

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

# MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS  
PALMAS DE GRAN CANARIA

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

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA. MARZO 2021

**TOMO I. MEMORIA INFORMATIVA**



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



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



F006754ad13505062d507e5029071129M

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

2021 - 96768

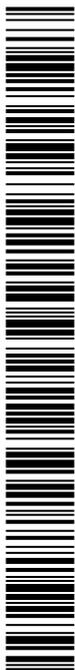
05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

## CONTENIDO

CAPÍTULO I.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....	I-2
1.1.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES .....	I-2
1.2.	SITUACIÓN .....	I-4
1.3.	DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	I-4
1.4.	EQUIPO REDACTOR DE LA PRESENTE FASE.....	I-5
1.5.	ANTECEDENTES.....	I-6
1.6.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS .....	I-6
1.7.	CONTENIDO Y VIGENCIA.....	I-7
1.8.	MARCO JURÍDICO .....	I-7
1.9.	LEGISLACIÓN SECTORIAL .....	I-9
CAPÍTULO II.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	II-15
1.10.	UNIDAD DE ACTUACIÓN 8.2 .....	II-15
1.11.	ESTUDIO DE DETALLE .....	II-16
CAPÍTULO III.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	III-18
CAPÍTULO IV.	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	IV-20
1.12.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA: ÁREAS DIFERENCIADAS EN EL PGO´12 .....	IV-20
1.13.	LA AD 16 EN EL CONTEXTO DEL PGO´12.....	IV-21
1.14.	DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE LA AD-16 EN EL PGO´12 .....	IV-25
1.15.	ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	IV-27
CAPÍTULO V.	ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD .....	V-29
CAPÍTULO VI.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	VI-30
CAPÍTULO VII.	APLICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN .....	VII-32
1.16.	DEBERES DEL PROMOTOR .....	VII-32
1.17.	CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN .....	VII-33



F006754ad13505062d507e5029071129M

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



## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

### 1.1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El día **28 de septiembre de 2018** – R.E. 143960 – tuvo entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, escrito promovido por la Entidad “ Residencial Las Américas S.L.” solicitando la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López) y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes de dicho Ayuntamiento. Dicha solicitud se acompañó del Borrador de la Modificación Menor (en adelante MM) y del Documento Ambiental Estratégico en soporte digital.

Mediante Resolución núm. 51380/2018 de **20 de diciembre** del Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo se acuerda la iniciación del expediente del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López), y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes.

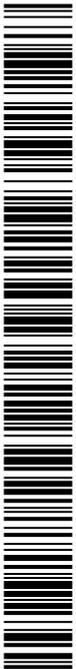
La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión celebrada con fecha **26 de abril de 2019** adoptó acuerdo para la formulación del Informe Ambiental Estratégico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. A tenor de este informe se concluyó por dicha Comisión lo siguiente:

*“ Vista la toma en consideración de las consultas, la aplicación del supuesto de modificación menor al que el artículo 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, procede informar FAVORABLE la evaluación ambiental estratégica simplificada en la Modificación del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 “Plaza América-Cayetana Manrique” al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente. A tal efecto, se propone resolver la Alternativa 2 como opcional ambientalmente más adecuada, sin perjuicio de las consideraciones sobre su idoneidad urbanística. En este sentido, se remite al documento de Aprobación Inicial de la Modificación el acompañamiento de un apartado específico de Estudio de Integración Paisajística en que se aglutine la información existente en el Documento ambiental sobre esta temática”<sup>1</sup>*

Con fecha **16 de mayo de 2019** se remite notificación a la Entidad Promotora de la MM del que se extracta el siguiente contenido:

*“... Una vez culminada la tramitación de la evaluación ambiental del documento, procede continuar con su tramitación urbanística, para lo que resulta necesario elaborar un documento de modificación que sustituya al documento borrador presentado junto con el documento ambiental en el inicio del procedimiento, de modo que quede concretada la ordenación pormenorizada del ámbito que protagoniza la modificación que nos ocupa. Como consecuencia, se le requiere, como empresa promotora de la misma, para que complete el citado documento técnico, aportando un nuevo ejemplar que satisfaga el requerimiento expresado.”*

<sup>1</sup> En la Memoria de Ordenación incorporada a la aprobación inicial se dio cumplimiento a lo requerido incluyendo dicho apartado.



F006754ad13505062d507e5029071129M



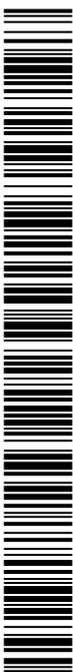
El informe ambiental estratégico se publicó en la Sede Electrónica de la Comisión, en el BOC de fecha **7 de junio de 2019** y el **19 de julio de 2019** en el BOPR.

El día **11 de julio de 2019** - R.E. n.º 103428- se presentó por la entidad promotora el documento técnico de la Modificación redactado para el trámite de aprobación inicial.

El día **15 de noviembre de 2019** se emite informe por parte de la Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística a tenor del cual se informa FAVORABLEMENTE la MM y se propone la Aprobación Inicial del documento con la corrección de los aspectos que en dicho informe se recogen y que condicionan la Aprobación Definitiva del mismo.

El día **22 de noviembre de 2019** fue emitido informe jurídico por la Técnico Superior de Gestión Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en referencia a la aprobación inicial del instrumento de modificación que se tramita; en dicho informe se recoge expresamente las administraciones sectoriales consultadas con carácter previo a la aprobación inicial: Consejo Insular de Aguas – 7/08/2019 – ERC-2049- y se dispone proceder conforme al siguiente procedimiento:

- Aprobación Inicial por parte del Pleno municipal.
- Con carácter previo y preceptivo a su aprobación inicial por el Pleno Municipal, deberá solicitarse a la Secretaría General del Pleno y sus Comisiones la emisión del informe previsto en el artículo 122.5.e.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, al tratarse de asunto para cuya adopción se exige mayoría especial.
- Someter al Pleno Municipal, una vez dictaminada por la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible -según lo previsto en el artículo 122.4 de la LRRL- la presente Modificación para su aprobación inicial, a tenor de lo establecido en los artículos 123.1.i) y 123.2 de la mencionada Ley, como se indicó anteriormente.
- Someter a información pública el documento técnico y expediente administrativo de la Modificación del Plan General de Ordenación, realizando simultáneamente el trámite de consulta de las Administraciones Públicas que pudieran resultar afectadas y de las personas interesadas, que habrá de tener lugar entre un plazo mínimo de cuarenta y cinco días (45) y un máximo de dos meses. El anuncio de la información pública se publicará preceptivamente en los Boletines Oficiales de Canarias y de la Provincia de Las Palmas y en, al menos, uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, así como en el Tablón de Anuncios municipal y en la sede electrónica de este Ayuntamiento.
- Tras la finalización del período de información pública, se procederá al estudio de las alegaciones que se hubieran presentado en plazo, a fin de proponer su estimación y/o desestimación, así como al de los informes que se hubiesen remitido por las Administraciones consultadas, incorporando, en su caso, los cambios o correcciones en el documento de ordenación, así como al de los informes que se hubiesen remitido por las Administraciones en el trámite de consulta.
- Si, a consecuencia de la estimación de alegaciones o cambios derivados de informes emitidos por las Administraciones, se hubiesen introducido cambios sustanciales respecto del documento urbanístico de modificación aprobado inicialmente deberá realizarse un nuevo trámite de información pública y de consulta.



F006754ad13505062d507e5029071129M

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



El **20 de julio de 2020** se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 87 la Aprobación Inicial de la “Modificación del Plan General de Ordenación en el Ámbito de la Actuación de Dotación Ad-16. Plaza América-Cayetana Manrique”.

De igual forma, con fecha posterior de **21 de agosto de 2020** se publica en el Boletín Oficial de Canarias número 169 el ANUNCIO de 11 de junio de 2020, relativo a la aprobación inicial de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 “Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”, asimismo, por medio de esta publicación se somete esta Modificación al trámite de información pública, por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles (45), computados a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

Con fecha **23 de noviembre de 2020**, se remite al órgano promotor de la presente iniciativa el resultado de los trámites de información pública y de consulta a las Administraciones Públicas Afectadas. En relación con dicho trámite se notifica que no consta la presentación de alegaciones, constando a tal efecto con fecha 5 de noviembre de 2020 certificación en tal sentido por la Jefa de Negociado de Asistencia Ciudadana.

