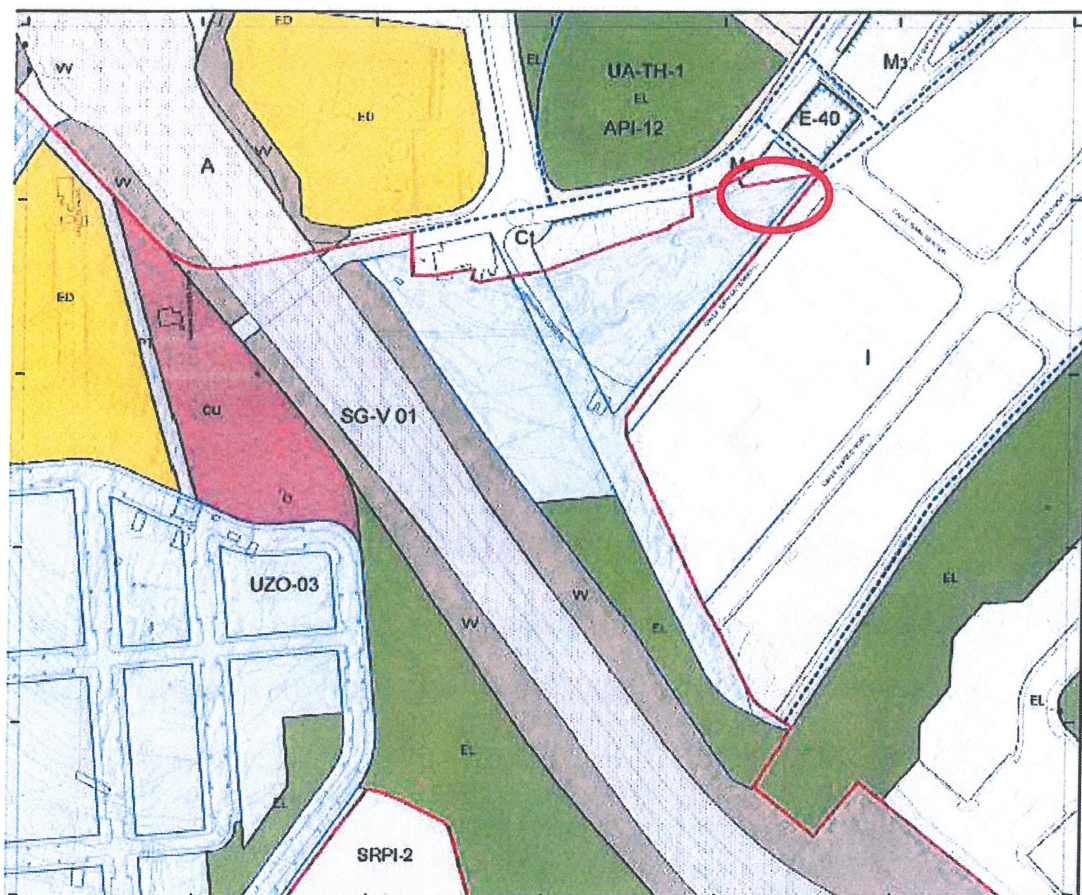


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA CLASIFICACIÓN
Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PGO DE LAS
PALMAS DE GRAN CANARIA EN RELACIÓN A LA
PARCELA INCLUIDA EN EL SECTOR UZO-03
ALMATRICHE II, SITUADA ENTRE LA RECTA DE
LOS TARAHALES Y LA CALLE JUAN GUTEMBERG



