

V. Anuncios

Otros anuncios

Administración Local

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria

4832 ANUNCIO de 4 de noviembre de 2021, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del “Plan Parcial-Tamaraceite Sur” (UZO-04).

En ejecución de la función atribuida en el artículo 122.5.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2021, ha adoptado acuerdo del siguiente tenor literal:

“ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y VIVIENDA
SERVICIO DE URBANISMO

5. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL “PLAN PARCIAL TAMARACEITE-SUR” (UZO-04), PROMOVIDA Y FORMULADA DE OFICIO POR ESTE AYUNTAMIENTO.

Se adopta el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES

1.º Este ayuntamiento aprobó inicialmente, en sesión plenaria de fecha 26 de abril de 2019, la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del “Plan Parcial-Tamaraceite Sur” (UZO-04).

2.º La información pública se llevó a cabo, tanto presencialmente en las oficinas de este Servicio de Urbanismo como en la página corporativa de este ayuntamiento, habiéndose publicado el anuncio de información pública en el periódico Canarias7 el día 13 de junio de 2019; en el Boletín Oficial de Canarias del día 25 de junio de 2019 (nº 120); en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 5 de julio de 2019 (nº 81) y en el Tablón municipal de Edictos entre los días 13 de junio de 2019 a 19 de agosto de 2019, inclusive.

Consta la presentación de los siguientes escritos de alegaciones:

N.º DE ORDEN	REGISTRO/FECHA	INTERESADOS
1	113018, de 31 de julio	- AA.VV. SAN ANDRÉS - FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES DE VECINOS Y ENTIDADES CIUDADANAS LAS MEDIANÍAS (DISTRITO TAMARACEITE - SAN LORENZO - TENOYA) - ASOCIACIÓN DE VECINOS "SAN JUAN BOSCO" DE LOS GILES - ASOCIACIÓN DE VECINOS "YASMIRA"
		* Observ: se adjuntan 184 págs. con 3.312 firmas
2	113033/2019, de 31 de julio	ANA MARÍA QUINTANA PÉREZ
3	113041/2019, de 31 de julio	CARMEN SUÁREZ PÉREZ
4	113048/2019, de 31 de julio	ROSA DELIA RODRÍGUEZ TRUJILLO
5	113056/2019, de 31 de julio	YLENIA SÁNCHEZ CORDERO
6	113067/2019, de 31 de julio	OLIVER QUINTANA RODRÍGUEZ
7	113073/2019, de 31 de julio	MANUEL RODRÍGUEZ PÉREZ
8	113079/2019, de 31 de julio	MARÍA LUISA QUINTANA PÉREZ
9	113087/2019, de 31 de julio	JESICA QUINTANA RODRÍGUEZ
10	117348/2019, de 9 de agosto	JUAN LORENZO SANTANA PÉREZ
11	126790/2019, de 4 de septiembre	LUCÍA FIGUEROA DESPORTES Y DIEGO MORALES FIGUEROA (Rpte. José Antonio Morales Hernández)
12	136977/2019, de 26 de septiembre	YUDAYA, S.L.

3.º El trámite de consulta se realizó a las siguientes Administraciones y personas:

- Ayuntamientos de Arucas, Santa Brígida, Teror y Telde, en su calidad de municipios colindantes el día 18 de junio de 2019.
- Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias el día 13 de junio de 2019.
- Consejería de Política Territorial (Servicio de Planeamiento) del Cabildo de Gran Canaria el día 13 de junio de 2019.

• Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones - Área de Administraciones Públicas) del Ministerio de Economía y Empresa en fecha 24 de junio de 2019.

- WWW.ESPAÑA-ADENA (Oficina Regional de Canarias) el día 18 de junio de 2019.
- BEN MAGEC-Ecologistas en Acción el día 25 de junio de 2019.

4.º La Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones), remitió informe, favorable, con entrada en este ayuntamiento el día 19 de julio de 2019 -R.E. nº 107411- y, advertido error en la denominación del plan objeto del informe emitido, este ayuntamiento solicitó a la citada Dirección General su aclaración, lo que realizó por escrito de ratificación del informe, con entrada en este ayuntamiento el día 16 de marzo de 2021 -R.E. nº 40133-.

La Dirección General de Planificación Territorial de la Consejería de Transición ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial (Gobierno de Canarias), emitió informe en sentido condicionado a los aspectos relacionados en su Resolución, que tuvo entrada en este ayuntamiento el día 2 de septiembre de 2019 -R.E. nº 125376- una vez vencido el plazo para su emisión.

Por último, el Cabildo de Gran Canaria (Servicio de Planeamiento) remitió el día 18 de noviembre de 2019 -R.E. nº 166595- informe de compatibilidad con el Plan Insular de Ordenación (PIO), remitido, igualmente, fuera de plazo.

5.º En sesión de 16 de abril de 2021 la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes de este ayuntamiento acordó formular la Declaración Ambiental Estratégica correspondiente a la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del “Plan Parcial-Tamaraceite Sur” (UZO-04).

6.º Con fecha 18 de junio de 2021 se emitió informe técnico por la jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística para el trámite de aprobación definitiva, en el que se produjo el análisis de las alegaciones presentadas e informes emitidos por las Administraciones Públicas, así como de las correcciones de oficio a realizar, el contenido de la Declaración Ambiental Estratégica, con el desglose de los cambios introducidos en el documento técnico de aprobación definitiva, que no suponen modificación sustancial del mismo, concluyó informando favorablemente su aprobación definitiva.

7.º Consta informe jurídico del Servicio de Urbanismo, emitido el día 18 de junio de 2021 favorable para el trámite de aprobación definitiva, respecto del que se ha emitido nota de conformidad por la Dirección General de la Asesoría Jurídica con fecha 6 de julio de 2021.

8.º Solicitada la emisión del preceptivo informe a la Secretaría General del Pleno, este se emitió con carácter favorable con fecha 30 de agosto de 2021.

9.º Dictamen favorable de la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible celebrada con fecha 7 de septiembre de 2021.

DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, FUNDAMENTALMENTE:

I.-Artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, respecto a la competencia del Pleno para la aprobación inicial y definitiva de la presente Modificación del Plan General de Ordenación.

II. Artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en cuanto al carácter de modificación menor de los instrumentos de ordenación.

III. El artículo 165 de la misma Ley, respecto del procedimiento de modificación de los instrumentos de ordenación.

IV. Los artículos 23.3 y 157.5 de la Ley 4/2017, en cuanto a la remisión del documento técnico de la modificación definitivamente aprobado al Registro de Planeamiento de Canarias y al Consejo Cartográfico de Canarias, respectivamente.

V. Artículo 155 de la citada Ley, en relación con el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en cuanto a su publicación y entrada en vigor.

VI. Artículo 26.1 y 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en cuanto a la incorporación de la Declaración Ambiental Estratégica y la información y documentos a incorporarse en el anuncio del acuerdo de aprobación definitiva, respectivamente.

Visto lo que antecede, así como el dictamen favorable de la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible, adoptado en sesión ordinaria de 7 de septiembre de 2021, el Pleno de la Corporación

ACUERDA**Primero.- Resolución de alegaciones.**

Aceptar íntegramente los informes técnico y jurídico emitidos por los Servicios Municipales relativos al trámite de información pública, obrantes en el expediente administrativo.

En consecuencia, resolver las alegaciones presentadas en el siguiente sentido:

N.º DE ORDEN INTERESADO	RESUMEN	RESOLUCIÓN
1.º AA.VV. SAN ANDRÉS Y OTROS	Contra los cambios incorporados en EL1, que tienen como resultado la merma de superficie destinada a espacios libres y usos deportivos y el aumento de la presión residencial	ESTIMAR PARC.
2.º ANA M.ª QUINTANA PÉREZ	Contra los cambios incorporados en EL1, que tienen como resultado la merma de superficie destinada a espacios libres y usos deportivos y el aumento de la presión residencial. También se oponen a los nuevos viales y la parcela educativa en ese enclave	ESTIMAR PARC.

