

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA AMÉRICA-CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SEPTIEMBRE 2.018

TOMO II. MEMORIA DE ORDENACION



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L.P. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC

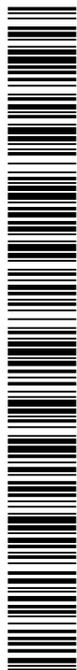
I-1

Documento firmado por:

MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)

Fecha/hora:

28/09/2018 14:34



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

<http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

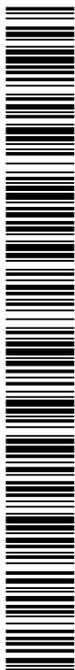
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

CONTENIDO

CAPÍTULO I.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	I-3
1.1.	INTRODUCCIÓN	I-3
1.2.	SITUACIÓN	I-3
1.3.	DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	I-3
1.4.	EQUIPO REDACTOR.....	I-3
1.5.	ANTECEDENTES.....	I-4
1.6.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS	I-4
1.7.	CONTENIDO Y VIGENCIA.....	I-5
1.8.	MARCO JURÍDICO	I-5
1.9.	LEGISLACIÓN SECTORIAL	I-7
CAPÍTULO II.	NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS	II-10
CAPÍTULO III.	PROCEDENCIA Y OBJETIVOS	III-10
1.10.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	III-10
1.11.	OBJETIVOS	III-15
CAPÍTULO IV.	ORDENACIÓN DE LA AD-16.....	IV-15
1.12.	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	IV-15
1.13.	ALTERNATIVAS.....	IV-17
1.14.	SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS	IV-29
CAPÍTULO V.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.....	V-35
1.15.	ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	V-35
1.16.	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	V-35
1.17.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	V-36
1.18.	RESUMEN NO EJECUTIVO. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE	V-39
CAPÍTULO VI.	ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD	VI-42
CAPÍTULO VII.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA – EAE - SIMPLIFICADA.....	VII-42
CAPÍTULO VIII.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA AD-16.....	VIII-43
1.19.	CONVENIO DE GESTIÓN.....	VIII-43
1.20.	CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN	VIII-43

2018 - 143960
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en



CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN

En este Tomo “Memoria de Ordenación” se reproducen algunos contenidos de la Memoria Informativa – Tomo I – a fin de dar coherencia al contenido del presente documento.

1.2. SITUACIÓN

El área objeto de la presente Modificación Menor (MM en adelante) se sitúa en una franja de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria situada entre el barrio de Guanarteme y la prolongación de Mesa y López, concretamente en el Sector Urbanístico 07-Guanarteme: Actuación de Dotación 16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

1.3. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA

La presente MM viene promovida por la Entidad Mercantil RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, S.L. con CIF-B-76279447 y Domicilio: C/ Luis Correa Medina nº 9, 1º planta.-35013, Las Palmas de Gran Canaria. Representada por los Consejeros Delegados Mancomunados, como personas físicas designadas para el ejercicio de las funciones propias de los cargos, D. Francisco Javier Puga Santana, con D.N.I. 42.793.160 G y D. José Julio Artilles Moragas; con D.N.I. 42.783.358-T en representación de las Entidades DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. y SATOCAN S.A respectivamente. Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se anexa a la presente Memoria ; la propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de *la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio –* (en adelante Ley 4/2017)

1.4. EQUIPO REDACTOR

El Equipo Redactor de la presente MM se conforma por los profesionales que suscriben la presente iniciativa, y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L.P., con domicilio en la C/ Dr. Verneau 1, of. 107 C.P. 35001 Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-76301944.

EQUIPO REDACTOR. URBANFIX S.L.P.

Dirección

Ana Isabel Ruiz Hernández – Arquitecta, col. 2.545

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col 2.307

Adjunto a Dirección

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos

Equipo Ambiental (Grupo MUSE)

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa, col. 2.395

Equipo Técnico

Marta Sosa Erdozain - Arquitecta

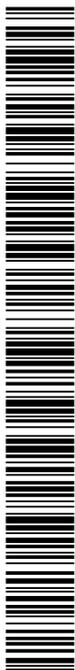
David López Vázquez – Geómata

Lisandra Hernández Henríquez – Geógrafa

Lourdes Molina Moreno - Abogada

Economista (ITALROMAN S.L.)_ Francisco Diego Santana Román – Economista

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

1.5. ANTECEDENTES

La Entidad promotora de la presente iniciativa, presentó, ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, solicitud de "MODIFICACIÓN PGO 1/2017 (AD-16) "Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)". No obstante, y como se ha puesto de manifiesto en la solicitud de desistimiento efectuada ante esta Administración, se inicia ahora un nuevo procedimiento de alteración del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, mediante una Modificación Menor de dicho instrumento de planeamiento

"...Adaptada a la nueva legislación urbanística sobrevenida, más completa y justificada, y con mejor integración en el paisaje urbano...."

1.6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS



El Plan general de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria 2012 (en adelante PGO'12) entre las propuestas más importantes de regeneración/renovación urbana, propone la continuación del eje de Mesa y López hasta llegar al Auditorio. Esta actuación urbanística de gran relevancia, ha requerido de un ejercicio de cirugía urbana que ha ido encadenando un gran número de propuestas sujetas a Áreas Diferenciadas cuyos objetivos globales será la obtención del suelo necesario para desarrollar la propuesta planificada, así como la posibilidad de nuevas actuaciones urbanas de concentración edificatoria y liberación de áreas libres que se incorporan al escenario de la ciudad. Tal como se cita en el mismo PGO'12:

"Las Actuaciones de Dotación situadas en el ámbito de Guanarteme, esto es, AD-07, AD-08, AD-09, AD-12, AD-13, AD-14, AD-15, AD-16, AD-17 y AD-25 participan del planteamiento que acabamos de realizar por el que se propone una importante liberación de suelo para dotaciones y viales reduciendo drásticamente la ocupación en planta de las edificaciones, elevando su altura máxima y remitiéndolas a la Norma Zonal M. (...)

(...) sobre todo la propuesta urbana que propugnan estas Actuaciones de Dotación suponen una importante transformación del área en una operación que representa una evidente "recualificación" de la misma."





1.7. CONTENIDO Y VIGENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente Borrador consta del siguiente contenido documental:

TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

TOMO II.- **MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN**

TOMO III: NORMATIVA

TOMO IV.-PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

TOMO V.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, la misma es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'12, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

1.8. MARCO JURÍDICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley 4/2017 al alteración de los parámetros de la AD 16 se enmarcan dentro del procedimiento de Modificación Menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164

"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/valDdoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



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.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, 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 procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias. Concretamente el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

“1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos”.

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

“2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado”.

Y por último, el apartado tercero recoge que:

“Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”

A su vez la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante Ley 21/2013), establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio	Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Pasa el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico.)	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013 Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.	
PUBLICACIÓN DEL IAE	Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC	15 días hábiles



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalasplamascg.es/validador/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE	15 días hábiles

La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación Menor la ostenta el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

1.9. LEGISLACIÓN SECTORIAL

Al presente documento, en cuanto a su consideración de MM le es de aplicación el siguiente marco legal:

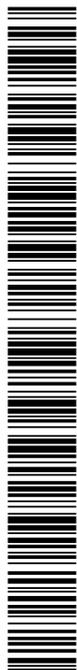
1.9.1. DE CARÁCTER SUSTANTIVO

- 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
- Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (B.O.C. nº17, de 26 de enero de 2005), en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de Ordenación de Sistemas de Planeamiento en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

1.9.2. DE CARÁCTER SECTORIAL

- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial
- Asimismo, se respetará lo dispuesto en la Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos

I-7



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35

ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; a estos efectos se elaborará por el órgano competente, el preceptivo informe de impacto de género.

- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, se elaborará por el órgano competente, un informe de Impacto Empresarial.
- Ley 9/1.991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias.

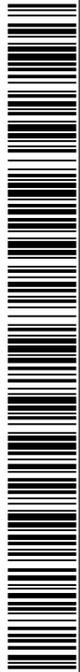
1.9.3. Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

Con fecha 21 de abril de 2012 se promulga el Decreto por el que se aprueba el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial*, en la que se establecen una serie de determinaciones mediante las que se regula el otorgamiento de la licencia comercial. En cuanto a los Principios rectores, en el artículo 2 de dicho cuerpo legal, se relacionan entre otros, los siguientes:

1. La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la necesaria ordenación y equilibrio territorial, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.
2. La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios que congestionen las infraestructuras públicas.
3. La promoción de un modelo comercial que ofrezca las mismas posibilidades de accesibilidad y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.
4. El acceso en condiciones de igualdad a las diferentes fórmulas de implantación comercial.
5. El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso escaso natural singular.
6. La cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el sector del comercio sometido a esta ley.

A su vez, en el Art.43 se establecen los Criterios y Requisitos para la concesión de licencia comercial en los siguientes términos:

1. La resolución de otorgamiento de la licencia comercial deberá estar condicionada al cumplimiento por el solicitante de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o el planeamiento territorial aplicable, en su caso, de la isla en que pretenda implantarse el gran establecimiento comercial o el centro comercial.
2. El consejero competente en materia de comercio concederá o denegará motivada y razonadamente las solicitudes de licencia comercial con el objetivo básico de garantizar la protección del consumidor y una correcta distribución territorial de los establecimientos comerciales en Canarias.
3. Dicha resolución deberá tener en cuenta los siguientes criterios atendiendo al principio de imperioso interés general:
 - 1º La contribución del proyecto al equilibrio interterritorial y medioambiental.
 - 2º El impacto sobre el territorio, teniendo en cuenta la incidencia de la red viaria, la accesibilidad con el establecimiento comercial, así como la dotación en la zona de estacionamientos u otros servicios.
 - 3º Las medidas previstas por el promotor, encaminadas a mejorar el acceso al establecimiento comercial, que posibilite su articulación con el transporte público y contribuya a la movilidad de la zona.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



4ª La previsión de soluciones de conexión y acceso, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y estacionamientos a su costa, así como terminarlos antes de la puesta en funcionamiento del centro.

5ª Las medidas previstas por el promotor encaminadas a la sostenibilidad ambiental, las relacionadas con la gestión de residuos, calidad acústica, la utilización de fuentes de energías renovables para el abastecimiento y el consumo energético, así como el uso racional de la energía.

6ª La generación o mejora de redes de distribución y logística propias que redunden en mejora del medio ambiente.

7ª La inclusión en el proyecto de compromisos firmes a favor de los derechos de los consumidores y usuarios, tales como la adhesión al sistema arbitral de consumo.

8ª La incorporación al proyecto de nuevas tecnologías de la información, de tal manera que permita mejorar la información a los consumidores.

Conforme a lo previsto en el Art. 48 la licencia municipal de obras de los grandes establecimientos comerciales y centros comerciales estará condicionada a la previa obtención de la licencia comercial.

En el Art. 54 se establecen las condiciones de planificación territorial de los Grandes Establecimientos Comerciales (grandes establecimientos comerciales y centros comerciales):

1. Los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales previstos en la Directriz de Ordenación General número 136 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, o el planeamiento territorial aplicable deberán complementar y desarrollar los criterios contenidos en el artículo 43 pero no podrán contradecirlos. La aprobación por la COTMAC de estos planes se habrá de producir con anterioridad al trascurso de un año a partir de la promulgación de la Ley Reguladora de la Licencia Comercial (diciembre 2010) de acuerdo con la Disposición final primera. Seis años después de la fecha establecida, se desconoce cuándo se producirá tal aprobación.

2. Los Planes deberán ordenar la implantación de grandes establecimientos comerciales y centros comerciales de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1) Impacto sobre el sistema viario afectado, previsión de conexiones y accesos, así como efectos en la movilidad de personas y de los medios de transporte.
- 2) Impacto sobre otras infraestructuras y servicios públicos afectados.
- 3) Impactos negativos significativos de la implantación sobre el entorno urbano y el medio natural.
- 4) Incidencia en materia de contaminación atmosférica y lumínica de conformidad con la especial protección que otorga la legislación estatal al cielo del Archipiélago.

Así la Disposición Transitoria Primera, establece que hasta tanto se aprueben los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales - PTEGEC's-, previstos en el artículo 54, la concesión de licencia comercial habrá de llevarse a cabo teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento municipal, siempre que no entre en contradicción con los criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 6. En cumplimiento del precitado Art. 54 estos planes iniciaron su formulación en 2009 y han quedado paralizados en la Consejería de Industria y Comercio.

La Disposición Final Primera establece que en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 12/2009, la COTMAC deberá aprobar los PTEGEC's de ámbito insular. Como hemos comentado dicho precepto tiene una desviación temporal de ocho años.

La Adaptación del PIOT a las derogadas Directrices de Ordenación General no incorpora las determinaciones de esta Ley autonómica en términos que afectan a la duplicidad y complejidad de los procedimientos.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



De lo expuesto cabe concluir la directa incidencia de la legislación sectorial autonómica en el presente proceso de Ordenación Pormenorizada de la AD-16 y en particular en los siguientes aspectos:

1. La formulación de los PTEGEC's acumula un retraso de seis años sin que haya habido ninguna resolución que lo motive y/o se haya ocupado de prorrogar el plazo establecido por Ley.
2. La Disposición Transitoria Primera de la LRLC habilita para otorgar licencia comercial en base al planeamiento urbanístico hasta tanto de aprueben los PTE's.

CAPÍTULO II. NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Respecto a la Ordenanza de aplicación a la AD 16, es de aplicación la NORMA ZONAL M, concretamente el *Capítulo 5.8 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada* establece que esta Ordenanza

"Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial."

CAPÍTULO III. PROCEDENCIA Y OBJETIVOS

1.10. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

1.10.1. LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN EN LAS CIUDADES

Desde la aprobación del *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*, se vino a dar solución a una serie de procesos urbanos, que si bien necesarios, carecían de las herramientas o mecanismos de gestión para poder llevarse a cabo operaciones urbanísticas de gran relevancia en las principales ciudades españolas. Una vez se ha llegado a los procesos de madurez de las ciudades, la minoración de los procesos expansivos de crecimiento y la incipiente necesidad de regenerar, renovar y rehabilitar tejidos urbanos deteriorados, se requieren de los mecanismos que, una vez habiendo llegado el suelo a su fase finalista de gestión teniendo la consideración de suelo urbano consolidado, permita de nuevo desarrollar actuaciones de transformación relevantes en el seno de nuevas formas de pensar la ciudad. Si bien las épocas de desarrollismo dan paso a los procesos de regeneración, las demandas de suelo están aumentando de nuevo y las necesidades de los ciudadanos ambicionan ciudades con mayor calidad en sus espacios urbanos y nuevos modos de incorporar usos más acordes con los tiempos. Para estos procesos se nos presentan diversos escenarios:

1. Actuaciones de regeneración de tramas urbanas deterioradas.
2. Concentración edificatoria y esponjamiento para recuperar espacios para el ciudadano
3. Incorporación de actividades de gran repercusión estructural, comerciales y recreativas.
4. Desarrollo de proyectos singulares que identifiquen las ciudades.

Las ciudades más importantes ya se anticiparon a estas operaciones con grandes avenidas y actuaciones edificatorias que marcarán la imagen de la memoria de éstas. Para el caso de las ciudades de segundo nivel y con fuertes expectativas de desarrollo, hoy si se plantea la planificación como la herramienta

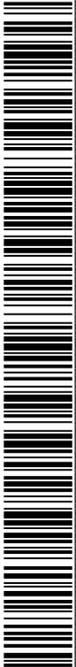
III-10



Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34

2018 - 143960
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en



eficaz que, unida al marco normativo vigente, permite las garantías de que el interés general y los nuevos aprovechamientos revertirán en el bienestar social y la mejora de las ciudades.



Avenida de Andalucía, Málaga



Avda. Diagonal Barcelona



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



Avenida. san Francisco Javier, Sevilla



Torres KIO, Madrid

1.10.2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La vigente ficha de regulación de la AD 16 pone de manifiesto el papel estratégico que juega este ámbito como pieza de remate de la “operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio”, inmerso desde hace años en un proceso de renovación urbana.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



Las perspectivas visuales desde la Avda. Mesa y López tras su ampliación, convierten a esta manzana en un lugar privilegiado, como remate singular en el punto de encuentro entre la vieja y la nueva trama urbana.

La regulación actual de la AD 16 establece una ordenación finalista, cuyos parámetros urbanísticos definen una única solución volumétrica posible, imposibilitando otras propuestas arquitectónicas que, respetando los parámetros que garanticen la integridad ambiental y paisajística, podrían aportar soluciones de gran calidad.

En consecuencia, con el objeto de potenciar el papel estratégico de la manzana en su entorno mediante una propuesta arquitectónica de calidad, se ha considerado conveniente ajustar los parámetros urbanísticos de la ficha, incorporando una regulación que, manteniendo los parámetros que garantizan la integración ambiental y paisajística de la edificación en el entorno urbano (altura y ocupación), permite mayor libertad a la hora de proponer soluciones arquitectónicas singulares de alta calidad proyectual, que mejoren la organización y composición de los volúmenes y espacios libres dentro de la parcela.

Desde este punto de vista, la modificación permite una mejor configuración del espacio libre, tanto público como privado, que en la regulación actual se ubica encapsulado, sin continuidad visual entre el espacio libre público y el privado. La nueva ordenación propuesta por la Modificación, establece la continuidad visual del espacio libre público y privado recalificando el espacio urbano.

Otra de las motivaciones de la Modificación es el incremento de suelo público calificado en el PGO'12 dentro de los usos de viario y espacio libre público, que se hace necesario adquirir por el Ayuntamiento para desarrollar el PGO. De este modo se amplía el suelo incluido dentro de la Actuación de Dotación, para formar parte de la gestión futura en el desarrollo de la propuesta.

1.10.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el ejercicio discrecional que debe llevar a cabo el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para acoger los objetivos que presiden la presente Modificación, a través del ius variandi, la ordenación que ahora se propone y que ya se ha descrito a lo largo de este documento, resulta la más lógica y coherente con el interés público, y no incurre en modo alguno en arbitrariedad o desviación injustificada respecto al PGO vigente; en este sentido resulta evidente que cualquiera de las motivaciones expuestas anteriormente para la formulación de esta Modificación refleja el interés público presente en la misma: En el sentido expuesto, la recalificación del paisaje urbano, mediante la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la ampliación del viario estructurante que constituye la Avda. de Mesa y López y de espacios libres con clara vocación de uso y disfrute público, la definición de la fachada urbana con propuestas arquitectónicas de calidad que garantizan la integración paisajística del conjunto; así como el reajuste en la delimitación del ámbito a raíz de la aportación de nuevas parcelas, son aspectos que responden al interés público de la Modificación propuesta.

Por otro lado, es obvia la existencia de un interés privado en la presente Modificación. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, dicho interés no solo no contraviene el interés público descrito, sino que, al



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



contrario, se trata de estimular a los administrados para que cumplan objetivos privados al tiempo que redundan en el interés general. Dicha circunstancia es la base que fundamenta las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano, en concreto en los procesos en los que se produce un incremento de plusvalía de la cual derivan deberes del promotor que redundan en la comunidad. Es también una forma de invertir en los suelos ya ocupados, preservando que los nuevos desarrollos no agoten un nuevo suelo que escaso en Canarias.

Se concluye pues, que se trata mas bien de una coyuntura de intereses concurrentes que darán lugar mediante la presente MM, a la resolución de una importante pieza urbana para la ciudad de Las Palmas de Gran Canarias.

1.10.4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente Modificación Menor, incorpora, siguiendo el mandato establecido en el artículo 305 de la Ley 4/2017 una Memoria de Viabilidad Económica, en orden a asegurar la viabilidad económica de la presente modificación menor. Dicha Memoria de Viabilidad Económica viene recogida en el Tomo II.

Tal y como dispone dicho artículo, el contenido previsto de dicha Memoria viene recogido en la "legislación estatal". Esta remisión debe entenderse a lo dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre*; concretamente a los apartados 4 y 5 del artículo 22 que respectivamente disponen que:

Apartado 4:

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

Apartado 5:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos":

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas. Concretamente, en el punto 9.1, incorpora el documento denominado: "Estudio de las consecuencias sociales y económicas de la implantación de la propuesta. Informe de viabilidad económica".

El contenido sombreado viene a significar que el contenido mínimo que debe contener este documento, ha sido declarado nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017 de 14 de diciembre (RTC 2017/143).

1.11. OBJETIVOS

El desarrollo de la Actuación de Dotación 16, se enmarca en la estrategia de ordenación del PGO'12 y más concretamente de sus determinaciones relativas a la prolongación del viario estructurante de la Avda. Mesa y López. Partiendo de esta determinación de carácter estructural por afectar a una vía urbana de primer orden, la Modificación Menor abordará aspectos referidos a la ordenación pormenorizada, así como sus determinaciones necesarias para el desarrollo del proyecto arquitectónico. Los objetivos que justifican esta Modificación son los siguientes:

- Ordenación de los volúmenes edificables, alturas de la edificación, rasantes y alineaciones, ocupaciones y retranqueos. Además se completarán las determinaciones contenidas en el PGO'12 referente a aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación.
- Reajuste del ámbito de actuación con la finalidad de ajustar el suelo necesario para dar cumplimiento a las nuevas determinaciones de ordenación incorporando tres fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84
- Adaptación de la Actuación de Dotación a la legislación sobrevenida.
- Adecuación urbana de la propuesta con la mejora de la integración paisajística.

CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN DE LA AD-16

1.12. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Para la determinación de la capacidad y singularidad que deben presentar determinadas zonas de la ciudad y que, para que su relevancia frente a los procesos de transformación urbanística que tenga la capacidad de orientar la ordenación urbanística y la planificación para conseguir situaciones urbanas más complejas conquistando los espacios públicos que recualifican las ciudades.

En base a esta circunstancia se ha analizado el área en que se inserta la AD-16, para determinar su casuística, usando para ello, la distribución de las ordenanzas zonales, con la representación de la altura asignada por el planeamiento, dando como resultado unas conclusiones que, posicionan a la Avenida Mesa y López, como un eje reconocible en la trama urbana, cuyos procesos y usos, han dado lugar a un



Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



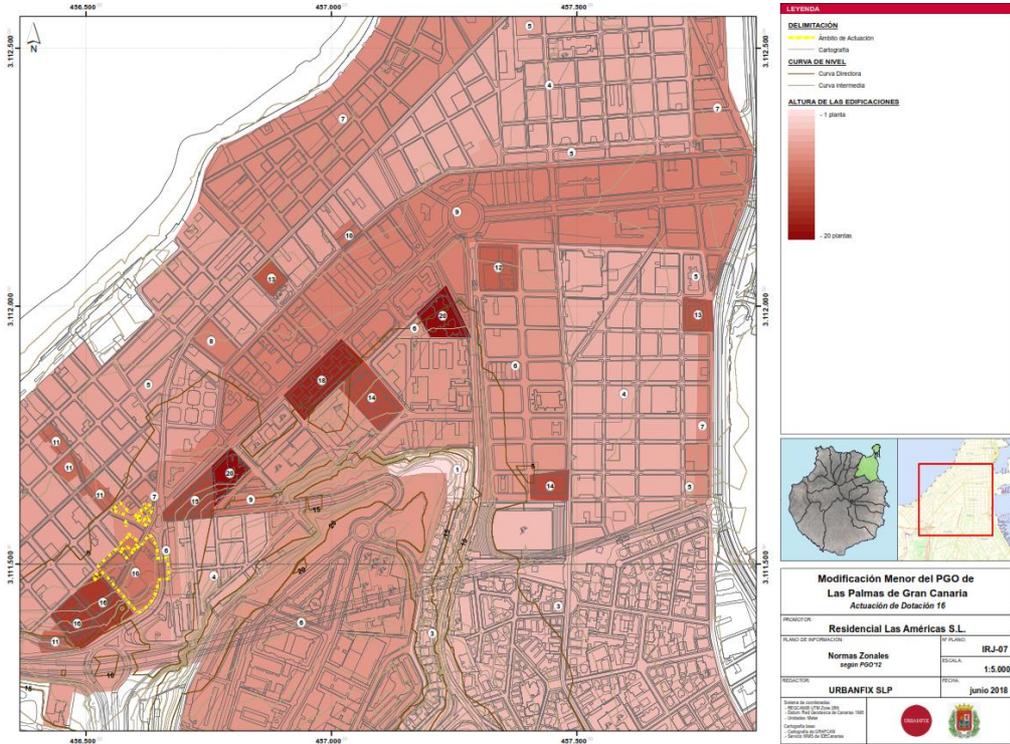
S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en



eje de actividad comercial y de interés turístico, tal y como se recoge en el PGO'12. Añadido a este análisis, se detectan elementos singulares que, de forma espontánea y aislada, son elementos de mayor altura que configuran el sky-line de la ciudad de Las Palmas.



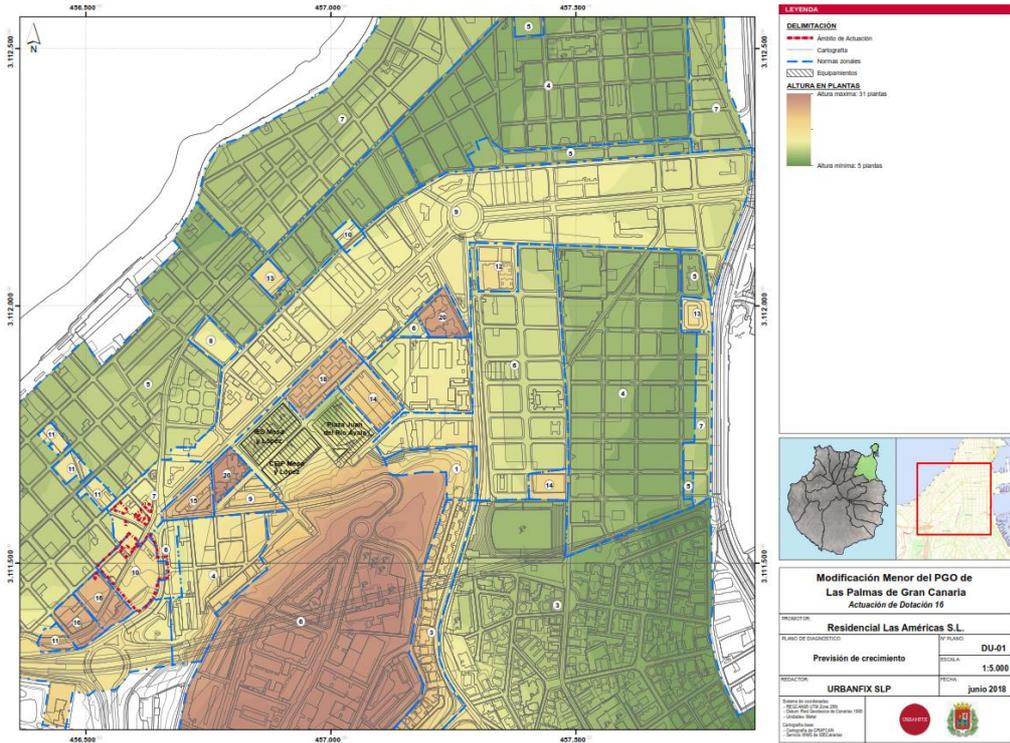
Tras la posibilidad del anterior análisis y, en visas que la lectura de las ordenanzas zonales, no son suficientes para determinar el volumen aparente que se genera en la ciudad, se ha procedido a fusionar las alturas de la edificación con la hipsometría, para determinar lo que sería el volumen aparente de la ciudad. Con ello se destacan los desarrollos a cota del litoral de los barrios desarrollados a otra cota como Escaleritas y La Minilla.

Nuevamente se determinan los focos de mayor altitud que constituyen focos visuales y cómo nuevamente la Avenida Mesa y López se configura como un eje con edificaciones relevantes, tamaños de manzanas mayores y más altura que el resto de la ciudad baja.

Cuando el PGO'12 adopta la decisión de dar continuidad a este eje urbano y de actividad, aprovecha para poder concentrar las edificaciones y conseguir espacios libres que, en continuidad con esta avenida amplifiquen los usos y las vistas. Forman parte de esta propuesta el conjunto de Actuaciones de Dotación que discurren en el trazado de esta nueva ampliación propuesta AD-12, AD-13, AD-14, AD-15 y AD-16.



Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



1.13. ALTERNATIVAS

El presente documento de ordenación pormenorizada de la AD-16 solo aborda las alternativas de ordenación de carácter pormenorizado, ya que las estructurales vienen recogidas por el PGO´12 vigente, entendiéndose las aportadas, como complementarias a las anteriores.

La ordenación presenta una serie de parámetros que no se pretende sean objeto de alteración, como son la superficie de la parcela edificable, y los usos cualificados y/o compatibles. Por esta razón, las Alternativas presentadas, viables técnica, económica y ambientalmente, versarán sobre aspectos que emanan directamente de los objetivos marcados para esta Modificación.

1.13.1. La alternativa 0.

La Alternativa 0 se corresponde con la ordenación del PGO´12 vigente.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 12.507,00 m².

Se trata de una propuesta finalista, determinando la formalización concreta de la edificación. El área edificable de la parcela se desarrolla alineada a fachada a lo largo de la calle Mario César, para continuar por la fachada de la ampliación de la Avda. Mesa y López. Parte de la edificación se desarrolla también en el interior de la parcela, ubicando en el centro una torre de 10 plantas (M10).

La ficha que desarrolla los parámetros normativos recogidos para la AD-16 son los siguientes:



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en



ÁREAS DIFERENCIADAS

AD-16

Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"

hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado

Sector urbanístico: 07 Guanarteme

Distrito: Puerto - Canteras

Barrio: Guanarteme

Hojas RS/GS: 12-0, 13-0

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



OBJETIVOS

Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General. La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación. La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

SISTEMA DE EJECUCIÓN

Privado

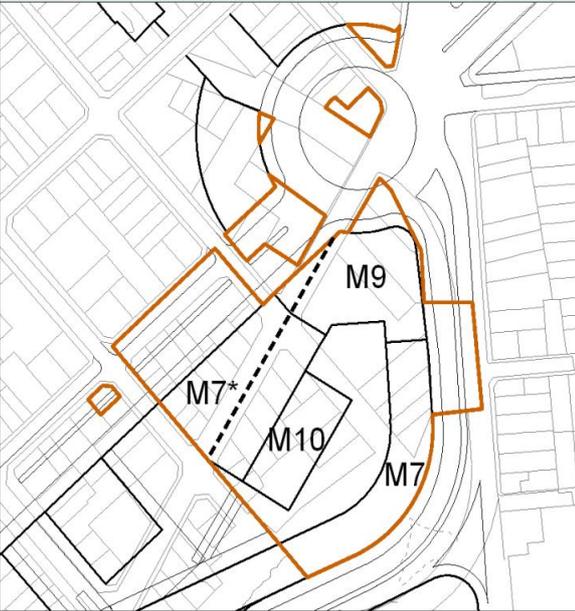
NORMA ZONAL y ORDENACIÓN

La Norma Zonal de aplicación es M7, M7*, M9 y M10 con la formalización concreta que se grafía. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la c/Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas que se aprovecha para ubicar una pieza edificada a modo de zócalo de dos plantas destinada a uso comercial, cuya cubierta se destina a un uso de espacio libre privado. El conjunto edificado cuenta con siete plantas en los frentes urbanos de Mario César y Prolongación de Mesa y López, diez plantas en la pieza más "vertical" e "interior" del conjunto con respecto a la segunda de las rasantes citadas y nueve alturas en la fachada de la Plaza de América. La pieza de siete plantas con fachada a Mesa y López cuenta con una "antesala" porticada con una altura de al menos 5m, de modo que se conserva en planta baja la antigua alineación de la c/ Fernando Guanarteme.

OBSERVACIONES

Además de los objetivos expuestos, la intervención supone la renovación conjunta de dos manzanas, en lo que es al mismo tiempo el remate de la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación. El volumen propuesto no supera la edificabilidad neta consolidada de 6 m²/m² en relación con las parcelas de origen, que suman 7.906,58 m². En el convenio habrá de garantizarse la incorporación de todas las fincas originales. La propuesta efectuada es compatible con las determinaciones de las Directrices que recomiendan el crecimiento en altura buscando un menor consumo de suelo. NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

PROPUESTA



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronicalasplamascg.es/valDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G



Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34

ÁREAS DIFERENCIADAS

AD-16

Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"

hoja 2 de 2

FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: 12.507,00 m²
(7.906,58 m² de parcelas computables en origen + 3.955,04 m² de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004)

Superficie por uso:
Residencial: M9 = 1.602,00 m²
M7* = 2.302,51 m² (de los cuales 1.292,51 m² son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)
M7 = 1.700,00 m²
M10 = 1.025,00 m²
Espacio libre privado 5.337,00 m²
2.049,00 m²
8.678,51 m² (ocupación total en planta baja)
Viario: 3.828,49 m²

Edificabilidad del ámbito:

Edificabilidad lucrativa:

Edificabilidad residencial:

M9 = 9.612,00 m²C
M7* = 14.137,00 m²C
M7 = 6.800,00 m²C
M10 = 7.175,00 m²C
37.724,00 m²C

Edificabilidad terciaria:

9.715,48 m²C (edificabilidad computable según normativa comercial)

Edificabilidad lucrativa total: 47.439,48 m²C

Coefficiente edificabilidad lucrativa: 3,7930 m²/m²

Edificabilidad dotacional: 0,00 m²C

Edificabilidad total: 47.439,48 m²C

Coefficiente edificabilidad total: 3,7930 m²/m²

Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo de conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:

Suelo: 623,57 €/m² C
Urbanización: 18,26 €/m² C

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada mediante firma electrónica por la secretaria general Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria Adaptación Plena al TR-LOTCEM y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) Octubre de 2012

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción:

M7	4.002,51 m ²	60,37 %
M9	1.602,00 m ²	24,16 %
M10	1.025,00 m ²	15,46 %
Sup. parcela ocupada	6.629,51 m ²	100%

La mayor altura (M10) se ubica en el centro de la parcela, en una pieza a modo de torre, que sobresale de forma puntual por encima del conjunto.

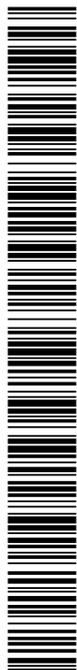


Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre interior de parcela se presenta fragmentado, y encerrado por la edificación. Por otra parte, dicho espacio libre interior mantiene continuidad con el Espacio Libre de la AD 12, pero no con el de la Plaza de América. De esta forma, la edificación se convierte en una barrera en la continuidad de los Espacios Libres del conjunto de las intervenciones previstas en la zona. La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.049,00 m², más 1.292,51 m² cedidos en derecho de uso como espacio libre y como servidumbre de paso.

En la fachada a la Avda. Mesa y López, la planta baja se retranquea siguiendo la antigua alineación de la calle Fernando Guanarteme, creando una zona de soportales.

Los usos previstos en esta propuesta son los que se recogen en la ordenanza zonal M, particularizando el destino de los usos y su proporción, sobre todo en aquel que requiere de su ordenación directa por ser un uso autorizable en el PGO'12, es el caso del terciario en la modalidad Comercial, en las subcategorías de Local comercial tipo II y Grandes superficies:

Edificabilidad Residencial	37.724,00 m ² c
Edificabilidad terciaria	9.715,48 m ² c
Espacio libre privado	2.049,00 m ² s
Viarío	3.828,49 m ² s
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m ² s
Superficie total lucrativa	47.439,48 m ² c

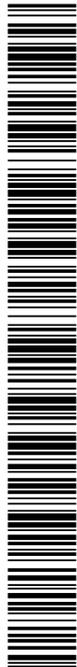




1.13.2. La alternativa 1.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 13.005,15 m², superficie resultante tras el reajuste del ámbito de actuación incorporando tres fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84.

En este caso, se trata también de una propuesta finalista, determinando la formalización concreta de la edificación. La propuesta propone la distribución de la edificación en tres piezas con alturas de diez (10) y ocho (8) plantas (M10 y M8), paralelas entre sí y a la ampliación de la Avda. Mesa y López, sobre un zócalo que abarca las tres primeras plantas y se extiende ocupando todo el ancho de la parcela.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

<http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

<http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

IV-21



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA DEL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS **AD-16**
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)" hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado	
Sector urbanístico: 07 Guanarteme	Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme	Hojas RS/GS: 12-0, 13-0

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



OBJETIVOS

Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.

La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

SISTEMA DE EJECUCIÓN

Privado

NORMA ZONAL y ORDENACIÓN

La Norma Zonal de aplicación es M3, M8* y M10* con la formalización concreta que se grafia. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la c/ Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas que se aprovecha para ubicar una pieza edificada a modo de zócalo con uso terciario, siendo la planta baja de clase comercial en todas sus categorías y, la planta primera y segunda, de oficinas. El uso residencial se dispone en tres piezas ubicadas sobre el referido zócalo, elevando siete plantas sobre este. El conjunto edificado cuenta con ocho plantas desde la rasante de Mario César y diez plantas desde la de Mesa y López. La pieza alineada a Mesa y López cuenta con una "antesala" o espacio porticado con una altura libre en las dos plantas primeras, coincidiendo con la directriz del zócalo y conservando la visual de la calle c/Fernando Guanarteme, en continuidad con el de las otras dos piezas longitudinales que vuelan sobre la Plaza del espacio libre, EL*, de uso público y de titularidad privada que es continuidad con EL/AP que se localiza en torno a la Plaza América. La longitud de las referidas tres piezas viene determinada por los límites físicos de la parcela, tal como se establece en la imagen, mientras que su anchura y la posición desus fachadas (excepto la de Mesa y López) estarán condicionadas por una separación mínima de 9 m entre ellas.