En cuanto a la remisión de informes de las Administraciones Públicas afectadas -AAPP-, en la Memoria de Ordenación se recoge el listado de las Administraciones consultadas con el resultado de dicha consulta.

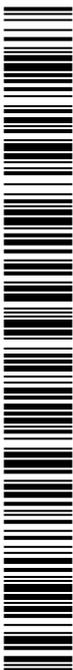
Finalmente, el presente documento se corresponde con la Aprobación Definitiva de la MM; que habrá de llevarse a cabo mediante acuerdo plenario municipal adoptado al efecto. Desde ahora se adelanta que en el presente instrumento se han incluido las consideraciones y reparos detectados en el informe técnico municipal, a fin de que el documento cumpla con las condiciones necesarias para ser aprobado definitivamente.

### 1.2. SITUACIÓN

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

### 1.3. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA

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



F006754ad13505062d507e5029071129M



#### 1.4. EQUIPO REDACTOR DE LA PRESENTE FASE

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

*EQUIPO REDACTOR. URBANFIX S.L. (APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MM)*

*Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307*

*Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos*

*Itahisa Chávez Santana – Geógrafa, col. 2.395 (GRUPO MUSE)*

*Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576*

*Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769*

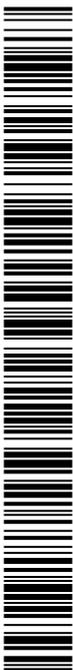
*David López Vázquez – Geómeta, col. 8.406*

*Lisandra Hernández Henríquez – Geógrafa, col. 3.214*

*Lourdes Molina Moreno – Abogada, col. 6.727*

*Francisco Diego Santana Román- Economista, col. 529 (ITALROMAN S.L.)*

*TOMO IV. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA: Francisco Javier Puga Santana – Licenciado en Económicas y Empresariales.*



F006754ad13505062d507e5029071129M

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

### 1.5. ANTECEDENTES

La Entidad promotora de la presente iniciativa, presentó, ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, solicitud de “MODIFICACIÓN PGO 1/2017 (AD-16) “Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”. No obstante, se desistió de dicha solicitud y se inició un nuevo procedimiento de alteración del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, mediante una Modificación Menor de dicho instrumento de planeamiento:

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

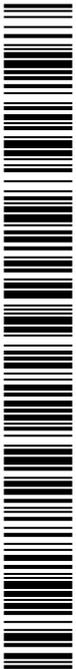
### 1.6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS



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

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

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



F006754ad13505062d507e5029071129M

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





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

Por lo que se trata de una modificación menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164

- "1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
- 2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
- 3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación".*

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la LSENPC. Concretamente el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

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

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

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

Y por último, el apartado tercero recoge que:

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

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



F006754ad13505062d507e5029071129M



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

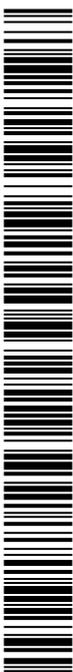
La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación Menor la ostenta el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

### 1.9. LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

#### 1.9.1. DE CARÁCTER SUSTANTIVO

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (B.O.C. nº17, de 26 de enero de 2005), en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de Ordenación de Sistemas de Planeamiento en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).





- Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (*Vigente en el momento de la redacción del Borrador*).
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la LSENPC.

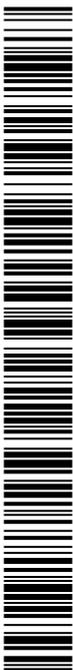
### 1.9.2. DE CARÁCTER SECTORIAL

- Decreto 21 de abril de 2012 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Ley 9/1.991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias.

#### 1.9.2.1. TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL DE CANARIAS Y REGULADORA DE LA LICENCIA COMERCIAL.

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

1. *La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la necesaria ordenación y equilibrio territorial, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.*
2. *La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios que congestionen las infraestructuras públicas.*
3. *La promoción de un modelo comercial que ofrezca las mismas posibilidades de accesibilidad y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*
4. *El acceso en condiciones de igualdad a las diferentes fórmulas de implantación comercial.*



F006754ad13505062d507e5029071129M

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



5. El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso escaso natural singular.
6. La cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el sector del comercio sometido a esta ley.

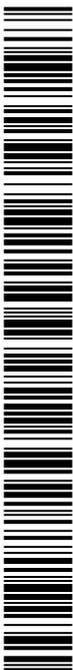
A su vez, en el Art.43 se establecen los Criterios y Requisitos para la concesión de licencia comercial en los siguientes términos:

1. La resolución de otorgamiento de la licencia comercial deberá estar condicionada al cumplimiento por el solicitante de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o el planeamiento territorial aplicable, en su caso, de la isla en que pretenda implantarse el gran establecimiento comercial o el centro comercial.
2. El consejero competente en materia de comercio concederá o denegará motivada y razonadamente las solicitudes de licencia comercial con el objetivo básico de garantizar la protección del consumidor y una correcta distribución territorial de los establecimientos comerciales en Canarias.
3. Dicha resolución deberá tener en cuenta los siguientes criterios atendiendo al principio de imperioso interés general:
  - 1º La contribución del proyecto al equilibrio interterritorial y medioambiental.
  - 2º El impacto sobre el territorio, teniendo en cuenta la incidencia de la red viaria, la accesibilidad con el establecimiento comercial, así como la dotación en la zona de estacionamientos u otros servicios.
  - 3º Las medidas previstas por el promotor, encaminadas a mejorar el acceso al establecimiento comercial, que posibilite su articulación con el transporte público y contribuya a la movilidad de la zona.
  - 4º La previsión de soluciones de conexión y acceso, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y estacionamientos a su costa, así como terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.
  - 5º Las medidas previstas por el promotor encaminadas a la sostenibilidad ambiental, las relacionadas con la gestión de residuos, calidad acústica, la utilización de fuentes de energías renovables para el abastecimiento y el consumo energético, así como el uso racional de la energía.
  - 6º La generación o mejora de redes de distribución y logística propias que redunden en mejora del medio ambiente.
  - 7º La inclusión en el proyecto de compromisos firmes a favor de los derechos de los consumidores y usuarios, tales como la adhesión al sistema arbitral de consumo.
  - 8º La incorporación al proyecto de nuevas tecnologías de la información, de tal manera que permita mejorar la información a los consumidores.

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

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

1. Los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales previstos en la Directriz de Ordenación General número 136 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, o el planeamiento territorial aplicable deberán complementar y desarrollar los criterios contenidos en el artículo 43 pero no podrán contradecirlos. La aprobación por la COTMAC de estos planes se habrá de producir con anterioridad al transcurso de un año a partir de la promulgación de la Ley Reguladora de la Licencia Comercial (diciembre 2010) de acuerdo con la Disposición final primera. Seis años después de la fecha establecida, se desconoce cuándo se producirá tal aprobación.
2. Los Planes deberán ordenar la implantación de grandes establecimientos comerciales y centros comerciales de acuerdo con los siguientes criterios:
  - 1) Impacto sobre el sistema viario afectado, previsión de conexiones y accesos, así como efectos en la movilidad de personas y de los medios de transporte.



F006754ad13505062d507e5029071129M



- 2) Impacto sobre otras infraestructuras y servicios públicos afectados.
- 3) Impactos negativos significativos de la implantación sobre el entorno urbano y el medio natural.
- 4) Incidencia en materia de contaminación atmosférica y lumínica de conformidad con la especial protección que otorga la legislación estatal al cielo del Archipiélago.

