

## Área de Gobierno de Urbanismo

### Servicio de Urbanismo

#### ANUNCIO

##### 6.875

Por la Secretaría General del Pleno, de conformidad con el artículo 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace saber que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de junio de 2016, adoptó, entre otros, acuerdo del siguiente tenor literal:

“ÁREA DE URBANISMO

SERVICIO DE URBANISMO.

15. 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) PARCELAS TS7 Y TS8.1, PROMOVIDA POR ESTE AYUNTAMIENTO A INSTANCIA DE LA SOCIEDAD “YUDAYA, S.L.”.

Se adopta el siguiente acuerdo:

“ANTECEDENTES

1. Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 23 de diciembre de 2015 se procedió a la aprobación inicial de la “Modificación Plan General de Ordenación en el ámbito del “Plan Parcial-Tamaraceite Sur” (UZO-04) Parcelas TS7 y TS 8.1.”, promovida por este Ayuntamiento a instancia de la entidad mercantil “Yudaya, S.L.”, consistente en la adición de la parcela TS 7 resto a la parcela TS 8.1, sin variaciones en las condiciones de aprovechamiento de las mismas.

2. El trámite de información pública tuvo lugar mediante la publicación del correspondiente Anuncio, en el periódico “La Provincia” de fecha 5 de enero de 2016; Boletín Oficial de la Provincia (número 5) de 11 de enero de 2016 y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, en el período comprendido entre los días 4 de enero de 2016 a 5 de febrero de 2016, según certificación expedida por el Responsable Técnico de la Oficina de Atención a la Ciudadanía de fecha 10 de febrero de 2016, constando la presentación seis escritos de alegaciones en plazo y uno finalizado el período de exposición pública, siendo las siguientes:

\* En plazo:

- Felipe Óscar Ros Brandon y Alternativa Maga Nacionalista (AMAGA)

- Ibrahin Cabrera Suárez

- Abraham Ruano Ventura

- Cándida Paz González González de Chávez

- AVECALTA

- Juan Carlos García Almeida

\* Una vez finalizado el plazo:

- Rosa M<sup>a</sup> Hernández Rivero

3. El trámite de consulta interadministrativa del artículo 11 del TR-LOTCyENC se llevó a cabo mediante la solicitud de informes, con fecha 11 de enero de 2016, a la COTMAC (Gobierno de Canarias) y al Servicio de Planeamiento de la Consejería de Política Territorial (Cabildo de Gran Canaria), habiéndose emitido informe por dicha Administración Insular, con entrada el día 8 de febrero de 2016 -R.E. número 1.806-.

Posteriormente, se recibió escrito de la Dirección General de Infraestructura Viaria de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias -R.E. número 14000, de 01/02/2016-, remitido a la vista del anuncio de información pública de esta modificación publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 11 de enero de 2016, sin que se trate de Administración consultada.

4. Con fecha 14 de marzo de 2016 se emitieron sendos informes técnico y jurídico, de análisis de las alegaciones, proponiéndose en ellos la desestimación de las mismas, por cuanto las cuestiones planteadas tienen que ver con la clasificación del sector de suelo urbanizable UZO-04 (Plan Parcial Tamaraceite Sur) y del SG-03 (Parque Marítimo El Confital); la edificabilidad del primero de ellos, así como con el cómputo de superficie destinada a Sistema General de espacios libres en el Plan General vigente según el artículo 32.2.2.A.7 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en relación con el SG-02 (Parque Marítimo Punta de Las Salinas), aspectos todos ellos que trascienden de este expediente, que se refiere a la ordenación pormenorizada de las parcelas TS.7 resto y TS.8.1, concretamente a la agregación de éstas y a la reordenación de su volumetría por ese motivo, sin que se produzca variación alguna respecto al aprovechamiento original de éstas; todas las alegaciones (idénticas en su contenido) hacen referencia a cuestiones relativas a la ordenación estructural del Plan General y, por tanto, son ajenas al objeto de la Modificación en curso, que se refiere exclusivamente a cuestiones relativas a la ordenación pormenorizada de las parcela TS.7 resto y TS 8.1.

