PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

MODIFICACIÓN DEL PGO EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA"

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

SEPTIEMBRE 2018

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA
Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

GEURSA
Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA"

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández

Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado

Arquitecta

Carolina Saavedra García

Arquitecta

Inmaculada Morales Guerra

Técnico jurídico

Edición y trabajos administrativos:

María del Pino Jansson Mayor

Delineante

María Zoraida López León

Administrativa

Soporte informático:

Argelia Esther Martín Martín

Ingeniera informática

ÍNDICE

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 1
1.1.- INTRODUCCIÓN 1
1.2.- LOCALIZACIÓN DE LA ZONA SOMETIDA A MODIFICACIÓN 1
1.3.- ANTECEDENTES. 2
1.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN 11
1.4.1.- Modificación del trazado del tramo final de la Avda. de Escaleritas. 11
1.4.2.- Contradicción de parámetros urbanísticos y determinaciones de ordenación en la ficha del Subsistema SG-09D. 11
1.4.3.- Ajuste de la ordenación a la realidad ejecutada 13
1.5.- MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN. 14
1.5.1.- Justificación del procedimiento de Modificación. 15
2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA 16
2.1.- ANTECEDENTES 16
2.1.1. Evaluación ambiental estratégica simplificada. 16
2.1.2. Trámite de evaluación ambiental. 16
2.1.3. Trámite de aprobación inicial. 18
2.1.4. Trámite de información pública al documento de aprobación inicial. Alegaciones recibidas. 19
2.1.5. OTRAS MEJORAS DEL DOCUMENTO. 20
2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. 21
2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ELEGIDA. 24
2.3.1.- Propuesta de ordenación para el Subsistema General-C. 24
2.3.2.- Propuesta de ordenación para el Subsistema General-D. Alternativas. 26
2.3.2.1.- Alternativa 0. Escenario actual. 30
2.3.2.2.- Alternativa 1. Jerarquización de la infraestructura viaria. 32
2.3.2.3.- Alternativa 2. Jerarquización del espacio libre y los aspectos medioambientales. 35
2.3.2.4.- Alternativa elegida. Criterio para su selección. 38
2.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA. 39
2.4.1.- Justificación. 39
2.4.2.- Resumen Superficies. 40
2.4.3.- Imágenes de formalización de la propuesta. 41
2.5.- IGUALDAD DE TRATO Y OPORTUNIDADES. 44
3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN 45
3.1.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DEPORTIVO (DP). 45
3.1.1.- Parcela Deportiva Rotonda de la Ballena. 45
3.1.2 Parcela Deportiva Campo de Fútbol Alfonso Silva. 47
3.2.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE (EL). 47
3.2.1.- Parcelas de Espacios Libres en los subsistemas C y D. 47
3.3 NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO ESTACIÓN DE SERVICIO (ES). 47
3.3.1.- Estación de Servicio “La Ballena Sur”. 48
4.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO 49
5.- DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL 51
5.1.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4. 52
5.2.- NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. TÍTULO II. 52
5.3.- ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS. 52
5.4.- PLANOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 52
5.5.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN. 52

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA"

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.1.- INTRODUCCIÓN.

La presente Memoria tiene por objeto exponer y justificar la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 y publicación en BOP de Las Palmas de 12 de diciembre de 2012)- PGO- en lo referente a la corrección de errores detectados en la ficha del SG-09 "PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA" y en concreto en los subámbitos SG-09C y SG-09D, así como, su ajuste a la realidad materializada.

1.2.- LOCALIZACIÓN DE LA ZONA SOMETIDA A MODIFICACIÓN.

Los terrenos que conforman el conjunto del SG-09 ocupan el ámbito geográfico del barranco de La Ballena, que es el límite poniente de la plataforma de la llamada Ciudad Alta. El proyecto se llevó a cabo en el vacío que conformaba el barranco y que quedaba entre los barrios de Escaleritas, La Feria, La Minilla, Las Torres y Guanarteme, atravesado por el vial de la circunvalación en toda su longitud.

El conjunto total del Parque Deportivo de la Ballena tiene una extensión aproximada de 80,87 Ha. de las que 21 Ha. corresponden a la red viaria, y de ellas, 16 Ha. forman parte de la circunvalación que lo atraviesa, una longitud de unos 3.000 m., y anchuras variables entre 100 m. y 500 m.

El área específica que se ve afectada por esta Modificación se localiza en el tramo intermedio y alto de la intervención, siendo sus límites; al sur, la Avda. de Escaleritas en su encuentro con la rotonda conocida como "Rotonda de la Ballena" (urbanización Sansofé, barrio Rehoyas Altas), al norte, una línea trazada perpendicular a la GC-23 a la altura de la cabecera del Barrio de la Feria, a naciente la calle Gustavo J. Navarro Nieto y a poniente la Avd. Guillermo Santana Rivero con una superficie total aproximada de 30 Ha.

Dentro de la configuración de sectores urbanísticos que se ha realizado para los estudios del Plan General los terrenos se encuentran en el ámbito 11, Escaleritas, y 14, Las Torres. Así como, limítrofe con el 09, Rehoyas.

Imagen del área de actuación.

1.3.- ANTECEDENTES.

El Plan General del 89, consciente de la ausencia de vacíos urbanos de cierta relevancia en la ciudad, descubre el valor de los barrancos que, por su cualidad, unida a las formas tradicionales de ocupación del territorio en Canarias, habían quedado al margen de los procesos urbanizadores. Y es en ellos donde se establecen las grandes superficies de espacios libres: Barranco Seco, Barranco de la Ballena, Barranco de Tamaraceite en su desembocadura por el Rincón, etc.