N.º DE ORDEN INTERESADO	RESUMEN	RESOLUCIÓN
3.º CARMEN SUÁREZ PÉREZ	Ídem 2.º	ESTIMAR PARC.
4.º ROSA DELIA RODRÍGUEZ TRUJILLO	Ídem 2.º	ESTIMAR PARC.
5.º YLENIA SÁNCHEZ CORDERO	Ídem 2.º	ESTIMAR PARC.
6.º OLIVER QUINTANA RODRÍGUEZ	Ídem 2.º	ESTIMAR PARC.
7.º MANUEL RODRÍ-GUEZ PÉREZ	Ídem 2.º	ESTIMAR PARC.
8.º M.ª LUISA QUINTANA PÉREZ	Ídem 2.º	ESTIMAR PARC.
9.º JESICA QUINTANA RODRÍGUEZ	Ídem 2.º	ESTIMAR PARC.
10.º JUAN LORENZO SANTANA PÉREZ	Contra los cambios incorporados en EL1, que tienen como resultado la merma de superficie destinada a espacios libres y usos deportivos y el aumento de la presión residencial	ESTIMAR PARC.
11.º LUCÍA FIGUEROA DESPORTES Y OTRO	Contra los cambios incorporados en la ordenación vigente por entender que suponen el incumplimiento del documento de mutuo acuerdo firmado el 4/2/2008, que les asignó la parcela 6.1	IMPROCEDENTE
12.º YUDAYA, S.L.	Se alega contra varios aspectos: 1. Elaboración de Documento de Alcance en Ev. Ambiental Estratégica 2. Defectos en tramitación municipal 3. Contenido de la Versión Inicial del documento técnico 4. Informe de Carreteras de Canarias 5. Ausencia de Derecho de retasación respecto a las expropiaciones 6. Alteraciones del viario 7. Reducción de aprovechamiento residencial en relación con la creación de nuevas parcelas comerciales	1. ESTIMAR PARC. 2. DESESTIMAR 3. ESTIMAR 4. DESESTIMAR 5. DESESTIMAR 6. DESESTIMAR 7. DESESTIMAR

Segundo.- Aprobación de correcciones y cambios a incorporar en el documento técnico de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria derivados de la contestación de alegaciones e informes emitidos, así como correcciones de oficio para actualización y mejora del documento.

Aprobar los cambios a incorporar en el documento técnico de aprobación definitiva respecto del aprobado inicialmente de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del “Plan Parcial-Tamaraceite Sur” (UZO-04)

derivados de la contestación de alegaciones, informes emitidos en trámite de consulta a las Administraciones Públicas, así como de correcciones de oficio de actualización y mejora del documento, que se relacionan en el informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 18 de junio de 2021.

Los cambios introducidos son los siguientes:

- Derivados de la estimación de alegaciones, de informes recibidos y de oficio:

a) Resultado de la estimación de las alegaciones y de informes recibidos:

a.1. Se corrigen los planos de ordenación contemplando el parque urbano en una gran manzana (con la consecuente desaparición de viales), las nuevas edificaciones residenciales (frente a las grandes superficies comerciales) y la nueva parcela comercial (entre el parque y la estación de servicios). Asimismo, se corrigen los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, la ficha UZO-04 “Tamaraceite Sur” y se anula el documento que contiene la ordenación pormenorizada del sector en el PGO-2012.

a.2. Se actualizan los datos del cuadro de “comparativa, dentro del área de modificación del UZO-04, de la superficie de espacios libres, vigente y propuesta” expuesto en el apartado 1.4.2 del documento.

a.3. En el apartado 2.3.1, se eliminan los viales A07 y A08 propuestos en la Versión Inicial.

a.4. En el subapartado 2.3.2.4 se elimina la referencia a los viales A07 y A08.

a.5. En el apartado 2.3.3 relativo al “sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial” se actualizan las imágenes con la nueva ordenación.

a.6. En el apartado 2.3.4 se actualiza la ordenación propuesta junto con el número de plantas de altura máximo establecido en la misma.

a.7. En el apartado 2.3.5 dentro del subapartado a. “sobre el aprovechamiento” se incorpora, la justificación del porcentaje de minoración del 15% para las viviendas protegidas de promoción pública respecto al coeficiente de su variante de promoción privada.

a.8. En el subapartado c. “sobre el resto de la edificabilidad del sector” se actualizan las edificabilidades del equipamiento comercial exclusivo local (2.570 m²c), la edificabilidad total del sector (248.599 m²c), así como del aprovechamiento medio del mismo (0,475521 UA/m²).

a.9. Se actualiza el cuadro presentado en el apartado 2.3.6 “aprovechamiento medio del UZO-04 Tamaraceite Sur”.

a.10. Se actualiza el cuadro del apartado 2.3.7 sobre los aprovechamientos de sectores dentro del área territorial 2. Además, dado que también se ven modificados los aprovechamientos de urbanizables del área territorial 3, si bien se aportaban las hojas

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

a.11. En el apartado 2.3.9.2 se actualizan los datos como consecuencia de las modificaciones introducidas, justificándose el cumplimiento de los estándares de dotaciones, equipamientos y espacios libres conforme al artículo 138 de la Ley 4/2017.

a.12. Se actualizan la imagen y el cuadro de los apartados 2.3.10 y 2.3.11.

a.13. Se actualiza la Norma para parcelas comerciales, sustituyendo la regulación de las dos parcelas previstas en la Versión Inicial, por la de la propuesta en la Versión Final junto a la estación de servicio.

b) Resultado de correcciones de oficio del documento para su actualización, mejora y resolución de errores materiales detectados:

b.1. En el apartado 1.4 se actualiza el marco legal vigente al haber entrado en vigor nueva legislación posterior a la redacción de la Versión Inicial del documento.

b.2. Se actualiza el apartado 2.2.3 de gestión del sector con un nuevo cuadro que pone en relación las parcelas del UZO-04 vigente con las parcelas resultantes de la modificación y sus propietarios.

b.3. En el apartado 2.3.1, relativo al trazado viario, se actualiza la imagen con las vías ya urbanizadas. Asimismo, se aclara que la conexión del nuevo tejido residencial con el casco de Tamaraceite se practicará a través del vial A10, que con una pendiente del 3% garantiza la accesibilidad universal.

b.4. En el apartado 2.3.3 relativo al “sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial” se explica en cuanto a la parcela dotacional de Servicios Sociales vigente en el UZO-04 que en la ordenación propuesta se califica como cultural sin perjuicio de que, conforme a las Normas Pormenorizadas del PGO (artículo 4.6.6), pueda destinarse finalmente a cualquiera de las categorías de Servicios Comunitarios permitidas como usos alternativos, entre ellas la de Servicios Sociales. Por otro lado, se completa el sistema de espacios libres con la incorporación de las zonas verde viarias previstas y su cuadro de superficies que en la Versión Inicial estaban en la Norma de estas parcelas, habida cuenta de que la superficie destinada a este uso no es normativa -puesto que no computa a los efectos de espacios libres- pero que se estima oportuno señalar su superficie (8.104 m²).

b.5. En el apartado 2.3.5 dentro del subapartado a. “sobre el aprovechamiento” en cuanto a la parcela de VISOCAN se añade que, conforme a la Memoria de Ordenación Estructural del PGO, se fijan en 195 viviendas las destinadas a régimen especial en alquiler, por lo que, el resto serán destinadas a régimen general básico para venta. Esto supone que la edificabilidad de la parcela de VISOCAN (61.758 m²c) indicada en la Versión Inicial se desglose, a su vez, en 18.720 m²c para VRPP-A y 43.038 m²c para VRPP-V. Dado que este apartado solo aborda los aprovechamientos, se hace necesario ampliar la justificación de los datos expuestos para una mayor comprensión, por lo que se añaden los cuadros relativos a los aprovechamientos vigentes y propuestos del sector una vez actualizados los coeficientes del régimen de protección y la edificabilidad de la parcela de VISOCAN conforme a lo expuesto.

b.6. En el subapartado b. “sobre edificabilidad” se corrigen las superficies que aluden al cuadro 52 del apartado 11.3.4 de la Memoria del PGO relativo al residencial adscrito a régimen de protección al detectarse errores aritméticos de suma, justificándose que se siguen destinando más del 30% de la edificabilidad residencial total prevista, en suelos urbanos no consolidados y urbanizables, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

b.7. En el apartado 2.3.9 se ha eliminado el último párrafo puesto que correspondía a las conclusiones del cómputo para el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978, ya derogado en el momento de la aprobación inicial de esta modificación.

b.8. Se incorpora una introducción al capítulo 3 de Normas para señalar que la enumeración de las parcelas residenciales se conserva a fin de no crear confusión con las aprobadas inicialmente. El resto de parcelas, comercial, dotacionales y de espacios libres, sí reinician la numeración.