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

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

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

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

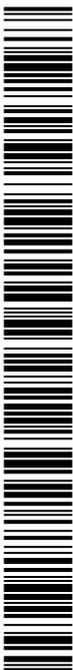
1. La formulación de los PTEGEC's acumula un retraso de seis años sin que haya habido ninguna resolución que lo motive y/o se haya ocupado de prorrogar el plazo establecido por Ley.
2. La Disposición Transitoria Primera de la LRLC habilita para otorgar licencia comercial en base al planeamiento urbanístico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

#### 1.9.2.2. CONSIDERACIONES RESPECTO A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2 disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, disponiendo dicho texto legal, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.



F006754ad13505062d507e5029071129M



El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel local, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, ha aprobado el III Plan de Igualdad entre mujeres y hombres – 2018-2021- con la finalidad de

*“...impulsar el desarrollo de una ciudad en la que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida..”*

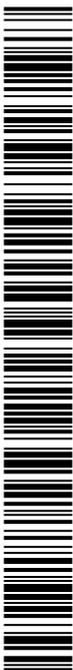
Concretamente, el área 8 de dicho Plan: *“Relaciones con el medio. Seguridad Ciudadana, Movilidad, Urbanismo”*, contempla los siguientes objetivos:

- Visibilizar a las mujeres del Municipio en la historia y desarrollo de la ciudad Ayuntamiento, Igualdad, Urbanismo.
- Integración Social.
- Incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización en el entorno urbano.

Y promueve las siguientes actividades (a nivel de Movilidad y Policía Urbana):

- Realización de estudios sobre la utilización y las necesidades de hombres y mujeres con respecto al transporte urbano.
- Incorporación de medidas que aumenten la seguridad como iluminación de las paradas, ubicación correcta de las paradas,...
- Mejora en el servicio de transporte público en lo referido a horarios, itinerarios y adaptabilidad de las Guaguas.
- Eliminación de barreras arquitectónicas, adaptando los espacios públicos a personas con movilidad reducida y/o aquellas que transportan coches de bebé, carros de compra, sillas de ruedas...
- Fomento de estudios de adecuación de espacios públicos con especiales características de riesgo (túneles, pasadizos,...).
- Análisis de las distintas necesidades de hombres y mujeres, incluyendo consultas públicas, en cuanto a la utilización de los equipamientos y servicios municipales, así como el diferente impacto que tiene sobre hombres y mujeres el planteamiento de elementos como la red de alumbrado, señalización, accesibilidad, etc.
- Participación activa de la ciudadanía en el desarrollo de la organización de la ciudad.
- Incorporación de criterios de seguridad y visibilidad en el diseño y construcción de edificios y espacios urbanos (plazas, parques, zonas peatonales).
- Fomento, en la planificación, de la creación de espacios de recreo, zonas verdes, corredores verdes, red verde, etc. en áreas cercanas a colegios y a lugares especialmente transitados.

En virtud de la Ley 3/2007, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas. El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y



F006754ad13505062d507e5029071129M

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



hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

A nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que los poderes públicos de canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan de Igualdad de Oportunidades de Las Palmas de Gran Canaria, el presente documento se someterá a información pública y consulta de las administraciones sectoriales implicadas, concretamente, al Instituto Canario de Igualdad a fin de que por este Organismo se lleven a cabo las consideraciones que se estimen pertinentes, de cara a la consecución de las acciones y objetivos que éste promueve.

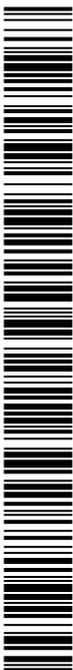
Será el proyecto edificatorio que finalmente se materialice en la parcela, así como los Espacios Libres y las obras de urbanización que se diseñen y ejecuten respectivamente, en la actuación edificatoria pertinente, los que deban dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por el Plan: sobre todo lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

### 1.9.2.3. IMPACTO EMPRESARIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen comportan un impacto más que positivo en el tejido empresarial de la Comunidad Autónoma de Canarias, y no se producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las pymes.

En lo que respecta a las determinaciones urbanísticas de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, se propicia e incrementa la posibilidad de implantación de usos terciarios. Los objetivos y



F006754ad13505062d507e5029071129M



criterios que se persiguen con la presente Modificación favorecen la inversión privada al establecer varias “áreas de oportunidad” para la implantación de equipamientos terciarios: comerciales, oficinas, turístico alojativo...de diversa índole, así como de usos residenciales.

Además, no se establecen ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas. Todos los procesos que se regulan en la misma que atañen a la iniciativa privada, tanto individual como empresarial, e incluso a los procesos administrativos e interadministrativos no vulneran las condiciones del mercado.

En todo caso, puede considerarse que estas medidas refuerzan la transparencia y publicidad de los actos públicos, incidiendo positivamente en la libre competencia empresarial produciéndose un impacto positivo en la transparencia del mercado.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

## CAPÍTULO II. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La configuración y los parámetros urbanísticos de la actual AD – 16 son fruto de varios hitos urbanísticos, que es necesario explicar someramente y que se sintetizan a continuación:

### 1.10. UNIDAD DE ACTUACIÓN 8.2

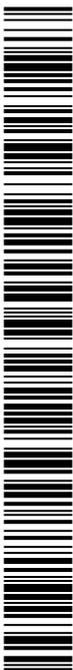
En sus orígenes, parte de esta pieza de suelo estaba constituida por una Unidad de Actuación - La U.A. 08 - que se subdividió en 7 partes, siendo la correspondiente a este ámbito la 2: Mesa y López (Almansa-Cayetana Manrique) -. Dicha U.A. 8.2 se desarrolla al amparo del PGO que entra en vigor el 04 de abril de 2001 con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Superficie: 9.110,89 m<sup>2</sup> (3.955,04 m<sup>2</sup> viario público + 5.155,85 m<sup>2</sup> propiedad privada)
- Suelo urbano con ordenación pormenorizada (no consolidado)
- Sistema de Ejecución: privado
- Plazo de Ejecución: 2º bienio
- Ordenanzas de aplicación: M7,M9, M6
- Las rasantes quedarán establecidas a través de un Estudio de Detalle
- Se contemplan espacios libres públicos y espacios libres de uso privado

La UA 8.2 se desarrolló mediante el Sistema Privado de Ejecución Empresarial – propietario único -, aprobándose el Convenio Urbanístico el 23 de enero de 2004, el cual se elevó a público el 01 de marzo 2005 ante la Notaria María del Pilar Rey y Fernández bajo el número 305 de protocolo.

Fruto de la reparcelación urbanística formalizada en este Convenio, surgieron las siguientes parcelas de resultado:

- P1: nuevo viario municipal de Mesa y López: 1.650,07 m<sup>2</sup>



F006754ad13505062d507e5029071129M



- P2: Espacio libre público: 1.190 m<sup>2</sup>
- P3: Parcela edificable: 5.155,85 m<sup>2</sup>
- P4: Nueva calle Mario César: 1.114,97 m<sup>2</sup>

El viario existente y aportado a la UA tiene una superficie de 3.955,04 m<sup>2</sup> y se entiende sustituido por el dominio público de resultado: Parcelas P1, P2 Y P4 que pasan a ser de titularidad municipal, concentrándose el aprovechamiento urbanístico privado en la parcela P3.

La Unidad de Actuación 8.2 fue declarada nula mediante Sentencia del TSJC 15/2004 de 23 de enero (RCA 772/2001) confirmada por Sentencia de fecha 23 de septiembre de 2008 dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo. Sección 5ª, al considerar básicamente que esta Unidad de Actuación se estableció, indebidamente, en suelo urbano consolidado por la urbanización, contraviniendo lo dispuesto en el entonces vigente artículo 73.4 de la Ley 9/1999 de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias, que prohibía expresamente la ejecución del planeamiento mediante unidades de actuación en suelo urbano consolidado; clasificación y categorización que ostentaba este suelo de facto, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

No obstante la nulidad de la UA 8.2., las parcelas objeto de cesión se mantienen inscritas actualmente a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, debiendo considerarse como cesiones anticipadas a cuenta de las que corresponden a la AD-16, al ser la propietaria de los terrenos de la misma causahabiente de la promotora de la UA-8.2, de la que aquella adquirió las parcelas resultantes del citado convenio urbanístico con todos los derechos y deberes inherentes respecto de la gestión urbanística.