OBSERVACIONES

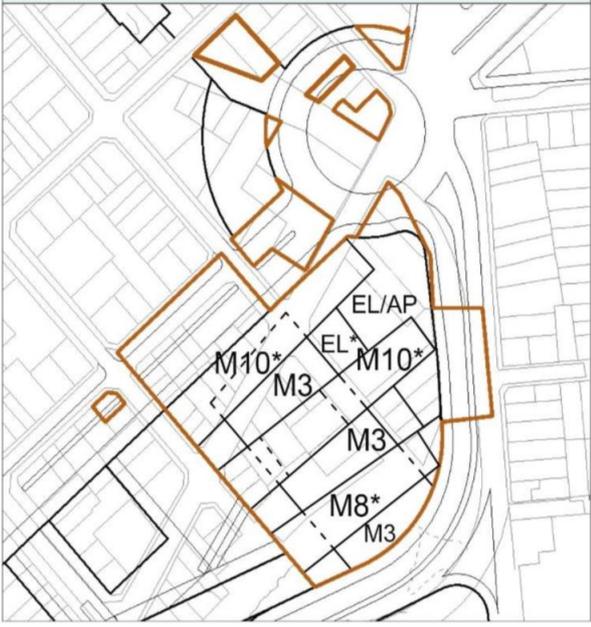
Además de los objetivos expuestos, la intervención supone la renovación conjunta de dos manzanas, en lo que es al mismo tiempo el remate de la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.

El volumen propuesto no supera la edificabilidad neta consolidada de 6 m²/m² en relación con las parcelas de origen, que suman 8.283,23 m².

La propuesta efectuada es compatible con las determinaciones de las Directrices que recomiendan el crecimiento en altura buscando un menor consumo de suelo.

NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

PROPUESTA



■ 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 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
 28/09/2018 14:35



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>



Este documento sólo tiene valor orientativo, no vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada mediante firma electrónica por la secretaria general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que se integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación de la adaptación plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria, la COTINAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS AD-16
 Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)" hoja 2 de 2

FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: 13.005,15 m²
 (7.906,58 m² de parcelas computables en origen + 3.955,04 m² de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004 + parcelas EL/AP situadas en Vergara17 y 19 con 218,70 m² y 157,95 m² respectivamente + parcela situada en Salvador 84 con 121,50 m²)

- Superficie ocupación total en planta baja: 8.678,51 m²
- Superficie Viario: 3.949,99 m²
- Superficie Espacio libre público:EL/AP 376,65 m²

Superficie por uso:

- Residencial:**
- M10*= 1.760,82 m²
 - M10*= 1.791,53 m²
 - M8*= 1.285,95 m²
- Terciario:**
- M3*= 1.758,56 m²

Espacio libre de uso público de titularidad privada en continuidad con el de titularidad pública: EL*+EL/AP=4.033,51 m² (de los cuales 1.292,51 son espacio libre en planta baja EL/AP, cedidos en derecho de superficie)

Espacio libre público: EL/AP= 376,65 m²
Máxima ocupación del suelo en planta baja: 4.645,00 m² (53,52% de 8.678,51 m²)

Edificabilidad del ámbito:

Edificabilidad lucrativa:

- Edificabilidad residencial:**
- M10*= 13.148,43 m² C
 - M10*= 11.682,69 m² C
 - M8*= 8.772,56 m² C
 - 33.603,68 m² C

Edificabilidad terciaria: M3= 11.034,69 m² C (Edificabilidad computable según normativa comercial)

- Edificabilidad lucrativa total:** 44.638,37 m² C
 Coeficiente de edificabilidad lucrativa: 3,4323 m²/m²
- Edificabilidad dotacional:** 0,00 m² C
- Edificabilidad total:** 44.638,37 m² C
 Coeficiente de edificabilidad lucrativa: 3,4323 m²/m²

Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo:

- Suelo: 623,57 €/m² C
- Urbanización: 18,26 €/m² C

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
---	--

Las alturas asignadas a la edificación son M3, M8 y M10, con la siguiente proporción:

M3	1.758,56 m ²	26,66 %
M8	1.285,95 m ²	19,50 %
M10	3.552,35 m ²	53,84 %
Sup. parcela ocupada	6.595,86 m ²	100%

Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre privado se sitúa en ambos extremos de la parcela: en contacto con la Plaza de América, y junto al lindero de la AD 12. Sin embargo, el conjunto edificado se sitúa ocupando todo el centro de la parcela por lo que no se genera conexión alguna entre el Espacio Libre de la AD 12 y la Plaza de América, que remata la red de Espacios Libres de la zona.



La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.741,00 m², más 1.292,51 m² cedidos en derecho de uso como espacio libre y servidumbre de paso.

Los usos previstos en esta propuesta son:

Edificabilidad Residencial	33.603,68 m ² c
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m ² c
Espacio libre privado	2.741,00 m ² s
Viarío	3.949,99 m ² s
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m ² s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,65 m ² s
Superficie total lucrativa	44.638,37 m ² c





1.13.3. La alternativa 2.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 12.914,22 m², superficie resultante tras el reajuste del ámbito de actuación resultante de la incorporación de tres fincas propiedad privada del promotor, objeto de cesión con ocasión de la presente Modificación: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84.

Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recualifiquen el entorno urbano, se establecen los parámetros de alturas, el coeficiente de ocupación, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, la edificabilidad máxima aplicable a la parcela edificable, y se grafía el área de movimiento de la edificación. El cumplimiento de estos parámetros garantiza la integración ambiental y paisajística de la actuación que se proponga, a la vez que ofrece un margen a la posibilidad de formalización de distintas propuestas arquitectónicas. Esto redundará en la posibilidad de implantar la mejor propuesta posible para esta parcela.

El área edificable de la parcela se desarrolla alineada a fachada, liberando el espacio central, destinado a espacio libre privado.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

<http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

IV-25



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento integral aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la sustracción de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS	AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	Hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado	
Sector urbanístico: 07 Guanarteme	Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme	Hojas RS/GS: 12-O, 13-O

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	OBJETIVOS
-------------------------------------	------------------



Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.

La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

La parcela se encuentra en el remate de este conjunto de actuaciones, en su contacto con la avenida Mesa y López. Se sitúa en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle, por lo que se requiere ocuparla con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva.

SISTEMA DE EJECUCIÓN

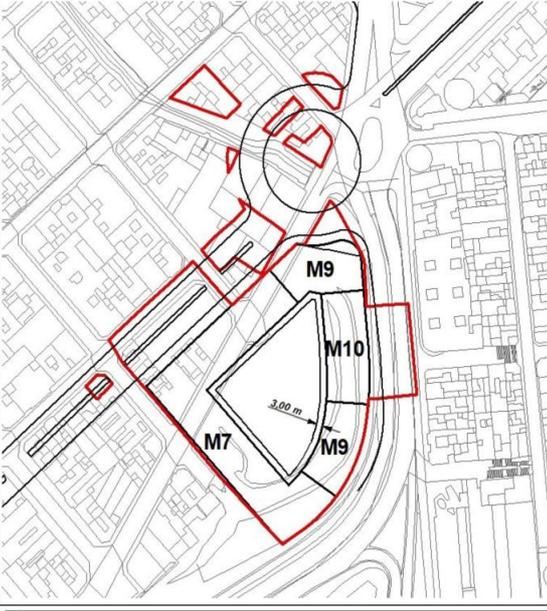
Privado.

OBSERVACIONES

La intervención se incluye en la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.

NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

PROPUESTA	NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN
------------------	---------------------------------



La Norma Zonal de aplicación es M, con las alturas máximas indicadas en el plano para cada rasante oficial de la parcela.

Se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela. Será el proyecto edificatorio concreto el que deberá definir formalmente una solución arquitectónica de calidad. Se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.

La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

El espacio libre privado deberá mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. Para ello, deberá existir una servidumbre de paso, con una altura mínima de metros mínima para resolver funcionalmente el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana.

Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, se podrá utilizar el plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45°.

En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34





Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. U... mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Documento que integra el acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación:	"PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	Hoja 2 de 2

FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: 12.994,48 m²s

Superficie de parcela para cómputo de edificabilidad 8.645,34 m²s
 121,15 m²s correspondientes a la parcela C/ Salvador 84, que se incorpora al ámbito no incluida en el cómputo de la edificabilidad.
 3.955,04 m²s de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004

Superficie de parcela urbanística edificable: **8.664,87 m² s**
 Coeficiente de ocupación: **0,75**

Distribución de superficie por uso:

Superficie de suelo Residencial:

M7 =	3.310,00 m²
M9 =	1.624,92 m²
M10 =	996,06 m²
	5.930,98 m²

Superficie suelo Comercial: Dado que se asigna edificabilidad máxima, no se establece superficie concreta de suelo.

La distribución del uso residencial, podrá alterarse en base a las determinaciones de la presente ficha, que permiten quedarse dos (2) plantas por debajo de la establecida e incrementar una (1) planta en partes del proyecto.

Superficie libre de parcela- Espacio libre privado: **2.178,51 m²s** O el que resulte de la aplicación de la situación definitiva de la línea de movimiento de la fachada.

1.292,51 m²s son espacio libre en PB con derecho de uso a ubicar en el ámbito de la AD-16

Edificabilidad del ámbito:

Edificabilidad lucrativa:

Edificabilidad residencial :	36.514,68 m²c
Edificabilidad terciaria :	11.034,69 m²c (edificabilidad computable según normativa comercial)
Edificabilidad lucrativa total:	47.549,37 m²c

Coeficiente edificabilidad lucrativa: **3,659 m²/m²**

Edificabilidad dotacional :	0,00 m²c
Edificabilidad total:	47.549,37 m²c

Coeficiente edificabilidad total: **3,659 m²/m²**

Deberes de los propietarios de la AD-16:

Respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de la presente Actuación de Dotación, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se cuantificarán y materializarán en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad; tal y como expresamente recoge el punto 6º de dicho precepto legal.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEM y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>



Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción de superficies máximas para cada una de ellas:

M7	3.310,88 m ²	56 %
M9	1.624,92 m ²	27 %
M10	996,06 m ²	17 %
Sup. parcela ocupada (*)	5930,98 m ²	100%

En este caso, al existir una línea de movimiento de la edificación, este valor puede variar según si se ocupa el margen de los 3 m. hacia el interior del patio de manzana, no obstante, los porcentajes de cada altura se modificaran también a proporción, así la conclusión será la misma.

La mayor altura (M10) se ubica en el tramo final de la calle Mario César, hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate.



Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre privado interior presenta mayor amplitud y mejores condiciones de partida para configurar un área de calidad urbana y clara vocación de uso y disfrute públicos. Asimismo, se establece la obligatoriedad de prever la conexión de este espacio libre interior con la Plaza de América, mediante una servidumbre de paso configurado como un Espacio libre, con derecho de uso. La conexión debe existir también con el Espacio libre de la AD 12. De esta forma, se busca la continuidad de los Espacios libres existentes en el área, desde la AD 12 hasta la Plaza de América.

La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.178,51 m², más 1.292,51 m² cedidos en derecho de uso como espacio libre y servidumbre de paso.

Los usos previstos en esta propuesta son:





EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	36.514,68 M²C
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m ² c
Espacio libre privado	2.178,51 m ² s
Vario	El resultante
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m ² s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,01 m ² s
Superficie total lucrativa	47.549,37 m²c

La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 36.514,68 m²c, y la destinada al uso terciario es de 11.034,69 m²c. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 47.549,37 m²c.

1.14. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

1.14.1. VALORACIÓN AMBIENTAL. MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

De manera genérica, como se ha dicho anteriormente, las alternativas no alteran las previsiones del PGO'12 analizadas en el diagnóstico ambiental del propio plan, en concreto en lo relativo a: la situación ambiental previa; el modelo tendencial; el interés medioambiental del territorio; los riesgos del territorio; y la capacidad ambiental de acogida del territorio municipal.

Cosa distinta sucede con las *limitaciones medioambientales del uso del suelo y la vulnerabilidad del territorio*, en concreto en lo relativo al criterio de *calidad visual del paisaje y exposición paisajística hacia entornos con moderada o alta presencia de población observadora en condiciones cotidianas y las condiciones genéricas relacionadas con el bienestar de la población por razones de contaminación acústica o atmosférica y calidad del entorno cotidiano*. Debido a que la MM actúa exclusivamente sobre la distribución de la edificación, al margen de la inclusión de otras parcelas de interés para la ejecución de la prolongación de la Avenida José Mesa y López, éste es el único criterio que podría resultar afectado por la misma, dedicando a continuación un análisis específico sobre la inserción in situ de las diferentes alternativas.

En este sentido, se examinan las alternativas a fin de identificar el modo en que cada una de ellas pudiera alterar visualmente la situación actual. Para ello se analizan los tres escenarios propuestos mediante los siguientes criterios: la proporción de alturas, las cuencas visuales/puntos de oteo y la configuración del espacio libre.

- PROPORCIÓN DE ALTURAS

A fin de utilizar criterios cuantitativos en la valoración de las alternativas, se realiza una comparativa entre los porcentajes de superficie edificada destinados a cada altura, en este caso a cada ordenanza de aplicación a la edificación:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
M3		26,66 %	
M7	60,37 %		56 %
M8		19,50 %	
M9	24,16 %		27 %
M10	15,46 %	53,84 %	17 %

De igual manera, se analizan en la Memoria de ordenación el porcentaje en el que cada alternativa supera la altura existente actualmente en el ámbito (M7), siendo el resultado:



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>



	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
M8		19,50 %	
M9	24,16 %		27 %
M10	15,46 %	53,84 %	17 %
%	39,62 %	73,34 %	44 %

En base a lo expuesto, no hay una diferencia sustancial entre las alternativas cero y dos, con diferencias menores a un 10% entre la distribución de las alturas, mientras que la alternativa uno presenta un incremento cercano al 40%, sobre todo en la norma zonal M10.

• CUENCAS VISUALES

El análisis visual se ha llevado a cabo mediante la selección de dos puntos de observación localizados en torno al ámbito de actuación de la MM, desde los cuales es posible visualizar el paisaje en el que queda integrado el espacio objeto de dicha modificación. En particular, se trata de dos puntos de observación que responden a miradores estáticos, es decir, emplazamientos considerados como puntos de interés para la visualización paisajística por su altitud o por constituirse como un punto de referencia paisajístico, denominados P1 y P2, localizados en la zona de La Minilla, en Av. Federico García Lorca y Calle La Minilla, respectivamente.

A partir de estos puntos de observación se han obtenido los resultados del cálculo de la cuenca visual, realizados mediante uso del Modelo Digital del Terreno (altimetría) y la incorporación del desarrollo en 3D de cada una de las alternativas propuestas.

Los resultados obtenidos, grafiados en los planos Ev.02 y siguientes, permiten reconocer la “sombra” que proyecta cada una de las propuestas para un observador que se sitúe en dichos puntos, debido a la redistribución de las alturas de cada una de las alternativas.

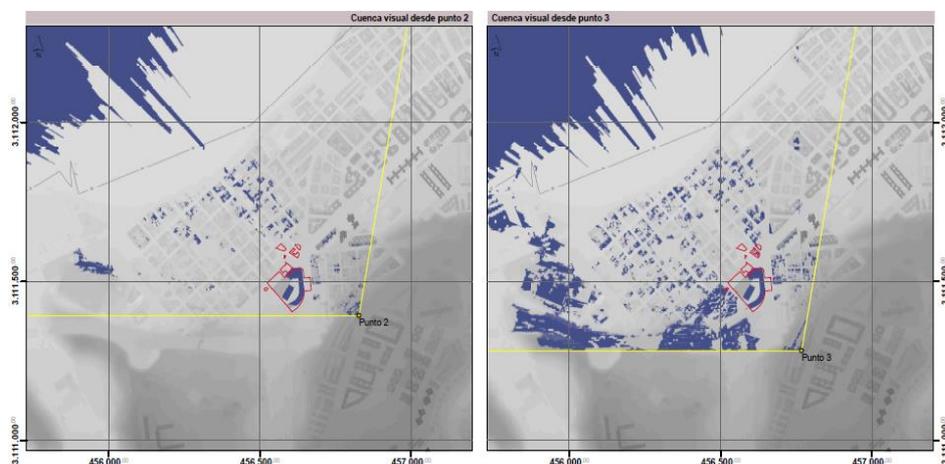


Ilustración 1 Cuencas visuales de la Alternativa 0. Elaboración propia.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>



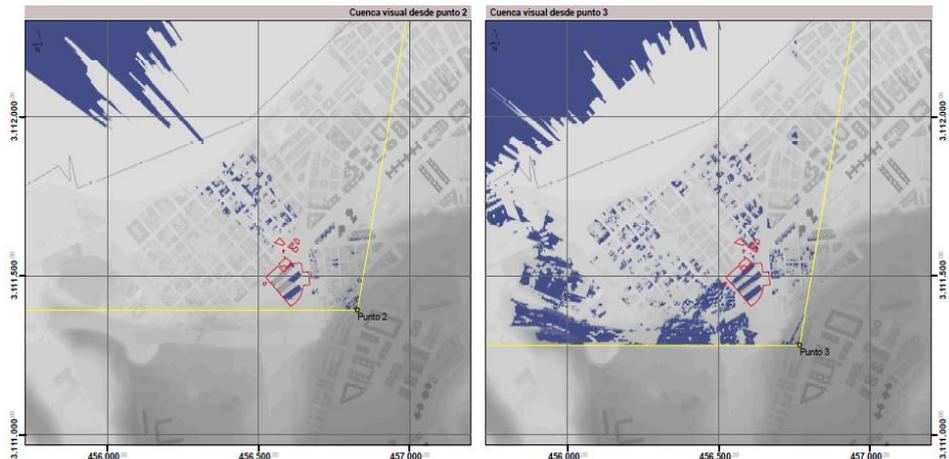


Ilustración 2 Cuencas visuales Alternativa 1. Elaboración propia.

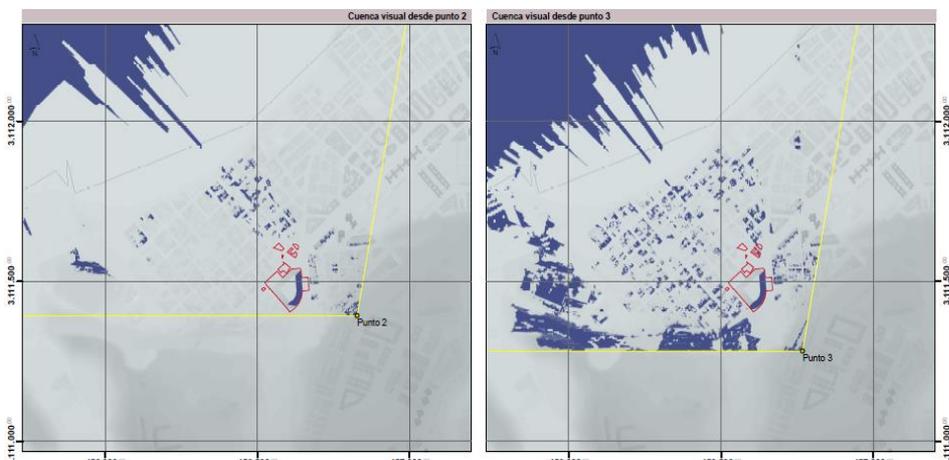


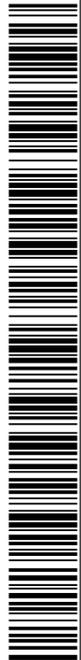
Ilustración 3 Cuencas visuales Alternativa 2. Elaboración propia.

De las imágenes obtenidas, puede concluirse que no hay diferencias sustanciales entre la Alternativa 0 y la 2, puesto que la línea edificada del plano que genera la sombra es similar en ambas alternativas. La Alternativa 1, compromete algo más la visualización al oeste y cierra la perspectiva del horizonte que hay desde las calles perpendiculares al paseo de las canteras.

Como se ha manifestado a lo largo del documento, desde el punto de vista del impacto ambiental o el efecto significativo de la modificación menor sobre el medio ambiente, cualquiera de las tres alternativas se configuran como una opción viable, siendo que por una cuestión de integración paisajística prevalecen sobre la alternativa uno la propuesta en el planeamiento vigente y la alternativa dos.

- CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO LIBRE

Uno de los objetivos de las actuaciones de dotación previstas en la UAM-012 es obtener los suelos necesarios para efectuar la prolongación de la Avda. José Mesa y López liberando suelo para crear una concatenación de espacios libres a lo largo de este futuro tramo de la arteria comercial de la ciudad.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



En relación a lo expuesto, la configuración del espacio libre de parcela propuesta por la AD-16 cobra especial importancia al presentarse como el nexo entre la Plaza de América y el resto de espacios previstos por el planeamiento vigente. En este sentido cobra especial interés estudiar el diseño que de este espacio hace cada alternativa.

La Alternativa 0 dispone esta área en el interior de la parcela en continuidad con la AD-12 pero no así con la Plaza de América, que queda incomunicada con respecto a dicho espacio. La Alternativa 1, por el contrario, fragmenta este espacio libre en dos zonas que anexa a los dos hitos comentados con anterioridad, pero no resuelve la conexión entre ambos, adoleciendo de la misma limitación que la Alternativa 0 en lo referido a la continuidad del sistema de espacios libres. Finalmente, la Alternativa 2, sitúa el espacio libre en el interior de la parcela, pero establece determinaciones que obligan a la conexión de éste con la Plaza de América y con el espacio previsto en la AD-12.

- CONCLUSIÓN

Se ultima que las Alternativas 0 y 2 se adecúan sensiblemente mejor que la Alternativa 1 a los objetivos de integración paisajística establecidos por el PGO'12, a la luz de los resultados obtenidos tras el estudio de las cuencas visuales. En lo referente al espacio público, la Alternativa 2 es la única que resuelve de manera eficaz el papel de charnela que caracteriza la AD-16 en lo referido al diseño de los espacios libres de la zona, siendo por tanto esta la alternativa que, una vez estudiado el ámbito, se ha considerado favorable a la consecución de los objetivos del PGO'12 y de la MM y, de manera global, de menor impacto ambiental.

1.14.2. VALORACIÓN URBANÍSTICA Y SOCIOECONÓMICA:

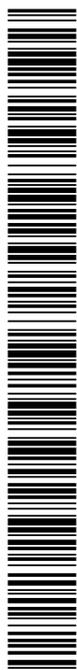
A la vista de los aspectos fundamentales analizados en la descripción de las alternativas, la valoración comparativa de las mismas se hará fundamentalmente sobre las siguientes cuestiones:

- La integración paisajística de la propuesta en el entorno, poniendo especial atención a las alturas generadas en la propuesta.
- La ocupación de suelo.
- La contribución del espacio libre de la propuesta a la configuración de un paisaje urbano de calidad.
- Las posibilidades de generar propuestas arquitectónicas SINGULARES de mayor calidad proyectual.
- El interés público de la propuesta.

La integración paisajística de la propuesta está condicionada en gran parte por la posición de las piezas edificadas en la parcela, los espacios libres públicos y privados y por las alturas máximas permitidas.

En cuanto a la disposición del conjunto edificado, las alternativas propuestas presentan dos tipos de configuración: La Alternativa 0 y la Alternativa 2 apuestan por una menor fragmentación de la pieza edificada, con un área edificable continua, que favorezca la homogeneización de la pieza en un entorno caracterizado por la fragmentación y la variedad de tipologías y elementos urbanos. Frente a éstas, la

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>



Alternativa 1 propone un conjunto edificatorio fragmentado en tres piezas paralelas, que lejos de aminorar el desorden visual presente en la zona, añadirían nuevas trazas que rompen con las líneas y la estructura urbana predominantes en la zona.

En cuanto a las alturas, las proporciones asignadas a las diferentes alturas propuestas en las alternativas se analizan en el Documento Ambiental estratégico, incorporando un resumen de la evaluación de las distintas propuestas en el apartado anterior de esta memoria.

Del análisis de las alturas en el entorno, puede apreciarse que la trama urbana existente alrededor del ámbito cuenta con manzanas con alturas M5, M6 y M7, mientras la nueva trama urbana prevista, las Áreas Diferenciadas contiguas, presentan alturas superiores, siguiendo las nuevas directrices adoptadas para estos ámbitos.

En consecuencia, y con el objeto de valorar la incidencia de las nuevas alturas propuestas, se hace especial hincapié en las alturas que sobrepasan las existentes actualmente. Es decir, las superiores a la M7. La proporción de estas alturas, que deben ser objeto de especial atención en cuanto a la integración paisajística, es la siguiente:

A la vista de esta comparativa, claramente la alternativa 2 es la más desfavorable, con gran diferencia con respecto las otras, presentando una gran parte del conjunto edificado por encima de las siete plantas, predominando las 10 alturas.

El análisis de la ocupación prevista en las parcelas no presenta diferencias significativas entre las tres alternativas:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Sup. ocupada	6.629,51 m ²	6.595,86 m ²	6.475,53 m ²
Coef. de ocupación	0,764 m ² /m ²	0,76 m ² /m ²	0,75 m ² /m ²

Sin embargo, la disposición del suelo liberado, que conforma el espacio libre privado, sí señala a alguna alternativa como más adecuada.

Si bien las superficies de suelo destinado a espacio libre no difieren significativamente, la disposición de estos espacios dentro de la parcela sí condicionan la contribución de éstos a la generación de un espacio urbano de calidad, no únicamente dentro de la parcela, sino en el conjunto de intervenciones previstas para este área.

La Alternativa 0 dispone el espacio libre en el interior de la parcela, pero la ubicación de la edificación genera que una parte de este espacio libre quede encapsulado, sin apenas relación con el exterior. Por otra parte, el espacio libre tiene continuidad con el Espacio Libre de la AD 12, pero no con la Plaza de América, por lo que no permite que se prologue hasta este enclave central la red de espacios libres prevista por las nuevas intervenciones.

La Alternativa 1 presenta su espacio libre fragmentado en dos, que se ubican en los extremos opuestos de la parcela. El primero en contacto con el Espacio Libre de la AD 12, y el segundo en contacto con el Espacio Libre de la Plaza de América. Si bien la disposición exterior de estos espacios libres hacen que



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



tengan un mayor acceso directo desde el exterior, la ubicación del complejo edificatorio en el centro de la parcela, sin conexión entre un espacio libre y el otro, elimina toda posibilidad de recalificar el espacio urbano a través de una red de espacios libres continuos, tal como prevé el plan general para el conjunto de intervenciones de la zona.

La Alternativa 2 presenta el espacio libre en el interior de la parcela, al igual que la Alternativa 1. Sin embargo, la ordenación determina que este espacio libre debe tener conexión con la Plaza de América y con el Espacio Libre de la AD 12, a la vez que debe mantener la continuidad visual de todo el espacio libre. De esta manera se crea un espacio urbano de calidad que integra los diferentes espacios libres de la zona.

La SINGULARIDAD de la posición de la parcela, como elemento de remate de la nueva trama urbana, y punto de encuentro entre ésta y la ciudad existente, le confiere un protagonismo significativo en las perspectivas visuales de la zona. La posibilidad de generar propuestas arquitectónicas de gran calidad debe ser una premisa irrenunciable a la hora de completar el paisaje urbano. Desde ese punto de vista, la Alternativa 2 se presenta como la más favorable, frente a las propuestas finalistas de las alternativas 0 y 1. La Alternativa 2 establece los parámetros que garantizan la integración ambiental y paisajística de la propuesta, dejando margen para la formalización de distintas propuestas arquitectónicas.

Por último, las alternativas 1 y 2 presentan una superficie del ámbito mayor que la Alternativa 0, al incorporar nuevas parcelas al ámbito, por lo que resultan más favorables para el interés público dado que el fin es el incremento de las cesiones de suelo calificadas con usos públicos por el PGO'12.

Finalmente, se hace necesario precisar, que la Alternativa 2, concreta y define con mayor rigor, los deberes intrínsecos a las Actuaciones de Dotación, tal y como vienen definidos en la actual regulación – tanto de carácter estatal como autonómico –, y por otro lado, producto de la ordenación que se propone, se garantiza, considerando la cesión de suelo, la ejecución del vial de ampliación de la Avenida de Mesa y López: la memoria de sostenibilidad económica que forma parte de la presente MM explica detalladamente este aspecto, viabilizando en un plazo concreto la ejecución de dicha obra, con lo cual, a sensu contrario, de no llevarse a cabo la modificación que se propone y con las determinaciones urbanísticas que se contemplan, no se asegura que la ampliación de dicho vial se realice finalmente.

Por todo lo analizado, se concluye seleccionando la Alternativa 2 como propuesta de ordenación de esta Modificación.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

<http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



CAPÍTULO V. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

La parcela se encuentra en el remate de este conjunto de actuaciones, en su contacto con la avenida Mesa y López. Se sitúa en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle, por lo que se requiere ocuparla con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva.

1.15. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La ordenación de la AD 16 persigue la requalificación del espacio urbano mediante la configuración de un espacio libre de calidad. Para la consecución de esta tarea se determina que el espacio libre privado existente en el ámbito se integre con los Espacios Libres públicos de los ámbitos adyacentes, para lo que se hace imprescindible la conexión entre ambos.

Con este objetivo, la ordenación establece que el espacio libre privado propuesto debe mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. Para ello, deberá existir una servidumbre de paso, con una altura mínima de 5 metros, que resuelva el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana. Este espacio, de titularidad privada con derecho de uso, deberá configurarse como un espacio libre, manteniendo una superficie mínima de 1.292,51 m².

En el interior de la parcela el espacio libre privado deberá configurarse de forma que siempre pueda inscribirse un círculo de 30 m en su interior, así como presentarse libre de barreras visuales, permitiendo apreciar el espacio libre en su conjunto, de forma que se mantenga la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.

1.16. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Dado que según se cita en los antecedentes la edificabilidad de partida asignada en el punto 3.2. *LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN de la Memoria Ordenación Pormenorizada) Parte 6. Justificación de la Ordenación* en el PGO'12

"La regulación vigente, sobre la que se interpuso recurso contencioso administrativo que se encuentra en vías de resolución judicial, asigna a estos ámbitos en su art. 8.7.8 una edificabilidad de 6m²/m² por parcela aportada."

Dado que ya esta cuestión no está "sub iudice", la actual AD-16, justificará su aprovechamiento en base a los criterios asignados en el PGO'12, a la Ordenanza Zonal M del ámbito donde se inserta y el resultado del traslado de edificabilidad de otras parcelas aportadas al ámbito de la Actuación de Dotación y que serán objeto de cesión para la materialización de usos públicos de espacios libres y viario contemplados en el planeamiento.

Para la Ordenanza zonal M5 le será de aplicación una edificabilidad de 5 m²/m² que añadido a la excepcionalidad que se establece en dicho ámbito y la posibilidad de incorporar bajo cubierta un incremento de 0,5 m²/m², plantea este como el coeficiente a aplicar a las parcelas de origen, para el cálculo de la edificabilidad a materializar.



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



Las parcelas de origen se representan en el plano IRJ-09. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, y las parcelas aportadas para este cálculo son la 1-2-3-4-5-6-7-8-12-13 que suman un total de 8.766,84 m²s que hacen un total de 47.549 m²c a incorporar en la AD-16. Al cómputo no se han añadido la parcela y 14 (C/ Salvador 84).

1.17. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Adoptando el mismo criterio que el PGO'12, las determinaciones de ordenación pormenorizada que se recogen en este apartado, en ocasiones complementan a las del planeamiento vigente (PGO'12 mencionado) y en otros casos las sustituye; no obstante deben considerarse todas ellas como parámetros específicos para la AD 16, a partir de la entrada en vigor de la presente MM, siendo por tanto el régimen urbanístico que aquí se regula el derivado de las determinaciones contenidas en esta MM más las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha (contenido escrito y gráfico que constituye el marco regulador "con rango de Plan General" que se establece para el desarrollo y ejecución de esta área diferenciada) y en el contenido normativo de la documentación planimétrica.

El ámbito cuenta con una parcela edificable con normativa zonal M y viario. En consecuencia, los usos previstos están dentro de los permitidos por la normativa zonal M de aplicación que se recogen en el Capítulo 5.8. Norma Zonal M de las Normas urbanísticas (Ordenación Pormenorizada) Título V. Normas Zonales del PGO'12. Independientemente de la asignación de los usos cualificados y compatibles en todas sus subcategorías, la ficha de la Actuación de Dotación especifica la proporción de cada uno de ellos para ajustarlos al aprovechamiento requerido.

Dado que se encuentra en el ámbito 07. Guanarteme, a las parcelas incluidas en la propuesta les corresponde una ordenanza zonal M5, que unido al incremento a que se contempla para esta zona en el mismo apartado. Los usos previstos son los siguientes:

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	36.514,68 M²C
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m ² c
Espacio libre privado	2.169,51 m ² s
Viario	El resultante
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m ² s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,01 m ² s
Superficie total lucrativa	47.549,37 m²c

La parcela delimitada dentro del ámbito tiene la calificación de uso Residencial, como uso principal. Como uso secundario está previsto el uso terciario. La oferta de superficie disponible para posible equipamiento comercial o para oficinas puede contribuir a compensar el déficit de oferta de superficie para estos usos existente en la zona de Guanarteme, frente a una demanda creciente, especialmente en el uso de oficina.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, y ya definida en el Proyecto de urbanización prolongación Mesa y López. Tramo Plaza de América-Calle Industrial José Sánchez Peñate. El nuevo trazado recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y la Avda. Mesa y López mediante una rotonda en la Plaza de Las Américas y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo).



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



1.17.1. PARÁMETROS TIPOLÓGICOS

Respecto de los *Artículo 5.84. Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta* y *Artículo 5.8.5. Condiciones de las parcelas para obras de ampliación*, no existen alteraciones ni nuevas determinaciones aplicar sobre la propuesta de ordenación.

Respecto *del Artículo 5.8.6. Posición de la Edificación en la parcela*, se añade una determinación específica para la AD-16, añadiendo una línea límite de la edificación, que será la línea que define el área entre la alineación y ésta, donde la edificación podrá mover la definición de su fachada en función del proyecto arquitectónico.

1.17.2. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

La regulación aplicable a la parcela edificable de este ámbito es la correspondiente a la Normativa Zonal M, con las particularidades y pormenorizaciones recogidas en la ficha de ordenación de la AD 16. En concreto la Propuesta de Ordenación se acoge directamente al apartado 2 del *Artículo 5.8.8 Condiciones de altura*,

"2. Excepcionalmente, en el área de la Norma Zonal M, podrá ser objeto de ordenación singular determinadas actuaciones edificatorias y alcanzarse una altura superior, a la asignada originalmente por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad original sin aumento de la misma o aumentando la edificabilidad o la densidad e incluso modificando los usos existentes."

Además de lo anterior y en base al apartado 6 del mismo *Artículo 5.8.8 Condiciones de altura*, donde se describen los apartados que, en el caso de un Estudio de Detalle desarrollen las determinaciones específicas, tanto formales como volumétricas, en la propuesta de MM se han incorporado parámetros diferentes de los contenidos en el PGO'12 vigente recogidos en la ficha de la AD-16 correspondiente y que se refieren a los mismos apartados citados en este artículo del PGO'12:

- *"La mejor localización del (o de los) cuerpo(s) edificado(s) en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y los espacios libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.*
- *La mejor inserción del volumen del (o de los) cuerpo(s) edificados tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky line)*
- *Prevalecerán como criterios aquellos más favorables al equilibrio entre adaptación paisajística urbana, la mejora de los espacios libres y la sostenibilidad ambiental urbana."*

Las alturas máximas para la parcela edificable se establecen en M7, M9 y M10. Las alturas permitidas no varían con respecto a las de la ordenación vigente, manteniendo prácticamente la misma proporción entre ellas. La MM relocaliza estas alturas de forma que aminoren el impacto visual y paisajístico con respecto a la ordenación vigente.

Se asigna una altura de M7 a la fachada a la Avda. Mesa y López, el lindero con la AD 12 y su continuidad en el primer tramo de la calle Mario César.

La M9 será de aplicación en el tramo central de la calle Mario César y en la fachada de encuentro entre las fachadas de la Avda. Mesa y López y la calle Mario César, punto de referencia por ser el elemento de remate del conjunto y focalizar en él las perspectivas visuales desde la actual Avda. de Mesa y López.

V-37



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



Por último, se asigna una altura M10 en el tramo final de la calle Mario César hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate.

La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

1.17.3. PARÁMETROS COMPOSITIVOS

Para el caso de la AD-16 se tendrá especial incidencia en las determinaciones que propicien soluciones arquitectónicas que no sean la mera aplicación de la ordenanza zonal. Para ello, dadas las dimensiones de la parcela que da a dos calles de carácter principal, las mediciones de alturas y resto de parámetros compositivos, restringen el margen de las propuestas arquitectónicas SINGULARES.

Con el objeto de favorecer una mayor libertad proyectual, se añade una determinación particular a la establecida en el *Artículo 3.6.8. Altura mínima* del PGO'12, donde se establece que

1. La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una (1) planta menos de la que señalara la Norma de la zona, con respecto a la altura en número de plantas, y de tres (3) metros de menos en lo referente a unidades métricas.

En la ficha de la AD-16 se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.

A lo anterior se añade la posibilidad de acogerse al apartado 4 del *Artículo 5.8.9. Condiciones de Composición y forma*,

"Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar puntualmente en algún tramo de la edificación una mayor altura, sin superar una planta más de la ordenancista."