Posteriormente, para su desarrollo, se llevó a cabo la redacción en paralelo a la Revisión del Plan General de los correspondientes Planes Especiales que, coordinados e incorporados al Plan General gozaran de autonomía y sobre todo fueran capaces de transmitir una imagen finalista de la ordenación deseada.

Son los casos de Las Rehoyas, El Rincón, La Minilla, La Ballena, San José del Álamo, El Confital, La Mayordomía en Tamaraceite y el Frente Marítimo entre las playas de La Laja y Las Alcaravaneras.

El Avance del Plan General Municipal de Ordenación (1998) estableció, para el Barranco de la Ballena, unos criterios de ordenación basados fundamentalmente en el equilibrio entre la

particularidad geográfica del barranco y la localización de usos y equipamientos propios de un gran parque deportivo, estableciendo como criterio prioritario el tratar de minimizar el impacto que generaría la ejecución de la circunvalación a su paso por el fondo del cauce del Barranco, dejando para ello amplias zonas ajardinadas en sus bordes con vegetación apropiada para esta situación geográfica y urbana.

Se distinguían varias zonas en función del desarrollo morfológico del barranco, tratando de acomodar una amplia oferta lúdico-deportiva en función de las posibilidades reales de adecuación del soporte a un uso correcto en el futuro.

Memoria Avance PGMO2000. Esquema ordenación del Barranco de la Ballena.

Así, en la zona sur, correspondiente al área de cabecera y tramo intermedio alto, área objeto de la presente Modificación, se proyecta un importante nudo de tráfico que conectará la vía de la circunvalación y las áreas colindantes destinando los terrenos que se liberan de esta gran actuación para localizar un importante número de canchas de fútbol con sus servicios correspondientes y aprovechando el resto de los terrenos para canchas deportivas de menor entidad o jardines. Con la materialización de este nudo, se proponía un desplazamiento de la vía que conectase con la Avda. de Escaleritas con el objeto de crear un colchón verde entre la vía y las edificaciones de la urbanización Sansofé que ayudase a esponjar el espacio circundante de ésta urbanización mejorando las condiciones de calidad de vida de la zona.

En el resto del Barranco hasta llegar al encuentro con la rotonda de Las Américas se propone un tratamiento de las vertientes o laderas con jardines, caminos, pequeño mobiliario de parque y las áreas con mayor proporción de suelo libre serán ocupadas por pequeñas dotaciones deportivas y parque. A lo largo de toda esta gran intervención se proponían diversas conexiones de distinto tipo, en un caso serán de carácter rodado- entre los barrios de la Feria del Atlántico y la Avda. de Escaleritas, y en otros, conexiones de carácter peatonal.

Todas estas determinaciones fueron recogidas en la Revisión del Plan General, aprobado definitivamente por Orden Departamental el 26 de diciembre del 2000, en la ficha OAS-09 “Plan Especial Parque Deportivo de la Ballena”.

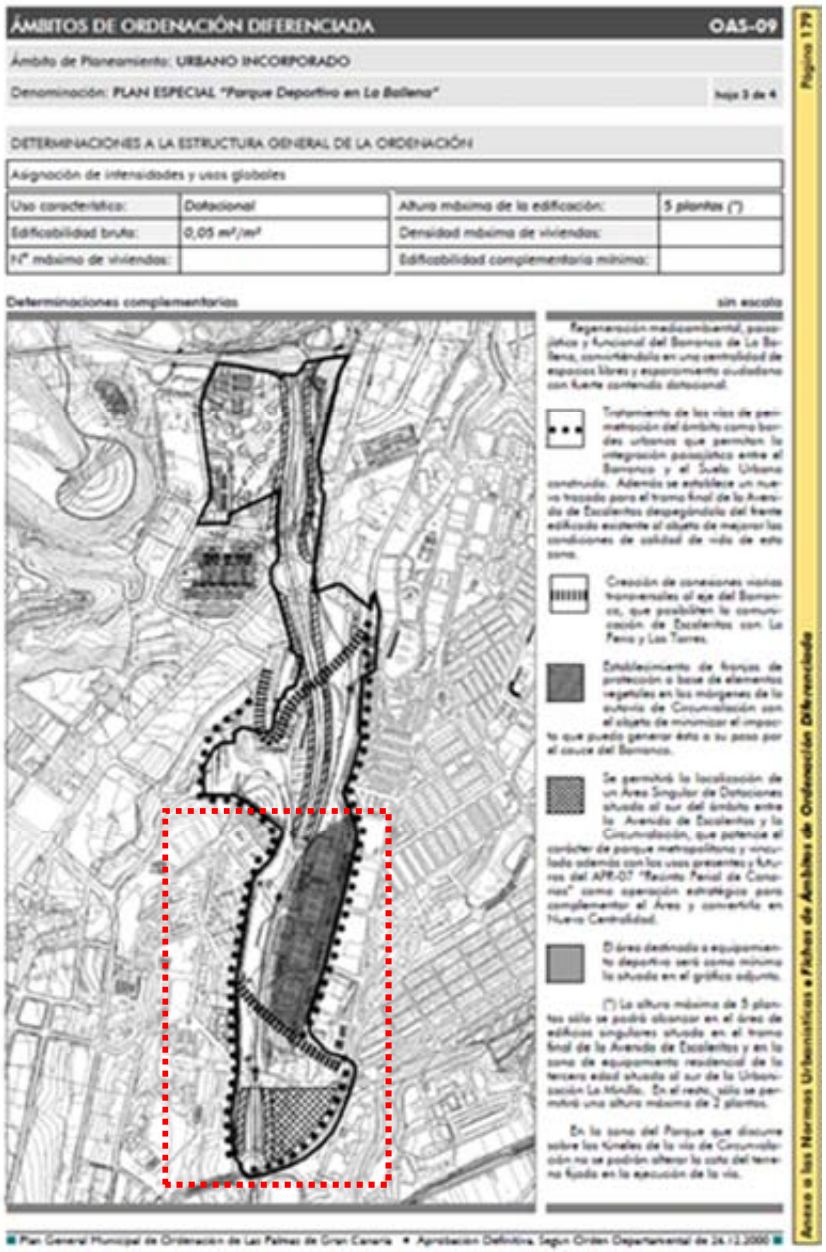
Estas fichas, OAS -Ordenación de Áreas Singulares- recogían las determinaciones de ordenación de elementos singulares en la estructura del municipio, que por su dimensión son merecedores de cierta autonomía administrativa para su correcto desarrollo y ejecución. Se trata en general de operaciones relacionadas con los Sistemas Generales de Espacios Libres y dotaciones, así como los equipamientos estructurantes con fuerte carga de terciario.