5. De conformidad con lo establecido en los artículos 78.9 y 80.1 del Reglamento de Procedimientos, el Ayuntamiento procedió a solicitar el día los preceptivos informes al Cabildo de Gran Canaria y a la COTMAC, previos a su aprobación definitiva por este Ayuntamiento, con fecha 16 de marzo de 2016.

6. El Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria remitió informe previo a la aprobación definitiva el día 8 de abril de 2016, con carácter favorable con la compatibilidad de la Modificación con el Plan Insular de Ordenación.

7. El día 9 de mayo de 2016 se remitió a la C.O.T.M.A.C. el informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo, emitido el día 2 del mismo mes, en el que se realizaban consideraciones de carácter aclaratorio en relación con aspectos a los que se había hecho referencia en los informes de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

8. No ha tenido entrada, a fecha de hoy, el informe previo a la aprobación definitiva, solicitado a la C.O.T.M.A.C. cuyo plazo, tras remitirse documentación por este Ayuntamiento el día 21 de abril de 2016 en cumplimiento del requerimiento realizado, venció el día 28 de mayo de 2016.

9. Se ha editado un nuevo documento técnico, a fecha de junio de 2016 -que sustituye al presentado el día 4 de marzo de 2016- en el que se ha procedido a introducir en el apartado b) Situación resultante de la Modificación

precisiones respecto del retranqueo y configuración de las parcelas, a tenor de las consideraciones expuestas en el informe de este Servicio de 2 de mayo de 2016 en relación con el informe técnico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, sin que ello suponga ningún cambio sustancial que haga necesario repetir el trámite de informe previo a las referidas Administraciones.

10. Por el Servicio de Urbanismo se ha emitido informe técnico con fecha 3 de junio de 2016, en el que se hace referencia a los mencionados informes, al nuevo apartado introducido en el documento técnico de aprobación definitiva de la Modificación y en el que se concluye favorablemente dicha aprobación.

11. Con igual fecha se ha emitido informe jurídico, en el que se analizan los anteriores trámites y se informa favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación, constando prestada conformidad por la Dirección General de la Asesoría Jurídica, con fecha 10 de junio de 2016.

12. Solicitada la emisión del preceptivo informe a la Secretaría General del Pleno, éste se emitió con fecha 27 de junio de 2016.

13. Por el Jefe del Servicio de Urbanismo se ha emitido informe el día 28 de junio de 2016, en relación con observaciones realizadas en el informe de la Secretaría General del Pleno.

14. Consta dictamen de la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible, emitido en sesión extraordinaria de fecha 29 de junio de 2016.

#### DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, FUNDAMENTALMENTE

I. El artículo 59.2 del Reglamento de Procedimientos del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, respecto al carácter de modificación no cualificada u ordinaria.

II. El artículo 79.a) del citado Reglamento en cuanto a la competencia para su aprobación definitiva por este Ayuntamiento.

III. El artículo 33.9 del referido Reglamento que establece que la falta de emisión de informes correctamente solicitados no impedirá la continuación del procedimiento.

IV. El artículo 44.2, párrafo 2º del TR-LOTCyENC y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, respecto de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y en el Boletín Oficial de la Provincia, respectivamente, a los efectos de su entrada en vigor.

Visto lo anterior, el Pleno de la Corporación,

#### ACUERDA

#### PRIMERO. RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES

Aceptar íntegramente los informes técnico y jurídico emitidos por los Servicios Municipales, obrantes en el expediente administrativo, relativos al trámite de información pública del acuerdo de aprobación inicial de la “Modificación Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del “Plan Parcial-Tamaraceite Sur” (UZO-04) Parcelas TS7 y TS 8.1.”.