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

b.10. En el subapartado 1.1.1 se actualiza la información relativa a la modificación puntual de las submanzanas TS.7 y TS.8.1 del sector UZO-04, señalándose la fecha de publicación de la aprobación definitiva.

b.11. Se actualizan el Plan de Etapas -dado el avance de la urbanización del sector durante la tramitación de esta modificación-, el Estudio Económico Financiero y la Sostenibilidad Económica, conforme a la ordenación propuesta final.

b.12. Se añade un capítulo 7 donde se desglosan las correcciones introducidas en la Propuesta Final del Plan.

- Derivados de la Declaración Ambiental Estratégica:

c.1. Se añade un nuevo artículo 7 en las Ordenanzas Ambientales destacando la arboleda como elemento de cualificación paisajística.

c.2. Se añade un nuevo artículo 8 en las Ordenanzas Ambientales en relación con el traslado de ejemplares del lagarto de Gran Canaria.

c.3. Se incorpora la Declaración Ambiental Estratégica, como un nuevo Capítulo 8 en la “Versión Final del Plan”.

Tercero.- Aprobación definitiva.

La aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del “Plan Parcial-Tamaraceite Sur” (UZO-04), formulada y promovida de oficio por este ayuntamiento, que incorpora la Declaración Ambiental Estratégica emitida con fecha 16 de abril de 2021 por la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes de este Ayuntamiento.

Cuarto.- Respuesta razonada a las alegaciones.

Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a las personas físicas y jurídicas que han formulado alegaciones, acompañando al efecto copia de la contestación de cada una de ellas y de los informes/propuestas que han servido de base para su estimación o desestimación.

Quinto.- Remisión a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.

La remisión del acuerdo de aprobación definitiva a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, acompañado de copia del documento técnico de la Modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto, para su inclusión al Registro de Planeamiento de Canarias.

Sexto.- Consejo Cartográfico de Canarias.

Asimismo, se remitirá al Consejo Cartográfico de Canarias, según lo previsto en el artículo 157.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), con los mismos requisitos formales.

Séptimo.- Publicación de la aprobación definitiva.

La publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa modificada, en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, respectivamente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, produciéndose su entrada en vigor a los quince días hábiles de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LRBRL, en relación con el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

En el anuncio habrán de incorporarse los datos y documentos exigidos por el artículo 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Asimismo, la publicación del documento técnico de la Modificación definitivamente aprobada en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, conforme a lo establecido en el artículo 157.1 de la LSENPC.

Octavo.- Régimen de recursos.

Hacer saber que contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación o recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sede de Las Palmas), a tenor de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, del Poder Judicial, en concordancia con el artículo 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todo ello sin perjuicio de cualquiera otra acción o recurso que estimaren oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos”.

Se hace constar que la Declaración Ambiental Estratégica de la presente Modificación, formulada por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes en sesión de 16 de abril de 2021, resultó publicada en los Boletines Oficial de la Provincia de Las Palmas y de Canarias de fechas 5 de mayo de 2021 y Boletín Oficial de Canarias de 10 de mayo de 202, respectivamente, y se encuentra disponible en la sede electrónica de la citada Comisión, en la página corporativa municipal con acceso a través de la siguiente ruta: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/comision-de-evaluacion-ambiental-de-planes-00001/index.html#!tab-4>

Entrada en vigor:

La Modificación aprobada entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del presente anuncio, en los Boletines Oficiales de Canarias y de la Provincia de Las Palmas, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 155.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

Las Palmas de Gran Canaria, a 4 de noviembre de 2021.- La Secretaria General del Pleno y sus Comisiones, Ana María Echeandía Mota.



NORMATIVA DE APLICACIÓN

De conformidad con lo previsto en los artículos 103.1 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace pública la Normativa que ha resultado modificada:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANIZABLE ORDENADO DIRECTAMENTE POR EL PLAN GENERAL (UZO)

“PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR” (UZO-04)

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

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

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

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

Artículo 1. Obras y Actividades admisibles.

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

Artículo 2. Condiciones de las parcelas.

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

Artículo 3. Posición de la edificación en la parcela.

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

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

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

a. Parcela P5.

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

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

b. Parcela P6.

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

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

c. Parcela P7.

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

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

d. Parcela P8.

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

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

e. Parcela P9.

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

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

f. Parcela P10.

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

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

g. Parcela P11.

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

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

h. Parcela P12.

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

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

i. Parcela P13.

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

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

j. Parcela P14.

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

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

k. Parcela P15.

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

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

l. Parcela P16.

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

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

m. Parcela P17.

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

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



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

Artículo 5. Condiciones de altura.

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

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

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

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

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

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

Artículo 7. Espacios libres de parcela.

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



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

Artículo 8. Cerramiento de parcela.

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

Artículo 9. Compatibilidad y localización de usos.

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

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

En planta de Vivienda:

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

4. Usos alternativos:

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

5. Usos autorizables:

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

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

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

Artículo 1. Condiciones de parcela.

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

Artículo 2. Obras y actividades admisibles.

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

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

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

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

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

a. Parcela Pc-1.

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

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

Artículo 5. Condiciones de altura.

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

Artículo 6. Condiciones de composición y forma.

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

Artículo 7. Cerramiento de parcela.

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

Artículo 8. Condiciones particulares.

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

Artículo 9. Condiciones de uso.

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

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

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

Artículo 1. Condiciones de parcela.

La parcela es única e indivisible.

Artículo 2. Obras y actividades admisibles.

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

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

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

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

Artículo 4. Condiciones de composición y forma.

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

Artículo 5. Condiciones de uso.

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

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

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

Artículo 1. Condiciones de parcela.

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

Artículo 2. Obras y actividades admisibles.

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

Artículo 3. Parámetros de aplicación.

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

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

SECTOR "UZO-04. TAMARACEITE SUR".

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

Artículo 1. Condiciones de las parcelas.

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

Artículo 2. Parámetros de aplicación.

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

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

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

Artículo 3. Parámetros tipológicos.

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

Artículo 4. Condiciones de uso.

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

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

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

Artículo 1. Condiciones de las parcelas.

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

Artículo 2. Parámetros de aplicación.

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

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

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

1- Localización e identificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Todos los métodos de captura a emplear deberán de garantizar la integridad de los ejemplares capturados, adoptando los métodos de manejo indicados en los protocolos científicos establecidos de cara a evitar cualquier daño o situación de máximo stress en cada uno de los individuos.
- b) Los habitáculos y medios de transporte utilizados en el traslado de los ejemplares deben garantizar la idoneidad y cumplimiento de las condiciones dispuestas para el traslado de fauna según la normativa específica y los protocolos técnicos legalmente establecidos.
- c) Obligatoriedad de realizar un seguimiento post traslado que garantice la adaptación de la comunidad y los individuos reubicados a las condiciones del nuevo hábitat, observando y corrigiendo las potenciales amenazas que pudieran originarse en la nueva ubicación.