La ficha del OAS-19 remitía la ordenación, al igual que otros Sistemas Generales de Espacios Libres, a la Redacción de un Plan Especial el cual, como ya se comentó, fue redactado en paralelo a la Revisión del Plan General del 2000, con el objeto de ser coordinado simultáneamente pero que al mismo tiempo pudiera tener la autonomía prevista.

Imagen del resultado final del Plan Especial del Barranco de La Ballena.

En mayo del 2001 se aprueba definitivamente el Plan Especial incorporando las determinaciones que el Plan General establecía, dando como resultado un proyecto que respondía a las necesidades demandadas y que otorgaba al municipio un espacio de conexión entre la ciudad alta y la ciudad baja así como entre los Barrios colindantes, al tiempo que dota de instalaciones deportivas y parques, resolviendo el abandono y la transformación antrópica de las laderas del Barranco, compatibilizando el tramo de circunvalación que discurre por el ámbito con la regeneración paisajística y funcional del mismo. Asimismo, daba solución a la propuesta del Plan General de desplazar la Avda. de Escalerita a su paso por la urbanización Sansofé liberando espacio suficiente que posibilite la creación del colchón verde demandado y destinando, en la cabecera del barranco, una amplia parcela para al desarrollo de una ciudad deportiva, proyecto que finalmente no pudo llegar a materializarse por las malas condiciones del terreno y que posteriormente se ejecutaría en el Barrio de 7 Palmas en la parcela localizada al norte del Estadio de Gran Canaria y el actual Gran Canaria Arena.

Plan General de Ordenación Municipal 2000. Ficha del OAS-09.



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA — OAS-09

Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL "Parque Deportivo en La Ballena"

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

Asignación de intensidades y usos globales

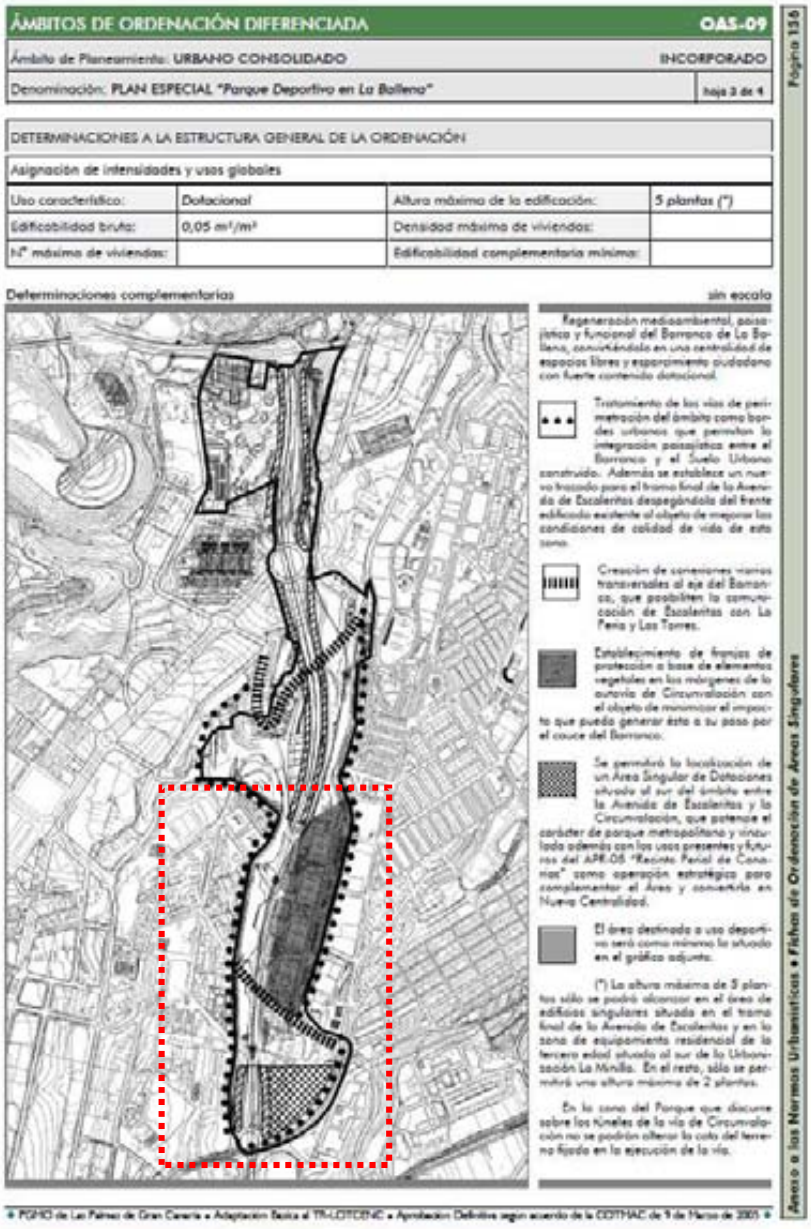
Uso característico:	Dotacional	Altura máxima de la edificación:	5 plantas (*)
Edificabilidad bruta:	0,05 m²/m²	Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	