PROMOTOR:
HEREDEROS DE DOÑA ROSARIO GARCÍA ALMEIDA

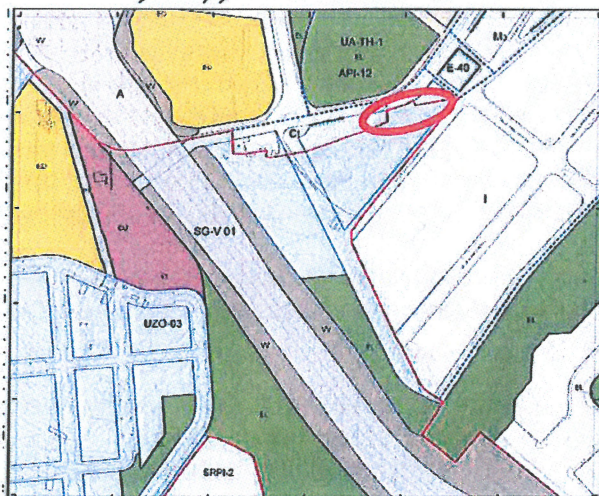
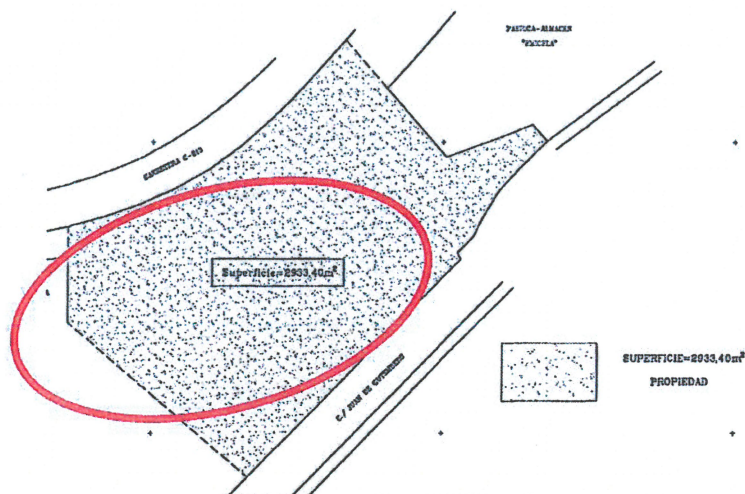
ENERO DE 2018

1.- ANTECEDENTES

El presente documento se corresponde con la propuesta de nueva ordenación pormenorizada en la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en una parcela incluida en el Sector UZO-03 Almatriche II del PGO de Las Palmas de Gran Canaria, entre la calle Juan Gutemberg y la Recta de Los Tarahales.

Por resolución del Director General de Ordenación del Territorio se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 237, de **4 de diciembre de 2012**, el acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por el que se aprobó definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENC'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, con las modificaciones y convenios urbanísticos incorporadas al mismo.

El referido instrumento de ordenación clasificó la mayor parte del suelo al que se refiere esta propuesta de Modificación Puntual como suelo urbanizable sectorizado ordenado, UZO-03 Almatriche II, y la otra parte como suelo urbano con norma zonal M3, dejando sólo una pequeña parte dentro de la ordenanza específica E-40.



Aprobación
definitiva
octubre 2012

Posteriormente, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 158, de fecha 12 de diciembre de 2012, se efectuó la publicación del articulado de las Normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria y su Anexo en los términos establecidos en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, anteriormente mencionado.

Por tanto, en el planeamiento vigente se constata que una gran parte de la superficie total de la parcela, se encuentra incluida en el ámbito del UZO-03 Almatriche II, clasificándose como suelo urbanizable. El resto de los terrenos se encuentran clasificados como suelo urbano, sujetos a la ordenanza M3 y una pequeña parte dentro de la ordenanza específica E-40.

Por esta razón, en su momento, doña Rosario García Almedia, interpuso recurso contencioso administrativo nº 22/2013 contra el citado acuerdo de 29 de octubre de 2012 adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el que se solicitó la nulidad de las determinaciones de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENC'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuanto a las determinaciones referidas a la pieza de suelo conformada por las dos fincas siguientes de su propiedad:

- A. Trozo de terreno de laderas y pastos, en paraje de San Lorenzo término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupa una superficie de seis áreas y cincuenta centiáreas, o sea, seiscientos cincuenta metros cuadrados. Linda: al Norte, con la carretera que de esta Ciudad se dirige a Agaete; al Sur, con terrenos de don Juan Guerra; al Este, con camino de Las Tunerillas que le separa de terrenos de don Abel Cárdenes Cabrera y de doña María Martel; y al Oeste, con los de don Juan Santana.

TÍTULO: Herencia formalizada en escritura de fecha 14 de septiembre de 2016, autorizada en Las Palmas de Gran Canaria, por el Notario Don Gerardo Burgos Bravo, nº de protocolo 2.015.

INCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número cinco, inscrita en el Tomo: 3334, Libro: 1387, Folio 62, Inscripción: 5 Finca número 108.090.

CARGAS POR PROCEDENCIA: NO hay cargas registradas.

