

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



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

Versión inicial del documento técnico

Noviembre 2018

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Coordinadora municipal.

M^a Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta.

Equipo Redactor.

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta.

Carolina Saavedra García. Arquitecta.

Inmaculada Morales Guerra. Técnico jurídico.

Mario Suárez Naranjo. Geógrafo.

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

Edición y soporte informático.

Pino Jansson Mayor. Edición cartográfica. SIG.

Argelia Martín Martín. Ingeniera Informática.

Infografía.

Jacobo González Jorge. Arquitecto.

ÍNDICE

	Página
1.- Justificación de la Modificación.	1
1.1.- Localización y delimitación del área de Modificación.	1
1.1.1.- Ajustes en el límite y la ordenación durante el trámite de Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria	1
1.2.- Antecedentes.	2
1.2.1.- <i>PGMO 2000.</i>	3
1.2.2.- <i>PGMO 2005. Adaptación Básica al TR-LOTENC y a las DOGC.</i>	5
1.2.3.- <i>Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (2005).</i>	6
1.2.4.- <i>PGO 2012. Adaptación Plena al TR-LOTENC y a las DOGC.</i>	7
1.3.- Justificación urbanística de la Modificación.	10
1.3.1.- <i>Respecto a la interrelación con el casco urbano.</i>	10
1.3.2.- <i>Respecto a los usos.</i>	11
1.3.3.- <i>Respecto a los espacios libres y dotaciones.</i>	12
1.3.4.- <i>Respecto al trazado viario.</i>	12
1.3.5.- <i>Respecto a la edificabilidad.</i>	13
1.4.- Marco legal. Carácter de la Modificación.	14
1.4.1.- <i>Justificación del procedimiento de modificación menor.</i>	14
1.4.2.- <i>Justificación del tipo de modificación.</i>	15

2.- Ajuste de la ordenación urbanística.	16
2.1.- Objeto de la Modificación.	16
2.2.- Condicionantes de la propuesta.	17
2.2.1.- <i>Ejecución parcial del proyecto de urbanización y la Movilidad Sostenible.</i>	17
2.2.2.- <i>Criterios de la Movilidad Sostenible aplicables a la urbanización de Tamaraceite Sur.</i>	21
2.2.3.- <i>Gestión del Sector.</i>	23
2.2.4.- <i>Ordenación urbanística en vigor.</i>	26
2.3.- La ordenación urbanística propuesta.	28
2.3.1.- <i>Trazado viario y nueva trama urbana.</i>	29
2.3.2.- <i>Vías principales y sus secciones.</i>	31
2.3.3.- <i>Sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial.</i>	33
2.3.4.- <i>Otras claves de la nueva ordenación.</i>	34
2.3.5.- <i>El aprovechamiento y la edificabilidad.</i>	35
2.3.6.- <i>Aprovechamiento Medio del UZO-04. "Tamaraceite Sur".</i>	38
2.3.7.- <i>Cuadro corregido de aprovechamientos de Sectores dentro del Área Territorial 2.</i>	39

2.3.8.- <i>Cumplimiento de los estándares urbanísticos.</i>	40
2.3.9.- <i>Zonificación de áreas de distribución de edificabilidades</i>	42
2.3.10.- <i>Cuadro resumen de características de la ordenación pormenorizada de la Modificación del Sector UZO-04 Tamaraceite Sur.</i>	43

3.- Normas del área que se reordena incluida en el Sector UZO-04	44
3.1.- Normas para las parcelas residenciales (P). Sector UZO-04	44
3.2.- Normas para las parcelas comerciales (Pc). Sector UZO-04	53
3.3.- Normas para las parcelas con uso estación de servicio (ES). Sector UZO-04	54
3.4.- Normas para las parcelas dotacionales (PD). Sector UZO-04	55
3.5.- Normas para las parcelas de espacios libres (EL). Sector UZO-04	56
3.6.- Normas para las parcelas destinadas a verde viario (VV). Sector UZO-04	57
3.7.- Ordenanzas Ambientales	60

4.- Plan de Etapas	63
---------------------------	-----------

5.- Estudio Económico Financiero	64
---	-----------

6.- Sostenibilidad Económica	66
6.1.- Consideraciones previas	66
6.2.- Valoración de gastos	67
6.3.- Determinación de ingresos	68
6.4.- Resultados de la sostenibilidad	72
6.5.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	73

DOCUMENTACIÓN ANEXA
PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
PLANOS DE ORDENACIÓN
PLANOS DE REGULACIÓN DEL SUELO DEL PGO
PLANOS DE REGULACIÓN DEL SUELO DEL PGO. MODIFICADOS.
PÁGINAS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, PARTE 4 DEL PGO
PÁGINAS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, PARTE 4 DEL PGO. MODIFICADAS
PÁGINAS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, PARTE 6 DEL PGO
PÁGINAS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, PARTE 6 DEL PGO. MODIFICADAS
PÁGINAS DE LA NORMA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO
PÁGINAS DE LA NORMA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO. MODIFICADAS.
PÁGINAS DEL ANEXO DE LAS NORMAS DEL PGO. ÁREAS DIFERENCIADAS. UZO-04
PÁGINAS DEL ANEXO DE LAS NORMAS DEL PGO. ÁREAS DIFERENCIADAS. UZO-04. MODIFICADAS.

1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE LA MODIFICACIÓN.

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

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

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

El área que se reordena forma parte del UZO-04 "Tamaraceite-Sur", suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el PGO2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

En concreto, según la propuesta formulada en el expediente 2015/1302, la parcela comercial (TS7) mantiene una superficie similar a pesar de que modifica ligeramente su formalización al absorber la parcela destinada a viario verde (VV) colindante con la misma, en su extremo suroeste, por un lado, y al perder la superficie correspondiente a una vía peatonal de nueva creación que se adosa a su lindero este, por otro. Sin embargo, el objeto de la propuesta formulada en el expediente 2015/3170, es la conversión por adición de la parcela TS7 resto, resultante de una de las segregaciones operadas por GEURSA sobre la parcela origen TS7, y la submanzana TS8.1, en una sola parcela, de manera que sea posible la materialización de los aprovechamientos respectivos mediante una única promoción."

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

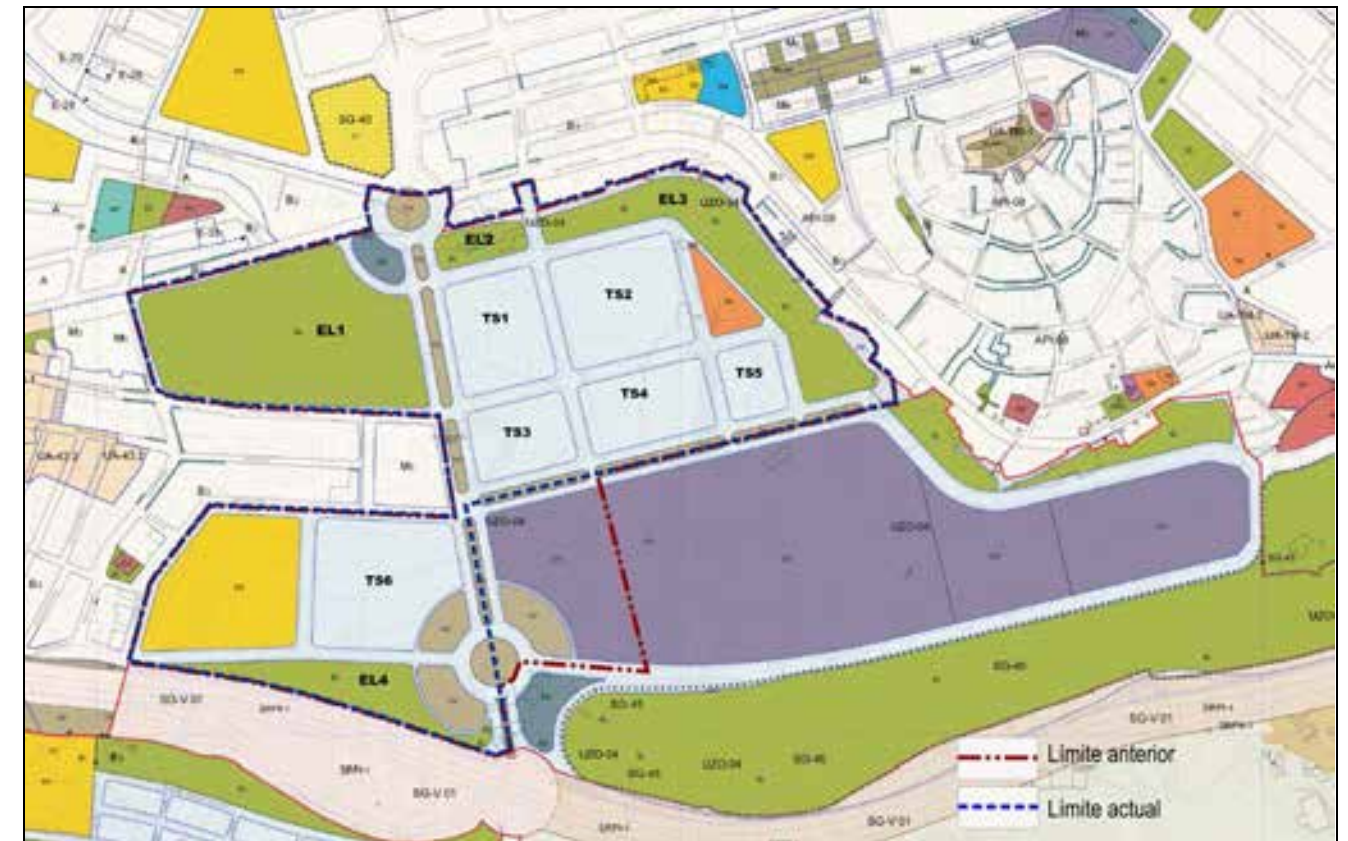
En respuesta a lo anterior, con fecha 18 de junio de 2015, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria presenta en la Consejería de Política Territorial informe aclaratorio de lo solicitado en el que se concluye: *"La falta de coincidencia detectada se debe a que los trabajos de redacción de la*

primera de las modificaciones son anteriores a los trámites correspondientes a la segregación y enajenación de las parcelas en cuestión, que son los que motivaron el segundo de los trámites. Dichos trabajos se desarrollaron desde mitad de 2013 hasta mediados del 2014, aunque no fue incoado el correspondiente expediente administrativo hasta mucho después -16 de marzo de 2015- porque hubo de reelaborarse el documento ambiental de la misma, una vez entraron en vigor las leyes 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales y 21/2013, de 9 de diciembre de 2013, de Evaluación Ambiental.

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

En consecuencia, ante la aprobación por parte del Pleno Municipal de la Aprobación Inicial de la modificación que afectaba a las parcelas TS.7 y T.S.8.1 -fecha 23 de diciembre de 2015- se procedió a excluir ambas parcelas de la presente modificación a fin de que cada expediente continuara su tramitación individualmente. Este hecho supuso la modificación del límite y la consecuente reducción del área afectada pasando a medir 230.372,67 m², lo que se traduce en 27.137,92m² menos.

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



Límite anterior y actual de la Modificación.

1.2 ANTECEDENTES.

La presente Memoria tiene por objeto exponer y justificar la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 y publicación en BOP de Las Palmas de 12 de diciembre de 2012)- PGO2012- en lo referente a la reordenación de una parte del sector de suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan General denominado UZO-04 “Tamaraceite-Sur”.

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

De hecho, en la memoria del UZO-04 que forma parte del documento del PGO2012, hay una extensa descripción de los antecedentes, tanto urbanísticos como jurídicos, que ha sufrido este sector desde su clasificación como suelo urbanizable con la aprobación del PGMO2000 hasta el momento actual en que, como ya se ha expuesto, el vigente Plan General lo ordena directamente. Por ello, nos limitaremos a resumir dichos antecedentes que ya incorpora el documento del UZO-04

que se modifica y que nos ayudan a justificar el motivo por el que se procede a llevar a cabo la presente modificación.

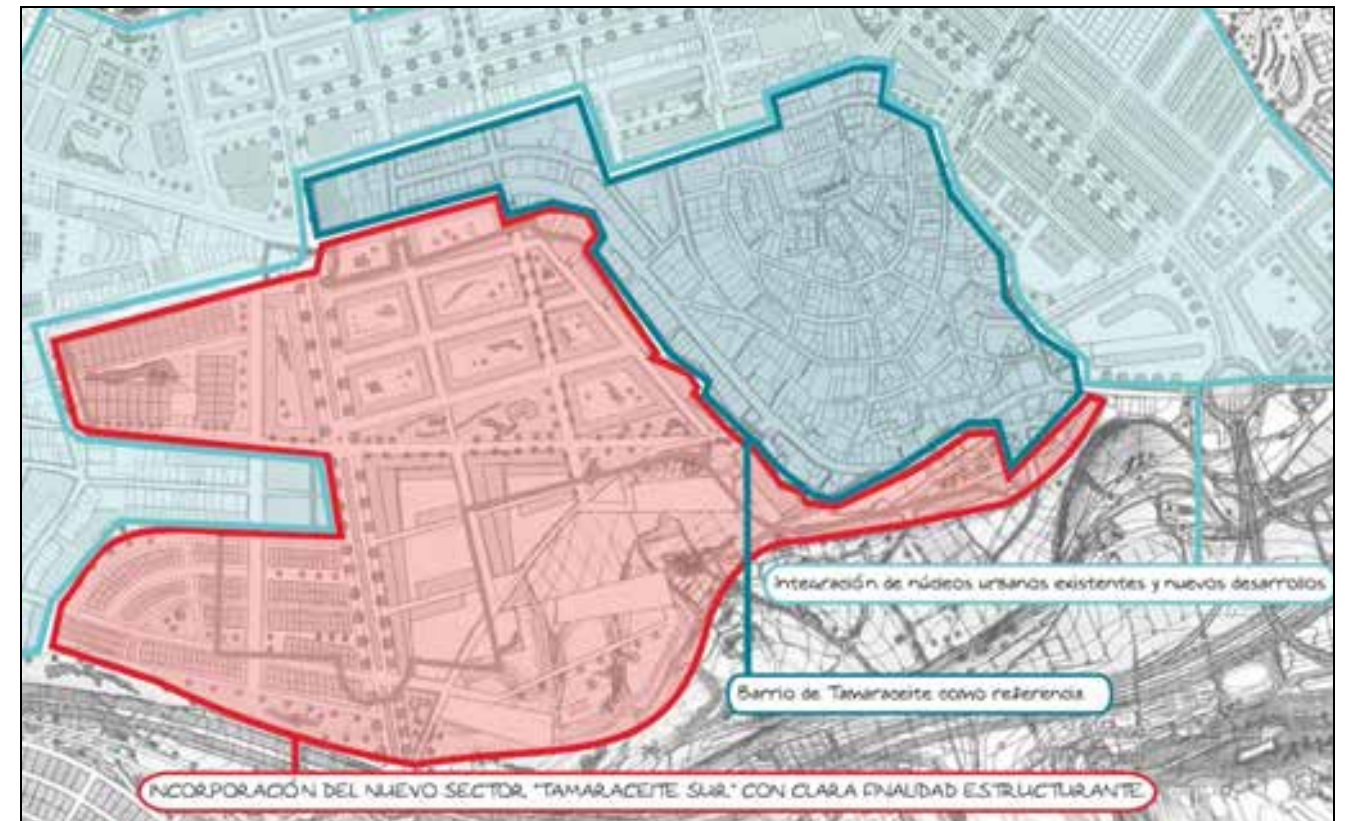
1.2.1 PGMO 2000

- **Avance del PGMO2000 (1997).**

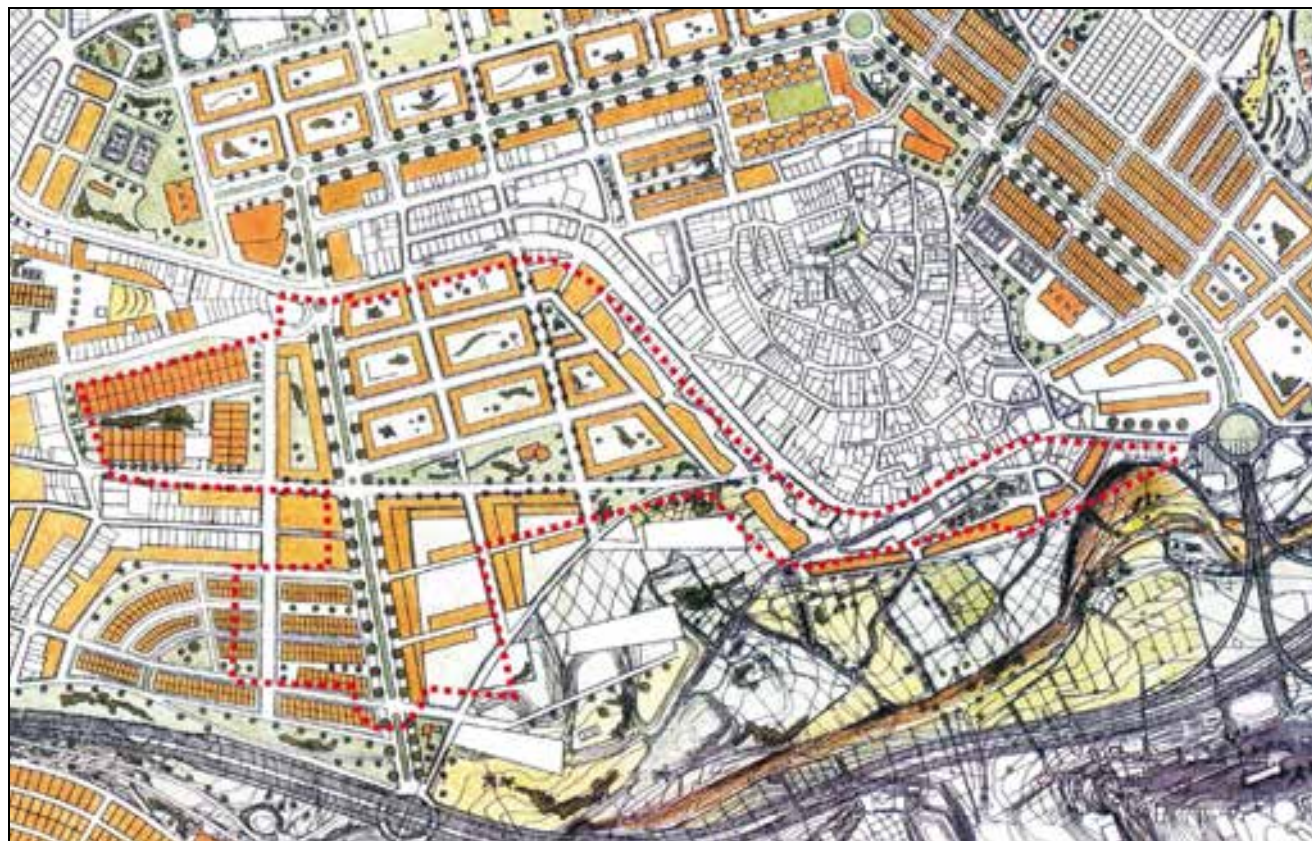
El documento de Avance del PGMO2000 contemplaba el nuevo sector "Tamaraceite-Sur" con una clara finalidad estructurante, siendo el objetivo de su clasificación la reordenación e integración de una serie de núcleos urbanos y nuevos desarrollos en una única entidad tomando como referencia el barrio de Tamaraceite.

El interés de actuar en dicho ámbito radicaba en la capacidad que éste tenía y tiene para configurar ciudad, ya que en él concurren muchas de las circunstancias que lo hacen poseedor de una alta potencialidad reequilibradora y recualificadora del territorio existente. En el área existía la necesidad de ordenar vacíos entre núcleos urbanos inconexos, vertebrándolos para formar una verdadera estructura; se buscaba un nuevo modelo de accesibilidad, que modificara las relaciones actuales y reconvirtiera el viario sobre el que descansa el actual modelo en una calle urbana; se buscaba resolver carencias dotacionales y de servicios de los núcleos existentes y, en definitiva, el objetivo final último era poner en evidencia la potencial capacidad intrínseca para crear una nueva centralidad.

Avance PGMO2000.



Esquema de la propuesta del Avance PGMO2000.



▪ **Aprobación definitiva PGMO2000.**

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

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

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

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

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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA
UZR-04

Ámbito de Planeamiento: **URBANIZABLE PROGRAMADO**

Denominación: **PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"** hoja 2 de 2

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

Asignación de intensidades y usos globales

Uso característico:	<i>Residencial</i>	Altura máxima de la edificación:	5 plantas (*)
Edificabilidad bruta:	0,75 m²/m²	Densidad máxima de viviendas:	60 viv/Ha.
Nº máximo de viviendas:	2.571	Edificabilidad complementaria mínima:	25 %

Determinaciones complementarias

sin escala

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

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

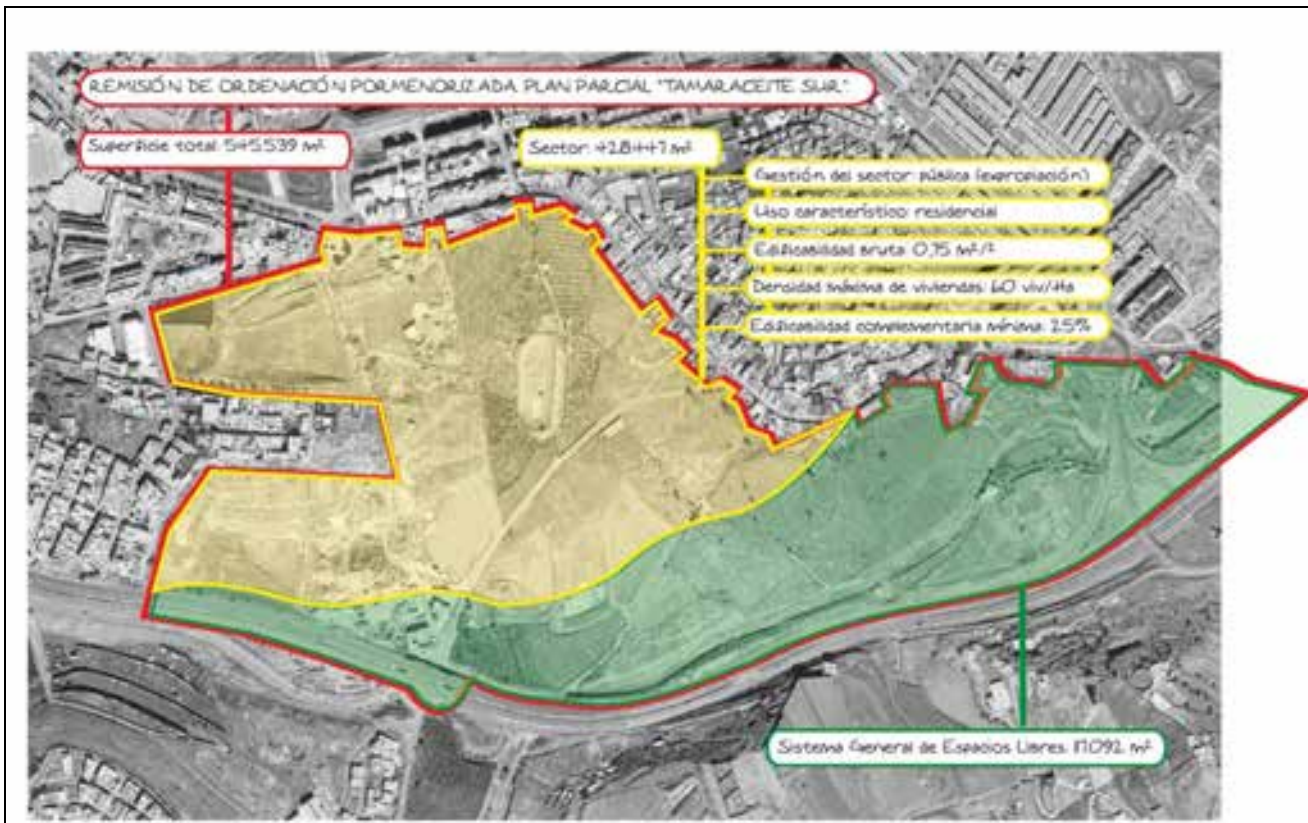
Las reservas para dotaciones se calcularán en función del número máximo de viviendas conforme al Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con las limitaciones que establece el artículo 36 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

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

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

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

Ficha del UZR-04 "Plan Parcial Tamaraceite- Sur" correspondiente al PGMO2000.



Esquema de determinaciones establecidas por el PGM02000 para el sector UZR-04.

1.2.2 PGM02005. Adaptación Básica al TR-LOTENC y a las DOGC.

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

Con fecha 9 de marzo de 2005, la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medioambiente de Canarias (en adelante COTMAC), aprueba definitivamente la Adaptación Básica del PGM02000 al TR-LOTENC.

Este nuevo documento, mantiene el sector de suelo urbanizable con idénticos parámetros que los asignados con anterioridad (PGM02000), pero incorpora una matización referida a la concreción de la categoría de suelo urbanizable, que se establece para adaptarse a la nueva terminología del TR-LOTENC, de modo que en el apartado denominado Ámbito de Planeamiento se incorpora la referencia a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		UZR-04
Ámbito de Planeamiento: URBANIZABLE SECTORIZADO no ordenado		REMITIDO
Denominación: PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"		hoja 2 de 2

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN			
Asignación de intensidades y usos globales			
Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	5 plantas (*)
Edificabilidad bruta:	0,75 m ² /m ²	Densidad máxima de viviendas:	60 viv/Ha.
Nº máxima de viviendas:	2.571	Edificabilidad complementaria mínima:	25 %

Determinaciones complementarias

sin escuela

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

El 33% del aprovechamiento del sector se destinará a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

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

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

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

(*) Se autorizan edificaciones de mayor altura en el área destinada a uso terciario, así como en la rambla, con el objetivo de producir soluciones volumétricas de mayor riqueza formal, que potencien la centralidad de ambos singularidades.

PGM0 de Las Palmas de Gran Canaria • Adaptación Básica al TR-LOTENC • Aprobación Definitiva según acuerdo de la COTMAC de 9 de Marzo de 2005

Ficha del UZR-04 "Plan Parcial Tamaraceite- Sur" correspondiente al PGM02005.

1.2.3 Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (2005).

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



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

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

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

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

El uso residencial se localiza en el centro del sector, ocupando aproximadamente dos tercios de la superficie total ordenada, en la que se localizan parcelas destinadas a viviendas

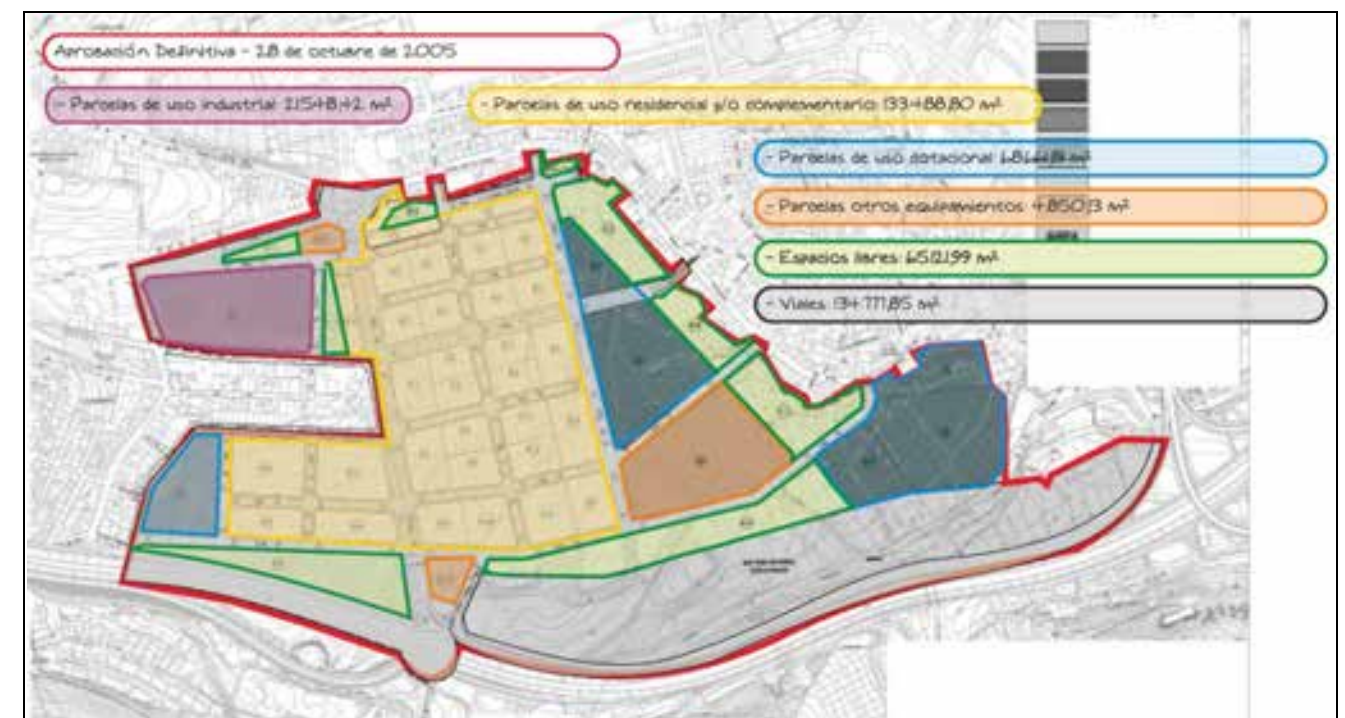
sometidas a algún régimen de protección con una proporción del 33% del aprovechamiento del Sector.

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

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

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

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



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

1.2.4 PGO2012. Adaptación Plena al TR-LOTENC y a las DOGC.

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

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

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

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

- Contra la aprobación definitiva del PGMO2000 se interpusieron dos recursos contencioso-administrativos, en relación a las determinaciones del UZR-04: el número 478/2001 y el número 479/2001. Las sentencias referidas a ambos estimaron parcialmente las pretensiones de los recurrentes en lo que a la anulación del sistema actuación por expropiación se refería.
- Frente a las anteriores resoluciones judiciales, y según se desprende de la documentación recabada, el Ayuntamiento sólo interpuso recurso de casación contra la sentencia de fecha 22 de septiembre de 2005, recaída sobre el recurso número 478/2001. Sin embargo, con respecto a la sentencia de fecha 18 de abril de 2006, dictada sobre el recurso contencioso administrativo número 479/2001 no se formuló por parte del Ayuntamiento recurso de casación por lo que ésta alcanzó firmeza, a tenor de lo establecido en el artículo 207.2 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.
- Estas sentencias se dictan con posterioridad a la fecha de aprobación y publicación de la Adaptación Básica del PGO, que fue aprobado el 9 de marzo de 2005. Por lo que tales resoluciones hacían referencia a un Plan General que ya estaba derogado.
- Ante la posibilidad de que la aprobación de la Adaptación Plena del PGO- que incorporaba la ordenación pormenorizada del Sector de suelo urbanizable de Tamaraceite Sur- se pudiera retrasar y por motivos de agilidad procedimental, con fecha 26 de febrero de 2010, se incoa expediente para la redacción, formulación y tramitación del documento de Revisión Parcial del PGMO2005, en el área correspondiente al Sector “Tamaraceite Sur”. Dicha Revisión pretendía llevar a cabo la ordenación pormenorizada del sector, pasando a denominarse UZI-14 (siglas que se corresponden con los sectores de suelo urbanizable cuya ordenación incorpora el Plan General), así como el cambio del sistema de ejecución por un sistema privado motivado por las diferentes sentencias

recibidas hasta el momento, en coincidencia con el documento de Adaptación Plena del PGO que se tramitaba paralelamente. El documento de Avance e Informe de Sostenibilidad Ambiental se expusieron a participación pública, periodo durante el cual se formularon cuatro sugerencias –dos con idéntico contenido- que reflejan la natural confrontación de intereses particulares propio de estos procesos, y que no comprometían la continuidad del procedimiento iniciado.

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

Con fecha 23 de marzo de 2011, el pleno municipal acuerda de forma extraordinaria y urgente la aprobación provisional de la “Adaptación Plena del PGMO2000 al TR-LOTENC y a las DOG, con las modificaciones y convenios incorporados al mismo”.

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

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

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

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

en los convenios expropiatorios de exigir el importe económico ya que en este caso se haría inviable para la Corporación la ejecución del sector.

La ordenación que se establece toma, por tanto, como referencia, la del Plan Parcial aprobado en su momento, modificando en cierto modo su ordenación para incorporar en ella una gran manzana comercial, que ocupa más de un tercio de la superficie del sector en su mitad sur, junto al sistema general de espacios libres y la rambla estructurante, espacio donde se materializa el aprovechamiento del promotor del sector, con la finalidad de favorecer su desarrollo. En el apartado 2.2 de este documento, se describe la ordenación del sector incluida en el PGO2012.

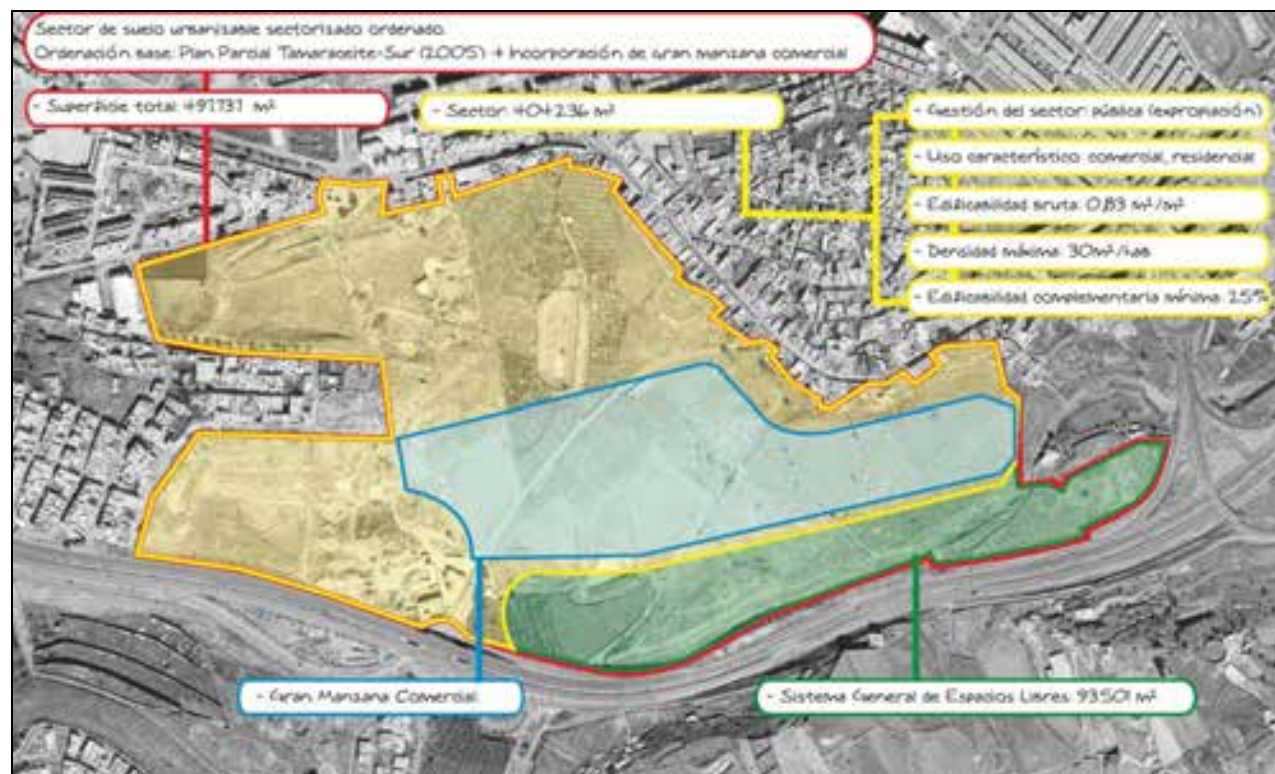
Concluyendo, el Plan General vigente -PGO2012-, aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 29 de octubre de 2012 y cuya normativa se publicó en el BOP el 12 de diciembre de 2012, designa el sector como UZO-04, esto es, como sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el Plan General.

Si bien el PGO2012, en adaptación al TR-LOTENC (ya desde la Adaptación Básica de 2005), incluyó la categoría de sectorizado, es, a partir de este momento, en adaptación a la Ley 4/2017, cuando se suprime esta referencia al ser obvia, como se expone en el inicio de este documento, pasando a categorizarse simplemente como suelo urbanizable ordenado.

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

ÁREAS DIFERENCIADAS		UZO-04
Denominación: PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"		hoja 2 de 3
ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES		
Uso característico: Comercial, Residencial	Nº máximo de viviendas: 2.800 (*)	
Edificabilidad bruta: 0,83 m ² /m ²	Densidad máxima: 30 m ² /Hab.	
Edificabilidad complementaria mínima: 25%	Altura máxima de la edificación: 7 planta(s) (**)	
DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN		
<p>El sistema de ejecución será público: por expropiación y su plazo de ejecución el primer cuatrimestre.</p> <p>La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 497.737 m² de los cuales 404.236 m² corresponden al Sector UZO-04 y 93.501 m² al Sistema General Incorporado, SG-45, denominado "Parque Urbano Tamaraceite Sur". La Ordenación Ponderada es la establecida en el anexo del Plan General; "Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado UZO-04, Tamaraceite Sur". El 70% de la edificabilidad residencial se destina a la construcción de vivienda acogida a algún régimen de protección. En conformidad con el art. 32.A.2.B) del TR-LOTENC no podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento del sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de protección pública en régimen de alquiler.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Configuración de una vía estructurante formalizada en la rambla que vertebrará el nuevo crecimiento respecto del tejido urbano preexistente y enlace con la Circunvalación. Disposición de una vía perimetral que establezca el contacto entre el área dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial y oficinas y el Sistema General de Espacios Libres y Deportivos UZO-04/SG-45. Establecimiento de conexiones viarias con las vías propuestas en el nuevo crecimiento tanto con el extremo Sur del barrio de Tamaraceite como con el barrio de la Sueta. Establecimiento de un Área Dotacional destinada a dotaciones y espacios libres situada entre la vía perimetral de nueva creación y la actual Circunvalación compatible con los valores medioambientales del área. Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas, servicios y espacios libres de carácter estancial, situada anexa entre la zona residencial y el Sistema General SG-45 a modo de transición. Parque urbano destinado al ocio, esparcimiento y deportes; y Conector Verde de transición entre el barrio tradicional y la nueva implantación. Se respetarán en lo posible las rasantes existentes en esta franja. 		
<p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>		

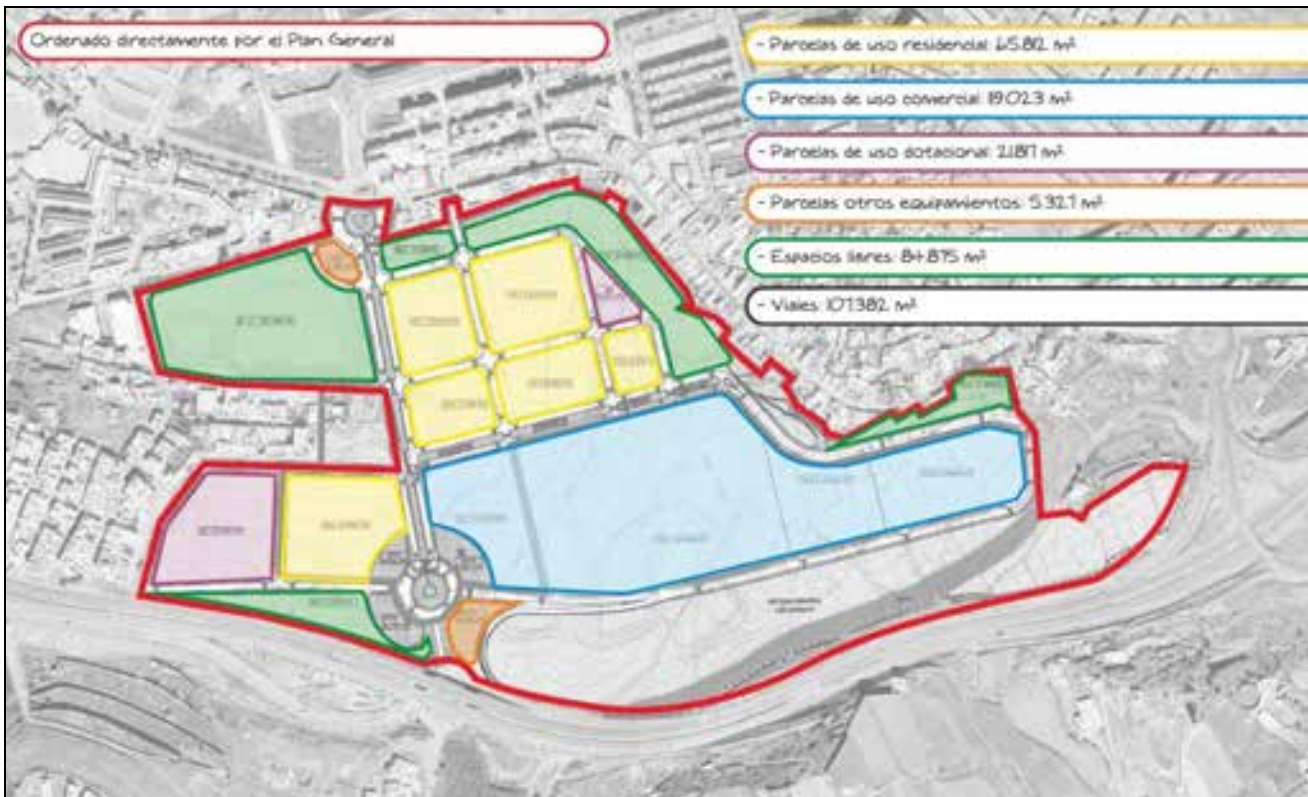
Ficha del UZO-04 "Plan Parcial Tamaraceite- Sur" correspondiente al PGO2012.