Se introduce la siguiente determinación, con el objeto de completar la regulación de los tipos de cubierta permitidos, según lo dispuesto en el artículo *Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma*, de la *Normativa de Ordenación Pormenorizada*:

- Dentro de las cubiertas intransitables, se especifica que, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, y sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45º.

En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



1.17.3.1. Condiciones de ocupación y edificabilidad

Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recualifiquen el entorno urbano se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela edificable. Será el proyecto edificatorio concreto el que deberá definir formalmente una solución arquitectónica de calidad respetando estos parámetros, además del resto de determinaciones recogidas en la ficha de ordenación.

La parcela edificable del ámbito tiene una superficie de 8.664,87 m²s y la ocupación máxima se establece en 75%

La edificabilidad total del ámbito es de 47.549,37 m²c aspecto que en la MM ha debido ser justificado convenientemente.

La edificabilidad destinada al uso residencial es de 36.514,68 m²c, y la destinada al uso terciario de 11.034,69 m²c. Estas cifras suponen un traspaso de edificabilidad residencial a uso terciario con respecto a la ordenación vigente, favoreciendo así una menor densidad residencial y una mayor oferta de uso terciario en la zona.

1.17.3.2. Materiales de fachada

Por la especial incidencia en el entorno urbano que supone la ubicación de esta parcela, se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados, con soluciones compositivas y constructivas actuales.

En todos los casos, la solución deberá ser valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno.

1.18. RESUMEN NO EJECUTIVO. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Según lo regulado en el artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, se cita:

“Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

Se proceda a incorporar lo precedentemente citado en el apartado a), dejando pendiente a una fase posterior del procedimiento, la necesidad de acometer lo citado en la letra b).

Las alteraciones introducidas por la Modificación en la regulación vigente suponen, en la mayor parte de los casos, la implementación de determinaciones y parámetros sobre las líneas básicas reguladas por la

V-39



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



ficha actual. Estas nuevas determinaciones están dirigidas a garantizar la integración paisajística y ambiental en una regulación con una mayor libertad proyectual. Las modificaciones serán de tres tipos:

- Mayor detalle en la definición de los objetivos de la regulación de la AD 16.
- Introducción de nuevos parámetros relativos a la distribución volumétrica de las piezas edificatorias dentro de la parcela y la formalización de las mismas.
- Reajuste en las superficies, tanto del ámbito, como de las asignadas a las diferentes Normas Zonales y a los usos existentes en la parcela.

1.18.1. Alteraciones en los OBJETIVOS

A los objetivos planteados por la ordenación vigente se añade el de ocupar la parcela con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva en su contacto con la avenida Mesa y López, por situarse en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle.

1.18.2. Alteraciones en la NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN

- A. Se mantienen las Normativas zonales de aplicación, M7, M9 y M10, si bien se modifica su ubicación en la parcela. Se asigna una altura M10 en el tramo final de la calle Mario César hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate. Con respecto a la ordenación vigente, se ha eliminado la M10 situada en el centro de la parcela, que suponía un elemento rompedor del perfil urbano, y se traslada al extremo de la parcela con la rasante más baja, alejándola de la visión del horizonte.
- B. Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recualifiquen el entorno urbano se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela, permitiendo que el proyecto edificatorio concreto sea el que defina formalmente una solución arquitectónica de calidad.
- C. Con el objeto de favorecer dicha libertad proyectual, se permite que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada, en lugar de una (1), tal como se establece en el artículo 3.6.8 Altura mínima, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada.
- D. Con respecto al espacio libre, se introducen las siguientes determinaciones:
 - El espacio libre privado deberá configurarse de forma que siempre pueda inscribirse un círculo de 30 m en su interior.
 - Deberá mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. El acceso a este espacio privado se realizará a través de un espacio destinado a espacio libre público, con una altura mínima de 5 metros, sobre el que existirá un derecho de vuelo... y que en la ordenación vigente se situaba a modo de "antesala" en la fachada a la Avda. Mesa y López, siguiendo la antigua alineación de la C/ Fernando Guanarteme.

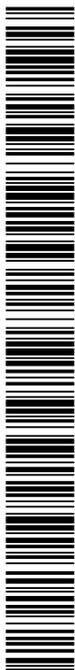
V-40



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2018 - 143960
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en



- De igual forma, el espacio libre privado deberá prever también la conexión con el espacio libre de la parcela del Área Diferenciada AD12 contigua.

- En el interior de la parcela el espacio libre privado deberá presentarse libre de barreras visuales, pudiendo apreciarse el espacio libre en su conjunto, de forma que se mantenga la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.

E. Se introduce la siguiente determinación, con el objeto de completar la regulación de los tipos de cubierta permitidos, según lo dispuesto en el artículo Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada:

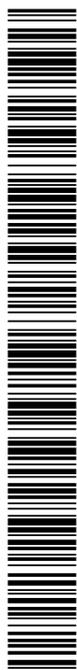
- Dentro de las cubiertas intransitables, se especifica que, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, y sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45º.

- En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

1.18.3. Alteraciones en la FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

A continuación se presenta una comparativa de los parámetros urbanísticos que han sido alterados por la modificación:

ALTERACIONES EN PARÁMETROS URBANÍSTICOS		ORDENACIÓN VIGENTE	MODIFICACIÓN
<i>Superficies</i>			
<i>Superficie del ámbito</i>		12.507,00 m ²	12994,48 m ²
<i>Ocupación máxima</i>		6.629,51 m ²	6.498,65 m ²
<i>Superficie residencial</i>	M7	4.002,51 m ²	3.310,88 m ²
	M9	1.602,00 m ²	1.624,92 m ²
	M10	1.025,00 m ²	996,06 m ²
<i>Edificabilidad</i>		47.439,48 m ² c	47.549,37 m ² c
<i>Espacio libre privado</i>		2.049,00 m ²	2.178,51 m ²
<i>Edificabilidad residencial</i>		37.724,00 m ²	36.514,68 m ²
<i>Edificabilidad terciaria</i>		9.715,48 m ²	11.034,69 m ²
<i>Coefficiente de edificabilidad lucrativa</i>		3,7930 m ² /m ²	3,659 m ² /m ²



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validoDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>



CAPÍTULO VI. ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD

Como ya se ha expuesto en la Memoria de Información, la alteración de los usos pormenorizados de la parcela resultante de la AD-16, consistente en sustitución de parte de la edificabilidad residencial por edificabilidad terciaria de oficinas, carece de trascendencia desde el punto de vista de la movilidad.

Atendiendo al escenario descrito en la Memoria de Información, cabe hacer constar que la MM no conlleva transformación alguna de la propuesta contenida por el Plan de Ordenación vigente. Esto es que se mantiene la ordenación actual sobre carreteras de interés regional y las afecciones determinadas por el PGO'12. No resulta por tanto necesario incluir un estudio particular sobre tráfico y movilidad, según el art.35.4 de la Ley 13/2017, de 17 de mayo, sobre Ordenación del Transporte por Carreteras de Canarias; quedando la presente modificación enmarcada en los anteriormente citados resultados del Estudio Municipal de Movilidad preexistente.

Asimismo, como consecuencia de la alteración de la ordenación de la AD-16 objeto de la presente MM en el vigente PGO'12, no existen afecciones a carreteras de interés regional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 9/1.991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias

CAPÍTULO VII. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA – EAE - SIMPLIFICADA

La EAE simplificada de los planes se someterá al procedimiento reglado establecido en los artículos 29, 30 y 31, que incluye solicitud de inicio (Documento Ambiental Estratégico), consultas, análisis técnico y concluye con el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico incluirá la información requerida en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 y que consta de: **Los objetivos de la planificación.**

Una vez presentado el documento ante el órgano sustantivo, y comprobada la documentación, se remitirá al órgano ambiental competente del Gobierno de Canarias para que proceda a la tramitación de la evaluación conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, que incluirá las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, concluyendo, en el plazo de 4 meses desde la recepción de los documentos, con la formulación del informe ambiental estratégico, la cual deberá ser publicada en el boletín oficial correspondiente.

Asimismo, le Ley 4/2017 del suelo de Canarias, que remite a la estatal en lo no previsto por ésta (artículo 86.10) enumera en el apartado dos de este mismo artículo, los supuestos en que es posible tramitar la evaluación ambiental estratégica simplificada, no hallándose el objeto de la presente Modificación Menor, en ninguno de dichos supuestos, por lo que el presente documento deberá tramitar una Evaluación Ambiental Estratégica de carácter simplificada como procedimiento adecuado para la tramitación de una modificación menor.

- a. El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- b. El desarrollo previsible del plan o programa.



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35

- c. Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- d. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- e. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- f. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- g. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- h. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- i. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

CAPÍTULO VIII. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA AD-16

1.19. CONVENIO DE GESTIÓN

Como quiera que el objeto de la presente MM conlleva necesariamente la reparcelación del ámbito, y teniendo en cuenta que es imprescindible formalizar las cesiones de suelo descritas en la Memoria de Información, en cumplimiento de los deberes que conlleva la Actuación de Dotación, que deben ser no obstante cuantificados económicamente, la gestión de la AD-16 se formalizará mediante el pertinente Convenio de Gestión que se tramitará conforme a lo previsto en los artículos 218 y 288 y siguientes de la *Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales de Canarias*.

1.20. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Como ya se ha expuesto, la actuación deberá cumplir con los deberes legalmente establecidos a razón del incremento de aprovechamiento final respecto del aprovechamiento de derecho previo. Estas actuaciones se encuentran reguladas en el art. 54 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, definiendo con carácter general, obligaciones como:

- Cesión de una parte del incremento de aprovechamiento (d1), cuya cuantía concreta se corresponde con el porcentaje establecido legalmente.
 Para el caso que nos ocupa se establecerá el valor de repercusión del suelo para el uso terciario (VCS)
 Finalmente, el valor se fijará en función del incremento del aprovechamiento que se incorpora en la actuación de dotación.
- Cesión dotacional en proporción al incremento de aprovechamiento (d2), cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante sobre la ordenación de derecho previa.

1. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (monetarización d2)

Una vez determinado el valor en venta del producto inmobiliario y el valor de la construcción, se aplica el método residual estático del Real Decreto 1492/2011 para obtener el valor de repercusión del suelo, expresado en el por m² edificable (en €/m²c), para cada uno de los usos considerados y agrupados por



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G>



zonas, en el correspondiente estudio de mercado. Finalmente se calcula la monetización resultante que se corresponde con la cesión de suelo que no se materializa en cesiones.

El resultado final del cumplimiento de los deberes será la suma de los dos conceptos definidos d1+d2.

Para el caso de la AD-16 se ha calculado el incremento de plusvalía respecto del destino más valioso operado respecto del planeamiento vigente. De la comparativa de los datos de edificabilidades y la dedicación de esta a los distintos usos, residencial y terciario se modifica la finalidad en base al siguiente cálculo:

a) Valores recogidos en la Fichas de la AD-16 en el PGO´12

Edificabilidad Residencial	37.724,00 m ² c
Edificabilidad terciaria	9.715,48 m ² c
Espacio libre privado	2.049,00 m ² s
Viarío	3.828,49 m ² s
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m ² s
Superficie total lucrativa	47.439,48 m ² c

b) PROPUESTA DE ORDENACIÓN AD-16

Edificabilidad Residencial	36.514,68 m ² c
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m ² c
Espacio libre privado	2.169,51 m ² s
Viarío	3.852,30 m ² s
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m ² s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,01 m ² s
Superficie total lucrativa	47.549,37 m ² c

Una vez calculado el aprovechamiento en base a los coeficientes de homogenización que se recogen en el PGO´12, que asignan:

- Residencial 1,00
- Terciario comercial 1,10
- Terciario oficinas 1,10

Dado que se produce un trasvase de edificabilidad de 1352,04 m²c de residencial a Terciario/Oficinas-administrativo, a razón del coeficiente de aplicación se ha producido un incremento de 99 Uda. Este valor será el que deberá calcularse a los efectos del cumplimiento de los deberes del promotor.

En Las Palmas de Gran Canaria a 27 de septiembre de 2.018

Firmado digitalmente por: RUIZ
HERNANDEZ ANA ISABEL -
52386891K
Fecha y hora: 28.09.2018 09:23:16

Fdo. Ana Isabel Ruiz Hernández

Arquitecta Col. Nº 2.545

Firmado digitalmente por:
NOMBRE RÁMIREZ
MORALES CAROLINA - NIF
78473947V
Fecha y hora: 28.09.2018
09:19:23

Carolina Ramírez Morales

Abogada. Col. Nº 2.307

VIII-44



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=S006754ad1351c0ec1507e2044090e21G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS DE G. C.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA AMÉRICA - CAYETANA
MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

JULIO 2.018

TOMO IV.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INFORME DE SOSTENIBILIDAD

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L.P. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC

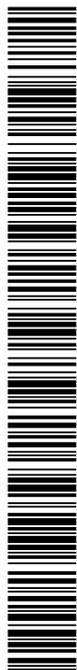
I-1

Documento firmado por:

MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)

Fecha/hora:

28/09/2018 14:34



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

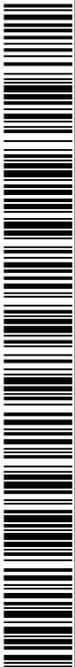
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

<http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Firmado digitalmente por: RUIZ HERNANDEZ ANA ISABEL - 52386891K
Fecha y hora: 28.09.2018 09:39:08



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

CAPÍTULO I. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA.....	I-5
1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	I-8
1.1. Modificaciones propuestas	I-11
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	I-14
2.1. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas	I-15
2.1.1. Flujos de salida	I-17
2.1.1.1. Inversiones públicas.....	I-17
2.1.1.2. Conservación, mantenimiento y reparación.....	I-19
2.1.2. Flujos de entrada	I-21
2.1.2.1. I.C.I.O.....	I-21
2.1.2.2. I.I.V.T.N.U.	I-21
2.1.2.3. TASAS	I-21
2.1.2.4. I.B.I.	I-22
2.1.2.5. I.A.E.	I-22
2.1.2.6. I.V.T.M.....	I-23
2.1.3. Resumen	I-23
2.2. Cuenta General del Ayuntamiento	I-25
2.2.1. Indicadores presupuestarios.....	I-26
2.2.2. Indicadores financieros.....	I-28
2.2.3. Conclusiones	I-29
2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	I-30
3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	I-31
3.1. Rentabilidad de la actuación	I-32
3.2. Adecuación a los límites del deber legal de conservación	I-36
3.3. Equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación	I-38
4. RESUMEN Y CONCLUSIONES.....	I-39
5. ANEXOS.....	I-42
5.1. PGO LPGC 2012 – Ficha AD 16	I-42
5.2. PGO LPGC 2012 – Programa de Actuación	I-45
5.3. Gastos de mantenimiento y conservación	I-51
5.4. Estudio de Mercado	I-52
5.5. Viabilidad económica de la promoción	I-58
5.6. Tipo de Capitalización y Prima de Riesgo	I-64



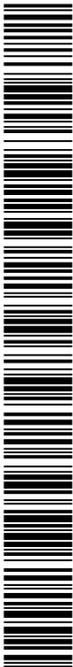
0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

<http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

<http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

CAPÍTULO I. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

En virtud de lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico estatal de 1978 (RPU: RD 2159/1978), se establecieron los contenidos documentales que debían desarrollar las determinaciones del “Plan General”, a saber:

(...)

1. Memoria y estudios complementarios.
2. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
3. Normas urbanísticas.
4. Programa de actuación.
5. Estudio económico y financiero.

(...)

A su vez, estos puntos vienen específicamente regulados, correlativa y secuencialmente, desde el artículo 38 al 42 (RPU 1978), siendo el “Programa de Actuación” (PA) y el “Estudio Económico y Financiero” (EEF), desarrollados por los artículos 41 y 42, respectivamente.

Estos reglamentos de 1978 tenían un carácter marcadamente urbanístico, es decir, determinaban la ordenación del ámbito municipal, que tiene como documento base el Plan General de Ordenación, sin embargo, el reconocimiento de la variable medioambiental y la sostenibilidad del desarrollo urbano, que hoy forma parte íntima de nuestra cultura, impide seguir pensando en el territorio como un simple soporte físico sobre el cual desarrollar una actividad meramente urbanística o de alojamiento residencial o industrial.

Por otra parte, en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, su artículo 305 referente a la “*memoria de viabilidad económica*”, dispone que... “*La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal*”.

Por otra parte, para proceder a la “**evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**”, se ha de estar a lo dispuesto en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, se reproducen a continuación los preceptos de los apartados 4 y 5 del citado artículo 22:

I-5

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/InIndex.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

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

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria** que asegure su **viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:”

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

<http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que se han declarado inconstitucionales y nulas las letras a), b), c), d) y e) del apartado 5, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre (BOE miércoles 17 de enero de 2018).

En consecuencia, se puede hablar de un “informe de sostenibilidad económica” (para las actuaciones de transformación urbanística) y una “memoria de viabilidad económica” (para cualquiera de las actuaciones sobre el medio urbano), en las que se deben desarrollar los contenidos expuestos anteriormente y que estén vigentes, tales como:

- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”
- Memoria de Viabilidad Económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En este documento, se trata de estudiar la propuesta planteada por la entidad “RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, S.L.”, con la finalidad de proceder a regular las determinaciones urbanísticas que, con objeto de la presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de 2012 (PGO LPGC 2012), van a operar en la AD - 16 situada en el sector 07 - Guanarteme.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Desde el punto de vista de la programación urbanística, el Plan General es la anticipación de la forma física de la ciudad, lo que le convierte, en definitiva, en la expresión de un modelo territorial al servicio de una estrategia a largo plazo de la ciudad.

Por ello, podemos distinguir entre Plan y Programa. El Plan detecta problemas y propone soluciones sin caer en la utopía y su temporalidad no está ni tiene que estar, sujeta a un periodo determinado, ni en función de la coyuntura económica del momento. El Programa, en cambio, prioriza las acciones en función de la necesidad detectada y de los intereses sociales y en función de los recursos previsiblemente disponibles. En ese sentido el Programa es un documento adaptable en el tiempo en función de los procesos de evolución continua de la sociedad, de la ciudad y de la coyuntura económica del momento, pero manteniendo, en todo momento, los objetivos planteados desde el Plan.

El Plan General establece la regulación del suelo en todo el término municipal y, por tanto, sus determinaciones son para la ciudad en su conjunto. Por ello, la programación urbanística tiene que referirse y abarcar la ciudad en su totalidad. Ello supone que ha de referirse a un gran número de elementos cuya realización no es competencia exclusivamente municipal.

El Programa de Actuación selecciona, pues, en base a criterios de estrategia, las acciones en función de la capacidad previsible de actuar e invertir de cada uno de los agentes inversores concurrentes en la ciudad como son todas las administraciones (del Estado, Autonómica, Insular y Local), instituciones y empresas promotoras de infraestructuras o detentadoras de suelo e iniciativa privada.

En resumen, el Programa de Actuación estructura y organiza, secuencialmente en el tiempo, las actuaciones y acciones de inversión que el Plan General propone para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el espacio. Por tanto, podemos definir al Programa de Actuación como el inventario de las acciones resultantes de la ordenación, que apoyándose en su valoración y en la evaluación de los recursos económicos y técnicos del municipio, o sea, en el Estudio Económico Financiero, les asigna una gestión y un agente financiador y las ordena cronológicamente o, de otra forma, es el documento donde se plasman las determinaciones temporales en orden a la coordinación de su ejecución en el tiempo.

Sus contenidos y funciones están recogidos en el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento de 1978, donde determina que el "Programa de Actuación" establecerá:

- “1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- 2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los Sistemas Generales.
- 3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el Suelo Urbanizable Programado.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

4. *Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en Suelo Urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo."*

El actualmente vigente PGO 2012 de Las Palmas de Gran Canaria dada la población del municipio, tuvo que formular un Plan Operativo, el cual, dentro de la programación de las dos etapas de cuatro años (8 años), y, en virtud del artículo 33 del TR LOTC y ENC, se debe actualizar transcurridos los primeros 4 años, pudiendo limitarse la referida actualización a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del presente documento. Una vez inventariadas las acciones resultantes de la ordenación, justificadas en la Memoria, el Programa de Actuación las selecciona, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo vinculando actuaciones e inversiones.

En cuanto al **Estudio Económico Financiero** es otro de los documentos en los que se concretan las determinaciones de un Plan General de Ordenación, junto con la Memoria, los Planos, las Normas y el Programa de Actuación para la tramitación y aprobación legal del mismo.

A pesar de esto, lo cierto es que no dispone de un texto legal preciso: ninguna de las Leyes que han existido en nuestro país sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana han recogido en su articulado algún tipo de metodología para su elaboración que, por otra parte, constituye un elemento de decisión para el Programa de Actuación, el cual, una vez aprobado el Plan, obliga al Ayuntamiento a asumir los compromisos inventariados como propuestas o determinaciones del Plan. No ocurre así con el resto de las Administraciones Públicas, a las que no vincula el documento, pero supone, o debe suponer, un borrador de discusión que indica dónde, cuánto y cuándo debiera haber un compromiso de inversión de estos agentes respecto a las propuestas que el Plan les asigna.

Ante esta situación, el Estudio Económico Financiero supone, no sólo un programa de inversiones y de compromisos de los distintos agentes con las determinaciones del Plan sino que, además, el nivel de inversión propuesto por el Plan debe estar sustentado en un equilibrio lo más coherente posible entre las inversiones previstas, originadas por los costes de las mismas y la disponibilidad de recursos financieros, tanto en lo que respecta a las posibilidades inversoras del Ayuntamiento como a las inversiones programadas a cargo de otras Administraciones Públicas o de particulares.

Existen pocas referencias en la legislación urbanística a cerca del Estudio Económico Financiero. Su contenido reglamentario está basado en el art. 42 del Reglamento de Planeamiento de 1978, que establece el contenido y funciones del "Estudio Económico Financiero" del Plan General:

"1) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al Suelo Urbanizable Programado.

2) La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el Suelo Urbano.

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/Index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>



3) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión".

Es patente que el art. 42 del Reglamento de Planeamiento le encomienda al Estudio Económico Financiero básicamente dos tareas:

- 1) traducir a términos de coste las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación ya en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable para uno o dos cuatrienios, y
- 2) determinar qué agentes inversores, públicos o privados, asumen el coste de las actuaciones, concretando en el caso de los agentes públicos los organismos o entidades.

La evolución del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, ha pasado a denominarse **"Organización Temporal de la Gestión y Ejecución del Planeamiento"** según el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre de 2004.

El marco legal precedente, por el modo que indica de analizar la inversión local, ya desde el planeamiento territorial, ya desde la planificación económica, le confiere al Estudio Económico Financiero ciertas limitaciones. Así, la mera evaluación económica de las determinaciones previstas en el Plan General y su adscripción por agentes ejecutores o financiadores, no garantiza la viabilidad del Plan, siendo necesario comparar las necesidades que se asignan a un agente específico, con los recursos de que dispondrá dicho agente en un tiempo determinado.

En consonancia con lo expuesto, la principal función del Estudio Económico Financiero sería asegurar la realización material de la ordenación urbanística, planteando esquemas posibles de financiación privada y pública, aunque no sea vinculante para todas las Administraciones.

Así, el contenido mínimo del Estudio se ha de referir, principalmente, a las inversiones programadas, con lo cual se pone de relieve las estrechas vinculaciones entre la dimensión económica y la dimensión temporal del planeamiento. Lo anterior no excluye, lógicamente, el carácter atemporal de la ordenación urbanística con actuaciones sin plazo fijo de ejecución y que dependen de dimensiones no previsibles del crecimiento urbano y de aspectos coyunturales.

En resumen, el Estudio es un listado cuantificado de las determinaciones propuestas por el Plan, programadas temporalmente, cuya validez radica en ser un instrumento que oriente la gestión y controle su desarrollo. Su función sería demostrar la viabilidad del Plan, la ejecución práctica del planeamiento, es decir, su gestión. Ya que la viabilidad del Plan viene dada por variables económicas y solo éstas tienen sentido cuando se asume en un programa de inversiones, no materializarlos en el presupuesto municipal vendría a vaciar de contenido el Estudio Económico, lo que se traduciría como una falta de conexión entre gestión económica y urbanística, o lo que es lo mismo, de la incapacidad de la Hacienda Municipal para entender la gestión urbanística.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



1.1. Modificaciones propuestas

En el caso concreto de este documento, se trata de estudiar la propuesta de intervención, que se pretende llevar a cabo en Las Palmas de Gran Canaria, distrito Puerto – Canteras, en el barrio de Guanarteme, zona de Plaza de América – Cayetana Manrique – Mesa y López, en forma de Actuación de Dotación (AD-16).

Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del PGO 2012. La prolongación de la Avenida Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma.

La solución adoptada en el PGO 2012 recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

El PGO ha de decidir sobre un gran número de elementos cuya realización es competencia de otras Administraciones Públicas, lo que resulta, que la programación urbanística del Plan, abarca inversiones que corresponde ejecutar a otros Organismos, en virtud de la competencia de ordenación urbana atribuida legalmente al Ayuntamiento. Por tanto, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, es necesario determinar a qué Administraciones Públicas y a qué particulares se les atribuye, por sus competencias sectoriales, la financiación de las distintas inversiones necesarias para el desarrollo del Plan General.

Es decir, el Ayuntamiento es el responsable directo del Planeamiento y de la Gestión Urbanística, pero no siempre financia la mejora y expansión de la ciudad. Actualmente, la Administración Autónoma gestiona o financia la mayor parte de las competencias no municipales de incidencia urbana. La Administración Central realiza casi exclusivamente inversiones de carácter estratégico.

Es evidente que este municipio se ve inmerso en una organización multi administrativa, entre cuyas características más relevantes se pueden destacar:

- a) La administración supramunicipal con competencias de mayor incidencia en la ciudad es el Gobierno de Canarias (Red Viaria, Equipamiento Sanitario y Educativo, Vivienda y Servicios Sociales.)
- b) Los límites reales de la actuación del Ayuntamiento se derivan de su capacidad inversora.

De las fichas que figuran en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del PGO 2012 de Las Palmas de Gran Canaria, se han extractado las principales acciones que se van a realizar en el ámbito de referencia:



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

código	acción	Denominación	sector	gestión	coste suelo	coste obra
1511	EL	Espacio Libre en Prolongación Mesa y López (AD-16)	07	C		393.502,00
1491	VG	Prolongación Mesa y López (Vergara-Castillejos)	07	A		917.500,00
1493	VG	Prolongación Mesa y López (Párroco F. Rodríguez-Lepanto)	07	C		2.375.000,00
1494	VG	Prolongación Mesa y López (Lepanto-Cayetana Manrique)	07	C		2.500.000,00
1516	VG	Prolongación Mesa y López (Cayetana Manrique - P. América)	07	C		3.750.000,00
					0,00	9.936.002,00

Fuente: Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del PGO LPGC 2012 (ver anexos)

Acción: indica el uso de la dotación o servicio (las acciones sobre la red viaria se han agrupado en dos categorías, dependiendo de si pertenecen a un Sistema Local o General), en este caso: **EL** (espacio libre) y **VG** (red viaria general).

Sector: representa el sector urbanístico en el que se encuentra enclavada la acción. La ciudad está dividida en 16 sectores a efectos de los estudios del Plan General, siendo el **07** el correspondiente a Guanarteme.

Gestión: indica el modo de gestión del suelo donde se va a llevar a cabo la actuación y diferencia entre si el suelo está ya obtenido, si se obtiene a través de la gestión de planes de desarrollo o de unidades de actuación, si se realiza por expropiación en suelo urbano o rústico o, en el caso de los sistemas generales, si están incluidos o adscritos en el suelo urbanizable. Atienden a las siguientes siglas: **A** Suelo Obtenido, cuando el suelo necesario para ejecutar la acción prevista ha sido obtenido previamente a la aprobación del presente Plan; **C** Área de Reparto en Suelo Urbano, cuando el suelo necesario para ejecutar la acción se obtiene a través de la gestión de los ámbitos de suelo urbano.

Por otra parte, como criterio general del PGO LPGC 2012, adicionalmente se han de tener en cuenta las siguientes consideraciones (Estudio Económico Financiero – Financiación del Plan General):



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

**Red viaria general:**

Con respecto a la adquisición del Suelo, adscripción del 100% al Ayuntamiento de la inversión en suelo destinado a la Red Viaria General.

Con respecto a la ejecución de las obras, con carácter general se produce la adscripción del 100% al Ayuntamiento de la inversión en de la obra destinada a la Red Viaria General, exceptuando aquellas infraestructuras de la red viaria General cuya competencia dependa del Cabildo, del Gobierno Autónomo o del Gobierno Central financiaran cada uno de ellos el 100% de la inversión en de la obra destinada a la Red Viaria General

Espacio Libre:

Con respecto a la adquisición del Suelo, adscripción del 100% al Ayuntamiento de la inversión en suelo destinado a Espacios Libres.

Con respecto a la ejecución de las obras, con carácter general, excluyendo las obras que son financiadas por agentes privados el criterio general es 25% de la inversión a costa del Ayuntamiento y el 75% de la inversión al Cabildo en virtud de la tradición que ambas Administraciones mantienen mediante Planes de Cooperación, con las siguientes excepciones: aquellas actuaciones que se encuentren situadas dentro de Espacios Naturales protegidos serán financiadas en su totalidad con cargo al Gobierno Autónomo; Espacios Libres con aparcamiento serán financiados 40 % con cargo al Ayuntamiento y el 60% con cargo a agentes privados (concesionario).

En resumen, esta Actuación de Dotación (AD16), comporta la recualificación urbanística de un suelo que tiene la consideración de urbano consolidado por la urbanización; cuestión que ha quedado zanjada definitivamente mediante sentencia del Tribunal Supremo que ha considerado que se trata de un suelo que debe ser clasificado como urbano y categorizado como consolidado por la urbanización.

No obstante, a pesar que este suelo cuenta con los servicios legalmente establecidos para ser considerado urbano consolidado, como quiera que esta actuación puede tener diversas repercusiones económico financieras, se han de ponderar y estimar los recursos empleados para realizar las inversiones y su posterior mantenimiento, así como los recursos presupuestarios que puedan generarse, desde el punto de vista de los ingresos.

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo dispuesto en el **artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta **“evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”**.

En primer lugar, se trata de realizar una evaluación del **impacto de la actuación urbanizadora** en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes. Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la **ejecución y mantenimiento** de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

En segundo lugar, se trata de realizar un análisis de la **suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos**, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

En definitiva, se trata de asegurar unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

Estos nuevos requerimientos legales, han generado un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, debe ser la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, con el propósito de superar los paradigmas tradicionales del urbanismo español del Siglo XX, basado en el desarrollismo y en la creación de nueva ciudad mediante el consumo de nuevo suelo.

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo muy necesario, pero en la actualidad parece claro también, que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidoC/Index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



2.1. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas

Para proceder a una adecuada estimación, del impacto sobre la Hacienda Local de la realización de las acciones propuestas, puede ser de utilidad hacer un análisis presupuestario y contable de las principales magnitudes de referencia en este ámbito.

La hacienda de las entidades locales está constituida por los siguientes recursos:

- a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b) Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.
- c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- d) Las subvenciones.
- e) Los percibidos en concepto de precios públicos.
- f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h) Las demás prestaciones de derecho público.

Fundamentalmente, las haciendas locales se sustentan regularmente, por los recursos enumerados en el anteriormente citado apartado b), es decir, los **tributos**, que se clasifican en:

Tasas: originadas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

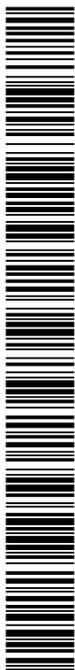
Contribuciones especiales: originadas por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.

Impuestos: que son aquellos tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

Por otra parte, la inversión municipal puede ser financiada con recursos **endógenos** y **exógenos**, caracterizándose los primeros por ser más regulares en el tiempo y la Corporación Local tener una mayor capacidad de control sobre los mismos, estos son:

- a) Ahorro neto
- b) Créditos (amortizables con el ahorro futuro)

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

<http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/InDex.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en



c) Contribuciones Especiales

d) Subvenciones finalistas de Capital (procedentes de "otras Administraciones")

e) Ingresos no tributarios (convenios urbanísticos, venta de patrimonio municipal de suelo,...)

Los dos primeros, el ahorro y el crédito, dependen directamente de los ingresos ordinarios del Ayuntamiento. El resto, aunque también incluidos en los presupuestos municipales, evolucionan de una manera muy variable al depender de obras concretas, o de la disponibilidad o voluntad de las otras administraciones.

Es decir, la capacidad de inversión municipal financiada con recursos propios del Ayuntamiento se sustenta en el nivel de ahorro anual, y a la vez, de la aplicación del ahorro entre inversión directa y endeudamiento. El ahorro neto dependerá, básicamente, de la estructura impositiva municipal que, al tiempo que permita el funcionamiento de los servicios, además le proporcione un remanente para financiar la obra pública nueva. Cuando esto no ocurre, la vía más utilizada por las Administraciones Públicas es recurrir al crédito (endeudamiento). En consecuencia, el crédito destinado a la inversión supone disponer de recursos futuros en el presente, que se financiaran con el ahorro futuro.

Los recursos **exógenos** no son controlables por el Ayuntamiento al depender de aspectos legales, políticos, y de la capacidad de captar recursos de terceros (Unión Europea, Gobierno Estatal o Autonómico, Cabildos,...). Estos recursos son una fuente de financiación alternativa para aumentar las inversiones reales, sin necesidad de acudir a los endeudamientos.

En el caso concreto de este documento, se trata de estudiar los impactos para la Hacienda Pública de la propuesta de intervención, que se pretende llevar a cabo en Las Palmas de Gran Canaria, distrito Puerto – Canteras, en el barrio de Guanarteme, zona de Plaza de América – Cayetana Manrique – Mesa y López, en forma de Actuación de Dotación (AD-16).

Conforme se ha expuesto en apartados anteriores, se van a producir flujos financieros de salida y de entrada, como consecuencia de las intervenciones propuestas, de forma resumida se pueden enumerar los siguientes:

Flujos de Salida:

- Intervenciones propuestas (inversión)
- Conservación, mantenimiento y reparación (anual)

Flujos de Entrada:

- Cesiones de suelo
- Plusvalías
- Tasas



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



- Contribuciones especiales
- Impuestos
- Subvenciones
- Precios públicos
- Operaciones de crédito

Los principales tributos que se suelen generar, como consecuencia de la ejecución de un instrumento de ordenación son:

Puntuales:

- **I.C.I.O.** Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
- **I.I.V.T.N.U.** Impuesto s/ incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana
- **TASAS** Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas...

Recurrentes:

- **I.B.I.** Impuesto sobre bienes inmuebles
- **I.A.E.** Impuesto Actividades Económicas
- **I.V.T.M.** Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

2.1.1. Flujos de salida

En cuanto a los flujos de salida, se han agrupado en dos epígrafes: el primero está referido a las inversiones públicas propuestas que puedan ser imputables a la Actuación de Dotación, estos flujos serán puntuales durante la gestión y ejecución material de la misma; el segundo, viene contemplar los costes de conservación, mantenimiento y reparación, que van a ser recurrentes en el tiempo y se van estimar anualmente, para su integración en el presupuesto de gastos de la corporación.

2.1.1.1. Inversiones públicas

En cuanto a las inversiones, ya se han detallado las fichas que figuran en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del PGO 2012 de Las Palmas de Gran Canaria, con las principales acciones que se van a realizar en el ámbito de referencia.

De todas ellas la única que parece directamente imputable en este informe, es la denominada “espacio libre en prolongación Mesa y López (AD16)” con código 1511, que ya tiene fijado un coste material de ejecución fijado en el PGO 2012.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s



código	acción	Denominación	sector	gestión	coste suelo	coste obra
1511	EL	Espacio Libre en Prolongación Mesa y López (AD-16)	07	C		393.502,00

El resto acciones colindantes (códigos: 1491 – 1493 – 1494 – 1516), en especial la referente a “Cayetana Manrique – Plaza de América” código 1516, no van a ser consideradas de forma directa en este estudio.



Como se puede observar en la orto foto de la ficha AD16, existe una parte incluida en la superficie del ámbito de la actuación, pero es importante recordar que todas estas acciones tienen una consideración de “RED VIARIA GENERAL” (VG), lo cual apunta a su carácter estructurante y no ejecutables de forma aislada, es decir, no parece probable que se inicien las obras de forma aislada, antes al contrario parece más lógico realizar una licitación y ejecución global, una vez que se disponga de recursos materiales y técnicos para ello.

El criterio seguido en esta Memoria es imputar la inversión para ejecutar el Espacio Libre y considerar los costes anuales de conservación y mantenimientos del mismo, como flujos de salida (puntuales y recurrentes). No obstante, los flujos de entrada considerados de forma plurianual van a determinar la viabilidad y rentabilidad de la actuación, en cuanto puedan contribuir a financiar el resto de acciones en viario.

La ponderación global de los impactos, será determinante para la sostenibilidad global de la Hacienda Municipal, es importante apuntar que de no materializarse la gestión y ejecución de esta actuación de dotación, no van a existir ningún flujo de entrada adicional en el presupuesto de ingresos, lo cual puede hacer complicado cumplir con el Programa de Actuación en lo referente a la Prolongación de la Avenida de Mesa y López en toda su extensión.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



Inversión estimada			
Urbanización (coste total inversión)	presupuesto	PGO LPGC	€ 393.502,00

Nota: la acción viene ya cuantificada con el código 1511 en el Programa de Actuación del PGO'12.