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



OTROS DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN



MEMORIA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Parte 6 Justificación de la ordenación (páginas 62 a 65)

Cuadro 11. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE NIVEL Y TIPO DE URBANIZACIÓN	
Condicionante	Coefficiente
Urbanización de alto nivel	1,40
Urbanización media-alto	1,10
Urbanización estándar	1,00
Urbanización de escasa entidad	0,90

e.- Coeficiente por carga de ejecución y gestión de Sistemas Generales.-

Mediante este coeficiente se valora la carga que supone a aquellos suelos que el planeamiento establece que el suelo urbanizable tiene que gestionar y ejecutar en su caso los sistemas generales que tiene incluidos o adscritos, estableciéndose como la mayor carga, la ejecución de sistema general viario con un coeficiente 0,75.

Cuadro 12. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE CARGAS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES	
Condicionante	Coefficiente
Cargas ejecución y gestión de SG-DOT	0,80
Cargas ejecución y gestión de SG-EL	0,90
Cargas de ejecución SG-Viario	0,75
Sin cargas de gestión ni ejecución	1,00

f.- Coeficiente por condicionantes topográficos.-

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre la dificultad que pueden presentar los terrenos de un sector en relación con el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, en comparación con el sector en el que estas características sean las más favorables.

Cuadro 13. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS	
Condicionante	Coefficiente
Terreno con gran pendiente	0,90
Terreno con pendiente media	0,95
Terreno con grandes condicionantes topográficas	0,85
Terrenos sin grandes condicionantes topográficas	1,00

g.- Coeficiente régimen de protección

Mediante este coeficiente se cuantifica el rendimiento lucrativo de un sector de suelo urbanizable en relación con la existencia o no de un determinado régimen público de protección para sus viviendas.

El valor de este coeficiente estará entre 0,45 y 1,00, correspondiendo el máximo valor asignado a la vivienda privada libre y el menor a la vivienda pública en régimen de alquiler que son los únicos previstos entre las viviendas de promoción pública.

Se valoran las siguientes variantes:

Cuadro 14. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE POR RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA		
Régimen de protección	Coefficiente	Código
Pública en alquiler	0.45	VRPP-A
Pública en venta	0.50	VRPP-V
Privada en alquiler	0.55	VRP-A
Privada en venta	0.60	VRP-V
Libre	1.00	

A los efectos del cumplimiento del artículo 137.1.B.c) de la Ley 4/2017:

A.- Para el Área Territorial 2 -segunda periferia-, el Aprovechamiento Medio de esta área territorial es de **0.48036UdA/m²**

Los márgenes máximos y mínimos para el cumplimiento de dicho artículo estarían entre:

Máx. 0.5163UdA/m² y Mín. 0.4443 UdA/m²

El sector dentro del área con menor aprovechamiento es el UZI-13 "Salto del Negro" con un aprovechamiento medio de **0.4542 UdA/m²**

El sector con mayor aprovechamiento es el UZO-03 "Almatriche II" con **0.5006 UdA/m²**

Por consiguiente, la diferencia entre ambos sectores no excede del 15% máximo permitido.

B.- Para el Área Territorial 3 -tercera periferia-, el Aprovechamiento Medio de esta área territorial es de **0.43308 UdA/m²**

Los márgenes máximos y mínimos para el cumplimiento de dicho artículo estarían entre:

Máx. 0.4655 UdA/m² y Mín. 0.4006 UdA/m²

El sector dentro del área con menor aprovechamiento es el UZR-02 "Casa Ayala" con un aprovechamiento medio de **0.4023 UdA/m²**

El sector con mayor aprovechamiento es el UZR-13 "Marzagán Oeste" con **0.4551 UdA/m²**

Por consiguiente, la diferencia entre ambos sectores no excede del 15% máximo permitido.

Una vez verificado el cumplimiento de la no existencia de diferencia de aprovechamiento entre sectores superior a un 15% en cada área territorial procedemos al cálculo del Aprovechamiento Medio del PGO.

- o La superficie total de Sectores de Suelo Urbanizable es..... 2.547.752 m²s
- o La superficie total de Sistemas Generales adscritos e inscritos es... 613.931 m²s
- o El total de Superficie SUS+SG es 3.161.683 m²s
- o El total de Unidades de Aprovechamiento de todos los sectores es... 1.439.405 UdA

El Aprovechamiento Medio del Total de Sectores de Suelo Urbanizable de esta Revisión será el resultado de dividir el total de Unidades de Aprovechamiento entre la superficie total de los Sectores de Suelo Urbanizable y Sistemas Generales, siendo el resultado:

Aprovechamiento Medio del PGO = 1.439.405 / 3.161.683 = 0,4552 UdA/m²s
--



MEMORIA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Parte 4 Justificación de la ordenación (página 173)

Este mecanismo consolida la correspondencia de 1 habitante por cada 30 m² construido de edificabilidad prevista, a los efectos de determinar los techos poblacionales de cada sector y del conjunto de suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados del PGO.

Cuadro 18. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANIZABLES. UZ				
Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edifi. residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Densidad (Hab./ha)
UZI-09 Las Mesas	133.600	29.900	997	75
UZI-10 Ciudad del Campo (*)	516.200	206.480	6.882	133
UZI-11 San Lorenzo (*)	93.500	23.936	798	85
UZI-12 San Francisco de Paula	338.700	75.869	2.529	75
UZI-13 Salto del Negro	191.690	94.766	3.158	166
UZR-01 Costa Ayala	127.331	66.431	2.214	174
UZR-02 Casa Ayala	70.884	37.632	1.254	179
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	108.844	73.469	2.449	226
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	85.750	38.588	1.286	151
UZR-10 Llano de Guinea (**)	571.228	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	136.739	63.769	2.125	155
UZR-13 Marzagán Oeste	266.917	136.866	4.464	167
UZO-01 Barranco Seco	275.787	77.012	2.567	95
UZO-02 Isla Perdida	110.756	54.796	1.826	166
UZO-03 Almatriche II	197.590	141.404	4.713	232
UZO-04 Tamaraceite Sur	404.236	173.503	5.421	134
TOTAL	3.629.752	1.294.421	42.683	

(*) Suelos urbanizables con edificabilidad residencial ordenada en su totalidad por el Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo

(**) El suelo urbanizable de Llano de Guinea es industrial por ello no computa la edificabilidad residencial, pero sí en el cómputo total de superficie de suelos urbanizables

Cuadro 19. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS SIN DESARROLLAR. APR

Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edifi. residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Densidad (Hab./ha)
APR-07 El Tablero	65.000	47.376	1.579	243
APR-11 El Cardón	20.700	15.277	509	240
APR-12 Lugarejo	18.400	8.776	292	159
APR-13 Lomo El Fondillo	15.000	4.320	144	96
APR-14 Cuesta Ramón	34.000	16.218	540	158
APR-15 San Lorenzo	20.900	20.126	670	320
TOTAL	174.000	112.093	3.733	

Cuadro 20. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS SIN DESARROLLAR. UA

Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edifi. residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Densidad (Hab./ha)
UA-01.1 La Isleta	8.618	8.559	285	
UA-01.2 La Isleta	12.427	15.735	524	
UA-01.3 La Isleta	20.560	19.206	640	
UA-35.2. El Fondillo	22.714	5.849	195	
UA-37. Lomo Batista II	11.758	2.190	73	
UA-40.2 El Zardo	6.087	2.111	70	
UA-40.3 El Zardo	11.606	4.461	148	
UA-45. Marzagán I	7.021	5.785	192	
UA-46.2. Marzagán II	34.695	27.753	925	
UA-48. Jinámar	7.118	5.802	193	
UA-50. San Francisco de Paula	8.405	4.124	206	
TOTAL	151.009	101.575	3.451	



MEMORIA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Parte 4 Justificación de la ordenación (página 385)

El Plan General cuenta con una edificabilidad total de 1.395.130 m² en suelo urbanizable y urbano no consolidado en sectores y ámbitos de desarrollo con destino residencial.

En suelo urbanizable con uso residencial cuenta con 1.291.487 m², correspondientes a la edificabilidad residencial, de la cual un volumen de 445.611 m² corresponde a la superficie destinada a viviendas en régimen de protección, resultando un conjunto de 4.940 unidades con esta cualidad.