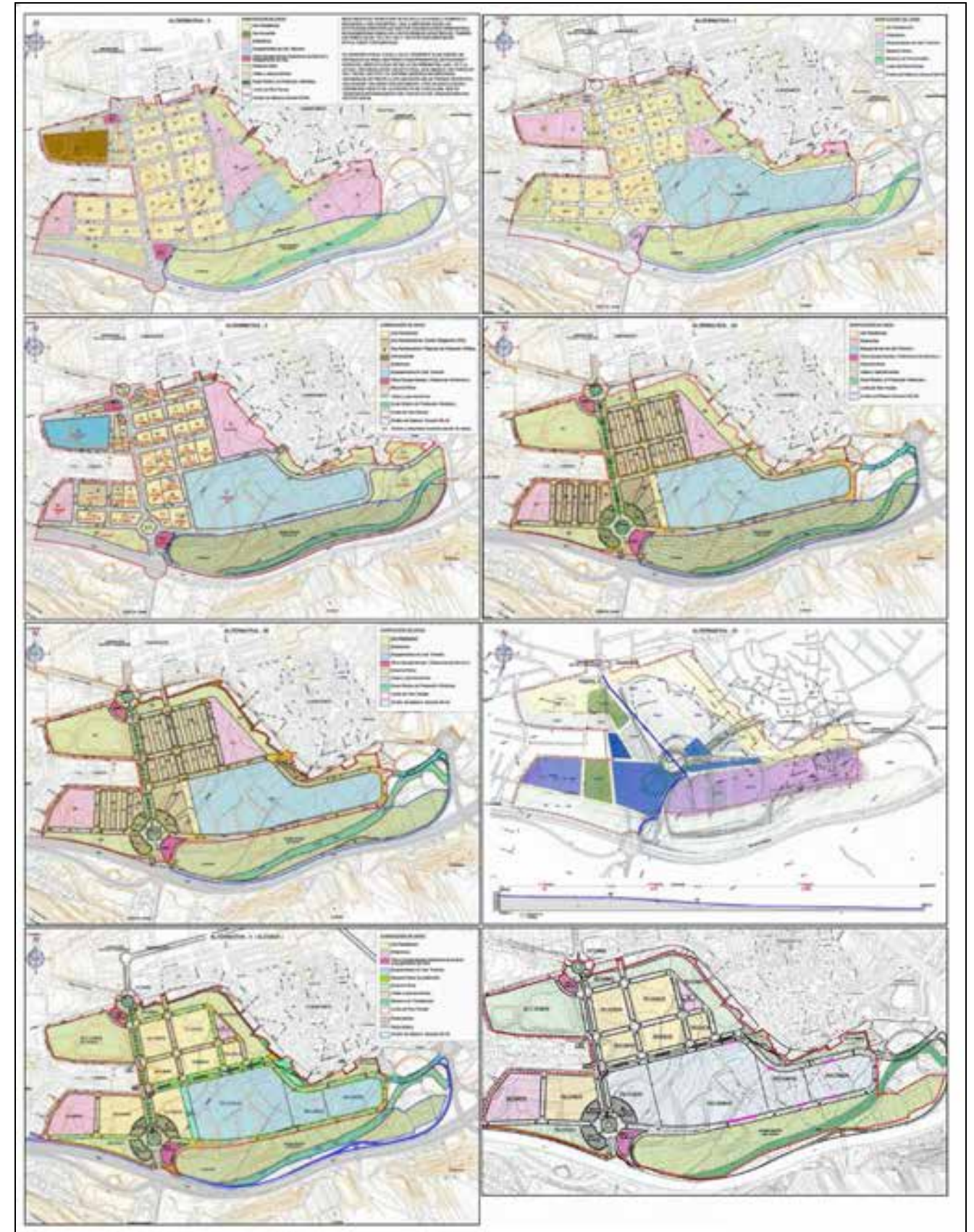
Esquema de la propuesta del UZO-04 (PGO2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".



Ordenación pormenorizada UZO-04 (PGO2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".



Esquema de la ordenación pormenorizada UZO-04 (PGO2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".



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

1.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN.

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

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

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

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

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

1.3.1 Respecto a la interrelación con el casco urbano.

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

La orografía condiciona también en gran manera que las tramas urbanas correspondientes a uno y otro sean también autónomas en cuanto a su formalización, debido a que en el caso del casco histórico su tejido urbano obedece a una ocupación del territorio intensiva y concéntrica en relación a la colina sobre la que se asienta, extendiéndose mientras la topografía lo permite, de modo que empieza y acaba en sí mismo. Así, el resultado es un casco concentrado y aislado de la nueva zona de expansión que, por el contrario, se implanta en el territorio estableciendo una malla urbana más amplia y expansiva, pero que se encuentra también limitada, al encontrarse "encajada" entre el desnivel topográfico respecto al casco y la vía de circunvalación.

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

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

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



Esquema de relación con el casco de Tamaraceite.

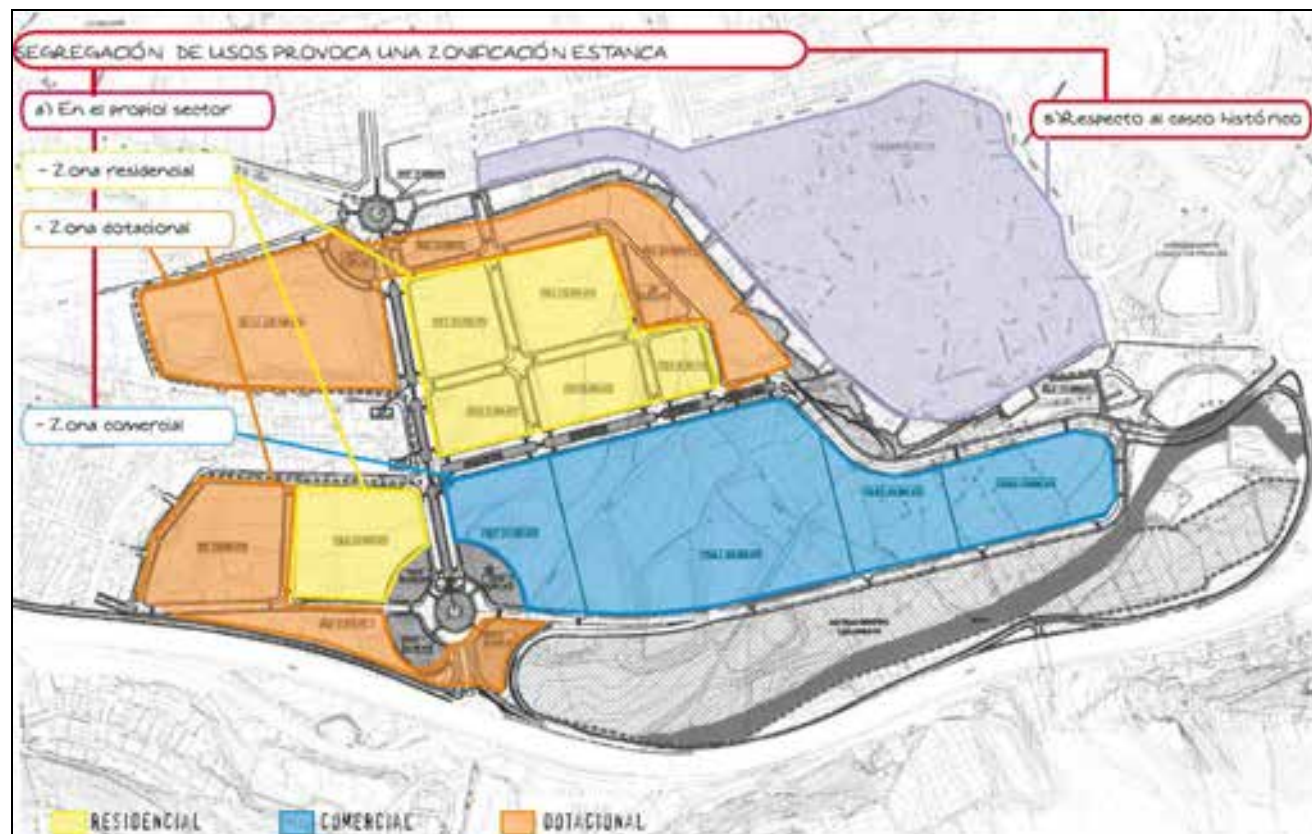
1.3.2 Respecto a los usos.

a) Segregación de usos. Zonificación.

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

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

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

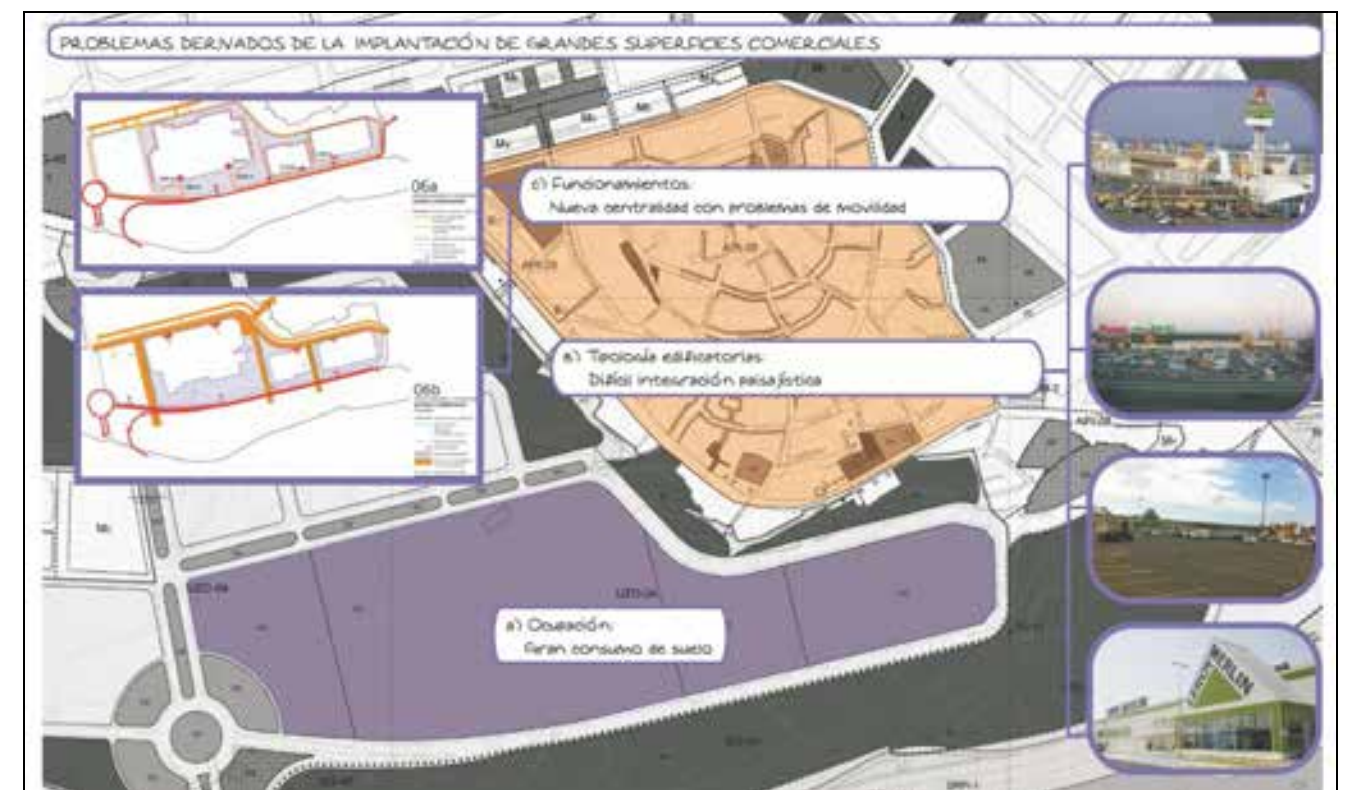


Esquema sobre la zonificación de los usos.

b) Implantación de Grandes Superficies Comerciales.

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

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



Esquema sobre la gran superficie comercial.

1.3.3 Respecto a los espacios libres y dotaciones.

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

La ordenación del PGO2012 aumenta, en relación al Plan Parcial 2005, la superficie destinada a espacios libres, pero la concentra principalmente en el parque urbano situado al noroeste y la franja de colchón verde entre el casco y la nueva actuación. El resto de los espacios libres se distribuyen entre las ramblas, rotondas y zonas peatonales por lo que, la interrelación entre edificación, residentes y espacios libres no ha quedado del todo resuelta.

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

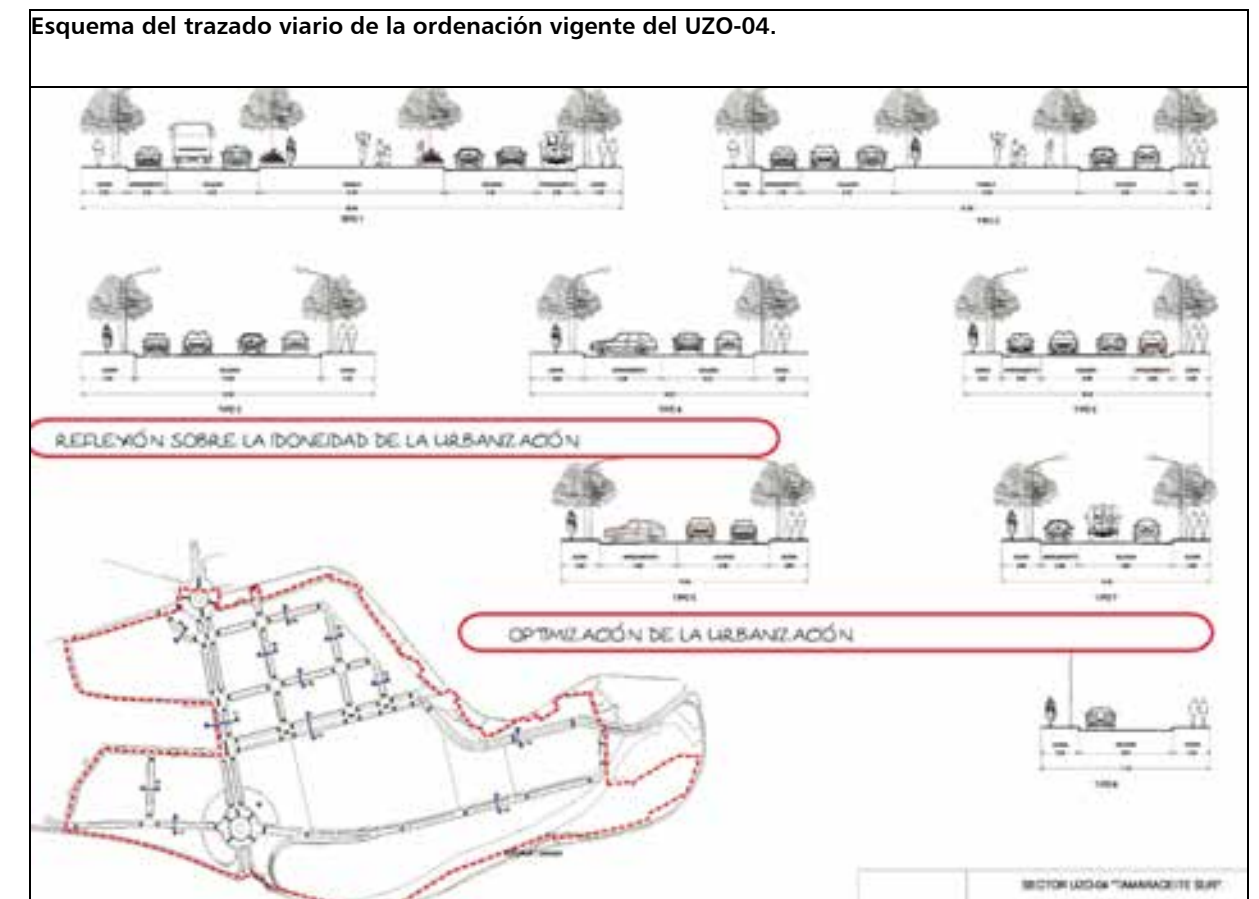


Esquema sobre los espacios libres.

1.3.4 Respecto al trazado viario.

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

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



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

Entre los objetivos buscados están:

- Reducir la dependencia respecto al automóvil, invirtiendo el peso del automóvil en el reparto modal.
- Incrementar las oportunidades de los medios de transporte alternativos, potenciando las condiciones que permitan a los ciudadanos poder caminar, pedalear o utilizar el transporte colectivo en condiciones adecuadas de comodidad y seguridad.
- Reducir los impactos de los desplazamientos motorizados, reduciendo sus consumos y emisiones locales y globales, conviviendo con los demás usuarios de las calles en condiciones de seguridad aceptables.
- Evitar la expansión de los espacios dependientes del automóvil.
- Reconstruir la proximidad como valor urbano, fomentando las condiciones para realizar la vida cotidiana sin desplazamientos de larga distancia.
- Recuperar el espacio público como lugar donde poder convivir. De lugar de paso y espacio del transporte, las calles han de pasar a ser también lugar de encuentro y espacio de convivencia multiforme.
- Aumentar la autonomía de los grupos sociales sin acceso al automóvil: niños y niñas, jóvenes, mujeres, personas con discapacidad, personas de baja renta, personas mayores y personas que simplemente no desean depender del automóvil o de los vehículos motorizados.

1.3.5 Respecto a la edificabilidad.

En la Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO2012 se incorpora el cálculo del aprovechamiento medio de cada uno de los Suelos Urbanizables clasificados, en función de la ordenación prevista para ellos. La finalidad de este cálculo era la de establecer una comparación entre los valores obtenidos en cada caso, a los efectos del cumplimiento, en aquel momento, del artículo 32.2.B.2 del TR-LOTCEC, hoy derogado, que exigía que el aprovechamiento medio que corresponda a cada uno de los sectores no difiera en más de un 15% en cada área territorial.

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

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

- a. Coeficiente de uso.
- b. Coeficiente de tipología.
- c. Coeficiente de situación territorial.
- d. Coeficiente por nivel y tipo de urbanización.
- e. Coeficiente por carga de ejecución y gestión de Sistemas Generales.
- f. Coeficiente por condiciones topográficas.
- g. Coeficiente por régimen de protección.

Respecto a este último, en la misma Memoria Pormenorizada del PGO2012, capítulo 4 de la justificación de la ordenación, se señalan los coeficientes de homogenización de las viviendas en función del régimen de protección de la misma. Invocando los artículos 77 del anterior texto legal ya derogado, TR-LOTCEC, y 42 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias todavía vigente, las viviendas públicas en régimen de protección no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que en el PGO no se contabilizan en el cómputo de aprovechamiento de cada uno de los sectores. En contra, las viviendas de promoción privada en régimen de protección sí tienen aprovechamiento lucrativo y, por tanto, se establecen para ellas coeficientes de homogeneización que permitan comparar su aprovechamiento con el correspondiente a las viviendas de promoción privada sin régimen de protección, las denominadas libres.

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

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

1.4 MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

El marco legal de la presente Modificación se circunscribe básicamente al conjunto de instrumentos que regulan los procedimientos y ejercicio técnico de la ordenación urbanística y territorial en el Archipiélago Canario y el conjunto del Estado, concretándose especialmente en los siguientes instrumentos legales:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en todo lo que no quedó derogado por la Ley 4/2017 citada.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo de Reglamento de procedimiento de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, en todo lo que no contradiga a la Ley 4/2017.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de mayo, por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de Ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1.4.1 Justificación del procedimiento de modificación menor.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en sus artículos 163 y 164 regula las causas de alteración del planeamiento derivando éstas en modificación sustancial o menor de los instrumentos de ordenación.

En este sentido, 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 163.

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

- a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

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

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

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

Lo antes expuesto, supone cambios en las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGO2012, pero en ningún caso se altera alguno de los elementos integrantes de la Ordenación Estructural del Plan. En conclusión, se puede señalar que la presente alteración del planeamiento general no tiene la consideración de sustancial y que, por tanto, estamos ante una modificación menor.

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

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

En cuanto al procedimiento de modificación menor, esta no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance.

Puesto que la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que se modifica -PGO2012- tuvo lugar el 12 de diciembre de 2012 en el BOP de Las Palmas, ha transcurrido el año establecido como límite para poder alterar el suelo destinado a dotaciones, quedando el camino expedito para la tramitación de la presente modificación.

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

1.4.2 Justificación del tipo de modificación.

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

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

Además de dicha reubicación de los espacios libres públicos, se aumenta su superficie en 9.183 m², tras la corrección de errores detectados en el cómputo de Espacios Libres y dotaciones deportivas al aire libre de la ordenación vigente del UZO-04, tal y como se expone en el punto 2.3.8 de esta Memoria. Por ello, se entiende que no sólo se mantiene la misma extensión de la superficie prevista para espacios libres y en condiciones topográficas similares sino que se incrementa, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 166.1 de la Ley 4/2017.

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

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

UZO-04. Plan General 2012

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

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

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



UZO-04. Modificación

EL-1: 8.963 m².
 EL-2: 5.925 m².
 EL-3: 3.203 m².
 EL-4: 1.639 m².
 EL-5: 1.132 m².
 EL-6: 9.323 m² *
 EL-7: 11.954 m².
 EL-8: 10.926 m².
 EL-9: 1.868 m².
 EL-10: 7.678 m² *

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

* Se ha descontado de las superficies del EL-6 y el EL-10, 11.000 m² y 5.000 m² respectivamente destinados a usos deportivos.



2 AJUSTE DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

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



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

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

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

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



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

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

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

2.2 CONDICIONANTES DE LA PROPUESTA.

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

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

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

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

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

El proyecto de urbanización del Plan Parcial Tamaraceite Sur (UZR-04), primera fase (proyecto base) fue aprobado por el Ayuntamiento el 24 de octubre de 2006. Las obras de urbanización se iniciaron a finales de agosto de 2012 siguiendo ese proyecto base. Sin embargo, en el trámite de aprobación definitiva del PGO2012, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias (COTMAC), establece una serie de consideraciones según las cuales se deben modificar los siguientes aspectos que inciden en la movilidad y en el propio proyecto de urbanización:

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

En la imagen siguiente se aprecia en un solo golpe de vista el cambio sufrido por el modelo viario propuesto por el Plan Parcial 2005 y el UZO-04 PGO2012.

Comparativa del modelo viario entre 2005 y 2012.



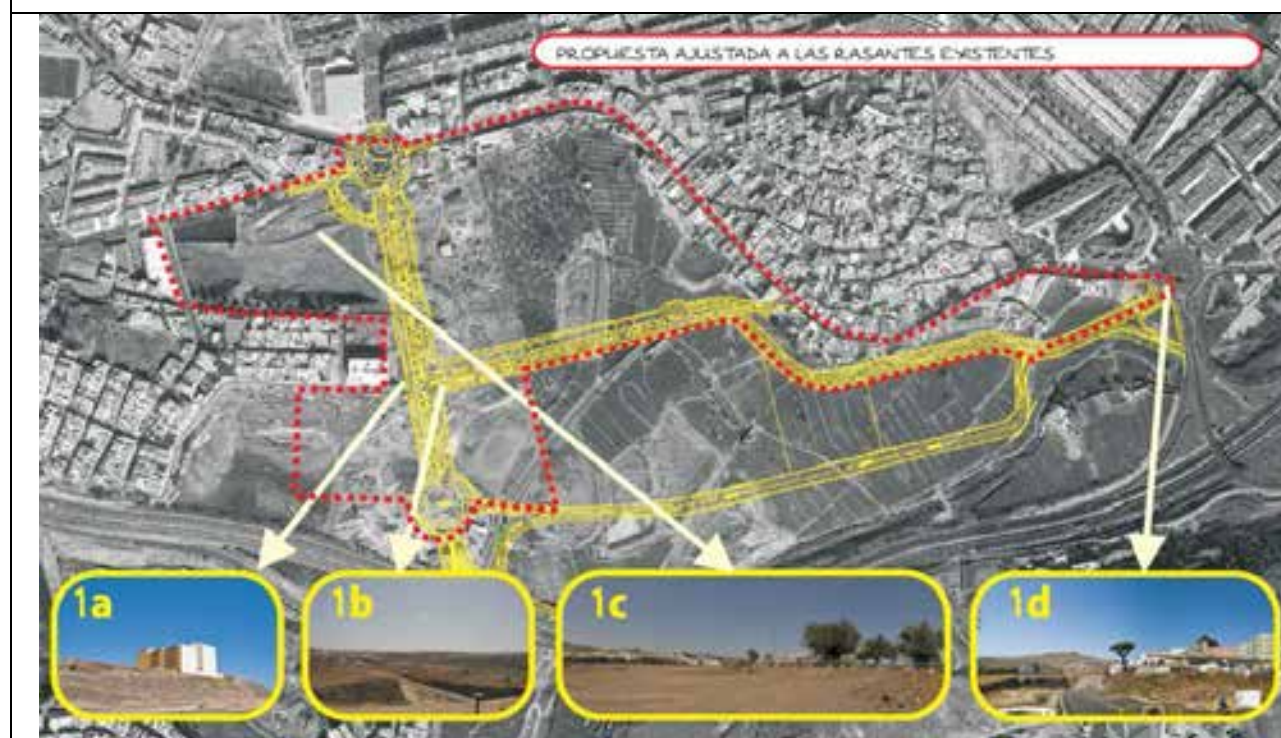
Asimismo, y siguiendo las recomendaciones del estudio llevado a cabo por la empresa APIA XXI "Análisis de la incidencia de los planes parciales de Tamaraceite en la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria. GC-3", se plantearon una serie de soluciones de tratamiento y mejora de los enlaces de la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

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



En la actualidad parte de la urbanización se encuentra ejecutada. La que se corresponde con la sección este de la rambla estructural y las vías que circunvalan la manzana comercial y su enlace con la rotonda de Lomo de Los Frailes, de modo que la nueva propuesta de ordenación habrá de responder a esa preexistencia, lo cual supone atender a una serie de rasantes preestablecidas de antemano.

- Urbanización ejecutada en el momento de la redacción de la Modificación

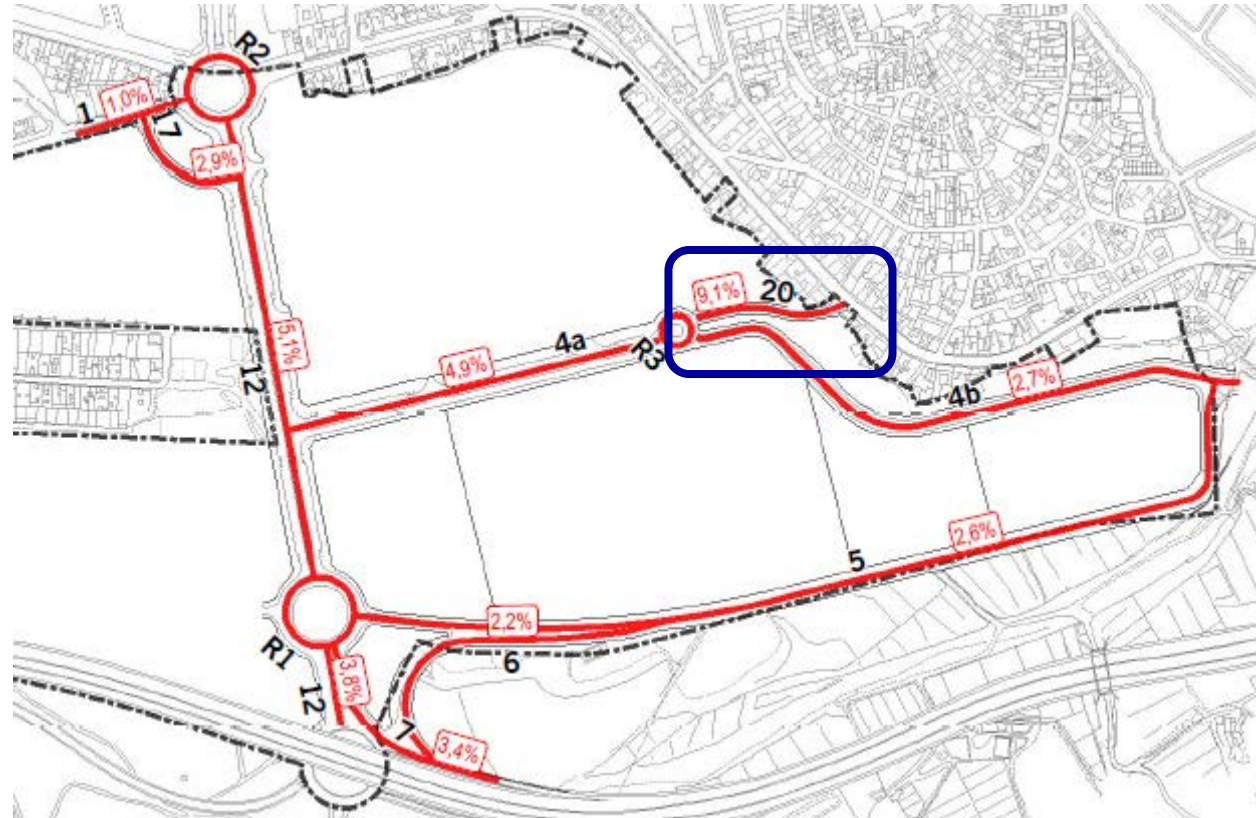


2.2.1.1 Pendiente de los viales.

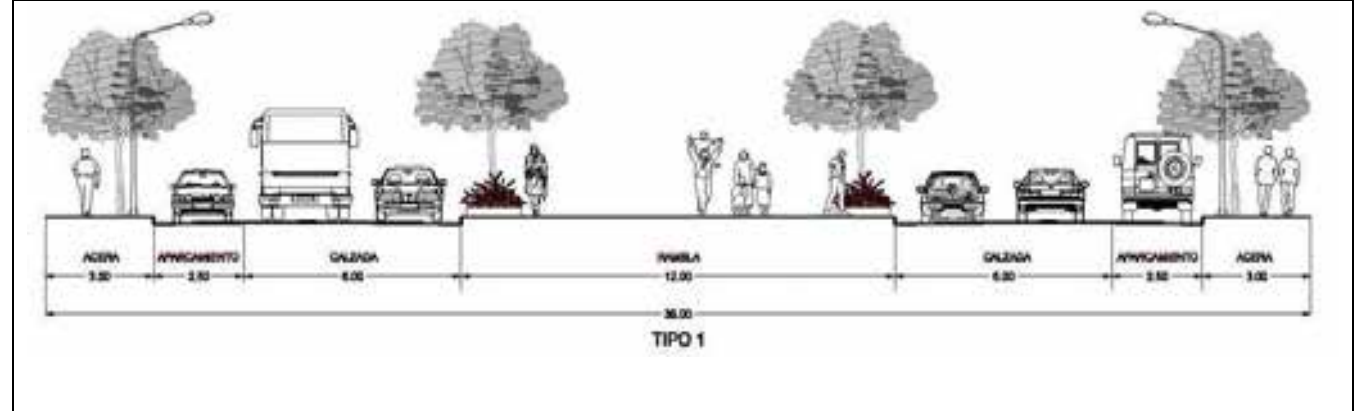
Los viales ejecutados tienen pendientes máximas en tramos que oscilan entre un 3,3% de la vía perimetral y un 5,6% de la vía estructurante o rambla principal, lo que indica que, sin ser un terreno llano, presenta gradientes que cumplen la legislación de accesibilidad y que resultan también aceptables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

Únicamente el vial de conexión con el casco urbano de Tamaraceite, presentaba una pendiente media del 9,1%, con un tramo de 80 metros con inclinación próxima al 12%, lo cual limitaba sensiblemente las posibilidades de desplazarse a pie o en bicicleta entre el casco consolidado y los nuevos desarrollos, por lo que ha sido finalmente descartado. El resto de los viales no supera el 6% de pendiente que establece en el ámbito estatal, la Orden de Vivienda 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; y, en el ámbito autonómico, el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de Canarias.

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



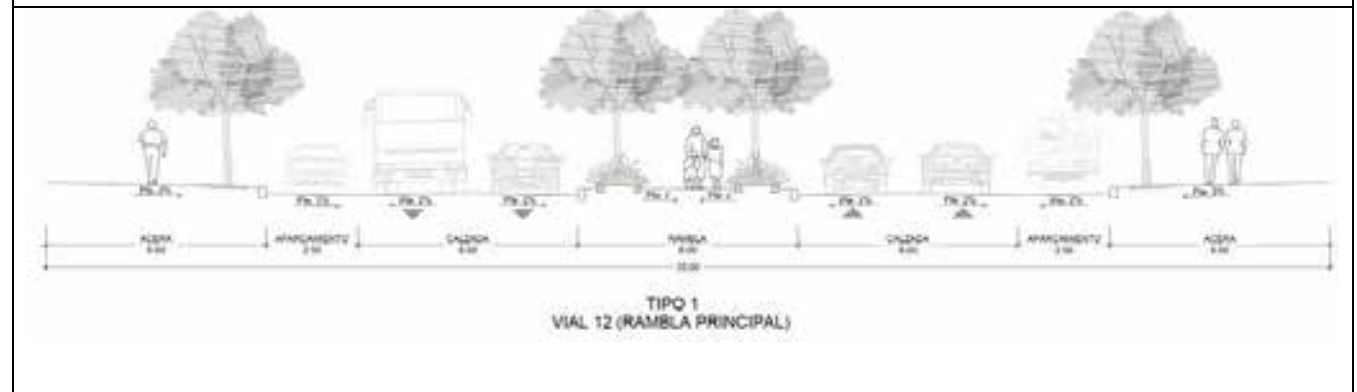
- Sección de la Rambla propuesta por el Plan Parcial.



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

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

- Sección de la Rambla propuesta por el Proyecto de Urbanización



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

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

2.2.1.2 Secciones.

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

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

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

Una sección de calzada excesivamente amplia es contradictoria con el uso peatonal del paseo central (rambla), pues disminuye la permeabilidad peatonal transversal, propicia velocidades inadecuadas y aleja los potenciales usos colindantes y el tejido social de las edificaciones de borde.

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

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

- El modo de resolver las intersecciones para peatones, garantizando la comodidad y la seguridad ante las velocidades e intensidades proyectadas

2.2.1.3 Intersecciones.

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

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

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

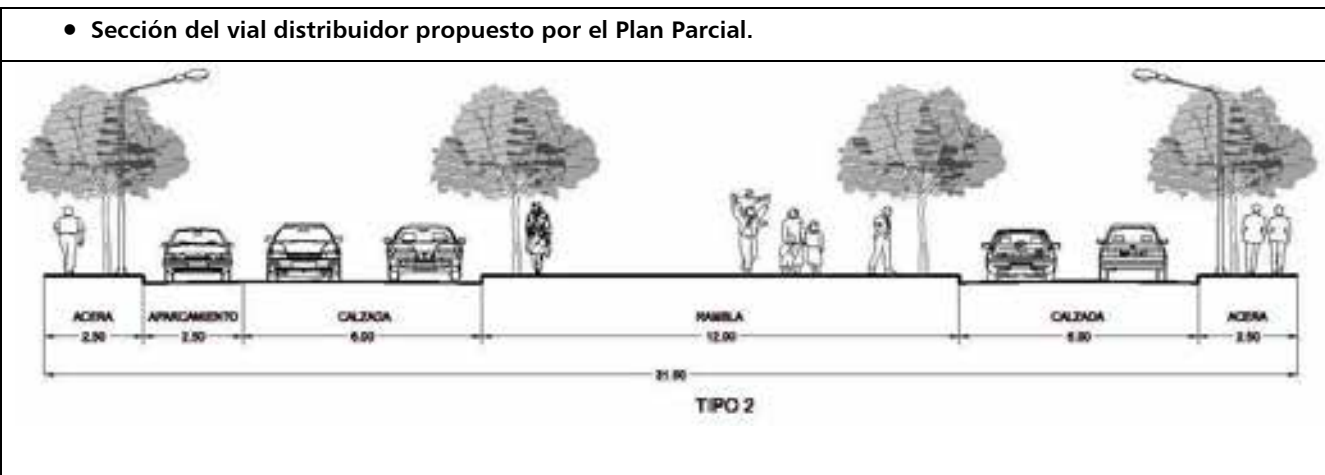
2.2.1.4 Sentidos circulatorios.

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

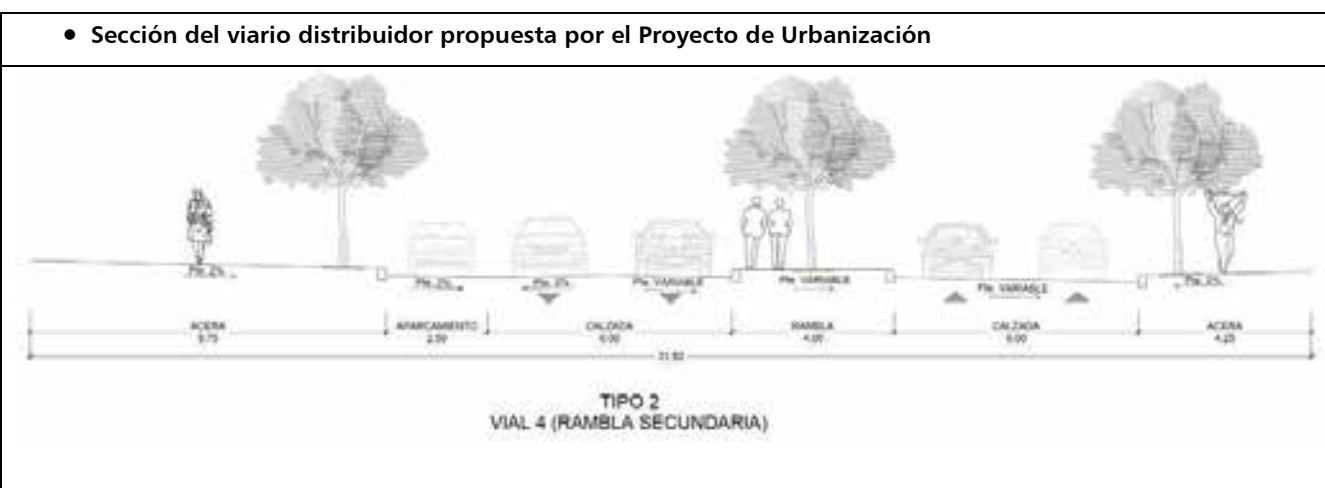
2.2.1.5 Atractivo para los modos sostenibles.

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

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

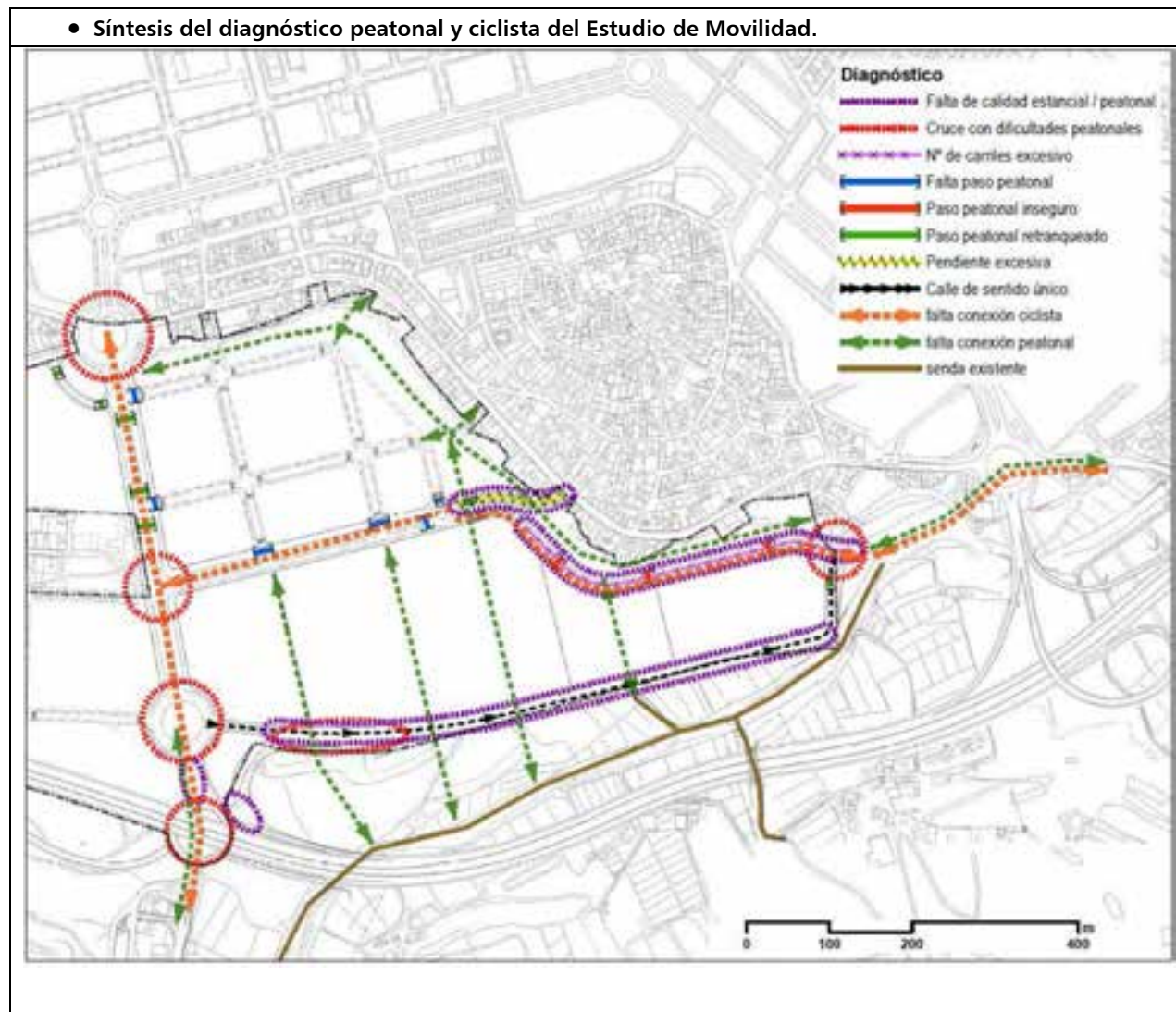


En el proyecto de urbanización se reequilibraron ambos espacios peatonales, disolviéndose la utilidad del andén central como paseo y ganándose en habitabilidad de las aceras, especialmente de una de ellas. La justificación de ese cambio la ofrece el proyecto de urbanización en la actividad peatonal que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



Los aspectos clave pendientes de resolver en esta sección son:

- La oferta de aparcamiento en un viario con una importante función circulatoria y la anchura de la banda reservada a ese fin (2,5 m)
- La falta de infraestructura para bicicletas a pesar de que existe en el Plan General una identificación de itinerarios ciclistas próximos



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

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

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

2.2.2.1 Creación de un Anillo Verde de Tamaraceite.

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

Objetivos:

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

Inconvenientes:

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

2.2.1.6 Aparcamientos.

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



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

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

Objetivos:

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

Inconvenientes:

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

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

EL PGO plantea la configuración de un anillo que recorre tanto el núcleo ya existente de Tamaraceite como el nuevo desarrollo urbano de Tamaraceite Sur. En ese esquema, se da primacía jerár-

quica únicamente al eje estructurante (Rambla), sin embargo, las intensidades de tráfico previstas en este eje son muy inferiores a la capacidad de la vía diseñada tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, lo que sugiere repensar la sección y las intersecciones para evitar el sobredimensionamiento.