Determinaciones complementarias — sin escala

Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ámbitos de Ordenación Diferenciada — Página 179

El 9 de marzo del 2005 la COTMAC aprueba Definitivamente la Adaptación Básica del Plan General al TR-LOTENc y a las DOG y del Turismo de Canarias, sin alterar el contenido de la ficha, manteniendo por tanto las mismas determinaciones que establecía el Plan General objeto de Adaptación y que fueron reflejadas en el Plan Especial aprobado.

Adaptación Básica del Plan General de Ordenación 2005. Ficha del OAS-09.



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA — OAS-09

Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO — INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL "Parque Deportivo en La Ballena" — hoja 3 de 4

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

Asignación de intensidades y usos globales

Uso característico:	Dotacional	Altura máxima de la edificación:	5 plantas (*)
Edificabilidad bruta:	0,05 m²/m²	Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	

Determinaciones complementarias — sin escala

Regeneración medioambiental, paisajística y funcional del Barranco de La Ballena, concretándola en una centralidad de espacios libres y esparcimiento ciudadano con fuerte contenido dotacional.

Tratamiento de las vías de penetración del ámbito como bordes urbanos que permitan la integración paisajística entre el Barranco y el Suelo Urbano construido. Además se establece un nuevo trazado para el tramo final de la Avenida de Escaleritas desplegándola del frente edificado existente al objeto de mejorar las condiciones de calidad de vida de esta zona.

Creación de conexiones viarias transversales al eje del Barranco, que posibiliten la comunicación de Escaleritas con La Feria y Las Torres.

Establecimiento de franjas de protección a base de elementos vegetales en los márgenes de la autovía de Circunvalación con el objeto de minimizar el impacto que pueda generar ésta a su paso por el cauce del Barranco.

Se permitirá la localización de un Area Singular de Dotaciones situada al sur del ámbito entre la Avenida de Escaleritas y la Circunvalación, que potencie el carácter de parque metropolitano y vinculado además con los usos presentes y futuros del APE.05 "Recinto Ferial de Canarias" como operación estratégica para complementar el Area y convertirla en Nueva Centralidad.

El área destinada a uso deportivo será como mínimo la situada en el gráfico adjunto.

(*) La altura máxima de 5 plantas sólo se podrá alcanzar en el área de edificios singulares situada en el tramo final de la Avenida de Escaleritas y en la zona de equipamiento residencial de la tercera edad situada al sur de la Urbanización La Minilla. En el resto, sólo se permitirá una altura máxima de 2 plantas.

En la zona del Parque que discurre sobre los túneles de la vía de Circunvalación no se podrán alterar la cota del terreno fijada en la ejecución de la vía.

Página 135 — Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ordenación de Areas Singulares

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

En el momento de iniciar la redacción del documento de Adaptación Plena del Plan General al TR-LOTENc y a las DOG, la ejecución del Plan Especial se encontraba en avanzado desarrollo y con una integración evidente en el funcionamiento urbano a través de la actividad de los equipamientos deportivos ejecutados y la consolidación de la trama viaria estructurante.

Como consecuencia de ello, se estimó conveniente integrar dicho ámbito de ordenación en el marco de la ordenación directa del PGO, resultando suficiente la aplicación del régimen normativo de usos en el proceso de gestión urbanística y desarrollo posterior de la zona y de las instalaciones, optimizando de esta forma el marco urbanístico con la realidad territorial.

Los terrenos se califican como Sistema General de Espacios Libres y Dotación cambiando la denominación de OAS por una más acorde con la Ley del Territorio, pasando a denominarse Sistema General, en concreto, SG-09, "Parque Deportivo La Ballena".