Cuadro 47. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANIZABLES							
Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edifi. Residencial. (m2c)	Techo máximo de Habitantes	Edifi. residencial en V.R.P. (m2c)	Edifi. residencial en V.R.P. (%)	Techo máximo de Habitantes en V.R.P.	Nº de Viviendas en V.R.P.(2)
UZI-09 Las Mesas	133.600	29.900	997	8.970	30	299	100
UZI-10 Ciudad del Campo (1)	516.200	206.480	6.882	61.944	30	2065	688
UZI-11 San Lorenzo (1)	93.500	23.936	798	7.181	30	239	80
UZI-12 San Francisco de Paula	338.700	75.869	2.529	22.761	30	759	253
UZI-13 Salto del Negro	191.690	94.766	3.159	44.281	36	1476	492
UZR-01 Costa Ayala	127.331	66.431	2.226	22.265	22	742	247
UZR-02 Casa Ayala	70.884	37.631	1.609	15.959	27	532	177
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	108.844	73.470	2.539	76.184	62	2539	846
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	85.750	38.588	1.672	0	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	136.739	63.769	2.125	20.510	32	683	228
UZR-13 Marzagán Oeste	266.917	133.932	4.464	42040	31	1401	467
UZO-01 Barranco Seco	275.787	77.012	1.826	0	0	0	0
UZO-02 Isla Perdida	110.756	54.796	1.827	16.450	30	548	171
UZO-03 Almatriche II	197.590	141.404	4.060	0	0	0	0
UZO-04 Tamaraceite Sur	404.236	173.503	5.421	107.066	62	3.569	1.190
TOTAL	3.057.500	1.291.487	42.134	445.611		14.853	4.940

(1) Suelos Urbanizables con edificabilidad residencial ordenada en su totalidad por el Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo

(2) Número teórico deducido de la aplicación de un estándar de vivienda con superficie de 90 m²

Por su parte, el Suelo Urbano No Consolidado integra los ámbitos remitidos a Unidades de Actuación que en aplicación del artículo 36 del TR-LOTCEC delimita una superficie de 22.714 m² de edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección. En este sentido, no se contabilizan los sectores remitidos a la figura de los APR-01 y APR-02 por ser ámbitos de renovación y no de desarrollo.

Cuadro 48. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN						
Ámbito (1)	Superficie del ámbito (m ²)	Edificabilidad residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Edificabilidad residencial en V.R.P.	Techo máximo de Habitantes en V.R.P.	Nº de viviendas en V.R.P. (2)
UA-01.1 La Isleta	8.618	8.559	285	4.279	142	47
UA-01.2 La Isleta	12.427	15.734	524	4.720	157	52
UA-01.3 La Isleta	20.560	19.205	640	1.920	64	21
UA-35.2. El fondillo	22.714	5.849	195	60	0	0
UA-37. Lomo Batista II	11.758	2.190	73	0	0	0
UA-40.2 El Zardo	6.087	2.111	70	0	0	0
UA-40.3 El Zardo	11.606	4.461	148	0	0	0
UA-45. Marzagán I	7.021	5.785	193	1.735	58	19
UA-46.2. Marzagán II	34.695	27.733	924	8.320	310	92
UA-48. Jinámar	7.118	5.802	193	1.740	58	19
UA-50. San Francisco de Paula	8.405	4.124	137	0	0	0
TOTAL	151.009	103.641	3.451	22.714	789	250

(1) Unidades de actuación pendientes de ejecución y, por tanto, en situación de aplicación del artículo 36 del TR-LOTCEC.

(2) Número teórico deducido de la aplicación de un estándar de vivienda con superficie de 90 m².



MEMORIA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Parte 4 Justificación de la ordenación (página 397)

11.3.4 Resumen del suelo residencial adscrito a régimen de protección

Cuadro 52. RESUMEN DE SECTORES DE SUELO RESIDENCIAL ADSCRITOS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN							
Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edif. residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Edif. residencial en V.R.P. (m ² c)	Edif. residencial en V.R.P. (%)	Viviendas en V.R.P.	Techo máximo de Habitantes en V.R.P.
ASOCIADOS A ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA							
APR-01. Las Rehoyas-Arapiles	180.638	227.630	8.186	227.630	100	2.558	8.185
ASOCIADOS A PARCELAS ORDENADAS EN COEXISTENCIA CON OTROS USOS DOTACIONALES							
Campus Universitario de Tafira	805.300	5.000	166	5.000	100	55	166
Área Sanitaria y Universitaria de la Vega de San José	219.200	5.394	180	5.394	100	60	180
ASOCIADOS A OTROS ENTORNOS ADSCRITOS AL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO							
VP ₀₁ . Casablanca III	11.368	15.120	537	15.120	100	168	537
VP ₀₂ . Lomo Apolinario	479	1.437	48	1.437	100	16	48
VP ₀₃ . Pepe Gonçalves Norte	6.135	24.540	818	24.540	100	272	818
VP ₀₄ . Pepe Gonçalves Sur	1.697	11.879	396	11.879	100	132	396
VP ₀₅ . Doctor Chiscano	21.164	5.000	166	5.000	100	55	166
VP ₀₆ . Secadero	3.190	9.579	319	9.579	100	106	319
VP ₁₀ . San Nicolás	2.800	5.440	181	5.440	100	56	181
VP ₁₁ . La Feria	152.700	30.000	1.000	30.000	100	333	1.000
E30 (parcela 78B)	1.943	6.912	230	6.912	100	72	230
SUELO RESIDENCIAL ADSCRITO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN SUELOS URBANIZABLES							
UZI-09 Las Mesas	133.600	29.900	997	8.970	30	100	299
UZI-10 Ciudad del Campo (1)	516.200	206.480	6.882	61.944	30	688	2065
UZI-11 San Lorenzo (1)	93.500	23.936	798	7.181	30	80	239
UZI-12 San Francisco de Paula	338.700	75.869	2.529	22.761	30	253	759
UZI-13 Salto del Negro	191.690	94.766	3.159	44.281	36	492	1476
UZR-01 Costa Ayala	127.331	66.431	2.226	22.265	22	247	742
UZR-02 Casa Ayala	70.884	37.631	1.609	15.959	27	177	532
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	108.844	73.470	2.539	76.184	62	846	2539
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	85.750	38.588	1.672	0	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	136.739	63.769	2.125	20.510	32	228	683
UZR-13 Marzagán Oeste	266.917	133.932	4.464	42040	31	467	1401
UZO-01 Barranco Seco	275.787	77.012	1.826	0	0	0	0
UZO-02 Isla Perdida	110.756	54.796	1.827	16.450	30	171	548
UZO-03 Almatriche II	197.590	141.404	4.060	0	0	0	0
UZO-04 Tamaraceite Sur	404.236	173.503	5.421	107.066	62	1.190	3.569
SUELO RESIDENCIAL ADSCRITO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN							
UA-01.1 La Isleta	8.618	8.559	285	4.279	50	142	47
UA-01.2 La Isleta	12.427	15.734	524	4.720	30	157	52
UA-01.3 La Isleta	20.560	19.205	640	1.920	10	64	21
UA-35.2. El Fondillo	22.714	5.849	195	60	0	0	0
UA-37. Lomo Batista II	11.758	2.190	73	0	0	0	0
UA-40.2 El Zardo	6.087	2.111	70	0	0	0	0
UA-40.3 El Zardo	11.606	4.461	148	0	0	0	0
UA-45. Marzagán I	7.021	5.785	193	1.735	30	58	19
UA-46.2. Marzagán II	34.695	27.753	924	8.320	30	310	92
UA-48. Jinámar	7.118	5.802	193	1.740	30	58	19
UA-50. San Francisco de Paula	8.405	4.124	206	0	0	0	0
RESUMEN							
Áreas de Renovación Urbana	180.638	227.630	8.185	227.630	100	2.558	8.185
Con otros usos dotacionales	1.024.500	10.394	346	10.394	100	115	346
Otro patrimonio público del suelo	201.476	109.907	3.695	109.907	100	1.210	3.695
Suelos urbanizables	3.057.500	1.291.487	42.134	445.611	33	4.940	14.853
Unidades de actuación	151.009	103.641	3.451	22.714	22	789	250
TOTAL	4.615.123	1.743.061	57.811	816.258	45	9.612	27.329