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



Objetivos:

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

Inconvenientes:

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

2.2.2.4 Establecer una red de vías ciclistas

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

Objetivos:

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

Inconvenientes:

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

2.2.2.5 Integrar el barrio de La Suerte con Tamaraceite Sur

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

Objetivos:

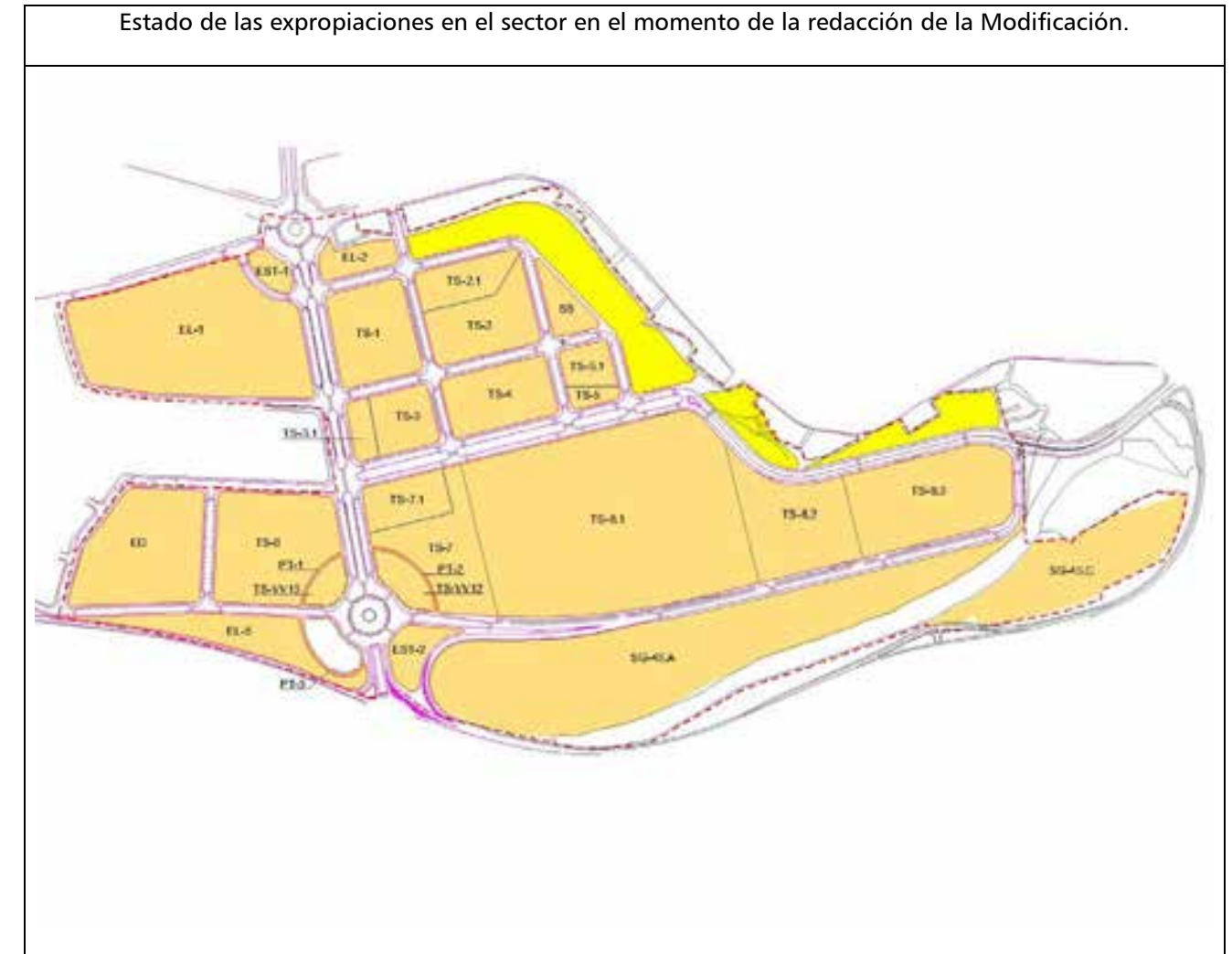
- Paliar la diferencia topográfica entre el barrio de La Suerte y Tamaraceite Sur

Dificultades:

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

2.2.3 Gestión del Sector.

En la imagen inferior se señalan en tonos ocres las fincas ya registradas una vez finalizada su expropiación y que, por tanto, permiten su ocupación. El resto de las fincas, en color amarillo, tienen pendiente aún algún trámite relacionado con su gestión.

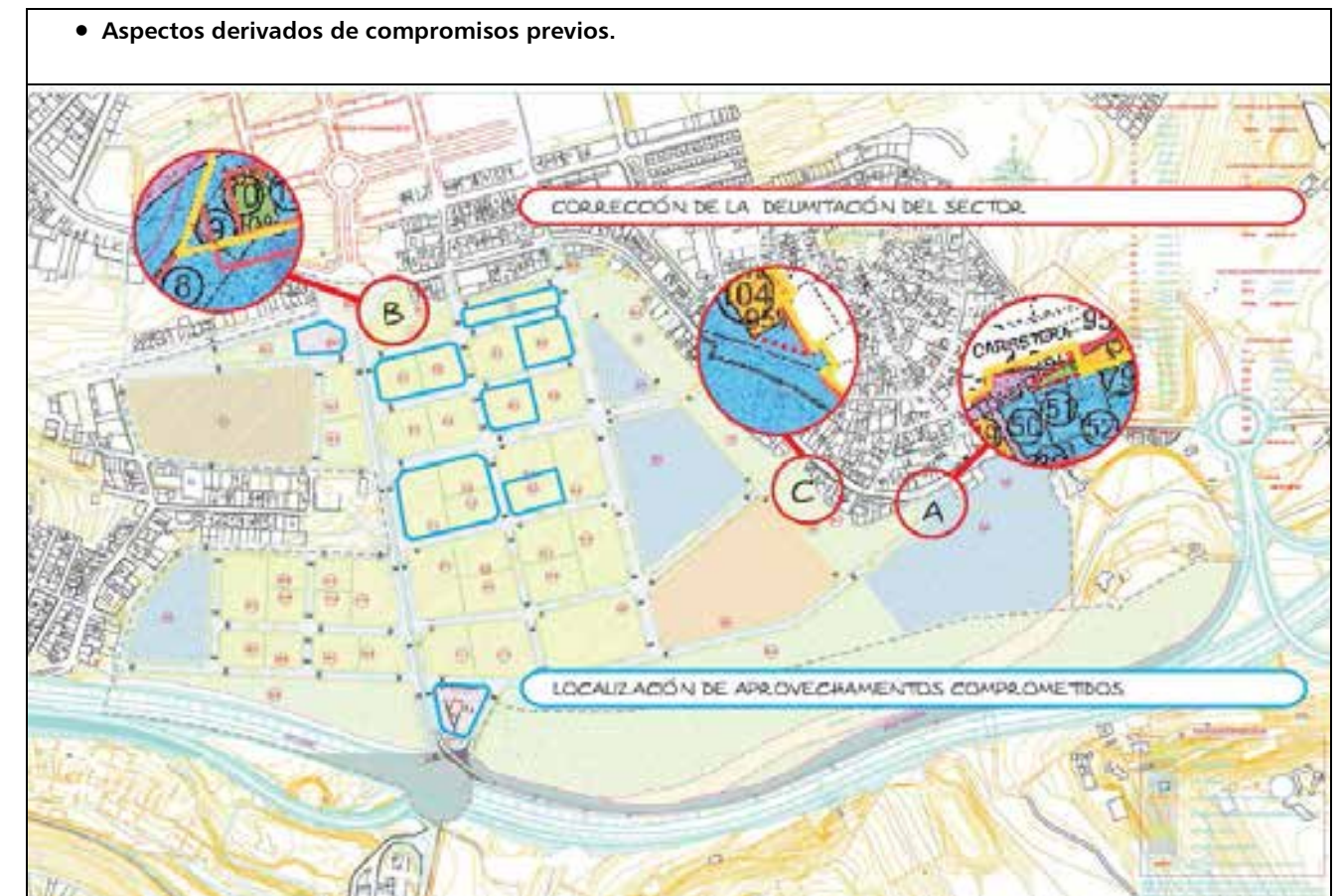


El estado actual de las fincas es el siguiente:

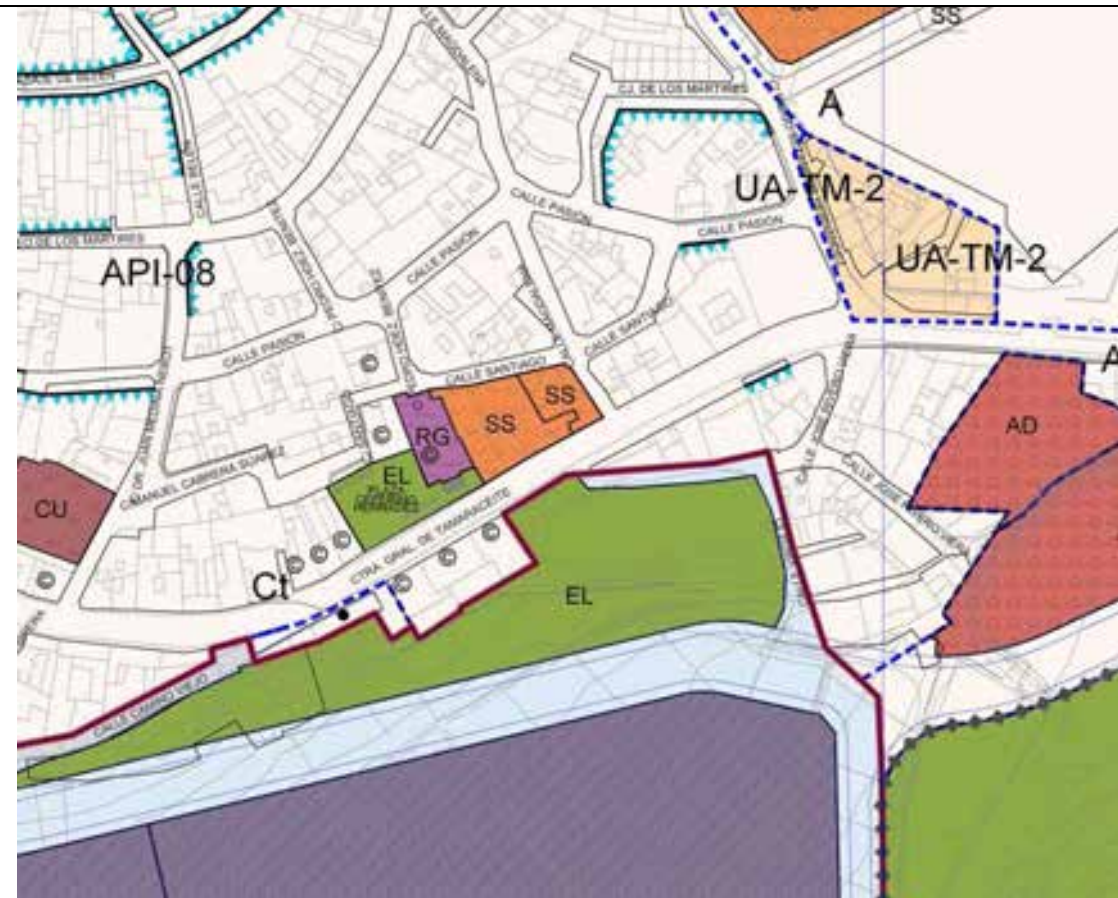
NOMBRE	SUPERFICIE	PROPIETARIOS
TS-1	11.278,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
TS-2.1	5.368,00 m ²	Ayto. LAS PALMAS GC
TS-2	9.907,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
TS-3.1	2.000,00 m ²	INMOBILIARIA LAGUNITA CANARIA S.L.
TS-3	5.568,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
TS-4	9.595,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
TS-5.1	3.023,00 m ²	HABITAS
TS-5	1.428,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
TS-SS	3.212,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
TS-ED	18.605,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
TS-6	17.645,00 m ²	VISOCAN
TS-7.1	5.441,00 m ²	LIDL
TS-7	11.816,00 m ²	YUDAYA
TS-8.1	67.268,00 m ²	YUDAYA
TS-8.2	14.897,00 m ²	DECATHLON
TS-8.3	19.600,00 m ²	LEROY MERLIN
EST-1	1.931,00 m ²	ESTACIÓN DE SERVICIO BP OIL
EST-2	3.396,00 m ²	ESTACIÓN DE SERVICIO SAN LORENZO
EL-2	3.729,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
EL-5	7.512,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
SG-45A-1	47.731,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
SG-45A-2	8.837,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
SG-45C	18.580,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
EL-1	37.158,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
PT-1	271,24 m ²	GEURSA – Beneficiaria
PT-2	376,26 m ²	GEURSA – Beneficiaria
PT-3	413,58 m ²	GEURSA – Beneficiaria
TS-VV13	2.215,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
TS-VV12	3.291,00 m ²	GEURSA – Beneficiaria
VIALES		GEURSA – Beneficiaria
FINCAS PENDIENTES DE FINALIZACIÓN DE TRAMITES DE		

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

Por otra parte, en base a la información catastral manejada con motivo del procedimiento expropiatorio, se ha concluido la existencia de errores en la delimitación del UZO-04 "Tamaraceite Sur", motivo por el cual, el citado límite habrá de ser ajustado a la información obtenida.



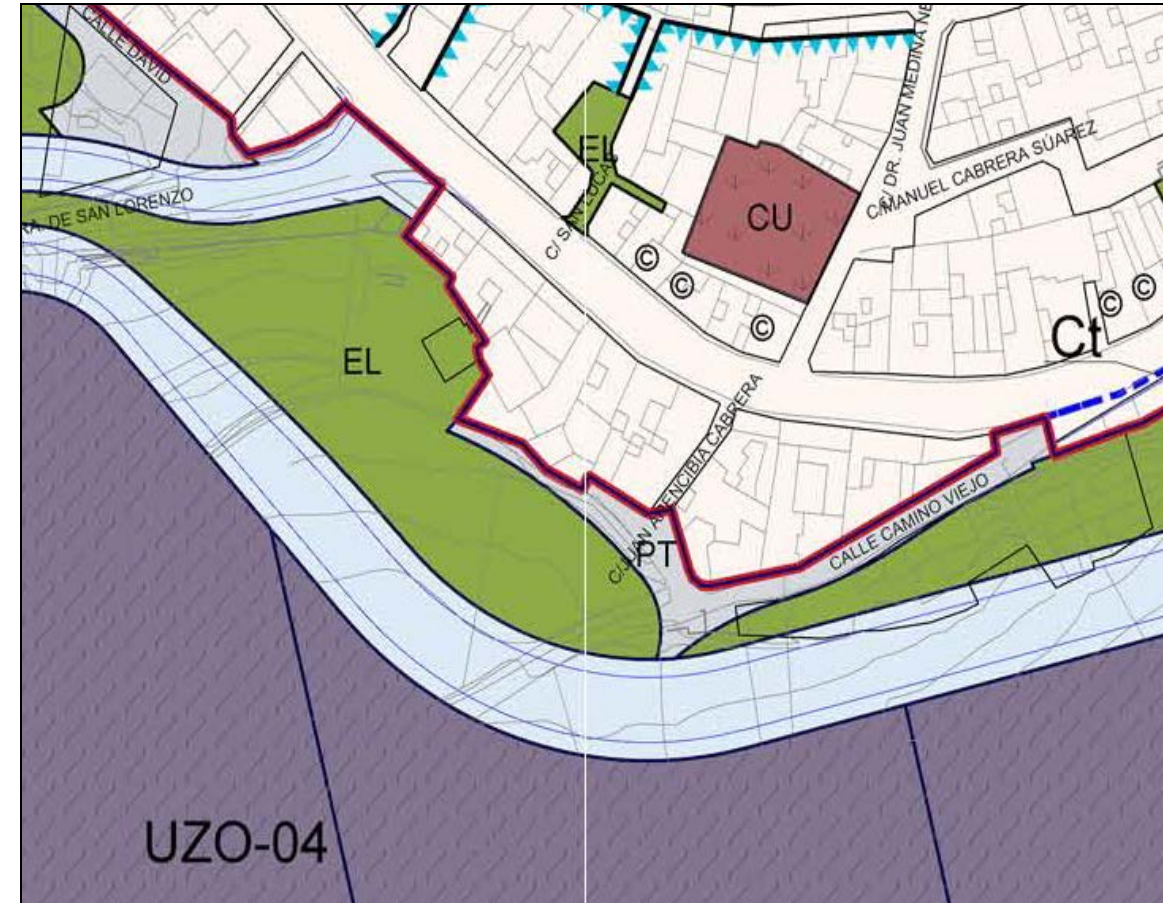
- Ajustes realizados en el límite del sector.



Corrección A



Corrección B

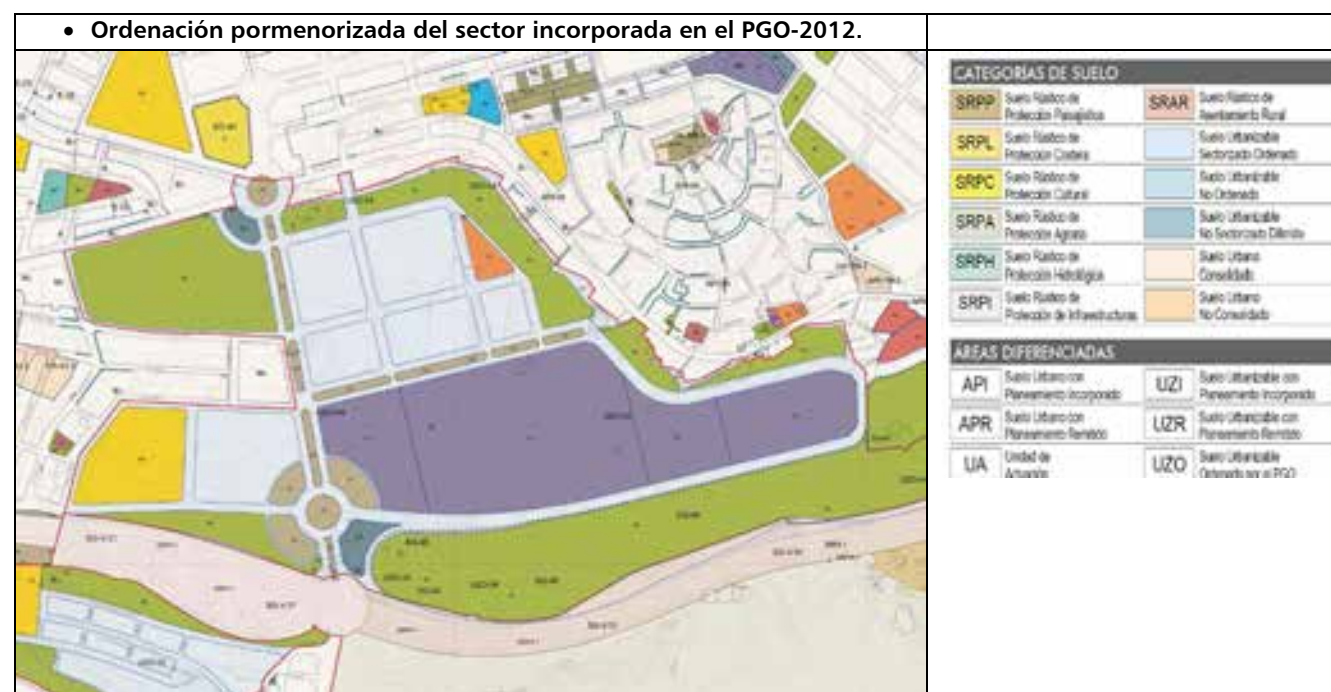


Corrección C

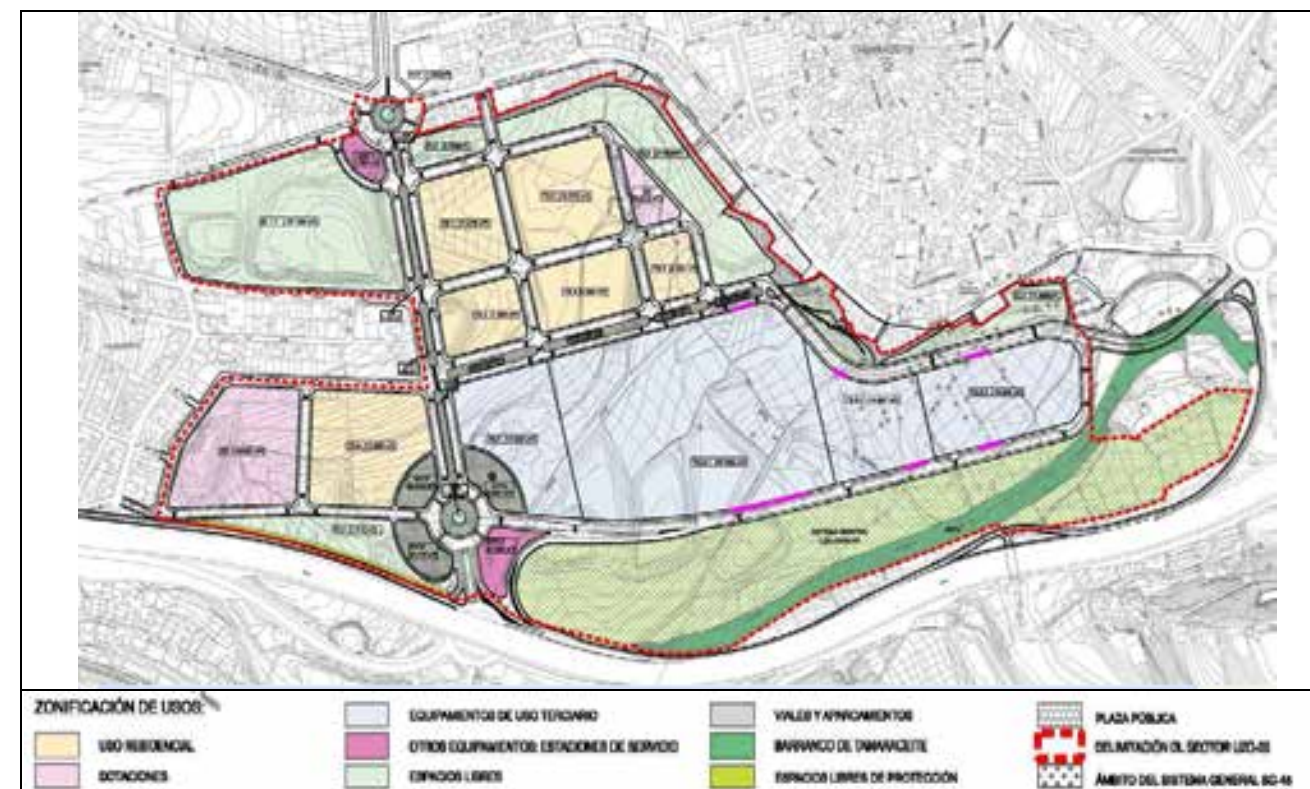
2.2.4 Ordenación urbanística en vigor.

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

El área objeto de modificación, como ya se ha venido exponiendo, está clasificada como suelo urbanizable con la categoría de ordenado directamente por el PGO, (UZO). Las imágenes siguientes se corresponden con la ordenación prevista para el sector como aparece en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación y en la ordenación pormenorizada del UZO-04 del vigente PGO2012, respectivamente.



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



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

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

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

dad quede segregado y autónomo respecto del uso residencial, ambientalmente integrado con el tejido residencial y adecuadamente conectado, a su vez, con el núcleo urbano de Tamaraceite.

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

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

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

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

9. Adscripción del Sistema General “Espacios Libres Tamaraceite Sur” como Sistema General incluído, SG-45.

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

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

Concretamente, la ordenación contempla los siguientes usos característicos:

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

La ordenación prevista modifica las parcelas siguientes:

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



Plano parcelario del UZO-04 “Tamaraceite Sur” vigente.

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

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

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

Las condiciones de las parcelas son:

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

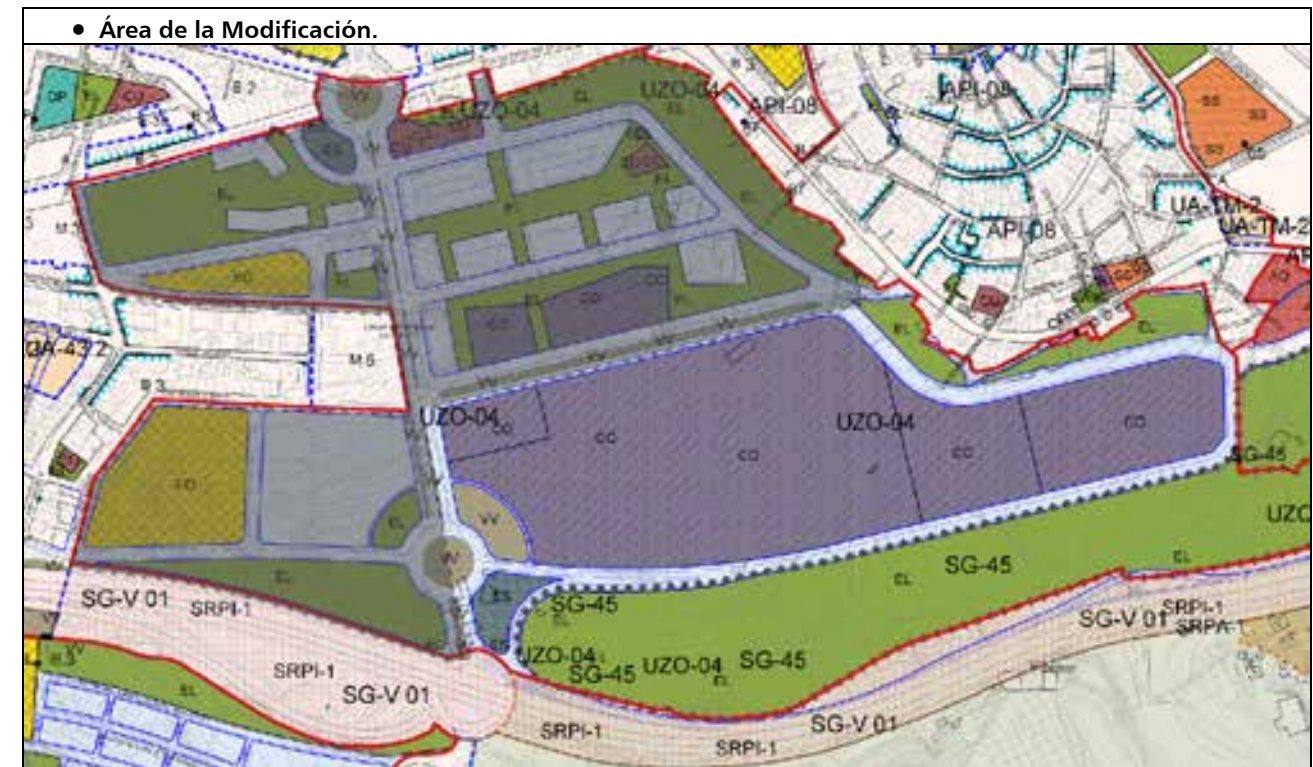
La posición de la edificación:

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

2.3 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

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

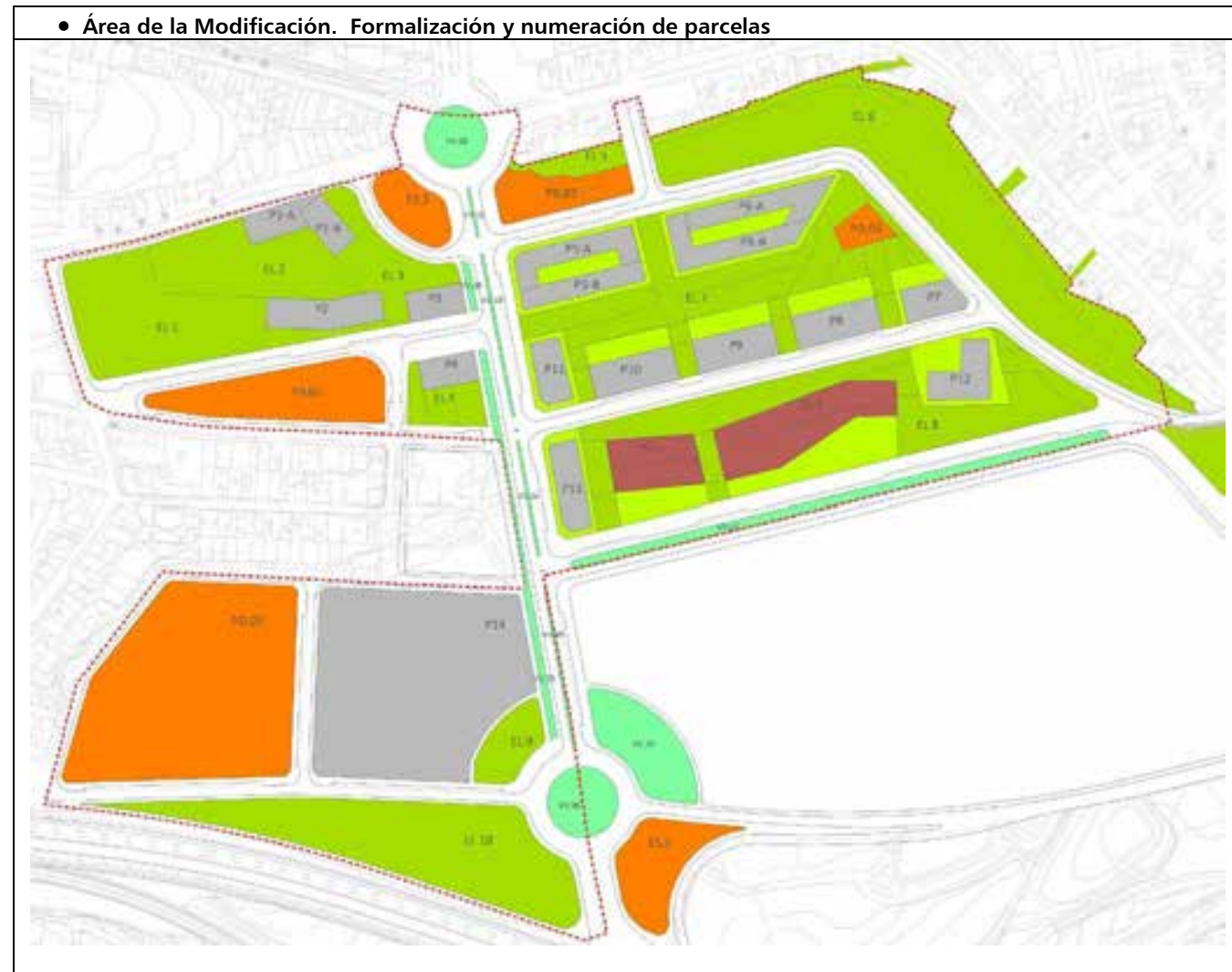
Los límites del área de reordenación son los que aparecen en la imagen que se inserta a continuación, donde se señala la misma mediante una trama, sumando una superficie total de 230.372,67 m².



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

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

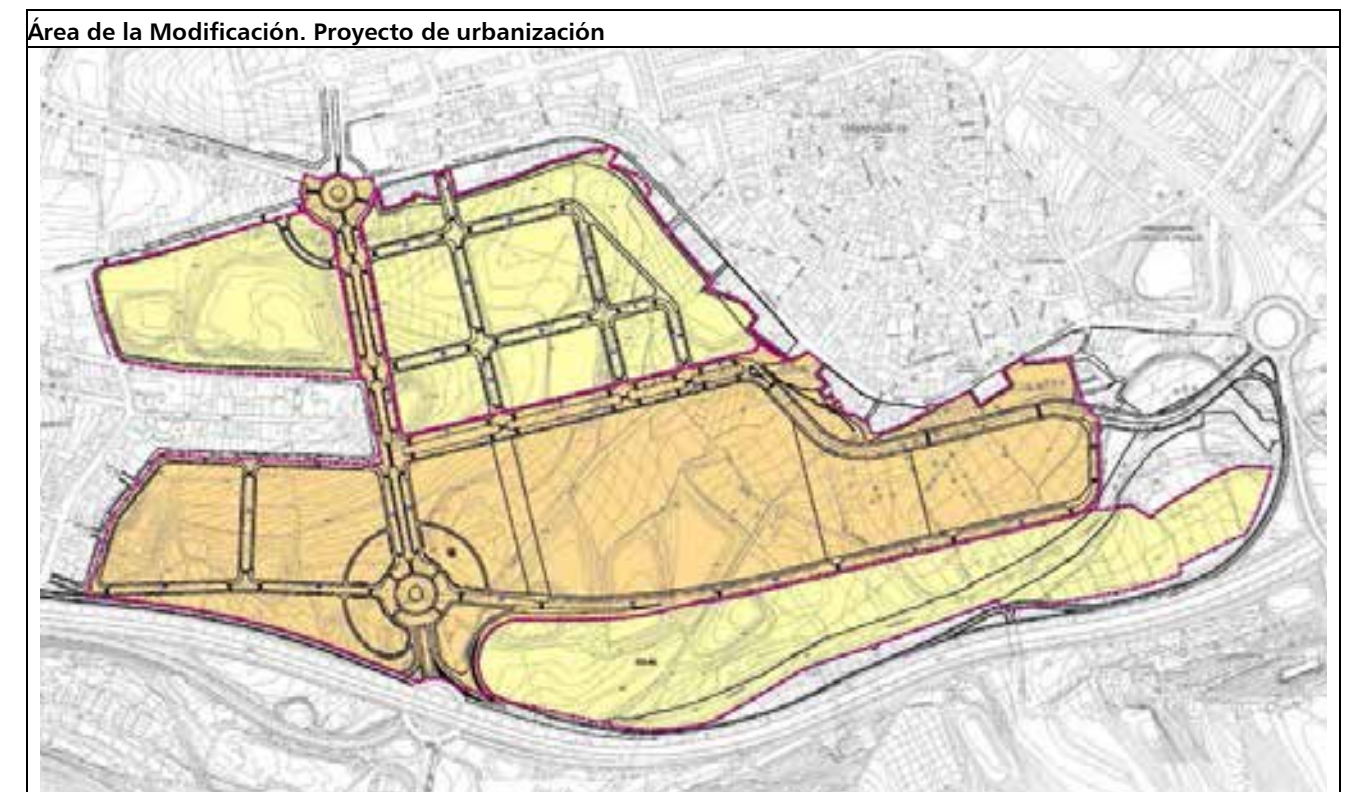
En la siguiente imagen se grafía la propuesta de la nueva ordenación de las manzanas resultado de la modificación, así como la formalización de las mismas y su numeración.



las edificaciones del casco que conforman la fachada hacia el nuevo suelo residencial, contando con escasa vinculación con la nueva urbanización.

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

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



2.3.1 Trazado viario y nueva trama urbana.

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

La mayoría de las conexiones entre el sector de Tamaraceite Sur y el casco histórico de Tamaraceite son vías peatonales o rodonaes que se producen a través del colchón verde que se extiende entre el núcleo urbano tradicional y el sector, constituyendo a su vez el acceso a

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

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

- Nueva jerarquía viaria
- Revisión de la concepción de vías principales
- Creación de redes no motorizadas

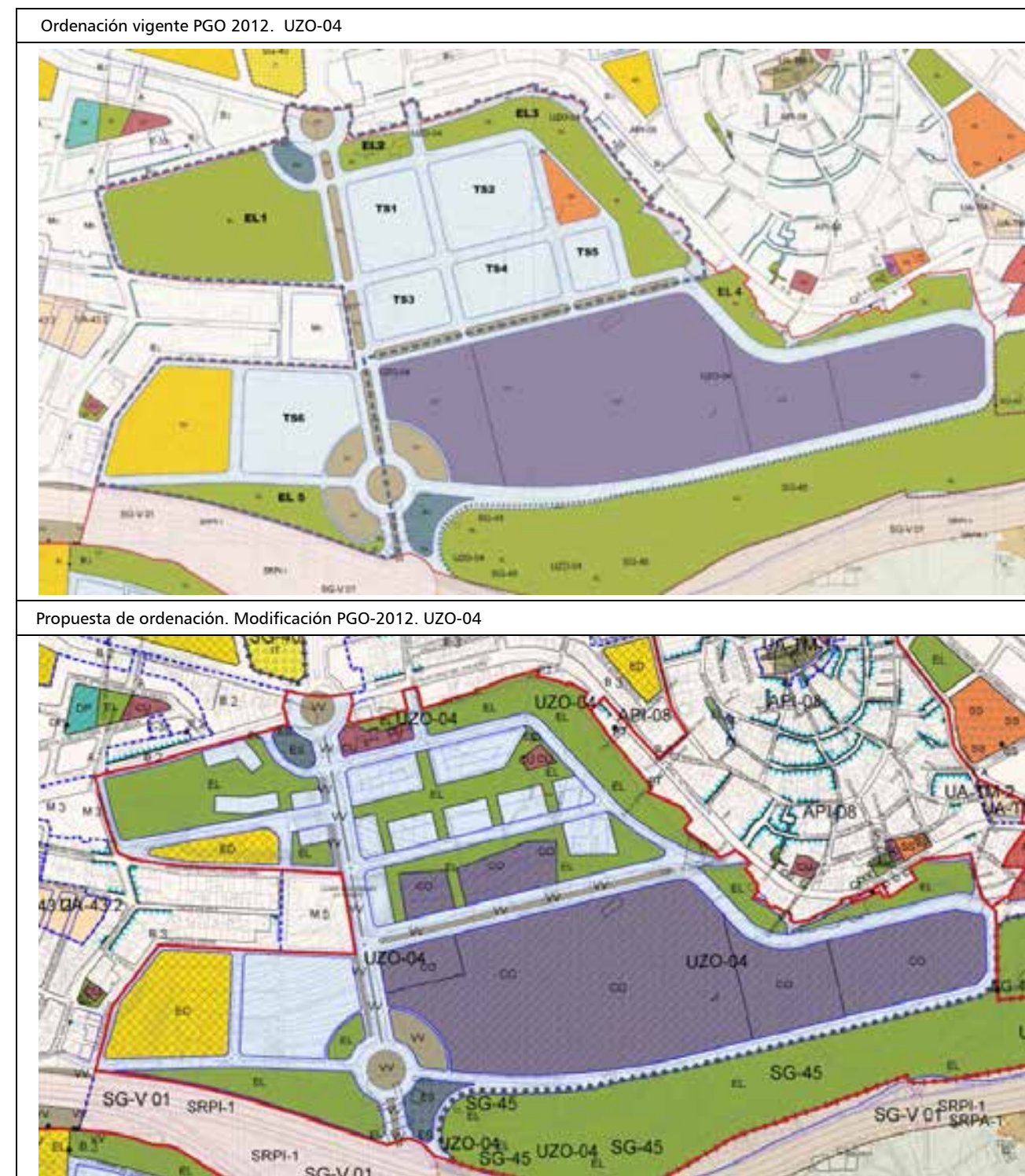
- Supresión y modificación del trazado de algunas vías.