En consecuencia, DESESTIMAR, por IMPROCEDENTES, de conformidad con las motivaciones contenidas en los informes técnico y jurídico, las alegaciones formuladas en plazo por:

- Felipe Óscar Ros Brandon y Alternativa Maga Nacionalista (AMAGA)
  
- Ibrahin Cabrera Suárez
  
- Abraham Ruano Ventura
  
- Cándida Paz González González de Chávez
  
- AVECALTA
  
- Juan Carlos García Almeida

Y, DESESTIMAR por EXTEMPORÁNEA la presentada por Rosa M<sup>a</sup> Hernández Rivero.

#### SEGUNDO. APROBACIÓN DEFINITIVA.

La aprobación definitiva de la “Modificación Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del “Plan Parcial-Tamaraceite Sur” (UZO-04) Parcelas TS7 y TS 8.1.”, promovida por este Ayuntamiento, a instancia de la sociedad “YUDAYA, S.L.”.

#### TERCERO. NOTIFICACIÓN.

La notificación de este acuerdo, junto con copia de los informes-propuestas de resolución emitidos correspondientes a las alegaciones presentadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.3 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos del Sistema de Planeamiento de Canarias.

La notificación, igualmente, de este acuerdo a la entidad mercantil solicitante de la Modificación.

#### CUARTO. NOTIFICACIÓN A LA C.O.T.M.A.C.

La notificación del acuerdo de aprobación definitiva a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.), acompañado de copia debidamente diligenciada del expediente administrativo y del documento técnico de modificación aprobado.

#### QUINTO. CONSEJO CARTOGRÁFICO DE CANARIAS.

La remisión de copia del documento técnico de la modificación aprobada al Consejo Cartográfico de Canarias con las formalidades requeridas para ello.

#### SEXTO. RÉGIMEN DE RECURSOS.

Hacer saber que contra el citado acto expreso, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, Recurso Contencioso-Administrativo ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sede

de Las Palmas) a tenor de lo establecido en los artículos 8 y 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 109. c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

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

#### SÉPTIMO. PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

La publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.2, párrafo 2º del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, previa acreditación de la remisión de un ejemplar íntegro del documento aprobado -diligenciado o certificado- al Consejo Cartográfico de Canarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

La publicación de este acuerdo, asimismo, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, junto con la normativa modificada, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.”

Entrada en vigor:

La modificación aprobada entrará en vigor a los QUINCE DÍAS HÁBILES de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51.2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Lo que se publica a los efectos oportunos.

Las Palmas de Gran Canaria.

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO, Ana María Echeandía Mota.

#### NORMATIVA DE APLICACIÓN

De conformidad con lo previsto en los artículos 44.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, 51.2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias 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, ubicada en el documento del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el apartado correspondiente a la “Normativa del UZO-04” del Suelo Urbanizable Ordenado Directamente por el Plan General de Ordenación, en el Anexo a las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada:

La Ordenanza TER, Edificación abierta en Uso Terciario comercial Exclusivo, queda redactada de la forma siguiente:

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

#### II.1.3.1. Aplicación.

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

#### II.1.3.2. Parámetros tipológicos.

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

#### b) Posición de la edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

## CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS SUBMANZANAS TS. 7, TS. 8.1, TS. 8.2 Y TS. 8.3

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

NOTAS:

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

### II.1.3.3. Parámetros compositivos.

1. Los criterios que regulan la composición de la edificación son de total libertad sin otras limitaciones que las que derivan de los parámetros urbanísticos establecidas para la manzana.