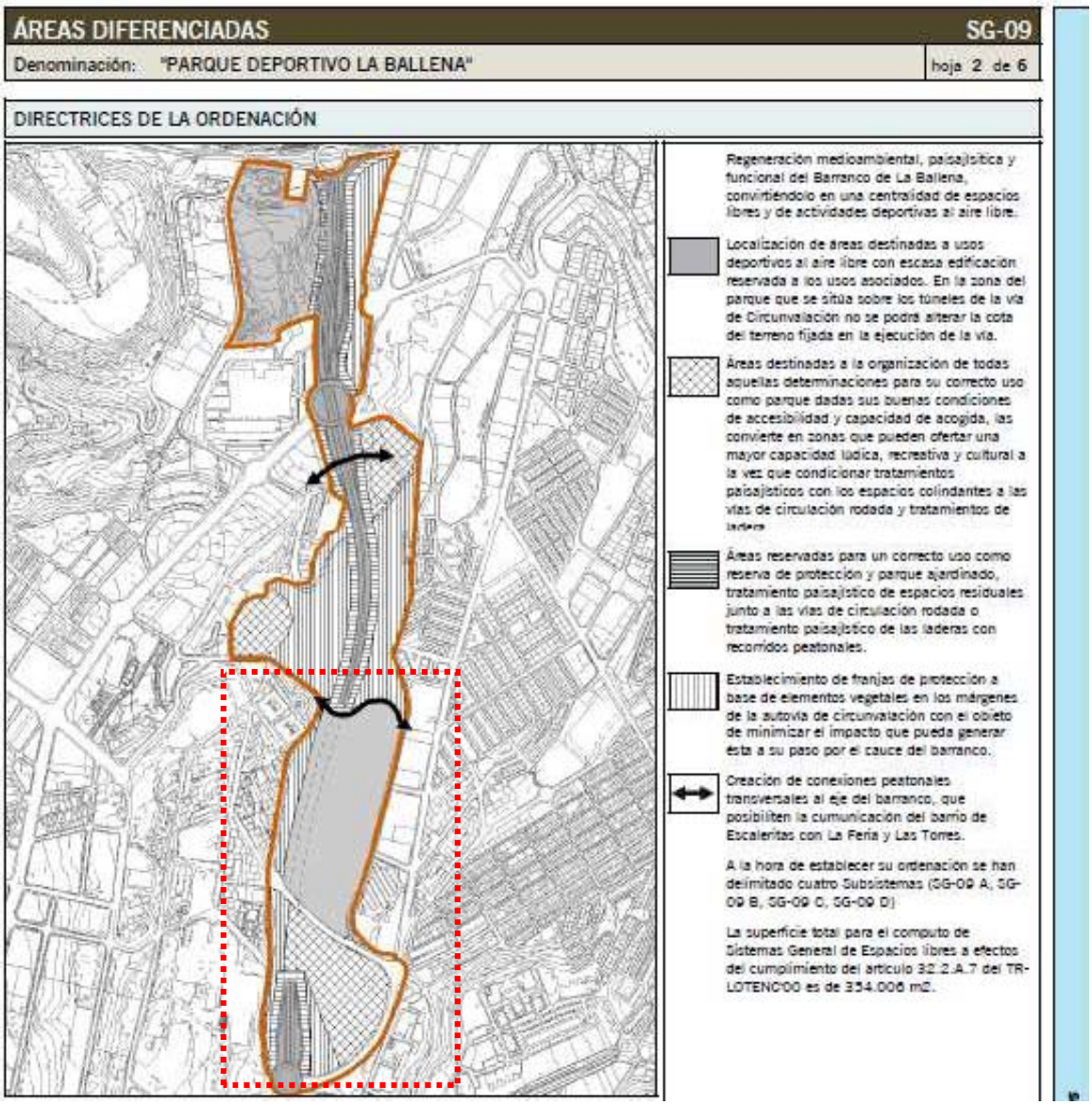
La ordenación se traslada a todos los documentos del Plan General, tanto gráficos como normativos en consonancia con la realidad ya materializada y con la ordenación del Plan Especial en vigor.

La anterior ficha del OAS se sustituye por una ficha de Sistema General en la que, al igual que sucedía con la ficha del OAS, se señalan una serie de Directrices de la Ordenación, y se amplía la información incorporando determinaciones a la ordenación pormenorizada, quedando dividido el Sistema General en cuatro Subsistemas; A, B, C y D.

Para cada una de ellas se establecen las determinaciones específicas propias de la ordenación pormenorizada relativas a la gestión (titularidad, obtención, organismo actuante, instrumento de ejecución) y la ordenación (usos, edificabilidad, altura máxima y ocupación) así como determinaciones específicas de la ordenación pormenorizada.

El área objeto de la presente Modificación se corresponde con los Subsistemas SG-09 C y SG-09 D.

Adaptación Plena del Plan General de Ordenación 2012. Ficha del SG-09. “Parque Deportivo La Ballena”



ÁREAS DIFERENCIADAS — SG-09

Denominación: "PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA" — hoja 2 de 6

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN

Regeneración medioambiental, paisajística y funcional del Barranco de La Ballena, convirtiéndolo en una centralidad de espacios libres y de actividades deportivas al aire libre.

Localización de áreas destinadas a usos deportivos al aire libre con escasa edificación reservada a los usos asociados. En la zona del parque que se sitúa sobre los túneles de la vía de Circunvalación no se podrá alterar la cota del terreno fijada en la ejecución de la vía.

Áreas destinadas a la organización de todas aquellas determinaciones para su correcto uso como parque dadas sus buenas condiciones de accesibilidad y capacidad de acogida, las convierte en zonas que pueden ofertar una mayor capacidad lúdica, recreativa y cultural a la vez que condicionar tratamientos paisajísticos con los espacios colindantes a las vías de circulación rodada y tratamientos de ladera.

Áreas reservadas para un correcto uso como reserva de protección y parque ajardinado, tratamiento paisajístico de espacios residuales junto a las vías de circulación rodada o tratamiento paisajístico de las laderas con recorridos peatonales.