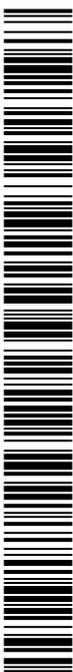
#### 1.11. ESTUDIO DE DETALLE

El 27 de enero de 2006 se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para la manzana comprendida entre las calles Mario César, Fernando Guanarteme y Cayetana Manrique. A tenor de dicho Estudio de Detalle la ordenación volumétrica queda fijada con la siguiente ordenación:

- Nueve plantas de altura en el ámbito M6, correspondiente a las rasantes de la calle Mario César y prolongación de la Avenida Mesa y López.
- Diez plantas de altura en el ámbito M7 correspondiente a la rotonda (Plaza de las Américas).
- Trece plantas de altura en el ámbito M9, en la pieza interior de la manzana.
- Edificabilidad de 6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Cesión de suelo destinada a viario de 1.110,58 m<sup>2</sup>.

Se conforman dos piezas que alineadas una y otra, tendrán un fondo edificatorio de 16,00 m. de forma que entre ambas se formaliza un espacio libre coincidiendo con el artículo 8.7.6 . de la Ordenanza vigente en ese momento.

Con ocasión de este instrumento de ordenación complementario se incorporaron al ámbito de actuación de la primigenia Unidad de Actuación 8.2 parte de las calles Almansa y Fernando Guanarteme y se trasvasa



F006754ad13505062d507e5029071129M



la edificabilidad, que, como consecuencia de la cesión de los suelos cedidos, pasa a concentrarse en una parcela de 47.439, 48 m<sup>2</sup>.

Mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Islas Canarias, Las Palmas (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) Sentencia núm. 7/2010 de 1 febrero (confirmada por el Tribunal Supremo mediante Sentencia de fecha 15 de febrero de 2013), se procede a la anulación de la norma urbanística de la ordenanza zonal contenida en la Adaptación Básica del Plan General, en el particular del artículo 8.7.8 de dicha ordenanza, relativo a las condiciones de altura, con anulación tanto del Estudio de Detalle como del parámetro de la ordenanza reseñado. El citado artículo 8.7.8. *Condiciones de altura*, en su punto 2, establecía:

*"(...) 2. En el ámbito comprendido entre las calles Olof Palme, República Dominicana, Mesa y López, Mario Cesar, GC-2, Industrial José Sánchez Peñate y Playa de Las Canteras podrá alcanzarse hasta tres (3) plantas más de las establecidas por los respectivos ámbitos M con dígito cinco (5) o superior, cuando el proyecto de edificación se refiera a una manzana completa o parcelas de una superficie igual o superior a cinco (5) veces la parcela mínima y que de frente a tres (3) vías o espacios públicos. (...)*  
*(...) Para regular los aprovechamientos urbanísticos de estas parcelas excepcionales se establece una edificabilidad máxima de seis (6) m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> a computar sobre las parcelas privativas iniciales, es decir, incluyendo las superficies de obligada cesión, tanto en actuaciones sistemáticas como en asistemáticas."*

Esta determinación que si bien se arrastra al vigente PGO'12, ahora carece de consistencia, debiendo incorporar nuevamente en esta MM la justificación de los aprovechamientos a desarrollar. Añadido a esto, cabe destacar que, con objeto de la presente MM, las parcelas que se mencionan como objeto de cesión en el Estudio de Detalle, serán efectivamente cedidas al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, ostentando la calificación urbanística de viario, por ser acorde dicha calificación urbanística, con el PGO vigente y con la MM que ahora se promueve.

En definitiva, la presente MM, en el ejercicio del *"ius variandi"* de la Administración, propone conservar las cesiones de suelo efectuadas como consecuencia de la tramitación del Convenio de desarrollo de la UA8.2 y del Estudio de Detalle, siempre y cuando la calificación urbanística de dichos suelos sea idéntica a la propuesta en la presente MM, siendo conveniente al interés público el mantenimiento de las mismas, por ser acorde a la propuesta de modificación que ahora se lleva a cabo.

Además, será objeto de cesión la parcela situada en la C/ Almansa 59, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación. Finca registral nº 42.400, calificada como viario.



F006754ad13505062d507e5029071129M

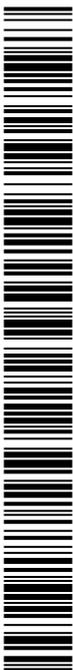
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

## CAPÍTULO III. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



Las parcelas del ámbito del Área Diferencia que conforman la estructura de la propiedad privada de “RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS” corresponden a las siguientes fincas registrales:

- Finca Registral número: 3515, folio 118 del tomo 1816, libro 294, Inscripción 10ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Vergara, 19)
- Finca Registral número: 31799, folio 110 el tomo 1860, libro 110, Inscripción 9ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Vergara, 17)
- Finca Registral número: 42400, folio 157 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 1ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Almansa, 59)
- Finca Registral número: 86060, folio 164 del tomo 2815, Libro 904, Inscripción 1ª del Registro de La Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº5 (Calle Mario César)
- Finca Registral número: 42399, folio 156 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 1ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ El Salvador, 81)
- Finca Registral número: 38837, folio 149 del tomo 1962, libro 440, Inscripción 5ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Fernando Guanarteme, 142)
- Finca Registral número: 38300, folio 134 del tomo 1955, libro 433, Inscripción 6ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Cayetana 74, Luchana, 9)
- Finca Registral número: 42401, folio 158 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 1ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Fernando Guanarteme 148-150)
- Finca Registral número: 92668, folio 46 del tomo 2967, libro 1020, Inscripción 2ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 5. (C/ Fernando Guanarteme, 185)
- Finca Registral número: 42433, folio 200 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 2ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 5. (C/ Cayetana Manrique, 83)



F006754ad13505062d50765029071129M



- Finca Registral número: 42432, folio 198 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 1ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Cayetana Manrique 71)
- Finca Registral número: 31247, folio 99 del tomo 1844, libro 322, Inscripción 7ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ El Salvador, 84)

A continuación, se muestra en la imagen el ámbito de actuación, incluyendo las referencias catastrales, superficies y titulares.



PARCELA	REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUP. REG.	FINCA REG.
1	6715714DS5161N	C/ El Salvador, 81	149,64	42399
2	6714409DS5161S	C/ Fernando Guanarteme, 142	144,92	38837
3	6714911DS5161S	C/ Venus, 148	35	*
4	6613701DS5161S	C/ Cayetana, 74 Luchana 9	80	38300
5	6714907DS5161S	C/ Almansa, 58	687,52	42401
6	6714907DS5161S	C/ Almansa, 59	375,61	42400
7	6614204DS5161S	C/ Fernando Guanarteme, 185	6796	92668
8	6614205DS5161S	C/ Fernando Guanarteme, 183	1190	42433
9	6614201DS5161S	C/ Cayetana Manrique, 83	1650,07	42432
10	6614202DS5161S	C/ Cayetana Manrique, 71	157,95	3515
11	6614203DS5165S	C/ Fernando Guanarteme, 150	218,7	31799
12	6714410DS5161S	C/ Vergara, 19	121,5	30658
13	6714411DS5161S	C/ Vergara, 17	1114,97	86060
14	6714406DS5161S	C/ El Salvador, 84		
15		VIAL MARIO CÉSAR		

*Respecto de esta parcela, como no constan datos registrales, se aporta la superficie catastral de la parcela.*



F006754ad13505062d507e5029071129M



Las superficies que se han tomado como referencia se corresponden con las parcelas registrales, por ser éstas las que concuerdan con la superficie real. En el momento en que se produzca la reparcelación, como consecuencia de la presente MM, se llevará a cabo la regularización catastral adecuada a las nuevas titularidades registrales.

Conforme al art. 164.3 LSENPC al existir alteración en la distribución de los usos, han de identificarse las personas propietarias y titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores. Con la finalidad de cumplir tal precepto legal se anexa a la presente Memoria -Anexo II-, Certificación Registral correspondiente a los cinco últimos años, respecto de la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación a fin de identificar a dichas personas y titulares.