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

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

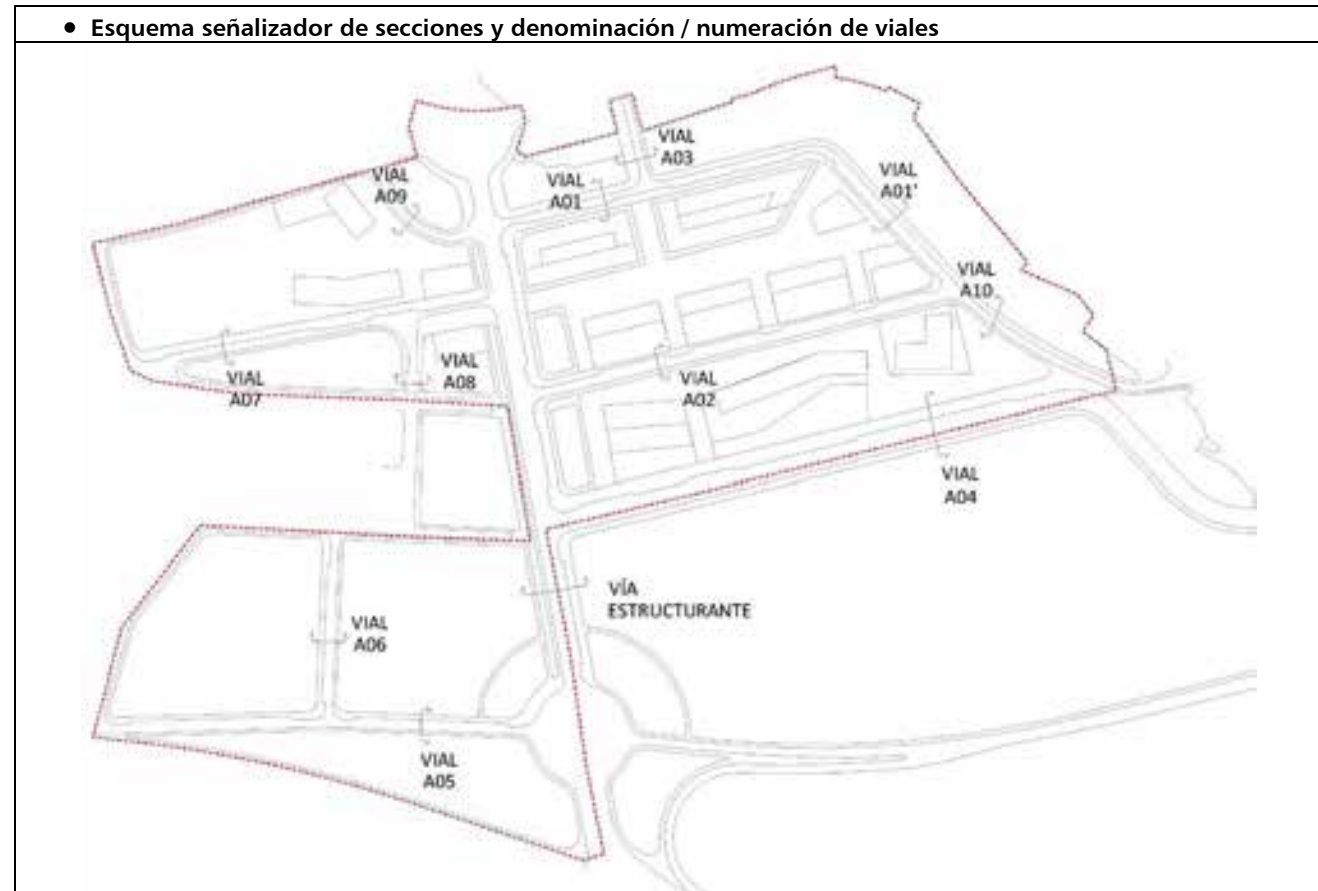
Se suprimen los viales paralelos a la Rambla, a naciente de ésta, y se trazan unos nuevos (viales A07 y A08) que organizan la gran manzana de Espacios Libres situada al norte del Barrio de La Suerte para facilitar el acceso a los nuevos usos propuestos por la modificación.

Nueva formalización de las manzanas del Plan Parcial.

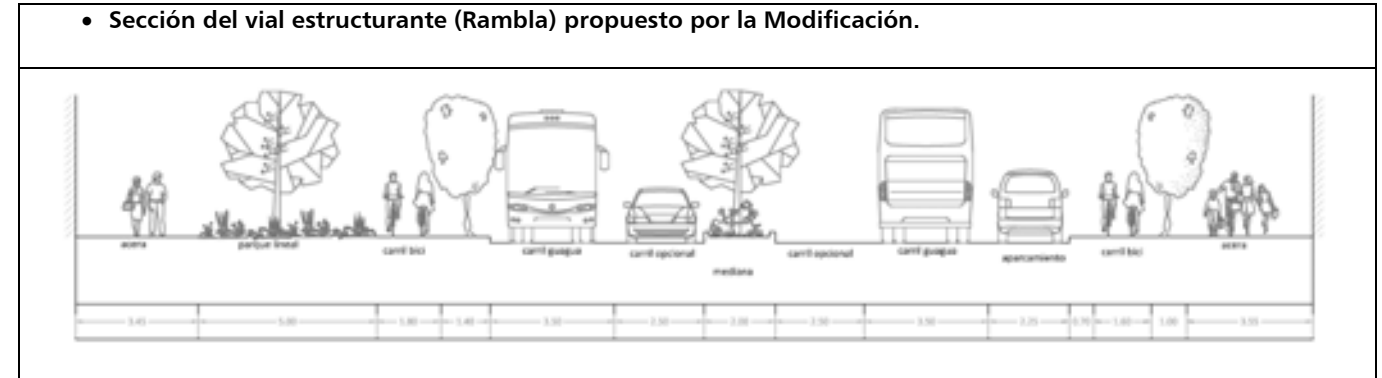
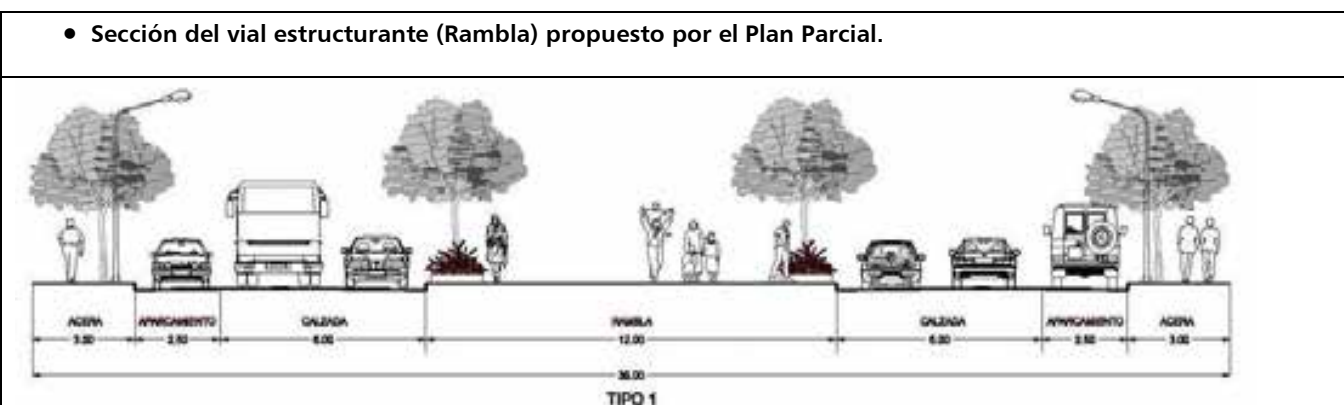


2.3.2 Vías principales y sus secciones.

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



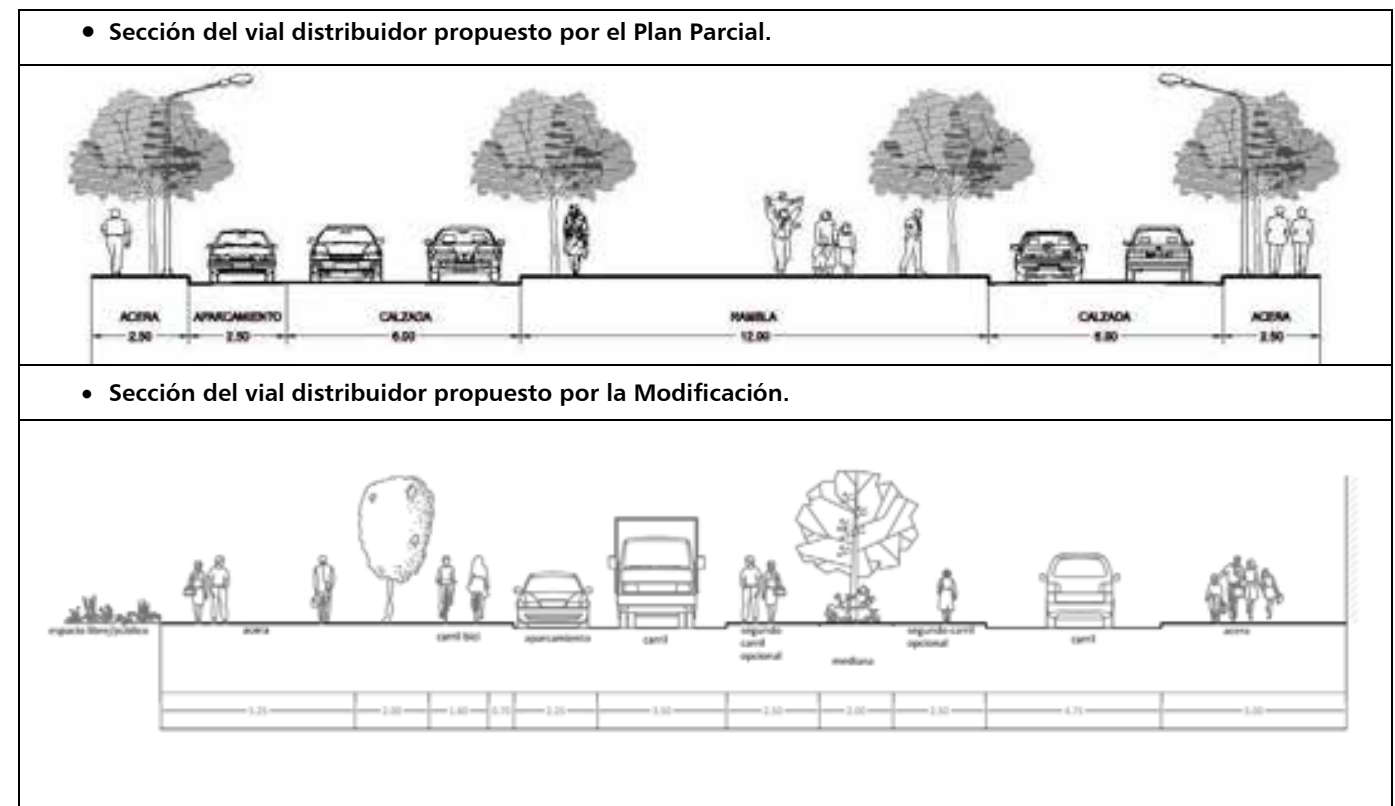
2.3.2.1 Vial estructurante (Rambla).



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

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

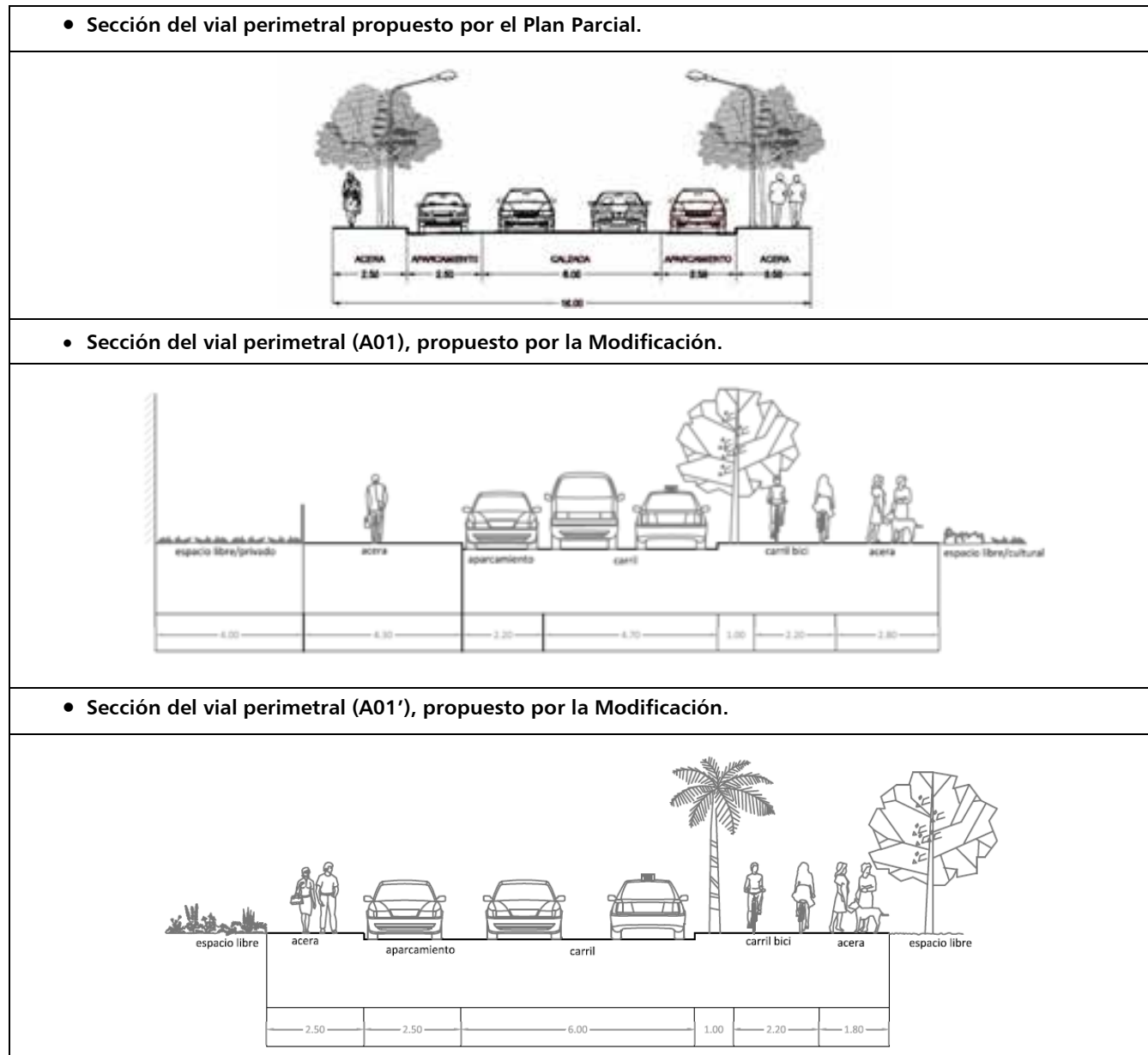
2.3.2.2 Vial Distribuidor (A04)



Los rasgos principales de la propuesta para vía distribuidora son:

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

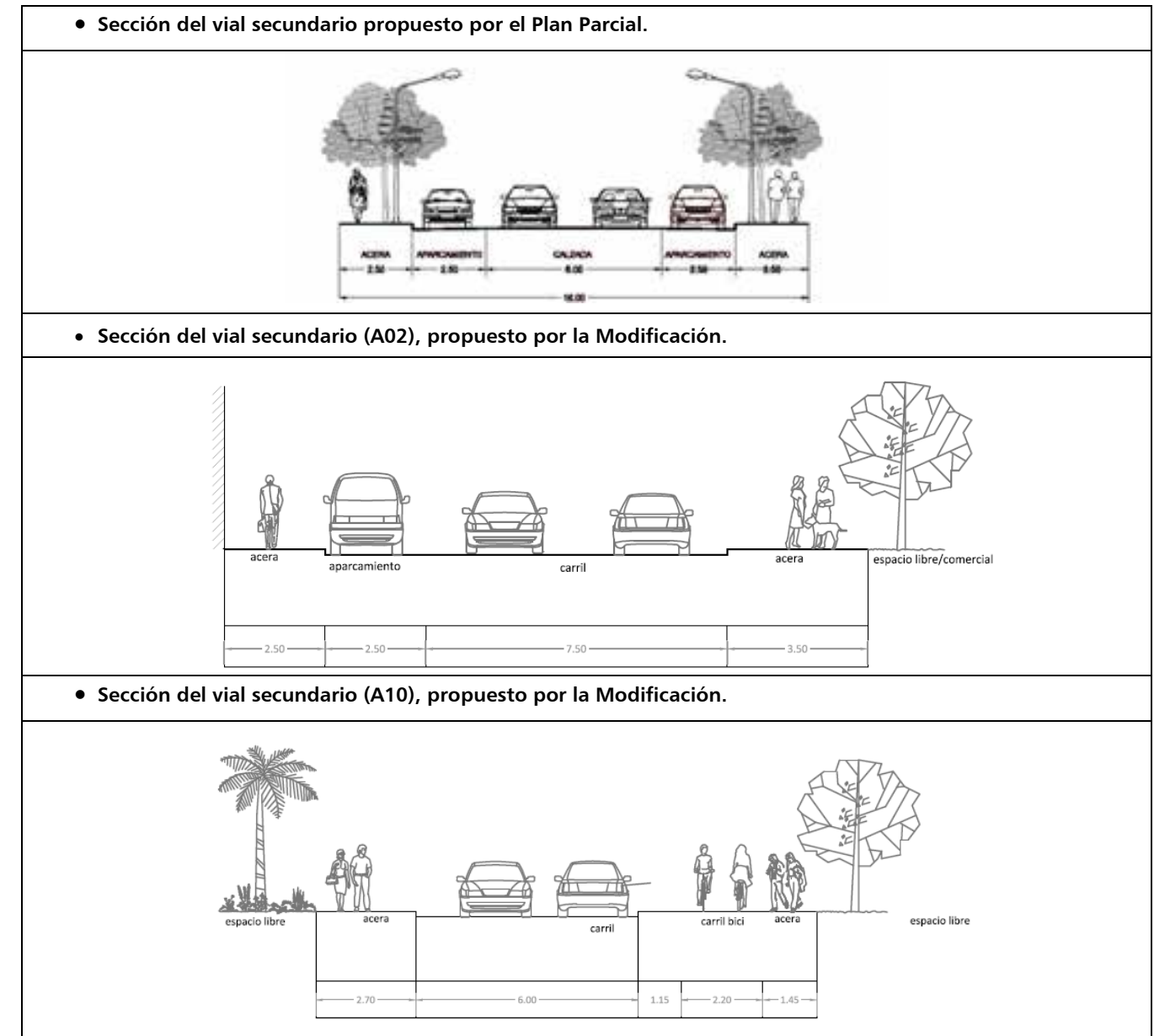
2.3.2.3 Vial perimetral (A01/A01')



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

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

2.3.2.4 Vial secundario (A02/A10)



Las características principales del vial secundario son:

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

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

Los viales V-07 y V-08 son propuestos ex novo en esta Modificación.

2.3.3 Sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial.

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

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



Nueva formalización de las manzanas residenciales / dotacional- Noreste del sector.

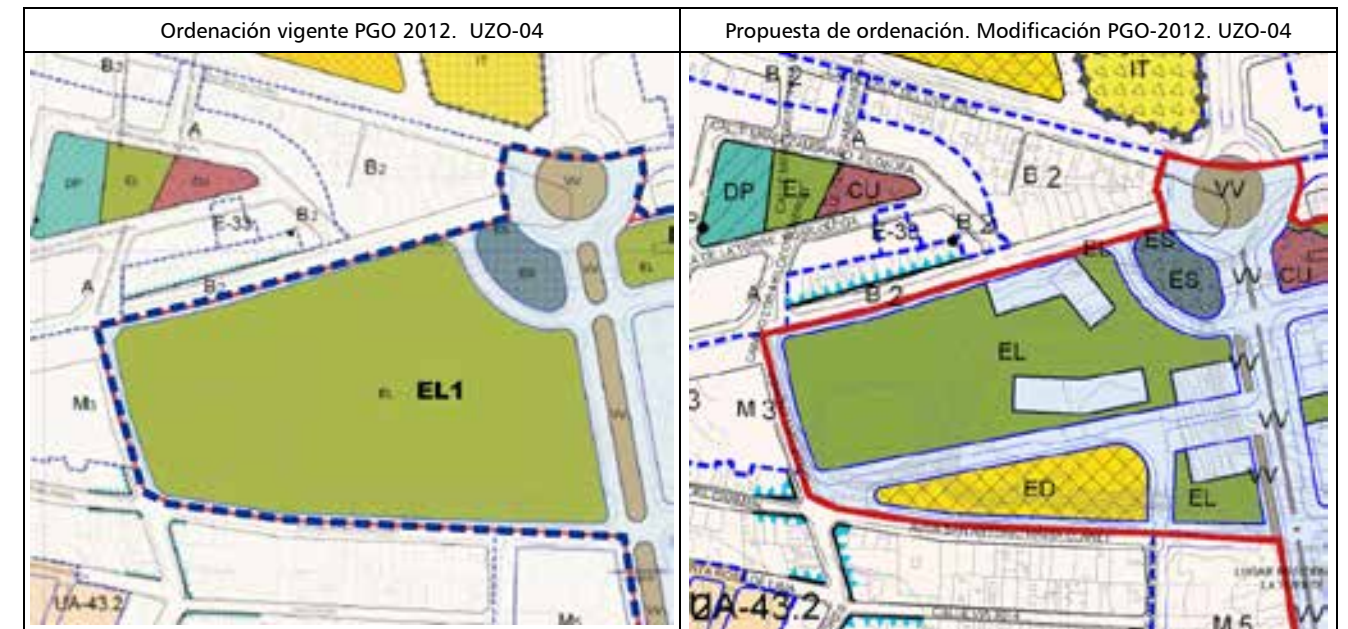
De esta forma, las seis manzanas localizadas en el centro de la actuación, cinco residenciales y una dotacional, constituidas en un enclave encerrado en sí mismo, rodeado de viario y espacio libre, se transforman en dos manzanas de mayor superficie en las que conviven interrelacionados los usos; residencial,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

Integradas en el conjunto residencial, se proponen dos nuevas parcelas comerciales, de pequeñas dimensiones, con terrazas y espacios libres de transición entre el uso comercial y el residencial con un diseño de fachadas que deberá estar acorde al carácter residencial de la ubicación.

La parcela-manzana triangular calificada como Servicios Sociales en el UZO-04 del planeamiento vigente se integra dentro de la manzana situada más al norte.

El mismo planteamiento se sigue en el caso de la gran manzana localizada a poniente de la rambla y al norte del Barrio de la Suerte, calificada como Espacio Libre-Deportivo en la ordenación vigente.

La actual gran manzana modifica su formalización para dividirse en tres manzanas de menor dimensión, cuya formalización busca la mejor adaptación de las futuras edificaciones a la topografía y mantener el objetivo de fluidez visual y peatonal entre los espacios libres que las conforman facilitándose, también, la conexión con los barrios colindantes. En ellas, como en el resto del Plan Parcial coexisten el uso residencial con el espacio libre y el dotacional.

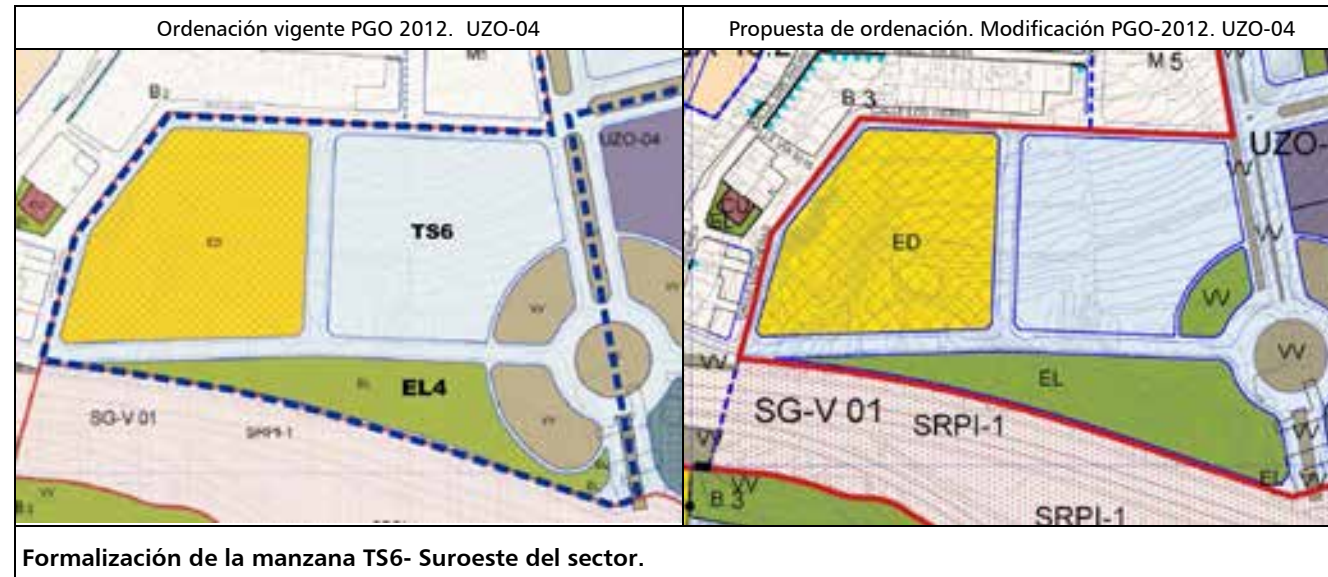


Nueva formalización de la manzana EL. Noroeste del sector.

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

2.3.4 Otras claves de la nueva ordenación.

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



La volumetría del conjunto se basa en el establecimiento de series de edificios de diferentes dimensiones, con una altura que varía entre las dos plantas de los edificios comerciales y las tres y siete plantas de las edificaciones residenciales, con la excepción de la rambla que actúa de eje estructurante y atraviesa el sector de Norte a Sur en la que se alcanzan hasta las 9 plantas. Se pretende que, mediante una ocupación menor del suelo y a través de las distintas alturas de coronación planteadas, provocar un juego volumétrico del edificio con el entorno.



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

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

2.3.5 El aprovechamiento y la edificabilidad.

a. Sobre el aprovechamiento.

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

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

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

Teniendo en cuenta que el suelo de las viviendas protegidas de promoción pública es público también, obtendríamos los coeficientes correspondientes a éstas en su variante de alquiler o venta restando un 15% a los coeficientes correspondientes a las viviendas protegidas de protección privada en alquiler y venta, respectivamente. Así pues, los coeficientes quedarían del siguiente modo y así deben incorporarse en el Plan General:

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

Esto significa que habrá que corregir la Tabla resumen del cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General en los Suelos Urbanizables que aparece en el apartado 4.2 de Cálculo de Aprovechamiento Medio del PGO de la Memoria de Ordenación Pormenorizada del Plan General incorporando el coeficiente 0,45 para ponderar la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida de promoción pública en alquiler –que es la variante que existe en el Plan General, tal como se explica en la Memoria del mismo- en los sectores en que existe la misma.

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

Por tanto, una vez computado el aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad residencial en régimen de protección y promoción pública, el aprovechamiento total del sector aumentará y, por tanto, también el aprovechamiento medio, por lo que habrá de reba-

jarse la edificabilidad prevista para el mismo, de modo que también disminuyan ambos aprovechamientos para cumplir con la premisa del artículo 137.1.B).c) de la Ley 4/2017 y seguir manteniendo que la diferencia entre los aprovechamientos medios de cada sector no sea superior al 15%.

De este modo, la introducción del aprovechamiento correspondiente a la vivienda pública en régimen de protección en los sectores del Área Territorial 2, donde se encuentra el sector de Tamaraceite Sur, supone el aumento del aprovechamiento total de éstos. En esta Área Territorial sólo cuentan con edificabilidad derivada de ese concepto los sectores UZO-02 “Isla Perdida” y UZO-04 “Tamaraceite Sur”, quedando las cifras correspondientes a sus aprovechamientos medios tras la citada corrección del siguiente modo:

- UZO-02 “Isla Perdida”:
0,496734, al sumar 3.383 uA al aprovechamiento total por tal concepto.
- UZO-04 “Tamaraceite Sur”:
0,587243, al sumar 28.063 uA al aprovechamiento total por tal concepto.

Para el cálculo en Tamaraceite Sur se ha utilizado una cifra de edificabilidad residencial en régimen de protección de promoción pública de 61.758 m² coincidente con la del convenio que adjudica a VISOCAN la parcela TS.6 del sector. Se da la circunstancia de que dicha parcela contabiliza 72.167m² de edificabilidad residencial y 4.151m² de edificabilidad complementaria en el planeamiento vigente, por lo que habrán de corregirse las cifras de referencia en el Plan General, asumiendo las del convenio que determina 61.758 m² de edificabilidad residencial, tal como comentamos, y no establece edificabilidad complementaria alguna.

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

Por tanto, con motivo de la Sentencia, los 6.000 m² de suelo del SG-06 actualmente adscritos al Sector de suelo urbanizable UZO-03, Almatriche II, pasan a tener un régimen jurídico de suelo diferente motivo por el cual no puede continuar estando adscrito al Sector. Por ello, el Sector verá incrementado su aprovechamiento, pasando de 0.490668 UA/m² a 0.500668 UA/m² y se comprueba, y confirma, que dicho incremento mantiene al sector dentro de la horquilla del 15% de diferencia entre los aprovechamientos medios de los sectores de una misma área territorial como vemos a continuación.

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

UZI-13 Salto del Negro	0,454233
UZO-01 Barranco Seco	0,474641
UZO-02 Isla Perdida	0,496734
UZO-03 Almatriche II	0,500668
UZO-04 Tamaraceite Sur	0,587243

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

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

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

(Siendo: A = aprovechamiento y S = superficie)

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

En consecuencia, habrá que rebajar la edificabilidad máxima del sector en base al aprovechamiento total máximo que acabamos de establecer.

b. Sobre la edificabilidad

o La edificabilidad residencial de la vivienda protegida.

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

El PGO vigente cuenta con una edificabilidad total con destino residencial de 1.467.771m², de los cuales 1.363.063 m² se encuentran en suelo urbanizable y 103.641m² en suelo urbano no consolidado. Puesto que el 30% de ese total debe estar dedicado a uso residencial con algún tipo de protección, la cifra mínima exigible sería de 440.331m², cifra que está por debajo de los 476.429m² que reserva el Plan General. Dado que en el suelo urbano no

consolidado se prevén 22.714m², en suelo urbanizable deberán contabilizarse los 417.617 m² restantes. Eso supone 36.098m² menos de los previstos, que ahora son 453.715m².

En el sector de suelo urbanizable denominado UZO-04 "Tamaraceite-Sur" se destinan 169.724m² a uso residencial en régimen de protección, cifra que representa el 70% de la edificabilidad residencial total del mismo, tal como exige la ficha correspondiente al UZO-04 en el Anexo de Áreas Diferenciadas del Plan General. Si restáramos los 36.098 m² de exceso antes señalado a la cifra correspondiente a la edificabilidad residencial en régimen de protección de este sector, cumpliríamos con el mínimo exigible en el cómputo global y seguiríamos estando en unos niveles muy altos de reserva de suelo para vivienda protegida en este sector en concreto, por lo que será necesario llevar a cabo una corrección del porcentaje reservado a tal fin en la ficha referida.

Así pues, fijaremos para el UZO-04, el total de edificabilidad que se reserva a vivienda protegida en 102.787 m², de los cuales 61.758 m² se corresponden con la edificabilidad asignada a VISOCAN en el convenio suscrito al efecto o, lo que es lo mismo, con la edificabilidad destinada a residencia protegida de promoción pública, y el resto, esto es, 41.029 m² se destinará a edificabilidad destinada a residencia protegida de iniciativa privada.

o Sobre el resto de la edificabilidad del sector.

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

- Edificabilidad residencial libre: se fija en 63.506 m²c.
- Edificabilidad del equipamiento comercial exclusivo: se fija en 66.000 m²c, coincidiendo con la que establece el planeamiento vigente.
- Edificabilidad del equipamiento comercial exclusivo local: se fija en 9.951 m²c.
- Edificabilidad de las estaciones de servicio: se fija en 1.929 m²c, coincidiendo con la que establece el planeamiento vigente.
- Edificabilidad del equipamiento comercial en local en planta baja: se fija en 8.089 m²c, (14.403 m²c menos que la vigente) ya que se trata de la edificabilidad correspondiente a un aprovechamiento de 8.236,34 UA que es a su vez el aprovechamiento que resulta de restar al aprovechamiento total calculado los aprovechamientos correspondientes a las edificabilidades desglosadas anteriormente.

Así pues, partiendo de una edificabilidad residencial prevista por el Plan General vigente para el UZO-04 de 245.096 m²c, en base a la regulación establecida por la norma zonal H1, con alturas que varían entre las 7 y 9 plantas y una ocupación por parcela del 65%, pasamos a la posibilidad de materializar una nueva edificabilidad residencial de 166.293 m²c. inferior a la prevista.

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

En resumen, la edificabilidad total del sector, pasa de 335.516 m²c a 248.481 m²c. lo que supone una reducción de 87.035 m²c.

El nuevo aprovechamiento del UZO-04 Tamaraceite Sur pasa a ser 0,482058

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

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

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

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

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

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

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

UZ-AT2		Superficies						Calculo de coeficientes								Aprovechamiento		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Adscrito	SUP total. SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2c	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homog.	Aprovecham. Total U.A.	Aprovecham Medio U.A./m2	
UZO 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL"Parque urbano Tamaraceite Sur".	404.236	93.501	0	497.737	**Residencial VRPP	0,61	61.758	1,00	1,20						0,45	0,45	28063,45	0,056382
					*Residencial VRP-V		41.029	1,00	1,20			0,60	0,61	24858,65	0,049943			
					Resid. Libre		63.506	1,00	1,20			1,00	1,01	64128,36	0,128840			
					Equip Com.Local		4.308	1,10	1,10	1,10	1,00	0,90	0,85		1,02	4386,47	0,008813	
					Equip E.Servicio		1.929	1,40	1,10						1,30	2499,81	0,005022	
					Terc.C.Exc.Local		9.951	1,65	1,10						1,53	15198,39	0,030535	
					Terc.Com.Exclusivo		66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523	
					TOTAL UZO 04		248.481											

*Parcelas del área A y parcela P6 del área B ** VISOCAN

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

UZ-AT2	Superficies							Cálculo de coeficientes							Aprovechamiento			
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Adscrito	SUP total. SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homogeneización	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2
UZI 13 "Salto del Negro" SG-Adscrito. SG-47 EL "Espacios Libres en Salto del Negro"	191.690	0	37.485	229.175	Residencial VRPP	0,55					1,10	1,00	0,90	0,90				
					Residencial VRP-V		34.792	1,00	1,30	0,60					0,69	24.179,56	0,105507	
					Residencial Libre		59.974	1,00	1,30	1,00					1,16	69.467,61	0,303120	
					Equip Com. Local		10.664	1,10	1,00						0,98	10.451,79	0,045606	
					TOTAL UZI 13		105.430									104.098,96	0,454233	
UZO 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL "Parque urbano Tamaraceite Sur".	404.236	93.501	0	497.737	**Residencial VRPP	0,61	61.758	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	0,45	0,45	28063,45	0,056382	
					*Residencial VRP-V		41.029	1,00	1,20					0,60	0,61	24858,65	0,049943	
					Resid. Libre		63.506	1,00	1,20					1,00	1,01	64128,36	0,128840	
					Equip Com. Local		4.308	1,10	1,10						1,02	4386,47	0,008813	
					Equip E. Servicio		1.929	1,40	1,10						1,30	2499,81	0,005022	
					Terc. C. Exc. Local		9.951	1,65	1,10						1,53	15198,39	0,030535	
					Terc. Com. Exclusivo		66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523	
					TOTAL UZR 04		248.481									239.938,41	0,482058	
UZO 01 "Barranco Seco" SG-Incluido. SG-55 EL "Espacios Libres en Barranco Seco"	275.787	138.612	0	414.399	Residencial VRPP	0,31				1,10	1,40	0,90	1,00					
					Residencial Libre		77.012	1,00	1,60					1,00	2,22	170.781,81	0,412119	
					Equip Com. Local													
					Terciario		8.392	1,65	1,35						3,09	25.908,75	0,062521	
TOTAL UZO 01	85.404					196.690,56	0,474641											
UZO 02 "Isla Perdida"	110.756	0	0	110.756	Residencial VRPP-A	0,51	6.700	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	0,85	0,45	0,50	3382,83	0,030543	
					Residencial VRP-V		9.750	1,00	1,20					0,60	0,67	6563,70	0,059263	
					Resid. Libre CH		9.046	1,00	1,15					1,00	1,08	9726,71	0,087821	
					Resid. Libre M		29.300	1,00	1,20					1,00	1,12	32874,60	0,296820	
					Equip Com. Local		2.000	1,20	1,10						1,23	2468,40	0,022287	
					TOTAL UZO 02		56.796									55.016,24	0,496734	
UZO 03 "Almatriche II" SG-Adscrito. Parte SG-09 y SG-Incluido. Parte SG-V 01	197.590	65.900	30.900	294.390	Residencial VRPP	0,77				1,10	1,00	0,80	0,85					
					Residencial Libre		141.404	1,00	1,30					1,00	0,97	137.501,25	0,467072	
					Equip Com. Local		7.074	1,10	1,10						0,91	6.402,54	0,021748	
					Equip E. Servicio		300	1,40	1,10						1,15	345,58	0,001174	
					Terciario		3.472	1,10	1,10						0,91	3.142,44	0,010674	
TOTAL UZO 03	152.250					147.391,80	0,500668											
TOTAL	1.180.059	298.013	68.385	1.546.457			648.360										743.135,97	0,48167
Area Territorial 2			Aprov. Medio del Área	0,48167			max. 7,5%	0,51779191	mín. 7,5%	0,4455								

* En el UZO-03 "Almatriche II" se ha descontado 6.000 m2 del sistema general adscrito SG-06, en coherencia con la Modificación del PGO en el ámbito del SG-06 "Auditorio Alfredo Kraus-Palacio de Congresos-Recinto Ferial" en tramitación.

2.3.8 Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

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

2.3.8.1 Parámetros urbanísticos vigentes.

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

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

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

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

* 19. 579 m2 se corresponden con el Parque Deportivo al aire libre establecido en la parcela EL 1.1 como uso vinculado.

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

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

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

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

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

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

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

Al igual que en el cuadro anterior de cumplimiento del Art.36 del TR-LOTENC del planeamiento vigente, en los 65.296 m2 de Espacios libres destinados a jardines se ha computado los 19.579 m2 de parque Deportivo al aire libre. Por tanto, los parámetros corregidos quedarían:

$$65.296 \text{ m}^2 - 19.579 \text{ m}^2 = 45.717 \text{ m}^2 > 36.900 \text{ m}^2 \text{ (requeridos)}$$

$$45.717 \text{ m}^2 + 20.747 \text{ m}^2 = 66.464 \text{ m}^2 > 51.660 \text{ m}^2 \text{ (requeridos)}$$

$$\text{Total: } 66.464 + 18.605 + 19.579 = 104.648 \text{ m}^2 > 101.287 \text{ m}^2.$$

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

Estos parámetros son el resumen del cumplimiento de los estándares de dotaciones, equipamientos y espacios libres conforme a la Ley 4/2017, ahora vigente, de la totalidad del sector UZO-04 una vez corregida la edificabilidad residencial y comercial motivo de la presente modificación.

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

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES CONFORME A LA LEY 4/2017.			
		Requerido conforme al Art.138 de la Ley 4/2017	Ordenación pormenorizada del sector UZO-04. con la Modificación del PGO2012
Superficie del sector			404.236 m2
Superficie Sistema General			93.501 m2
Superficie de Gestión Sector + SG			497.737m2
Coef. Edificabilidad	1,2 m2/m2		0,61 m2/m2
Edificabilidad Máxima	485.082 m2c		248.480 m2c
Densidad Máxima: Viv/Ha o Hab/Ha	400 hab/Ha		143 hab/Ha
Reserva mínima de Dotaciones y equipamientos	40m2 de suelo por cada 100m2 de edificación		
		m2 de suelo necesarios	m2 de suelo propuestos
		110.307	244.905
(50%)-Espacios Libres de Uso y Dominio público.		m2 de suelo	m2 de suelo
Jardines			47.886
Áreas de juego			14.725
		55.153	62.611
(50%)-Dotaciones públicas/equipamientos		m2 de suelo	m2 de suelo
Docente			23.850
Deportivo			16.000*
Social			3.281
Comercial (local en plantas bajas de edif. residencial)			4.308
Comercial (exclusivo, local y estaciones de servicio)			134.855
		55.153	182.294
TOTAL		110.307	244.905
Dotación de plazas de aparcamientos			
-En la Red viaria			904
-Fuera de la Red viaria	1 plaza/por vivienda		1.808

* 16.000 m2 se corresponde con el Parque Deportivo al aire libre establecido en la parcela EL 6 (11.000 m2) y en la parcela EL10 (5.000m2)

2.3.9 Zonificación de áreas de distribución de edificabilidades.

Figura 1. Áreas de distribución de edificabilidades.