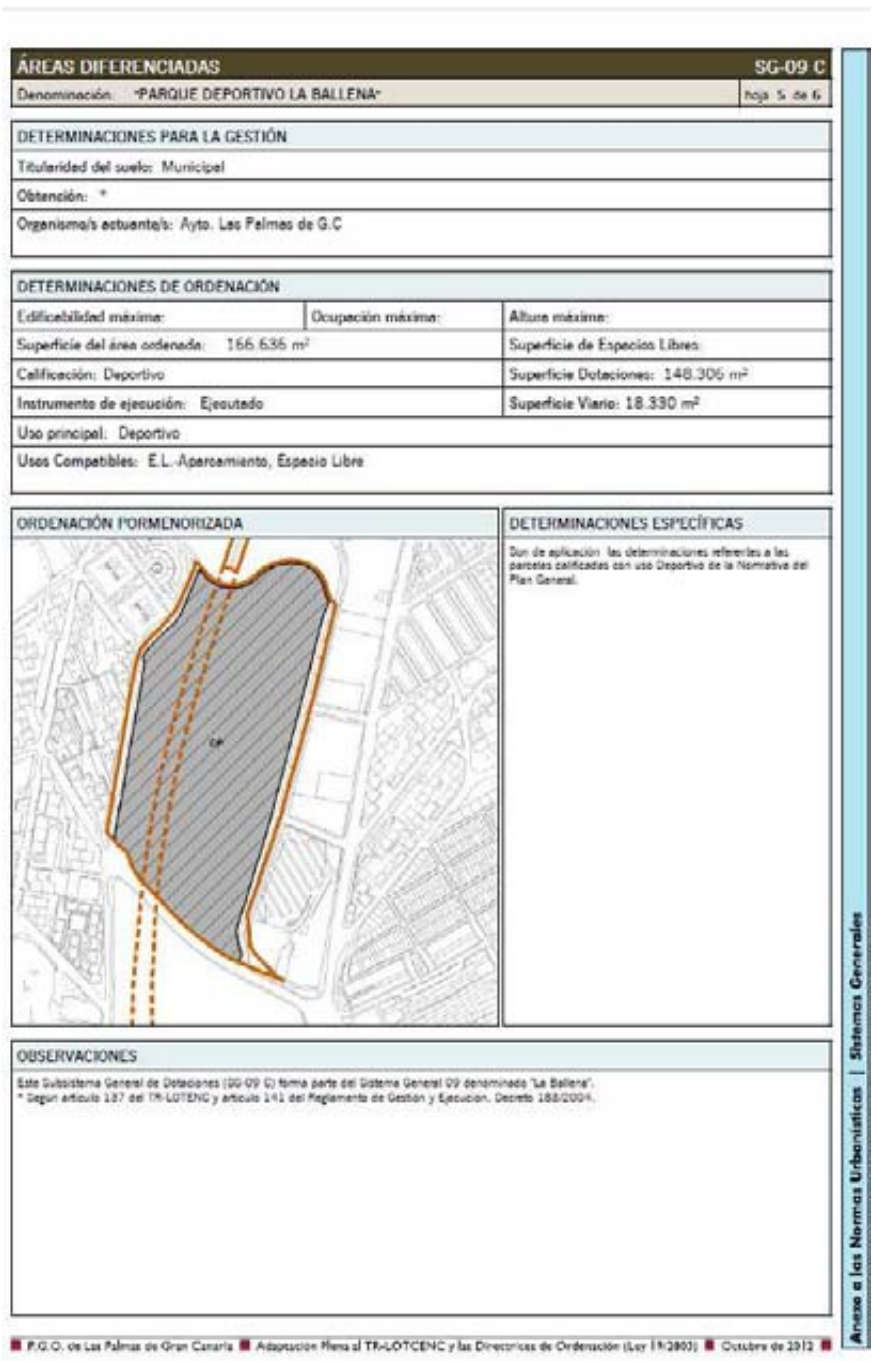
Establecimiento de franjas de protección a base de elementos vegetales en los márgenes de la autovía de circunvalación con el objeto de minimizar el impacto que pueda generar ésta a su paso por el cauce del barranco.

Creación de conexiones peatonales transversales al eje del barranco, que posibiliten la cumunicación del barrio de Escaleritas con La Feria y Las Torres.

A la hora de establecer su ordenación se han delimitado cuatro Subsistemas (SG-09 A, SG-09 B, SG-09 C, SG-09 D)

La superficie total para el computo de Sistemas General de Espacios libres a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC'00 es de 354.006 m2.

Adaptación Plena del Plan General de Ordenación 2012. Ficha del Subsistema SG-09 C



ÁREAS DIFERENCIADAS — SG-09 C

Denominación: "PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA" — hoja 5 de 6

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN

Titularidad del suelo: Municipal

Obtención: *

Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Edificabilidad máxima:	Ocupación máxima:	Altura máxima:
Superficie del área ordenada: 166.636 m²		Superficie de Espacios Libres:
Calificación: Deportivo		Superficie Dotaciones: 148.306 m²
Instrumento de ejecución: Ejecutado		Superficie Viario: 18.330 m²

Uso principal: Deportivo

Usos Compatibles: E.L.-Aparcamiento, Espacio Libre

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Son de aplicación las determinaciones referentes a las parcelas calificadas con uso Deportivo de la Normativa del Plan General.