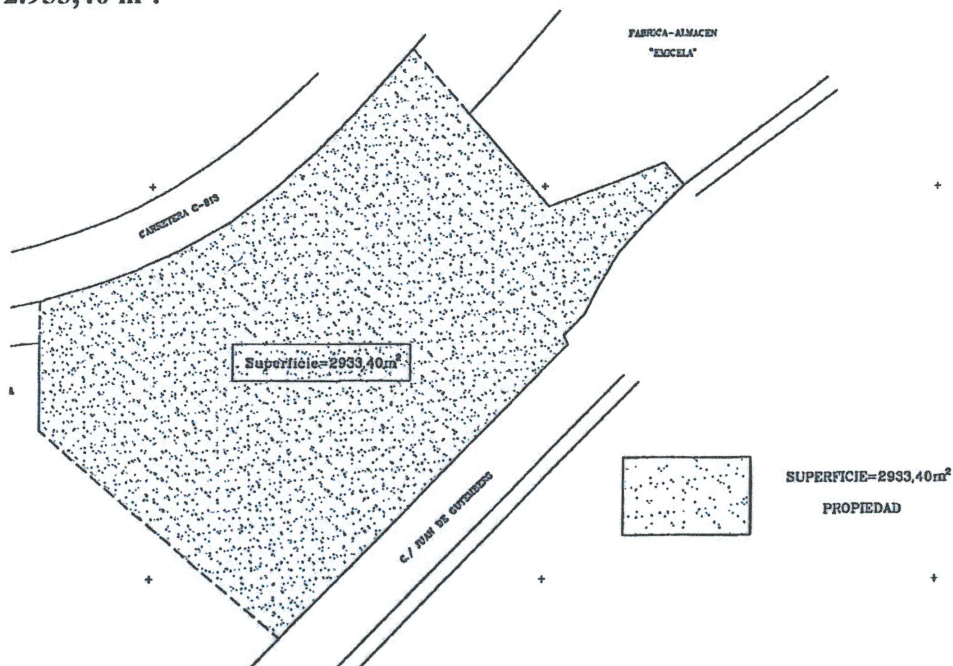
- B. TROZO DE TERRENO de secano que es parte de la finca conocida por la primera parte al Naciente del Lomo de las Tunerillas en el lugar conocido como Cuesta Chica, del término municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Es de forma sensiblemente triangular. Ocupa una superficie de trece áreas diez centiáreas, o sea, mil trescientos diez metros cuadrados. Linda: al Norte, con trasera de solares y casas que dan a la carretera de Las Palmas a Tamaraceite, y en parte con trozo de terreno del comprador don Juan Díaz Pérez; al Sur, con calle de la Urbanización en proyecto; al Este, con trasera de solares y casas que dan a la carretera de Las Palmas a Tamaraceite y en parte con trozo de terreno del comprador don Juan Díaz Pérez; y al Poniente, con resto de la finca principal que se reservan los vendedores.

TÍTULO: Herencia formalizada en escritura de fecha 14 de septiembre de 2016, autorizada en Las Palmas de Gran Canaria, por el Notario Don Gerardo Burgos Bravo, nº de protocolo 2.015.

INCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número cinco, inscrita en el Tomo: 3334 Libro: 1387, Folio: 64, Inscripción: 2, Finca número 108.092.

CARGAS POR PROCEDENCIA: NO hay cargas registradas.

- Frente a los 1.960 m² cuadrados que figuran en los títulos de propiedad, se ha realizado levantamiento planimétrico por el ingeniero Topógrafo don Julio Montesdeoca Naranjo, según el cual las referidas fincas tienen una superficie real de 2.933,40 m².



Superficie real de la parcela según el levantamiento realizado por el Topógrafo don Julio Montesdeoca Naranjo

- Dicha cabida real difiere, asimismo, de los 2.235 m² que figuran en el catastro, una vez deducida la superficie afectada por ampliación de viales.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5573509DS5057S0001LL

DATOS DEL INMUEBLE

IDENTIFICACIÓN
CR TARAHALES 111 Suelo
35013 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO LOCAL FINANCIAL: Suelo sin edif.
USO CONSTRUCIÓN:

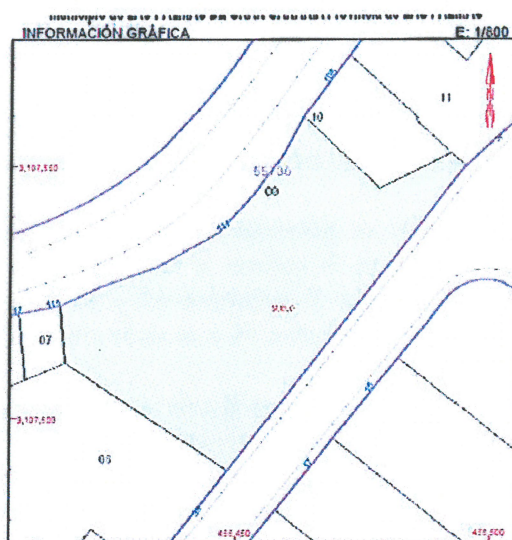
USO LOCAL DE DESTINACIÓN:

USO DE DESTINACIÓN:

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

IDENTIFICACIÓN
CR TARAHALES 111
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 0
SUPERFICIE SUJETADA: 2.235
TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar



- A todos los efectos, la superficie a tener en cuenta en el presente documento es la superficie real de dichas fincas, siendo ésta de 2.933,40 m².