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

ÁMBITO CORRESPONDIENTE AL ÁREA MODIFICADA - CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR UZO-04 "TAMARACEITE SUR"														
ÁREA	PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Ocupación %	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edific. Parcela (m2/m2)	Edific. TOTAL (m2c)	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edific. Residencial (m2c)	Edific. Comerc. Exclusivo (m2c)	Edific. Equipam. ES (m2c)	Número de unidades de "viviendas equivalentes" no vinculante	
ÁREA A	P.1	P.1A	1.739	937	100	3+1	4,73	8.218	3.598	2.699	900		28	
		P.1B		802		6			4.620	4.620				48
	P.2	P.2	1.731	1.731	100	4	3,84	6.647	6.647	6.647	900		76	
		P.3	840	840	100	6	5,76	4.838	4.838	4.838			69	
	P.4	P.4	840	840	100	6	5,76	4.838	4.838	4.838			50	
		ES	1.931	1.931		2	0,36	699	699	0	Segun Normativa	699	0	
	PD.01	PD.01	5.239	5.239		2								
	TOTALES			12.320	12.320			25.241	25.241	23.642	900	699	323	
	ÁREA B	P.5	P.5A	4.552	1.534	61	4+1	3,17	14.448	7.363	5.891	1.473		61
			P.5B		1.230		6			7.085	7.085			
P.6		EL*		1.788					14.448	12.975	1.473		135	
		P.6A		1.668		61	5		7.958	7.958			83	
P.7		P.6B	5.368	1.637		6	3,24	17.388	9.429	9.429			98	
		EL*		2.073					17.388	17.388			181	
P.8		P.7		5.368		68	7	4,58	6.660	6.660			69	
		EL*	1.454	463					6.660	6.660			69	
P.9		P.8	2.332	1.445	62	4	2,38	5.549	5.549	5.549			58	
		EL*		887					5.549	5.549			58	
P.10		P.9	2.255	1.397	62	4	2,38	5.364	5.364	5.364			56	
	EL*		858					5.364	5.364			56		
P.11	P.10	2.325	1.440	62	6	3,57	8.294	8.294	8.294			86		
	EL*		885					8.294	8.294			86		
PD.02	P.11	1.587	985	62	8+1	5,36	8.510	8.510	7.565	946		79		
	EL*		602					8.510	7.565	946		79		
PD.03			1.587					8.510	7.565	946		79		
TOTALES			23.154	23.154		3		66.213	63.795	2.418	0	665		
ÁREA C	P.12	P.12	2.000	1.240	62	8+1	4,92	9.842	9.842	9.052	790		94	
		EL*		760					9.842	9.052	790		94	
	P.13	P.13	3.023	1.319	44	6+1	2,73	8.246	8.246	8.046	200		84	
		EL*		1.704					8.246	8.046	200		84	
	Pc1	Pc1	3.458	2.258	65	2	0,98	3.387	3.387			3.387	0	
Pc2	EL*		1.200					3.387	3.387			3.387	0	
	Pc2	7.047	4.376	62	2	0,93	6.564	6.564	6.564			6.564	0	
TOTALES			15.528	15.528		3		28.039	28.039	990	9.951	178		
ÁREA D	P.14**	P.14	17.908	17.908	50	6	3	61.758	61.758	17.098	9.951	643		
TOTALES			36.519	36.519				61.758	61.758	61.758	4.308	699	1.808	
EL*	Espacio libre de parcela. Privado													
PD	Parcelas dotacionales			ES	Parcela Estación Servicio		Pc	Parcelas comercial exclusivo	P**	Vivienda Pública. VISOCAN				

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

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

Esta Norma es de aplicación para las parcelas P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13 y P14 grafiadas en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" del anexo de planos de esta modificación.

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

Artículo 1. Obras y Actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO2012.

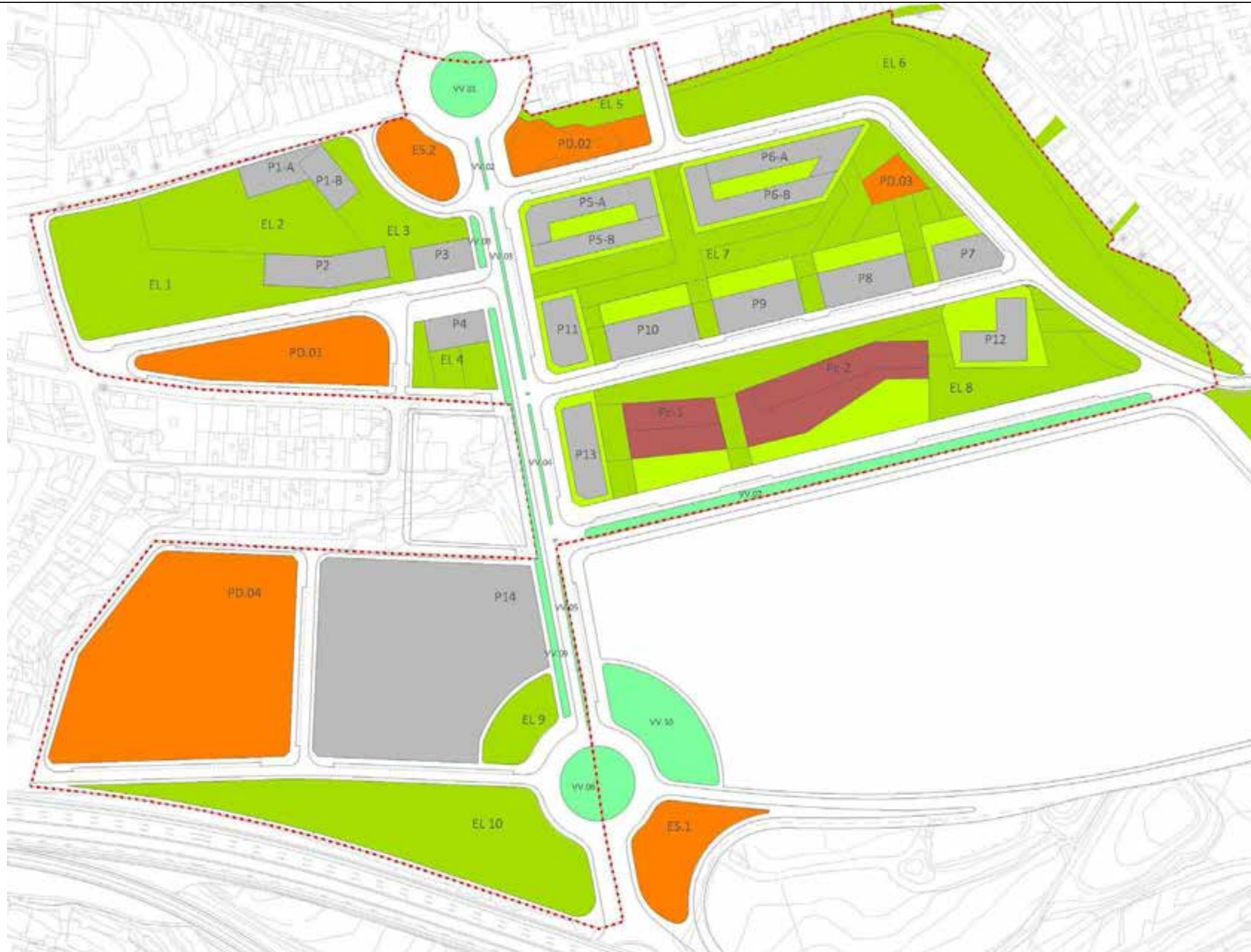
Artículo 2. Condiciones de las parcelas.

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

Artículo 3. Posición de la edificación en la parcela.

1. El plano de fachada de la edificación se situará sobre la línea que separa la parcela de los viales, y espacios libres de uso público grafiada en el plano de ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" y los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, excepto en las parcelas P5, P6, P11, P12 y P13 donde la edificación deberá mantener, en todo su perímetro, un retranqueo mínimo de 4.00 mts respecto de la alineación oficial.

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



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

- Las condiciones de superficie, edificabilidad, ocupación y altura de las parcelas serán las establecidas a continuación en tablas individuales.
- Aquellas parcelas para las que la ordenación ha establecido su subdivisión en dos o más subparcelas, aparecen señaladas en la tabla correspondiente con una letra junto al número que identifica a la parcela y en el caso de que la subparcela no sea edificable mediante las siglas EL*.
- Cuando exista edificabilidad complementaria en planta baja, ésta se distingue, en la columna correspondiente a la altura máxima, con el dígito +1, diferenciando así las plantas residenciales de la comercial siendo el total de plantas el cómputo de ambas.
Si no se permite edificabilidad complementaria en planta baja la altura máxima aparece especificada con un solo dígito.

a. Parcela P1.

- Superficie: 1.739 m²
- Ocupación: 100%
- Edificabilidad: 8.218 m²c
- Coef. Edificabilidad: 4,73 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.1	P.1A	1.739	937	3+1	4,73	8.218	3,84	3.598	2.699	900
	P.1B		802	6			5,76	4.620	4.620	
			1.739					8.218	7.318	900

b. Parcela P2.

- Superficie: 1.731 m²
- Ocupación: 100%
- Edificabilidad: 6.647 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,84 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.2	P.2	1.731	1.731	4	3,84	6.647	3,84	6.647	6.647	

c. Parcela P3.

- Superficie: 840 m²
- Ocupación: 100%
- Edificabilidad: 4.838 m²c
- Coef. Edificabilidad: 5,76 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.3	P.3	840	840	6	5,76	4.838	5,76	4.838	4.838	

d. Parcela P4.

- Superficie: 840 m²
- Ocupación: 100%
- Edificabilidad: 4.838 m²c
- Coef. Edificabilidad: 5,76 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.4	P.4	840	840	6	5,76	4.838	5,76	4.838	4.838	

e. Parcela P5.

- Superficie: 4.552 m²
- Ocupación: 61%
- Edificabilidad: 14.448 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,17 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.5	P.5A	4.552	1.534	4+1	3,17	14.448	4,80	7.363	5.891	1.473
	P.5B		1.230	6			5,76	7.085	7.085	
	EL*		1.788							
			4.552						14.448	12.975

f. Parcela P6.

- Superficie: 5.368 m²
- Ocupación: 61%
- Edificabilidad: 17.388 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,24 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.6	P.6A	5.368	1.658	5	3,24	17.388	4,80	7.958	7.958	
	P.6B		1.637	6			5,76	9.429	9.429	
	EL*		2.073							
			5.368						17.387	17.387

g. Parcela P7.

- Superficie: 1.454 m²
- Ocupación: 68%
- Edificabilidad: 6.660 m²c
- Coef. Edificabilidad: 4,58 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)
P.7	P.7	1.454	991	7	4,58	6.660	6,72	6.660	6.660	
	EL*		463							
			1.454					6.660	6.660	

h. Parcela P8.

- Superficie: 2.332 m2
- Ocupación: 62%
- Edificabilidad: 5.549 m2c
- Coef. Edificabilidad: 2,38 m2c/m2s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)
P.8	P.8	2.332	1.445	4	2,38	5.549	3,84	5.549	5.549	
	EL*		887							
			2.332					5.549	5.549	

i. Parcela P9.

- Superficie: 2.255 m2
- Ocupación: 62%
- Edificabilidad: 5.364 m2c
- Coef. Edificabilidad: 2,38 m2c/m2s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)
P.9	P.9	2.255	1.397	4	2,38	5.364	4,03	5.634	5.364	
	EL*		858							
			2.255					5.634	5.364	

j. Parcela P10.

- Superficie: 2.325 m2
- Ocupación: 62%
- Edificabilidad: 8.294 m2c
- Coef. Edificabilidad: 3,57 m2c/m2s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)
P.10	P.10	2.325	1.440	6	3,57	8.294	5,76	8.294	8.294	
	EL*		885							
			2.325					8.294	8.294	

k. Parcela P11.

- Superficie: 1.587 m2
- Ocupación: 62%
- Edificabilidad: 8.510 m2c

- Coef. Edificabilidad: 5,36 m2c/m2s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)
P.11	P.11	1.587	985	8+1	5,36	8.510	8,64	8.510	7.565	946
	EL*		602							
			1.587					8.510	7.565	946

l. Parcela P12.

- Superficie: 2.000 m2
- Ocupación: 62%
- Edificabilidad: 9.842 m2c
- Coef. Edificabilidad: 4,92 m2c/m2s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)
P.12	P.12	2.000	1.240	8+1	4,92	9.842	7,94	9.842	9.052	790
	EL*		760							
			2.000					9.842	9.052	790

m. Parcela P13.

- Superficie: 3.023 m2
- Ocupación: 44%
- Edificabilidad: 8.246 m2c
- Coef. Edificabilidad: 2,73 m2c/m2s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)
P.13	P.13	3.023	1.319	6+1	2,73	8.246	6,25	8.246	8.046	200
	EL*		1.704							
			3.023					8.246	8.046	200

n. Parcela P14.

- Superficie: 17.908 m2
- Ocupación: 50%
- Edificabilidad: 61.758 m2c
- Coef. Edificabilidad: 3 m2c/m2s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)
P.14	P.14	17.908	17.908	6	3,00	61.758	3,45	61.758	61.758	

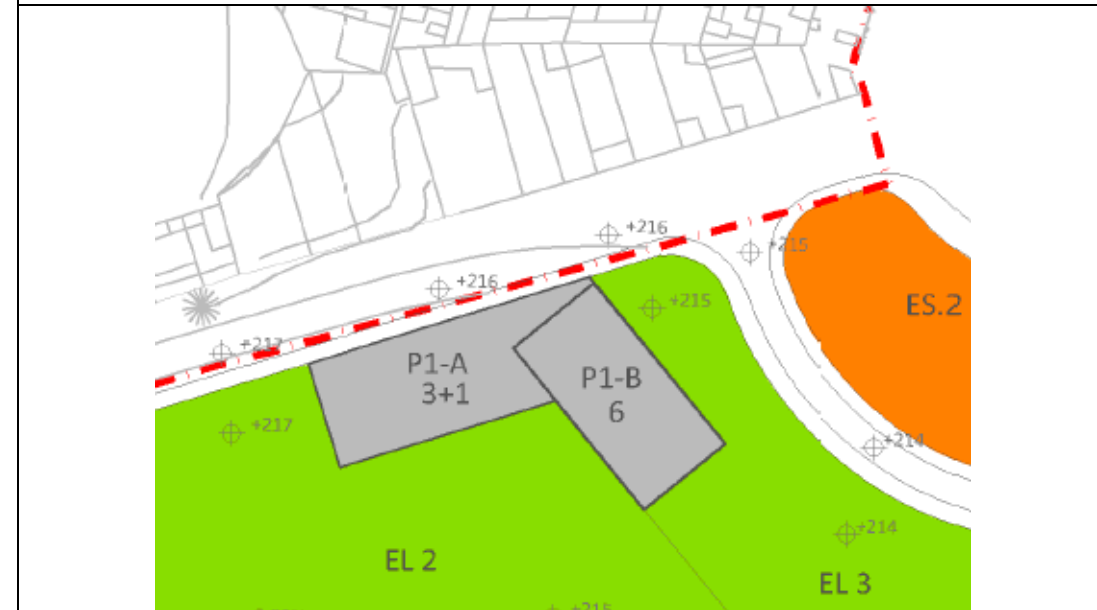
Artículo 5. Condiciones de altura.

1. El número de plantas es el establecido en las tablas anteriores por parcelas y en su caso por subparcela.
2. Las rasantes para establecer la cota de referencia son las establecidas de manera general en el plano O.05.- "Rasantes y cotas de la ordenación".
3. Dependiendo de donde se sitúe la edificación dentro de la parcela, los criterios para la medición de las alturas varían entre parcelas.
4. Las parcelas **P3, P4, P7, P8, P9, P10, P11, P13 y P14** independientemente de que las fachadas se sitúen sobre la rasante oficial o no, se regirán en todos los casos por las determinaciones del artículo 3.6.11 del Título III de las Normas Pormenorizadas del PGO.

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

5. Las parcelas **P1, P2, P5, P6 y P12**, tienen determinaciones específicas debido a la singularidad de su formalización y su ubicación dentro de cada manzana.
6. **La Parcela P1** se divide en dos subparcelas;
 - La edificación de la **Subparcela P1-A**, se regirá por las determinaciones del artículo 3.6.11 del Título III de las Normas Pormenorizadas del PGO.
 - La edificación correspondiente a la **Subparcela P1-B**, tomará como rasante para la medición de altura la cota del espacio libre situado a naciente de la parcela, situándose sobre un plano horizontal coincidente con la plataforma del espacio libre colindante.

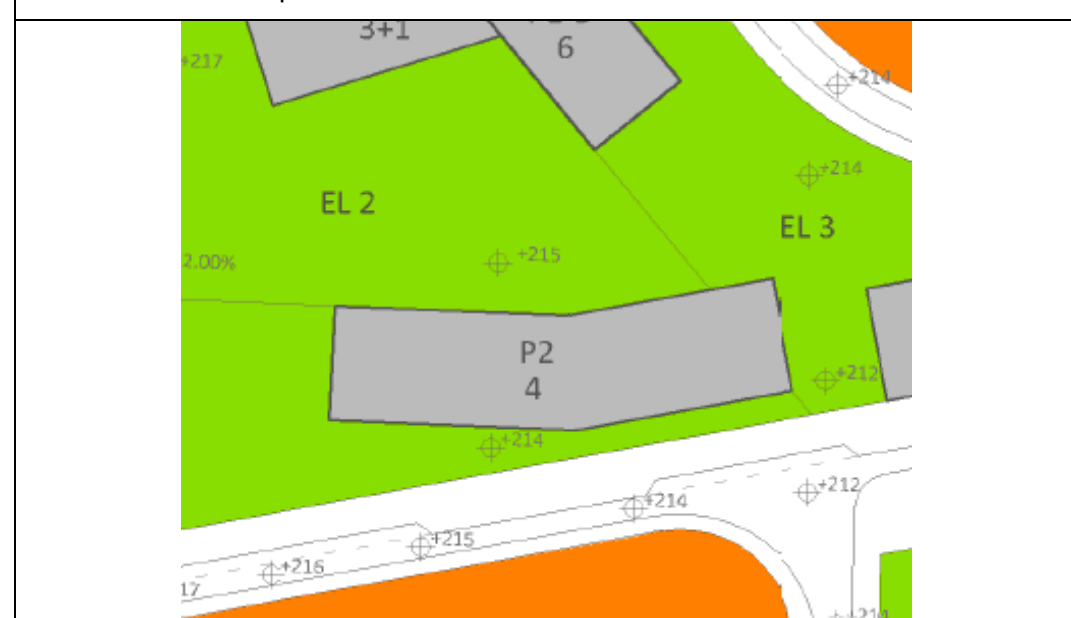
Parcela P1. Rasantes para medición de alturas.



7. La Parcela P2.

- La edificación de la **parcela P2**, tomará como rasante para la medición de altura la cota del espacio libre situado al sur de la parcela, situándose sobre un plano horizontal coincidente con la plataforma del espacio libre colindante.
- El resto de determinaciones serán las establecidas en el artículo 3.6.11 del Título III de las Normas Pormenorizadas del PGO.

Parcela P2. Rasantes para medición de alturas.



8. La edificación de la **Parcela P5**, se divide en dos subparcelas

- La edificación de la **subparcela P5-A**, tomará como rasante la cota del vial A01, al norte, siguiendo las determinaciones del artículo 3.6.11 del Título III de las Normas Pormenorizadas del PGO. El espacio libre resultante del retranqueo se adaptará a la pendiente del vial mediante rampas o plataformas escalonadas.
- La edificación de la **subparcela P5-B**, se localizará sobre un plano horizontal coincidente con la rasante de la plataforma del espacio libre público colindante según esquema adjunto.



9. La edificación de la **Parcela P6**, se divide en dos subparcelas

- La edificación de la **subparcela P6-A**, tomará como rasante la cota del vial A01, al norte, siguiendo las determinaciones del artículo 3.6.11 del Título III de las Normas Pormenorizadas del PGO. El espacio libre resultante del retranqueo se adaptará a la pendiente del vial mediante rampas o plataformas escalonadas.
- La edificación de la **subparcela P6-B**, se localizará sobre un plano horizontal coincidente con la rasante de la plataforma del espacio libre público colindante según esquema adjunto.



10. La edificación de la **Parcela P12**, se localizará sobre un plano horizontal que se corresponde, aproximadamente, con la cota +186 del terreno. El espacio libre resultante del retranqueo se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de estas Normas.



11. Dependiendo del número de plantas la altura máxima de la edificación referida a la altura de cornisa desde la cota de referencia será la establecida por el PGO y que se señalan a continuación:

- 3 plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros
- 4 plantas: catorce (14) metros.

- 5 plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros
- 6 plantas: veinte con cincuenta (20,50) metros
- 7 plantas: veintitrés con setenta y cinco (23,75) metros
- 8 plantas: veintisiete (27) metros
- 9 plantas: treinta con veinticinco (30,25) metros

12. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima son las establecidas por las Ordenanzas de Edificación, estando expresamente prohibidos los cuartos de lavar.

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

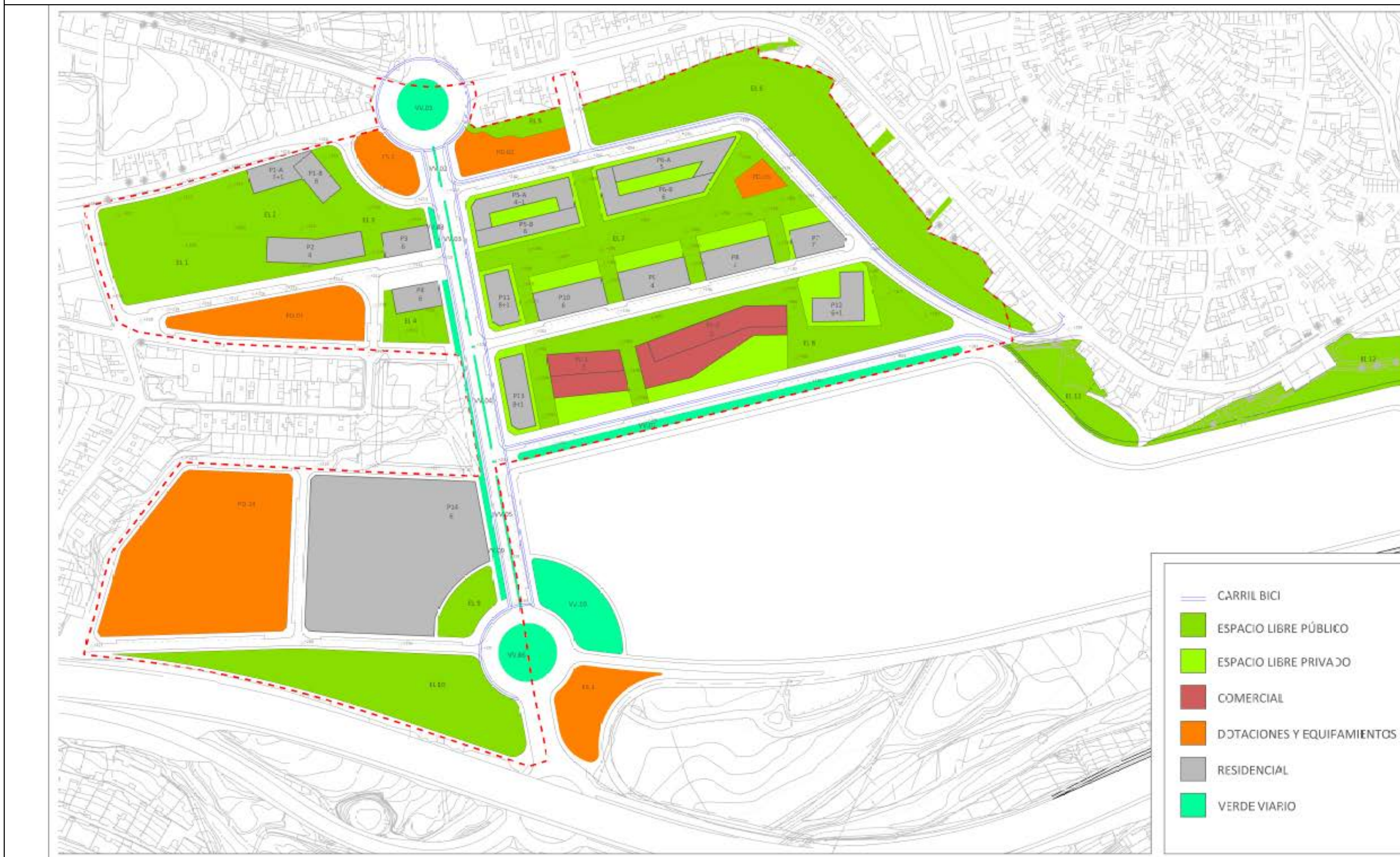
1. La formalización en planta de la edificación indica ocupación máxima, lo cual no es impedimento para que se puedan fraccionar las piezas en planta baja pudiendo trasladar ese fraccionamiento al resto de las plantas del edificio a fin de enriquecer la estética del proyecto.
2. La composición y materiales de las fachadas atenderán a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación.
3. La composición de la edificación, es libre. En las edificaciones con alineación a vial se permiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en Las Ordenanzas de Edificación. En el resto de edificaciones se permiten volados con un saliente máximo de 1,50 mts. a partir del segundo forjado sobre rasante.
4. No se permite el uso de colores brillantes o metalizados.
5. En las parcelas con superficie mayor de 1.000 m², las cubiertas serán siempre planas, intransitables y preferentemente ajardinadas. El resto podrán ser transitables.
6. Las determinaciones para la ejecución de las cubiertas estarán a lo establecido por las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 7. Espacios libres de parcela.

1. Los espacios libres de parcela deberán resolver las posibles diferencias de cota entre la edificación y los viales y espacios libres públicos colindantes por medio de plataformas, rampas o escaleras, procurando generar una continuidad con la urbanización, evitando, en la medida de lo posible, la generación de muros o desniveles con respecto a los anteriores.
2. En aquellas parcelas de topografía irregular y que exista uso de vivienda en planta baja, el espacio libre deberá diseñarse respetando las condiciones de ventilación y privacidad de la vivienda evitando la solución del patio inglés.
3. Siempre que la dimensión y formalización del espacio libre lo permita, se deberá destinar al menos el treinta por ciento (30%) de la superficie a la plantación de especies vegetales.

4. Sobre rasante no se permitirá ocupar la superficie libre con ningún tipo de elemento de construcción permanente excepto rampas de acceso a garaje y las piscinas siempre que se separen al menos un (1) metro de los linderos laterales o traseros de la parcela y sean compatibles con la superficie exigida de plantación vegetal.
5. De forma excepcional, cuando no sea posible otra solución, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para la mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas o aquellas que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.
6. Bajo rasante no se permitirá ocupar la zona de retranqueos a linderos con ningún tipo de elemento construido, excepto rampas de acceso a garajes.

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



Artículo 8. Cerramiento de parcela.

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

Artículo 9. Compatibilidad y localización de usos.

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
2. Usos vinculados en plantas bajo rasante: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
3. Usos complementarios:
En planta baja e inferiores a la de Vivienda:
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I y Tipo II.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, la subcategoría consumo-comida y bebidas Tipo I y Salas de Reunión Tipo I.
 - Servicios Comunitarios.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías, excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
 - Garaje-Aparcamiento en aquellos supuestos en el que el desnivel de la parcela lo permita.
 - En las parcelas P.5 y P.16 se permite el uso de vivienda en planta baja en convivencia con los anteriores, con los condicionantes que establece el PGO.

En planta de Vivienda:

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

4. Usos alternativos:

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

5. Usos autorizables:

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

3.2 NORMAS PARA LAS PARCELAS COMERCIALES (PC). SECTOR "UZO-04. TAMARACEITE SUR".

Esta Norma es de aplicación para las parcelas PC-1 y PC-2, grafiadas en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" del anexo de planos de esta modificación.

Artículo 1. Condiciones de parcela.

Se permite la segregación de las parcelas. La superficie mínima de parcela edificable únicamente estará condicionada por las necesidades funcionales de implantación del tipo de superficie comercial que se decida desarrollar.

Artículo 2. Obras y actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO2012.

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

La edificación se localizará dentro de la parcela en conformidad a lo grafiado en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" y en los Planos del Regulación del Suelo del PGO.

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

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

a. Parcela PC1.

- Superficie: 3.458 m²
- Ocupación: 65 %
- Edificabilidad: 3.387 m²c
- Coef. Edificabilidad: 0,98 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coef. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Comercial exclusivo (m ² c)
Pc1	Pc1	3.458	2.258	2	0,98	3.387	1,50	3.387		3.387
	EL*		1.200							
			3.458						3.387	

b. Parcela PC2.

- Superficie: 7.047 m²
- Ocupación: 62 %
- Edificabilidad: 6.564 m²c
- Coef. Edificabilidad: 0,93 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coef. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Comercial exclusivo (m ² c)
Pc2	Pc1	7.047	4.376	2	0,93	6.564	1,50	6.564		6.564
	EL*		2.671							
			7.047						6.564	

Artículo 5. Condiciones de altura.

1. Para la medición de alturas se tomará como rasante el vial A04, siguiendo las determinaciones del artículo 3.6.12 del Título III de las Normas Pormenorizadas del PGO.
2. La altura reguladora máxima medida a cara inferior del último forjado o intersección de cubierta con los paramentos de fachada, se determinará conforme a las necesidades específicas de los usos terciarios que se hayan de establecer sin sobrepasar los doce metros (12.00 mts).
3. Dentro de esta altura se permitirá la ejecución de dos niveles o plantas, limitando la superficie del segundo nivel al 50% de ocupación de la planta del edificio o hasta agotar la edificabilidad permitida en la parcela.

Artículo 6. Condiciones de composición y forma.

1. Por su localización próxima al tejido urbano residencial, se propone la ejecución de una fachada de carácter más urbano, en consonancia con el entorno residencial, y generando espacios públicos atractivos especialmente en la fachada en contacto con el Espacio Libre público.
2. En general, la totalidad de la fachada deberá ir revestida con materiales de primera calidad que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc., así como otros acabados del tipo, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento y los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado.
3. Las cubiertas serán planas, transitables en el primer nivel e intransitables en el segundo, siguiendo para su ejecución las determinaciones establecidas por las Ordenanzas de Edificación.
4. Para asegurar la correcta integración de las edificaciones en el entorno se establece la obligación de redactar un estudio de Incidencia Ambiental de las parcelas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 5.2.5 del Título V de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural del PGO.

Artículo 7. Espacios libres de parcela.

1. Los espacios libres de parcela deberán resolver las posibles diferencias de cota entre la edificación y los viales y espacios libres públicos colindantes por medio de plataformas, rampas o escaleras, estableciendo una continuidad con la urbanización, evitando la generación de muros o desniveles con respecto a los anteriores y quedando prohibido su cerramiento.
2. Siempre que la dimensión y formalización del espacio libre lo permita, se deberá destinar al menos el treinta por ciento (30%) de la superficie a la plantación de especies vegetales.
3. Sobre rasante no se permitirá ocupar la superficie libre con ningún tipo de elemento de construcción permanente excepto rampas de acceso a garaje.
4. Se permitirá localizar terrazas con su mobiliario correspondiente como complemento de los usos de la edificación.
5. Deberán establecerse recorridos de fácil acceso para peatones y ciclistas desde el vial A04 evitando, por tanto, la generación de barreras entre este vial y la actividad comercial.
6. Queda prohibido reservar zonas para estacionamiento de vehículos.

Artículo 8. Condiciones de uso.

1. Uso cualificado:
 - Comercial en las subcategorías que establece el Artículo 2.6.7.b) del Título II de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO.
2. Usos vinculados en plantas bajo rasante:
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
3. Usos complementarios:
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Artículo 2.6.7.d) del Título II de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO.
4. Usos alternativos:
 - Espacio Libre.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Servicios Comunitarios.
5. Usos autorizables:
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

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

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

Artículo 1. Condiciones de parcela.

La parcela es única e indivisible.

Artículo 2. Obras y actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO2012.

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

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

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

Artículo 4. Condiciones de composición y forma.

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

Artículo 5. Condiciones de uso.

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

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

Esta Norma es de aplicación para las parcelas PD.01, PD.02, PD.03 y PD.04, grafiadas en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" del anexo de planos de esta modificación.

Artículo 1. Condiciones de parcela.

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

Artículo 2. Obras y actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO2012.

Artículo 3. Parámetros de aplicación.

1. Las parcelas PD.01 y PD.04 tendrán como aplicación los parámetros normativos del Capítulo 4.2 del Título IV de las Normas Pormenorizadas del PGO, "Normas para parcelas calificadas con uso Educativo" y la Ordenanza Municipal de Edificación.
2. La parcela PD.02 tendrá como aplicación los parámetros normativos del Capítulo 4.6 del Título IV de las Normas Pormenorizadas del PGO, "Normas para parcelas calificadas con uso Cultural" y la Ordenanza Municipal de Edificación.
3. La parcela PD.03 tendrá como aplicación los parámetros normativos del Capítulo 4.4 del Título IV de las Normas Pormenorizadas del PGO, "Normas para parcelas calificadas con uso Servicios Sociales" y la Ordenanza Municipal de Edificación.
4. Las alturas máximas permitidas son:
 - PD.01: 2 plantas
 - PD.02: 3 plantas
 - PD.03: 4 plantas.
 - PD.04: 3 plantas.

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

SECTOR "UZO-04. TAMARACEITE SUR".

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

Artículo 1. Condiciones de las parcelas.

1. Las parcelas de aplicación son las grafiadas en el plano de Ordenación y que se corresponden con las parcelas numeradas como EL-01, EL-02, EL-03, EL-04, EL-05, EL-06, EL-07, EL-08, EL-09 y EL-10.
2. Se permite la parcelación y/o la segregación cuando sea necesario para albergar los usos permitidos.

Artículo 2. Parámetros de aplicación.

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

Parcela	Superficie (m2)	Norma PGO2012
EL-01	1.402	EL Categoría II
EL-02	11.332	EL Categoría III
EL-03	2.209	EL Categoría II
EL-04	1.391	EL Categoría II
EL-05	1.132	EL Categoría II
EL-06	20.323*	EL Categoría III
EL-07	11.954	EL Categoría III
EL-08	10.926	EL Categoría III
EL-09	1.868	EL Categoría II
EL-10	12.678*	EL Categoría III
TOTAL	59.215	

* En el EL-06 y el EL-10 se han descontado 11.000 m2 y 5.000 m2, respectivamente, destinados a instalaciones deportivas al aire libre.

Artículo 3. Parámetros tipológicos.

1. Los espacios libres deberán resolverse mediante plataformas cuyas pendientes estarán a lo que disponga la legislación en materia de accesibilidad. Cuando por motivos de accesibilidad (excesiva pendiente), no sea posible la conexión continua entre las distintas plataformas, la diferencia de cota entre ellas no podrá exceder de tres (3) mts. debiendo preverse la ejecución de rampas y escaleras.
2. En el plano de ordenación O.4 "Rasantes y cotas de la ordenación", se establece una delimitación orientativa de la división en plataformas de cada Espacio libre anteriormente señalado. Esta podrá modificarse a criterio del proyectista si al ejecutar la urbanización las cotas del terreno sufrieran cambios.
3. En el EL-06 se deberá desarrollar una plataforma tránsito colindante al Barrio de Tamaraceite, con una sección de 5,00 mts en los puntos más cercanos a las edificaciones que permita el acceso rodado a los garajes existentes y a los de nueva ejecución.
4. Asimismo, se deberán establecer accesos peatonales y ciclistas atractivos a las parcelas comerciales desde el vial A04, evitando la generación de barreras, como las plazas de aparcamiento, entre dicho vial y la actividad comercial.

Artículo 4. Condiciones de uso.

1. Serán de aplicación las determinaciones para los usos establecidos por el PGO en el Capítulo 4.1, Título IV, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, Norma para las parcelas calificadas como Espacio libre, en función de la categoría en que se incluya con las siguientes matizaciones.
2. Se permite la ejecución de accesos rodados a las parcelas residenciales y dotacionales para vehículos particulares, así como para vehículos de servicios públicos de limpieza, seguridad y emergencia.
3. En aquellas edificaciones que lindan con el EL-06, se permite la ejecución de garajes en las edificaciones de nueva planta, así como el acceso rodado a los mismos y a los ya existentes. Asimismo, se permite el acceso rodado a través del EL-08 a la parcela residencial P16.
4. En las parcelas EL-06 y EL-10, se deberá destinar, 11.000 m2 y 5.000 m2 respectivamente, de su superficie a usos deportivos al aire libre.
5. En la parcela EL-10, se permite destinar un 20% de superficie a Servicios Públicos en la categoría de Seguridad y Protección.

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

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

Artículo 1. Condiciones de las parcelas.

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

Artículo 2. Parámetros de aplicación.

1. Son de aplicación los parámetros normativos de los artículos 2.7.8 y 2.7.9 del Capítulo 2.7, del Título II, de las Normas Pormenorizadas del PGO.
2. La superficie de cada parcela se señala en el cuadro siguiente.

Parcela	Superficie (m2)
VV-01	1.520,53
VV-02	70,55
VV-03	233,52
VV-04	132,66
VV-05	228,46
VV-06	1.963,49
VV-07	2.708,48
VV-08	188,96
VV-09	1.128,78
TOTAL	8.175,43

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

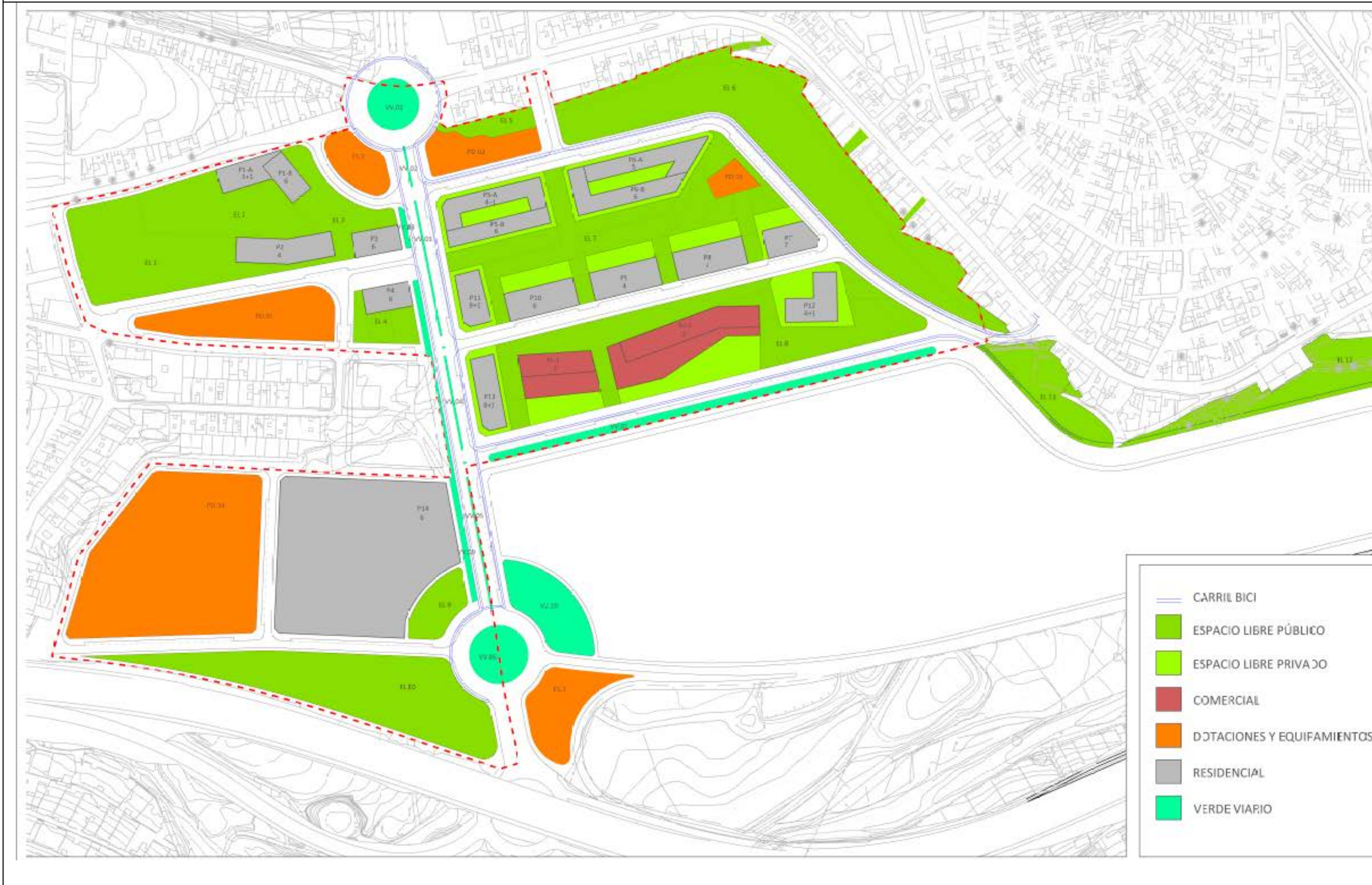
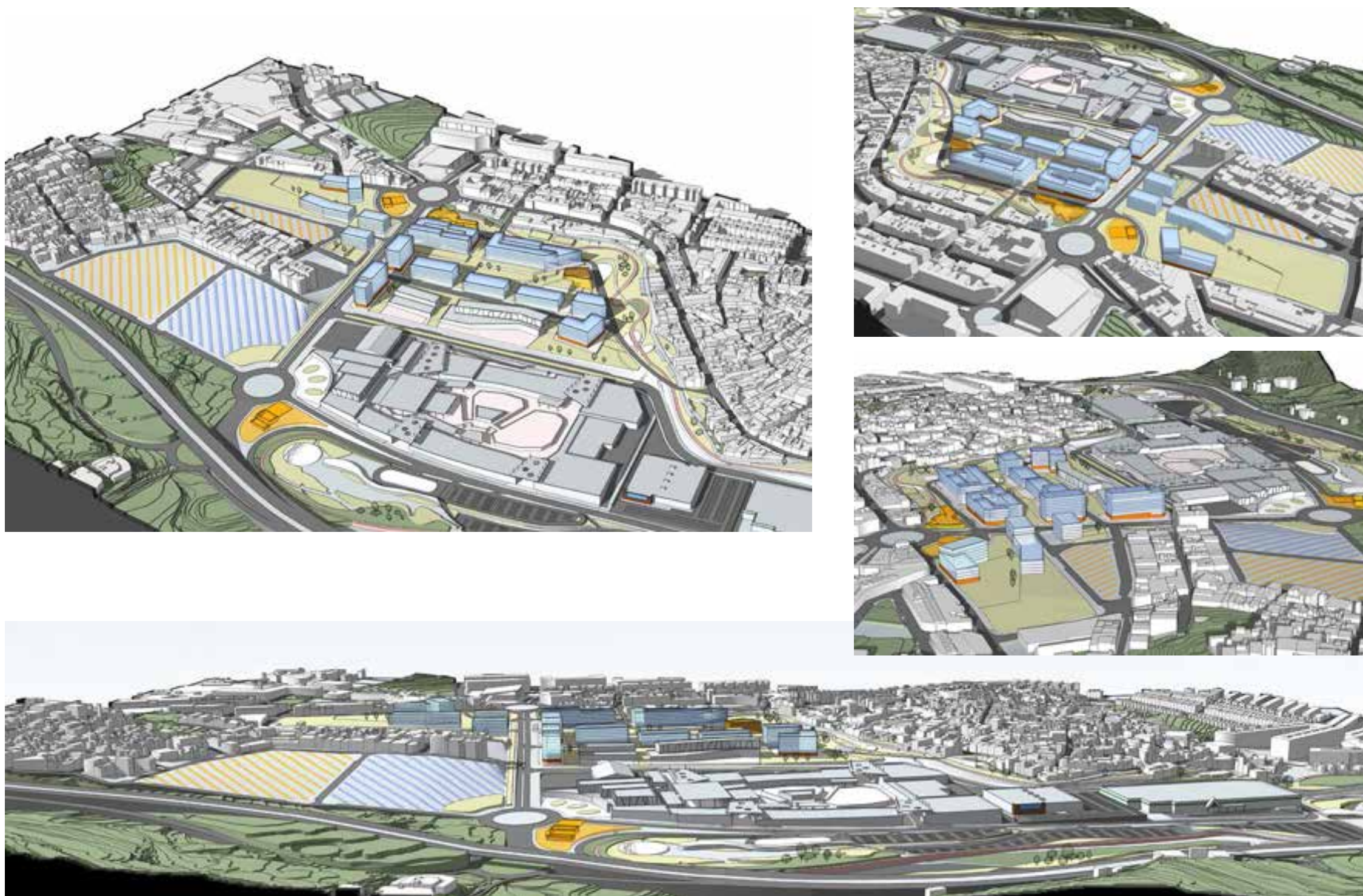


Figura.4 -Imágenes que dan una idea de la futura formalización de la propuesta.