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

### II.1.3.4. Parámetros de usos.

Los usos establecidos son los siguientes:

Uso Cualificado:

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

Uso vinculado:

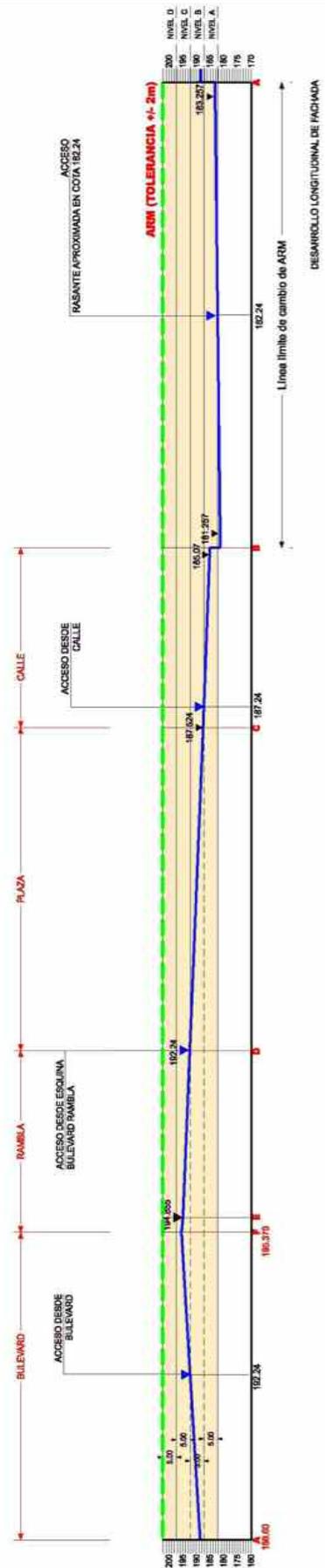
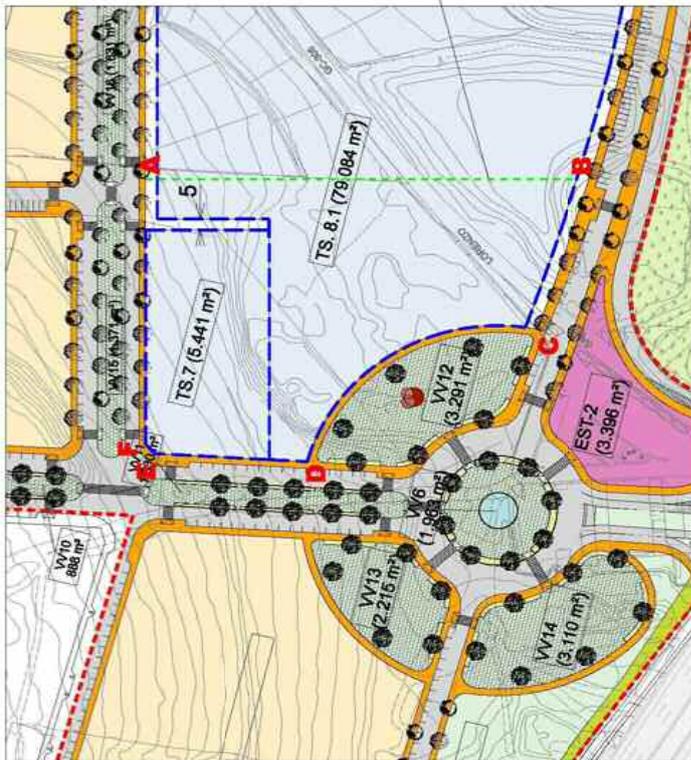
- Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

Usos Complementarios:

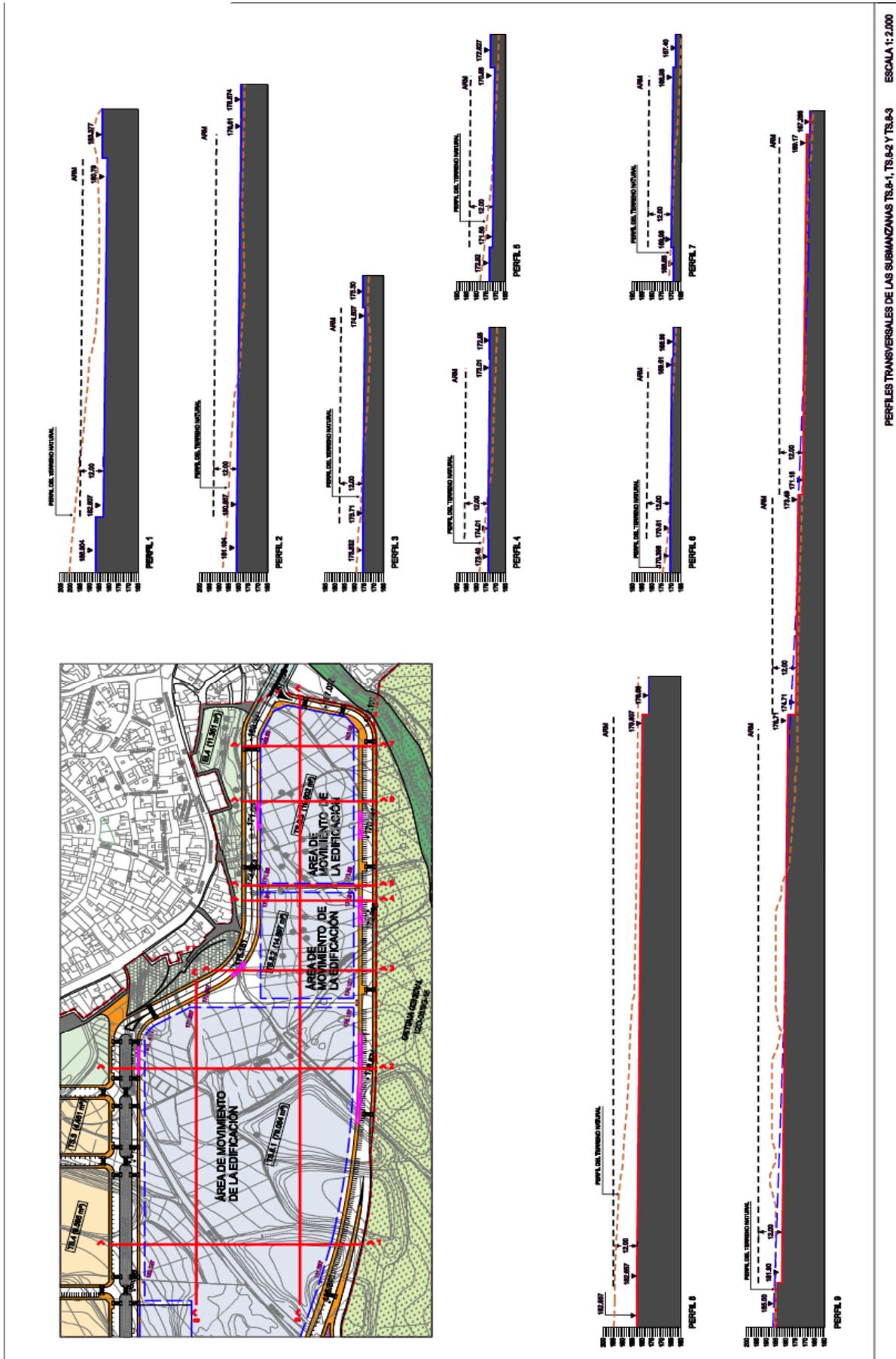
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías, Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento, en todas sus clases y categorías, excepto Terciario y Transporte y Comunicaciones.

Usos Alternativos: No se admiten

Usos Autorizables: No se admiten



ESQUEMA ORIENTATIVO DE DETERMINACIÓN DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA EN EL ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN DE LA SUBMANZANA TS.7 Y TS.8.1 (ÁREA OESTE) ESCALA 1:1.500



PERFILES TRANSVERSALES DE LAS SUBMANZANAS TS.8-1, TS.8-2 Y TS.8-3

ESCALA 1:2.000