2.1.1.2. Conservación, mantenimiento y reparación

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.
- El mantenimiento de las mismas.

En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes ya se encuentran incluidos dentro de los totales considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos, sino todos aquellos costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de estos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que en cualquier estudio y evaluación económica, estos costes están adquiriendo mayor relevancia en su análisis, ya que se trata de cuantificar los flujos financieros futuros, para que las inversiones previstas ofrezcan un servicio adecuado y satisfactorio, para los fines propuestos en el programa de actuación.

Por otra parte, el cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que pueden estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, en otros casos, se necesita ese mantenimiento de rutina pero al cabo de un determinado periodo de tiempo, debe realizarse una inversión mayor derivada de la reposición de parte de la infraestructura, para asegurar su buen funcionamiento y servicio. Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

Mantenimiento rutinario, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.

Mantenimiento de refuerzo, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s



refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en el transcurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa en un 1% al 7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 3% al 9% a lo largo de toda su vida útil.

En general, el mantenimiento de las infraestructuras, que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios, pueden ser:

- Suministro de energía eléctrica (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.)
- Abastecimiento (depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc.)
- Saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc.)
- Telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc.)

Estos mantenimientos, corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia los soporta el consumidor final, a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes.

Conforme al análisis de la Hacienda Pública de la Corporación, la ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o "Ahorro Bruto", como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

En el caso concreto de este documento, a pesar que este suelo cuenta con los servicios legalmente establecidos para ser considerado urbano consolidado, como quiera que esta actuación puede tener diversas repercusiones económico financieras, se han de ponderar y estimar los recursos empleados para realizar las inversiones y su posterior mantenimiento, así como los recursos presupuestarios que puedan generarse, desde el punto de vista de los ingresos.

La inversión directa prevista ya ha sido estimada por el PGO 2012, se han de cuantificar los costes anuales de conservación y mantenimientos de la misma, que se han evaluado en función de un módulo por metro cuadrado, tal como sigue:

Inversión estimada			
Conservación (anual)(m2 x eur/m2)	2.049,00	6,00	€ 12.294,00



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

Nota: el módulo de coste anual para conservación EL ha sido obtenido del PGO LPGC 2012 (ver anexos).

2.1.2. Flujos de entrada

2.1.2.1. I.C.I.O.

En cuanto a los flujos generados por el **“Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras” (I.C.I.O.)**, constituye el hecho imponible del impuesto de la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obra urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. El tipo de gravamen se establece en función del importe de la base imponible.

El artículo 6 de la ordenanza fiscal reguladora, dispone que la cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen es el 4 %, aplicado sobre el P.E.M.

2.1.2.2. I.I.V.T.N.U.

En cuanto a los flujos generados por el **“Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana” (I.I.V.T.N.U.)**, 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.

La base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza Urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo del período de tiempo comprendido entre la realización de Hecho Imponible y la anterior transmisión del bien, con un máximo de veinte años. En las transmisiones de terrenos, el valor en el momento del devengo, será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En esta Memoria no se ha estimado su impacto, ya que se desconocen las circunstancias específicas de las futuras transmisiones, al ser datos personales protegidos, lo que no impide considerar que se han de producir estos flujos y pueden reforzar el análisis ex post de las cuentas de ingresos.

2.1.2.3. TASAS

Los ayuntamientos podrán establecer y exigir tasas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal. Las principales tasas que se pueden generar como consecuencia de la gestión y ejecución material de las acciones propuestas en este documento, son las siguientes:



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s



Tasas por tramitación y expedición de documentos administrativos

Tasa por el otorgamiento de licencias para instalaciones, construcciones y obras

Tasa por licencias de primera actividad y para la apertura de establecimientos

En este informe se han estimado unos ingresos puntuales por tasas por la obtención de la licencia de primera ocupación (1% sobre P.E.M.) y otra cuantía que incluye diversas tasas por acometidas, ocupación de viarios, canalizaciones... que se cifra en tanto alzado en el 1% sobre el P.E.M.

2.1.2.4. I.B.I.

En cuanto a los flujos generados por el “**Impuesto sobre Bienes Inmuebles**” (I.B.I.), constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos, sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) Concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos
- b) Derecho real de superficie
- c) Derecho real de usufructo
- d) Derecho de propiedad

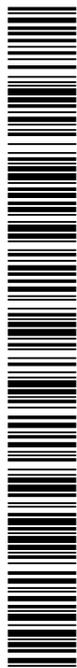
La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible las reducciones, que en su caso, legalmente correspondan según lo establecido en los artículos 67 al 70 del TR LRHL. La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.

Se ha estimado un módulo de cálculo para cada tipología edificatoria, basado en los recibos del impuesto pagados en el ejercicio 2017, de los inmuebles edificados colindantes, de lo que se han obtenido los valores de 7,50 - 3,50 - 6,00 euros / m²c, para uso residencial, garajes y terciario, respectivamente.

2.1.2.5. I.A.E.

En cuanto a los flujos generados por el “**Impuesto sobre Actividades Económicas**” (I.A.E.), están sujetas las personas físicas, jurídicas y las entidades a que se refiere el art. 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, siempre que realicen en territorio nacional actividades empresariales, profesionales o artísticas.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

No obstante, se encuentran exentos del Impuesto entre otros, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, sociedades civiles y entidades sin personalidad jurídica que constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición (artículo 35.4 de la Ley General Tributaria), que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros, así como, los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella (artículo 82.1 b) del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

En este caso, se ha estimado un módulo de cálculo, basado en los recibos del impuesto pagados en el ejercicio 2017, de un establecimiento comercial situado en la Avenida de José Mesa y López, el cual está siendo explotado por la misma enseña que pretende desarrollar el uso comercial en este ámbito.

2.1.2.6. I.V.T.M.

En cuanto a los flujos generados por el “Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica” (I.V.T.M.), grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría. Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en los mismos. A los efectos de este impuesto, también se considerarán aptos los vehículos previstos de permisos temporales y matrículas turísticas.

	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 €

Con arreglo al número de plazas de garaje estimadas en el estudio de viabilidad económica (ver anexos) se han previsto edificar 550 plazas para las viviendas y otras 550 plazas para uso comercial y de oficinas, en este caso se puede estimar que son susceptibles de ser generadas $550 + (550/2) = 825$ primeras matriculaciones o incorporaciones al censo municipal de ese número de vehículos, por nueva adquisición o traslado de sus propietarios a ese ámbito territorial, con arreglo a las tarifas fijadas por la ordenanza fiscal reguladora, se han elegido las categorías de menos de 8 caballos fiscales hasta los 15,99 para distribuir los vehículos (300+300+225), se han elegido los valores inferiores para obtener una cuantía muy probable de ser superada por la realidad, es decir, se trata de una estimación con criterio conservador.

2.1.3. Resumen

Como consecuencia de todos los razonamientos expuestos anteriormente y de los módulos de cálculo estimados, se ofrece el siguiente **cuadro resumen** de flujos de la actuación propuesta:



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValidoC/Index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Inversión estimada			
Urbanización (coste total inversión)	cod. 1511	PGO LPGC	€ 393.502,00
Conservación (anual)(m2 x eur/m2)	2.049,00	6,00	€ 12.294,00
Ingresos puntuales			€ 3.816.054,33
I.C.I.O. (P.E.M. x Tipo i.)	63.600.905,50	4,00%	€ 2.544.036,22
TASAS (licencia de 1ª ocupación)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
TASAS (acometidas / ocupación ...)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
Cargas urbanización (*)			€ -
Ingresos recurrentes			€ 680.234,68
I.B.I. (m2c residencial x módulo)	41.399,35	7,50	€ 310.495,13
I.B.I. (m2c garajes x módulo)	34.800,00	3,50	€ 121.800,00
I.B.I. (m2c terciario x módulo)	16.503,02	6,00	€ 99.018,12
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 1	300,00	20,95	€ 6.285,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 2	300,00	56,57	€ 16.971,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 3	225,00	119,42	€ 26.869,50
I.A.E. (m2c x cuota media)	13.533,69	7,30	€ 98.795,94

Nota (*) **cargas urbanización**: respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de la presente Actuación de Dotación, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se cuantificarán y materializarán en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad; tal y como expresamente recoge el punto 6º de dicho precepto legal.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

2.2. Cuenta General del Ayuntamiento

Para determinar el impacto de la modificación puntual del instrumento de planeamiento, en las Haciendas Públicas afectadas, parece adecuado realizar un análisis de la **Cuenta General del Ayuntamiento** de Las Palmas de Gran Canaria.

La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o "Ahorro Bruto", como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

Con este propósito, se han consultado los informes definitivos de la fiscalización de la "**Cuenta General**" de este término municipal, elaborados por la **Audiencia de Cuentas de Canarias**, para los ejercicios 2011 a 2015, ya que son los 5 últimos disponibles.

Como consecuencia, se exponen a continuación algunas de las principales consideraciones del Análisis Económico y Financiero de la "**Cuenta General**" para el ejercicio 2015, tales como:

- La principal fuente de financiación de la Entidad en el ejercicio fue el capítulo 1 (Impuestos directos), que alcanzó el 39,1 % de los derechos reconocidos, seguido en importancia del capítulo 4 (Transferencias corrientes) con el 35,5 %.
- El principal componente del gasto fue el capítulo 1 (Gastos de personal), que representó el 35,6 % de las obligaciones reconocidas. Le sigue el capítulo 2 (Gastos corrientes en bienes y servicios), que supuso el 27,9 % del total del gasto.
- Las modificaciones netas de crédito para gastos supusieron el 11 % de los créditos iniciales del Presupuesto, correspondiendo el mayor volumen de las mismas al capítulo 9.
- Los grados de ejecución del presupuesto de ingresos y gastos fueron elevados, en tanto que los niveles de realización de los cobros y pagos se situaron en, niveles intermedios y elevados, el 82,3 % y 95,6 %, respectivamente, habiendo alcanzado la eficacia en la gestión recaudatoria un 81,6 %.
- Los importes pendientes de cobro en ejercicios cerrados eran elevados.
- La carga financiera del ejercicio alcanzó el 15,6 % de los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes.
- El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos, al igual que el Remanente de tesorería para gastos generales.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

<http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

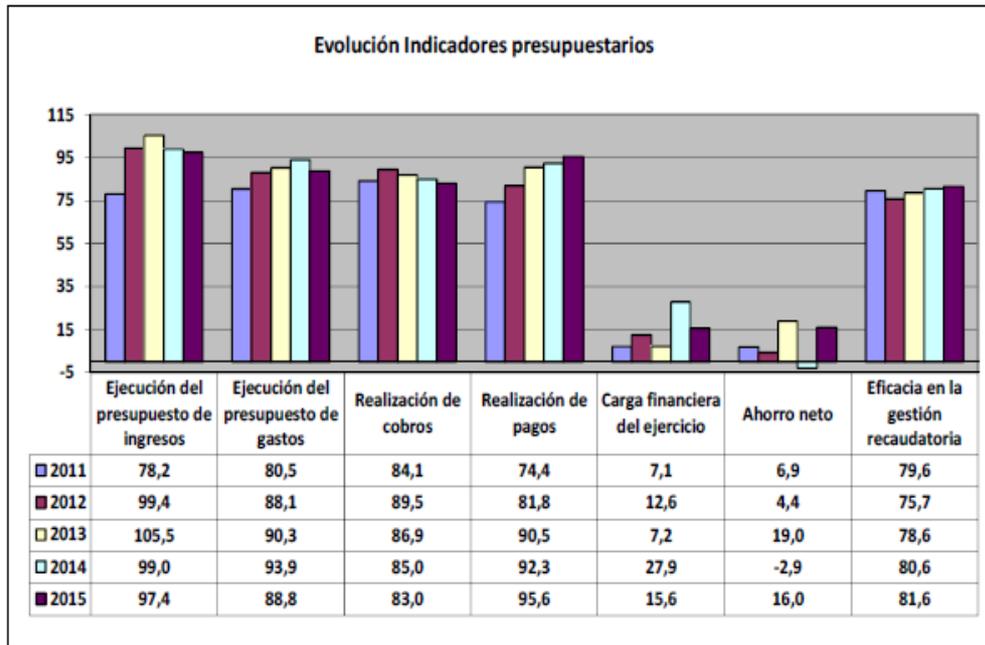
Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



Por otra parte, se expone a continuación un Análisis de los principales indicadores **presupuestarios y financieros**.

2.2.1. Indicadores presupuestarios

A continuación se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes.



Ejecución del presupuesto de ingresos

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados. Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 19,2 puntos porcentuales.

Ejecución del presupuesto de gastos



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValidaDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 8,3 puntos porcentuales.

Realización de cobros

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

Realización de pagos

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.

Valores para este índice entre el 80 % y el 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 21,2 puntos porcentuales.

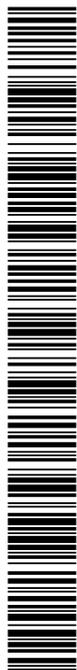
Carga financiera del ejercicio

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 8,5 puntos porcentuales.

Ahorro neto



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidoC/Index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 9,1 puntos porcentuales.

Eficacia en la gestión recaudatoria

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 2 puntos porcentuales.

2.2.2. Indicadores financieros

Se realiza una descripción de tres indicadores financieros con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas de Canarias resulta razonable.

Liquidez inmediata

Se obtiene determinando el porcentaje que suponen los fondos líquidos (dinero disponible en caja y bancos, así como otras inversiones financieras temporales con un alto grado de liquidez) con relación a las obligaciones presupuestarias y no presupuestarias a corto plazo.

Este indicador refleja a 31 de diciembre el porcentaje de deudas presupuestarias y no presupuestarias que pueden atenderse con la liquidez inmediatamente disponible. Cuanto mayor sea este porcentaje, menor es el riesgo financiero de la Entidad, si bien un valor excesivo revelará un excedente de liquidez que habrá que colocar. Ahora bien, dado que habitualmente se considera que el valor del ratio debería situarse en el intervalo 0,70-0,90 niveles superiores pondrían de manifiesto un excedente de tesorería que debería ser objeto de inversión por parte de la Entidad, al objeto de obtener una rentabilidad más adecuada.

En el ejercicio 2015 este indicador asciende a 1,6 en tanto por uno.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s



Relación de endeudamiento

Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance.

Indica qué porcentaje representa el exigible a corto plazo, sobre las obligaciones reembolsables a largo plazo. Un valor superior a 1 indica un mayor volumen de deuda a corto plazo que de deuda a largo plazo, y a la inversa. Cuanto más se aproxima su valor a cero, mayor es el peso de las obligaciones a largo plazo sobre el total de obligaciones a corto y a la inversa.

En el ejercicio 2015 este indicador asciende a 0,8 en tanto por uno.

Endeudamiento por habitante

El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En el ejercicio 2015 este indicador asciende a 338,1 euros por habitante.

2.2.3. Conclusiones

Esta corporación municipal, presenta datos saneados en su Cuenta General, los Balances Fiscales, Ahorro Bruto y Neto, tienen una evolución positiva exceptuando el correspondiente al ejercicio 2014, que se enmarca en los años centrales del ciclo económico de recesión mundial, que afortunadamente está siendo superada en la actualidad

Ahorro Brutos superiores al 15% (en 2013 casi alcanza el 20%), como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por las nuevas actuaciones urbanizadoras (ingresos corrientes), indican que este Ayuntamiento no debe tener problemas para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

En general, el Resultado presupuestario ajustado es positivo, lo que permite que los ingresos generados en cada ejercicio sean suficientes para atender a los gastos, al igual que le Remanente de Tesorería para los gastos generales.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En términos de “Teoría Económica” se puede definir a la “producción” (Y, PIB, PNB, RD...) como una función que depende de los diferentes factores productivos, que intervienen y se combinan, para dar como resultado bienes y servicios que son objeto de transacción en el “mercado” (oferta y demanda).

En forma de ecuación matemática:

$$Y = f(T; L; K; I + D + i; \dots)$$

Dónde: T es la tierra, suelo o recursos naturales disponibles para ser utilizados en el proceso productivo; L es la fuerza de trabajo, que depende de la población tanto residente como flotante; K es el capital (bienes de inversión, existencias, mercaderías...) o recursos financieros disponibles, para generar activos y fondo de maniobra empresarial; I + D + i (investigación + desarrollo + innovación), como factores intelectuales y de iniciativa en la emprendeduría, actualmente vitales, que marcan la diferencia en el desarrollo económico moderno.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones que contemplan el suelo destinado a suelo residencial, que deben hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

En este sentido, cabe considerar que las propuestas de la Ordenación Urbanística vigentes (PGO) han tenido en cuenta la previsión de suelo necesario para estos fines, por lo que basta remitir en este punto a los contenidos y determinaciones específicas, que justifican el adecuado equilibrio entre lo programado para uso residencial y el destinado a usos productivos.

En cualquier caso, esta propuesta de actuación propone con respecto a las previsiones del vigente PGO 2012, un aumento del porcentaje proporcional del uso terciario frente al residencial en la total edificabilidad resultante del ámbito, así como un incremento de superficie construida para uso terciario, con un escaso incremento de la edificabilidad residencial y con un desarrollo terciario previsto, que debe redundar en el desarrollo económico y social de la zona.

En general, parece que esta propuesta puede mejorar las expectativas de en la generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, dotando a los suelos de las mayores posibilidades de aprovechamiento lucrativo, dentro del cumplimiento de todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales.



2018 - 143960
REGISTRO GENERAL
28/09/2018 14:35
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Como ya se ha comentado anteriormente, en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, su artículo 305 referente a la “**memoria de viabilidad económica**” (MVE), dispone que... “La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal”.

Por otra parte, para proceder a la “**evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**”, se deben seguir los preceptos del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, es necesario destacar los mandatos de los apartados 4 y 5 del citado artículo 22.

En concreto, el apartado 5 dispone que: “La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria** que asegure su **viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”

No se debe confundir «**sostenibilidad económica**» con «**viabilidad económica**», ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

Pese a que se han declarado inconstitucionales y nulas, la redacción original de los contenidos preceptuados en las letras a), b), c), d) y e) del apartado 5 del artículo 22, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre (BOE miércoles 17 de enero de 2018), se puede tratar de analizar y evaluar:

- Rentabilidad de la actuación**
- Adecuación a los límites del deber legal de conservación**
- Equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación**



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

3.1. Rentabilidad de la actuación

Como ya se ha venido poniendo de manifiesto, la MVE trata de evaluar que las actuaciones sobre el medio urbano, “**sean o no de transformación urbanística**”, sean viables económicamente en términos de “**rentabilidad**” para los operadores privados, con clara atención a cómo afecte a la situación jurídica de los propietarios.

A diferencia del ISE, el acento hay que ponerlo no en los costes o cuánto impacten las actuaciones (transformación urbanística, urbanización o dotación) en las Haciendas Públicas o en los sectores productivos afectados, sino en la inversión que deban realizar los operadores privados en la fase de ejecución de determinadas actuaciones urbanísticas, las que tengan por objeto obras de rehabilitación edificatoria, o las de renovación o regeneración urbanas, para que sean rentables.

Tradicionalmente, la experiencia viene demostrando que los operadores privados solo invierten en actuaciones urbanísticas que sean rentables, midiendo la rentabilidad con aumentos de edificabilidad: solo se aportan recursos privados en la medida que la inversión cubre los costes de la actuación.

El incremento de edificabilidad siempre ha servido para garantizar la viabilidad a corto plazo de una operación. Ahora bien, cuando los costes de una actuación no puedan cubrirse con la inversión que realicen, esto es, la edificabilidad prevista con la operación, se romperá un axioma clásico del urbanismo español: “con la edificabilidad se cubren los costes de la intervención”.

Este principio no parece algo de lo que puedan escapar los propietarios de suelos y edificaciones afectadas por actuaciones en el medio urbano, a los que se impone el deber de ejecutar las previsiones que contenga el instrumento de ordenación urbanística y asumir su coste, en régimen de equidistribución, no pudiendo separarse de la actuación según deja establecido el apartado 2 del art. 17 TR LSRU.

Con este propósito, es fundamental considerar la inversión generada directamente por la edificación residencial y la que se genera por la construcción de nueva superficie comercial, en cuanto a la actividad económica y dinamización social de la zona.

En este sentido, se hace necesario realizar 2 estudios esenciales, para realizar estimaciones de la viabilidad de la promoción, es decir, de sus flujos financieros y el probable beneficio de la misma:

Estudio de costes y gastos (suelo, construcción, gastos técnicos, gastos financieros...)

Estudio del mercado y de los ingresos por ventas del producto inmobiliario

Estos estudios vienen convenientemente detallados, en los anexos correspondientes de este documento y han sido elaborados por el gabinete técnico de la promotora de la actuación, los datos ofrecidos en los mismos han sido contrastados por este equipo redactor y parecen adecuados a la realidad.

Los criterios y metodología para las estimaciones de los costes y gastos, se han basado en datos y valores obtenidos de promociones que pueden ser asimilables al caso estudiado, ya que las empresas promotoras tienen un gran volumen de trabajo contrastado, tanto en el tiempo como en las superficies construidas, por los ratios y módulos utilizados parecen muy acertados.

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

<http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/InIndex.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

En cuanto al estudio de mercado del producto inmobiliario en venta, ha sido realizado en junio-julio de 2018 por arquitectos y técnicos designados por la promotora, con iguales criterios de rigor en la búsqueda de los testigos y la homogenización de los mismos, que pueden ser comparados con los datos ofrecidos en el "ESTUDIO DE MERCADO DE DISTINTAS ÁREAS GEOGRÁFICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA" realizado por el equipo redactor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de octubre de 2012 (PGO LPGC 2012), de los que se adjuntan los principales datos y cuadros referentes al ámbito de Guanarteme, en el anexo "estudio de mercado" de este documento.

De los datos del anexo se ha elaborado el siguiente cuadro resumen:

Bº	BENEFICIO	16.397.293 €
I	T. INGRESOS	123.710.292 €
G	T. COSTES	107.312.999 €
	CARGAS AD 16	393.502 €
S	SUELO	23.000.000 €
C	CONSTRUCCIÓN	65.428.618 €
GT	G. TÉCNICOS	7.159.148 €
GG	G. GENERALES	3.280.787 €
GF	G. FINANCIEROS	3.968.874 €
GC	G. COMERCIALES	4.082.070 €

Con la siguiente propuesta de flujos financieros en el tiempo:

	ingresos	AD16	suelo	cosnt.	GT	GG	GF	GC
2017			-23.000.000,00					
2018								
2019	24.742.058,32	-393.502,00		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2020	24.742.058,32			-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2021	24.742.058,32			-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2022	24.742.058,32			-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2023	24.742.058,32							-816.414,07
	123.710.291,58	-393.502,00	-23.000.000,00	-65.428.617,95	-7.159.147,65	-3.280.787,32	-3.968.873,67	-4.082.070,36

De lo que se puede deducir el beneficio total de la promoción y su tasa de retorno:

FLUJOS FINANCIEROS

2017	-23.000.000 €
2018	0 €
2019	3.572.786 €
2020	3.966.288 €
2021	3.966.288 €
2022	3.966.288 €
2023	23.925.644 €
BENEFICIO	16.397.293 €

TIR 11,55%

Como método de valoración de la inversión, se ha utilizado la TIR, la tasa interna de retorno o rentabilidad, mide la rentabilidad de los cobros y los pagos actualizados, generados por una inversión, en términos relativos, es decir en porcentajes. Análiticamente se calcula despejando el tipo de descuento (r) que iguala el VAN a cero.

La TIR permite determinar la viabilidad económica financiera, así como proponer una jerarquización entre varios proyectos:

- Viabilidad:** son viables aquellas inversiones que tengan una TIR superior a la rentabilidad que se exige a la inversión "k" ($r > k$). Esta rentabilidad puede calcularse de distintas formas.
- Jerarquización:** entre las inversiones viables es preferible la que tenga una TIR más elevada.

Con estas premisas, es importante definir una rentabilidad mínima exigible para acometer un proyecto de inversión. Con arreglo a la normativa vigente de valoraciones del suelo e inmobiliarias, puede resultar muy útil tomar como referencia los preceptos de la "Disposición adicional séptima" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, que define reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

Para la capitalización de las rentas anuales (reales o potenciales) de una explotación en suelo rural, se utiliza como tipo de capitalización, el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración (ver anexo tipo de capitalización y prima de riesgo).

De los datos publicados en la página web del Banco de España se obtiene un valor en torno al 2,75 %, que puede servir de referencia para comparar la TIR obtenida, con una tasa de rendimiento en un valor seguro y con riesgo mínimo, como son las Obligaciones del Estado.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Por otra parte, se debe aplicar una prima de riesgo a este tipo de capitalización de referencia oficial, para lo que se deben tener en cuenta la evolución del mercado inmobiliario, los tipos de interés hipotecarios, el índice de precios al consumo o cualquier otro factor económico financiero que pueda resultar relevante para el análisis de inversiones.

En este sentido, la "Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en su "disposición adicional sexta" dispone algunos valores para el cálculo de las primas de riesgo y los márgenes de beneficio del promotor (ver anexo tipo de capitalización y prima de riesgo).

En este caso concreto, se puede cifrar la prima de riesgo en torno al 8% (viviendas primera residencia) lo que sumado al 2,75% de tipo de capitalización, resulta un 10,75% de tipo de descuento esperado, este dato es superado por la TIR obtenida en la estimación de flujos financieros de este proyecto, lo cual hace suponer que la inversión es viable económicamente.

No obstante, la actual coyuntura económica con tipos de interés muy bajos, para remunerar los depósitos bancarios o valores de renta fija, hacen atractivas muchas inversiones que superen el del tipo de capitalización obtenido de las obligaciones a 30 años (2,75%) con primas de riesgo inferiores al 8%, lo cual abunda en la probabilidades de éxito y rentabilidad de la actuación, siempre y cuando las hipótesis de trabajo consideradas no sufran cambios significativos, como podría ser una nueva crisis económica internacional similar a la de las hipotecas "subprime".

En cualquier caso, con todas estas premisas y los datos del estudio de viabilidad del anexo, es importante recordar la inversión estimada prevista que se puede generar, tal como:

Inversión (generada / atraída)	m2	eur/m2	€ 123.710.291,58
Residencial: viviendas			€ 73.947.122,83
Residencial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Residencial: zonas comunes	4.889,67		€ -
Comercial: locales	4.780,00	2.000,00	€ 9.560.000,00
Comercial: oficinas	8.753,69	1.875,00	€ 16.413.168,75
Comercial: local exterior	150,00	2.000,00	€ 300.000,00
Comercial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Comercial: zonas comunes	2.819,33		€ -

Existen otros factores indirectos que se pueden citar para reforzar la propuesta de esta actuación, ya que la creación de puestos de trabajo directos e indirectos, así como el incremento de algunos tributos como el IGIC, que aunque no son gestionados y recaudados por la Corporación Local, si van a tener una incidencia indirecta en la futura asignación de recursos procedentes de otras administraciones públicas.

3.2. Adecuación a los límites del deber legal de conservación

Es importante recordar que las intervenciones propuestas no suponen incremento del suelo ya urbanizado, es decir, las infraestructuras actuales ya están en funcionamiento o previstas en los correspondientes instrumentos de ordenación vigentes. En consecuencia, el deber legal de mantenimiento y conservación, actualmente está siendo realizado por la administración local competente, integradas en sus presupuestos anuales, que como se ha analizado anteriormente presentan un Balance Fiscal positivo, con cifras de Ahorro Bruto y Neto positivas.

En el informe de sostenibilidad económica, ya se ha evaluado la capacidad pública que asegura la financiación y el mantenimiento de las redes públicas previstas en el PGO LPGC 2012 imputables a esta actuación, que van a ser financiadas por la Administración, al ser gestionadas y ejecutadas en suelo de dominio público, no obstante, los costes y gastos que se han previsto, vienen sobradamente soportados por los futuros ingresos puntuales y recurrentes que se han estimado.

Con el propósito de financiar esta actuación, basta enumerar los recursos presupuestarios que se pueden generar vía ingresos:

Ingresos puntuales			€	3.816.054,33
I.C.I.O. (P.E.M. x Tipo i.)	63.600.905,50	4,00%	€	2.544.036,22
TASAS (licencia de 1ª ocupación)	63.600.905,50	1,00%	€	636.009,06
TASAS (acometidas / ocupación ...)	63.600.905,50	1,00%	€	636.009,06
Cargas urbanización (*)			€	-

Es importante destacar que, si bien solo se ha considerado la ejecución del espacio libre con el código 1511 imputable a esta AD, de las fichas que figuran en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del PGO LPGC 2012, se han extractado las principales acciones que se van a realizar en el ámbito de referencia, como recordatorio de las inversiones previstas, las cuales se verían favorecidas por un aumento de los ingresos presupuestarios:

código	acción	Denominación	sector	gestión	coste suelo	coste obra
1511	EL	Espacio Libre en Prolongación Mesa y López (AD-16)	07	C		393.502,00
1491	VG	Prolongación Mesa y López (Vergara-Castillejos)	07	A		917.500,00
1493	VG	Prolongación Mesa y López (Párroco F. Rodríguez-Lepanto)	07	C		2.375.000,00
1494	VG	Prolongación Mesa y López (Lepanto-Cayetana Manrique)	07	C		2.500.000,00
1516	VG	Prolongación Mesa y López (Cayetana Manrique - P. América)	07	C		3.750.000,00
					0,00	9.936.002,00

Fuente: Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del PGO LPGC 2012 (ver anexos)



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Es evidente que la futura gestión y ejecución de la Actuación de Dotación (AD16) propuesta, ha de contribuir de manera importante a la financiación de las inversiones a realizar en los viarios e infraestructuras de la "prolongación de Mesa y López", acción de vital importancia para la movilidad de la zona y del resto del municipio, hasta con un cierto carácter insular por su proximidad a un importante nudo de comunicaciones de la red de carreteras de Gran Canaria (Carretera del Norte – Circunvalación – Túneles de Julio Luengo – Plaza de América). Tanto la ejecución del espacio libre (cod .1511) como la cuantía fijada en el convenio (cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo), vienen a ser soportadas por el promotor y figuran en los flujos de caja de la inversión.

Por otra parte, la conservación de los espacios libres presupuestados en torno a los 12.300 euros (EL 1511), viene sobradamente financiada con los ingresos anuales recurrentes estimados:

Ingresos recurrentes			€	680.234,68
I.B.I. (m2c residencial x módulo)	41.399,35	7,50	€	310.495,13
I.B.I. (m2c garajes x módulo)	34.800,00	3,50	€	121.800,00
I.B.I. (m2c terciario x módulo)	16.503,02	6,00	€	99.018,12
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 1	300,00	20,95	€	6.285,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 2	300,00	56,57	€	16.971,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 3	225,00	119,42	€	26.869,50
I.A.E. (m2c x cuota media)	13.533,69	7,30	€	98.795,94

En cualquier caso, conviene recordar que los retrasos en la gestión de la ordenación, no hacen sino retrasar el cobro de los tributos y recursos presupuestarios que se podrían generar, lo que puede ser origen del retraso en la gestión y ejecución de las acciones propuestas en el PGO LPGC 2012, de todos es conocido las restricciones presupuestarias que se han sufrido en la gran crisis económica de estos años, con la obligación de cumplir con severos criterios de estabilidad presupuestaria a todas las haciendas Públicas.

Cualquier iniciativa de esta índole, que pueda generar renta y riqueza en estas magnitudes para las arcas municipales, debe ser considerada como estratégica, siempre que no genere impactos negativos relevantes, desde un punto de vista medio ambiental o social.

En este sentido, el esponjamiento de la edificación y la generación de viviendas y espacio comercial de calidad en la zona, no puede sino generar impactos positivos en el plano social y económico, en especial por el aumento de superficie construida en la zona que tiene una cierta escasez de oferta, lo que origina una cierta tendencia alcista de los precios.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>



3.3. Equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación

En base a los cálculos y consideraciones que se han venido exponiendo en este estudio, se puede afirmar que no existe desequilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación, ni para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, ni para las Haciendas Públicas implicadas.

En el informe de sostenibilidad económica, se ha puesto de manifiesto como la gestión y ejecución de la Actuación de Dotación propuesta, puede generar un gran impacto positivo desde el punto de vista financiero fiscal, que no está siendo materializado en la actualidad, lo cual puede hacer peligrar algunas actuaciones en viarios y en espacios libres de la zona.

En cuanto a los datos manejados en la memoria de viabilidad económica, se han obtenido valores positivos de la TIR, que superan a los tipos de capitalización establecidos en la Ley del Suelo, ligeramente por encima de lo que podría esperarse actualmente (10,25%) en una operación inmobiliaria de este tipo.

Los promotores de este proyecto de inversión, han planteado una operación que ofrece márgenes de rentabilidad y viabilidad para el retorno de los capitales que han de ser puestos en circulación, superando los valores previstos en los baremos normativos en torno al 10,25%, la estimación del 11,55% de TIR, hace previsible la obtención de la esperada viabilidad económica de la promoción.

BENEFICIO	16.397.293 €
TIR	11,55%

Por otra parte, en la actuación propuesta, el promotor asume todos los costes de urbanización y de reparto de cargas exigidas por el Ayuntamiento, lo cual supone una importante contribución de la actuación de dotación, a las posibilidades de financiación y ejecución de varias acciones programadas en el PGO LPGC 2012.

Desde un punto de vista público, la justificación de la sostenibilidad y viabilidad ha quedado convenientemente acreditada, desde un punto de vista privado, los márgenes de beneficio no son desproporcionados, pero presentan un colchón de riesgo, que en las circunstancias actuales del mercado inmobiliario y coyuntura financiera hacen atractiva la inversión y aseguran el equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

Finalmente, es importante recordar que la ejecución de la actuación, puede generar importantes flujos financieros tributarios positivos para las Haciendas Públicas implicadas, en especial para el Ayuntamiento, no solo de forma puntual, sino con unos ingresos recurrentes anuales próximos a los 700 mil euros, lo que no está ocurriendo en la actualidad.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s



4. RESUMEN Y CONCLUSIONES

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del art. 135 de la Constitución Española llevada a cabo en el año 2011 que introduce, al máximo nivel normativo, una regla fiscal que limita el déficit público de carácter estructural, así como la deuda pública, al valor de referencia del Tratado de la Unión Europea.

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la “Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera” que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el “RDL 4/2012, de 24 de febrero”, de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL. Y finalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la “Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible”, en la que se define la economía sostenible como el *“patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades”*, al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que articula la consecución de ese modelo de actuación.

Con estas consideraciones previas, el **Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)**, debe evaluar el impacto económico y financiero para la Hacienda Pública Local, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables, previstos en el instrumento de ordenación considerado, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que la Administración Pública deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el **«balance fiscal municipal»** o ahorro bruto tiene que ser positivo. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

La coherencia del planeamiento debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValidoC/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



económico. Con el Informe de Sostenibilidad Económica se trata de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

En cualquier caso, no se debe confundir «sostenibilidad económica» con «viabilidad económica», ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

En definitiva, la **Memoria de Viabilidad Económica** trata de ofrecer un análisis de la actuación sobre el medio urbano, en términos de rentabilidad, para lograr la adecuación a los límites del deber legal de conservación, así como, un oportuno equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Las conclusiones finales de este **Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica**, son:

- No se han detectado impactos negativos de la actuación, en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, salvo los flujos financieros necesarios para hacer frente a la inversión del Espacio Libre y de su mantenimiento.
- No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, antes al contrario se aumenta la oferta de suelo para usos terciarios en la zona.
- Las estimaciones realizadas en la “**Memoria de Viabilidad Económica**”, dependen de la gestión y ejecución de la Actuación propuesta, siendo positiva en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Por el contrario, la no materialización, puede hacer difícil acometer los Espacios Libres programados y la prolongación de la Avenida de Mesa y López.
- Desde un punto de vista cuantitativo, se han obtenido cifras positivas en todos los parámetros estudiados, sobre todo los que tienen un carácter público local. Se podría evaluar también, la generación de actividad económica y de rentas, ya que la apertura de nuevos establecimientos comerciales, dinamiza el consumo de bienes y servicios, así como la contratación de personal.
- Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la nueva superficie destinada a usos terciarios, incrementa las posibilidades de iniciativas empresariales a desarrollar en el ámbito, lo cual ha de redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

CUADRO RESUMEN

Inversión estimada			
Urbanización (coste total inversión)	cod. 1511	PGO LPGC	€ 393.502,00
Conservación (anual)(m2 x eur/m2)	2.049,00	6,00	€ 12.294,00
Ingresos puntuales			€ 3.816.054,33
I.C.I.O. (P.E.M. x Tipo i.)	63.600.905,50	4,00%	€ 2.544.036,22
TASAS (licencia de 1ª ocupación)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
TASAS (acometidas / ocupación ...)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
Cargas urbanización (*)			€ -
Ingresos recurrentes			€ 680.234,68
I.B.I. (m2c residencial x módulo)	41.399,35	7,50	€ 310.495,13
I.B.I. (m2c garajes x módulo)	34.800,00	3,50	€ 121.800,00
I.B.I. (m2c terciario x módulo)	16.503,02	6,00	€ 99.018,12
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 1	300,00	20,95	€ 6.285,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 2	300,00	56,57	€ 16.971,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 3	225,00	119,42	€ 26.869,50
I.A.E. (m2c x cuota media)	13.533,69	7,30	€ 98.795,94
Inversión (generada / atraída)	m2	eur/m2	€ 123.710.291,58
Residencial: viviendas			€ 73.947.122,83
Residencial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Residencial: zonas comunes	4.889,67		€ -
Comercial: locales	4.780,00	2.000,00	€ 9.560.000,00
Comercial: oficinas	8.753,69	1.875,00	€ 16.413.168,75
Comercial: local exterior	150,00	2.000,00	€ 300.000,00
Comercial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Comercial: zonas comunes	2.819,33		€ -

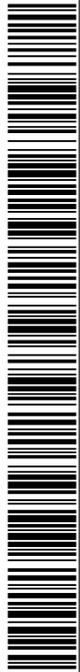
En cualquier caso, se ha de intentar obtener el máximo de recursos financieros de otras administraciones públicas, lo cual ha de redundar en un menor impacto sobre la hacienda local, dando mayores cotas de viabilidad y sostenibilidad a este instrumento de ordenación.