## CAPÍTULO IV. PLANEAMIENTO VIGENTE

### 1.12. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: ÁREAS DIFERENCIADAS EN EL PGO´12

El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente por la COTMAC con fecha 29 de octubre de 2012 (en adelante PGO´12), regula las áreas diferenciadas en el *Título 8 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada*, definiéndolas como una división urbanística del territorio establecida por dicho Plan General en función de razones de legalidad y oportunidad, que engloba todas aquellas áreas que se encuentran en los supuestos recogidos en dicho PGO´12, entre las que se encuentra, áreas que, como la que se pretende modificar, constituyen un *“objeto de gestión diferenciada”*.

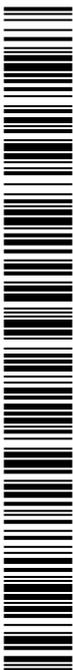
Las Áreas Diferenciadas se distinguen en función de la clasificación del suelo, del destino y objetivos de la actuación, del instrumento de ordenación urbanística y de la situación actual del planeamiento de desarrollo, constituyendo la que nos ocupa, la señalada con la letra i) del art.8.1.1. *“i) Actuaciones de Dotación en suelo urbano, identificadas con las siglas AD.”*

La división del territorio en Áreas Diferenciadas se refleja en el plano de igual nombre incluido en la serie Planos Generales y Complementarios (Ordenación Estructural), así como, de forma más detallada, en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación (Ordenación Pormenorizada). Además, todas y cada una de las Áreas Diferenciadas se reflejan en fichas, en un documento Anexo a las Normas Urbanísticas denominado *“Fichas de Áreas Diferenciadas”*.

El régimen urbanístico de las Áreas Diferenciadas ordenadas directamente por el Plan General es el derivado de las determinaciones contenidas en los Planos de Regulación del Suelo y La Edificación más las determinaciones establecidas en las correspondientes fichas.

Cada Área Diferenciada cuenta con una ficha individual, en la que se particulariza su concreto régimen normativo.

El contenido escrito y gráfico de la ficha individual, además del meramente informativo, constituye el marco regulador con rango de Plan General que se establece para el desarrollo y ejecución de cada área, sustituyendo plenamente, conforme a lo establecido en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, al planeamiento vigente con anterioridad.



F006754ad13505062d507e5029071129M



Las condiciones particulares de los usos de Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento, establecidas en el Título 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada serán de aplicación en las áreas ordenadas directamente por el Plan General cuando así lo establezca su ficha particular.

Las Ordenanzas Especiales previstas en las Normas de Ordenación Estructural serán de obligado cumplimiento para todas las Áreas Diferenciadas, sustituyéndolas en todos aquellos aspectos propios de la materia que regulan.

Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, las modificaciones del planeamiento en las Áreas Diferenciadas se tramitarán como modificaciones del Plan General de acuerdo con lo fijado en el artículo 46 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo en áreas ordenadas directamente por el mismo. Esta remisión debe entenderse ahora al artículo 164 y siguientes de la Ley 4/2017 del suelo de Canarias.

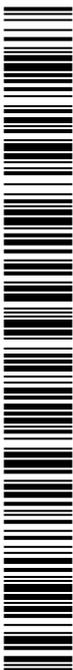
### 1.13. LA AD 16 EN EL CONTEXTO DEL PGO'12

Siguiendo la definición que de las Actuaciones de Dotación se hace en la Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO'12, la Adaptación Plena del Plan General delimita Actuaciones de Dotación con el objetivo de obtener un incremento de dotaciones públicas en zonas de suelo urbano deficitarias. Efectivamente, el citado artículo define las Actuaciones de Dotación como las que tienen por objeto *"incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste"*. Se desprende, además, de la definición transcrita que se trata de actuaciones a desarrollar en suelo urbano consolidado por la urbanización, puesto que se descarta entre las operaciones a efectuar en el desarrollo de las mismas las de obras de urbanización de cierta consideración.

Al amparo de esta definición, la intervención que se pretende llevar a cabo en la AD 16, comporta, además de reordenar los volúmenes edificatorios y la reorganización del Espacio Libre, la recualificación urbanística de un suelo que tiene la consideración de urbano consolidado por la urbanización; cuestión que ha quedado zanjada definitivamente mediante sentencia del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª) de 23 de septiembre de 2008 que ratifica la dictada por el TSJ de Islas Canarias. SCA Sección 2ª. Sentencia 15/2004 de 23 de enero; que ha considerado que estamos en un suelo que debe ser clasificado como urbano y categorizado como consolidado por la urbanización, si bien, como se ha expuesto, y a pesar de que el suelo cuenta con los servicios legalmente establecidos para ser considerado urbano consolidado, uno de los objetivos de esta AD, es llevar a cabo una recualificación de la urbanización existente.

Por otro lado, y en aras de salvaguardar los principios que deben presidir toda Actuación de Dotación; se da cumplimiento a los deberes que ésta conlleva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017, tal y como se expone a continuación:

- Como quiera que no es objeto de esta MM incrementar la edificabilidad asignada a la parcela, pero sí redistribuir los usos permitidos en la misma, incrementando el terciario en detrimento del



F006754ad13505062d507e5029071129M



residencial (concretamente se añaden 1.319,21 m<sup>2</sup>c destinados a uso terciario en la subcategoría de oficinas, tal y como se explicará más adelante) se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, cuatro fincas de titularidad privada del promotor: Vergara 19, Vergara 17, Salvador 84 y Almansa 59 en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación, incluidas en la propia actuación para su obtención; por considerar, que con objeto de dicha redistribución se incorpora a esta parcela un destino más valioso. Dicha cesión servirá para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017, del suelo de Canarias.

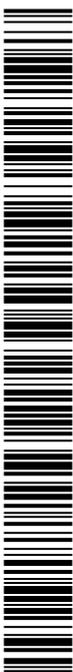
- Por otro lado, y como se ha expuesto en el apartado 2 de esta Memoria, las cesiones de suelo efectuadas con ocasión de la tramitación del Convenio que desarrolló la extinta UA 8.2 y el Estudio de Detalle, deben considerarse como anticipos a cuenta de las que habrán de llevarse a cabo y completarse para la ejecución de la AD-16 objeto de la presente MM, con la finalidad de entregar igualmente al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación para su obtención, cediendo además, la parcela situada en la C/ Almansa 59, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación, que ostenta la calificación de viario.
- Para el cálculo de las obligaciones derivadas del desarrollo de la Actuación de Dotación, así como de su reajuste con las cesiones efectuadas, se estará a lo dispuesto en el desarrollo de la gestión del suelo donde se describirán detalladamente los conceptos a valorar respecto del suelo y las posibles monetizaciones. Los conceptos se explican en el apartado "Cuantificación de los deberes de la AD-16" de esta Memoria, cuyos fundamentos se fijan en base al Marco Normativo de aplicación.

El PGO establece en el art. 1.1.4, de las Normas Pormenorizadas la Delimitación de Actuaciones de Dotación, referidas a:

- a) El sometimiento solidario de los propietarios de los terrenos.
- b) Los deberes legales derivados de la promoción de las Actuaciones de Dotación.
- c) La aplicación del régimen de los ámbitos de gestión urbanística establecido en el *Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias*, aprobado por Decreto núm. 183/2004, de 21 de diciembre para las Unidades de Actuación, en todo aquello que no contradiga o entre en colisión con las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del referido Texto refundido de la Ley estatal.

Todo ello por entender que las intervenciones en suelo urbano pueden disponer el aumento de la edificabilidad prevista para una zona y que esa circunstancia obliga a que el propio Plan prevea, en el mismo ámbito, la reserva de suelos dotacionales que satisfagan las necesidades que el nuevo aprovechamiento comporta, así como la participación de la sociedad en las plusvalías generadas por éste.