Todo ello con la pretensión que todo el suelo fuera clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado por la urbanización.

A esos efectos, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias resuelve el recurso mediante la sentencia nº 270/2017, de 21 de junio de 2017, cuyo fallo es el siguiente:

Que debemos estimar y estimamos solo en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto (...) el cual declaramos nulo en cuanto la clasificación y categorización de parte de los terrenos propiedad de los demandantes como suelo urbanizable, con reconocimiento de su condición de suelo urbano, si bien desestimando la pretensión de su categorización como suelo urbano consolidado por la urbanización.

El 18 de octubre de 2017, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, declaró la firmeza de la sentencia al haber transcurrido los plazos establecidos legalmente para interponer los recursos contra la misma.

A la vista de la sentencia nº 270/2017, de 21 de junio de 2017, y de la firmeza de la misma, a través de la Modificación Puntual que en estos momentos planteamos al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, se ejecutaría el convenio urbanístico que de de manera consensuada se ha firmado entre la propiedad de los terrenos y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el 12 de marzo de 2018 que abarque la totalidad del suelo, con sujeción a las estipulaciones que en el mismo se recogen.

Como tal modificación de planeamiento y a pesar de la escasa entidad del cambio de ordenación, es de aplicación lo regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2013, de evaluación ambiental.

Como ajuste del propio Plan General es de destacar la oportunidad actual que supone el sistema de evaluación ambiental desarrollado por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Para ello se presenta el Documento Ambiental Estratégico al objeto de que se valore la procedencia de aplicar la modalidad de evaluación simplificada de acuerdo a lo establecido en la sección 2, artículos 45 y ss de la Ley 21/2013 y de acuerdo a lo establecido en la sección 2, artículos 34 y ss de la misma Ley.

De esta manera se pretende conseguir el objetivo de control y minimización de los efectos de la ordenación urbanística sobre los valores ambientales existentes ya en el espacio urbanizado donde la ordenación de esta pieza de suelo no va a producir transformaciones significativas ya que lo que se pretende en la misma mejora las condiciones de calidad medioambiental y paisajística incidiendo positivamente en el ámbito de actuación.

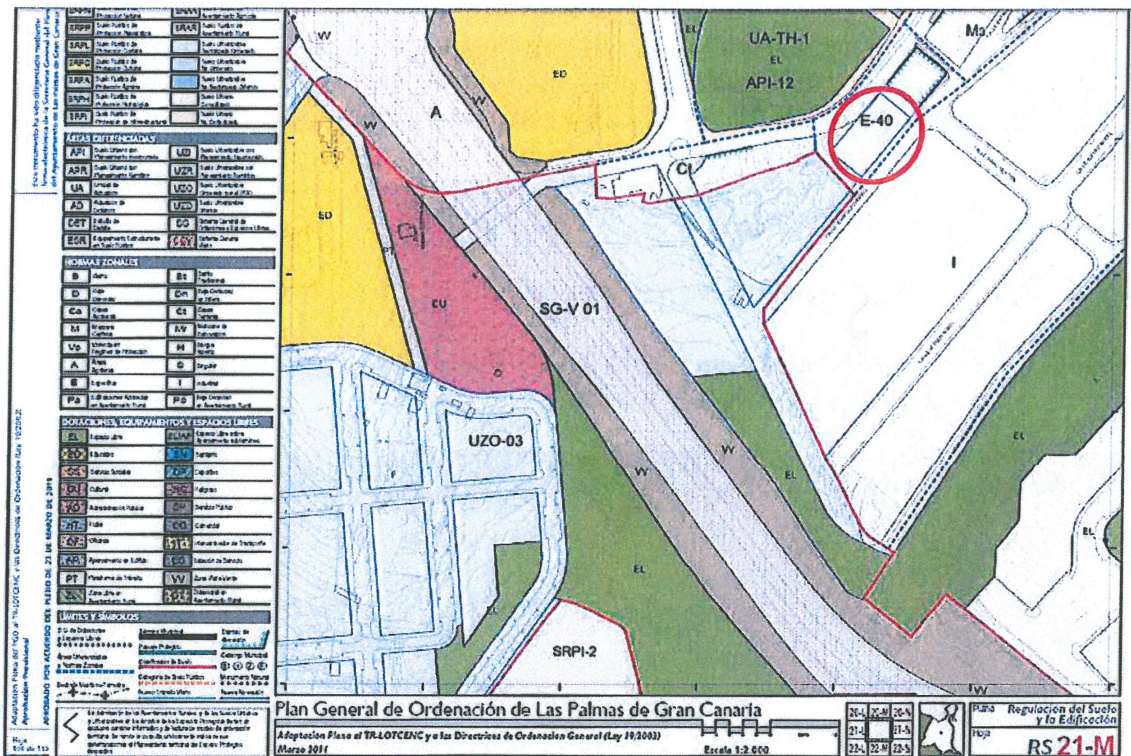
2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