2018 - 143960
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



5. ANEXOS

5.1. PGO LPGC 2012 – Ficha AD 16



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"		hoja 1 de 2
Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado		
Sector urbanístico: 07 Guanarteme	Distrito: Puerto - Canteras	
Barrio: Guanarteme	Hojas RS/GS: 12-0, 13-0	
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		OBJETIVOS
		<p>Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.</p> <p>La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.</p> <p>La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.</p>
PROPUESTA		SISTEMA DE EJECUCIÓN
		Privado
		NORMA ZONAL y ORDENACIÓN
		<p>La Norma Zonal de aplicación es M7, M7+, M9 y M10 con la formalización concreta que se grafió.</p> <p>La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la c/ Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas que se aprovecha para ubicar una plaza edificada a modo de zócalo de dos plantas destinada a uso comercial, cuya cubierta se destina a un uso de espacio libre privado. El conjunto edificado cuenta con siete plantas en los frentes urbanos de Mario César y Prolongación de Mesa y López, diez plantas en la plaza más "vertical" e "interior" del conjunto con respecto a la segunda de las rasantes citadas y nueve alturas en la fachada de la Plaza de América.</p> <p>La pieza de siete plantas con fachada a Mesa y López cuenta con una "antesala" porticada con una altura de al menos 5m, de modo que se conserva en planta baja la antigua alineación de la c/ Fernando Guanarteme.</p>
		OBSERVACIONES
		<p>Además de los objetivos expuestos, la intervención supone la renovación conjunta de dos manzanas, en lo que es al mismo tiempo el remate de la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.</p> <p>El volumen propuesto no supera la edificabilidad neta consolidada de 6 m²/m² en relación con las parcelas de origen, que suman 7.906,58 m². En el convenio habrá de garantizarse la incorporación de todas las fincas originales.</p> <p>La propuesta efectuada es compatible con las determinaciones de las Directrices que recomiendan el crecimiento en altura buscando un menor consumo de suelo.</p> <p>"NZ" La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.</p>

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Secretaría General de Urbanismo. Documento firmado electrónicamente por la persona responsable de la gestión de este expediente.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR·LOT·CENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria. Documento firmado electrónicamente por la persona responsable de la gestión de este expediente.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR·LOT·CENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



Este documento informativo orientativo no constituye un acto administrativo. En esta materia puede tenerse en cuenta la legislación aplicable en materia de urbanismo. En esta materia puede tenerse en cuenta la legislación aplicable en materia de urbanismo. En esta materia puede tenerse en cuenta la legislación aplicable en materia de urbanismo.

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"		hoja 2 de 2
FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN		
Superficie del ámbito: 12.507,00 m ² (7.906,58 m ² de parcelas computables en origen + 3.955,04 m ² de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004)		
Superficie por uso:		
Residencial:	M9 = 1.602,00 m ² M7* = 2.302,51 m ² M7 = 1.700,00 m ² M10 = 1.025,00 m ²	(de los cuales 1.292,51 m ² son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)
Espacio libre privado	5.337,00 m ² 2.049,00 m ²	
Viario:	8.678,51 m ² 3.828,49 m ²	(ocupación total en planta baja)
Edificabilidad del ámbito:		
Edificabilidad lucrativa:		
Edificabilidad residencial:		
	M9 = 9.612,00 m ² C M7* = 14.137,00 m ² C M7 = 6.800,00 m ² C M10 = 7.175,00 m ² C	37.724,00 m ² C
Edificabilidad terciaria: 9.715,48 m ² C (edificabilidad computable según normativa comercial)		
Edificabilidad lucrativa total: 47.439,48 m ² C Coeficiente edificabilidad lucrativa: 3,7930 m ² /m ²		
Edificabilidad dotacional: 0,00 m ² C		
Edificabilidad total: 47.439,48 m ² C Coeficiente edificabilidad total: 3,7930 m ² /m ²		
Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo de conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:		
Suelo:	623,57 €/m ² C	
Urbanización:	18,26 €/m ² C	

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación





ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Este documento integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.



Listado de Actuaciones por Forma de Gestión y Tipo de Acción

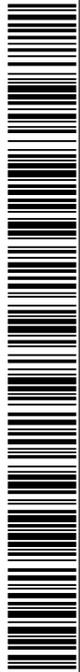
código	tipo acción	denominación	sector	gestión	prioridad	coste (euros)		porcentaje agente financiador														
						suelo	obra	AY	CI	GA	GC	OT	FV	RI								
FORMA DE GESTIÓN Área de Reparto en Suelo Urbano																						
1503	EL	Espacio Libre con aparcamiento en Las Mesas (Poetisa Agustina Romero)	15	C	P3		24.000															
1511	EL	Espacio Libre en Prolongación Mesa y López (AD-16)	07	C	P2		993.502															
1514	EL	Espacio Libre en José Sánchez Peñate - Paseo de Las Canteras (AD-19)	07	C	P3		150.000															
						Subtotal EL:		35.135.072														
						Coste Total : suelo + obra		35.135.072														

Red Viaria General																				
1493	VG	Prolongación Mesa y López tramo Párroco Fco. Rodríguez Rodríguez-Lepanto	07	C	P3		2.375.000													
1494	VG	Prolongación Mesa y López tramo Lepanto-Cajetana Manrique	07	C	P3		2.500.000													
1516	VG	Prolongación Mesa y López tramo Cajetana Manrique - Plaza América	07	C	P3		3.750.000													
						Subtotal VG:		8.625.000												
						Coste Total : suelo + obra		8.625.000												

Red Viaria Local																				
1505	VL	Ampliación del Pasaje Antonio Romero	06	C	P3			25.000												
1512	VL	Prolongación de vial en c/Teide	08	C	P2			1.410.000												
						Subtotal VL:		1.435.000												
						Coste Total : suelo + obra		1.435.000												

Sanitario																				
0692	SN	Consultorio Local de Los Gilles	15	C	P2															
0694	SN	Consultorio Local de El Fondillo	12	C	P2															
1496	SN	Centro sanitario en los Tarahales	14	C	P3															
						Subtotal SN:		313.000												
						Coste Total : suelo + obra		313.000												





0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCECNC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Listado de Actuaciones de Medidas Ambientales por Tipo de Acción

tipo sección	denominación	sector	gestión	prioridad	coste (euros)		porcentaje agente financiador									
					suelo	obra	AY	CI	GA	GC	OT	PV	RI			
Espacio Libre																
1508	EL Espacio Libre en c/Nueva	08	D	P3	7.380	33.497	AY	25	75							
1509	EL Espacio Libre en c/Farnesio	08	D	P3	12.300	45.477	AY	25	75							100
1511	EL Espacio Libre en Prolongación Mesa y López (AD-16)	07	C	P2		393.502										100
1514	EL Espacio Libre en José Sánchez Peñate - Paseo de Las Camaras (AD-19)	07	C	P3		150.000										
1525	EL Espacio Libre en Fincas Unidas	10	D	P1B	1.500.000	300.000	AY	25	75							

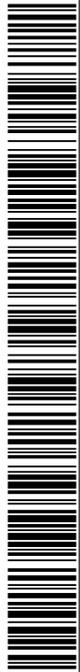
Subtotal EL: 19.214.710 171.684.619
 Coste Total : suelo + obra 190.899.229

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/cv/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>



Este documento es copia electrónica de la firma electrónica de la secretaria general de la concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.



ADAPTACIÓN PLENA (Ley 19/2013) Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2013) Documentación para el procedimiento de adaptación de la subsección de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

HOJA 212 de 297

Listado de Actuaciones por Agentes Financiadores y Tipo de Acción

AGENTE FINANCIADOR: PRIVADOS

código	tipo acción	denominación	sector	gestión	prioridad	coste (euros)		porcentaje agente financiador														
						suelo	obra	AY	IC	GA	GC	OT	FV	RI								
Red Viaria General																						
1491	V/G	Prolongación Mesa y López tramo Vergara-Castillejos	07	A	P3		917.500															
1493	V/G	Prolongación Mesa y López tramo Párroco Fco. Rodríguez Rodríguez-Lepanto	07	C	P3		2.375.000															
1494	V/G	Prolongación Mesa y López tramo Lepanto-Cajetana Manrique	07	C	P3		2.500.000															
1516	V/G	Prolongación Mesa y López tramo Cajetana Manrique - Plaza América	07	C	P3		3.750.000															

Subtotal VG:

9.542.500

Coste Total : suelo + obra 9.542.500

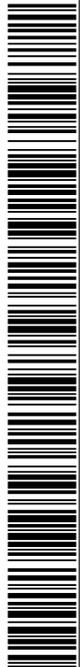


2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

<http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

5.3. Gastos de mantenimiento y conservación

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, recogidas en el anexo del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, modificado por el Real Decreto 1793/2008, de 3 de noviembre, en el apartado de "Elementos comunes".

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.

Por tanto, los coeficientes aplicados son los que se especifican en la tabla que aparece a continuación:

	Coste Anual
Viales	2,5% coste ejecución
Espacios Libres (parques)	6€/m ²
Alumbrado Público	70€/pto luz
Señalética Tráfico	0,015€/m ²

Fuente: PGO LPGC 2012 – Estudio Económico Financiero - punto 6.5 Sostenibilidad Económica





COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidoC/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>



5.4. Estudio de Mercado

Promotora	Calle	Tipo	Precio	Pvp Julio '18	Situación	m2	€/m2	Hab.	Baños	Garaj	Terraza	Obs.	fuente
OBRA NUEVA (ESTUDIO ALMANSA 55 Y EL SALVADOR 9)													
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	192.000 €	192.000 €	Vendido	72	2.667 €	1	1	1	No	1º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	194.000 €	194.000 €	Vendido	72	2.694 €	1	1	1	No	2º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	195.000 €	195.000 €	Vendido	72	2.708 €	1	1	1	No	3º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	227.000 €	227.000 €	Vendido	87	2.609 €	2	2	2	No	1º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	229.000 €	229.000 €	Vendido	84	2.728 €	2	2	2	No	1º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	229.000 €	230.000 €	Vendido	87	2.632 €	2	2	2	No	2º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	229.000 €	232.000 €	Vendido	84	2.726 €	2	2	2	No	2º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	230.000 €	230.000 €	Vendido	87	2.644 €	2	2	2	No	3º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	232.000 €	231.000 €	Vendido	85	2.718 €	2	2	2	No	1º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	232.000 €	232.000 €	Vendido	85	2.729 €	2	2	2	No	2º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	279.000 €	279.000 €	Vendido	114	2.447 €	2	2	2	No	1º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	281.000 €	281.000 €	Vendido	114	2.465 €	2	2	2	No	2º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	283.000 €	283.000 €	Vendido	112	2.527 €	3	2	2	No	1º planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	285.000 €	285.000 €	Vendido	114	2.500 €	2	2	2	No	3º planta ext.	www.idealista.com
						1269	2.613 €	2	2	2			
						1199	2.435 €	3	2	2			
3.316.000 €													
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	289.000 €	289.000 €		125	2.312 €	3	2	2	Balcón	2º planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	292.000 €	292.000 €		95	2.759 €	2	2	2	Balcón	2º planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	244.000 €	244.000 €		111	2.198 €	2	2	2	Balcón	1º planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	350.000 €	350.000 €		124	2.823 €	3	2	2	Balcón	1º planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	320.000 €	320.000 €		121	2.581 €	3	2	2	Balcón	2º planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	270.000 €	270.000 €		121	2.306 €	3	2	2	Balcón	1º planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	249.000 €	249.000 €		116	2.147 €	2	2	2	Balcón	1º planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	250.000 €	250.000 €		97	2.577 €	2	2	2	Balcón	Bajo ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	356.000 €	356.000 €		143	2.490 €	3	2	2	Balcón	4º planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	320.000 €	320.000 €		143	2.238 €	3	2	2	Balcón	2º planta ext.	www.idealista.com
						1199	2.435 €	3	2	2			
2.919.000 €													
Accsa Matos	Vergara,68	Piso Duplex	270.000 €	270.000 €		102	2.647 €	2	3	3	Opc. 30000€	4º planta ext.	www.idealista.com
Accsa Matos	Vergara,68	Piso Duplex	270.000 €	270.000 €		100	2.700 €	2	2	2	Opc. 30000€	4º planta ext.	www.idealista.com
Accsa Matos	Vergara,68	Piso Duplex	275.000 €	275.000 €		105	2.619 €	2	3	3	Opc. 30000€	4º planta ext.	www.idealista.com
Accsa Matos	Vergara,68	Piso Duplex	270.000 €	270.000 €		101	2.673 €	3	2	2	Opc. 30000€	4º planta ext.	www.idealista.com
Accsa Matos	Vergara,68	Piso	276.000 €	276.000 €		108	2.556 €	3	2	2	Opc. 30000€	3º planta ext.	www.idealista.com
Accsa Matos	Vergara,68	Piso	273.000 €	273.000 €		106	2.528 €	3	2	2	Opc. 30000€	2º planta ext.	www.idealista.com
Accsa Matos	Vergara,68	Piso	270.000 €	270.000 €		106	2.547 €	3	2	2	Opc. 30000€	1º planta ext.	www.idealista.com
						730	2.608 €	3	2	2			
1.904.000 €													
GARAJES													
P. Almansa-Castillejo	Almansa-Castill	Garajes	28.000 €	28.000 €									
Constuplan	Nunciata	Garajes	30.000 €	30.000 €									

Rango de precios de venta:

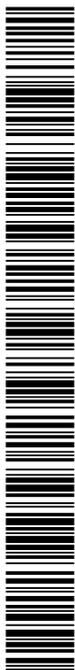
2.200 a 2.800 euros/m2

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DEL PLENO DE LA COTMAC DE 29 DE OCTUBRE DE 2012

ANEXO A LA MEMORIA

Estudio de mercado

Firmado digitalmente por NOMBRE DIAZ ELIAS MARIA BELEN - NIF 43763187Y
Motivo: la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó la aprobación definitiva del presente expediente en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012.
Ubicación: Secretaría de la COTMAC
Fecha: 2012.12.11 13:14:56 Z

DOCUMENTO INFORMATIVO



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



PARAMETROS DE FILTRADO

USO

Residencial

Tipología Inmueble

Piso

Tipología Edificatoria

--- (seleccionar tipología) ---

Densidad

--- (sel densidad) ---

LOCALIZACION

Area

ATC: Area Territorial Centro

Barrio

Guanateme

Zona

1ª Línea de Playa

FECHA TESTIGO

Antigüedad Máxima

---selec. antigüedad testigo---

>> Aplicar Filtro

RESULTADOS Y GRAFICO (HISTOGRAMA)

Inmuebles seleccionados: 6 Valores Considerados (€/m)

Media:	4830,60	Máximo:	5612,27	Mínimo:	4065,21
Desv.Típica	459,36	Ind.Asimetría	0,06	Ind.Curtosis	-0,31

Percentil 25	4713,66	Percentil 50	4785,18	Percentil 75	4980,74
--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

CONFIGURACION

Auto

Intervalos

4

Máximo

6000

Mínimo

4000

PARAMETROS DE FILTRADO

USO

Residencial

Tipología Inmueble

Piso

Tipología Edificatoria

--- (seleccionar tipología) ---

Densidad

--- (sel densidad) ---

LOCALIZACION

Area

ATC: Area Territorial Centro

Barrio

Guanateme

Zona

2ª Línea de Playa

FECHA TESTIGO

Antigüedad Máxima

---selec. antigüedad testigo---

>> Aplicar Filtro

RESULTADOS Y GRAFICO (HISTOGRAMA)

Inmuebles seleccionados: 7 Valores Considerados (€/m)

Media:	4003,78	Máximo:	4849,41	Mínimo:	3119,61
Desv.Típica	699,74	Ind.Asimetría	-0,15	Ind.Curtosis	-1,70

Percentil 25	3283,94	Percentil 50	4324,39	Percentil 75	4582,58
--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

CONFIGURACION

Auto

Intervalos

4

Máximo

5000

Mínimo

3000





PARAMETROS DE FILTRADO

USO

Residencial

Tipología Inmueble

Piso

Tipología Edificatoria

--- (seleccionar tipología) ---

Densidad

--- (sel densidad) ---

LOCALIZACION

Área

ATC: Área Territorial Centro

Barrio

Guanateme

Zona

Vía Estructurante

FECHA TESTIGO

Antigüedad Máxima

--selec. antigüedad testigo --

>> Aplicar Filtro

RESULTADOS Y GRAFICO (HISTOGRAMA)

Inmuebles seleccionados: 7 **Valores Considerados (€/m)**

Media:	2326,18	Máximo:	2547,32	Mínimo:	2144,55
Desv.Típica	131,47	Ind.Asimetría	0,28	Ind.Curtosis	-1,00

Percentil 25	2236,15	Percentil 50	2320,82	Percentil 75	2399,14
--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

CONFIGURACION

Auto

Intervalos: 5

Máximo: 2600

Mínimo: 2100

PARAMETROS DE FILTRADO

USO

Residencial

Tipología Inmueble

Piso

Tipología Edificatoria

--- (seleccionar tipología) ---

Densidad

--- (sel densidad) ---

LOCALIZACION

Área

ATC: Área Territorial Centro

Barrio

Guanateme

Zona

Trama Interior

FECHA TESTIGO

Antigüedad Máxima

--selec. antigüedad testigo --

>> Aplicar Filtro

RESULTADOS Y GRAFICO (HISTOGRAMA)

Inmuebles seleccionados: 8 **Valores Considerados (€/m)**

Media:	2382,59	Máximo:	2672,24	Mínimo:	2083,72
Desv.Típica	201,31	Ind.Asimetría	-0,24	Ind.Curtosis	-1,43

Percentil 25	2174,55	Percentil 50	2465,07	Percentil 75	2517,41
--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

CONFIGURACION

Auto

Intervalos: 4

Máximo: 2800

Mínimo: 2000





PARAMETROS DE FILTRADO

USO

Uso
Comercial

Tipología Inmueble
---- (selec. tipo) ----

Tipología Edificatoria
---- (seleccionar tipología) ----

Densidad
---- (sel. densidad) ----

LOCALIZACION

Area
ATC: Area Territorial Centro

Barrio
Cuarterme

Zona
Vial Estructurante

FECHA TESTIGO

Antigüedad Máxima
--selec. antigüedad testigo --

>> Aplicar Filtro

RESULTADOS Y GRAFICO (HISTOGRAMA)

Inmuebles seleccionados: 3 **Valores Considerados (€/m²)**

Media: 3487,20	Máximo: 3618,55	Mínimo: 3316,03
Desv.Típica 126,67	Ind.Asimetría -0,44	Ind.Curtosis -1,50

Percentil 25 3421,53	Percentil 50 3527,02	Percentil 75 3572,79
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

CONFIGURACION

Auto

Intervalos: 4

Máximo: 3700

Mínimo: 3300

PARAMETROS DE FILTRADO

USO

Uso
Comercial

Tipología Inmueble
---- (selec. tipo) ----

Tipología Edificatoria
---- (seleccionar tipología) ----

Densidad
---- (sel. densidad) ----

LOCALIZACION

Area
ATC: Area Territorial Centro

Barrio
Cuarterme

Zona
Trama Interior

FECHA TESTIGO

Antigüedad Máxima
--selec. antigüedad testigo --

>> Aplicar Filtro

RESULTADOS Y GRAFICO (HISTOGRAMA)

Inmuebles seleccionados: 6 **Valores Considerados (€/m²)**

Media: 2285,30	Máximo: 2835,40	Mínimo: 1892,49
Desv.Típica 328,81	Ind.Asimetría 0,49	Ind.Curtosis -1,14

Percentil 25 2033,99	Percentil 50 2203,00	Percentil 75 2500,94
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

CONFIGURACION

Auto

Intervalos: 4

Máximo: 2375

Mínimo: 1875





5.5. Viabilidad económica de la promoción

PROMOCIÓN LAS AMÉRICAS (VIABILIDAD ECONÓMICA)

B		13,3%		BENEFICIO RESULTANTE		16.397.292,63 €	
TV	m2c costes n.comer.	Coste	€/m2c	unidades	m2 / u.d.	Valor € (u.d.)	123.710.291,58 €
TOTAL VENTAS							
Viviendas	53.910 m2	78.080.239,71 €	2.470,01 €	500	60	169.249 €	85.692.123 €
Garajes	36.510 m2	1.782 €	574 €	550	32	147.894 €	73.947.122,83 €
Garajes	17.400 m2	9.993.254,03 €	675,00 €	550	32	21.355 €	11.745.000,00 €
Espacios abiertos	7.709 m2	3.029.322,26 €					
LOCALES Y OFICINAS							
Locales	31.084 m2	29.228.489,77 €					38.018.169 €
Locales	4.780 m2	1.377 €	2.000,00 €				9.560.000,00 €
Oficinas A	4.028 m2	1.464 €	1.875,00 €				7.552.500,00 €
Oficinas B	4.726 m2	6.917.769,03 €	1.875,00 €				8.860.668,7 €
Local exterior	150 m2	222.196,27 €	2.000,00 €				300.000,00 €
Garaje -1 y -2	17.400 m2	552 €	675,00 €		32	11.355 €	11.745.000,00 €
TOTAL COSTES							
TOTAL COSTES: SUELO + CONSTRUCCIÓN						107.312.998,95 €	
TOTAL COSTES: TÉCNICOS + GENERALES + FINANCIEROS						88.428.617,95 €	
TOTAL COSTES: COMERCIALES						14.408.808,64 €	
TOTAL COSTES: ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (AD16)						4.082.070,36 €	
EELL (1511)						393.502,00 €	
CARGAS AD 16						393.502,00 €	



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en



2018 - 143960 28/09/2018 14:35
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

€ 00,000.000,00
€ 000.000,00
€ 23.000.000,00
€ 21.700.000,00
€ 1.300.000,00
€ 17.661.873,00
€ 17.661.873,00
€ 0
€ 4.218.883,50
€ 0,030.890,00
€ 0,088.588,50
€ 2.286.096,00
€ 72.564,00
€ 0
€ 35.428.619,95
€ 36.144.583,20
€ 8.265.000,00
€ 1.589.143,65
€ 3.343.943,00
€ 3.000,00
€ 57.604.299,00
€ 118.500,00
€ 8.265.000,00
€ 916.281,52
€ 7.159.147,65
€ 2.617.144,72
€ 654.286,18
€ 654.286,18
€ 150.000,00
€ 210.000,00
€ 1.635.715,54
€ 817.857,72
€ 130.857,24
€ 130.857,24
€ 98.142,93
€ 60.000,00



2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

€ 3.280.787,32
€ 88.428,62
€ 132.642,21
€ 339.122,39
€ 88.428,24
€ 132.642,21
€ 663.212,69
€ 176.857,91
€ 176.857,24
€ 619.000,33
€ 221.071,54
€ 141,31
€ 214,31
€ 471,44
€ 19.000,33
€ 221.071,54
€ 141,31
€ 214,31
€ 471,44
€ 176.857,24
€ 176.857,91
€ 663.212,69
€ 132.642,21
€ 88.428,24
€ 339.122,39
€ 132.642,21
€ 88.428,62
€ 3.280.787,32

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>



BENEFICIO	16.397.293 €
T. INGRESOS	123.710.292 €
T. COSTES	107.312.999 €
CARGAS AD 16	393.502 €
SUELO	23.000.000 €
CONSTRUCCIÓN	65.428.618 €
G. TÉCNICOS	7.159.148 €
G. GENERALES	3.280.787 €
G. FINANCIEROS	3.968.874 €
G. COMERCIALES	4.082.070 €

	ingresos	AD16	suelo	cosnt.	GT	GG	GF	GC
2017			-23.000.000,00					
2018								
2019	24.742.058,32	-393.502,00		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2020	24.742.058,32			-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2021	24.742.058,32			-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2022	24.742.058,32			-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2023	24.742.058,32							-816.414,07
	123.710.291,58	-393.502,00	-23.000.000,00	-65.428.617,95	-7.159.147,65	-3.280.787,32	-3.968.873,67	-4.082.070,36

FLUJOS FINANCIEROS

2017	-23.000.000 €
2018	0 €
2019	3.572.786 €
2020	3.966.288 €
2021	3.966.288 €
2022	3.966.288 €
2023	23.925.644 €
BENEFICIO	16.397.293 €

TIR 11,55%



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

Análisis pormenorizado de las ventas de viviendas:

PLANTA 3	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
2335	Tipo I (1 dormitorio)	40%	934,00	2.330,00 €	2.176.212,87 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	700,50	2.280,00 €	1.597.134,77 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	700,50	2.260,00 €	1.583.124,81 €
					5.356.472,45 €

PLANTA 4	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
5087	Tipo I (1 dormitorio)	30%	1.526,08	2.380,00 €	3.632.080,60 €
	Tipo II (2 dormitorios)	40%	2.034,78	2.330,00 €	4.741.035,18 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.526,08	2.310,00 €	3.525.254,70 €
					11.898.370,47 €

PLANTA 5	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
5254	Tipo I (1 dormitorio)	40%	2.101,49	2.430,00 €	5.106.628,26 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	1.576,12	2.380,00 €	3.751.165,21 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.576,12	2.360,00 €	3.719.642,81 €
					12.577.436,28 €

PLANTA 6	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
5170	Tipo I (1 dormitorio)	40%	2.068,14	2.480,00 €	5.128.977,48 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	1.551,10	2.430,00 €	3.769.178,00 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.551,10	2.410,00 €	3.738.155,96 €
					12.636.311,44 €

PLANTA 7	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
4336	Tipo I (1 dormitorio)	30%	1.300,92	2.555,00 €	3.323.861,61 €
	Tipo II (2 dormitorios)	40%	1.734,57	2.505,00 €	4.345.087,19 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.300,92	2.485,00 €	3.232.796,91 €
					10.901.745,70 €

PLANTA 8	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
3502	Tipo I (1 dormitorio)	35%	1.225,87	2.630,00 €	3.224.040,68 €
	Tipo II (2 dormitorios)	45%	1.576,12	2.580,00 €	4.066.389,17 €
	Tipo III (3 dormitorios)	20%	700,50	2.560,00 €	1.793.274,12 €
					9.083.703,98 €

PLANTA 9	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
2835	Tipo I (1 dormitorio)	40%	1.134,14	2.705,00 €	3.067.846,37 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	850,60	2.655,00 €	2.258.354,56 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	850,60	2.635,00 €	2.241.342,48 €
					7.567.543,41 €

PLANTA 10	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
1418	Tipo I (1 dormitorio)	40%	567,07	2.805,00 €	1.590.630,14 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	425,30	2.755,00 €	1.171.707,50 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	425,30	2.735,00 €	1.163.201,46 €
					3.925.539,10 €



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Se ha estimado un precio medio de venta para viviendas, en torno a los 2.470 euros / m²c

Planta	Edificabilidad residencial total (por planta)	Edificabilidad residencial (-18% zonas comunes)
3	2.847,55	2.334,99
4	6.203,59	5.086,95
5	6.406,99	5.253,73
6	6.305,29	5.170,34
7	5.288,31	4.336,41
8	4.271,33	3.502,49
9	3.457,74	2.835,35
10	1.728,87	1.417,67
TOTAL	36.509,68	29.937,94
	precio medio (eur/m²c)	precio medio (eur/m²c)
	2.025,41	2.470,01

En resumen, el volumen de ingresos por venta de viviendas:

Planta	Total ingresos venta (euros)
3	5.356.472,45 €
4	11.898.370,47 €
5	12.577.436,28 €
6	12.636.311,44 €
7	10.901.745,70 €
8	9.083.703,98 €
9	7.567.543,41 €
10	3.925.539,10 €
TOTAL	73.947.122,83 €



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s



5.6. Tipo de Capitalización y Prima de Riesgo

Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
(aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

(...)

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

(...)

Valor promedio rentabilidad obligaciones a 30 años: 2,75 %

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales					
	2015	2016	2017	Abr 18	May 18	Jun 18	Jul 18	Ago 18	Sep 18
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)									
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,03	-0,24	-0,41	-0,42	-0,36	-0,35	-0,39	-0,39	-0,38
Rentabilidad bonos a 3 años	0,23	0,04	-0,10	-0,15	-0,05	-0,06	-0,13	-0,06	-0,01
Rentabilidad bonos a 5 años	0,70	0,35	0,31	0,20	0,41	0,41	0,33	0,40	0,47
Rentabilidad obligaciones a 10 años	1,69	1,44	1,44	1,22	1,39	1,37	1,32	1,37	1,43
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	15,25	10,45	7,55	6,15	6,34	7,79	7,94	7,51	5,85
Rentabilidad obligaciones a 15 años	2,23	1,87	1,90	1,74	1,89	1,91	1,84	1,90	1,98
Rentabilidad obligaciones a 30 años	2,85	2,74	2,88	2,22	2,59	2,53	2,48	2,53	2,60
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	1,96	4,41	2,06	3,13	0,23	2,65	3,01	2,40	1,60

Fuente: Banco de España (síntesis de indicadores)

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de
Valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

Disposición adicional sexta. Primas de riesgo y márgenes de beneficio.



0006754ad1351c02d7107e2214090e21s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValidoC/index.jsp?csv=0006754ad1351c02d7107e2214090e21s>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

Las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:

Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	8
Viviendas segunda residencia	12
Edificios de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

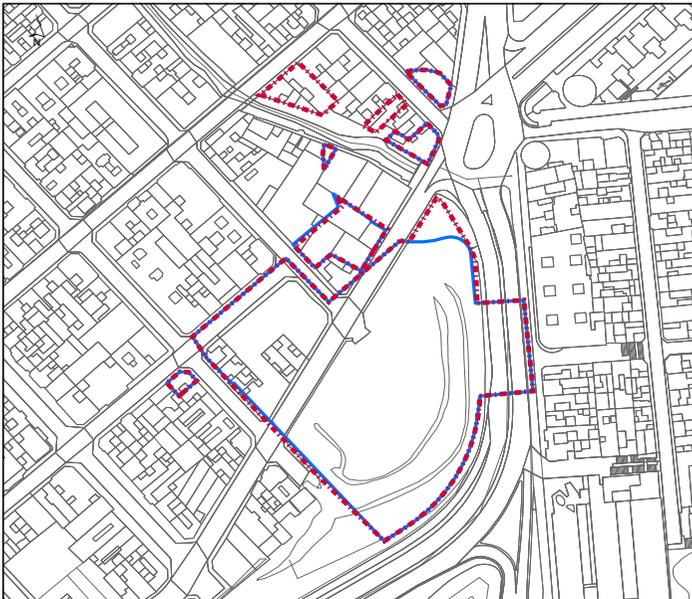
En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Cuando se tenga en cuenta la financiación ajena, los márgenes sin financiación señalados deberán ser modificados en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

La Dirección General del Tesoro y Política Financiera, previo informe de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, podrá revisar las primas de riesgo y márgenes contenidos en dichas tablas, tomando como criterios básicos la evolución del mercado inmobiliario, y los tipos de interés de la deuda pública a largo plazo, el índice de precios al consumo o cualquier otro factor que a juicio de dichos organismos influya en su valor.





Actuación de Dotación 16
Alternativa 1



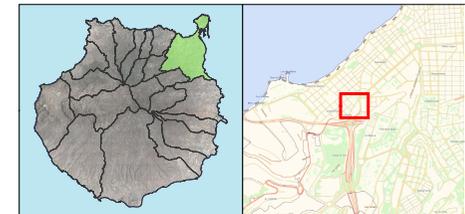
Alternativa 0
Alternativa 2



LEYENDA

- DELIMITACIÓN**
--- Ámbito AD-16 en alternativas 0 y 1
--- Ámbito AD-16 en alternativa 2

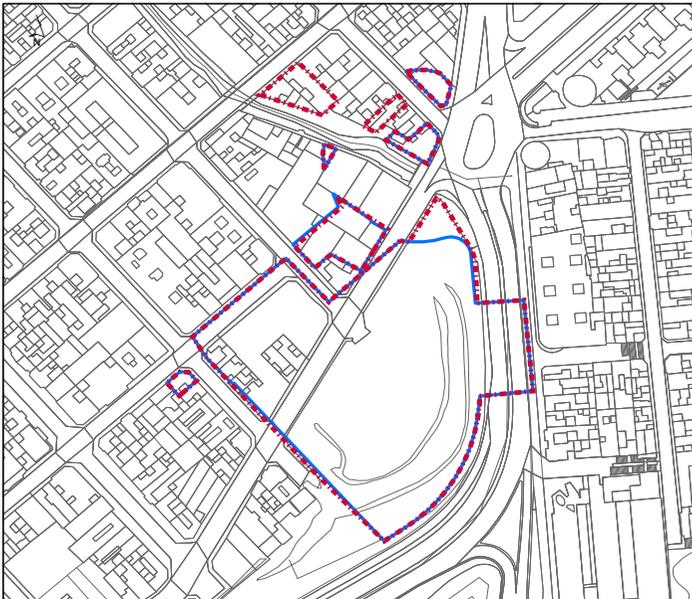
Firmado digitalmente por: RUIZ
HERNANDEZ ANA ISABEL -
52386891K
Fecha y hora: 28.09.2018 09:42:49



**Modificación Menor del PGO de
Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16**

PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE EVALUACIÓN: Modelo tridimensional	Nº PLANO: EA-01
	ESCALA: 1:2.000
REDACTOR: URBANFIX SLP	FECHA: septiembre 2018
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDE Canarias	 





Actuación de Dotación 16
Alternativa 1



Alternativa 0
Alternativa 2



LEYENDA

DELIMITACIÓN

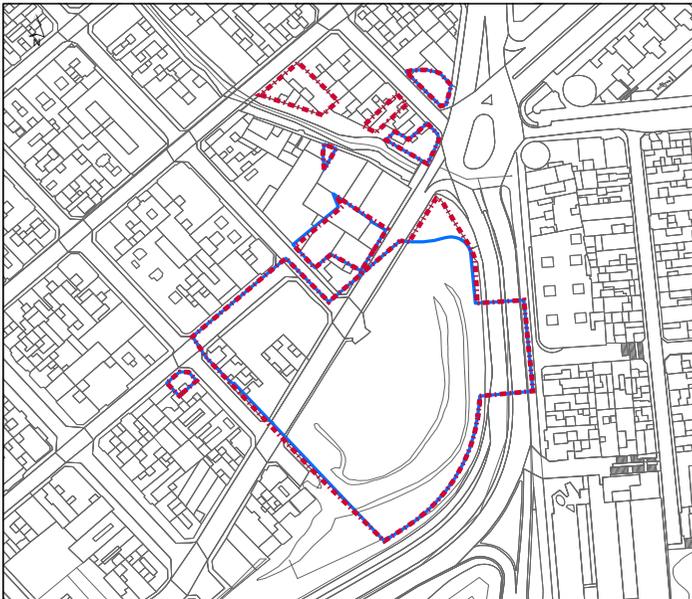
- Ámbito AD-16 en alternativas 0 y 1
- Ámbito AD-16 en alternativa 2

Firmado digitalmente por: RUIZ HERNANDEZ ANA ISABEL - 52386891K
Fecha y hora: 28.09.2018 09:42:49



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria <i>Actuación de Dotación 16</i>	
PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE EVALUACIÓN: Modelo tridimensional	Nº PLANO: EA-01
	ESCALA: 1:2.000
REDACTOR: URBANFIX SLP	FECHA: septiembre 2018
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDE Canarias	 





Actuación de Dotación 16
Alternativa 1



Alternativa 0
Alternativa 2



LEYENDA

- DELIMITACIÓN**
- Ámbito AD-16 en alternativas 0 y 1
 - Ámbito AD-16 en alternativa 2

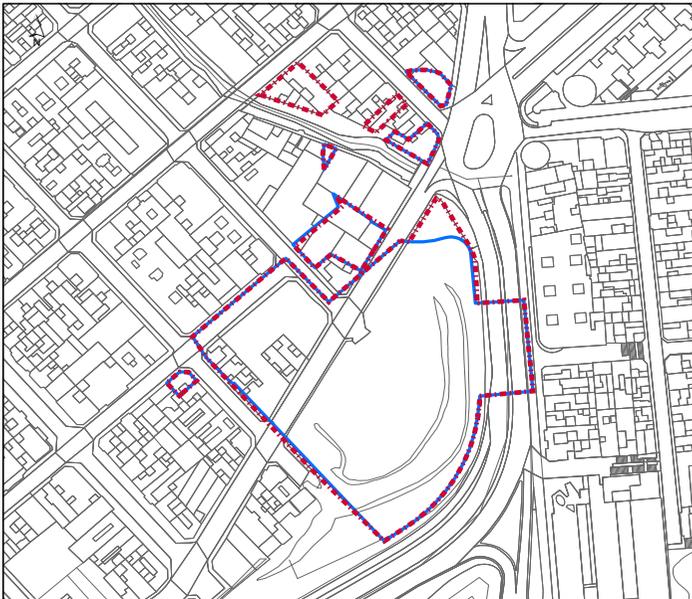
Firmado digitalmente por: RUIZ
HERNANDEZ ANA ISABEL -
52386891K
Fecha y hora: 28.09.2018 09:42:49



**Modificación Menor del PGO de
Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16**

PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE EVALUACIÓN: Modelo tridimensional	Nº PLANO: EA-01
	ESCALA: 1:2.000
REDACTOR: URBANFIX SLP	FECHA: septiembre 2018
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDE Canarias	 





Actuación de Dotación 16
Alternativa 1



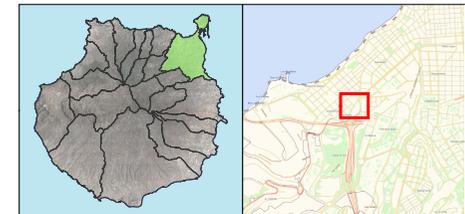
Alternativa 0
Alternativa 2



LEYENDA

- DELIMITACIÓN**
--- Ámbito AD-16 en alternativas 0 y 1
--- Ámbito AD-16 en alternativa 2

Firmado digitalmente por: RUIZ
HERNANDEZ ANA ISABEL -
52386891K
Fecha y hora: 28.09.2018 09:42:49



**Modificación Menor del PGO de
Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16**

PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE EVALUACIÓN: Modelo tridimensional	Nº PLANO: EA-01
	ESCALA: 1:2.000
REDACTOR: URBANFIX SLP	FECHA: septiembre 2018
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDE Canarias	 



2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA AMÉRICA-CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SEPTIEMBRE 2.018

TOMO V. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L.P. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por:

MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)

Fecha/hora:

28/09/2018 14:34

2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
 28/09/2018 14:35



CONTENIDO

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE1

1. AGENTES IMPLICADOS1

1.1. PROMOTOR1

1.2. REDACTOR1

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN1

2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....1

2.2. OBJETIVOS AMBIENTALES DE ORDENACIÓN DEL PGO'122

2.3. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL3

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....4

3.1. ALCANCE4

3.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....4

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN4

5. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL SELECCIONADO5

CAPÍTULO II. MARCO AMBIENTAL DE LA PARCELA7

6. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL7

6.1. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA7

6.2. FLORA Y FAUNA8

6.3. HIDROLOGÍA9

6.4. EDAFOLOGÍA.....9

6.5. CALIDAD DEL AIRE.....9

6.6. CLIMA.....10

6.7. PATRIMONIO CULTURAL.....11

6.8. PAISAJE11

6.9. MOVILIDAD12

7. INVENTARIO ESPAÑOL DE PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD14

8. MARCO DEL DIAGNÓSTICO EN EL PGO'1215

8.1. CRITERIO MARCO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO15



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>



2018 - 143960
REGISTRO GENERAL
28/09/2018 14:35
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



8.2. LA UNIDAD AMBIENTAL 12 (UAM-012). DIAGNÓSTICO AMBIENTAL EN EL PGO'1215

9. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL PGO'1220

CAPÍTULO III. ALTERNATIVAS23

10. ALTERNATIVA 0.23

11. ALTERNATIVA 1.24

12. ALTERNATIVA 2.25

CAPÍTULO IV. RESUMEN Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS27

CAPÍTULO V. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES31

CAPÍTULO VI. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LA REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....31

CAPÍTULO VII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....34



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>





CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

1. AGENTES IMPLICADOS

1.1. PROMOTOR

Encargo realizado por RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, S.L. con CIF-B-76279447 y Domicilio: C/ Luis Correa Medina, 9, 1º planta.-35013, Las Palmas de Gran Canaria. Representada por los Consejeros Delegados Mancomunados, D. Francisco Javier Puga Santana y D. José Julio Artilles Moragas.