3.7 ORDENANZAS AMBIENTALES.

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

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

Artículo 1.- Aplicación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 3- Protocolo de actuación

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

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

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

- En el caso particular de las palmeras, siguiendo las recomendaciones de la Administración competente, el trasplante se iniciará (con anterioridad al comienzo de las obras, en función del Plan de Etapas de desarrollo), mediante el desfronde del 50% del cogollo para posteriormente ser atado, y el marcado en el tronco del lado de la palmera orientado al Norte para guardar la misma orientación en nuevo emplazamiento. El trasplante podrá realizarse en una o dos fases; en ambos casos, el cepellón que se excave deberá tener un diámetro 2 ó 3 veces el perímetro de la talla de la palmera y una altura de 1 ó 2 veces el citado perímetro.
- Una vez extraído el cepellón, se fabrica en torno a éste un enrejado de tela metálica, recubierta a continuación con escayola, de manera que llegue completo al lugar de plantación sin presentar roturas ni resquebrajaduras, constituyendo un compacto. Tras seis meses, este macetón abierto aún por la base, permite a las raíces de la palmera progresar, hecho que se constata porque la palmera llega a generar nuevos pírrganos. En este estado, se sujeta la palmera con vientos para evitar su caída, y se le suministra agua y nutrientes hasta el momento del trasplante.
- Al año siguiente, en la misma época, tras cortarles los pírrganos viejos, así como flores y frutos, se deberán atar los pírrganos restantes a modo de penacho para protegerlos de la desecación solar y del aire, se terminarán de cortar las raíces de la base del cepellón, y tras elevarla por el tronco (evitando rozaduras), se podrá trasladar a su nuevo emplazamiento en un hoyo de volumen mayor al del cepellón, sujetando de nuevo el ejemplar con 4 vientos que eviten su caída en el fondo del hoyo, para posteriormente introducir en el mismo tierra de cabeza fertilizada con nitrofosca y $\frac{3}{4}$ partes de una paca de turba, situando encima una capa de tierra vegetal para que no haya contacto directo entre el estiércol y las raíces de la planta y respetando su orientación Norte. Se regará abundantemente y, tras el enraizamiento, podrá empezarse con el suministro de abonos de liberación lenta.
- La época vegetativa más favorable para proceder a realizar el trasplante de palmeras es de mayo a septiembre, cuando la sequedad y altas temperaturas detienen el crecimiento de las plantas.
- El primer riego será profundo, de unos 50 litros por individuo vegetal, en el caso de los especímenes de mayor porte, reduciéndose esta cantidad hasta un mínimo de 25 litros para las palmeras de menor altura. Posteriormente se hará dos veces por semana, durante los tres primeros meses, con una dosis media de 5-25 litros por palmera.
- La característica del agua a utilizar para realizar estos riegos debe ser la siguiente: el pH debe estar comprendido entre 6 y 8; la conductividad eléctrica a 25°C debe ser menor de 2,25 mmhos/cm; y el oxígeno disuelto deberá ser inferior a 2 gr/l.

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

1- Localización e identificación.

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

Se distribuyen en la mitad oriental de la parcela y en algunos espacios aislados de la zona occidental. La capacidad del recurso estimado se extiende sobre una superficie total no inferior a 124.000 m². lo que representa un volumen de al menos 62.000 m³.

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

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

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

Se deberán realizar las labores de retirada con sumo cuidado para evitar compactaciones que destruyan la estructura del suelo, la muerte de microorganismos aeróbicos, riesgo de contaminación, etc. Para evitar esta compactación durante el proceso de retirada se evitará manipular la tierra si no está seca o como mínimo presenta un grado de humedad menor del 75%, cuestión que, en la zona concreta de estudio, debido a sus características climáticas, queda suficientemente resuelta excepto en las 12 horas siguientes a cualquier precipitación directa sobre la zona.

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

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

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

2.- Se escarificará la superficie de cada capa de 15 cm de espesor antes de cubrirla, y de no menos de 65 cm si el material sobre el que se fuera a extender estuviera compactado, para favorecer el buen

contacto entre los sucesivos mantos de material previniendo la laminación en capas, la mejora de la infiltración y el movimiento del agua, al mismo tiempo que se evita el deslizamiento de la tierra extendida y se facilita la penetración de las raíces de las especies que se planten. Además, se evitará el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 6.- Carácter vinculante del programa de seguimiento ambiental.

A los efectos del desarrollo del Sector, el Programa de Seguimiento Ambiental establecido en el apartado de Evaluación Ambiental Específica tendrá carácter vinculante y las medidas correctoras y/o de conservación en él contenidas, carácter subsidiario de las presentes Ordenanzas Ambientales.

4 PLAN DE ETAPAS.

Atendiendo a lo dispuesto en el Art. 62 del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978, el PGO2012 determinó un Plan de Etapas para el UZO-04 consistente en dos etapas diferenciadas en función de las previsiones de inversión que existían en ese momento.

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

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

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

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

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

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

- La Sección Este de la Rambla estructural estando pendiente los espacios libres y áreas de juegos asociados.
- La sección norte del Bulevar y el enlace exterior al sector que conecta éste con la Rotonda de Lomo los Frailes.
- La habilitación de la manzana compuesta por las siguientes parcelas TS.8.1 (parte), TS.8.2, TS.8.3.
- La Estación de Servicio EST.2

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

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

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

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

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

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

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

- La urbanización de los viales: A01, A01', A02, A03, A05, A06, A07, A08 Y A10.
- La ampliación de los viales del Barrio de La Suerte; calles San Antonio M^a Claret y Los Vieras: VIAL 1 Y VIAL 2
- Los espacios libres: EL-01, EL-02, EL-03, EL-04, EL-05, EL-06, EL-07, EL-08, EL-09, EL-10, EL-11 y EL-12.
- La habilitación de las manzanas dotacionales: PD.01, PD.02, PD.03 y PD.04

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

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

En consecuencia, el horizonte previsto para finalización de la urbanización sería el año 2.023.

5 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

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

5.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

5.1.1. Viales

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

Los viales denominados Vial A04 y Vial Estructurante o Rambla central (norte-sur), señalados en los planos de Ordenación O.07 y O.08 Urbanización – Secciones Viales, se han ejecutado durante la primera fase del proyecto de urbanización el movimiento de tierras, colectores principales de saneamiento y pluviales, parte de la plataforma de la rodadura y se ha desarrollado una de las aceras. Es por ello por lo que se determina un precio inferior para el desdoblamiento de estos viales en relación con los viales de nueva ejecución.

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

5.1.2 Espacios Libres

Todos los espacios libres son de nueva ejecución y con similar sistema materialización y acabados por lo que se establece igual precio de metro cuadrado para todos ellos excepto para el espacio libre EL-10, en el que se establecen dos precios diferentes. Uno para la superficie destinadas a actividades deportivas al aire libre y otro para el resto de la superficie en la que se llevaran a cabo actuaciones de menor entidad que en el resto de los espacios libres, debido a que parte de su superficie es el talud de sostenimiento de la GC-3, lo que impide la ejecución de movimientos de tierras y la alteración sustancial de dicha zona. Es por lo expuesto anteriormente que el presupuesto por m2 para esta superficie es inferior al resto de los espacios libres.

Lo mismo sucede con el EL-06 donde se establecen dos precios diferentes según la superficie se destine a instalaciones deportivas al aire libre o espacio libre en general.

5.2.- VALORACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

Estimación de coste por m2 de actuación

	€/m2
Estimación €/m2 para viales nuevos.	160
Estimación €/m2 para finalizaciones y desdoblamientos.	110
Estimación €/m2 Espacio libre	50

Cálculo de los costes de viales y espacios libres.

Viales FASE 2.						
Denominación	Longitud	Ancho	Superficie	€/m2	Importe	
A01	252	17,2	4.334,40	160	693.504,00	
A01'	152	16	2.432,00	160	389.120,00	
A02	335	16,5	5.527,50	160	884.400,00	
A03	73	18,8	1.372,40	160	219.584,00	
A05	330	15	4.950,00	160	792.000,00	
A06	145	15	2.175,00	160	348.000,00	
A07	273	12	3.276,00	160	524.160,00	
A08	62	16	992,00	160	158.720,00	
A10	141	13,5	1.903,50	160	304.560,00	
VIAL 1	200,34	17,5	3.505,95	110	385.654,50	
VIAL 2	412	9	3.708,00	110	407.880,00	
TOTAL			26.962,80		4.314.048,00	

Viales FASE 1. Desdoblamiento de viales.

Viales FASE 1.Desdoblamiento de viales.							
Denominación	Longitud	Total	Anchos		Superficie	€/m2	Importe
			ejecutado	Pendiente			
VIAL 04.	418	32,05	11,25	20,8	8694,4	110	956.384,00
Vial Estructurante (Rambla)	398	34,75	13	21,75	8656,5	110	952.215,00
					17.350,90		1.908.599,00

Espacios libres.			
Denominación	Superficie. m2	€/m2	Importe. €
EL-01	1.402,00	50	70.100,00
EL-02	11.332,00	50	566.600,00
EL-03	2.209,00	50	110.450,00
EL-04	1.391,00	50	69.550,00
EL-05	1.132,00	50	56.600,00
EL-06	9.323,00	50	466.150,00
EL-06*	11.000,00	80	880.000,00
EL-07	11.954,00	50	597.700,00
EL-08	10.926,00	50	546.300,00
EL-09	1.868,00	50	93.400,00
EL-10	7.678,00	20	153.560,00
EL-10*	5.000,00	80	400.000,00
SUMA ESP. LIBRES	75.215,00		4.010.410,00

*Instalaciones deportivas al aire libre

RESUMEN.		
	SUPERFICIE	IMPORTE
VIALES FASE 2	26.962,80	4.314.048,00
VIALES FASE 1 DESDOBLAMIENTO	17.350,90	1.908.599,00
ESPACIOS LIBRES	75.215,00	4.010.410,00
TOTAL IMPORTE		10.233.057,00

6 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

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

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

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

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

	UZO-04 TAMARACEITE SUR (PGO-2012)
Superficie viales	105.463,00 m2
Superficie Espacios Libres	86.043,00 m2
Puntos de luz	2.100 ptos luz
Superficie total del ámbito	497.737,00 m2
Superficie construida comercial	90.421,00 m2c
Superficie construida residencial	245.095,00 m2c
Nº de viviendas	2.556 viv.

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

	UZO-04 TAMARACEITE SUR (Modificación)
Superficie viales	47.313,70 m2
Superficie Espacios Libres	75.215,00 m2
Puntos de luz	946 ptos luz
Superficie total del ámbito	497.737,00 m2
Superficie construida comercial	85.969,00 m2c (8.089 m2c local + 77.880 m2c exclusivo)
Superficie construida residencial	189.798,00 m2c
Nº de viviendas	1.977 viv.

6.2. VALORACIÓN DE GASTOS.

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

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

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

Para poder calcular de manera estimada los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización, se han tomado como referencia los coeficientes de amortización y períodos de años máximos establecidos en las tablas de amortización oficialmente aprobadas, 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.

Para la estimación de los gastos de mantenimiento y conservación, y, en base a los coeficientes definidos a aplicar para el cálculo de los mismos, se obtienen los gastos anuales totales por mantenimiento y conservación de las infraestructuras generadas por la transformación de este ámbito, que ascienden a 667.636,36 €, distribuidos según el siguiente cuadro:

GASTOS DE MANTENIMIENTO

1. Viales	
Superficie viales ámbito	47.313,70 m2
Coste unitario (*)	126,32 €/m2
Coste total	5.976.666,50 €
Total, viales (2,5 % coef. amortización)**)	149.416,66 €
Total, viales (repartir gasto para cada 5 años)	29.883,33 €

2. Espacios Libres	
Superficie EL ámbito	75.215,00 m2
Coste unitario (*)	6 €/m2/año
Total, mantenimiento EL	451.290,00 €

3. Alumbrado público	
Superficie viales ámbito	47.313,70 m2
Cada 50 m2 hay 1 punto de luz (*)	946 pto luz
Coste unitario (**)	70 €/pto luz /año
Total, mantenimiento Alumbrado	66.220,00 €

4. Tráfico (señalética y semaforización)	
Superficie viales ámbito	47.313,70 m2
Coste unitario (*)	0,015 €/m2/año
Total, mantenimiento tráfico	709,705 €

TOTAL, GASTOS MANTENIMIENTO	548.103,03 €
------------------------------------	---------------------

Los gastos de mantenimiento y conservación previstos en el PGO-2012 para este urbanizable es de 626.397,47 € (apartado 6.5.4.1 del EEF), por lo que, con la nueva ordenación urbanística **se produce un ahorro de 78.294,44 €.**

6.3. DETERMINACIÓN DE INGRESOS.

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

6.3.1. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

	Superficie construida (m ² _c)	Coste unitario de construcción (€/m ² _c)	Estimación presupuesto ejecución material (€)
Residencial	189.798	692,32	105.120.761,09
Comercial local	8.089	346,16	1.960.061,77
Comercial exclusivo	77.880	692,32	53.917.881,60
Total			160.998.704,46

Se estima, por tanto, que, el presupuesto total de ejecución del ámbito, teniendo en cuenta la edificación, tanto residencial como complementaria, aproximadamente asciende a 160.998.704,46 €, que aplicando el 4% correspondiente al tipo de gravamen, implica un total de 6.439.948,18 €.

En este caso en concreto, al igual que se establece en el PGO-2012, se plantea la posibilidad de la inversión en un depósito, por ejemplo, con una rentabilidad anual del 3%, para el ingreso percibido por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, para poder lograr una sostenibilidad económica para esta urbanización. Así, se obtendría una cantidad anual de 193.198,45 €.

Los ingresos por impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras previstos en el PGO-2012 para este urbanizable es de 276.194.159,75 €, y aplicando 4% de gravamen, 11.047.766,39 € (apartado 6.5.4.2 del EEF), por lo que, la cantidad anual (3%) era de 331.432,99 €. La nueva ordenación urbanística supone una merma anual de 138.234,54 €.

6.3.2. Tasa por licencia de apertura de establecimientos.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

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

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

Tendrán la consideración de apertura:

- La instalación por vez primera del establecimiento para dar comienzo a sus actividades.

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

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

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

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

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

Para la estimación del importe de esta tasa, habrá que tener en cuenta, por un lado, el tipo de coeficiente por nivel y tipo de urbanización definido en el PGO para cada uno de los ámbitos a desarrollar, poniéndolo en concordancia con la clasificación que se establece en la Ordenanza Fiscal correspondiente para esta tasa expuesta anteriormente; y por otro, la superficie media por establecimiento en cada ámbito, definida en 120 m²c para el UZO-04 de Tamaraceite; y, considerando un total de 85.969,00 m²c de complementario, y, considerando sólo el 80% de esta superficie a la hora de establecer el cálculo de esta tasa para grandes superficies comerciales, se obtiene el número de establecimientos previstos, el cual ascendería a 573 sobre los que se calculan unos ingresos totales derivados de este impuesto que ascienden a 228.495,21 €, teniendo en cuenta que se considera que se producirá la apertura de la totalidad de estos locales previstos. Para ello se toma como cuota tributaria la de "vías de 3ª Categoría" definida en la ordenanza fiscal municipal correspondiente, cuyo valor se establece en 398,77 € por establecimiento.

Con respecto a la ordenación del PGO-2012 (243.648,47 €), esta tasa se reduce en 15.153,26 €.

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

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

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

Para el cálculo de este impuesto se parte de la estimación del valor catastral del suelo del ámbito objeto de análisis, el cual asciende a 50 €/m², tomando como referencia que el valor de venta del suelo para este ámbito es de 100 €/m². Partiendo de que podría haber un cambio de propietario en la vida útil del bien a los 15 años, se le aplica el correspondiente porcentaje del 3%, obteniendo como resultado un ingreso anual de 746.605,50 €.

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

6.3.4. Impuesto sobre bienes inmuebles.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

(BOP nº 156 de fecha 7 de diciembre de 2009; corrección de errores BOP nº 49 de fecha 16 de abril de 2010).

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

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

Se parte del cálculo citado en el párrafo anterior, donde se obtiene un valor de suelo de 24.314.500 €, un valor de construcción de 150.651.299 €, por lo que se alcanza un valor de venta de 174.965.799 €. Cantidades que se obtienen de lo siguiente:

- Valor de suelo, igual que el del PGO-2012, al ser la misma superficie: **24.314.500 €**
- Valor de construcción, será inferior al del PGO-2012 puesto que hemos reducido edificabilidades. Para este cálculo se ha establecido los siguientes valores:

Módulo de construcción actualizado al año 2018: 669,63

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

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

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

USO	MODALIDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA	MODULO x CATEGORÍA	VALOR DE CONSTRUCCIÓN (€)	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN (€)*
Residencial	Vda. VPO	126.294	669,63 x 0,75	63.427.688	51.989.908
	Vda. Libre	63.504	669,63 x 0,95	40.401.593	33.116.059
Comercial	Loc. comerciales	8.089	669,63 x 0,95	5.145.805,10	4.217.873
	Comercio excl.	79.809	669,63 x 1,40	74.819.500	61.327.459
TOTAL					150.651.299 €

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

Por todo lo anterior, el total de ingresos procedente de la recaudación del IBI anual podrá ascender a 1.172.271 €, partiendo del valor catastral correspondiente a dicho ámbito de 174.965.799 € sobre el que se aplica el tipo de gravamen fijado en la ordenanza fiscal municipal en 0,67 % para el caso de bienes inmuebles urbanos.

6.3.5. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

Tarifa I. Turismos.

	EUROS
De menos de 8 caballos fiscales	20,95
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	56,57
De 12 caballos hasta 15,99 caballos fiscales	119,42

De más de 16 caballos hasta 19,99 caballos fiscales	148,75
De 20 caballos fiscales en adelante	185,92

Tarifa II. Autobuses.

	EUROS
De menos de 21 plazas	138,28
De 21 a 50 plazas	196,94
De más de 50 plazas	246,18

Tarifa III. Camiones.

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

Tarifa IV. Tractores.

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

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

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

De más de 2999 kg de carga útil	83,30
---------------------------------	-------

Tarifa VI. Otros vehículos.

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

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

El total estimado a ingresar anualmente por el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica asciende a 167.730,05 €.

Para ello se toma como referencia la tarifa correspondiente a la de turismos de 8 hasta 11,99 caballos fiscales descrita en la ordenanza fiscal municipal sobre este impuesto, que asciende al valor de 56,57 € por vehículo.

Con respecto a la ordenación del PGO-2012, se produce una merma de los ingresos por este impuesto, por un lado, la tarifa correspondiente a la de turismos de 8 hasta 11,99 caballos fiscales ha bajado, pasando de 61,34 € por vehículo en los cálculos del PGO-2012 a 56,57 € en la actualidad. Y, por otro lado, en la ordenación del PGO-2012 teníamos más viviendas, un total de 2.556 viviendas. En resumen, se pasa de ingresar 233.092,00 € a 167.730,05 €.

6.3.6. Impuesto sobre actividades económicas.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

(Aprobada en Pleno de fecha 30 de octubre de 2013 y publicada en el BOP de fecha 27 de diciembre de 2013).

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

El callejero Fiscal aplicable al Impuesto será el aprobado al efecto por el Pleno de la Corporación vigente el 31 de diciembre de 2002 hasta que se acuerde su modificación por el procedimiento establecido en los artículos 15 al 19 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo. Las vías y lugares públicos o privados que no estén incluidos en el callejero Fiscal del Impuesto se considerarán de quinta categoría hasta el 1 de enero siguiente a su inclusión y clasificación en el mismo.

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

Los coeficientes de situación a aplicar son los siguientes:

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

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

6.3.7. Estimación Total de Ingresos Tributarios.

A partir de las estimaciones realizadas en el apartado anterior se concluye que los ingresos tributarios con los que contará la entidad local derivados del funcionamiento de la urbanización ascienden a 2.508.300,10 € en el primer año, reduciéndose a 1.533.199,40 € a partir del segundo año en adelante.

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

	Cuota anual	
	1º año	A partir 2º año
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	193.198,45	193.198,45
Tasa por licencia de apertura de establecimientos	228.495,21	-
Impuesto incremento valor terrenos naturaleza urbana	746.605,50	-
Impuesto bienes inmuebles	1.172.271	1.172.271
Impuesto vehículos tracción mecánica	167.730,05	167.730,05
Ingresos Tributarios TOTAL	2.508.300,10	1.533.199,40

6.4. RESULTADOS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Una vez analizados los futuros ingresos tributarios derivados del desarrollo del ámbito y los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización, se puede concluir que el desarrollo del UZO-04 de Tamaraceite, a pesar de reducir los ingresos debido a la nueva ordenación prevista, generará más ingresos que gastos para la Hacienda Pública, justificando así, la sostenibilidad económica del mismo.

La hacienda local percibirá unos ingresos tributarios derivados de la actuación de urbanización que ascienden a 2.508.300,10 € en el primer año y a 1.533.199,40 € del segundo año en adelante, y habiendo estimado el valor de gastos para el mantenimiento de la urbanización en 548.103,03 €, se puede decir que los ingresos son suficientes para hacer frente a los costes de mantenimiento de la urbanización, como se expone en el siguiente cuadro:

	1º año	2º año
Ingresos Tributarios Totales	2.508.300,10 €	1.533.199,40 €
Gastos Mantenimiento Totales	548.103,03 €	548.103,03 €
Sostenibilidad Económica	1.960.197,10 €	985.096,40 €

La sostenibilidad económica del UZO-04 Tamaraceite Sur, como suelo urbanizable ordenado por el Plan General, se desarrolló en el apartado 6.5.4 del Estudio Económico Financiero del PGO2012, concluyendo entonces lo mismo que en esta modificación; el desarrollo de este suelo generará más ingresos que

gastos para la Hacienda Pública, quedando así justificada la sostenibilidad económica del mismo, antes (PGO-2012) y ahora (Modificación del PGO en el sector UZO-04 "Plan Parcial Tamaraceite Sur").

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

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

Las Palmas de Gran Canaria, 16 de noviembre de 2018.



Ruth Navarro Delgado
Arquitecta



Carolina Saavedra García
Arquitecta



Inmaculada Morales Guerra
Jurídico

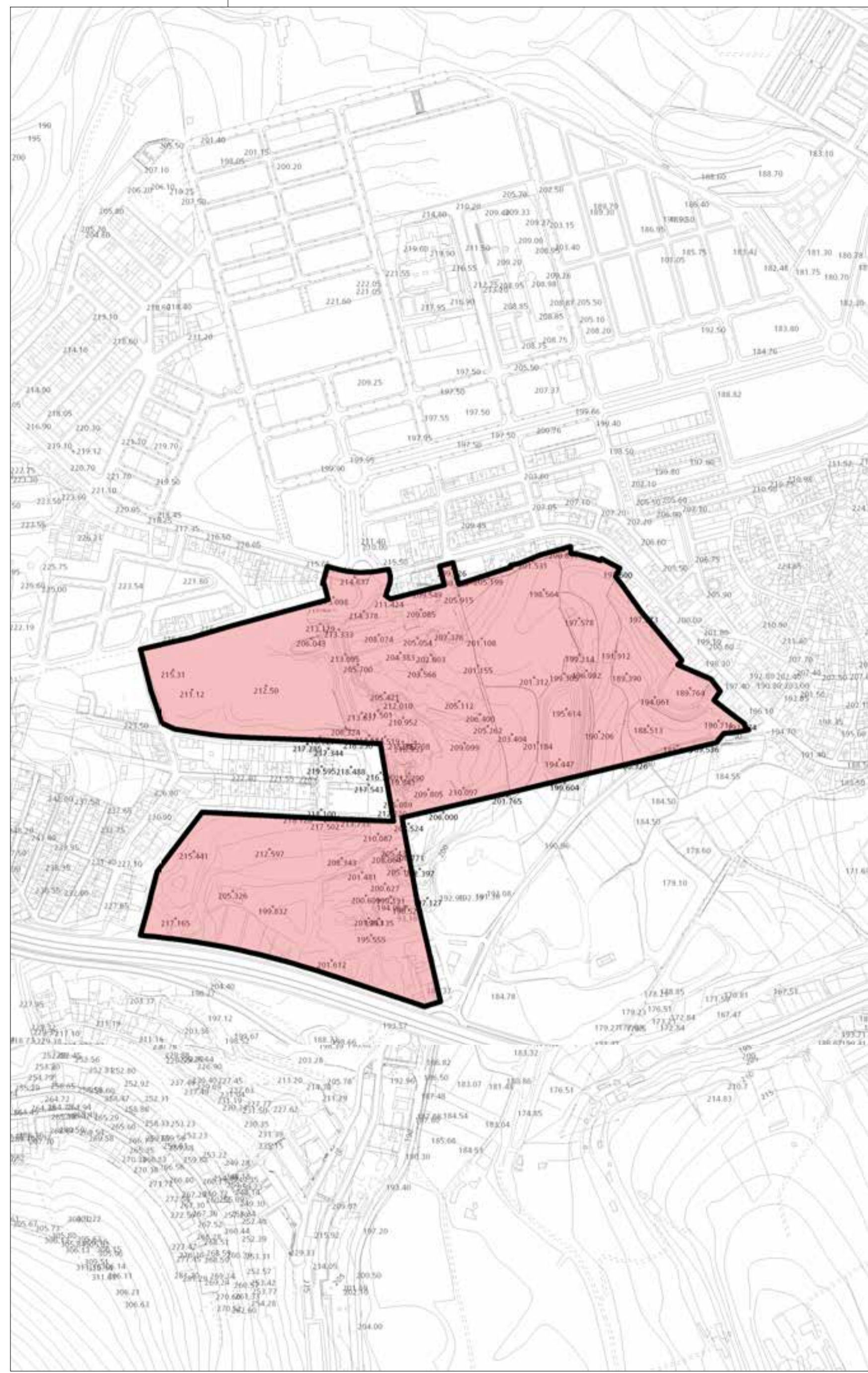
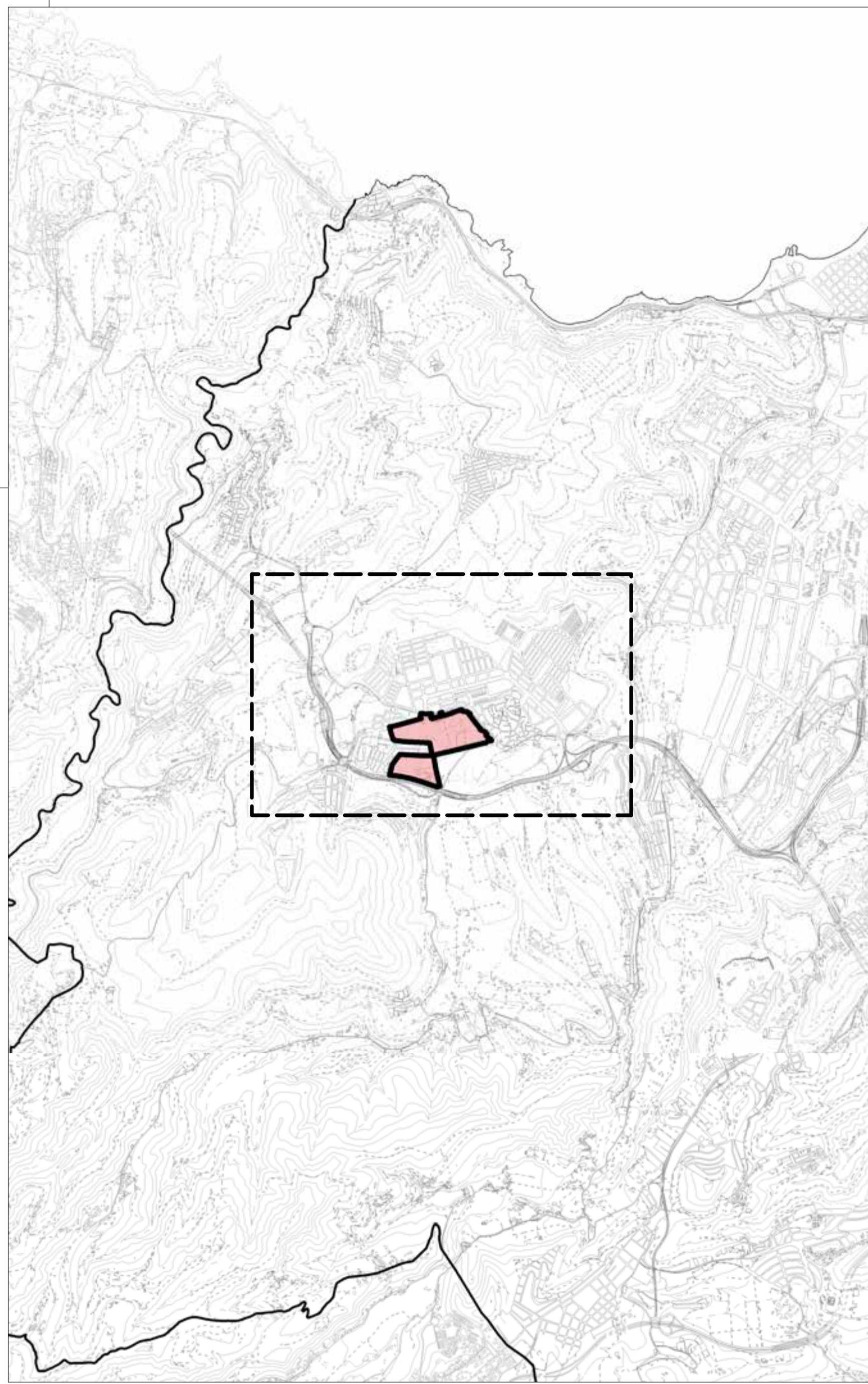


Mario Suárez Naranjo
Geógrafo
Redactor a efectos del
art.16 de la Ley 21/2013

DOCUMENTACIÓN ANEXA.

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

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



 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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

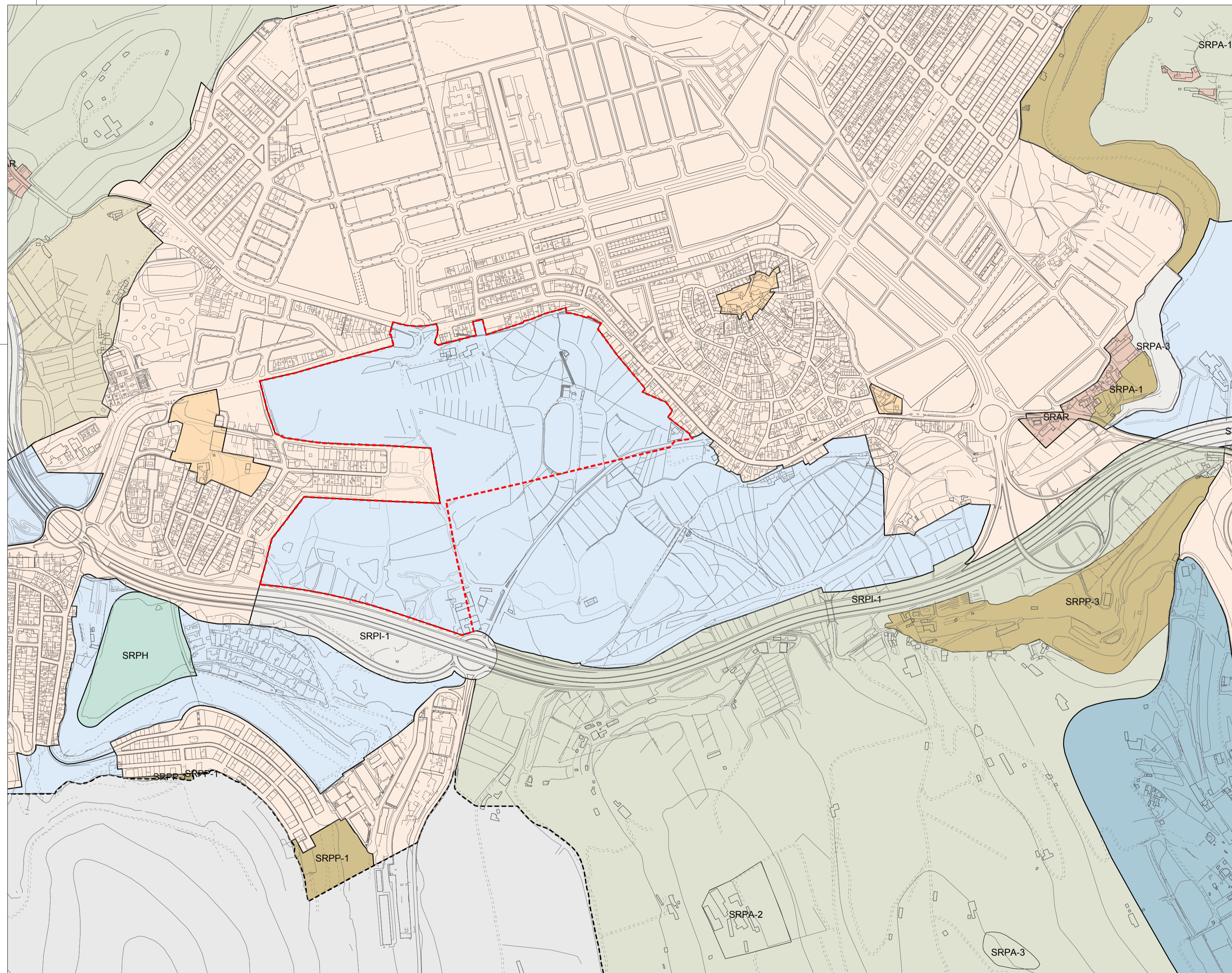
NOVIEMBRE 2018

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PLANO IU.1

ESCALA: 1 / 30.000
ESCALA: 1 / 5.000





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

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

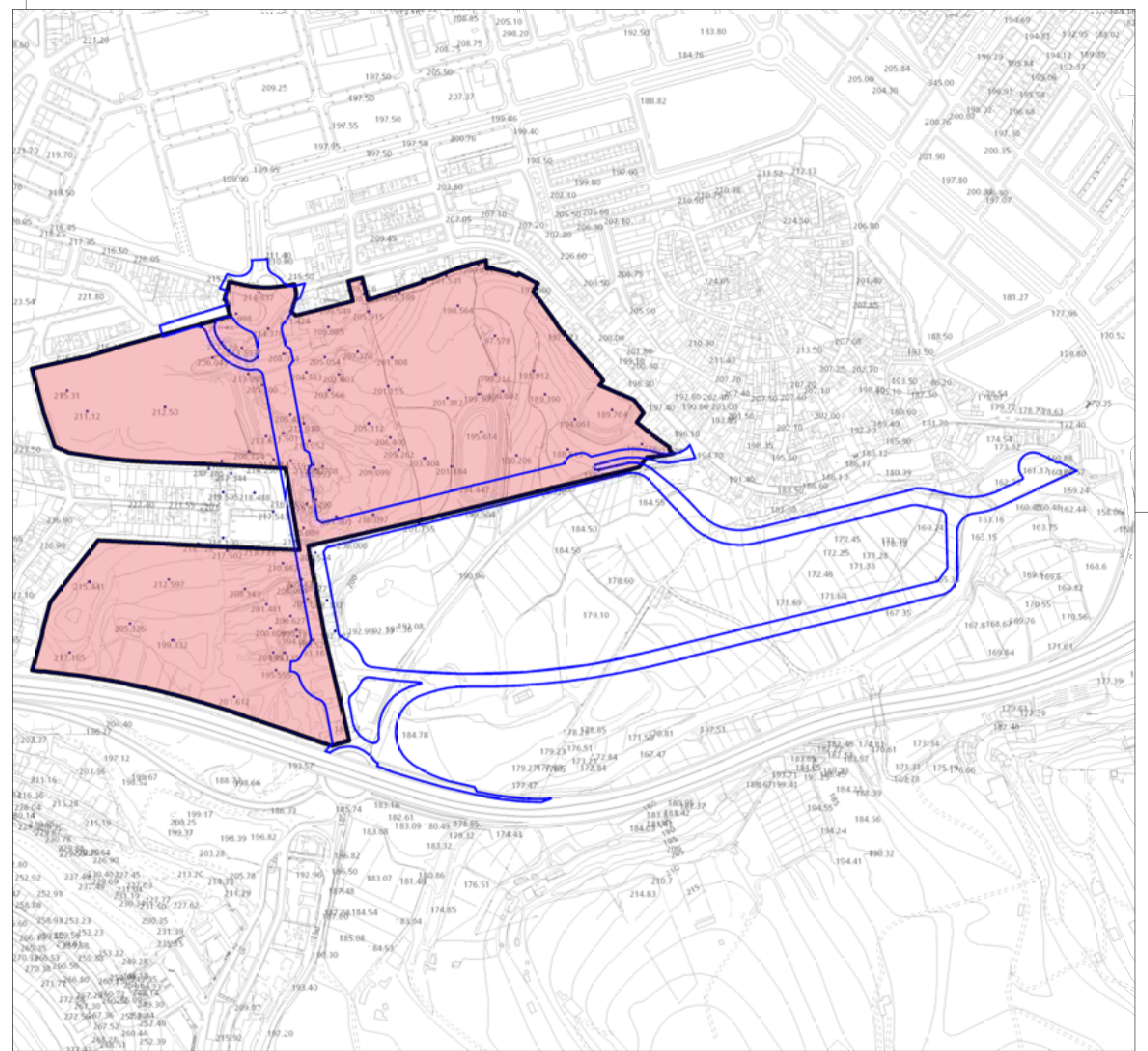
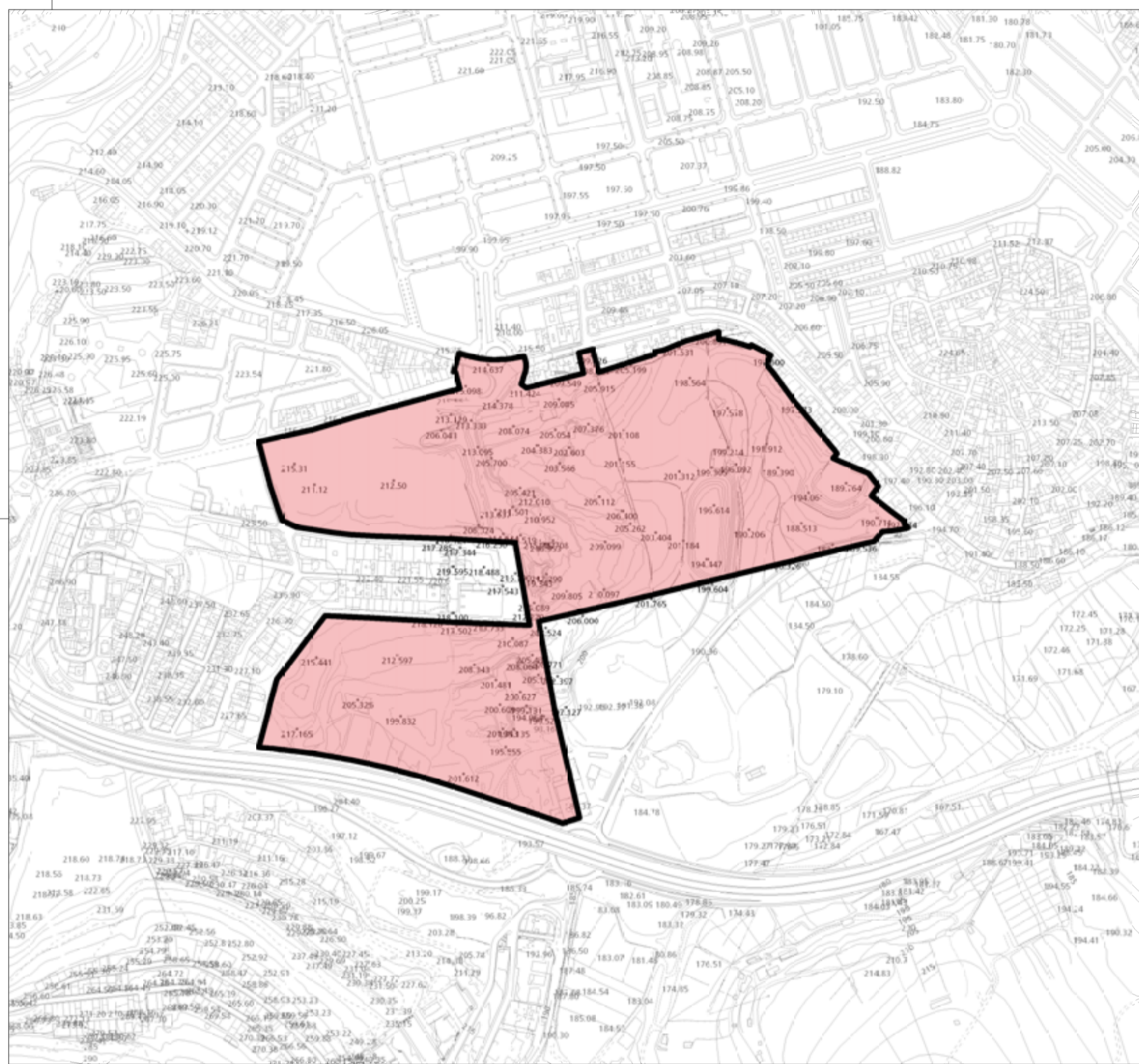
NOVIEMBRE 2018