Dado que, a raíz de la citada sentencia, parte del mismo está clasificado como suelo urbano y categorizado como suelo urbano consolidado y el resto está clasificado como suelo urbano,

se plantea que los propietarios del suelo, hoy los herederos de doña Rosario García Almeida, cedan al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria una parte importante del mismo y se obligan a la terminación de la urbanización pendiente **con la modificación puntual de la totalidad del suelo** de manera que se le aplique a toda ella la ordenación y los mismos parámetros urbanísticos que ya se planteaba para los terrenos en los documentos de aprobación inicial y aprobación provisional sometidos a información pública del PGO hoy vigente.

La ordenación que se pretende para el suelo objeto de esta Modificación Puntual es la que se planteaba en el documento sometido a aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Gran Canaria, en sesión celebrada el día **23 de marzo de 2011**, sesión en la que se aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria ya plenamente adaptado al TR-LOTENC'00 y a la Ley 19/2003, de 14 de abril.

En ese documento, se clasificaba la totalidad del suelo, en la categoría de urbano consolidado por la urbanización, con ordenanza E-40.



Plano de regulación del suelo y la edificación 21-M del PGO aprobado provisionalmente

Dado que la sentencia, de 21 de junio de 2017, estimó en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto y declaró nula la clasificación y categorización de parte de los terrenos propiedad de los hoy herederos de doña Rosario García Almeida como suelo urbanizable, con reconocimiento de su condición de suelo urbano, ofrecemos la cesión al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del resto del suelo que queda **una vez deducida la parcela en la que se concentrarán los aprovechamientos a materializar**, esto es: **los terrenos situados entre las calles Juan Gutemberg, la carretera de Los Tarahales así como el espacio destinado a aceras de ambas calles una vez ejecutadas las mismas a su costa tal y como se desarrolla en las Estipulaciones en el convenio urbanístico previo firmado a estos efectos.**

A cambio, solicitamos al Ayuntamiento que si considera conveniente la Modificación Puntual propuesta se comprometa a la tramitación del Plan General vigente para dar cumplimiento a la sentencia referida, sujetando la totalidad de la parcela de que se trata en este documento a las condiciones urbanísticas que se establecen en las Estipulaciones ya referidas.

En conclusión, los objetivos de la modificación se concretan en:

- 1.- El objetivo básico de la propuesta de la modificación puntual planteada es que la totalidad de la parcela tenga la misma consideración urbanística con la misma ordenanza la E-40 que ya se había establecido tanto en la aprobación inicial como en la aprobación provisional del PGO hoy vigente.
- 2.- Incentivar la renovación urbanística de la Recta de Los Tarahales permitiendo que con este tipo de ordenanzas se ultimen los pocos suelos vacantes en el ámbito.
- 3.- Incentivar la mejora en el paisaje urbano mediante la ocupación de los solares que han ido quedando marginales en medio de la trama urbana y tratando los espacios libres que queden entre los mismos.
- 4.- Facilitar en este, y en su entorno, una tipología constructiva con mayor calidad arquitectónica, permitiendo edificios exentos con espacios libres que los bordeen con tratamiento de todas sus fachadas evitando paredes medianeras.

3.- ÁMBITO Y AJUSTES DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

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



Nos encontramos en una parcela al final de la Recta de Los Tarahales, carretera en la que existen inmuebles de diferentes tipología, residencial, industrial, etc. asociados al crecimiento de la ciudad en su periferia.