1.2. REDACTOR

El Equipo Redactor de la MM se conforma por los profesionales que suscriben la presente iniciativa, y que desarrollan su actividad empresarial en la entidad URBANFIX S.L.P., con domicilio en la C/ Dr. Verneau 1, oficina 107 C.P. 35001 Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-76301944.

- Dirección
 - Ana Isabel Ruiz Hernández - Arquitecta
 - Carolina Ramírez Morales – Abogada
- Adjunto a Dirección
 - Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos
- Equipo Ambiental
 - Itahisa Chávez Santana – Geógrafa

Atendiendo al mandato que se contiene en el artículo 16 de la Ley 21/2013, la técnico y responsable en calidad de autora del presente Documento Ambiental Estratégico, de conformidad con su cualificación profesional (Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio), cuenta con la calidad necesaria para cumplir las exigencias de la mencionada Ley 21/2013. A tal efecto, se identifica al final de este documento la autoría, indicando titulación y haciendo constar la fecha de conclusión de dicho documento y firma.

- Equipo Técnico
 - Marta Sosa Erdozaín - Arquitecta
 - David López Vázquez - Geómata
 - Lisandra Henríquez Ramos - Geógrafa
 - Lourdes Molina Moreno - Abogada
- Economista
 - Francisco Diego Santana Román – Economista

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El desarrollo de la Actuación de Dotación 16, se enmarca en la estrategia de ordenación del PGO'12 y más concretamente de sus determinaciones relativas a la prolongación del viario estructurante de la Avda. Mesa y López. Partiendo de esta determinación de carácter estructural por afectar a una vía urbana de primer orden, la

2018 - 143960
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35

Modificación Menor abordará aspectos referidos a la ordenación pormenorizada, así como sus determinaciones necesarias para el desarrollo del proyecto arquitectónico. Los objetivos que justifican esta Modificación son los siguientes:

- Ordenación de los volúmenes edificables, alturas de la edificación, rasantes y alineaciones, ocupaciones y retranqueos. Además se completarán las determinaciones contenidas en el PGO'12 referente a aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación.
- Reajuste del ámbito de actuación con la finalidad de ajustar el suelo necesario para dar cumplimiento a las nuevas determinaciones de ordenación incorporando tres fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84
- Adaptación de la Actuación de Dotación a la legislación sobrevenida.
- Adecuación urbana de la propuesta con la mejora de la integración paisajística.

2.2. OBJETIVOS AMBIENTALES DE ORDENACIÓN DEL PGO'12

En relación a los objetivos ambientales de ordenación previstos por el PGO'12, son de interés a los efectos de esta modificación los siguientes:

- Objetivo 1: optimización de la calidad de vida del municipio mejorando el bienestar de sus habitantes y visitantes aplicando medidas ambientales, dotacionales y de servicio.
- Objetivo 11: tratamiento del conjunto edificado, tanto en los entornos rústicos como en los espacios urbanizados. Tendrá como objetivo básico la rehabilitación de las tipologías arquitectónicas y la integración de las construcciones mediante tipologías cualificadas y usos de medidas ambientales mimetizadoras, evitándose el enquistamiento de las situaciones de fuera de ordenación siempre que las condiciones legales y de equidad lo permitan.
- Objetivo 12: rehabilitación paisajística de los espacios perimetrales al conjunto urbano consolidado y a los asentamientos, a través de la recuperación del suelo agrícola, las actuaciones de revegetación, el desarrollo de entornos ecológicos singulares y la adecuación de instalaciones abiertas destinadas a la recreación y el ocio en contacto pasivo con los valores medioambientales.
- Objetivo 15: ordenación ambiental y tipológica de los bordes edificados en los espacios urbanos consolidados y asentamientos rurales, que se orienten hacia el litoral, los entornos rústicos, los espacios de alto valor ambiental y los entornos urbanos singulares, regulando densidades y tipologías cualificadas y de óptima integración paisajística, y evitando la formación de efectos "pantalla" y la producción de impactos ambientales asociados a crecimientos inadecuados.
- Objetivo 17: diseño e integración de una ordenación del municipio y del espacio urbano destinado a equilibrar y, en su caso, resolver las deficiencias en materia de movilidad, de contaminación asociada al tráfico y las industrias, el consumo y la gestión sostenible de los recursos hídricos, las situaciones asociadas al cambio climático y el tratamiento de residuos; como aspectos fundamentales de la calidad de vida en Las Palmas de Gran Canaria.

Objetivos que tendrán que ser tenidos en cuenta en la posterior motivación de la selección de la o las alternativas contempladas.

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>



2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35

2.3. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.

En línea al propio PGO'12, se entiende que la MM debe garantizar y en ningún caso poner en riesgo el equilibrio de las condiciones ambientales del territorio en el que se enmarca, preservando y mejorando el equilibrio de las singularidades que pudieran estar presentes en el ámbito de aplicación respecto de sus características geomorfológicas, ecológicas, paisajísticas, patrimoniales y/o socioculturales; en lo que viene a reconocerse como coherencia a un modelo de desarrollo sostenible.

En este sentido, desde el punto de vista de la evaluación ambiental que centra el presente documento, se procede a llevar a cabo una revisión de los objetivos de protección ambiental y desarrollo sostenible de rango superior al marco de la MM a fin de reconocer que ésta se ajusta a los objetivos o premisas incluidas en estrategias y planes planteados a diferentes escalas.

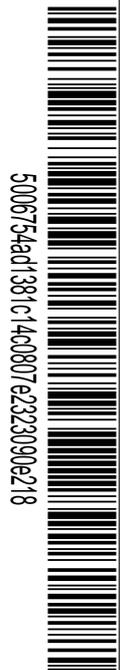
2.3.1. OBJETIVOS DE CARÁCTER URBANÍSTICO

A pesar de estar definidos como objetivos de carácter urbanístico, estos son tenidos en cuenta por su vínculo o influencia en el diseño o desarrollo de mecanismos o acciones de carácter sostenible. Interrelación por la que se estima oportuno corroborar la coherencia entre los mismos y la MM.

Así, se han tomado en consideración:

- Los *Objetivos de Desarrollo Sostenible* (ODS) que se plantean como parte del Plan de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), en lo que se denomina Agenda Política 2030.
- La *Estrategia Territorial Europea* que incluye principios de desarrollo sostenible equilibrado y de cohesión socioeconómica.
- El *Convenio Europeo del Paisaje del Consejo de Europa* (CEP) en relación a su defensa como papel de interés general en el campo ecológico y medioambiental y como factor relevante de la calidad de vida y el bienestar.
- La *Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local* (EESUL), que aboga por la sostenibilidad urbana y local.
- La *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, con especial atención a las consideraciones frente a posibles efectos ambientales que pudieran ser de carácter negativo o a la mejora de la calidad ambiental.
- El *Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria* (PIO-GC), que define los objetivos y el modelo de ordenación para la ordenación territorial, el uso y gestión de los recursos.

La correspondencia de la MM con cada uno de ellos se da principalmente en base a la previsible integración del contenido de la modificación con respecto al entorno en el que se emplaza y sitúa su ámbito. Espacio densamente urbanizado en el que cualquier nueva intervención requiere del diseño de medidas que ayuden a reducir o evitar posibles efectos negativos, para las que los diferentes objetivos plantean que dichas acciones favorezcan a la sostenibilidad del sistema urbano, la competitividad territorial o el refuerzo de la vitalidad y valor de un espacio. Escenario al que la MM se presenta con carácter renovador o regenerador, como propuesta sujeta a los principios



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

http://sede.ayuntamiento.laspalmasgc.es/validador/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en



de contención, compatibilidad e integración respecto de los usos existentes en su entorno; orientada a satisfacer las nuevas demandas socioeconómicas y modelos de organización territorial.

2.3.2. OBJETIVOS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

En lo que respecta a la coherencia con los objetivos de carácter ambiental, además de los objetivos, estrategias y planes citados con anterioridad (que pudieran incluir premisas específicas de carácter ambiental) esta revisión se ha centrado en las estrategias y planes de adaptación al cambio climático y de lucha y mitigación de los efectos ambientales negativos que puedan ser nocivos para el clima; tanto de carácter europeo y nacional como regional, siendo estos:

- La *Estrategia Europea de Adaptación al Cambio Climático*, respecto a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y estrategias de mitigación.
- El *Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático*, como herramienta de referencia sobre el diseño y propuesta de las alternativas, considerando el escenario climático regional de las islas y del marco territorial canario-africano.
- La *Estrategia Canaria para la Lucha Contra el Cambio Climático* como marco para la mitigación, basado principalmente en los objetivos de reducción del consumo de recursos y la reordenación eficiente de los sistemas económicos y territoriales; y principios de sostenibilidad.

Al respecto, además de centrar el interés de la revisión en identificar la efectiva coherencia entre la MM y estas estrategias y planes (del que no ha derivado resultado relevante de carácter negativo significativo), se ha tomado en consideración el contenido de las mismas para la definición de medidas de prevención, reducción y corrección de los posibles efectos de la MM sobre el medio.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

3.1. ALCANCE

La Modificación Menor del PGO'12 se tramita con la finalidad de proceder a regular las determinaciones urbanísticas que van a operar en la AD-16 situada en el sector 07 - Guanarteme.

3.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El contenido es común a este tipo de instrumentos, de acuerdo al marco reglado, a saber:

- TOMO I: MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN
- TOMO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN
- TOMO III: NORMATIVA
- TOMO IV: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- TOMO V: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

Como quiera que el objeto de la presente MM conlleva necesariamente la reparcelación del ámbito, y teniendo en cuenta que es imprescindible formalizar las cesiones de suelo descritas en esta Memoria, en cumplimiento de los deberes que conlleva la Actuación de Dotación, que deben ser no obstante cuantificados económicamente,



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



la gestión de la AD-16 se formalizará mediante el pertinente Convenio de Gestión que se tramitará conforme a lo previsto en los artículos 218 y 288 y siguientes de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales de Canarias.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL SELECCIONADO

El artículo 86.1 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece que la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística se someterá al procedimiento de evaluación ambiental en los términos contemplados en la legislación básica estatal y la propia ley 4/2017.

Así la citada Ley 4/2017 establece en el artículo 165 que las modificaciones menores del planeamiento se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

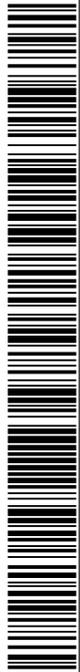
En el marco de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se plantea la elaboración de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, atendiendo al artículo 6.2. que la señala como objeto de los planes en relación a:

- a) Modificaciones menores entendidas como "cambios en las características de los planes o programas, ya adoptados o aprobados, que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas, o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia".
- b) Planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Planes que, estableciendo un marco para la autorización de proyectos en el futuro, no cumplan el resto de requisitos mencionados en el apartado de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

En este sentido, se estima que la prevista MM del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (aprobado de manera definitiva por la COTMAC el 29 de octubre de 2012 y publicado en el BOP de 12 de diciembre de 2012), Área Diferenciada Plaza de América – Cayetana Manrique (Mesa y López), reúne los requisitos para ser considerada Evaluación Estratégica Simplificada, al no cumplir los requisitos del artículo 6 *Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica* apartado 1, y estar enmarcado en el apartado 2.a) al tratarse de una modificación de un plan que, en tal caso, sí requiere de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, conforme a las características de los cambios que se proponen.

Así, el Documento Ambiental Estratégico incluye los contenidos previstos en el artículo 29.1 de la citada Ley 21/2013:

- Objetivos de la planificación.
- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

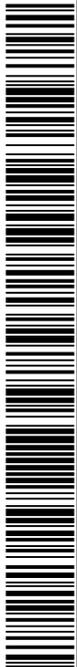
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



- Los efectos previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2018 - 143960 28/09/2018 14:35
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
 mediante el Código Seguro de Verificación en
<http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



CAPÍTULO II. MARCO AMBIENTAL DE LA PARCELA

6. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

6.1. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

A partir del documento de Unidades Geológicas de Gran Canaria se identifica la correspondencia de la AD-16 a la *Formación Detrítica de Las Palmas*, correspondiéndose con la *Unidad Geológica 38 - Conglomerados y arenas continentales con intercalaciones de niveles detríticos marinos*, compuesta por "conglomerados heterométricos monomíticos, de cantos redondeados fonolíticos verdosos, que presentan estratificación cruzada en surco, selección positiva y bases erosivas, interpretables como abanicos aluviales".



Ilustración 1 - Mapa Geológico. Fuente: Grafcan.

Rodeada de un entorno cuya litología se vincula a arenas de playa con cantos y *Strombus*, calcarenitas hacia la costa, y depósitos de playas conformados por cantos, gravas y arenas gruesas cuyo origen se vincula a la desembocadura del barranco de La Ballena, ya en la Terraza Baja de Las Palmas.

En cuanto a las características geotécnicas, el espacio particular de la AD-16 se vincula a la *Unidad VII*, conformada por depósitos aluviales y coluviales, vinculado en proximidad a la *Unidad VIII* de suelos arenosos con materiales sueltos de naturaleza basáltica y/o arena de naturaleza silíceo acumulada por transporte o sedimentación marina y/o eólica.



Ilustración 2 - Mapa Geotécnico. Fuente: Grafcan

5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

6.2. FLORA Y FAUNA

Las características del entorno y las condiciones climáticas determinan la reducida presencia de comunidades vegetales de carácter natural en el ámbito de la AD-16, teniendo en cuenta que se trata de un área densamente urbanizada que queda integrada en la clasificación de *Medio urbano, rural, industrial y áreas de servicio* del *Mapa de Vegetación de Gran Canaria*¹.



Ilustración 3- Mapa de Vegetación (Veg. Real). Año 1999 – 2001. Fuente: GRAFCAN

A pesar de ello, la vegetación propia de este entorno se corresponde con especies terófitas de porte herbáceo, así como hemiptófitas, principalmente de características ruderales y nitrófilas que, en consonancia al carácter antrópico de la zona, se puede decir que es inexistente. Así, se corresponden como vegetación potencial las comunidades sabulícolas, sin que se localicen individuos de particular interés botánico. Escenario que, en su conjunto, determina baja fragilidad frente a alteraciones o modificaciones del espacio objeto de estudio.

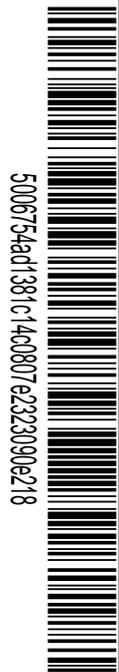
De igual modo, atendiendo a la relación entre cobertura vegetal y presencia de comunidades faunísticas, se explica que se puedan observar únicamente individuos aislados como reptiles o mamíferos asilvestrados en espacios libres y áreas no edificadas, vinculadas a la parcela de la AD-16 y otros solares y espacios en abandono, de especial relevancia en la zona occidental de Guanarteme, aunque no se presentan como especies de hábitat permanente en el ámbito de actuación; siendo más habituales algunos individuos de Paloma Bravía o doméstica (*Columba livia*), Tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), Tórtola común (*Streptopelia decaocto*) y Mirlo común (*Turdus merula cabreræ*).

Tabla 1 - Otros individuos de presencia puntual en el ámbito objeto de la MM. Elaboración propia.

ESPECIE	NOMBRE	TIPO DE PRESENCIA	PROTECCIÓN	GRADO DE AMENAZA	ÁMBITO DE OBSERVACIÓN
<i>Felis catus</i>	Gato	Común	No	No	Cosmopolita
<i>Rattus rattus</i>	Rata	Común	No	No	Cosmopolita

Únicamente cabe destacar en el entorno un enclave de especial interés que, a pesar de su proximidad, no presenta continuidad con el espacio objeto de la MM. Se trata de un reducto de lo que fue el arenal del arenal de Guanarteme, situado en la Terraza de La Minilla, donde se localiza una comunidad de la especie endémica

¹ M.J. Del Arco Aguilar (Director) *et al.* 2006. Mapa de Vegetación de Canarias. GRAFCAN. Santa Cruz de Tenerife.





2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35

conocida como escarabajo bomboncillo (*Pimelia granulicollis*), incluida como especie en peligro de extinción en el *Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias*, cuyo ecosistema se encuentra especialmente alterado. En relación a la información existente sobre el *Pimelia granulicollis*, se ha solicitado a la Viceconsejería de Medioambiente el acceso al SEGA (Seguimiento de poblaciones de especies amenazadas) realizado en el año 2016, por ser posterior a la aprobación del PGO'12 y poder corroborar de esta manera que la presencia del insecto se sigue circunscribiendo al área recogida por dicho plan.

6.3. HIDROLOGÍA

La localización y emplazamiento de la AD-16 queda vinculada a la Intercuenca Tenoya – Guinuada, con una superficie de 5.946,57 Has, vinculada a la desembocadura del Barranco de La Ballena, cuyo cauce se encuentra canalizado y discurre próximo a la parcela objeto de la MM, si bien no existe continuidad entre uno y otro elemento.

Se trata de una zona de permeabilidad clasificada como *MA (muy alta)*, con coeficiente de escorrentía de entre 0,7 mm, por tanto, en el rango más bajo de la clasificación realizada por el Plan Hidrológico de Gran Canaria. Características que no lleva a considerar una situación de especial relevancia o riesgo a tener en cuenta respecto a posibles condicionantes.

6.4. EDAFOLOGÍA

Dado que el ámbito de estudio se encuentra en un entorno densamente urbanizado, la categoría de suelo y capacidad agrológica del mismo queda definido por el PGO'12 como *suelo urbano*, si bien se trata de un entorno al que se vinculan suelos con restricciones por predominio de vertisol y luvisol cálcico, de textura franco-arenosa en el primer caso y acumulación de arcilla y materia orgánica en el segundo.

Situación que comparte la AD-16 con el entorno de proximidad que ha acogido paulatinamente el intenso desarrollo urbanístico existente.

6.5. CALIDAD DEL AIRE

La calidad del aire en el contexto insular viene determinada por cuestiones naturales y antrópicas. Las primeras, propias de los dominios climáticos como la circulación del Oeste de la latitud templada y las presiones subtropicales, junto a la orografía insular y su influencia sobre los tipos de tiempo, quedan bajo los efectos determinantes de los focos de emisión de contaminantes y, con ello, de los sectores en los que se concentran los mayores índices de contaminación atmosférica. En este sentido, y en relación al emplazamiento y localización de la AD-16, el área metropolitana en la que se integra la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria es uno de los enclaves con valores de contaminación más elevados. En particular, se trata de deterioro derivado de:

- Emisiones de gases y polvo derivadas de la movilidad motorizada, las centrales térmicas, industrias y otras actividades socioeconómicas que consiguen cierto grado de mitigación por la influencia de los vientos alisios a pesar de alcanzar habitualmente valores sensiblemente elevados.
- Ruido ligado al tráfico terrestre y aéreo, así como actividades socioeconómicas como obras o actividades industriales con efectos derivados sobre la calidad de vida de personas y animales.
- Olores generados fundamentalmente por residuos y vertidos.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



- Contaminación lumínica derivada de la excesiva luz artificial cuyos efectos se agravan con el exceso de partículas presentes en la atmósfera.

De entre los agentes de emisión citados, en particular, es el volumen de tráfico rodado el que tiene especial presencia en el entorno de la AD-16, siendo este uno de los principales generadores de gases y ruidos en el centro urbano para el cual, con las nuevas políticas de movilidad que vienen implementándose en la última década a escala local, se estima una tendencia en disminución.

6.6. CLIMA

Los rasgos climáticos que se identifican para el entorno en el que se localiza el ámbito de estudio quedan determinados por la exposición de los vientos alisios y la orografía de la fachada insular en este sector de la isla donde es habitual la acumulación de nubes bajas características y reconocida como “panza de burro” que actúa de pantalla solar y genera cierto refresco de las temperaturas y eleva los valores de la humedad relativa.

Los alisios son precisamente los que determinan la dirección del régimen de vientos, más propios del norte y noreste, de reducida velocidad media y regularidad a lo largo del año, con episodios puntuales y escasos de más de 20 km/h que se dan principalmente cuando se registra inestabilidad atmosférica y/o borrascas. Situación que permite mantener buena visibilidad media y atmósfera relativamente depurada.

Las precipitaciones, particularmente en forma de lluvia, se concentran en los meses de principio y de final de año, con una marcada sequía generalizada el resto del año. Además, cabe destacar que los episodios más copiosos se producen en las zonas más elevadas del municipio, si bien, de los máximos superiores a 50 mm que resultan frecuentes pueden generar dificultades por el carácter torrencial de las precipitaciones que encauzan hasta las desembocaduras localizadas en el litoral, entre las que, por proximidad, se encuentra la del Barranco de La Ballena. Hecho que además explica la llegada de recursos hídricos procedentes de emplazamientos de mayor cota que incluso proceden de otros municipios que, en este caso, comparten la intercuenca de Tenoya – Guiniguada.

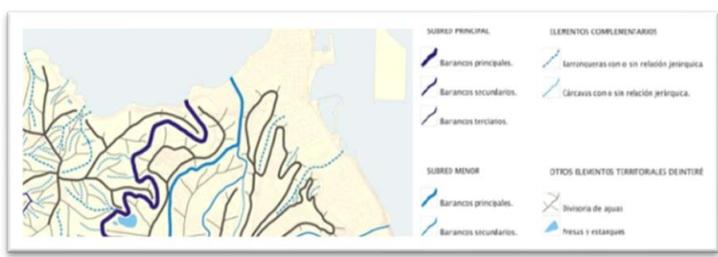


Ilustración 4 - Jerarquización del sistema hidrográfico del municipio. Fuente: PGO LPGC 2012



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



A pesar de lo anterior, cabe citar que dicho Barranco no cuenta con gran recorrido y se encuentra ocupado por la autovía de circunvalación. Obra con la que se procedió a canalizar el tramo final del cauce que transcurre a través de Guanarteme hasta desaguar mediante la sección cubierta al final del barranco en el extremo occidental de la Playa de Las Canteras, en la zona de La Cicer. Un tramo ocupado por restos vegetales y sedimentos en el que habitualmente se encuentran trastos y enseres que obstaculizan la libre circulación del agua.

Las temperaturas varían según se combinan los aspectos anteriores, aunque tratándose de un sector de cota



baja y
ámbito
litoral,
la

Ilustración 5 - Cauce del tramo final del Barranco de La Ballena. Fuente: Miplayadelascanteras y EuropaPress

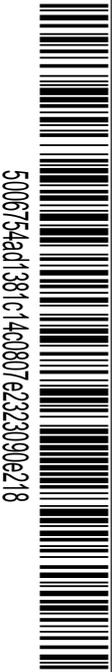
oscilación media anual se encuentra por debajo de la media local, siendo el mes más cálido septiembre y el más frío febrero, siendo característico el efecto atemperador del mar, con temperaturas invernales especialmente cálidas. Además, a pesar de tratarse de un entorno intensamente edificado, el hecho de que se encuentre en torno a la desembocadura del Barranco de La Ballena (a pesar de encontrarse este canalizado) se dan circunstancias propias de microclima local, donde la brisa nocturna es algo más fría de lo que sería si no se diese esta situación.

6.7. PATRIMONIO CULTURAL

No existe ningún elemento vinculado a alguna de las categorías de protección previstas en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias en el ámbito de actuación de la MM. Cabría citar únicamente, por proximidad, un único elemento catalogado a unos 200 metros de distancia en dirección noreste, ARQ-205 Cine Guanarteme, en la Calle Fernando Guanarteme. Fuera, por tanto, del eje Mesa y López y del ámbito delimitado como objeto de estudio, en el que tampoco se localizan Bienes de Interés Cultural o restos arqueológicos ni etnográficos relevantes.

6.8. PAISAJE

Como se ha citado en anteriores ocasiones, el paisaje propio del ámbito de estudio es de carácter urbano consolidado al que se vincula tradicionalmente y de forma generalidad una calidad visual baja debido a la inexistencia de elementos o valores del medio natural y ausencia de estructuras o elementos de componente cultural o patrimonial destacado en el entorno inmediato. Valoración realizada previamente por el planeamiento vigente, que toma en consideración el paisaje natural, la memoria histórica como aspecto de construcción del paisaje y su calidad visual, el interés general VS el interés particular y su aprovechamiento, entendido además como soporte de la actividad económica y su imbricación en el desarrollo estratégico y sostenible del municipio, siempre desde el punto de vista paisajístico.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeeletronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



Ilustración 6 - Distribución de la calidad visual del paisaje. Fuente: PGO LPGC 2012.

Esta caracterización del paisaje permite reconocer que el ámbito de estudio objeto de la MM no se corresponde con ninguno de los enclaves de especial interés paisajístico. Una conclusión que, junto a la valoración derivada del PGO'12, se puede hacer propia de la presente caracterización, ya que ambas tienen como soporte una realidad que no ha sido transformada o cuyas dinámicas se mantienen en la misma línea que presentaban en el momento de la caracterización realizada por el planeamiento vigente.

Se trata de un paisaje en el que se identifican edificaciones de gran altura (más de diez plantas) en torno al eje de la Avenida José Mesa y López; y otras menores en las que se incluyen las más recientes, localizadas en el que se conoce como el barrio popular de Guanarteme (en torno a la Plaza del Pilar), que tiene a la densificación y homogeneización por encima de las cinco plantas. Con diferentes intensidades según las vías, en general se presentan locales comerciales y accesos a aparcamientos en los bajos de los edificios, con manzanas cerradas, entre las que se encuentran dotaciones y equipamientos donde son especialmente escasos, y de limitada calidad, los espacios libres de ocio, recreo y encuentro, en el que los elementos naturales aparecen únicamente de forma puntual, limitados a su presencia en espacios libres sin que sean especialmente destacados.

6.9. MOVILIDAD

En relación a las características, factores y elementos vinculados a la movilidad, se conocen los resultados del diagnóstico incluidos en el *Estudio de Municipal de Movilidad del PGO'12*. Análisis en el que el ámbito de estudio queda integrado en uno de los dieciséis sectores urbanísticos definidos por el propio PGO'12 (Guanarteme), al que se refieren para el momento de elaboración del documento en torno a 14.000 vehículos, con un índice de motorización de 590 veh/1.000 pers. Valor estimado para la década de los 90, ligeramente inferior al fijado para el total municipal en el PGO'12 (650 veh/1.000 pers).

Este sector, al que se refiere como uno de los de mayor movilidad del municipio, cuenta con una tendencia creciente de movimientos, habiendo registrado en torno a 42.000 en el año 1995; y alrededor de 66.000 sobre el año 2000. Este último, el menor valor de entre los sectores en que se estructura la plataforma litoral de la ciudad; intermedio entre el volumen de movimientos de la periferia norte y la fachada litoral Este o la zona centro de la plataforma alta de la ciudad. Movimientos que se presentan con una distribución entre modos de desplazamiento en el que la movilidad peatonal engloba unos 24.500 desplazamientos; y más de los cerca de 13.000 que se relacionan a la movilidad mecanizada pública.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Destaca el PGO'12 la situación de saturación del enlace Plaza de Las Américas – Guanarteme por tratarse de una de las conexiones existentes entre la trama urbana de la ciudad y las vías de media/alta capacidad del municipio. Frente a esta situación, algunas de las mejoras con las que cuenta el sector son los recorridos de líneas de transporte público: al menos cuatro de servicio urbano y otras cuatro de transporte público interurbano. Estas encuentran en la zona diversos tramos de carril bus, un intercambiador de proximidad y varias paradas de taxi. Elementos que facilitan los desplazamientos en transporte alternativo al vehículo privado en una zona en la que, por características orográficas, se percibe como favorable para los desplazamientos a pie, a pesar de las complicaciones que genera la ocupación vehicular frente al espacio peatonal (tanto en la distribución general del espacio público como en la particular invasión de aceras que se produce en la zona como alternativa a la disponibilidad de estacionamiento respecto del volumen de vehículos).

En este sentido, cabe hacer referencia a la existencia de aparcamientos de rotación que se presentan principalmente en las vías principales del sector, como son la propia Avenida José Mesa y López y Fernando Guanarteme, así como otras de cierta entidad y especialmente próximas a la localización de la parcela objeto de la MM. Situación que favorece el uso preferente de ciudadanos residentes en la zona y que, a su vez, pueden ser ocupadas por tiempo limitado por no residentes. Regulación incluida en la Ordenanza Municipal de Tráfico (BOPLP 4/4/11).

Además de lo anterior, es imprescindible describir la previsión que el PGO'12 incluye sobre la reformulación del acceso Mesa y López – El Rincón. Diseño que se plantea en el objetivo estratégico por el que se espera resolver la conexión y recomposición de la trama del barrio de Guanarteme, incorporando características similares a las existentes en el tramo Avenida Marítima – Plaza España que además de la intervención correspondiente desde este último hito hasta Plaza de América, prevé resolver el enlace de conexión con la red de Circunvalación, sujeta además al nacimiento de la calle Mario César y la reformulación de las manzanas dispuestas entre la calle Luchana y la Autovía del Norte. Un nuevo viario que persigue mejorar la accesibilidad del tráfico rodado, vinculado a Mesa y López, y su correspondiente mejora ambiental derivada de la esperada descarga de tráfico en la trama urbana interior del barrio, en relación al espacio terciario y dotacional del Rincón; con intención, además, de propiciar el tránsito peatonal mediante la adecuación del espacio público.

Atendiendo a este escenario, cabe hacer constar que la MM no conlleva transformación alguna de la propuesta contenida por el Plan de Ordenación vigente no incrementando significativamente la superficie o volumen edificable respecto del establecido en el planeamiento urbanístico actualmente vigente, ni variando de forma significativa los usos autorizables, estando ya prevista en la ordenación actual la alteración del viario en el sentido de mejorar su trazado con la prolongación de la Avda. de Mesa y López, por lo que en cuanto a tales parámetros, la MM no afecta a las magnitudes que debieron ser consideradas a efectos de movilidad en el procedimiento de aprobación de la ordenación modificada.

Esto es que se mantiene la ordenación actual sobre carreteras de interés regional y las afecciones determinadas por el PGO'12; quedando la presente modificación enmarcada en los anteriormente citados resultados del Estudio Municipal de Movilidad preexistente.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

<http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



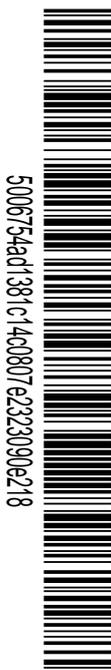
7. INVENTARIO ESPAÑOL DE PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD

A fin de realizar una mayor aproximación a las características ambientales e información acerca de valores de especial interés de la parcela objeto de la MM, se realiza una revisión en el marco de la *Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad* y de la *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

Por una parte, la *Ley 42/2007* establece el régimen jurídico básico de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad, en desarrollo del artículo 45.2 de la Constitución. En relación a esta, se consulta el *Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, instrumento cuya información queda integrada en las siguientes referencias (catálogos, inventarios, listados, etc.) que no han puesto de relevancia información alguna de especial interés para el objeto de la MM.

Tabla 2 - Contenido del Inventario Español de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Fuente: MAPAMA.

ECOSISTEMAS	<ul style="list-style-type: none"> El Catálogo Español de Hábitats en Peligro de Desaparición. Inventario Español de Zonas Húmedas. Inventario Español de Hábitats Terrestres. (*) Inventario Español de Hábitats Marinos. (*) Inventario de Paisajes. Mapa forestal de España.
FAUNA Y FLORA	<ul style="list-style-type: none"> Inventario Español de Especies Terrestres. (*) Inventario Español de Especies Marinas. (*) El Listado de Especies Silvestre en Régimen de Protección Especial incluyendo el Catálogo Español de Especies Silvestres Amenazadas.
RECURSOS GENÉTICOS	<ul style="list-style-type: none"> Inventario Español de Bancos de Material Biológico y Genético referido a Especies Silvestres. Inventario Español de Parques Zoológicos Recursos Genéticos Forestales
RECURSOS NATURALES	<ul style="list-style-type: none"> Inventario Español de Caza y Pesca Inventario Español de los Conocimientos Tradicionales Inventario Forestal Nacional(*) Mapa de suelos LUCDEME Otros componentes de la Estadística Forestal Española(*)
ESPACIOS DE PROTEGIDOS Y/O DE INTERÉS	<ul style="list-style-type: none"> Dominio Público Hidráulico Dominio Público Marítimo-Terrestre Inventario de Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales (*) Inventario Español de Lugares de Interés Geológico Inventario Español de Patrimonios Forestales. Catálogo de montes de utilidad pública (*) Red de Vías Pecuarias
EFFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL Y LA BIODIVERSIDAD	<ul style="list-style-type: none"> Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras Inventario de Daños Forestales Estadística General de Incendios Forestales(*) Inventario Nacional de Erosión de Suelos (*) Registro Estatal de Infraestructuras de Caza y Pesca Red de Estaciones Experimentales de Seguimiento de la Erosión y la Desertificación (RESEL)
RECURSOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none"> Legislación de referencia



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

Por su parte, la Ley 4/2017 establece dentro de los Espacios Naturales Protegidos una tipología no contemplada por la Ley 42/2007: los Sitios de Interés Científico (en adelante SIC) del que, comprobada la relación, influencia o vínculo posible con el ámbito de actuación de la MM, tampoco deriva información relevante.