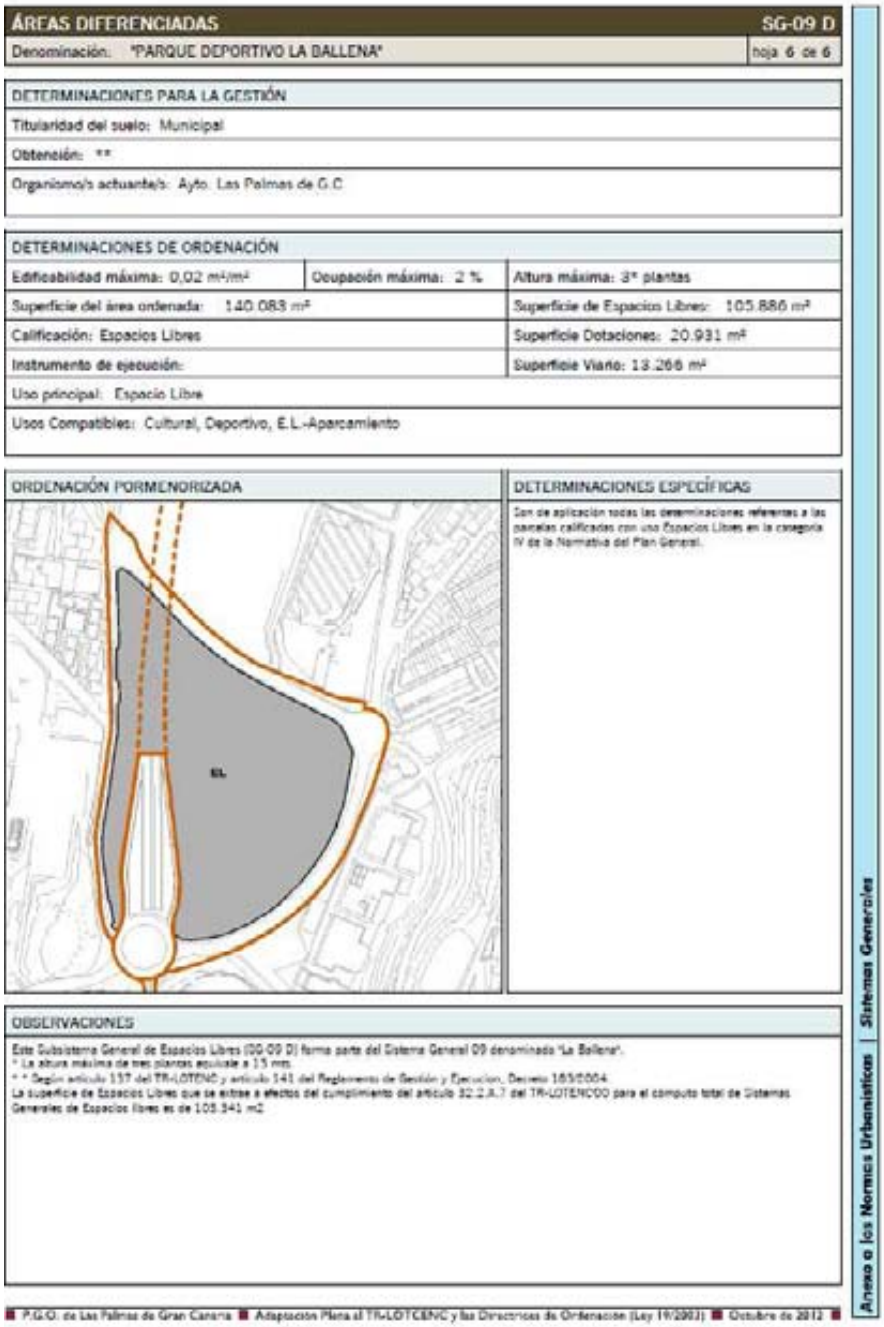
OBSERVACIONES

Este Subsistema General de Dotaciones (SG-09 C) forma parte del Sistema General 09 denominado "La Ballena".
* Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución. Decreto 183/2004.

P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Sistemas Generales

Adaptación Plena del Plan General de Ordenación 2012. Ficha del Subsistema SG-09 D



ÁREAS DIFERENCIADAS — SG-09 D

Denominación: "PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA" — hoja 6 de 6

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN

Titularidad del suelo: Municipal

Obtención: **

Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m²	Ocupación máxima: 2 %	Altura máxima: 3* plantas
Superficie del área ordenada: 140.083 m²		Superficie de Espacios Libres: 105.886 m²
Calificación: Espacios Libres		Superficie Dotaciones: 20.931 m²
Instrumento de ejecución:		Superficie Viario: 13.266 m²

Uso principal: Espacio Libre

Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, E.L.-Aparcamiento

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Son de aplicación todas las determinaciones referentes a las parcelas calificadas con uso Espacios Libres en la categoría IV de la Normativa del Plan General.

OBSERVACIONES

Este Subsistema General de Espacios Libres (SG-09 D) forma parte del Sistema General 09 denominado "La Ballena".
* La altura máxima de tres plantas equivale a 15 mts.
* * Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004.
La superficie de Espacios Libres que se asigna a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENCOO para el computo total de Sistemas Generales de Espacios libres es de 105.341 m2

Anexo a las Normas Urbanísticas | Sistemas Generales

P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

1.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN.

El motivo por el que se procede llevar a cabo esta Modificación es subsanar una serie de errores materiales y de omisión detectados en la ficha del sistema general, así como, reordenar usos para adaptar el planeamiento a la materialización actual resultado de la imposibilidad de llevar a cabo alguna de las actuaciones previstas por el Plan Especial por la mala calidad portante del terreno.