La estructura formal se basa en una trama ortogonal con apoyo principal en la Recta de Los Tarahales a partir de la cual se desarrolla todo el barrio, con manzanas cerradas conformadas de edificaciones entre medianeras la gran mayoría de tres plantas de altura aunque nos encontramos colindando con la parcela de que se trata con siete casas, las conocidas como “Las siete Casitas” con una sola planta.

Por otro lado muchas edificaciones con frente a Recta de Los Tarahales se han ejecutado con alineaciones diferentes lo que genera en algunos puntos un impacto paisajístico negativo derivados de la aparición de medianeras vistas sin tratar.

3.2.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

En los últimos años, dada la crisis económica, no se veía la forma de desarrollo inmobiliario alguno. Sin embargo, a partir del 2015 se detectan síntomas de recuperación en el sector.

Ante esta nueva situación y analizada la demanda del mercado se observa que ésta se dirige a pequeñas promociones situadas en zonas muy consolidadas y próximas al centro de la ciudad conectadas a través de sus redes viarias, la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria.

La Modificación Puntual que se plantea entendemos que presenta razones de oportunidad y conveniencia dado que permitiría el desarrollo viable de la parcela con coherencia con las determinaciones y planteamiento que persigue el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

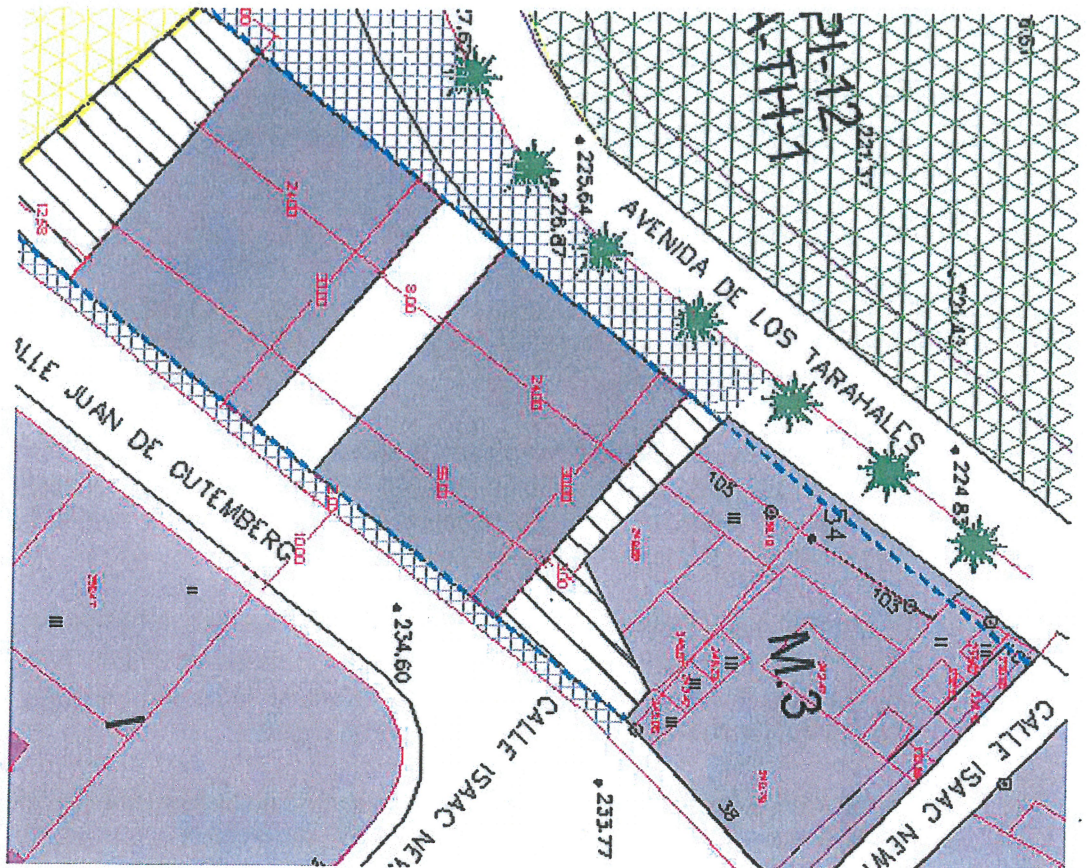
La Modificación Puntual constituye un instrumento urbanístico de ajuste del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria a través de la cual se actualizan las determinaciones en vigor en la totalidad de la parcela a los efectos de propiciar un mejor equilibrio entre suelos colindantes con igualdad de características urbanísticas.