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO PLANO IU.2

ESCALA: 1 / 5.000



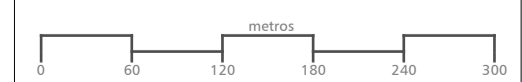


MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL UZO-04. TAMARACEITE SUR

NOVIEMBRE 2018

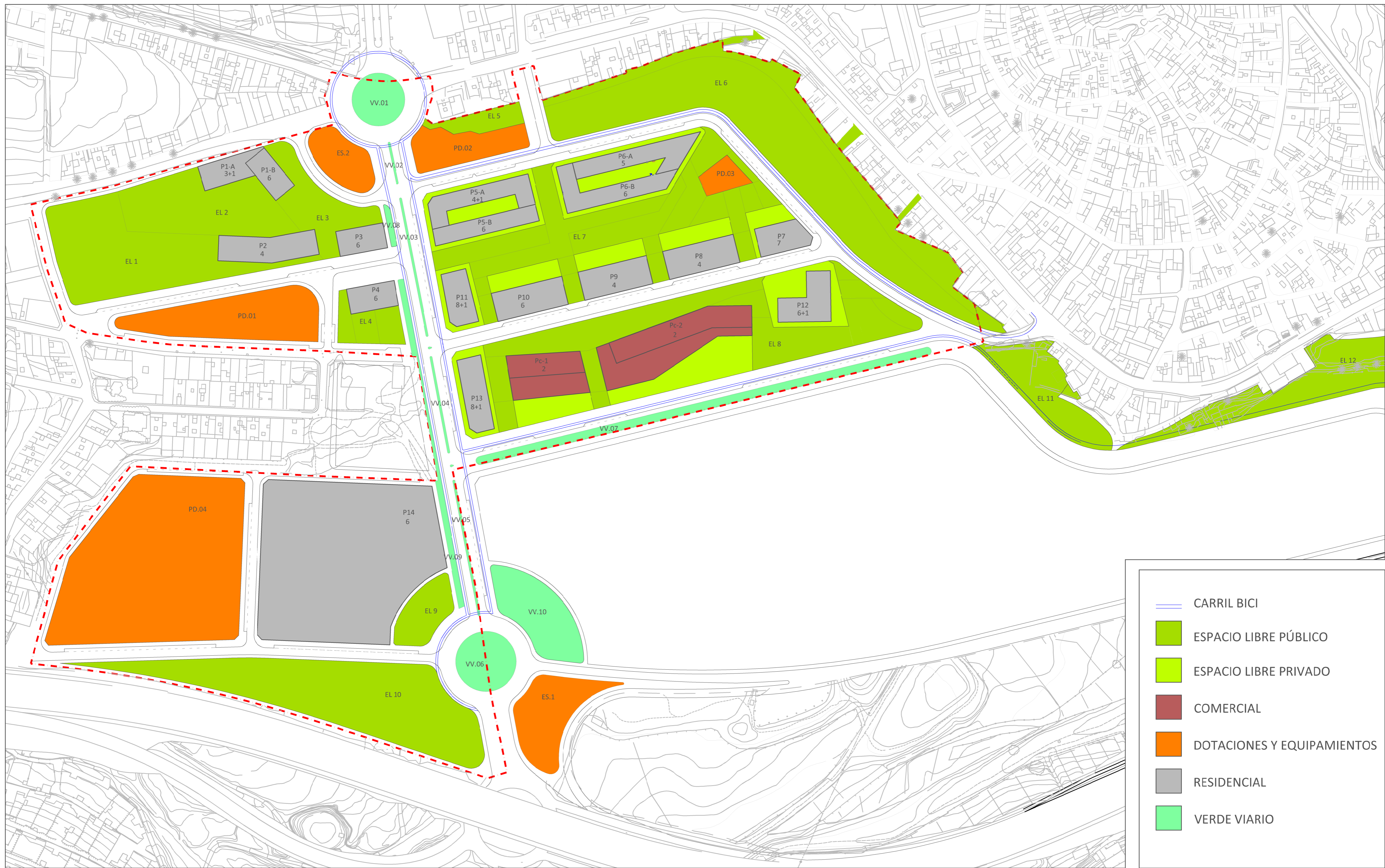
PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
TOPOGRÁFICO PLANO IU.3

ESCALA: 1 / 5.000



PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano O.01.- Ordenación Propuesta.
Plano O.02.- Ordenación Pormenorizada.
Plano O.03.- Comparativo Ordenación Propuesta y Vigente.
Plano O.04.- Comparativo Espacios Libres.
Plano O.05.- Rasantes y cotas de la Ordenación.
Plano O.06.- Urbanización. Secciones viales 1.
Plano O.07.- Urbanización. Secciones viales 2.
Plano O.08.- Red de Media y Baja tensión.
Plano O.09.- Red de Alumbrado público.
Plano O.10.- Red de Abasto.
Plano O.11.- Red de Pluviales y Saneamiento.
Plano O.12.- Formalización de la propuesta 1.
Plano O.13.- Formalización de la propuesta 2.



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

NOVIEMBRE 2018

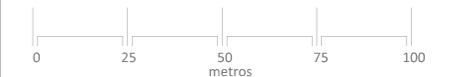
PLANOS DE ORDENACIÓN

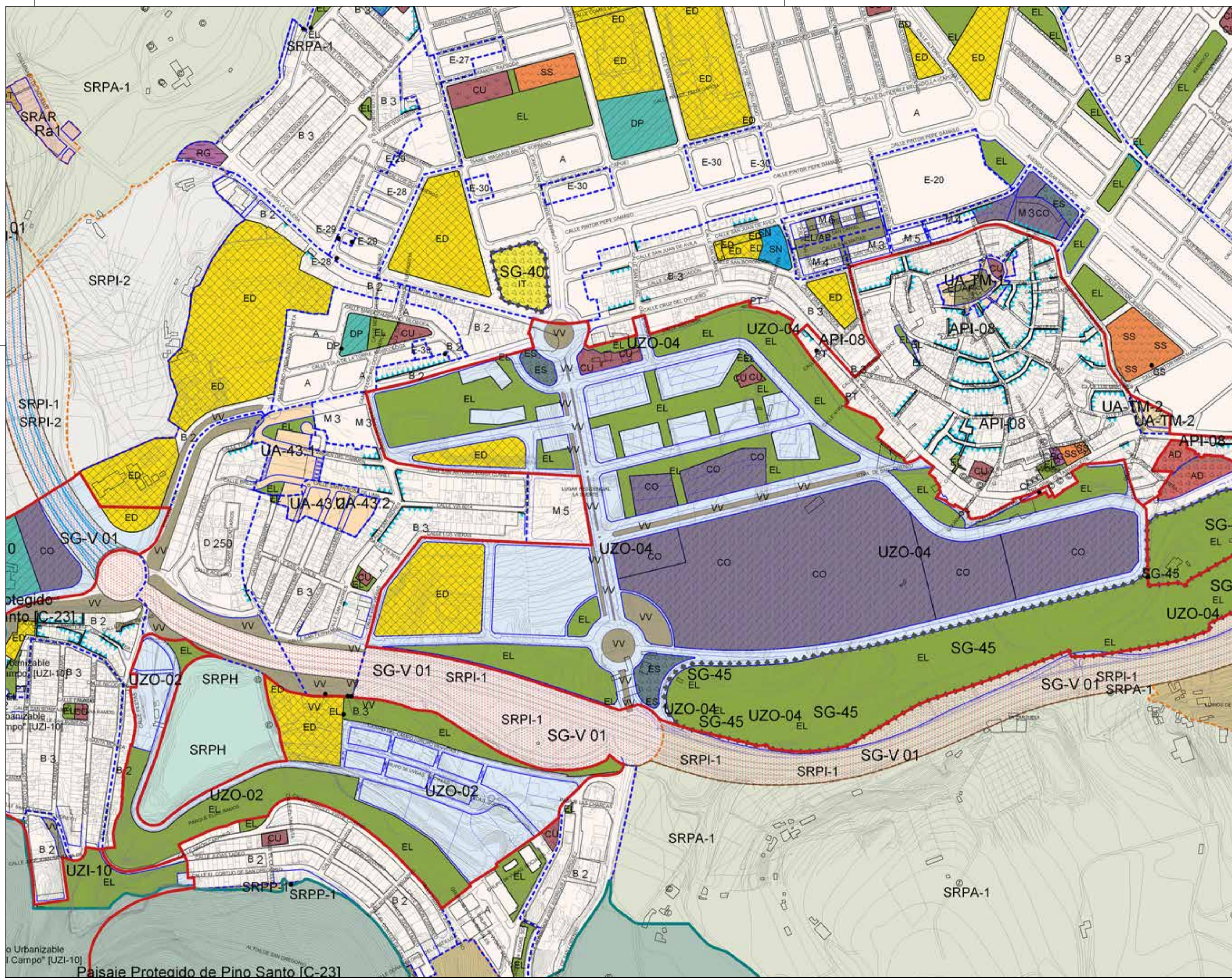
ESCALA: 1/2.000



ORDENACIÓN PROPUESTA

PLANO 0.01





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

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

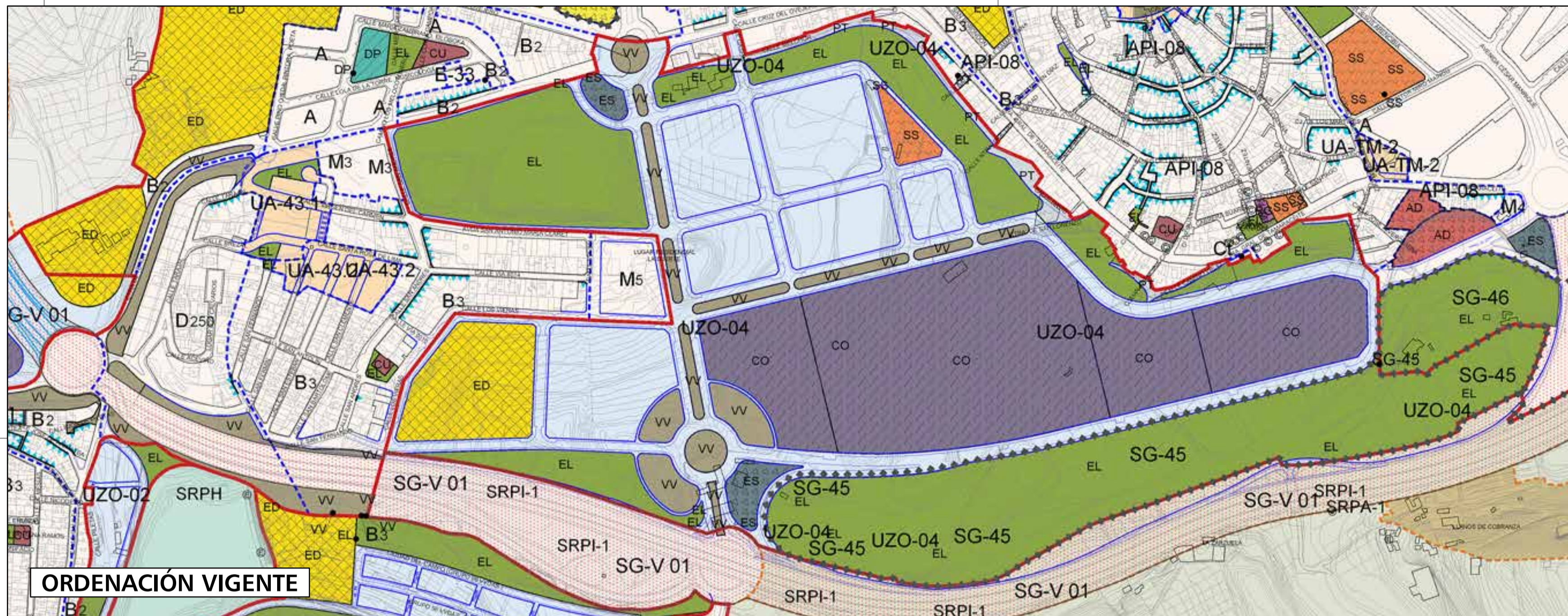
NORMAS ZONALES			
B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hilería
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras
M	Manzana Cerrada	Mr	Manzana de Renovación
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Bloque Abierto
A	Áreas Agotadas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial
Ra	Edificaciones Adosadas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

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

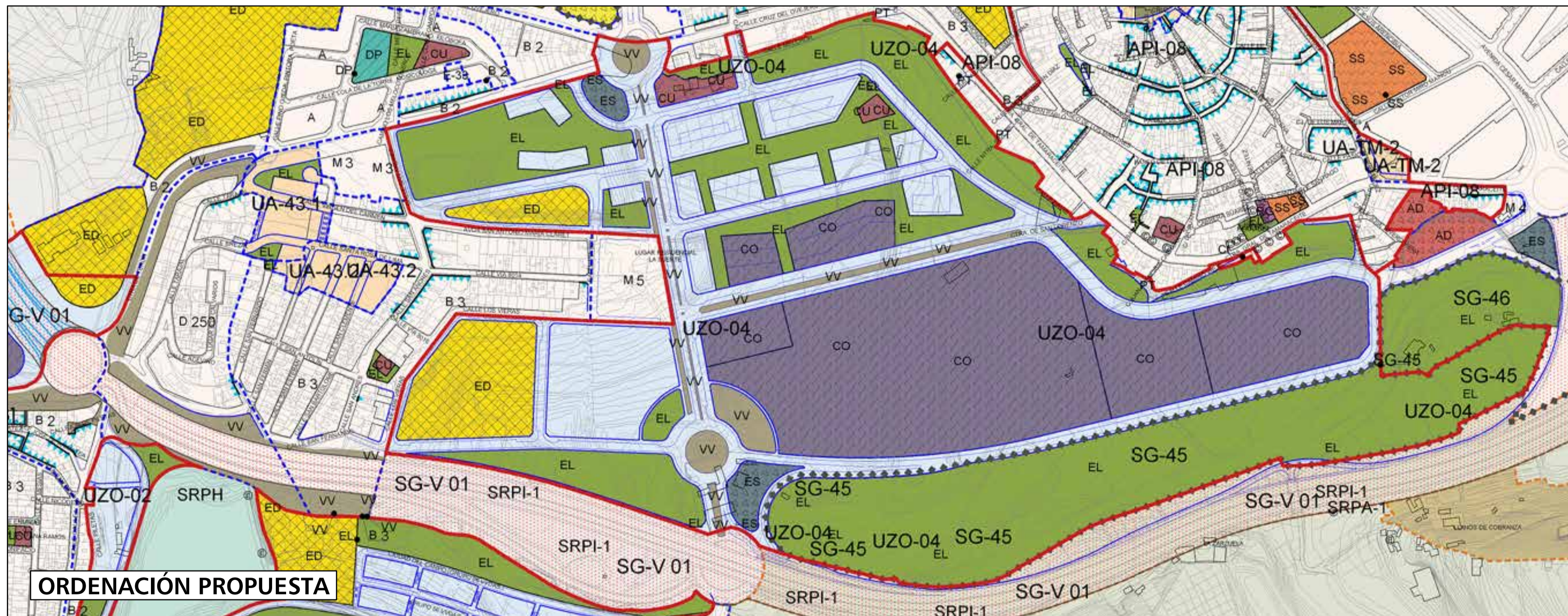
LÍMITES Y SÍMBOLOS		
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alineación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	

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





ORDENACIÓN VIGENTE



ORDENACIÓN PROPUESTA

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

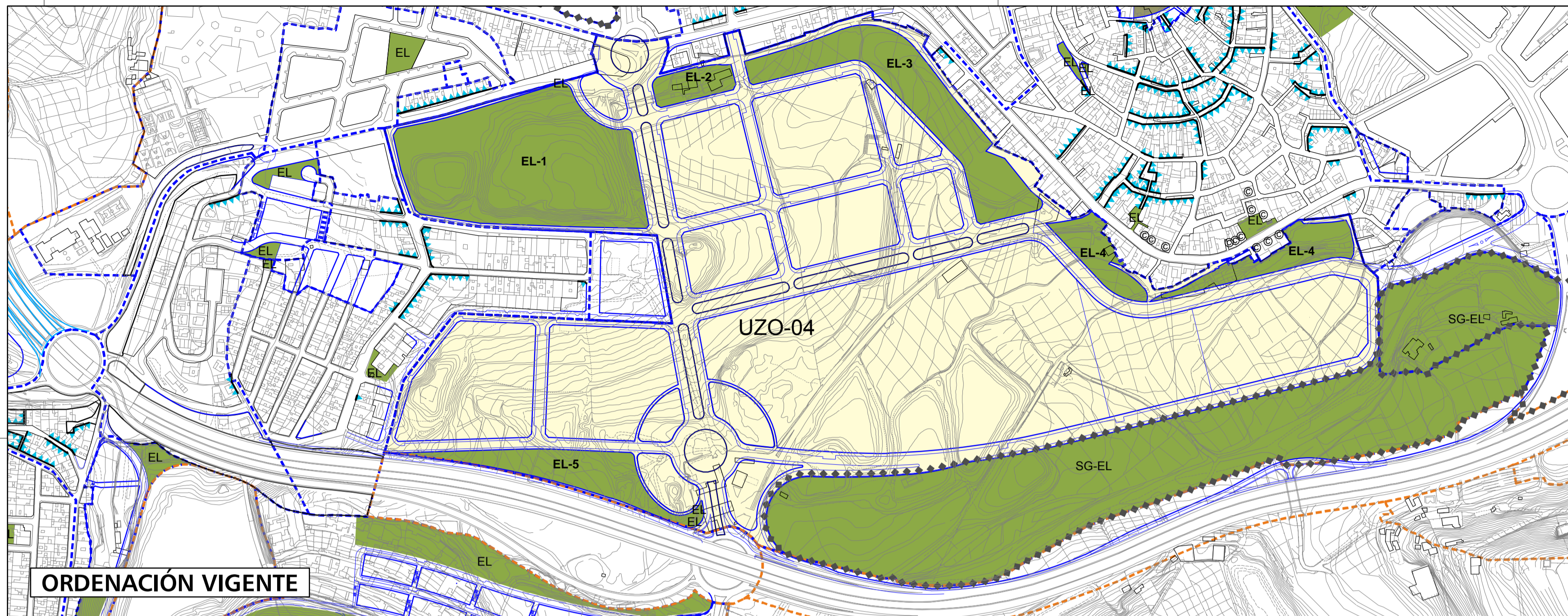
ÁREAS DIFERENCIADAS			
API	Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	UZI	Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
APR	Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	UZR	Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
UA	Unidad de Actuación	UZO	Suelo Urbanizable Ordenado por el PGO
AD	Actuación de Dotación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

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

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

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

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



ORDENACIÓN VIGENTE

UZO-04. PLAN GENERAL 2012

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

TOTAL PGO 2012: 53.428 m²

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

UZO-04. MODIFICACIÓN

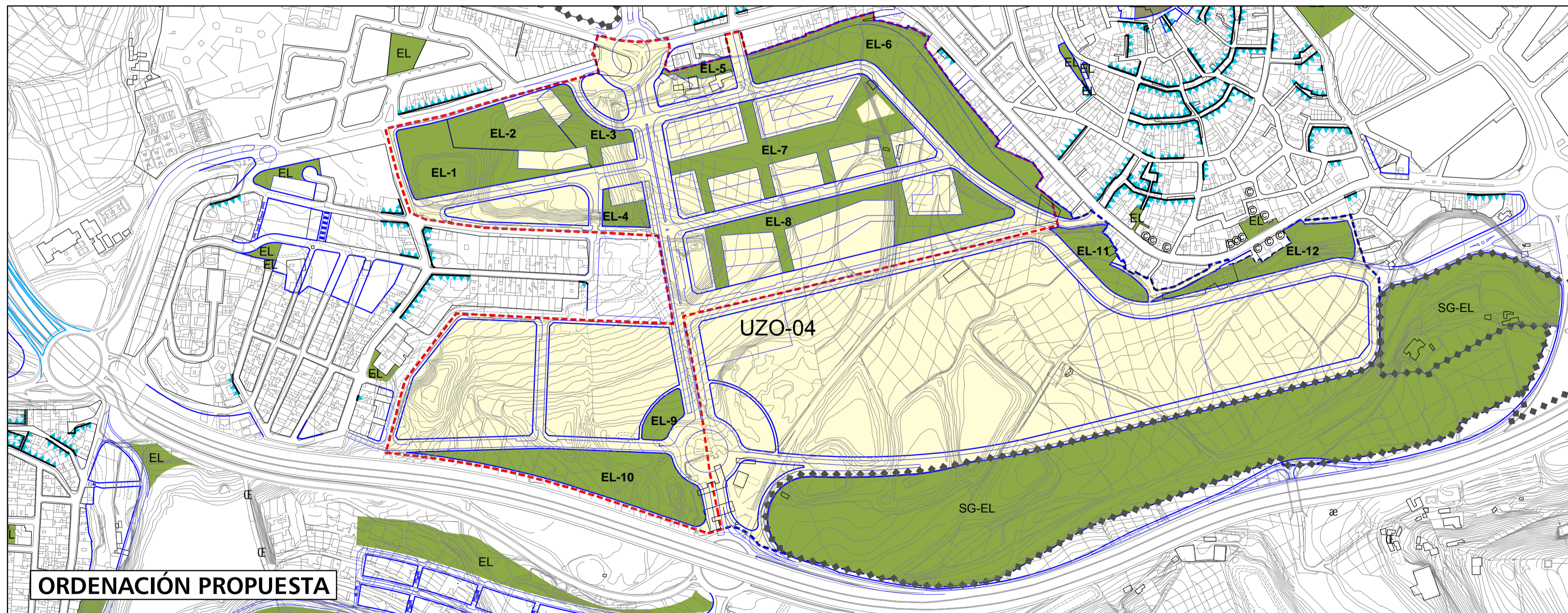
- EL- 1: 8.963 m²
- EL- 2: 5.925 m²
- EL- 3: 3.203 m²
- EL- 4: 1.639 m²
- EL- 5: 1.132 m²
- EL- 6: 9.323 m²*
- EL- 7: 11.954 m²
- EL- 8: 10.926 m²
- EL- 9: 1.868 m²
- EL-10: 7.678 m²*

TOTAL MODIFICACIÓN: 62.611 m²

* Se ha descontado de las superficies del EL-6 y el EL-10 11.000 m² y 5.000 m² respectivamente, destinados a instalaciones deportivas al aire libre.

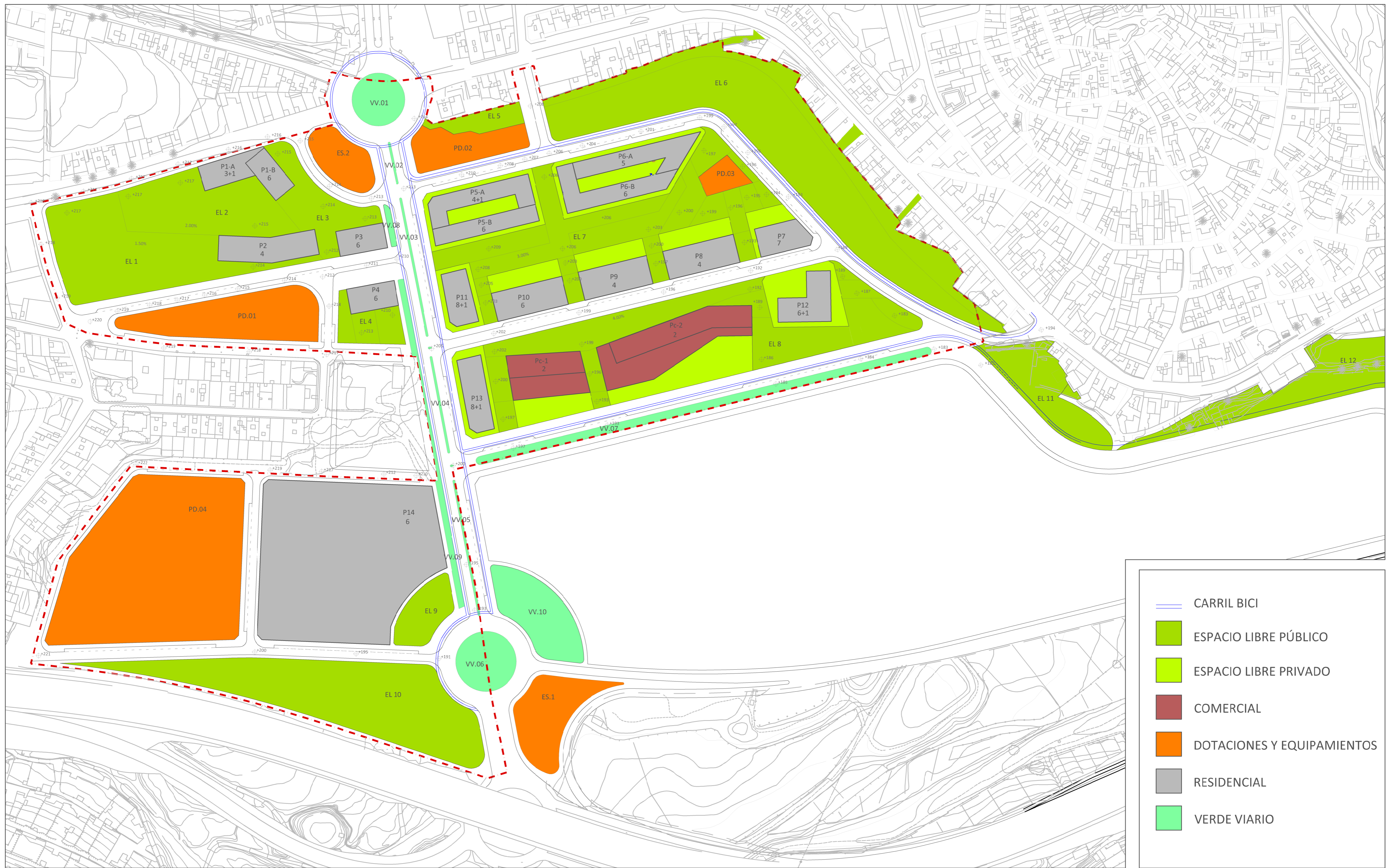
FUERA DE LA MODIFICACIÓN

- EL-11: 3.922 m²
- EL-12: 6.142 m²



ORDENACIÓN PROPUESTA

- Espacio Libre
- UZO-04
- Ámbito de actuación



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

NOVIEMBRE 2018

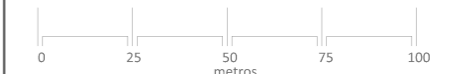
PLANOS DE ORDENACIÓN

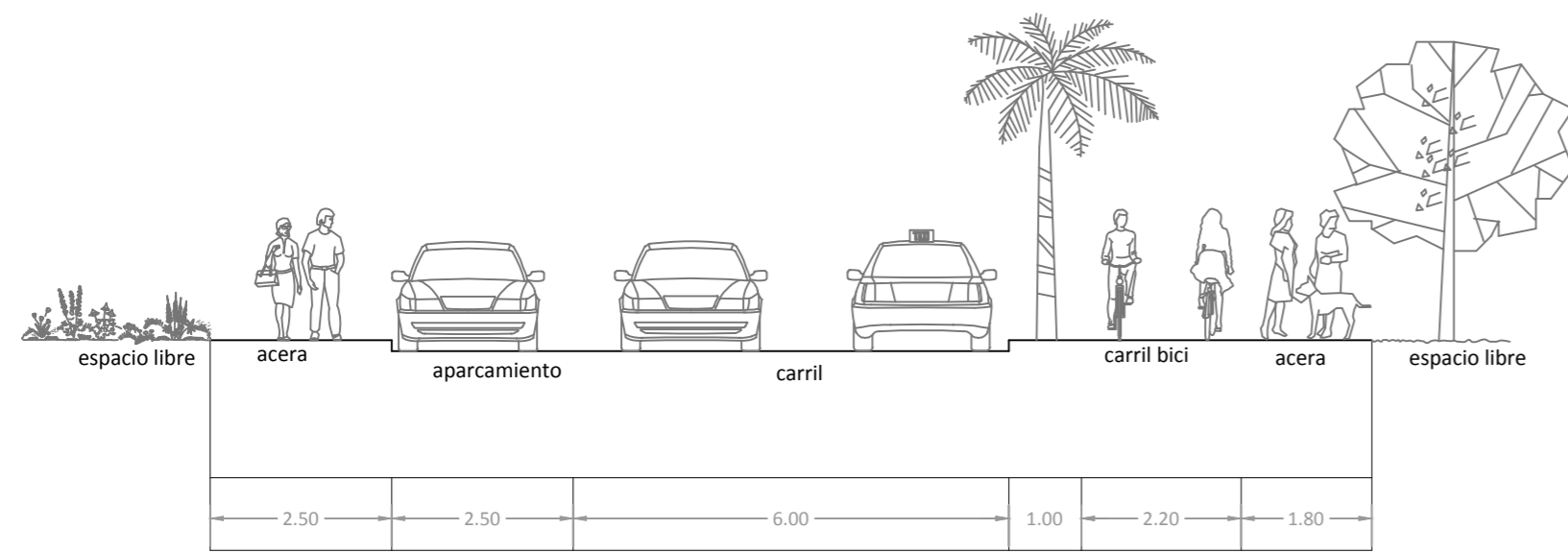
ESCALA: 1/2.000



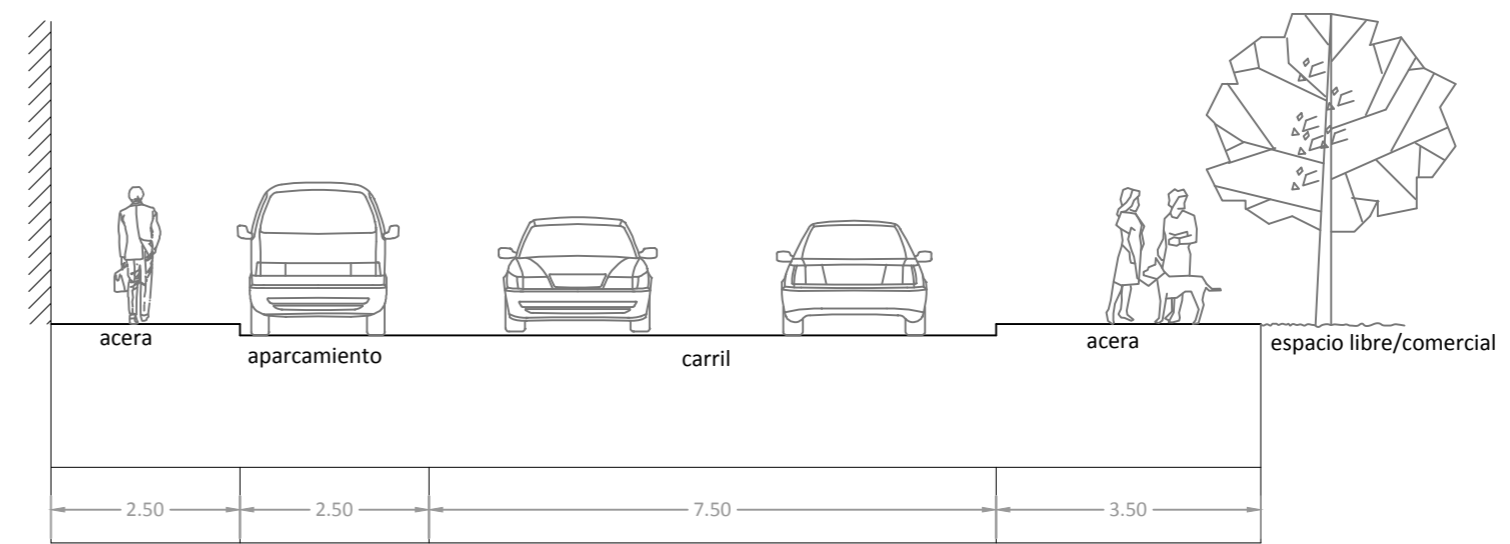
RASANTES Y COTAS DE LA ORDENACIÓN

PLANO 0.05

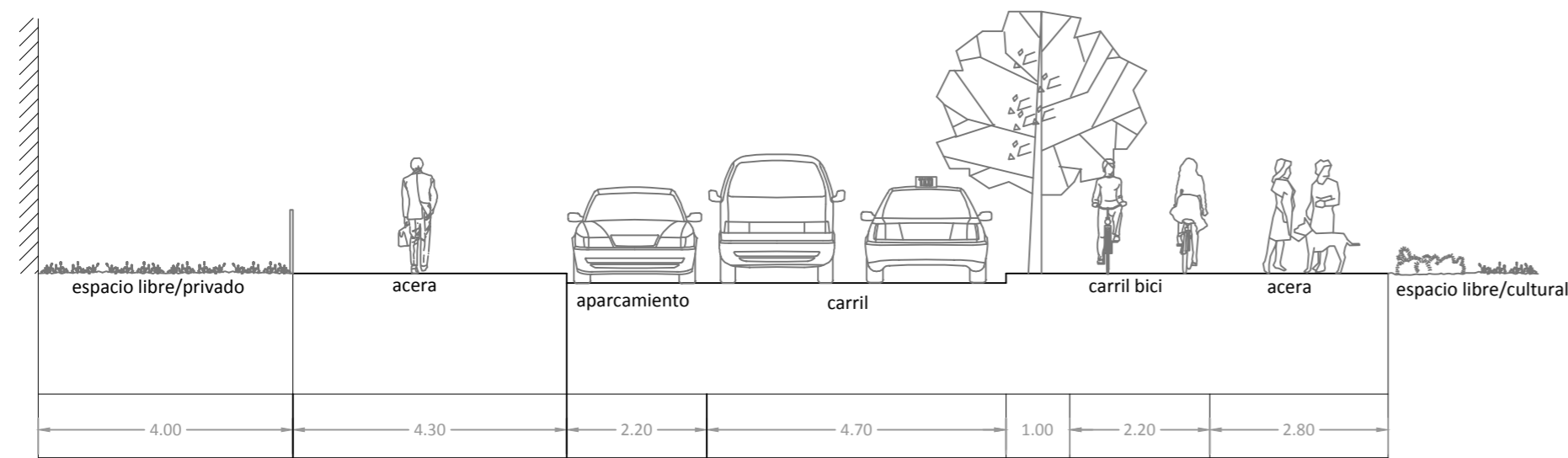




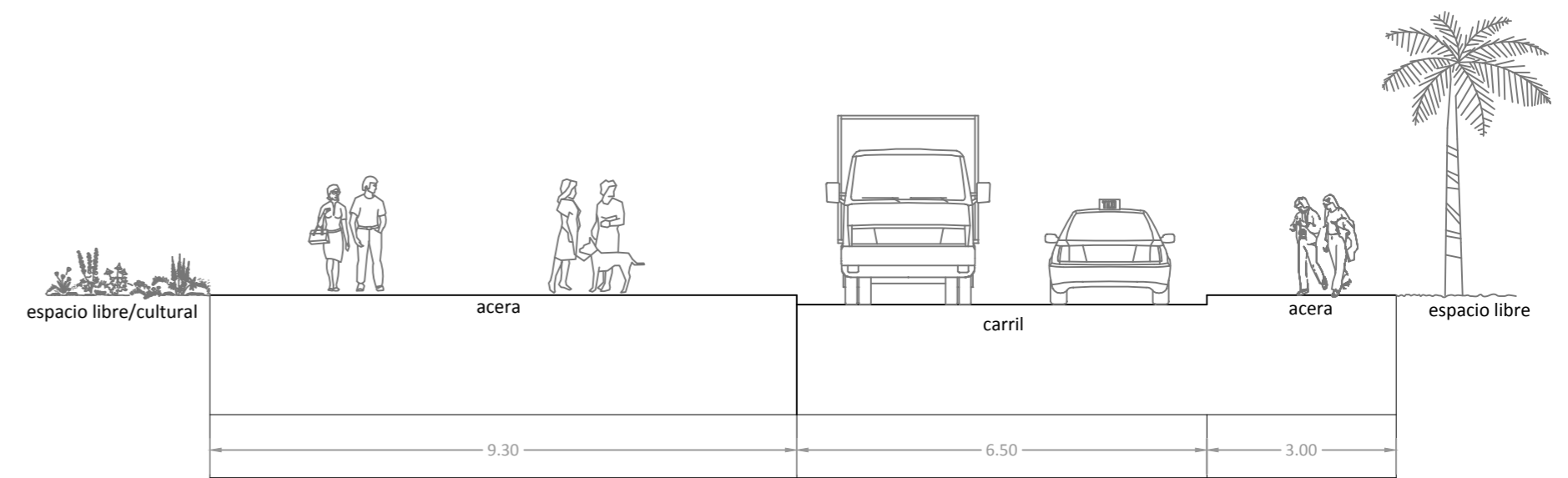
SECCIÓN VIAL A.01'