El art. 7.1 b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015 prevé, como decíamos, que el incremento de dotaciones que la ordenación urbanística proponga a través de las Actuaciones de Dotación se produzca para reajustar su proporción no sólo a una mayor edificabilidad, sino también a una mayor densidad o a la asignación de nuevos usos. Este matiz es importante porque proporciona a este



F006754ad13505062d507e5029071129M



instrumento mayor flexibilidad para adaptarse a la realidad compleja de los tejidos urbanos, además de ampliar la casuística de su prescripción para abordar operaciones urbanísticas que persiguen la “cualificación” de los entornos sobre los que actúan.

La entrada en vigor de la Ley 4/2017, del suelo de Canarias, a la que esta modificación menor se adapta, al regular a nivel autonómico las Actuaciones de Dotación, supone que, en lo que expresamente esté previsto por esta Ley, se desplazan las disposiciones del PGO que hagan referencia al régimen transitorio previsto, aplicando la Ley estatal.

Concretamente, en la ley, las Actuaciones de Dotación vienen reguladas en los siguientes preceptos:

Por un lado, el artículo 47, al regular las distintas categorías de suelo urbano, determina en su apartado 3, que

*“... En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley.”*

En este sentido, la intervención que se pretende llevar a cabo en la AD-16 comporta, una reparcelación urbanística en la se aportan una serie de “parcelas de origen”; concretamente:

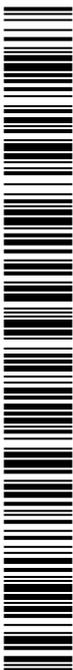
- Las cedidas por la causahabiente de la Promotora con ocasión del Convenio de desarrollo de la UA 8.2.
- Las que obran como objeto de cesión por la causahabiente de la promotora en el Estudio de Detalle.
- Las que serán objeto de cesión con ocasión de la presente Modificación.
- Las que son propiedad de Residencial Las Américas.

Y que, ejecutada la reordenación y recualificación urbanística de la parcela, se obtiene como resultado una nueva estructura parcelaria, en la que Residencial Las Américas ostentará la titularidad de las parcelas en las que se materialice la nueva edificación y con ello el aprovechamiento lucrativo privativo y por otro lado, el Ayuntamiento obtendrá los suelos destinados a viario y Espacios Libres que vienen “dibujados” en la propia delimitación de la Actuación de Dotación.

Este aspecto viene además regulado, como se ha adelantado más arriba, de forma expresa en la Ley Canaria – Ley 4/2017 - en cuyo articulado, concretamente, en los artículos 53 y 54 de la ley 4/2017, expresamente se dispone:

*Artículo 53. Derechos de las personas propietarias en actuaciones de dotación*

1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán iguales derechos que los propietarios de suelos urbanos no consolidados, si bien de modo proporcional y conforme con el contenido de la actuación de que se trate.
2. En particular, las personas propietarias tienen derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas, en su caso, conforme a los coeficientes que correspondan a la división horizontal.
3. Igualmente, estos propietarios tienen derecho al porcentaje del incremento adicional del aprovechamiento generado por la actuación de dotación que resulte del acuerdo de adjudicación de conformidad con las reglas del artículo siguiente.



F006754ad13505062d507e5029071129M



En este sentido, producto del traslado de edificabilidad que se lleva a cabo como consecuencia de la presente modificación, La Propiedad obtendrá el aprovechamiento lucrativo, concentrándolo en las parcelas en las que se materializará la edificación.

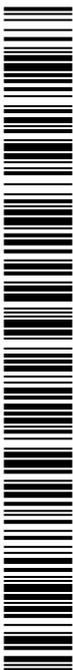
*Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación*

1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.
2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:
  - a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.
  - b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.
3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.
4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.
5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.
6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

En concordancia con lo expuesto, la modificación menor de la AD16, en aras a cumplir con estos deberes

- Cederá el suelo destinado a Espacios Libres y Viario que se contemplan en el ámbito de la AD 16
- Y asimismo y en relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, cederá el 5% del incremento adicional de aprovechamiento que resulte como consecuencia del incremento de superficie destinada a uso terciario-oficinas, por resultar un destino más valioso: téngase en cuenta que, como también se ha expuesto, otro de los objetivos de la modificación que se pretende llevar a cabo es incrementar la superficie destinada a uso terciario-oficinas un total de 1.319 m<sup>2</sup>c en detrimento de la superficie residencial establecida en la ficha.
- Finalmente, llevará a cabo las obras de ejecución de la urbanización que resulten necesarias para que, objeto de la recualificación de la urbanización existente, la parcela ostente finalmente, la condición de solar.

Determinado el régimen jurídico de las Actuaciones Sobre el Medio Urbano, en la Ley 4/2017, pasamos a describir las Actuaciones de Dotación en el PGO vigente: la AD 16 se encuentra en aquellas que tienen como objetivo de la obtención de una dotación, mayoritariamente de espacios libres y viario, a través de una ordenación del ámbito que permita concentrar la edificabilidad para liberar suelo. Hablamos de nuevo de



F006754ad13505062d507e5029071129M



“cualificación” urbanística del ámbito en relación con la ordenación propia de los entornos donde se establecen, que es el que se toma como referencia en cuanto a la edificabilidad a materializar, también en estos casos: precisamente lo que se pretende con la presente modificación. En este tipo de AD no se producen incrementos con respecto a las edificabilidades medias de referencia, por lo que queda justificada la no aplicación a la misma de la cesión del 10% del aprovechamiento prevista en el apartado b) del art. 1.1.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en relación con la cesión “a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación de dotación con la nueva ordenación”.

En estas AD se produce, un esponjamiento de los ámbitos sobre los que se actúa, al concentrar la edificabilidad sólo en determinadas piezas elevando su altura, liberándose así suelo para dotaciones y para la incorporación de una importante sección viaria que acoja la prolongación de la Avda. Mesa y López.

Se trata de una solución más eficiente que la preexistente (PGO adaptación básica), aunque no se haya cambiado la Norma Zonal de aplicación, que sigue siendo M, puesto que en esa concentración de parcelas se optimizan patios, circulaciones verticales, estructura, etc. revirtiendo esta circunstancia en una mayor densidad.

El PGO ha eliminado la regulación referida a la superficie mínima de las viviendas que contenía en su art. 5.3.3 (Adaptación Básica), sirviendo ahora como referencia la regulación específica de las normas de habitabilidad de la Comunidad Autónoma, favoreciendo también este aspecto una densidad más alta. La ordenación que se propone propicia, además, la implantación de nuevos usos que sólo pueden darse en superficies de local más importantes, además de posibilitar el acceso al régimen de usos alternativos.

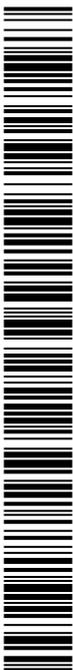
Así pues, en resumen, tampoco en este caso se produce incremento de edificabilidad, además de incorporarse nuevos usos, pero sobre todo la propuesta urbana que propugnan estas Actuaciones de Dotación supone una importante transformación del área en una operación que representa una evidente “recualificación” de la misma.

Se establece como requisito previo para el desarrollo de la MM : “la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal. (art.305)”, viabilidad económica que, desde este momento se quiere constatar, viene dada, entre otros aspectos, por el reajuste de los costes imputados desde el PGO’12 a las obligaciones que le son propias por la naturaleza de la Actuación. Además, de dicha memoria, se deduce la necesidad de desarrollar esta actuación para que el Ayuntamiento pueda ingresar el dinero suficiente que le permita la inversión en las actuaciones públicas-

#### 1.14. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE LA AD-16 EN EL PGO’12

##### 1.14.1. LA AD COMO ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El PGO’12 regula las Actuaciones de Transformación Urbanística, en el artículo 1.1.3 Actuaciones de Transformación Urbanística,



F006754ad13505062d507e5029071129M



1. A efectos de este Plan General de Ordenación se entiende por Actuaciones de Transformación Urbanística:

(...)

b) Las Actuaciones de Dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo en situación básica de urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

Y continúa a lo largo del siguiente articulado:

*Artículo 1.1.4 Delimitación de Actuaciones de Dotación*

1. De conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, este Plan General aplica las condiciones que deben observarse en la delimitación de Actuaciones de Dotación, considerando como tales las descritas en el artículo 1.1.3 b) anterior, por lo que en cada uno de los ámbitos de Actuación de Dotación delimitados, ya sea continuo o discontinuo, se incluyen los respectivos incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes.