Dichas determinaciones tienen por objeto genérico la regulación de las condiciones reguladoras en las ordenanzas de la totalidad de la parcela, tal como se establecía en los documentos de tramitación del PGO, estableciendo en toda la parcela la ordenanza E-40.

Con la aplicación de esta ordenanza a la totalidad de la parcela se obtendría una edificabilidad incluso inferior a si se le aplicara la ordenanza vigente M3, pero sin embargo, además de continuar con la trama regular y ortogonal existente en la zona, al mismo tiempo se logra un conjunto edificatorio contemporáneo en el que se optimiza el espacio público-privado en el espacio urbano con esponjamiento de acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

3.3.- AJUSTES DE LA ORDENACIÓN: ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

La Modificación Puntual del planeamiento propuesta a fin de incluir el suelo en la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización con la ordenanza E-40, se sujetaría a las siguientes determinaciones urbanísticas:

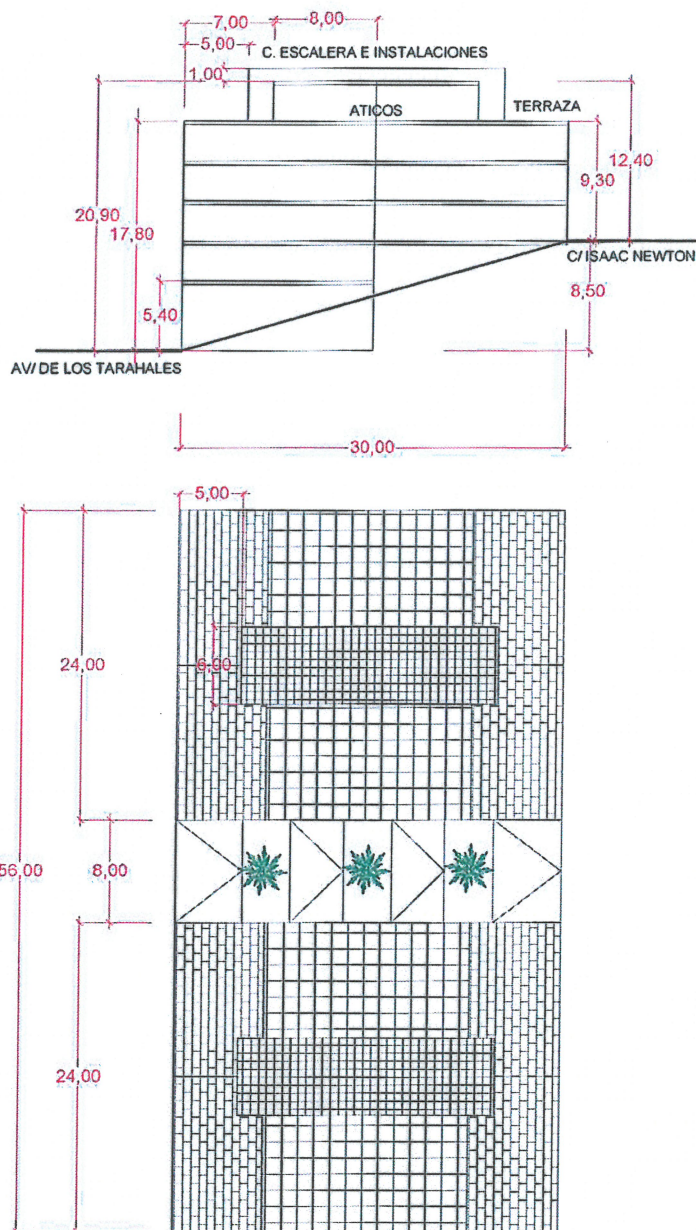


ORDENACIÓN:

- La parcela ordenada tiene forma rectangular, con unas dimensiones de 30 metros en sentido transversal por 56 metros en el lindero hacia la Ctra./Los Tarahales, con alineación tal y como se establece en el gráfico, siendo su superficie de 1.680 m².
- La edificación se posicionará en la alineación oficial, dejando una franja de espacio libre privado en el centro de la manzana, de 8 metros hacia la Ctra. Los Tarahales y la C/ Juan Gutemberg y 30 en el sentido transversal.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Según se describen en el siguiente gráfico:



- **Altura:**
 - Será de cinco plantas hacia la Ctra./ Los Tarahales y 3 plantas hacia la C/ Juan Gutenberg, más un ático retranqueado 5 m de la alineación a ambas calles.
 - El segundo forjado hacia la Ctra./ Los Tarahales coincidirá con el suelo de la planta baja hacia la C/ Juan de Gutenberg.
 - La altura máxima de cornisa del ático será de 21,30 m tomada sobre la rasante de la Ctra./ Los Tarahales.