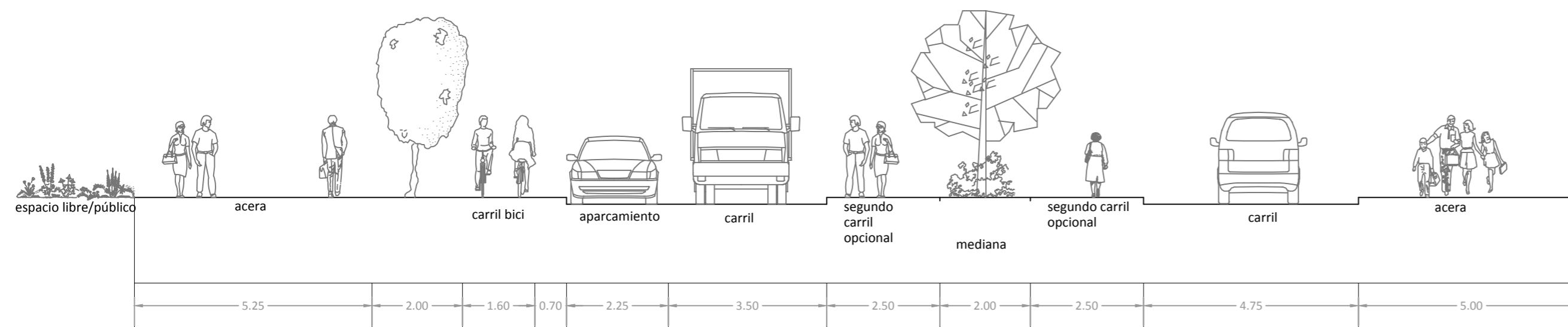
SECCIÓN VIAL A.02



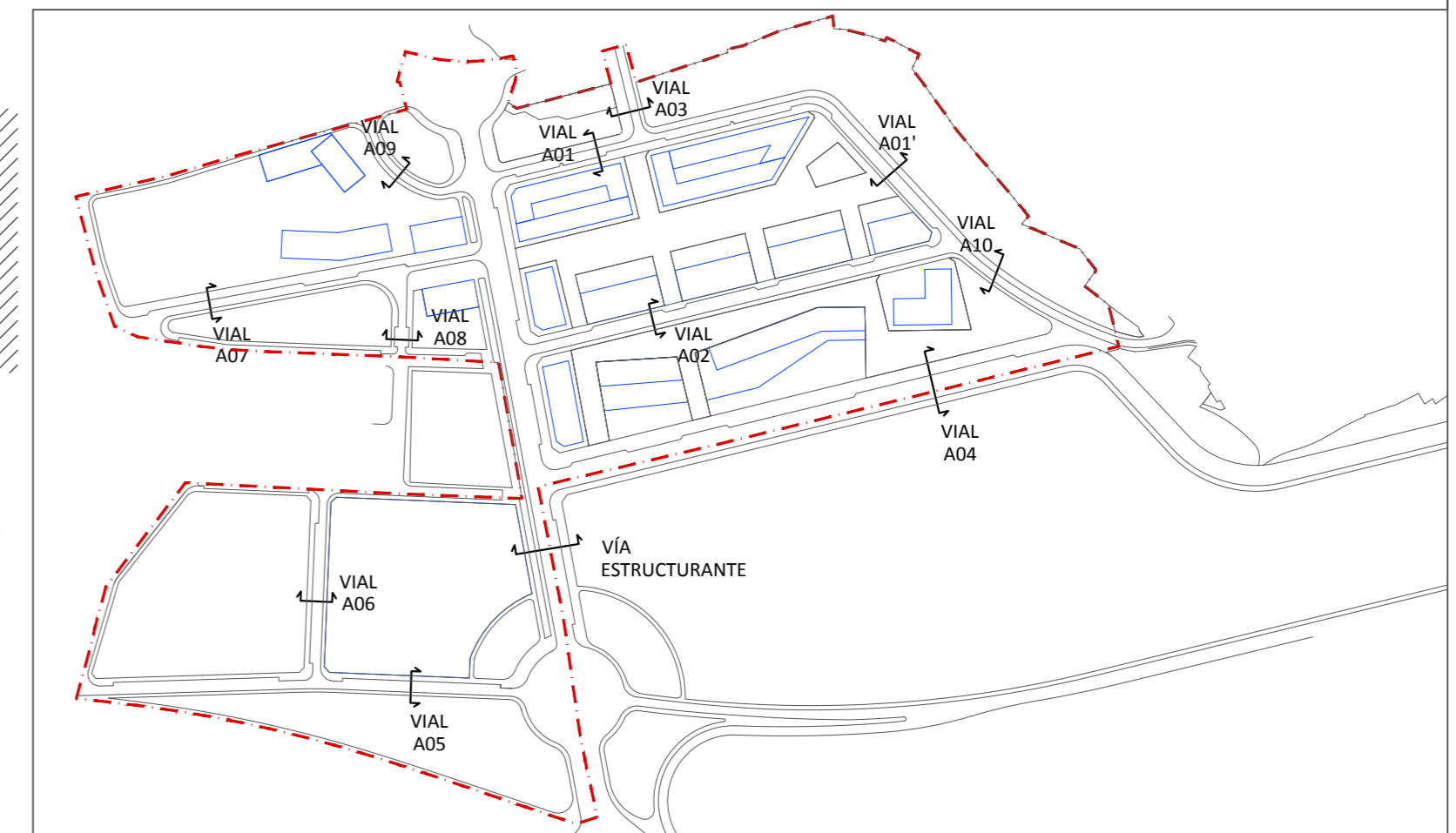
SECCIÓN VIAL A.01

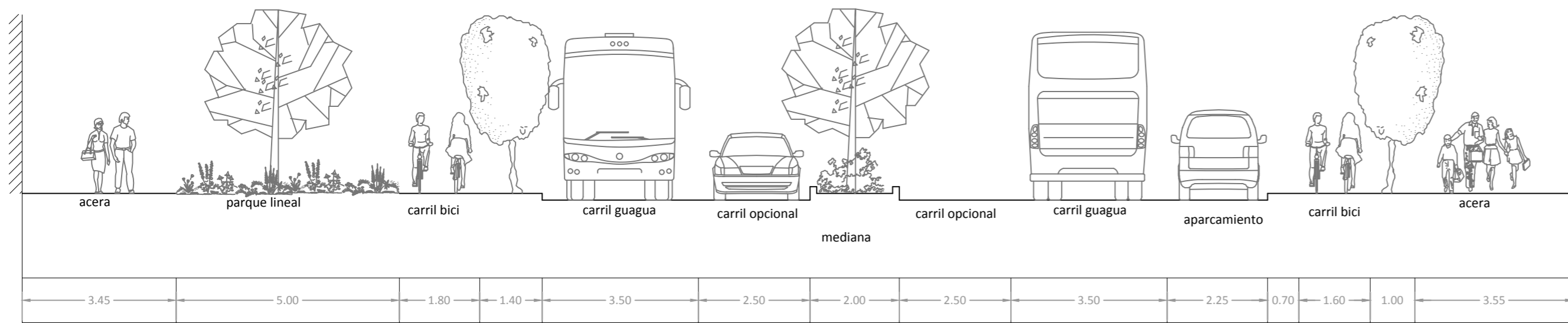


SECCIÓN VIAL A.03

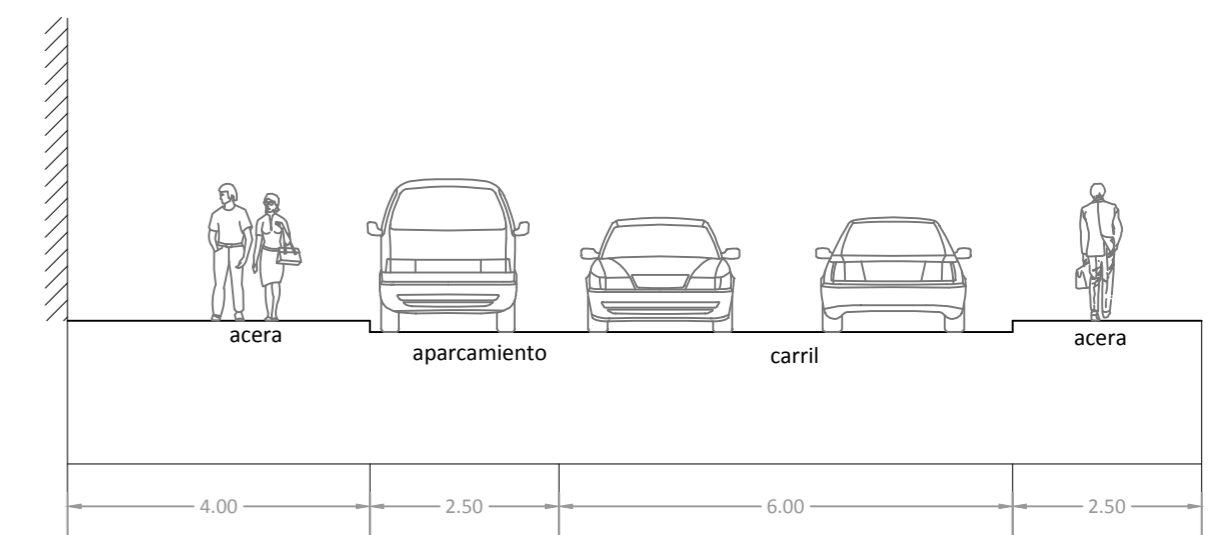


SECCIÓN VIAL A.04

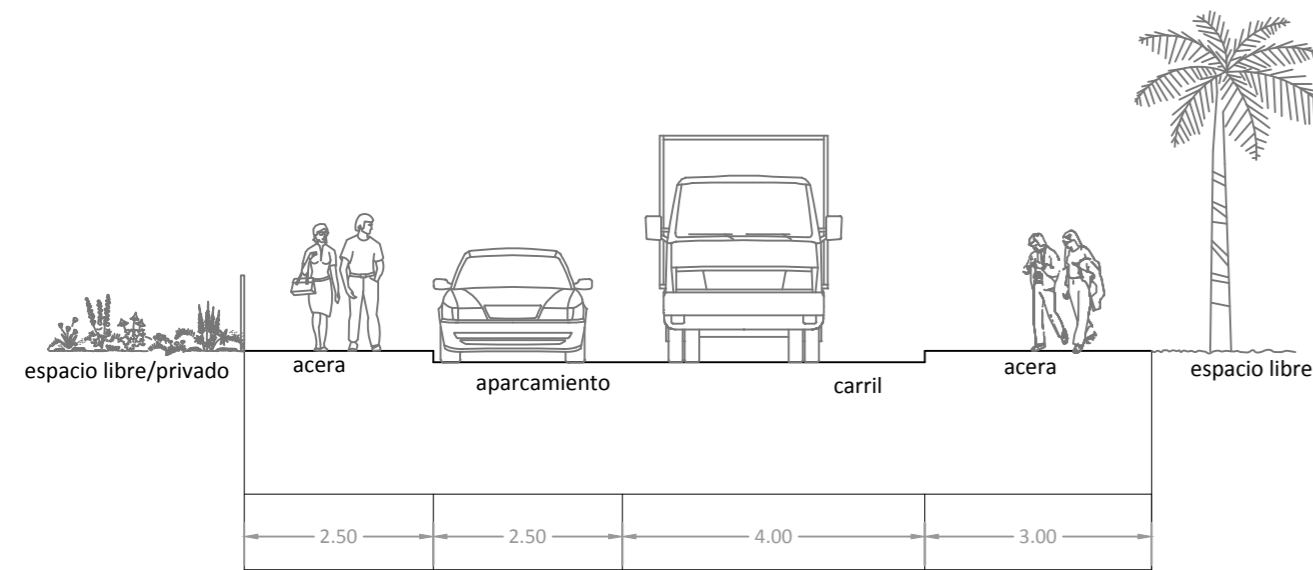




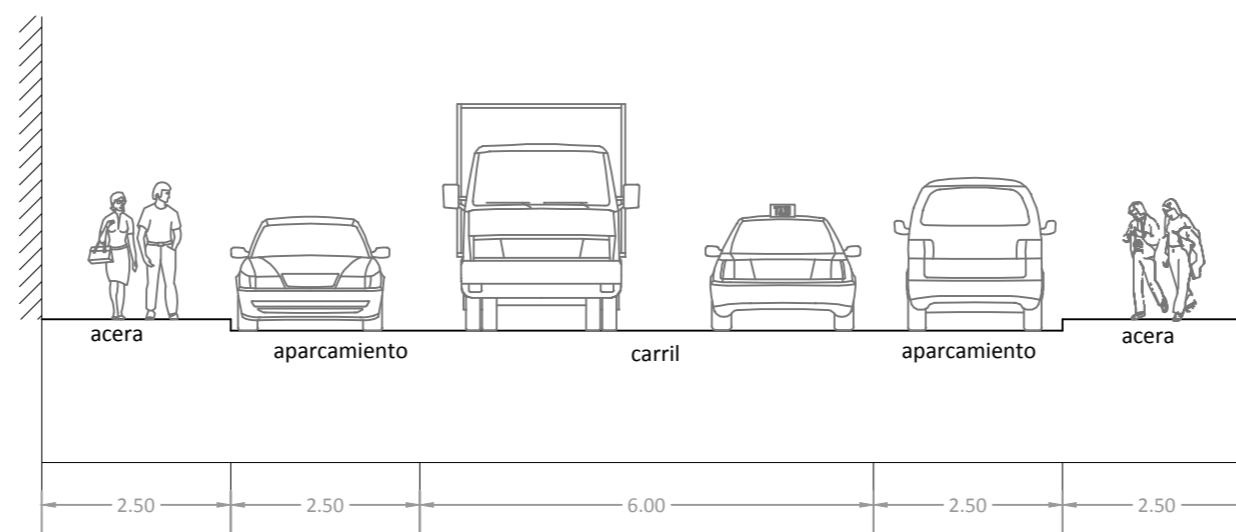
SECCIÓN VÍA ESTRUCTURANTE



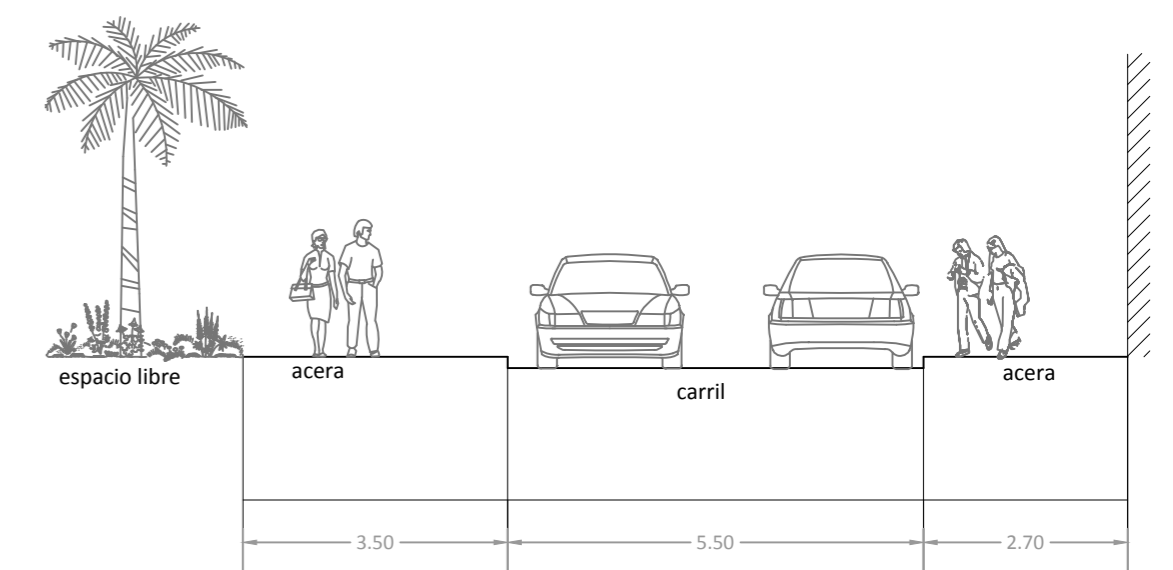
SECCIÓN VIAL A.05 / A.06



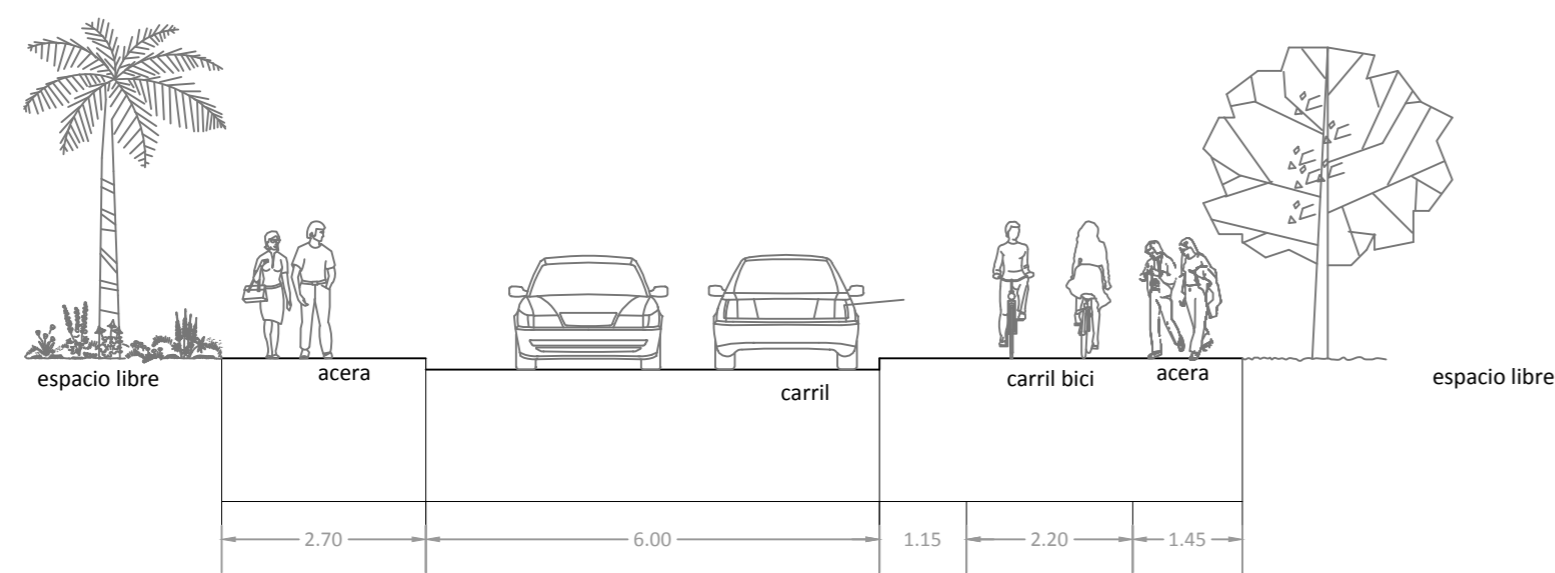
SECCIÓN VIAL A.07



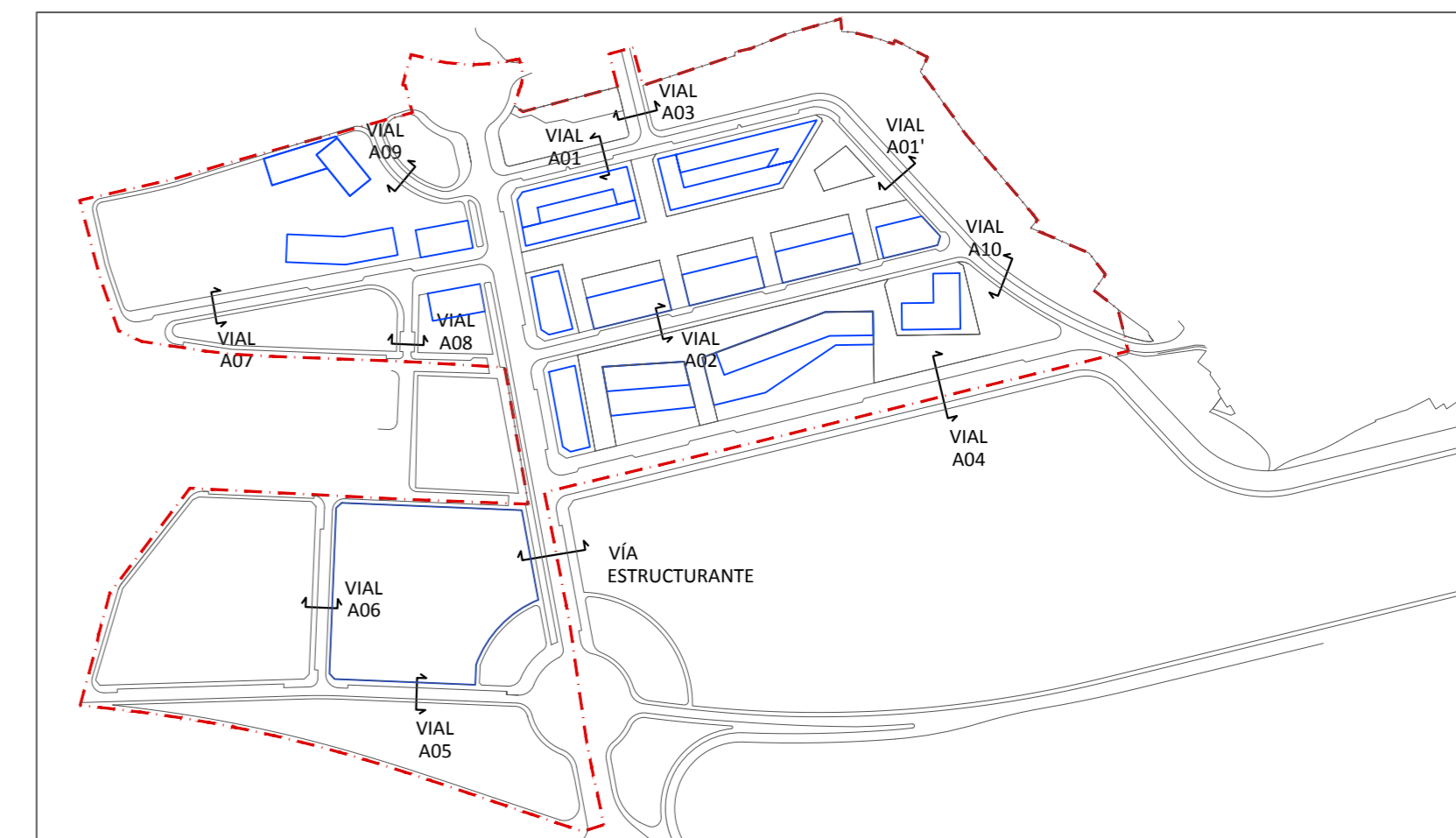
SECCIÓN VIAL A.08

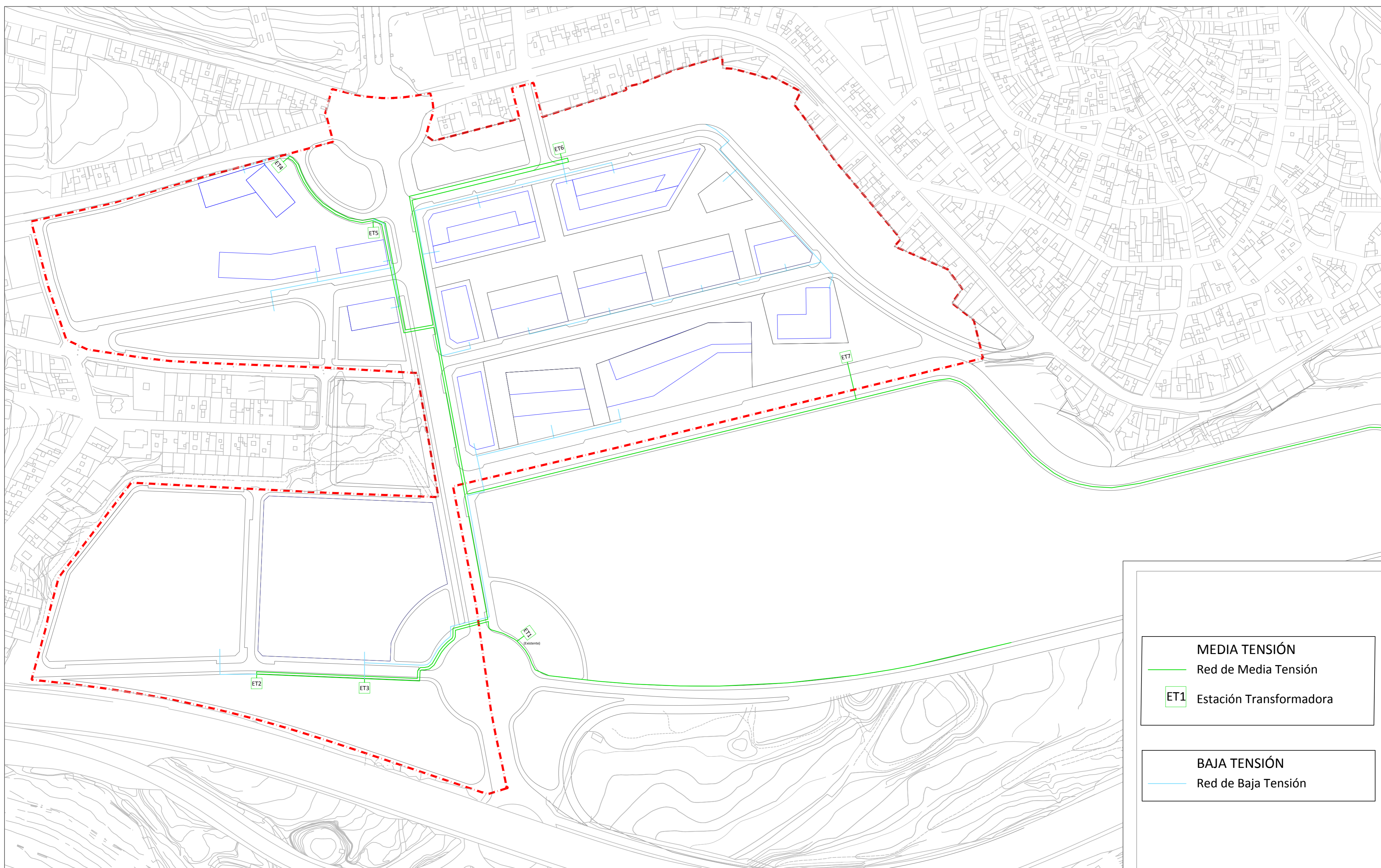


SECCIÓN VIAL A.09



SECCIÓN VIAL A.10





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

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

NOVIEMBRE 2018

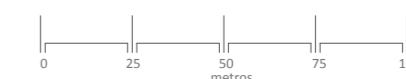
PLANOS DE ORDENACIÓN

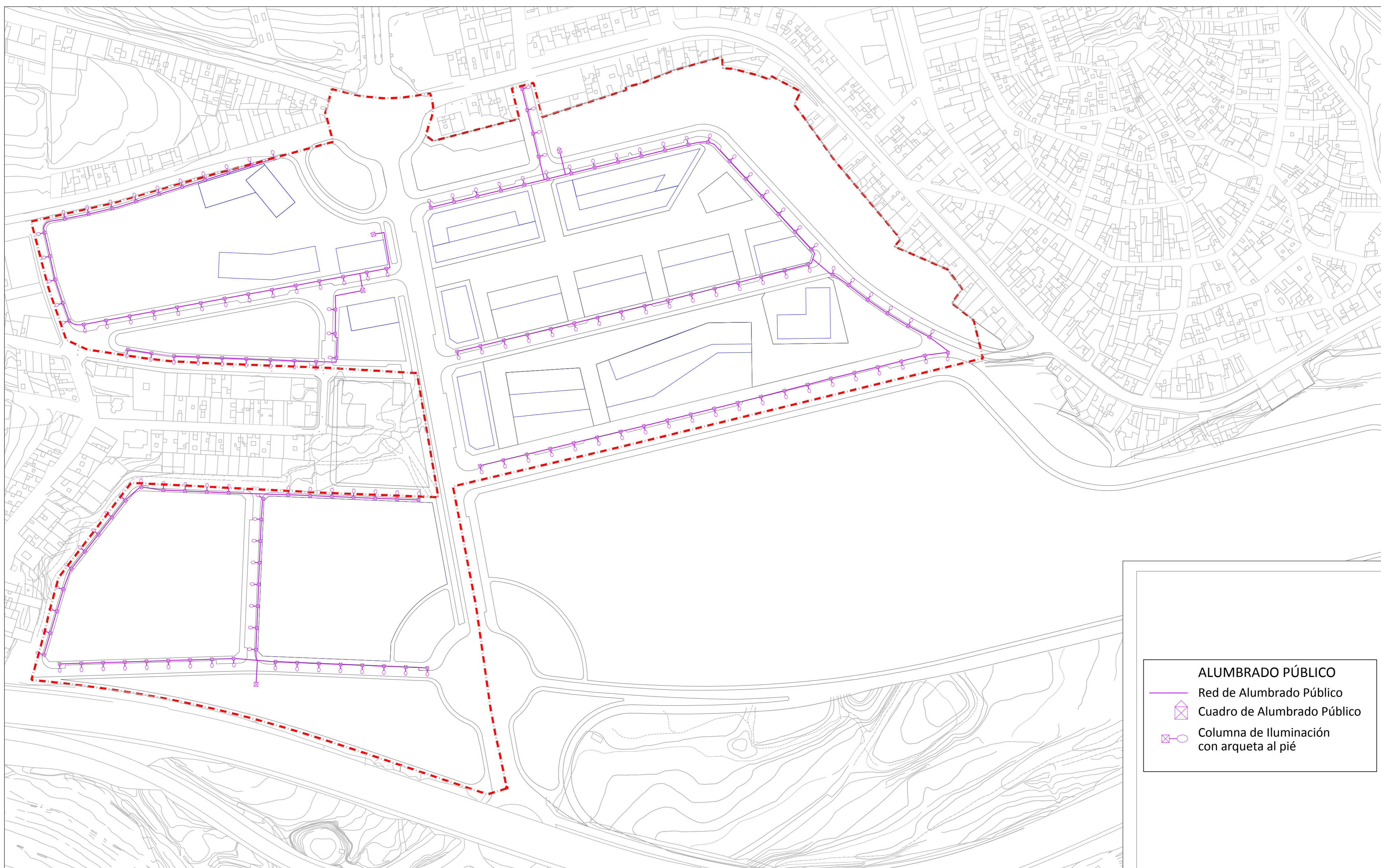
ESCALA: 1/2.000



RED DE BAJA Y MEDIA TENSIÓN

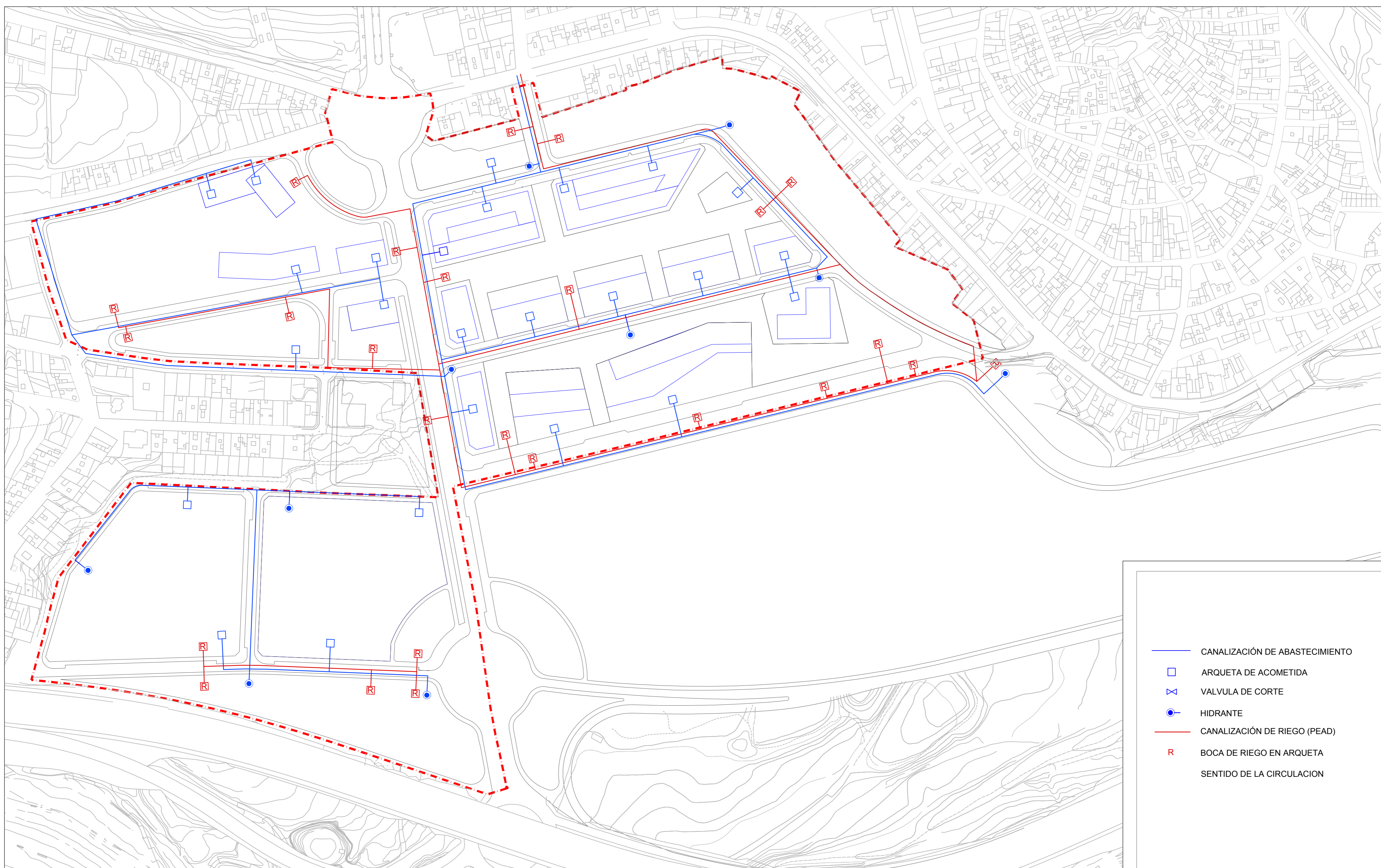
PLANO 0.08





ALUMBRADO PÚBLICO

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



	CANALIZACIÓN DE ABASTECIMIENTO
	ARQUETA DE ACOMETIDA
	VALVULA DE CORTE
	HIDRANTE
	CANALIZACIÓN DE RIEGO (PEAD)
	BOCA DE RIEGO EN ARQUETA
	SENTIDO DE LA CIRCULACION

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

NOVIEMBRE 2018

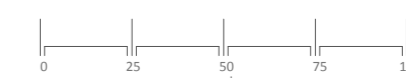
PLANOS DE ORDENACIÓN

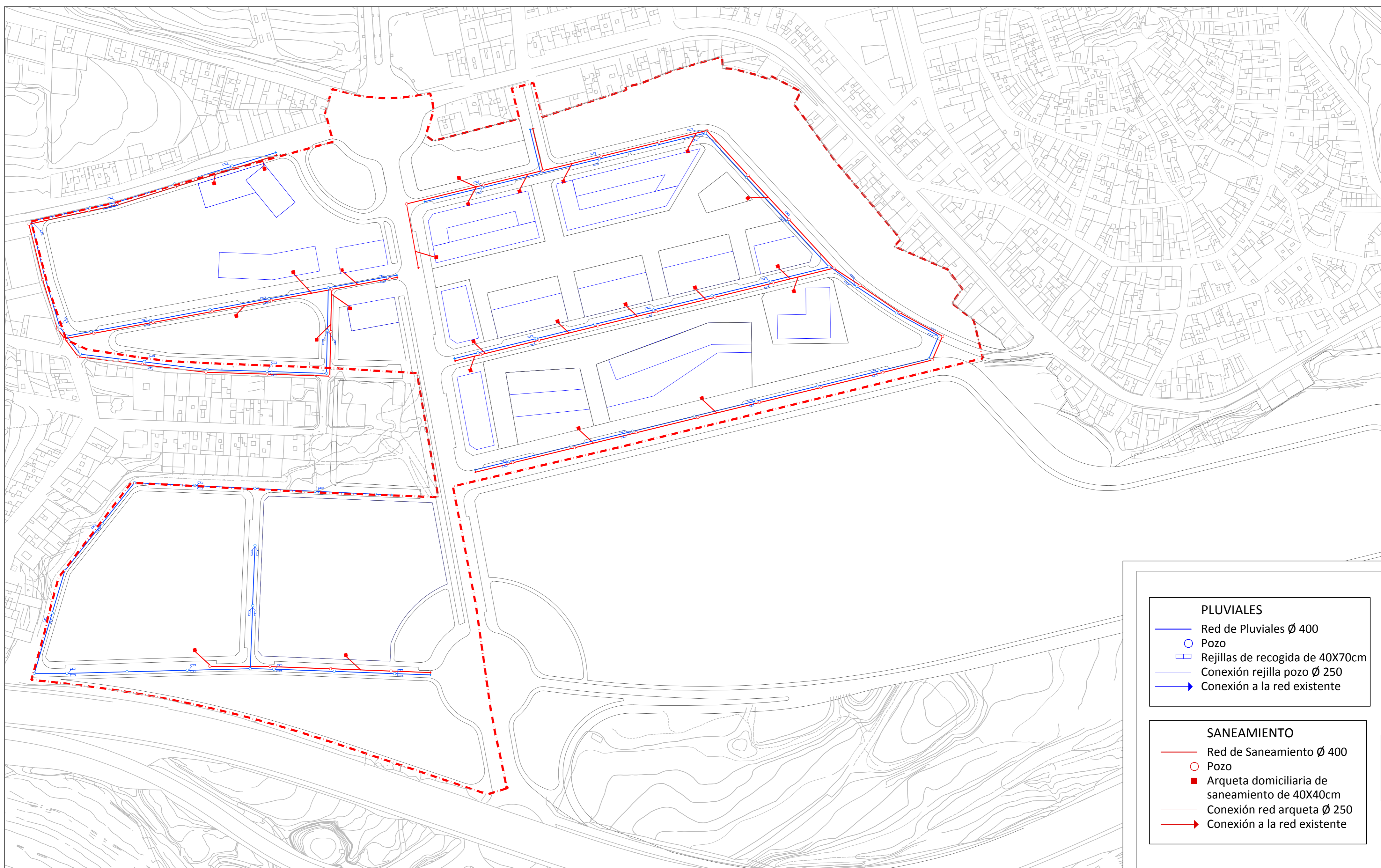
ESCALA: 1/2.000



RED DE ABASTO

PLANO 0.10





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

- SANEAMIENTO**
- Red de Saneamiento Ø 400
 - Pozo
 - Arqueta domiciliar de saneamiento de 40X40cm
 - Conexión red arqueta Ø 250
 - ➔ Conexión a la red existente

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

NOVIEMBRE 2018

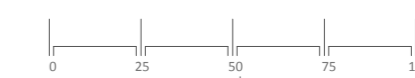
PLANOS DE ORDENACIÓN

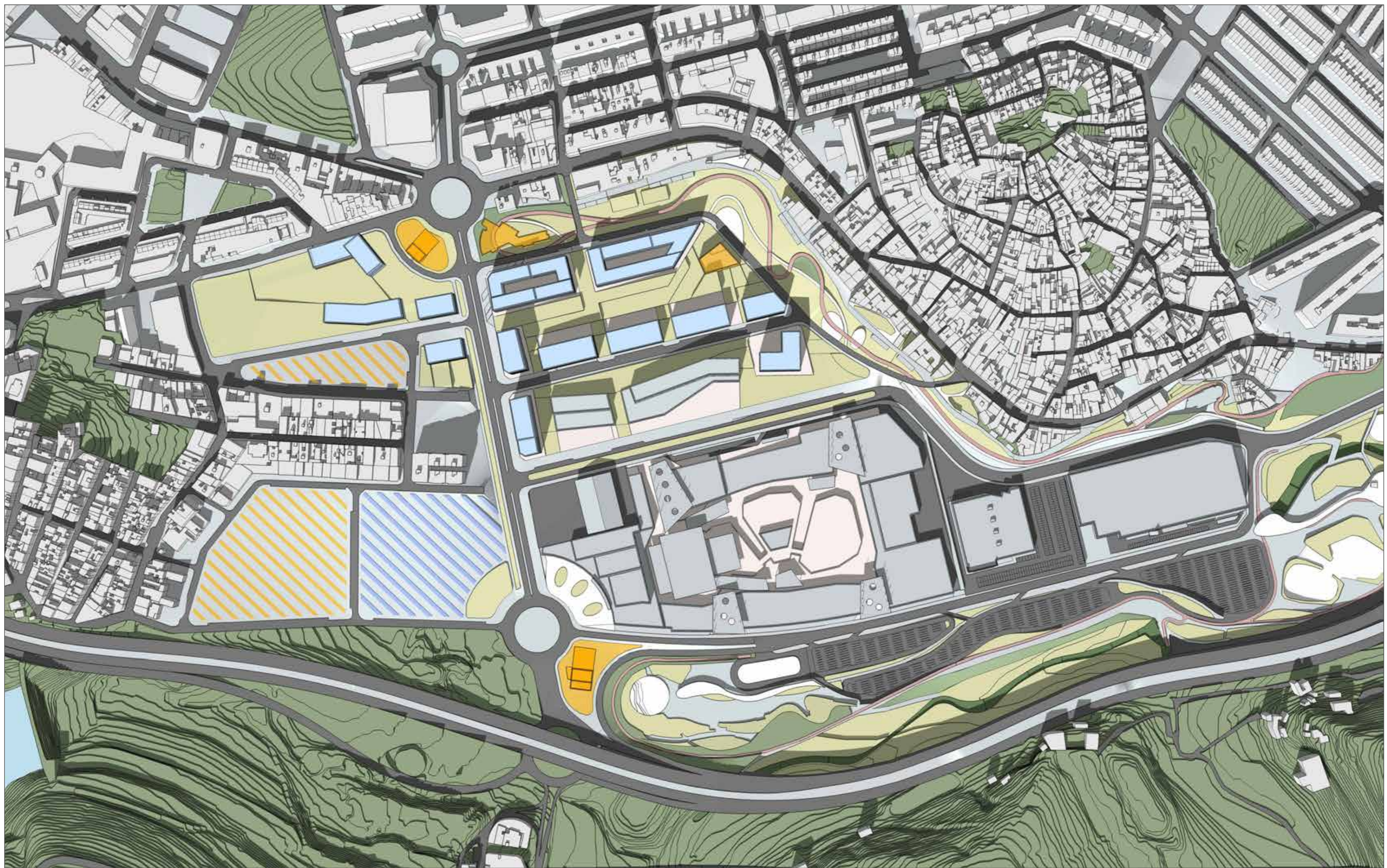
ESCALA: 1/2.000



RED DE PLUVIALES Y SANEAMIENTO

PLANO 0.11





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

NOVIEMBRE 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN

SIN ESCALA

FORMALIZACIÓN DE LA PROPUESTA - 1

PLANO 0.12