NORMAS URBANÍSTICAS ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Título VIII Normas para las Áreas Diferenciadas

Capítulo 8.13 • CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE

UZ-AT2	CUADRO MODIFICADO APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA TERRITORIAL T2										Aprovechamiento						
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Includo	SUP. Sistema General Adscrib.	SUP. total SECTOR+SG	Superficies edificables m2	Diagnose Usos Caracteristicos	Coef. Edificabilidad m2/m2	Diagnose Superficies edificables m2	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topograficas	Coef. VProt.	Coefficiente de Homogeneización	Aprovechamiento Total U.A./m2	Aprovechamiento Medio U.A./m2
UZ13 "Salto del Negro" SG-Adscrito SG-47 EL "Espacios Libres en Salto del Negro"		191.690	0	37.485	229.175		Residencial VRPP		34.792	1,00	1,00	0,90	0,80	0,69	24.179,56	0,105507	
						0,65	Residencial VRP-V		59.974	1,00	1,30		1,00	1,16	69.467,61	0,303120	
							Residencial Libre		10.664	1,10	1,00			0,98	10.451,79	0,045606	
							Equip Com Local		105.430							104.098,96	0,454233
							TOTAL UZ13		18.720	1,00	1,20			0,45	0,45	8506,56	0,017090
UZ04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL "Parque urbano Tamaraceite Sur".		404.236	93.501	0	497.737	0,61	Residencial VRPP-V		43.038	1,00	1,20		0,60	0,60	21729,69	0,049657	
							Residencial VRP-V		45.308	1,00	1,20		0,60	0,61	27451,21	0,055152	
							Resid Libre		66.437	1,00	1,20	0,65	1,00	1,01	67086,06	0,134786	
							Equip Com Local		4.597	1,10	1,10			1,02	4680,73	0,009404	
							Equip E Servicio		1.929	1,40	1,10			1,30	2499,81	0,005022	
UZ01 "Barranco Seco" SG-Incluido SG-56 EL "Espacios Libres en Barranco Seco"		275.787	138.612	0	414.399	0,31	Terc Com Exclusivo		2.570	1,65	1,10			1,63	3825,22	0,007866	
							Terc Com Exclusivo		66.000	1,65	1,10			1,63	100803,29	0,202523	
							TOTAL UZ01		248.599						236.684,78	0,475521	
							Residencial VRPP		77.012	1,00	1,60			1,00	2,22	170.761,81	0,412119
							Equip Com Local		8.382	1,65	1,35	1,00				25.908,75	0,062521
UZ02 "Isla Perdidat"		110.756	0	0	110.756	0,51	Tercario		6.700	1,00	1,20		0,45	0,50	3382,83	0,030543	
							Residencial VRP-A		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		1,00	9726,71	0,087821	
							Resid Libre M		29.900	1,00	1,20			1,00	1,12	32874,60	0,298620
							TOTAL UZ02		2.000	1,20	1,10			1,23	2468,40	0,022287	
UZ03 "Almatriche II" SG-Adscrito* Parte SG-09 y SG-Incluido. Parte SG-V 01		197.590	65.900	30.900	294.390	0,77	Residencial VRPP		56.796	1,00	1,30			1,00	0,97	137.501,25	0,467072
							Residencial Libre		141.404	1,00	1,30			1,00	0,91	6.402,54	0,021748
							Equip Com Local		7.074	1,10	1,10	0,65		0,91	345,53	0,001174	
							Equip E Servicio		300	1,40	1,10			1,15	3.142,44	0,010674	
							Tercario		3.472	1,10	1,10			0,91			
TOTAL	1.180.059	298.013	68.385	1.546.457	648.478										739.882,34	0.48036	
Area Territorial 2						0,48036											
*Por ejecución de Sentencia se elimina del UZO-03 la adscripción de los 6.000 m2 del SG-06 ya que pasan a tener un régimen jurídico de suelo diferente.																	

UZ-AT3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficies				Cálculo de coeficientes										Aprovechamiento	
	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Adscrib.	SUP. total SECTOR+SG m2	Desglose Usos Características	Coef. Eficacidad m2/m2	Desglose Superficies edificables m2/c	Coef. Uso Topológico	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. V/Prot.	Coefficiente de Homogeneidad según	Aprovechamiento Total UJA.	Aprovechamiento U. Medio UJA/m2
UZR 01 "CASA AYALA" SG-Adscrib.	127.831	0	33.563	160.864	Residencial V/PP-V Residencial V/PP-V Equip. Com. Local TOTAL UZR 01	0,68	14.770 51.661 7.421 73.852	1,00 1,00 1,10 1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,60	0,62 1,03 0,94	9.092,66 53.003,76 6.979,45 69.075,87	0,056517 0,329453 0,043382 0,428382
UZR 02 "CASA AYALA" SG-Incluido, SG- Adscrib. y Usos Libres en Casa Ayala"	70.884	21.500	0	92.384	Residencial V/PP-A Residencial V/PP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 02	0,60	2.127 8.051 27.424 4.989 42.580	1,00 1,00 1,00 1,10 1,00	1,00	1,00	0,90	0,85	0,45	0,45 0,60 0,99 0,84	951,67 4.821,80 27.273,27 4.122,81 37.169,26	0,010301 0,052193 0,298216 0,044624 0,402384
UZR 03 "LADERA ALTA DE CASA AYALA" SG-Incluido, SG- Adscrib. y Usos Libres en Ladera Alta Ayala"	108.844	19.983	0	128.227	Residencial V/PP-A Residencial V/PP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 03	0,75	45.714 27.755 8.163 81.633	1,00 1,00 1,10 1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	0,60	0,55 0,92 0,85	25.327,65 25.629,17 6.909,83 57.866,65	0,197522 0,198973 0,053887 0,451283
UZR 07 "San Lorenzo- El Ebro" SG-Incluido, SG- Adscrib. y Usos Libres en Lomo de Los Frailes"	85.750	0	32.097	117.847	Residencial V/PP Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 07	0,60	38.588 4.288 42.876	1,00 1,10 1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,13 0,89	43.768,23 3820,16 47.578,39	0,371314 0,032416 0,403730
UZR 10 "Llano de Guines" SG-Incluido, SG- Adscrib. y Usos Libres en Miyocornal"	571.228	0	108.000	679.228	Industrial M. Abierta Industrial M. Corrida Terciario Equip. Comercial TOTAL UZR 10	1,00	0 428.421 142.807 0 571.228	0,60 1,10 1,00 1,00	1,00	0,90	0,90	0,85	***	***	200.578,14 91.931,65 292.509,79	0,295303 0,135347 0,430650
UZR 12 "Marzagan Este" SG-Incluido, SG- Adscrib. y Usos Libres en Marzagan"	136.739	11.000	0	147.739	Residencial V/PP-A Residencial V/PP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 12	0,60	10.255 10.255 43.259 4.600 68.370	1,00 1,00 1,00 1,10 1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,45	0,49 0,65 1,08 1,19	4894,14 6645,52 46719,34 5464,80 63.813,79	0,033735 0,044981 0,316229 0,039990 0,431986
UZR 19 "Marzagan Este" SG-Incluido, SG- Adscrib. y Usos Libres en Santa Margarina"	266.917	22.000	0	288.917	Residencial V/PP-A Residencial V/PP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 19	0,65	21.220 21.220 94.426 4.600 141.466	1,00 1,00 1,00 1,10 1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,60	0,49 0,65 1,08 1,19	10312,87 13750,50 101980,30 5464,80 131.508,47	0,039695 0,047593 0,352974 0,018915 0,4551773
TOTAL	1.367.693	73.883	173.660	1.615.226			1.021.954								695.522,21	0,433008