- **Ocupación de la edificación:** Se podrán construir dos rectángulos de veinticuatro metros (24 m.) por treinta metros (30 m.), respetando una separación entre ellos de ocho metros (8 m.).

- **Condiciones de edificabilidad:** La superficie edificable será de 8.160 m², medida sobre la rasante de la Ctra./ Los Tarahales.

USOS:

- a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
- b) Usos vinculados:
 - **Bajo rasante** de la Ctra./ Los Tarahales, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - **Sobre rasante** de la Ctra./ Los Tarahales y bajo rasante de la C/ Juan Gutenberg, terciario y Servicios Comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública.
- c) Usos Complementarios: en planta Baja, sobre rasante de la Calle Gutenberg, Terciario y Servicio Comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública (si se ocupa esta planta alguno de estos usos, perderá la condición de uso cualificado el de Vivienda Colectiva, pero se mantendrá este uso en las plantas superiores a ésta).
- d) Usos Alternativos y autorizables: ninguno.

PARÁMETROS COMPOSITIVOS:

- Todos los planos exteriores de la edificación, inclusive los situados hacia patios abiertos a fachada o espacios libres privados de parcela, tendrán tratamiento de fachada y acabados con materiales de calidad y resueltas compositivamente como edificaciones exentas.
- No se permitirán vuelos sobre ninguna de las fachadas.
- El Espacio Libre privado resultante entre los dos rectángulos de veinticuatro metros (24 m) por treinta metros (30 m) se establecerá como continuidad visual entre la Ctra./ Los Tarahales y la C/ Juan Gutenberg.
- La construcción sobre la altura máxima, que se integrará en un único volumen y que podrá contener solamente caja de escaleras, ascensor e instalaciones, no superará en un metro la altura máxima del ático.
- Dicha construcción deberá estar retranqueada cinco metros de las fachadas de las calles Juan Gutenberg y carretera de Los Tarahales. Asimismo, se retranqueará al menos ocho metros con respecto a las fachadas laterales.

4.- ALTERNATIVAS PLANTEADAS

Partiendo de la base de que el objeto de la Modificación es el ajuste de las determinaciones aplicables a una parcela situada en Los Tarahales, que como consecuencia de una Sentencia Judicial debe reconocer su condición de Suelo Urbano, la definición de alternativas de este documento se propone dar distintas respuestas posibles, concluyendo en la que más interesa por su calidad constructiva y como remate de un borde de la ciudad, así como al promotor de esta modificación puntual, que es la alternativa que se ha reflejado en el convenio firmado por las partes.

4.1.- ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 consistiría en dejar el suelo como está con la condición de Suelo Urbano derivada de la Sentencia. Esto es con una conservación indefinida de terreno sin función definida en el contexto paisajístico y urbanizado en que se emplaza, correspondiéndose con un escenario de no integración de este suelo en la trama urbana existente.

4.2.- ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 consistiría en dar respuesta a la sentencia mediante una ordenación como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización con la ordenanza E-40, tal como se había previsto en la aprobación inicial y aprobación provisional del plan general vigente.

Esta alternativa, de la que resultan dos edificios independientes que se separan entre si y de las edificaciones existentes en la actualidad, lleva consigo una cesión al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del resto del suelo que queda una vez deducida la parte en la que se concentrarían los aprovechamientos a materializar, los 1.680 m² referidos, incluyendo el espacio destinado a aceras de ambas calles una vez ejecutadas las mismas.

Esta alternativa pretende la integración morfológica de la parcela en un esquema de transición entre los ámbitos de ordenanza "Industrial" y de "Manzana Cerrada. M3" y el de las "Casas Terreras" en el grupo de la "Siete Casitas" de Los Tarahales, buscando un efecto de esponjamiento del conjunto urbano y de una mayor calidad arquitectónica en el contexto de la cabecera del Barranquillo de Los Tarahales.

4.3.- ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 consistiría en dar respuesta a la sentencia mediante una ordenación como Suelo Urbano Consolidado con ordenanza M3 conformándose un conjunto edificatorio de 3 plantas de altura por ambas calles. Esta alternativa supondría una mayor edificabilidad para el promotor de esta modificación pero no sería la mejor respuesta arquitectónica para la zona.