De lo que se deduce, como se ha expuesto, que también la Normativa obedece al criterio de que los parámetros de edificabilidad, densidad o cambio de uso, que aparecen en cada una de las Actuaciones de Dotación, son parámetros "finalistas"; producto de un proceso que se culmina en este momento, y al que preceden varias cesiones de suelo a lo largo de varios años tal y como se ha expuesto.

Continúa la normativa disponiendo que:

2. En tanto no se establezcan por la legislación autonómica otras determinaciones a consecuencia de la traslación de la normativa estatal básica al marco autonómico, el presente PGO establece las siguientes:

a) Efectos en la delimitación del ámbito:

- La delimitación por el PGO del ámbito, continuo o discontinuo, de una Actuación de Dotación en suelo urbano consolidado, conlleva el sometimiento solidario de los propietarios afectados a la nueva ordenación, a fin de garantizar la implementación íntegra de la Actuación de Dotación.

- A tal fin, el presente PGO determina el incremento de la edificabilidad ponderada o de la densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones previstas, y calcula el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo, incorporando la correspondiente Ficha Urbanística con las especificaciones concretas mencionadas en términos de aprovechamiento urbanístico conforme al art. 60 del TRLotLenac. La valoración económica de las cargas imputables a la actuación se establecerá de forma definitiva en el momento de su ejecución material.

- Gestión de las Actuaciones de Dotación:

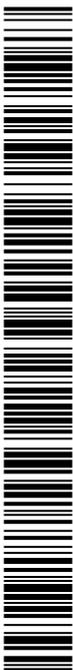
Para la gestión de las Actuaciones de Dotación y sin perjuicio de que pueda formalizarse un convenio entre la administración actuante y la totalidad de los propietarios afectados a fin de llevar a cabo las actuaciones previstas por el planeamiento, se plantean las siguientes opciones:

- Con carácter general, en suelo urbano consolidado, la adaptación de las parcelas a la nueva ordenación propuesta se llevará a cabo mediante alguna de las siguientes operaciones urbanísticas, con el carácter de condición suspensiva para el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación, en aplicación del art. 188.- Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias: - En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de las parcelas originales, se procederá a la normalización de fincas.

- Si se precisa la división de parcelas originales, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.

- Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económicamente, se procederá a la reparcelación económica.

b) Deberes de la promoción de las Actuaciones de Dotación.



F006754ad13505062d507e5029071129M



La delimitación de las Actuaciones de Dotación por el presente Plan General de Ordenación comporta una serie de deberes legales que se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación. Dichos deberes son:

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación de dotación con la nueva ordenación. (no aplicable a la AD 16 como ya se ha expuesto).
- Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero, o mediante el derecho de superficie equivalente.
- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación de dotación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación de dotación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

3. En aquellos casos en que para la adaptación de las parcelas a la nueva ordenación propuesta se requiera instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, en defecto de que por el planeamiento no se establezca directamente la gestión urbanística de los mismos, y por lo que se refiere a los deberes previstos en el Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo número 2/2008, de 20 de junio, para las actuaciones de dotación, será de aplicación régimen de los ámbitos de gestión urbanística establecido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto núm. 183/2004, de 21 de diciembre para las Unidades de Actuación, en todo aquello que no contradiga o entre en colisión con las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del referido Texto refundido de la Ley estatal, hasta la entrada en vigor de la adaptación de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística de Canarias.

4. Los plazos para la ejecución de las Actuaciones de Dotación serán, de forma subsidiaria, los fijados en el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, hasta tanto se produzca regulación reglamentaria estatal o autonómica.

Reiteramos lo dispuesto respecto a la entrada en vigor de la LSENPC y sus reglamentos de desarrollo.

#### 1.14.2. **NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

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

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

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

#### 1.15. **ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Como se ha citado en anteriores ocasiones, el paisaje propio del ámbito de estudio es de carácter urbano consolidado al que se vincula tradicionalmente y de forma generalizada una calidad visual baja debido a la inexistencia de elementos o valores del medio natural y ausencia de estructuras o elementos de componente cultural o patrimonial destacado en el entorno inmediato. Valoración realizada previamente



F006754ad13505062d507e5029071129M



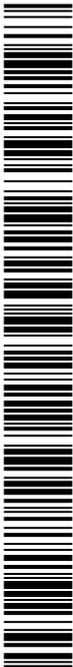
por el planeamiento vigente, que toma en consideración el paisaje natural, la memoria histórica como aspecto de construcción del paisaje y su calidad visual, el interés general VS el interés particular y su aprovechamiento, entendido además como soporte de la actividad económica y su imbricación en el desarrollo estratégico y sostenible del municipio, siempre desde el punto de vista paisajístico.



Distribución de la calidad visual del paisaje. Fuente PGO LPGC 2.012

Esta caracterización del paisaje permite reconocer que el ámbito de estudio objeto de la MM no se corresponde con ninguno de los enclaves de especial interés paisajístico. Una conclusión que, junto a la valoración derivada del PGO'12, se puede hacer propia de la presente caracterización, ya que ambas tienen como soporte una realidad que no ha sido transformada o cuyas dinámicas se mantienen en la misma línea que presentaban en el momento de la caracterización realizada por el planeamiento vigente.

Se trata de un paisaje en el que se identifican edificaciones de gran altura (más de diez plantas) en torno al eje de la Avenida José Mesa y López; y otras menores en las que se incluyen las más recientes, localizadas en el que se conoce como el barrio popular de Guanarteme (en torno a la Plaza del Pilar), que tiende a la densificación y homogeneización por encima de las cinco plantas. Con diferentes intensidades según las vías, en general se presentan locales comerciales y accesos a aparcamientos en los bajos de los edificios, con manzanas cerradas, entre las que se encuentran dotaciones y equipamientos donde son especialmente escasos, y de limitada calidad, los espacios libres de ocio, recreo y encuentro, en el que los elementos naturales aparecen únicamente de forma puntual, limitados a su presencia en espacios libres sin que sean especialmente destacados.



F006754ad13505062d507e5029071129M

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



## CAPÍTULO V. ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD

Con carácter previo ha de adelantarse desde este momento, que la alteración de los usos pormenorizados de la parcela resultante de la AD-16, consistente en sustitución de parte de la edificabilidad residencial por edificabilidad terciaria de oficinas, carece de trascendencia desde el punto de vista de la movilidad.

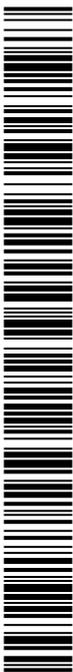
En relación a las características, factores y elementos vinculados a la movilidad, se conocen los resultados del diagnóstico incluidos en el Estudio de Municipal de Movilidad del PGO'12. Análisis en el que el ámbito de estudio queda integrado en uno de los dieciséis sectores urbanísticos definidos por el propio PGO'12 (Guanarteme), al que se refieren para el momento de elaboración del documento en torno a 14.000 vehículos, con un índice de motorización de 590 veh/1.000 pers. Valor estimado para la década de los 90, ligeramente inferior al fijado para el total municipal en el PGO'12 (650 veh/1.000 pers).

Este sector, al que se refiere como uno de los de mayor movilidad del municipio, cuenta con una tendencia creciente de movimientos, habiendo registrado en torno a 42.000 en el año 1995; y alrededor de 66.000 sobre el año 2000. Este último, el de menor valor de entre los sectores en que se estructura la plataforma litoral de la ciudad; intermedio entre el volumen de movimientos de la periferia norte y la fachada litoral Este o la zona centro de la plataforma alta de la ciudad. Movimientos que se presentan con una distribución entre modos de desplazamiento en el que la movilidad peatonal engloba unos 24.500 desplazamientos; y más de los cerca de 13.000 que se relacionan a la movilidad mecanizada pública.