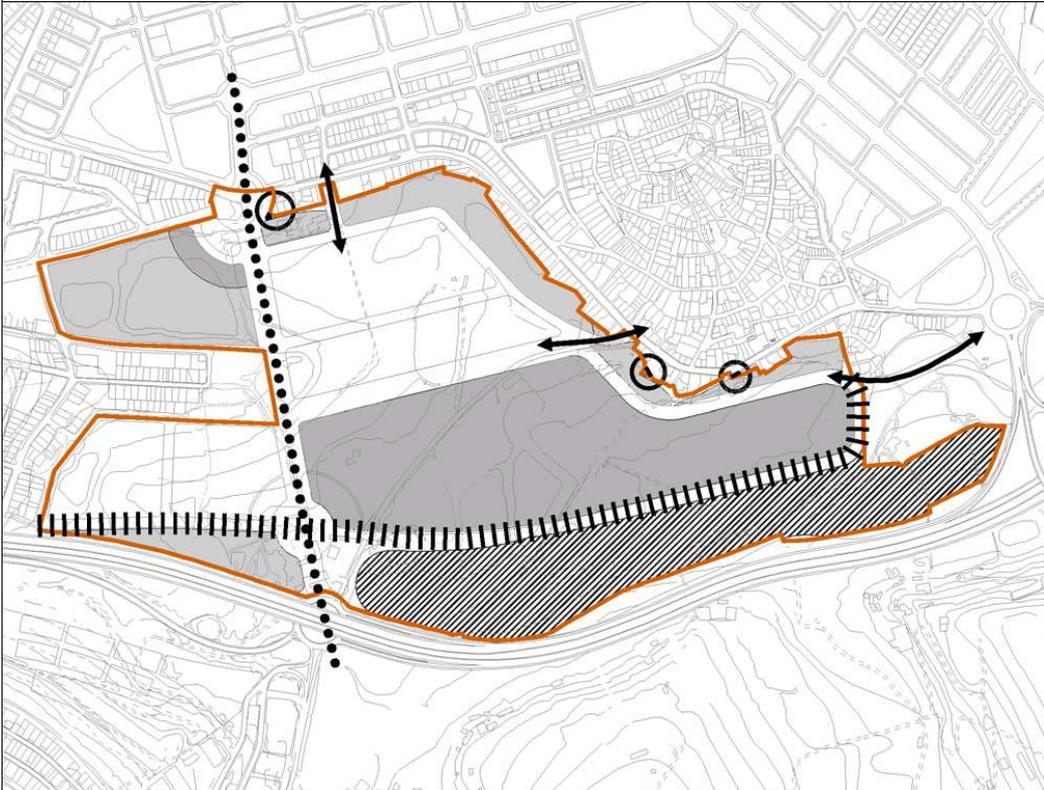
FICHA ÁREAS DIFERENCIADAS
PLAN PARCIAL “TAMARACEITE SUR” (UZO-04)

ÁREAS DIFERENCIADAS		UZO-04
Denominación: PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"		hoja 1 de 3
Clase y Categoría de suelo: Urbanizable Ordenado directamente por el PGO		
Distrito: Tamaraceite - San Lorenzo	Superficie del sector:	40,42 Ha
Sector urbanístico: 15 Tamaraceite	Superficie de S.G.:	9,35 Ha
Barrio: Tamaraceite	Superficie de gestión:	49,77 Ha
Hojas RS/GS: 19-I, 19-J, 20-I, 20-J, 20-K, 21-I, 21-J		

DELIMITACIÓN DEL SECTOR



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Modificación en el Sector del UZO-04 "Plan Parcial-Tamaraceite Sur" ■ Enero de 2021 ■

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: 1.977 (*)	
Edificabilidad bruta: 0,61 m ² /m ²	Densidad máxima: 30 m ² /Hab.	
Edificabilidad complementaria mínima: 25%	Altura máxima de la edificación: 7 planta(s) (**)	
DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN		
		
<p>El sistema de ejecución será público por expropiación y su plazo de ejecución el primer cuatrienio.</p> <p>La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 497.737 m² de los cuales 404.236 m² corresponden al Sector UZO-04 y 93.501 m² al Sistema General Incorporado, SG-45, denominado "Parque Urbano Tamaraceite Sur". La Ordenación Pormenorizada es la establecida en el anexo del Plan General; "Modificación de la Ordenación de las submanzanas TS.7 y TS.8.1 del Sector UZO-04-Tamaraceite Sur" y la "Modificación en el Sector del UZO-04, Plan Parcial-Tamaraceite Sur".</p> <p>El 62% de la edificabilidad residencial se destina a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección.</p>		
	Configuración de una vía estructurante formalizada en la rambla que vertebré el nuevo crecimiento respecto del tejido urbano preexistente y enlace con la Circunvalación.	
	Disposición de una vía perimetral que establezca el contacto entre el área Dotacional destinado a equipamientos de uso terciario, comercial y oficinas y el Sistema General de Espacios Libres y Deportivos UZO-04/SG-45.	
	Establecimiento de conexiones viarias con las vías propuestas en el nuevo crecimiento tanto con el extremo Sur del barrio de Tamaraceite como con el barrio de la Suerte.	
	Establecimiento de un Área Dotacional destinada a dotaciones y espacios libres situada entre la vía perimetral de nueva creación y la actual Circunvalación compatible con las valores medioambientales del área.	
	Área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas, servicios y espacios libres de carácter estancial localizada, a modo de transición, entre la zona residencial de nueva implantación y el Sistema General SG-45 y entre la zona residencial y el parque urbano propuesto.	
	Localización, al noroeste, de un parque urbano destinado al ocio, esparcimiento, deporte al aire libre y al norte, dotacional y corredor verde de transición entre el Barrio Tradicional y la zona residencial de nueva implantación. Se respetarán en lo posible las rasantes existentes en esta franja. Distribución del espacio libre dentro del Sector.(***)	

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Modificación en el Sector del UZO-04 "Plan Parcial-Tamaraceite Sur" ■ Enero de 2021 ■

ÁREAS DIFERENCIADAS		UZO-04
Denominación:	PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"	hoja 3 de 3

OBSERVACIONES

(*) Valor orientativo. Los parámetros de densidad absoluta y relativa se han establecido conforme con la vigente redacción del art. 138 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por número de habitantes y de habitantes por hectárea.

(**) Puntualmente existen edificaciones de mayor altura hasta un máximo de nueve plantas en la Rambla con el objetivo de producir una solución volumétrica de mayor riqueza formal, que potencie la importancia estructural de esta vía urbana.

(***)- A la hora de ordenar las manzanas residenciales se ponderará el establecimiento de un sistema de espacios libres conectados entre si y con las dotaciones y equipamientos propuestos, conformando una amplia red de esparcimiento en la que, la edificación residencial juegue un importante papel, integrándose en la estructura y facilitando las conexiones peatonales y visuales entre las manzanas.

Durante el desarrollo del procedimiento de expropiación, se ha detectado la existencia de unos pequeños errores de delimitación del Sector cuestión que se ha procedido a subsanar ajustando el límite a la realidad catastral en tres puntos en contacto con el núcleo urbano de Tamaraceite.

Se establecen las siguientes medidas medioambientales:

- Tratamiento de barrera frente a los ruidos del Sistema General junto a la GC-3.
- Tratamiento vegetal de bancales y muros de contención, aparcamientos en el interior de la edificación.

La conectividad del Sector con la circunvalación y su entorno urbano será justificada adecuadamente mediante el correspondiente Estudio de Movilidad, y en particular en lo relativo a la conexión viaria entre el enlace de Tamaraceite y el de San Lorenzo al afectar al tronco del actual trazado de la Circunvalación.

El viario auxiliar deberá posibilitar los accesos existentes a través del barranco hacia Lomo del Diviso.



**CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 26 LEY 9/2013, DE 9
DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 26 LEY 9/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA MODIFICACIÓN.

LÍNEAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.

Las líneas básicas de la ordenación propuesta son las siguientes:

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

La modificación se plantea para ajustar el aprovechamiento del sector, que había aumentado por tener que asignar aprovechamiento a las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección. Este hecho dio la oportunidad para reducir la edificabilidad del mismo en aras a una mejor calidad de vida, convirtiéndose en el objetivo principal de la ordenación propuesta.