8. MARCO DEL DIAGNÓSTICO EN EL PGO'12

8.1. CRITERIO MARCO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Este Documento Ambiental Estratégico, se enmarca en la metodología de evaluación y estudio del PGO'12 que, tal y como establece el artículo 86 de la Ley 4/2017 *el correspondiente estudio ambiental del plan deberá elaborarse a partir de la evaluación ya realizada y de las decisiones tomadas en la evaluación del instrumento superior, sin perjuicio además de la utilización de la información pertinente disponible, que, estando actualizada y siendo completa en lo relativo a los efectos medioambientales del nuevo plan o programa, se hubiera aprobado en otras fases del proceso de decisión. Así mismo con posterioridad se establece que la evaluación ambiental estratégica posterior de cualquier plan o programa [...] deberá acomodarse a la declaración ambiental estratégica o, en su caso, al informe ambiental estratégico recaído con anterioridad, debiendo justificarse razonada y motivadamente la contradicción, en caso de que así fuera, de la nueva evaluación.*

Es decir, que este documento parte de la documentación ambiental existente en el PGO'12 a fin de acomodarse a la metodología propuesta por éste, actualizando en su caso toda aquella información que una vez realizado el trabajo de campo, así lo requiera. De la misma manera, hay que tener en cuenta que el análisis realizado se hace desde la perspectiva de la ejecución plena del PGO, esto es: desde la materialización que a día de hoy podría efectuarse aplicando los parámetros urbanísticos vigentes, pues es desde donde se debe analizar la modificación de planeamiento propuesta. Y es que hacerlo desde la realidad territorial es ejercicio de la Evaluación Ambiental efectuada por el PGO'12, en el que se enmarca esta Modificación Menor y, puesto que los cambios propuestos son sobre la ordenación vigente de dicho plan, no tiene sentido partir sino del supuesto planteado por éste.

8.2. LA UNIDAD AMBIENTAL 12 (UAM-012). DIAGNÓSTICO AMBIENTAL EN EL PGO'12

En este punto se resumen aquellos aspectos necesarios para la comprensión de la metodología del análisis y la evaluación ambiental del PGO'12, concretando aquellos aspectos de relevancia para entender los indicadores y criterios a aplicar en la evaluación de la ordenación propuesta por esta Modificación Menor.

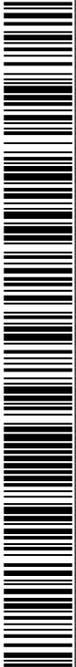
8.2.1. SITUACIÓN AMBIENTAL PREVIA A LA ORDENACIÓN

El PGO'12 de Las Palmas de Gran Canaria establece una serie de criterios para la identificación, delimitación y categorización de la problemática ambiental previa al desarrollo de la ordenación propuesta. Dichos criterios se sintetizan en siete puntos recogidos a continuación:

- Diagnóstico específico basado en la identificación de la realidad territorial.
- El predominio de las condiciones medioambientales existentes.
- Estado general de conservación del soporte medioambiental del territorio.
- Tipo predominante de aprovechamiento del suelo en el contexto municipal e insular.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34

2018 - 143960
REGISTRO GENERAL
28/09/2018 14:35
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

<http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
 28/09/2018 14:35

- Cercanía o inclusión a entornos urbanos con localización de inercias de caracterización y/o degradación ambiental específica en sus perímetros espaciales.
- Intensidad y densidad de usos del suelo.
- Preexistencia de impactos ambientales.

Este trabajo, previo a la definición pormenorizada de cada unidad ambiental, ofrece una caracterización de unidades con comportamientos homogéneos que vienen reflejadas en el plano del PGO'12 EA-02 del que se extrae la siguiente imagen:

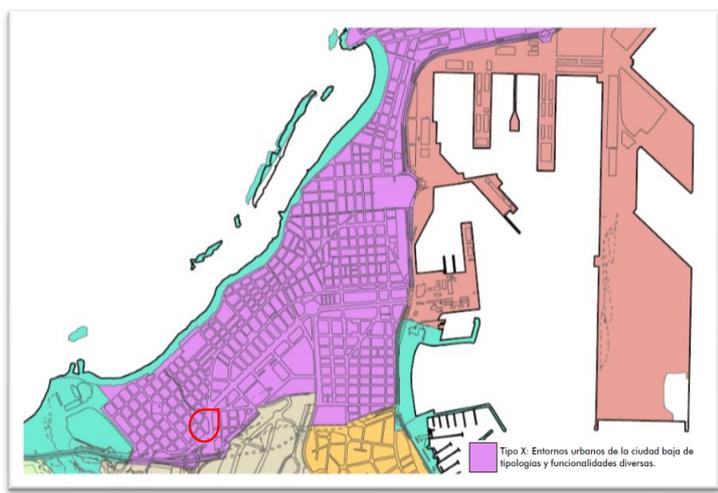


Ilustración 7 - Problemática ambiental. PGO'12 LPGC.

Fuente:

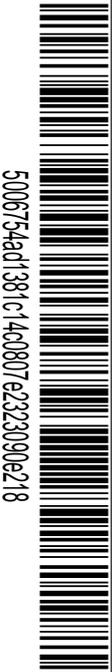
La

donde el MM rojo en anterior) del Tipo

problemática ambiental se subdivide en 13 casuísticas, ámbito de la (señalado en la imagen queda dentro X: Entornos

urbanos de la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversos, en cuya descripción quedan englobados aquellos ámbitos de la ciudad compuestos por los ámbitos reconocidos como [...] el ensanche de la ciudad baja y su conexión con la zona portuaria, La Isleta y con el borde de la Playa de Las Canteras. Se define para este ámbito una situación ambiental determinada por el espacio urbano consolidado y la relación cualitativa entre el espacio edificado y el libre, destacando el análisis los algunos enclaves concretos de zonas verdes.

Por otra parte, respecto a la situación ambiental preexistente, se tratan cuatro grupos de indicadores en el cuadro resumen de problemas: causas de la situación ambiental prexistente, consecuencias ambientales de la situación ambiental, conflictos ambientales relevantes e intensidad de los conflictos. Por último se establecen unas estrategias recomendadas para adecuar ambientalmente las zonas afectadas.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218
 http://sedeeletronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218
 COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

Causas de la situación:	Consecuencias ambientales de la situación:
<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo urbano tradicional. Comportamiento histórico del mercado urbano del suelo. Dinamismo social y económico del espacio urbano tradicional. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversidad tipológica y morfológica de los barrios. Singularidad paisajística y patrimonial respecto a entornos urbanos y litorales anexas. Degradación ambiental y paisajístico por intensificación o inadecuación del desarrollo urbano en etapas recientes.
Conflictos ambientales relevantes:	Intensidad de conflictos ambientales:
<ul style="list-style-type: none"> Urbanización o edificación de escasa integración ambiental. Limitada concepción paisajística de la edificación. Alta densidad poblacional. Densidad del tráfico. Contaminación acústica. 	<ul style="list-style-type: none"> Alta. Alta. Alta. Alta. Moderada.
Estrategias potenciales recomendadas para la adecuación ambiental de la situación:	
<ul style="list-style-type: none"> Determinaciones y programa integral de rehabilitación del entorno urbano y sus valores paisajísticos. Adecantamiento paisajístico de potenciación de la zona verde arbolada o el espacio público de esparcimiento y recreación. Adecantamiento paisajístico de elementos edificados de limitada integración. Replanteamiento de la movilidad a efectos de atender a necesidades de acceso en el interior de la trama urbana. 	

Ilustración 8 - Cuadro resumen de problemática ambiental. Fuente: PGO'12 LPGC.

Una vez realizado el estudio de la citada información, se concluye que no es necesaria la actualización de estos datos puesto que desde la aprobación del PGO'12 no se han producido cambios significativos en el ámbito de actuación de esta MM.

8.2.2. MODELO TENDENCIAL

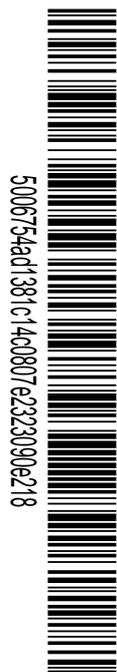
El PGO'12 prevé seis escenarios en su apartado 2.2 del Diagnóstico Ambiental, entre los que se encuentra *la dinámica de transformación* del territorio. El área analizada en este documento se define en el *Escenario 6: áreas urbanas o periurbanas con previsible intensificación del dinamismo funcional propio de los usos y aprovechamientos existentes y ordenados, que se asocian a una probable desestructuración del paisaje urbano por diferencias de dinamismo y caracterización tipológica de edificaciones y entornos.*

8.2.3. INTERÉS MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO

El PGO'12 define el calidad del territorio como el *grado de interés del espacio, su representatividad respecto al modelo geográfico del municipio y, en última instancia, su patrimonio natural*, entendiéndose este concepto de *calidad del territorio* como un indicador que aúna los aspectos ambientales y las alteraciones antrópicas, tanto en el plano físico como en el jurídico, ponderando en el diagnóstico todas aquellas componentes que conforman el territorio, desde las descripciones físico-ambientales hasta el marco patrimonial en el más amplio sentido de la palabra, abarcando conceptos culturales, naturales y de derechos adquiridos sobre el suelo.

En este marco, se concreta en tres etapas la identificación del interés medioambiental del territorio municipal: definición de una gradación cualitativa de cada unidad ambiental, integración de los hitos medioambientales contenidos en el análisis-inventario ambiental y definición de las zonas del municipio que son representativas con respecto al patrimonio medioambiental del mismo.

Una vez analizados el interés geomorfológico, el biótico, el de calidad visual del paisaje y el de patrimonio histórico, condiciones que no han sufrido variaciones a día de hoy, se determina el interés para la conservación de cada unidad ambiental, en el caso de la UAM-12:



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>



2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
 28/09/2018 14:35

PARÁMETROS MEDIOAMBIENTALES DE VALORACIÓN DEL INTERÉS							
	GEOLÓGICO	GEOMORF.	AGROLÓGIC.	BIÓTICO	PAISAJÍSTICO	PAT. HIST.	GLOBAL
UAM-12	Bajo	Bajo	Muy Bajo	Muy Bajo	Bajo	Bajo	BAJO

Tabla 3 Parámetros medio ambientales. Fuente: PGO'12. Elaboración propia.

Por otra parte, se definen las áreas con bajo o muy bajo interés para su conservación como aquellas áreas del territorio municipal con predominio de los usos urbanos y, en consecuencia, caracterizadas por su elevada degradación natural y paisajística recomendándose, con carácter general, las intervenciones de rehabilitación natural o de reintegración paisajística, considerando también estas áreas como las aptas para realizar los ensanches futuros de la ciudad.

8.2.4. LIMITACIONES MEDIOAMBIENTALES DEL USO DEL SUELO Y LA VULNERABILIDAD DEL TERRITORIO.

El PGO'12 entiende la vulnerabilidad como *la fragilidad del territorio ante procesos inducidos por el desarrollo urbanístico susceptible de determinarse* en el propio plan, diseñando las medidas urbanísticas en aras del desarrollo de parámetros de conservación y disminución del deterioro ambiental.

Se relaciona por tanto la *vulnerabilidad ambiental* con la capacidad de un área para soportar el desarrollo urbanístico, valorándose en función a seis criterios básicos: el grado de interés de la unidad de diagnóstico, la existencia o no de enclaves de especial interés medioambiental, las condiciones de la estructura del territorio en razón al potencial de riesgos naturales, la existencia de hábitats o especies amenazadas, la calidad visual del paisaje y exposición paisajística hacia entornos con moderada o alta presencia de población observadora en condiciones cotidianas y las condiciones genéricas relacionadas con el bienestar de la población por razones de contaminación acústica o atmosférica y calidad del entorno cotidiano.

De la sumatoria de esas vulnerabilidades resulta el rango de limitaciones de usos, relacionando así los previstos por el plan con los aspectos medioambientales. De forma específica, para la UAM 12-Guanarteme, se recoge una vulnerabilidad baja destacando como aspectos de fragilidad de la unidad que ésta compone el borde oriental de interés asociado al paisaje litoral colindante con la zona de la Playa de Las Canteras y el bienestar humano de la población asociada a la función residencial.

Con respecto a las limitaciones que se fijan para las unidades con vulnerabilidad baja, se definen las siguientes: la actividad extractiva; la restricción de actuaciones con alteración de laderas y conjuntos ecológicos no singulares; el tratamiento ambiental de usos urbanos en entornos de interés patrimonial o paisajístico; la restricción de usos agropecuarios en enclaves ecológicos y geomorfológicos singulares; y la restricción del pastoreo en zonas botánicas singulares.

De igual modo, se fija con carácter genérico para estas unidades que *las limitaciones de uso en unidades de interés muy bajo se orientan a la optimización de la integración ambiental de las actividades, construcciones y aprovechamientos, respecto a sus características funcionales.*

En consecuencia, serán estos valores los tenidos en cuenta a la hora de ponderar las diferentes alternativas propuestas por esta MM, a fin de dilucidar si la misma altera o no las previsiones contempladas en el PGO'12.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>



8.2.5. LOS RIESGOS DEL TERRITORIO

Tal y como se requiere en el artículo 22.2 del TRLS'15 y se contempla en el artículo 81 de la Ley 4/2017, la ordenación del suelo debe *atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible.*

El PGO'12 de LPGC concibe como riesgo *la contingencia o proximidad del daño, y eventualmente el perjuicio derivado de ella y su intensidad* y basa la clasificación de éstos en los cuatro grupos recogidos por el Plan Territorial de Emergencia de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Canarias (PLATECA), según si el origen del riesgo es natural, antrópico o tecnológico.

Los riesgos se valoran en función de la fórmula de *Índice de riesgo* propuesta por AGUIRRE, G. (2005), graduándose los riesgos entre *bajo* y *muy alto*:

$$\sum (Rp \times Rv) + P \times V$$

En la valoración de los riesgos de la ordenación del PGO se relacionan el *Peso del riesgo* (Rp); el *Valor del Riesgo* (Rv); la *Peligrosidad* (P); y la *Vulnerabilidad* según la fórmula expuesta. Como resultado se obtiene una tabla donde se ponderan los riesgos naturales y tecnológicos, graduándolos en función a las siguientes horquillas:

RESULTADO EN RIESGO TECNOLÓGICO	RESULTADO EN RIESGO NATURAL	RIESGO
0-20	0-15	Bajo
21-41	16-31	Medio
42-62	32-47	Medio-Alto
63-83	48-63	Alto
Más de 83	Más de 63	Muy Alto

De forma concreta, para la UAM-12 se valora el Riesgo Natural como *Bajo* y el Antrópico-Tecnológico como *Medio*, estableciendo como fenómenos territoriales relevantes los incendios urbanos; las calimas y polvo en suspensión; los riesgos sanitarios; y las grandes concentraciones humanas.

Puesto que la Modificación Menor de la AD-16 no varía sustancialmente las previsiones del PGO'12 en cuanto a usos y aprovechamientos sino que centra su objetivo en la modificación de la distribución de la edificación y los usos existentes, y vistos los fenómenos territoriales relevantes que se han analizado por parte del PGO'12 en el capítulo 2.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada y en el Fichero de Evaluación Ambiental, la MM no altera las previsiones de éste en cuanto a los fenómenos expuestos en el párrafo anterior.

Finalmente, la *situación media del riesgo* vinculada a esta unidad ambiental se corresponde con la *Tipo VII: Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas* coligada a los fenómenos expuestos con anterioridad, como por ejemplo los incendios urbanos, los accidentes de carretera, etc. Dichos fenómenos son difícilmente controlables desde la perspectiva urbanística debido a



5006754ad1381c14c0807e2323090e218



situaciones heredadas, siendo éste un problema común en ciudades similares a Las Palmas de Gran Canaria y estando fuera del alcance de esta MM.

8.2.6. LA CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA DEL TERRITORIO MUNICIPAL

La capacidad ambiental de carga, es entendida por el PGO'12, para el entorno de la ciudad, como la definición de los distintos usos y aprovechamientos del suelo susceptibles de implantarse en el espacio, en condiciones de garantía de integración medioambiental y paisajística, de conservación de los valores existentes y delimitados y de adecuación funcional entre los distintos elementos que intervienen en la configuración del entorno.

La metodología para definir la capacidad ambiental de acogida de cada unidad pasa por la definición de unos criterios valorados en función de las características actuales y futuras del territorio en cuatro niveles de intensidad graduados desde la nula capacidad (valor igual a cero) a una capacidad máxima de acogida (valores igual a tres) de cada unidad ambiental. Las unidades analizadas bajo dichos criterios se agrupan en: conservación y regeneración natural; rehabilitación del paisaje y el patrimonio; usos agropecuarios; edificación dispersa y pequeño núcleo; usos recreativos al aire libre; urbanización densa; y sistemas generales, equipamientos e industria, siendo los valores asignados a la UAM-12: 3, 3, 0, 3, 2, 3 y 2 respectivamente, es decir, que salvo los usos agropecuarios, que se excluyen, el ámbito en el que se incluye la AD16 tiene una capacidad de acogida plena o moderada con respecto al resto de usos previstos por el PGO'12.

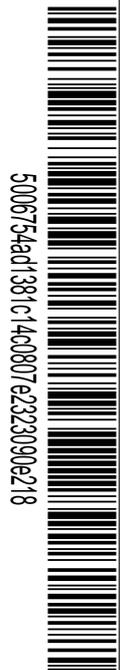
A modo de síntesis, se tipifican las unidades ambientales en función de la capacidad ambiental de acogida de éstas, siendo que la UAM-012 se encuentra dentro del *Tipo VII. Unidades con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbano residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios diversos.*

Como se ha expuesto en reiteradas ocasiones a lo largo de este documento, la MM propuesta no interviene sobre la calificación de la parcela, sino sobre la distribución de la edificación de ésta, con lo cual no varía la previsión del PGO en lo relativo a su capacidad ambiental de acogida.

9. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL PGO'12

Como continuación al procedimiento de valoración ambiental del PGO'12, la Evaluación Ambiental se reitera en la Unidad Ambiental como unidad básica de estudio del territorio, desarrollando el *Fichero de Evaluación Ambiental*; parte del documento que valora la incidencia ambiental de la ordenación urbanística. A estos efectos, se desarrolla la valoración teniendo en cuenta cuatro aspectos limitantes de la misma:

- El propio marco de la Adaptación Plena y el necesario ajuste al modelo territorial del PGO aprobado en el año 2000.
- La inexistencia de un reglamento jurídico que regule el procedimiento de la valoración de los efectos ambientales.
- El límite de la evaluación ambiental a las determinaciones urbanísticas previstas; es decir, no se analizan las consecuencias de la aplicación de planeamiento territorial o supramunicipal.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218



2018 - 143960 28/09/2018 14:35
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- La previsión del estudio complementario efectuado por la valoración de un impacto sobre un área concreta de la unidad ambiental.

Una vez fijado el alcance y limitaciones de la Evaluación Ambiental, se definen los aspectos sobre los que el planeamiento municipal puede generar un impacto:

- La nueva urbanización del territorio para fines de ocupación edificatoria con destacado volumen y superficie afectada, básicamente en lo referido a Suelos Urbanizables y Suelos Urbanos no Consolidados.
- La nueva o la reurbanización del territorio asociado a la previsión de espacios dotacionales singulares.
- La regulación de los procesos comunes de ocupación del espacio urbano consolidado.
- La regulación del espacio edificado en suelo rústico.
- El desarrollo de equipamientos e instalaciones industriales en suelo rústico.
- El desarrollo del aprovechamiento agropecuario en suelo rústico.
- La regeneración natural y rehabilitación paisajística del territorio, asociada a espacios naturales degradados.

Para la UA-012 GUANARTEME, se prevé que dentro de las determinaciones que pueden producir efectos ambientales se encuentran las Actuaciones de Dotación, sobre todo en lo relativo a las *actuaciones complementarias de urbanización y edificación en el área residencial ya consolidada; actuaciones de reestructuración edificatoria y de urbanización en enclaves de Suelo Urbano No Consolidado con situaciones de desintegración paisajística y desestructuración funcional; crecimiento inducido del suelo destinado a dotaciones y espacios libres.*

Que las Actuaciones de Dotación tengan la capacidad de producir efectos ambientales no quiere decir que lo hagan. Así, en el estudio de la capacidad de acogida del PGO'12 (recogido en el punto 8.2.6 de este documento) ya se presentaba el área de la UAM-012 como una unidad *con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbano residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios diversos*, en función a lo cual se fija que la *coherencia con la capacidad de acogida* de la ordenación propuesta es Alta² y que, por tanto, dicha ordenación es compatible con las determinaciones ambientales supramunicipales.

En relación a lo anterior, se concluye con la *Valoración del Impacto Ambiental de la Ordenación Urbanística en el Conjunto de la Unidad* según la siguiente tabla:

² Se corresponde con aquellas unidades donde la suma de la materialización territorial de las determinaciones urbanística y su previsible incidencia en la situación ambiental heredada concluye una coherencia apreciable con la capacidad de acogida del espacio; en un escenario en el que resulta factible la aparición de alteraciones del paisaje o, puntualmente, del relieve como consecuencia de la introducción de nuevos elementos territoriales o la transformación de preexistentes, asociado a las infraestructuras y/o a construcciones complementarias a los usos agrarios o residenciales. En todo caso, se define este grado de coherencia en el supuesto de adecuado desarrollo de las medidas ambientales definidas.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
Unidad	012	Ámbito	GUANARTEME (Sup.: 684.020 m ²)
DETERMINACIONES RELEVANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
<ul style="list-style-type: none"> (UAM-012.a): Suelo urbano consolidado. (UAM-012.b): Actuación de Dotación. AD-06 (C/ Guatemala). (UAM-012.c): Actuación de Dotación (Barranco de Guanarteme). AD-07 (Secretario Padilla-Simancas), AD-08 (Simancas-Castillejos), AD-09 (Castillejos-Vergara). (UAM-012.d): Actuación de Dotación (Prolongación de Mesa y López). AD-12 (Cayetana Manrique-Lepanto), AD-13 (Lepanto-Párroco Francisco Rguez. Rguez.), AD-14 (Párroco Francisco Rguez. Rguez.-Covadonga), AD-15 (Castillejos, Vergara y Prolongación de Mesa Y López). (UAM-012.c): Sistemas Generales. SG-05 (Complejo Deportivo de La Cicer). SG-V03. 			
ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
Relieve / sustrato geológico		Biodiversidad / Flora fauna	
Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.		Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.	
Factores climáticos / Hidrología / Riesgos		Población / Salud humana	
Muy baja. No se inducen cambios en la dinámica marina ni en la escorrentía superficial.		Moderada. Crecimiento poblacional derivado de nueva edificabilidad en Actuaciones de Dotación. Entorno urbano propiamente residencial y terciario de alta intensidad	
Bienes materiales		Paisaje	
Baja. No altera expresamente la titularidad del suelo, excepto en la gestión reglada de las Actuaciones de Dotación.		Alta. Reconfiguración apreciable del paisaje urbano del conjunto edificado en la unidad ambiental derivada de la distribución estructurante de las Actuaciones de Dotación y como consecuencia de la nueva tipología edificatoria inducida.	
Suelos /Valor agrológico		Patrimonio cultural / Patrimonio histórico	
Muy baja. Sin valor agrológico.		Baja. No se induce alteración de inmuebles de interés arquitectónico integrados en el Catálogo Municipal de Protección.	
NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
Probabilidad	Impacto cierto	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Persistente	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Continua	Magnitud	General
Reversibilidad	Irreversible	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	Acumulativo en el paisaje y el bienestar humano.	Signo	Positivo
Valor del impacto	Moderadamente significativo (35)		
Elementos ambientales vulnerables:	<ul style="list-style-type: none"> Borde urbano oriental de interés asociado al paisaje litoral colindante en zona de Playa de Las Canteras. Bienestar humano de la población asociada a la función residencial. 		

Cabe destacar que según lo expuesto, los elementos ambientales sobre los que hay que prestar especial atención son *Población/Salud humana* y *Paisaje*, puesto que son éstos los que muestran una alteración moderada y alta respectivamente. Es por esto que el Valor del Impacto es *Moderadamente significativo* con un valor de 35 sobre 96 puntos posibles según la metodología establecida por el PGO'12.

En la gradación de los impactos se establecen cuatro niveles: impacto poco significativo, moderadamente significativo, significativo y muy significativo. En el caso de la UAM-012 la valoración del impacto previsto es *moderadamente significativo* definiéndose como los casos en los que *el efecto manifestado de una determinación o el conjunto de determinaciones urbanísticas previstas en una unidad territorial de diagnóstico se defina en una alteración apreciable de las condiciones medioambientales o paisajísticas de la superficie de ésta, de modo que se conllevan medidas relevantes de corrección del impacto. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 33 y 53 puntos, ambos inclusive.*

Cabe destacar que el signo de la ordenación prevista es positivo y, por tanto, se pronostica que ésta generará una *situación de mayor calidad ambiental o regeneración-rehabilitación de los valores respecto al momento actual*, es decir, que de la comparación entre situación actual y la prevista por el PGO'12 se concluye que la ordenación propuesta redundará en una mejora ambiental de la UAM-12.



CAPÍTULO III. ALTERNATIVAS

Según se recoge en la Memoria de Ordenación a la que acompaña este Documento Ambiental Estratégico, las alternativas se circunscriben a determinaciones de ordenación pormenorizada, sin alterar la superficie de la parcela resultante ni los usos cualificados y/o compatibles.

Así pues, nos encontramos ante unas alternativas que centran sus modificaciones en la disposición de las edificaciones en la parcela resultante, sobre todo en lo relativo a los volúmenes, distribución de las alturas, rasantes, alineaciones y destinos más valiosos.

Cabe aquí puntualizar que la necesidad de efectuar el procedimiento ambiental deviene no del alcance de la modificación propuesta en la parcela de resultado, pues dichas modificaciones – y en lo que a parámetros de ordenación se refiere - son propias de un Estudio de Detalle, (instrumento de ordenación urbanística complementario por otra parte que, según la vigente Ley del Suelo y los ENP de Canarias, no necesita de procedimiento ambiental alguno, debido a su *escasa dimensión e impacto*³) sino de la alteración del ámbito de la AD-16 (se incluyen tres parcelas más) y de la consecuencia de haber desarrollado en el PGO'12 una solución edificatoria única que requiere de su modificación en caso de plantearse otra solución arquitectónica.

En definitiva, el objeto de la modificación no parece tener el alcance suficiente como para alterar la evaluación ambiental desarrollada en el PGO'12 y no es objeto de este documento evaluar "arquitectónicamente" las propuestas planteadas, pues es en lo relativo a la posible incidencia ambiental de éstas sobre la que debe pronunciarse y no en lo concerniente a cómo se materialicen los parámetros urbanísticos existentes a día de hoy.

En los puntos siguientes se transcriben las alternativas propuestas en la Memoria de Ordenación de la MM a fin de evaluarlas posteriormente.

10. ALTERNATIVA 0.

La Alternativa 0, o de no realización de la Modificación Menor, se corresponde con la ordenación vigente, cuya ficha puede consultarse en el punto 6.1 de la Memoria de Ordenación.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 12.507,00 m².

Se trata de una propuesta finalista, determinando la formalización concreta de la edificación. El área edificable de la parcela se desarrolla alineada a fachada a lo largo de la calle Mario César, para continuar por la fachada de la ampliación de la Avda. Mesa y López. Parte de la edificación se desarrolla también en el interior de la parcela, ubicando en el centro una torre de 10 plantas (M10).

³ Artículo 150.4 *Estudios de detalle* de la Ley 4/2017



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
 28/09/2018 14:35

Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción:

M7	4.002,51 m ²	60,37 %
M9	1.602,00 m ²	24,16 %
M10	1.025,00 m ²	15,46 %
SUP. PARCELA	6.629,51 m ²	100 %

La mayor altura (M10) se ubica en el centro de la parcela, en una pieza a modo de torre, que sobresale de forma puntual por encima del conjunto.

Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre interior de parcela se presenta fragmentado, y encerrado por la edificación. Por otra parte, dicho espacio libre interior mantiene continuidad con el Espacio Libre de la AD 12, pero no con el de la Plaza de América. De esta forma, la edificación se convierte en una barrera en la continuidad de los Espacios Libres del conjunto de las intervenciones previstas en la zona.

La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.049,00 m², más 1.292,51 m² cedidos en derecho de uso como espacio libre y como servidumbre de paso.

En la fachada a la Avda. Mesa y López, la planta baja se retranquea siguiendo la antigua alineación de la calle Fernando Guanarteme, creando una zona de soportales.

Los usos previstos en esta propuesta son:

- Uso Residencial.
- Usos Dotacional y equipamiento, Terciario.
- Uso de Red Viaria.

La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 37.724,00 m²c, y la destinada al uso terciario es de 9.715,48 m²c. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 47.439,48 m²c.

11. ALTERNATIVA 1.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 13.005,15 m², superficie resultante tras el reajuste del ámbito de actuación incorporando tres fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84.

En este caso, se trata también de una propuesta finalista, determinando la formalización concreta de la edificación. La propuesta propone la distribución de la edificación en tres piezas con alturas de diez (10) y ocho (8) plantas (M10 y M8), paralelas entre sí y a la ampliación de la Avda. Mesa y López, sobre un zócalo que abarca las tres primeras plantas y se extiende ocupando todo el ancho de la parcela.

Las alturas asignadas a la edificación son M3, M8 y M10, con la siguiente proporción:

M3	1.758,56 m ²	26,66 %
M8	1.285,95 m ²	19,50 %
M10	3.552,35 m ²	53,84 %
SUP. PARCELA	6.595,86 m ²	100%

Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre privado se sitúa en ambos extremos de la parcela: en contacto con la Plaza de América, y junto al lindero de la AD 12. Sin embargo, el conjunto edificado



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>



se sitúa ocupando todo el centro de la parcela por lo que no se genera conexión alguna entre el Espacio Libre de la AD 12 y la Plaza de América, que remata la red de Espacios Libres de la zona.

La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.741,00 m², más 1.292,51 m² cedidos en derecho de uso como espacio libre y servidumbre de paso.

Los usos previstos en esta propuesta son:

- Uso Residencial.
- Usos Dotacional y equipamiento, Terciario.
- Uso de Red Viaria.

La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 33.603,68 m²c, y la destinada al uso terciario es de 11.034,69 m²c. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 44.638,37 m²c.

12. ALTERNATIVA 2.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 13.005,15 m², superficie resultante tras el reajuste del ámbito de actuación resultante de la incorporación de tres fincas propiedad privada del promotor, objeto de cesión con ocasión de la presente Modificación: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador.

Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recualifiquen el entorno urbano, se establecen los parámetros de alturas, el coeficiente de ocupación, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, la edificabilidad máxima aplicable a la parcela edificable, y se grafía el área de movimiento de la edificación. El cumplimiento de estos parámetros garantiza la integración ambiental y paisajística de la actuación que se proponga, a la vez que ofrece un margen a la posibilidad de formalización de distintas propuestas arquitectónicas. Esto redundará en la posibilidad de implantar la mejor propuesta posible para esta parcela.

El área edificable de la parcela se desarrolla alineada a fachada, liberando el espacio central, destinado a espacio libre privado.

Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción de superficies máximas para cada una de ellas:

M7	3.500,00 m ²	53,85 %
M9	1.800,00 m ²	27,69 %
M10	1.200,00 m ²	18,46 %
SUP. PARCELA	6.500 m ²	100%

La mayor altura (M10) se ubica en el tramo final de la calle Mario César, hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate.

Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre privado interior presenta mayor amplitud y mejores condiciones de partida para configurar un área de calidad urbana y clara vocación de uso y disfrute públicos. Asimismo, se establece la obligatoriedad de prever la conexión de este espacio libre interior con la Plaza





2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35

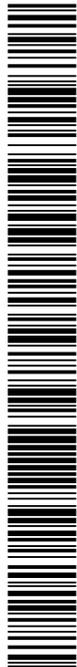
de América, mediante una servidumbre de paso configurado como un Espacio libre, con derecho de uso. La conexión debe existir también con el Espacio libre de la AD 12. De esta forma, se busca la continuidad de los Espacios libres existentes en el área, desde la Ad 12 hasta la Plaza de América.

La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.178,51 m², más 1.292,51 m² cedidos en derecho de uso como espacio libre y servidumbre de paso.

Los usos previstos en esta propuesta son:

- Uso Residencial.
- Usos Dotacional y equipamiento, Terciario.
- Uso de Red Viaria.

La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 36.404,79 m²c, y la destinada al uso terciario es de 11.034,69 m²c. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 47.439,48 m²c.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

CAPÍTULO IV. RESUMEN Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

De manera genérica, como se ha dicho anteriormente, las alternativas no alteran las previsiones del PGO'12 analizadas en el diagnóstico ambiental del propio Plan, en concreto en lo relativo a: la situación ambiental previa; el modelo tendencial; el interés medioambiental del territorio; los riesgos del territorio; y la capacidad ambiental de acogida del territorio municipal.

Cosa distinta sucede con las *limitaciones medioambientales del uso del suelo y la vulnerabilidad del territorio*, en concreto en lo relativo al criterio de *calidad visual del paisaje y exposición paisajística hacia entornos con moderada o alta presencia de población observadora en condiciones cotidianas y las condiciones genéricas relacionadas con el bienestar de la población por razones de contaminación acústica o atmosférica y calidad del entorno cotidiano*. Debido a que la MM actúa exclusivamente sobre la distribución de la edificación, al margen de la inclusión de otras parcelas de interés para la ejecución de la prolongación de la Avenida José Mesa y López, éste es el único criterio que podría resultar afectado por la misma, dedicando a continuación un análisis específico sobre la inserción *in situ* de las diferentes alternativas.

En este sentido, se examinan las alternativas a fin de identificar el modo en que cada una de ellas pudiera alterar visual o paisajísticamente la situación actual. Para ello se analizan los tres escenarios propuestos mediante los siguientes criterios: la proporción de alturas, las cuencas visuales/puntos de oteo y la configuración del espacio libre.

PROPORCIÓN DE ALTURAS

A fin de utilizar criterios cuantitativos en la valoración de las alternativas, se realiza una comparativa entre los porcentajes de superficie edificada destinados a cada altura, en este caso a cada ordenanza de aplicación a la edificación:

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
M3		26,66 %	
M7	60,37 %		53,85 %
M8		19,50 %	
M9	24,16 %		27,69 %
M10	15,46 %	53,84 %	18,46 %

De igual manera, se analizan en la Memoria de Ordenación el porcentaje en el que cada alternativa supera la altura existente actualmente en el ámbito (M7), siendo el resultado:

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
M8		19,50 %	
M9	24,16 %		27,69 %
M10	15,46 %	53,84 %	18,46 %
%	39,62 %	73,34 %	46,15 %



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>



En base a lo expuesto, no hay una diferencia sustancial entre las alternativas cero y dos, con diferencias menores a un 10% entre la distribución de las alturas, mientras que la alternativa uno presenta un incremento cercano al 40%, sobre todo en la norma zonal M10.

CUENCAS VISUALES

El análisis visual se ha llevado a cabo mediante la selección de puntos de observación localizados en torno al ámbito de actuación de la MM, desde los cuales es posible visualizar el paisaje en el que queda integrado el espacio objeto de dicha modificación. En particular, se trata de puntos de observación que responden a miradores estáticos, es decir, emplazamientos considerados como puntos de interés para la visualización paisajística por su altitud o por constituirse como un punto de referencia paisajístico, denominados P1 y P2, localizados en la zona de La Minilla, en Av. Federico García Lorca y Calle La Minilla, respectivamente.

A partir de estos puntos de observación se han obtenido los resultados del cálculo de la cuenca visual, realizados mediante uso del Modelo Digital del Terreno (altimetría) y la incorporación del desarrollo en 3D de cada una de las alternativas propuestas.

Los resultados obtenidos, grafiados en los planos Ev.02 y siguientes, permiten reconocer la "sombra" que proyecta cada una de las propuestas para un observador que se sitúe en dichos puntos, debido a la redistribución de las alturas de cada una de las alternativas.

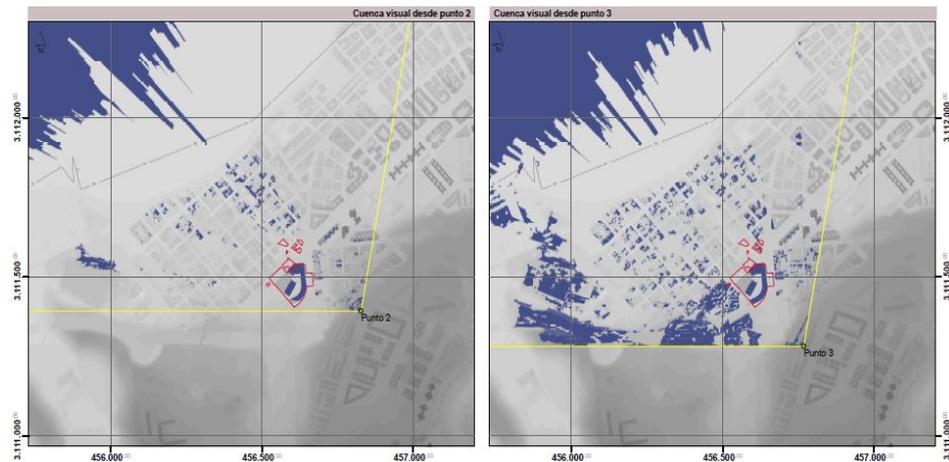


Ilustración 9 Cuencas visuales de la Alternativa 0. Elaboración propia.



Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

http://sede.sedelectronica.es/palmsgc.es/valido/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

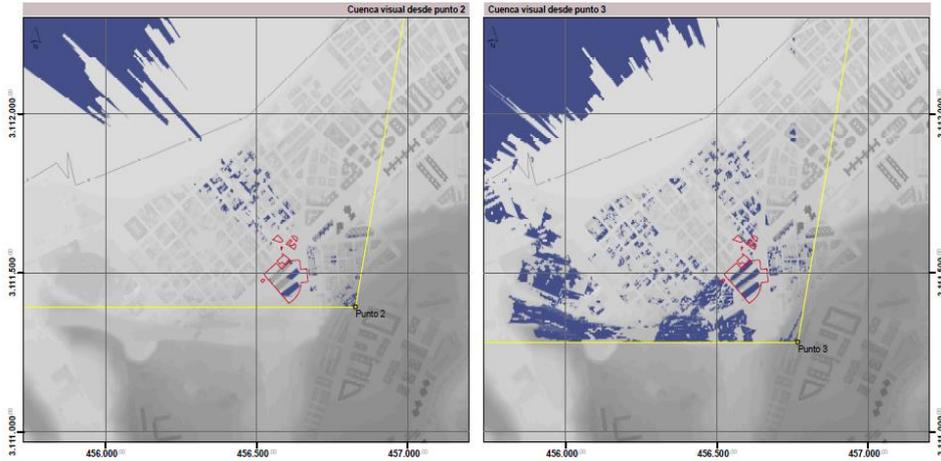


Ilustración 10 Cuencas visuales Alternativa 1. Elaboración propia.

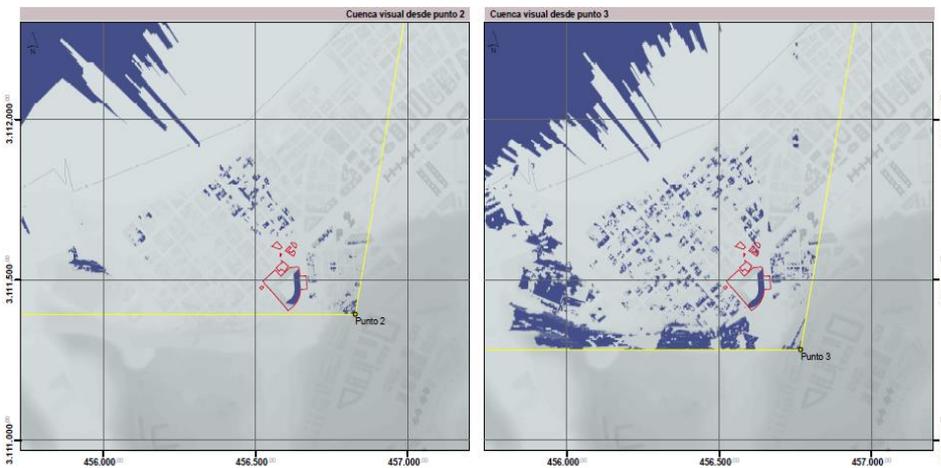


Ilustración 11 Cuencas visuales Alternativa 2. Elaboración propia.

De las imágenes obtenidas, puede concluirse que no hay diferencias sustanciales entre la Alternativa 0 y la 2, puesto que la línea edificada del plano que genera la sombra es similar en ambas alternativas. La Alternativa 1, compromete algo más la visualización al oeste y cierra la perspectiva del horizonte que hay desde las calles perpendiculares al paseo de las canteras.

Como se ha manifestado a lo largo del documento, desde el punto de vista del impacto ambiental o el efecto significativo de la MM sobre el medio ambiente, cualquiera de las tres alternativas se configuran como una opción viable, siendo que por una cuestión de integración paisajística prevalecen sobre la alternativa uno la propuesta en el planeamiento vigente y la alternativa dos.

CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO LIBRE

Uno de los objetivos de las actuaciones de dotación previstas en la UAM-012 es obtener los suelos necesarios para efectuar la prolongación de la Avda. José Mesa y López liberando suelo para crear una concatenación de espacios libres a lo largo de este futuro tramo de la arteria comercial de la ciudad.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2018 - 143960 28/09/2018 14:35
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

En relación a lo expuesto, la configuración del espacio libre de parcela propuesta por la AD-16 cobra especial importancia al presentarse como el nexo entre la Plaza de América y el resto de espacios previstos por el planeamiento vigente. En este sentido cobra especial interés estudiar el diseño que de este espacio hace cada alternativa.

La Alternativa 0 dispone esta área en el interior de la parcela en continuidad con la AD-12 pero no así con la Plaza de América, que queda incomunicada con respecto a dicho espacio. La Alternativa 1, por el contrario, fragmenta este espacio libre en dos zonas que anexa a los dos hitos comentados con anterioridad, pero no resuelve la conexión entre ambos, adoleciendo de la misma limitación que la Alternativa 0 en lo referido a la continuidad del sistema de espacios libres. Finalmente, la Alternativa 2, sitúa el espacio libre en el interior de la parcela, pero establece determinaciones que obligan a la conexión de éste con la Plaza de América y con el espacio previsto en la AD-12.

CONCLUSIÓN

Se ultima que las Alternativas 0 y 2 se adecúan sensiblemente mejor que la Alternativa 1 a los objetivos de integración paisajística establecidos por el PGO'12, a la luz de los resultados obtenidos tras el estudio de las cuencas visuales. En lo referente al espacio público, la Alternativa 2 es la única que resuelve de manera eficaz el papel de charnela que caracteriza la AD-16 en lo referido al diseño de los espacios libres de la zona, siendo por tanto esta la alternativa que, una vez estudiado el ámbito, se ha considerado favorable a la consecución de los objetivos del PGO'12 y de la MM y, de manera global, de menor impacto ambiental.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



CAPÍTULO V. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Las disposiciones previstas por la MM no pueden de ninguna forma afectar a planeamiento de rango superior, al ser sus determinaciones equiparables a las previstas por el Plan vigente.

CAPÍTULO VI. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LA REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR

A fin de evitar, mitigar y/o compensar los posibles efectos de la aplicación de la modificación menor, se definen medidas que acompañarán a los principios de prevención y minimización, así como a aquellas propias de los procesos de ejecución de obras e intervenciones en materia de seguridad y prevención de riesgos e impactos. De este modo, lo que se pretende también es conseguir la mayor integración ambiental posible.

PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ATMOSFÉRICA

Vinculados a los objetivos de desarrollo sostenible y otros incorporados al marco local y supramunicipal, se estiman en relación a la protección de la calidad atmosférica, medidas que permitan reducir el consumo o demanda energética y optimizar el rendimiento de las instalaciones térmicas. Estas medidas pasan por incorporar características o elementos en el diseño de la edificación y en la ejecución de las obras, como pudieran ser:

- Envolvente que limite la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función de las características climáticas del entorno.
- Sistemas de captación y transformación de energía solar para consumo eléctrico de uso propio o suministro por la red.
- Sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global del emplazamiento y la estimación de agua caliente del edificio.
- Sistema de control de encendido de la iluminación según ocupación real de los diferentes espacios y sistema de regulación para optimizar el aprovechamiento de luz natural.
- A considerar la implantación de placas solares en nuevas luminarias a fin de limitar la dependencia energética de la red.

GESTIÓN DE RESIDUOS Y PROTECCIÓN DE LAS AGUAS Y DEL SISTEMA HIDROLÓGICO

- Almacenamiento de residuos durante la obra en lugares específicos acondicionados para ello de modo que sea posible minimizar los impactos en caso de derrames.
- Medidas que favorezcan la evacuación de agua hacia el sistema de recogida de pluviales.
- Prestar especial atención a los focos puntuales de contaminación que pudieran derivar en la merma de la calidad de los recursos hídricos de abastecimiento. Así, los vertidos deberán contar con las correspondientes autorizaciones en caso de ser necesarias.
- Instalación de redes colectoras para agua residual y pluvial, considerando la mínima afección al Dominio Público Hidráulico que se localice en proximidad al área objeto de la Modificación Menor.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeeletronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



2018 - 143960
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28/09/2018 14:35

PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: RUIDOS Y VIBRACIONES

En relación a la gestión de ruidos, es propio tener en cuenta el contenido de la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido y del reglamento que la desarrolla, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre. Marco normativo que establece los objetivos de calidad acústica y regula los emisores, y al que se suma además el contenido de otros documentos en materia de ruido y edificación como el Código Técnico.

En particular, se detallan las siguientes medidas a considerar:

- Evitar que cualquiera de las actividades pertinentes para el desarrollo del espacio objeto de la modificación menor se produzca en horario nocturno, a fin de eliminar las molestias derivadas de la emisión de ruidos en momentos poco apropiados.
- En cuanto a la fase de obras, hacer uso de maquinaria homologada con niveles de emisión acústica inferiores al máximo establecido por la normativa vigente; además de minimizar el tiempo en que esta se pudiera encontrar activa, ajustándose a los tiempos de uso efectivo. Medida a aplicar igualmente en el caso de los vehículos a motor utilizados en relación a la obra.
- Diseñar un plan de intervención que permita mejorar la fluidez del tráfico en la zona objeto de desarrollo a fin de evitar la acumulación de ruidos derivados de otros elementos o agentes diferentes a los de la propia obra o ejecución.
- Proyectar y construir la edificación de modo que sus elementos y diseño se adecúen a reducir la transmisión de ruido y limite el tiempo de reverberación.

PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- Ajustar la iluminación complementaria o auxiliar a las jornadas y franjas horarias en que las obras o actividades de desarrollo de la parcela estén en activo.
- Hacer uso de luminarias de alumbrado exterior de modo que el flujo luminoso se limite al plano paralelo horizontal de la parcela evitando así proyecciones innecesarias que pudiesen generar mayor contaminación. Es oportuno, además, que dichas luminarias cuenten con características que limiten la rápida opacidad y pérdida de reflexión de las ópticas.

PROTECCIÓN DEL MEDIO SOCIOECONÓMICO

- El diseño de la fachada debe facilitar el control visual del espacio, con dimensiones amplias de soportales, aceras anchas en las esquinas, atendiendo especialmente a los espacios intermedios entre espacio público y privado y al cerramiento en planta baja tomando en consideración cuestiones sobre las que pudiera tener efectos como la perspectiva de género.
- Evitar impactos o transformaciones del estado de las parcelas adyacentes, por ejemplo, mediante el depósito de materiales o residuos derivados de las obras. Se deberá hacer uso de gestores autorizados cuando sea preciso. De lo contrario, deberá procederse a la rehabilitación o compensación de la actuación para recuperar las condiciones que legalmente fuesen oportunas.
- Instalación de cerramiento eficaz durante la fase de obras que impida el acceso de personas no autorizadas, incorporando al perímetro la cartelería necesaria para indicar sobre las normas o recomendaciones de acceso del personal autorizado y los peligros o prohibiciones.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>



2018 - 143960 28/09/2018 14:35
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Atender a la colocación de elementos que pudieran generar dificultades o transformaciones de los flujos peatonales y del tráfico rodado, debiendo instalar en tal caso planos, señalética y otros elementos que permitan identificar los espacios de tránsito habilitados.
- Reposición de los servicios o infraestructuras que se vean afectados de forma puntual por las obras del espacio objeto de la Modificación Menor, llevando a cabo la reparación de los servicios afectados por malas prácticas, en el menor tiempo posible, a fin de producir las mínimas molestias a las personas afectadas.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

- Durante procesos de obra quedará delimitado el perímetro de la parcela a fin de minimizar el impacto visual que se pudiera ocasionar hacia el exterior. Esto es, mediante la instalación de vallado opaco, el orden de estacionamiento nocturno de la maquinaria y vehículos vinculados dentro del área delimitada.
- En cuanto al diseño de la edificación, se cuidará el acabado de la cubierta de forma que esta no genere impactos negativos al quedar expuesta a la vista desde localizaciones de mayor altitud.
- Aprovechar la intervención para procurar el soterramiento de cualquier elemento lineal como por ejemplo el tendido eléctrico.
- Incorporar señalización que ayude a evitar circunstancias de las que pudieran derivar efectos negativos previsibles para con los elementos vegetales o instalaciones complementarias en la parcela como vallado, luminaria y otros elementos de embellecimiento.
- En el caso de los de carácter privado, tomar en consideración la integración de elementos vegetales que respondan a especies adaptadas a las características climáticas del lugar. Estos deberán ser conservados a fin de mantener su valor natural y paisajístico, admitiéndose en estos espacios las actividades relacionadas con mantenimiento, limpieza, protección y conservación.
- Seleccionar mobiliario urbano que permita la integración armónica con la zona urbana en general y con la edificación vinculada en particular.



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<http://sede.sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



CAPÍTULO VII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

A partir del estudio de los efectos ambientales previsibles de la MM se establecerán las medidas previstas para llevar a cabo el seguimiento ambiental que quedará contenido en un programa definido por el promotor del proyecto. Este será quien (con la participación de un Técnico Ambiental competente) emita informe al órgano sustantivo sobre el cumplimiento de la declaración ambiental estratégica, facilitando "... un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental.", tal como refiere el contenido de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en los términos establecidos en la declaración ambiental estratégica.

En este marco, y a fin de garantizar el cumplimiento de las medidas previstas para la prevención, reducción y corrección de posibles efectos derivados de la MM e *identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos* (según refiere la citada Ley en su artículo 51.1), se establecen como objetivos básicos de dicho Programa de Seguimiento los siguientes:

- Identificar aspectos ambientales poco conocidos a fin de generar una referencia para futuros proyectos de modo que sirva además de constancia acerca de las medidas, acciones o trabajos de vigilancia y control que se han llevado a cabo a raíz de la vigilancia ambiental.
- Verificar que las medidas previstas sean realmente eficaces frente al desarrollo e implementación de la MM y en qué grado.
- Elaborar propuestas de redefinición del programa de medidas correctoras y/o compensatorias, siempre que sea necesaria, en caso de desajuste a las situaciones previstas o previsibles para el MM.
- Llevar a cabo la readaptación o rediseño del plan si se comprueba que las actuaciones no han sido perjudiciales y, en caso negativo,
- Vigilar la posible aparición de impactos no previstos y comprobar, en caso de darse impactos residuales, la correspondencia con la magnitud prevista para que, en caso contrario, se propongan nuevas medidas correctoras.

En base a lo anterior, y tomando en consideración las características y objeto de la MM, el Programa de Seguimiento Ambiental se implementará antes, durante y tras la fase de obras. Programa que quedará definido junto al proyecto de obra, y que tomará como base las etapas siguientes:

- I. Verificación. Se llevará a cabo por parte de un técnico ambiental competente mediante observación directa en trabajo de campo o por consulta de documentación. Con periodicidad trimestral y la emisión de un informe semestral a lo largo del período de ejecución de la obra, debiendo verificarse cada una de las cuestiones vinculadas a las medidas de protección, gestión e integración previstas para la prevención, reducción y corrección de posibles efectos derivados de la MM; y otras que pudieran añadirse a la definición específica del Programa de Seguimiento Ambiental.
- II. Seguimiento. Implicará la determinación de diversos puntos de control vinculados a la superficie objeto de la MM y al entorno de proximidad colindante, siendo un técnico ambiental competente quien deba llevar a cabo dicho seguimiento con periodicidad trimestral y la



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



emisión de un informe semestral a lo largo del período de ejecución de la obra y, al menos, durante el año siguiente a la finalización de la misma. Dicho seguimiento tomará en cuenta las medidas de protección, gestión e integración previstas para la prevención, reducción y corrección de posibles efectos derivados de la MM; y otras que pudieran añadirse a la definición específica del Programa de Seguimiento Ambiental.

- III. Redefinición. Quedará orientada a garantizar la adopción de nuevas medidas correctoras o a la modificación de las previstas según los resultados obtenidos durante la fase de seguimiento y observación de los posibles impactos residuales o no previstos. En consecuencia, podrán adaptarse los períodos de muestreo que se hayan establecido inicialmente en el programa de seguimiento ambiental.
- IV. Emisión y remisión de informes. Quedará fijada la periodicidad con que se emitan y remitan los informes al órgano sustantivo ambiental, tanto con los resultados de verificación como con los de seguimiento. En ambos casos se remitirá un informe con carácter al menos semestral, especificando el grado de cumplimiento de las actuaciones o medidas previstas, así como el nivel de calidad de las mismas y las deficiencias detectadas si las hubiera; y otra información relativa al control de residuos y parámetros ambientales.

Las Palmas de Gran Canaria, a junio de 2018

LA GEÓGRAFA

CHAVEZ SANTANA
ITAHISA -
45771038A

Firmado digitalmente por
 CHAVEZ SANTANA ITAHISA -
 45771038A
 Fecha: 2018.09.27 11:53:57
 +01'00'

Itahisa Chávez Santana

(Colegiada 2.395)

ADJUNTO DE DIRECCIÓN

Firmado digitalmente por
 Jonathan Tabares Sicilia
 Fecha: 2018.09.27
 12:00:14 +01'00



Jonathan Tabares Sicilia



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

http://sedeelelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

ENTRADA

2018 - 143960 28/09/2018 14:35
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

5006754ad1381c14c0807e2323090e218

<http://sedeeletronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en

ANEXO FOTOGRÁFICO

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ALTERNATIVA 0



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

<http://sede.eletronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ALTERNATIVA 1



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

<http://sede.leelectronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ALTERNATIVA 2



5006754ad1381c14c0807e2323090e218

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.eletronica.laspalmasgc.es/valido/oc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

ENTRADA

2018 - 143960 28/09/2018 14:35
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

5006754ad1381c14c0807e2323090e218

<http://sedeelelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp?csv=5006754ad1381c14c0807e2323090e218>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

ANEXO PLANIMÉTRICO

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA
AMÉRICA-CAYETANA
MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SEPTIEMBRE 2.018

TOMO III. NORMATIVA



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L.P. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC



I-1

Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

<http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/valido/doc/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
es:valido/doc/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

Documento firmado por:

MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)

Fecha/hora:

28/09/2018 14:34



ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	I-3
CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO	I-3
ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA	I-3
ARTÍCULO 2 OBJETIVOS	I-3
ARTÍCULO 3 ÁMBITO TERRITORIAL	I-4
ARTÍCULO 4 VIGENCIA	I-4
CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL	I-4
ARTÍCULO 5 DOCUMENTACION	I-4
TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS	II-4
CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS	II-4
ARTÍCULO 6 CARÁCTER DE LOS USOS	II-4
ARTÍCULO 7 CLASES DE USOS	II-4
ARTÍCULO 8 ÁMBITO DE ACTUACIÓN	II-4
ARTÍCULO 9 ÁMBITOS DE DESARROLLO	II-5
CAPÍTULO IV. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO	II-5
ARTÍCULO 10 NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN	II-5
ARTÍCULO 11 CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	II-6
TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	III-6
CAPÍTULO V. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	III-6
ARTÍCULO 12 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	III-6
ARTÍCULO 13 EDIFICABILIDAD	III-7
ARTÍCULO 14 ALTURA	III-7
ARTÍCULO 15 RASANTES	III-7
ARTÍCULO 16 OCUPACIÓN	III-7
CAPÍTULO VI. PARÁMETROS EDIFICATORIOS	III-8
ARTÍCULO 17 LINEA LIMITE DE LA EDIFICACIÓN	III-8
ARTÍCULO 18 PARÁMETROS TIPOLÓGICOS	III-8
ARTÍCULO 19 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS	III-8
ARTÍCULO 20 PARÁMETROS COMPOSITIVOS	III-9
ARTÍCULO 21 MATERIALES DE FACHADA	III-9
ARTÍCULO 22 CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO LIBRE	III-9
ARTÍCULO 23 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA	III-10
ANEXO I. FICHA URBANÍSTICA	III-11



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/valido/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO****ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA**

1. El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor – en adelante MM- en el Sector Urbanístico 07-Guanarteme: Actuación de Dotación 16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
3. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito definido en el apartado 1 de este artículo, siendo de aplicación a la misma, salvo lo dispuestamente expreso en esta ordenación, lo regulado en vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO’12).

ARTÍCULO 2 OBJETIVOS

1. El objeto genérico de la presente MM se concreta en el desarrollo de la Actuación de Dotación 16, se enmarca en la estrategia de ordenación del PGO’12 y más concretamente de sus determinaciones relativas a la prolongación del viario estructurante de la Avda. Mesa y López. Partiendo de esta determinación de carácter estructural por afectar a una vía urbana de primer orden, la Modificación Menor aborda aspectos referidos a la ordenación pormenorizada, así como sus determinaciones necesarias para el desarrollo edificatorio.
2. Como objetivos específicos se plantean:
 - a. La ordenación de los volúmenes edificables, alturas de la edificación, rasantes y alineaciones, ocupaciones y retranqueos. Además se completarán las determinaciones contenidas en el PGO’12 referente a aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación.
 - b. El reajuste del ámbito de actuación con la finalidad de ajustar el suelo necesario para dar cumplimiento a las nuevas determinaciones de ordenación incorporando tres fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84.
 - c. La adaptación de la Actuación de Dotación a la legislación sobrevinida.
 - d. La adecuación urbana de la propuesta con la mejora de la integración paisajística.
 - e. La ocupación de la parcela con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva en su contacto con la avenida Mesa y López, por situarse en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle.



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

<http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/valido/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



ARTÍCULO 3 ÁMBITO TERRITORIAL

1. El ámbito territorial del presente Documento viene delimitado en el Plano IU-01 "SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO".

ARTÍCULO 4 VIGENCIA

1. La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'12, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL

ARTÍCULO 5 DOCUMENTACION

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente Borrador consta del siguiente contenido documental:
 - a. TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN
 - b. TOMO II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN
 - c. TOMO III: NORMATIVA
 - d. TOMO IV.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
2. En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría y, entre dos planos, el de mayor escala de definición.

TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS

ARTÍCULO 6 CARÁCTER DE LOS USOS

1. Los usos previstos en la presente MM se encuentran dentro de los permitidos por la normativa zonal M de aplicación que se recogen en el Capítulo 5.8. Norma Zonal M de las Normas urbanísticas (Ordenación Pormenorizada) Título V. Normas Zonales del PGO'12.
2. La ficha de la Actuación de Dotación especifica la proporción de cada uno de ellos para ajustarlos al aprovechamiento requerido.

ARTÍCULO 7 CLASES DE USOS

1. El Uso Principal es el Residencial
2. El Uso Secundario es el Terciario.

ARTÍCULO 8 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1. En el presente Documento se delimita un ámbito de actuación definido en el Artículo 1 apartado 1 del presente documento que constituye el ámbito espacial en el que se llevará a cabo la ejecución del objeto previsto en el apartado 4 de dicho artículo 1.



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/valido/doc/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



- Este ámbito se recoge en el plano Plano IU-01 "Situación y Emplazamiento" y cuenta con su ficha específica, que será incorporada a la presente Normativa, en la que se establecen las condiciones de gestión y ejecución para llevar a cabo la correspondiente actuación.

ARTÍCULO 9 ÁMBITOS DE DESARROLLO

- La ordenación que se desarrolla en este documento contiene la totalidad de las determinaciones urbanísticas de su ámbito territorial de ordenación, no remitiendo en ningún caso su ordenación a instrumentos urbanísticos de desarrollo; pudiendo, una vez entre en vigor, presentar los pertinentes proyectos de edificación.

CAPÍTULO IV. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

ARTÍCULO 10 NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

- La actuación a llevar a cabo en el ámbito de actuación objeto de la presente ordenación se considera Actuación De dotación; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1 aptdo. b) del 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
- Las obligaciones de los propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y Los Espacios Naturales de Canarias, serán las siguientes:
 - Cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías: 5% sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación, producto del incremento de los metros cuadrados destinados a uso terciario en la subcategoría de oficinas: 1.319,21 m²c.
 - Deber de entregar al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción (d2).
 - El cumplimiento de estos deberes se materializa en la cesión de las siguientes parcelas de titularidad privada del promotor: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84, incluidas en el ámbito de intervención de la presente MM.
- En los convenios urbanísticos de gestión que se suscriban para materializar el cumplimiento de las obligaciones legales, se hará constar el valor económico (en euros) a abonar por los propietarios, correspondiente a la suma de los deberes definidos anteriormente. Dicho valor será proporcional al incremento de aprovechamiento que resulte de cada Proyecto de Ejecución.
- El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.
- Corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales, costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

<http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



6. De conformidad con lo dispuesto en el art. 164.3 LSENPC, han de identificarse las personas propietarias y titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores

ARTÍCULO 11 CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

1. El valor de repercusión del suelo se establecerá para el uso terciario (VCS) y se fijará en función del incremento del aprovechamiento que se incorpora en la actuación de dotación.
2. La cesión dotacional se llevará a cabo en proporción al incremento de aprovechamiento, cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante sobre la ordenación de derecho previa.
3. Determinado el valor en venta del producto inmobiliario y el valor de la construcción, se aplica el método residual estático del Real Decreto 1492/2011 para obtener el valor de repercusión del suelo, expresado en el por m² edificable (en €/m²c), para cada uno de los usos considerados y agrupados por zonas, en el correspondiente estudio de mercado. Finalmente se calcula la monetarización resultante que se corresponde con la cesión de suelo que no se materializa en cesiones. El resultado final del cumplimiento de los deberes será la suma de los dos conceptos definidos.
4. El cálculo del incremento de plusvalía respecto del destino más valioso operado respecto del planeamiento vigente se concreta en el siguiente cálculo:
 - a. Propuesta de Ordenación

Edificabilidad Residencial	36.514,68 m ² c
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m ² c
Espacio libre privado	2.169,51 m ² s
Viarío	El resultante
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m ² s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,01 m ² s
Superficie total lucrativa	47.549,37 m²c

- b. Coeficientes de homogenización que se recogen en el PGO'12:
 - i. Residencial 1,00
 - ii. Terciario comercial 1,10
 - iii. Terciario oficinas 1,10
5. El trasvase de edificabilidad de 1352,04 m²c de residencial a Terciario/Oficinas-administrativo, produce un incremento de 99 Uda. Este valor es el que deberá calcularse a los efectos del cumplimiento de los deberes del promotor.

TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO V. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 12 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

1. En el ámbito de actuación de la presente MM, a cualquier actuación que se lleve a cabo, se le aplicará los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las ordenanzas particulares que esta MM establece para cada una de las actuaciones recogidas en las fichas urbanísticas de este Plan.





2. A las parcelas incluidas en la propuesta les corresponde una ordenanza zonal M5, unido al incremento que se contempla para esta zona.

ARTÍCULO 13 EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad lucrativa es de 3,659 m²/m²
2. La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 36.514,68 m²c.
3. La edificabilidad destinada al Uso Terciario es de 11.034,69 m²c.
4. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 47.549,37 m²c.

ARTÍCULO 14 ALTURA

1. Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción de superficies máximas para cada una de ellas:

M7	3.310,88 m ²	56 %
M9	1.624,92 m ²	27 %
M10	996,06 m ²	17 %
Sup. parcela ocupada (*)	5931,86 m ²	100%

2. Como consecuencia de la línea de movimiento de la edificación, estos porcentajes pueden variar según si se ocupa el margen de los 3 m. hacia el interior del patio de manzana. En este caso, los porcentajes de cada altura se modificarán a proporción, con la finalidad de que la conclusión no varíe.
3. Las alturas máximas para la parcela edificable se establecen en M7, M9 y M10. Las alturas permitidas no varían con respecto a las de la ordenación vigente, manteniendo básicamente la misma proporción entre ellas. La MM relocaliza estas alturas de forma que aminoren el impacto visual y paisajístico con respecto a la ordenación vigente.
4. Se asigna una altura de M7 a la fachada a la Avda. Mesa y López, el lindero con la AD 12 y su continuidad en el primer tramo de la calle Mario César.
5. La M9 será de aplicación en el tramo central de la calle Mario César y en la fachada de encuentro entre las fachadas de la Avda. Mesa y López y la calle Mario César, punto de referencia por ser el elemento de remate del conjunto y focalizar en él las perspectivas visuales desde la actual Avda. de Mesa y López.
6. Se asigna una altura M10 en el tramo final de la calle Mario César hacia la Plaza de América.
7. Se permite que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada, en lugar de una (1), tal como se establece en el artículo 3.6.8 Altura mínima, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 15 RASANTES

1. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

ARTÍCULO 16 OCUPACIÓN

1. El Coeficiente de Ocupación de La Parcela es 0,75 m²/m²





2. A efectos de la aplicación de esta MM se define la superficie de ocupación como la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluido el vuelo. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinados a aparcamientos o instalaciones, se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie de ocupación.

CAPÍTULO VI. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

ARTÍCULO 17 LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

1. A efectos de la aplicación de esta MM, se define la línea límite de la edificación como la línea máxima, dentro de la parcela, a la que puede tender la volumetría del edificio.

ARTÍCULO 18 PARÁMETROS TIPOLÓGICOS

1. El Artículo 5.8.4. Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta se mantiene vigente
2. El Artículo 5.8.5. Condiciones de las parcelas para obras de ampliación, se mantiene vigente.
3. El Artículo 5.8.6. Posición de la Edificación en la parcela, se añade la siguiente determinación específica para la AD-16: *“se incorpora una línea de movimiento de la edificación, que será la línea que define el área entre la alineación y ésta, donde la edificación podrá mover la definición de su fachada en función del proyecto arquitectónico”*

ARTÍCULO 19 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

1. La regulación aplicable a la parcela edificable de este ámbito es la correspondiente a la Normativa Zonal M, con las particularidades y pormenorizaciones recogidas en la ficha de ordenación de la AD 16. En concreto la Propuesta de Ordenación se acoge directamente al apartado 2 del Artículo 5.8.8 Condiciones de altura: *“2. Excepcionalmente, en el área de la Norma Zonal M, podrá ser objeto de ordenación singular determinadas actuaciones edificatorias y alcanzarse una altura superior, a la asignada originalmente por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad original sin aumento de la misma o aumentando la edificabilidad o la densidad e incluso modificando los usos existentes.”*
2. Se incorporan para la AD – 16, en el apartado 6 del Artículo 5.8.8 Condiciones de altura, los siguientes parámetros:
 - a. La mejor localización del (o de los) cuerpo(s) edificado(s) en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y los espacios libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.
 - b. La mejor inserción del volumen del (o de los) cuerpo(s) edificados tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky line).
 - c. Prevalecerán como criterios aquellos más favorables al equilibrio entre adaptación paisajística urbana, la mejora de los espacios libres y la sostenibilidad ambiental urbana.



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>



III-8

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



ARTÍCULO 20

PARÁMETROS COMPOSITIVOS

1. En la AD-16 Las mediciones de alturas y resto de parámetros compositivos, restringen el margen de las propuestas arquitectónicas SINGULARES.
2. Se añade la siguiente determinación particular a la establecida en el Artículo 3.6.8. Altura mínima del PGO'12: "1. La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una (1) planta menos de la que señalara la Norma de la zona, con respecto a la altura en número de plantas, y de tres (3) metros de menos en lo referente a unidades métricas".
3. En la ficha de la AD-16 se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.
4. Se añade la posibilidad de acogerse al apartado 4 del Artículo 5.8.9. Condiciones de Composición y forma: "Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar puntualmente en algún tramo de la edificación una mayor altura, sin superar una planta más de la ordenancista."
5. Se introduce la siguiente determinación en el artículo Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada: " Dentro de las cubiertas intransitables, se especifica que, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, y sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45º". En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

ARTÍCULO 21

MATERIALES DE FACHADA

1. Se primará el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados, con soluciones compositivas y constructivas actuales.
2. La solución deberá ser valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno.

ARTÍCULO 22

CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO LIBRE

1. Con respecto al espacio libre, se introducen las siguientes determinaciones:
 - a. El espacio libre privado deberá configurarse de forma que siempre pueda inscribirse un círculo de 30 m en su interior.
 - b. El acceso al espacio privado se realizará desde el espacio externo a la parcela a través de un espacio, con una altura suficiente que permita la conexión visual y funcionalmente continua.
 - c. En el interior de la parcela el espacio libre privado se presenta libre de barreras visuales manteniendo la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronicalaspalmasgc.es/valido/doc/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ARTÍCULO 23 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.
2. Asimismo tampoco computará aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c. La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
 - d. La realización de obras en zonas comunes que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/valido/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>



III-10

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	28/09/2018 14:34

2018 - 143960	28/09/2018 14:35
REGISTRO GENERAL	
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	



ANEXO I. FICHA URBANÍSTICA



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/valido/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado por el de 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COMVAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)" Hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado	
Sector urbanístico: 07 Guanarteme	Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme	Hojas RS/GS: 12-O, 13-O

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



OBJETIVOS

Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.

La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

La parcela se encuentra en el remate de este conjunto de actuaciones, en su contacto con la avenida Mesa y López. Se sitúa en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle, por lo que se requiere ocuparla con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva.

SISTEMA DE EJECUCIÓN

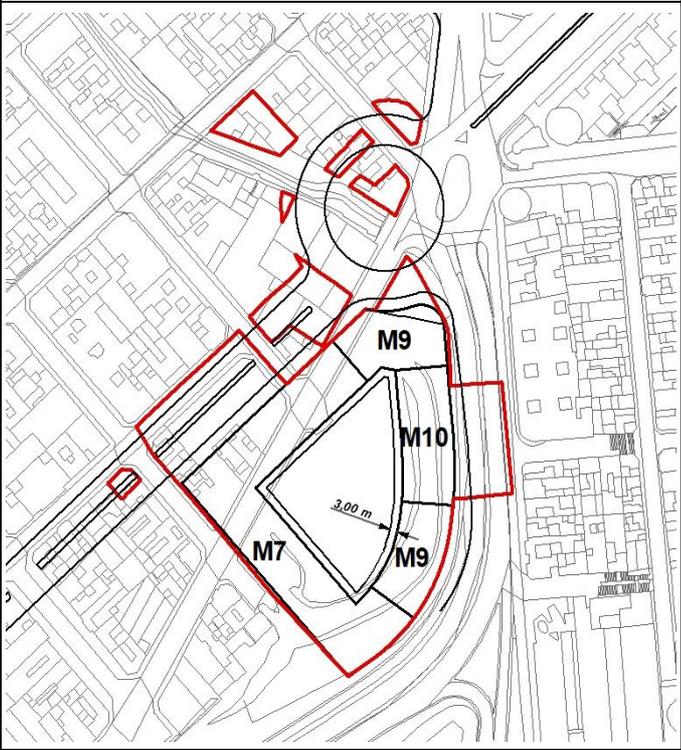
Privado.

OBSERVACIONES

La intervención se incluye en la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.

NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

PROPUESTA



NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN

La Norma Zonal de aplicación es **M**, con las alturas máximas indicadas en el plano para cada rasante oficial de la parcela. Se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela. Será el proyecto edificatorio concreto el que deberá definir formalmente una solución arquitectónica de calidad. Se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.

La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

El espacio libre privado deberá mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. Para ello, deberá existir una servidumbre de paso, con una altura mínima de metros mínima para resolver funcionalmente el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana.

Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, se podrá utilizar el plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45°.

En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS	AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	Hoja 2 de 2

FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: 12.994,48 m²s	
Superficie de parcela para cómputo de edificabilidad 8.645,34 m²s	
121,15 m²s correspondientes a la parcela C/ Salvador 84, que se incorpora al ámbito no incluida en el cómputo de la edificabilidad.	
3.955,04 m²s de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004	
Superficie de <u>parcela urbanística edificable:</u>	8.664,87 m² s
Coefficiente de <u>ocupación:</u>	0,75
Distribución de superficie por uso:	
Superficie de suelo Residencial:	M7 = 3.310,00 m²
	M9 = 1.624,92 m²
	M10 = 996,06 m²
	5.930,98 m²
Superficie suelo Comercial:	Dado que se asigna edificabilidad máxima, no se establece superficie concreta de suelo.
La distribución del uso residencial, podrá alterarse en base a las determinaciones de la presente ficha, que permiten quedarse dos (2) plantas por debajo de la establecida e incrementar una (1) planta en partes del proyecto.	
Superficie libre de parcela- Espacio libre privado:	2.178,51 m²s O el que resulte de la aplicación de la situación definitiva de la línea de movimiento de la fachada.
1.292,51 m²s son espacio libre en PB con derecho de uso a ubicar en el ámbito de la AD-16	
Edificabilidad del ámbito:	
Edificabilidad lucrativa:	
Edificabilidad residencial:	36.514,68 m²c
Edificabilidad terciaria:	11.034,69 m²c (edificabilidad computable según normativa comercial)
Edificabilidad lucrativa total:	47.549,37 m²c
Coeficiente edificabilidad lucrativa: 3,659 m²/m²	
Edificabilidad dotacional:	0,00 m²c
Edificabilidad total:	47.549,37 m²c
Coeficiente edificabilidad total: 3,659 m²/m²	
Deberes de los propietarios de la AD-16:	
Respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de la presente Actuación de Dotación, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se cuantificarán y materializarán en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad; tal y como expresamente recoge el punto 6º de dicho precepto legal.	

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------

2018 - 143960

28/09/2018 14:35

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



En Las Palmas de Gran Canaria a 27 de septiembre de 2.018

Firmado digitalmente por:
 RUIZ HERNANDEZ ANA
 ISABEL - 52386891K
 Fecha y hora: 28.09.2018
 11:20:55

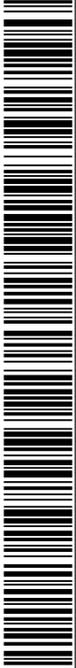
Fdo. Ana Isabel Ruiz Hernández

Arquitecta Col. Nº 2.545

Firmado digitalmente por:
 NOMBRE RAMIREZ MORALES
 CAROLINA - NIF 78473947V
 Fecha y hora: 28.09.2018
 11:26:00

Carolina Ramírez Morales

Abogada. Col. Nº 2.307



W006754ad1391c02a8e07e2083090e211

<http://sedeelectronicalaspalmasgc.es/validDoc/index.jsp?csv=W006754ad1391c02a8e07e2083090e211>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
 mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 28/09/2018 14:34
--	---------------------------------