Destaca el PGO'12 la situación de saturación del enlace Plaza de Las Américas – Guanarteme por tratarse de una de las conexiones existentes entre la trama urbana de la ciudad y las vías de media/alta capacidad del municipio. Frente a esta situación, algunas de las mejoras con las que cuenta el sector son los recorridos de líneas de transporte público: al menos cuatro de servicio urbano y otras cuatro de transporte público interurbano. Estas encuentran en la zona diversos tramos de carril bus, un intercambiador de proximidad y varias paradas de taxi. Elementos que facilitan los desplazamientos en transporte alternativo al vehículo privado en una zona en la que, por características orográficas, se percibe como favorable para los desplazamientos a pie, a pesar de las complicaciones que genera la ocupación vehicular frente al espacio peatonal (tanto en la distribución general del espacio público como en la particular invasión de aceras que se produce en la zona como alternativa a la disponibilidad de estacionamiento respecto del volumen de vehículos).

En este sentido, cabe hacer referencia a la existencia de aparcamientos de rotación que se presenta principalmente en las vías principales del sector, como son la propia Avenida Mesa y López y Fernando Guanarteme, así como otras de cierta entidad y especialmente próximas a la localización de la parcela objeto de la MM. Situación que favorece el uso preferente de ciudadanos residentes en la zona y que, a su vez, pueden ser ocupadas por tiempo limitado por no residentes. Regulación incluida en la Ordenanza Municipal de Tráfico (BOPLP 4/4/11).

Además de lo anterior, es imprescindible describir la previsión que el PGO'12 incluye sobre la reformulación del acceso Mesa y López – El Rincón. Diseño que se plantea en el objetivo estratégico por el que se espera resolver la conexión y recomposición de la trama del barrio de Guanarteme, incorporando características similares a las existentes en el tramo Avenida Marítima – Plaza España que, además de la



F006754ad13505062d507e5029071129M



intervención correspondiente desde este último hito hasta Plaza de América, prevé resolver este enlace de conexión con la red de Circunvalación sujeta además al naciente de la calle Mario César y la reformulación de las manzanas dispuestas entre la calle Luchana y la Autovía del Norte. Un nuevo viario que persigue mejorar la accesibilidad del tráfico rodado vinculado a Mesa y López y su correspondiente mejora ambiental derivada de la esperada descarga de tráfico en la trama urbana interior del barrio en relación al espacio terciario y dotacional del Rincón; con intención, además, de propiciar el tránsito peatonal mediante la adecuación del espacio público.

## CAPÍTULO VI. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

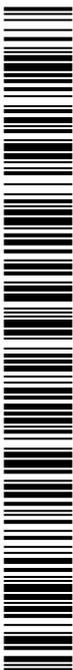
En el BOE del 11 de diciembre de 2013, se publicó la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en cumplimiento y seguimiento de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Mediante esta Ley se reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes y proyectos, y establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones. Por tanto, se unifica en una sola norma dos disposiciones: la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido. Del mismo modo, esta Ley pretende armonizar los diferentes procedimientos administrativos autonómicos, con el fin de simplificar los trámites. La Ley 21/2013 plantea dos tipos de procedimientos para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE):

- El procedimiento ordinario
- El procedimiento simplificado

El ámbito de aplicación de la **EAE "ordinaria"** (artículo 6.1) se lleva a cabo sobre todos aquellos planes y sus modificaciones que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria, cuando:

- Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000.
- Los sometidos a una EAE "simplificada" cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico.
- Los sometidos a una EAE "simplificada", cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Los planes serán objeto de una **EAE "simplificada"** (artículo 6.2), en los siguientes casos:



F006754ad13505062d507e5029071129M



- Las modificaciones menores de los planes, entendiendo como modificaciones menores los “cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”
- Los planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan demás requisitos mencionados en el apartado de la EAE “ordinaria”.

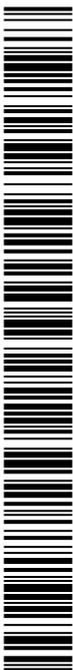
Así, La EAE ordinaria de los planes se someterá al procedimiento reglado establecido en los artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 de la Ley 21/2013, que incluye solicitud de inicio (elaboración del Documento Inicial Estratégico), consultas, elaboración del documento de alcance, elaboración del Estudio Ambiental Estratégico, información pública y consultas, análisis técnico y concluye con la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

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

El Documento Ambiental Estratégico incluirá la información requerida en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 y que consta de

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Una vez presentado el documento ante el órgano sustantivo, y comprobada la documentación, se remitirá al órgano ambiental competente del Gobierno de Canarias para que proceda a la tramitación de la evaluación conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, que incluirá las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, concluyendo, en el plazo de 4 meses desde la recepción



F006754ad13505062d507e5029071129M

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



de los documentos, con la formulación del informe ambiental estratégico, la cual deberá ser publicada en el boletín oficial correspondiente.

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

## CAPÍTULO VII. APLICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

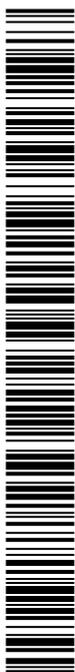
### 1.16. DEBERES DEL PROMOTOR

La actuación de dotación AD 16 se enmarca en una Actuación de Dotación que deberá cumplir con los deberes legalmente establecidos a razón del incremento de aprovechamiento final respecto del aprovechamiento de derecho inicial. El aprovechamiento final, será el resultante del incremento de edificabilidad y de cambio de uso que se materializará en edificabilidad a efectos del cálculo de las citadas plusvalías. Dado que la presente Actuación de Dotación únicamente implica en un muy pequeño porcentaje un cambio de su aprovechamiento a un uso o un destino más valioso, la plusvalía se calculará en base a éste. Concretamente el cálculo deberá tener en cuenta los coeficientes de uso recogidos en el PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

En las actuaciones de dotación, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el porcentaje que se establezca en la normativa autonómica (art. 54.2 LSENPC), y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales.

Estas actuaciones se encuentran reguladas en el art. 7 del RDL 7/2015 definiendo las obligaciones como:

- Cesión de una parte del incremento de aprovechamiento (d2), cuya cuantía concreta se corresponde con el porcentaje establecido legalmente.  
Finalmente, el valor se fijará en función del incremento del aprovechamiento que se incorpora en la actuación de dotación, que para el caso que nos ocupa estará en función del aprovechamiento resultante del cambio de uso.
- Cesión dotacional en proporción al incremento de aprovechamiento (d1), cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional del núcleo, por unidad de incremento de aprovechamiento resultante sobre la ordenación de derecho previa.
- El cálculo de las citadas plusvalías y de las superficies de suelo para dotaciones que se deban ceder será practicada por los servicios municipales, aplicándose las determinaciones que al respecto se establecen en la Ficha de la Actuación de Dotación y en la normativa que la regule, así como en la legislación aplicable, y se abonarán antes del momento de comunicar el inicio de las obras junto con las tasas que se devenguen por la expedición de la licencia urbanística e Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras que fuere exigible.



F006754ad13505062d50765029071129M



### 1.17. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Como ya se ha expuesto, la actuación deberá cumplir con los deberes legalmente establecidos a razón del incremento de aprovechamiento final respecto del aprovechamiento de derecho previo. Estas actuaciones se encuentran reguladas en el art. 54 de la Ley 4/2.017 del Suelo de Canarias, definiendo con carácter general, obligaciones como:

- Cesión dotacional en proporción al incremento de aprovechamiento (d1), cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante sobre la ordenación de derecho previa.
- Cesión de una parte del incremento de aprovechamiento (d2), cuya cuantía concreta se corresponde con el porcentaje establecido legalmente.

Para el caso que nos ocupa se establecerá el valor de repercusión del suelo para el uso terciario (VCS)

Finalmente, el valor se fijará en función del incremento del aprovechamiento que se incorpora en la actuación de dotación.

En Las Palmas de Gran Canaria a 19 de marzo de 2021

**Carolina Ramírez Morales**

**Abogada. Col. Nº 2.307**



F006754ad13505062d507e5029071129M

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