Esta disminución de la edificabilidad del sector mediante la reordenación de las parcelas residenciales y esponjando la trama, incentiva la relación entre los distintos usos (residencial, comercial y dotacional) y zonas del sector (colindante al barrio de La Suerte, al casco histórico de Tamaraceite y al parque comercial). Este esponjamiento se realiza a través de una estructura de espacios libres que, incrementando su superficie, fomenta la conectividad peatonal y ciclista del sector, cuya consecuencia directa es la eliminación del viario prescindible optimizando su trazado. A la vez que, se mejora la interrelación con el casco de Tamaraceite que se había quedado de espaldas a este nuevo desarrollo urbano.

TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS.

La aprobación inicial de la modificación del PGO en el ámbito del Plan Parcial de Tamaraceite Sur (UZO-04) fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 120, el 25 de junio de 2019 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas el 5 de julio de 2019.

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

El resultado de la información pública y consultas, así como, la contestación de las alegaciones presentadas, se exponen en el documento desarrollado a tal fin, de fecha enero 2021, y presentado conjuntamente con este para la aprobación definitiva de la modificación.

Respecto a las administraciones consultadas, se recibieron los informes de las siguientes administraciones:

1. Gobierno de Canarias. Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Dirección General de Ordenación del Territorio. Con fecha 2 de septiembre de 2019, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria recibe el informe solicitado en el trámite de consulta, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias y el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Dicho informe se emite en los términos contenidos en el informe jurídico y técnico emitidos por GESPLAN, de fechas 31 y 26 de julio de 2019, respectivamente. Los condicionantes señalados, siete jurídicos y otros siete técnicos, aluden a errores materiales y a aclaraciones que se incorporan en el documento. Se localizan desarrollados y justificados en el documento “Resultado de la Información Pública y Consultas. Contestación de Alegaciones. Enero 2021”.

2. Ministerio de Economía y Empresa. Secretaría de Estado para el Avance Digital. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Área de Administraciones Públicas.
Conforme a lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se remite informe con fecha 15 de julio de 2019 que concluye de forma favorable.
3. Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Área de Política Territorial y Paisaje. Servicio de Planeamiento.
Con fecha 13 de junio de 2019 el Área de Gobierno de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, solicitó informe al Cabildo de Gran Canaria, conforme a los artículos 19 y 144.3 de la Ley 4/2017.
El Servicio de Planeamiento de la Consejería de Área de Política Territorial y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria remitió dicho informe con fecha 18 de noviembre de 2019.
Se justifica que con la ordenación propuesta se cumple con lo argumentado en el informe, cuyo desarrollo se expone en el documento “Resultado de la Información Pública y Consultas. Contestación de Alegaciones. Enero 2021”.

Respecto a las alegaciones presentadas, se presentan un total de 12 alegaciones, de las cuales 8 tienen idéntica redacción (alegaciones números 2 al 9) y que otras dos solicitan lo mismo, aunque con redacción distinta (alegaciones números 1 y 10).

Estas 10 alegaciones solicitaban recuperar el parque urbano junto al barrio de La Suerte que se resuelven estimándolas parcialmente, presentándose en una de ellas un anexo con un total de 3.312 firmas individuales.

La alegación número 11 es improcedente, ya que lo alegado no tiene nada que ver con la modificación que se tramita.

La alegación número 12 presenta varios puntos y subpuntos, de los cuales se estiman parcialmente dos y se desestima el resto.

Lo demandado en las alegaciones presentadas se puede resumir en dos cuestiones que han resultado complementarias: recuperar el parque urbano, para lo cual había que reubicar las parcelas residenciales propuestas en la Versión Inicial, y trasladar las parcelas comerciales propuestas frente al Parque Comercial. La respuesta a estos dos aspectos se resume en el intercambio de las parcelas comerciales por las residenciales.

INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES.

El Estudio Ambiental Estratégico expone unos contenidos que tienen por objetivo el análisis y diagnóstico de la situación ambiental y territorial preexistente y la evaluación de las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada propuestas en la Modificación mediante un conjunto de alternativas.

Dichos contenidos son coincidentes en su enunciado e información respectiva con los establecidos en el Anexo IV de la Ley 21/2013, siendo coherente con estas prescripciones. En el mismo sentido respecto al Anexo del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al contenido, criterios y metodología de la evaluación ambiental estratégica.

El Estudio Ambiental Estratégico aborda la identificación, descripción y evaluación de los posibles efectos en el medio ambiente, incluyendo los de intensidad significativa, susceptibles de generarse por la aplicación de la Modificación, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tienen en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico de la Modificación.

Sobre dicho Estudio, se elaboró la Versión Inicial de la Modificación que fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en sesión de 26 de abril de 2019.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

En sesión celebrada el 16 de abril de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes, adoptó el Acuerdo de emitir la Declaración Ambiental Estratégica de la Modificación del PGO en el sector UZO-04 “Plan Parcial de Tamaraceite Sur” previo análisis técnico del expediente, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 25 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en el artículo 24 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Dicha Declaración Ambiental Estratégica concluye de modo favorable la evaluación ambiental estratégica desarrollada en la presente Modificación del PGO en el sector UZO-04 “Plan Parcial de Tamaraceite Sur”, en virtud de la conveniencia y calidad técnica de la información y análisis recogidos, de la metodología desarrollada de valoración de los efectos significativos y de la integración de los aspectos medioambientales en el proceso de ordenación urbanística prevista.

ALTERNATIVA SELECCIONADA.

La alternativa 3 seleccionada ordena pormenorizadamente el sector y prevé un menor efecto ambiental relacionado con la ampliación de huella de carbono en la zona y su impacto en el cambio climático. Constituyendo la variante con valores más favorables para responder a los riesgos de la intensificación del cambio climático como consecuencia de un aumento de la huella de carbono.

Las razones de la elección de la alternativa seleccionada se soportan en la previsión de una serie de criterios objetivos, a saber:

- a) Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales y de las de rehabilitación del paisaje degradado como premisas para la optimización de la calidad de vida.
- b) Restricción del nuevo consumo de suelo rústico por parte de la urbanización.
- c) Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y dotacionales a corto y medio plazo.
- d) Intensificación de la compartición equilibrada y sostenible del territorio entre las distintas actividades y piezas funcionales. Interacción con el principio de equilibrio dotacional entre los distintos barrios del municipio.
- e) Principio de prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado.

Además, los criterios de valoración pueden identificarse en función de las siguientes razones:

- 1) La alternativa 3 mantiene el grado “no significativo y moderado”, motivado sobre todo por la formalización edificatoria prevista y el acompañamiento de medidas ambientales destinadas a controlar y diluir el impacto sobre el paisaje.
- 2) Las determinaciones de la alternativa 3 propician el correcto equilibrio entre la ordenación urbanístico-estratégica de la zona y la conservación y promoción de sus valores naturales y patrimoniales.
- 3) La alternativa 3 responde mejor al contacto con el entorno de Tamaraceite respecto a la ordenación en vigor, cualificando el espacio valorando el paisaje y sus componentes socio-culturales.

MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE.

El Estudio Ambiental Estratégico recoge un conjunto de 19 medidas ambientales estructurantes implementadas y adaptadas desde las previstas en la ordenación urbanística en vigor, así como una serie mayor de medidas específicas para las etapas de obras y de funcionamiento territorial que resultase de las determinaciones.

Igualmente, se expone un programa de vigilancia ambiental con acciones o medidas específicas a las distintas situaciones requeridas.

Los objetivos de dicho seguimiento pueden definirse en los siguientes aspectos:

- Comprobar la realidad sobre los efectos previsibles del UZO-04 en el medio ambiente.
- Analizar de forma continuada la incidencia ambiental en el desarrollo de la ordenación para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales de protección, mejora y corrección durante el desarrollo de la ordenación, incluyendo la adaptación de las mismas a comportamiento locales no previstos de respuesta del territorio a los efectos ambientales.