1.4.1.- Modificación del trazado del tramo final de la Avda. de Escaleritas.

En el punto 1.3 de la presente Memoria se hace un recorrido de los diferentes procesos y trámites que han derivado en la ordenación actual del ámbito del SG-09.

Tal y como se puede observar en la ficha del subsistema SG-09D, -punto anterior- comparando con la información de los anteriores trámites, no aparece ninguna referencia al nuevo trazado del tramo final de la Avda. de Escaleritas, en la zona de contacto con la urbanización Sansofé (barrio Rehoyas Altas). Tampoco se recogen en la Memoria ni en el resto de documentación del PGO argumentos que justifiquen el motivo de su eliminación.

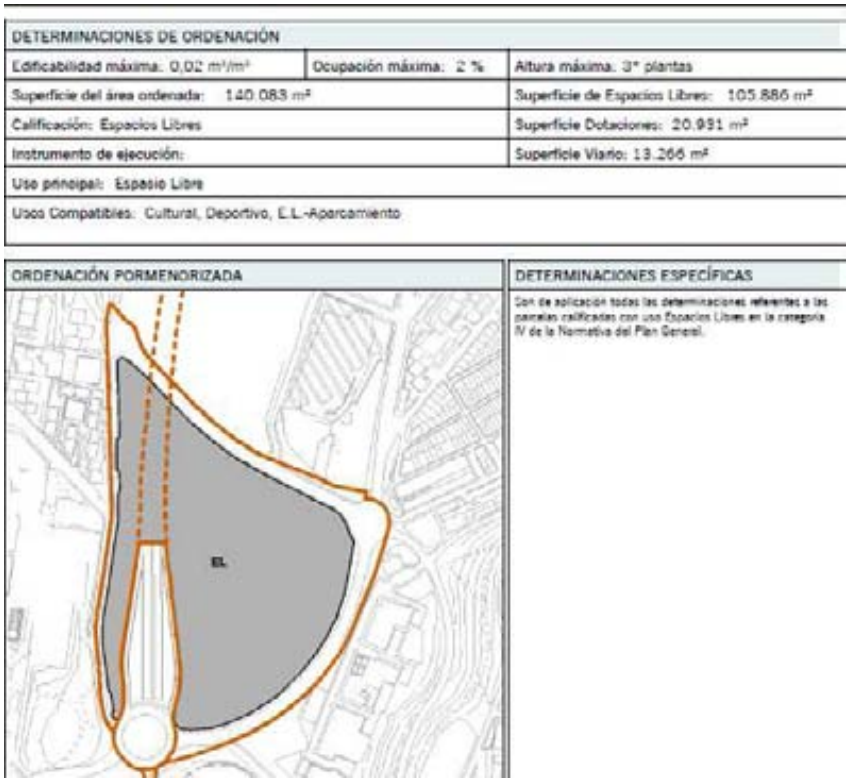
Este cambio de trazado, previsto desde el PGMO2000 y recogido por el Plan Especial constituye una actuación de relevante interés para el área ya que favorecerá la liberación de suelo para la creación de un colchón verde que potencie y mejore la calidad de vida de la urbanización y los colegios cercanos, sirviendo también de elemento de protección y seguridad que dificulte la accesibilidad de los peatones al otro lado de la vía, cuestión ésta que obligó a la colocación de una valla en la mediana de la Avenida a fin de disuadir a los peatones de cruzarla.

Por lo tanto, se concluye que dicha eliminación no fue intencionada, sino que fue resultado de un error de traslación de la ordenación al PGO durante el trámite de Adaptación Plena.

1.4.2.- Contradicción de parámetros urbanísticos y determinaciones de ordenación en la ficha del Subsistema SG-09D.

Se ha detectado una contradicción entre los parámetros establecidos en las determinaciones de ordenación de la ficha del Subsistema SG-09D, en concreto las referentes a la edificabilidad máxima y ocupación máxima de la subárea, 0,02 m2/m2 y 2%, respectivamente, y las establecidas en las determinaciones específicas de la misma ficha que remiten expresamente a las fijadas en la Normativa del PGO para las parcelas calificadas como Espacios Libres en la categoría IV y especificadas en el artículo 4.1.5 de 0,015 m2/m2 de edificabilidad y 1,5% de ocupación.

Adaptación Plena del Plan General de Ordenación 2012. Ficha del Subsistema SG-09 D



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN		
Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m²	Ocupación máxima: 2 %	Altura máxima: 3ª plantas
Superficie del área ordenada: 140.083 m²		Superficie de Espacios Libres: 105.886 m²
Calificación: Espacios Libres		Superficie Dotaciones: 20.931 m²
Instrumento de ejecución:		Superficie Viario: 13.266 m²
Uso principal: Espacio Libre		
Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, E.L.-Aparcamiento		

Si aplicamos los parámetros de las determinaciones de ordenación de la ficha tendríamos:

Superficie del área ordenada……140.083 m2
Edificabilidad…..0,02 x 140.083 = 2.801,66 m2c.
Ocupación…….2% x 140.083 = 2.801,66 m2.

Pero, si aplicamos los parámetros que establece el PGO para las parcelas calificadas como Espacio Libre en la categoría IV el resultado sería:

Superficie del Espacio Libre……105.886 m2
Edificabilidad…..0,015 x 105.886 = 1.588,29 m2c.
Ocupación…….1,5 % x 105.886 = 1.588,29 m2.

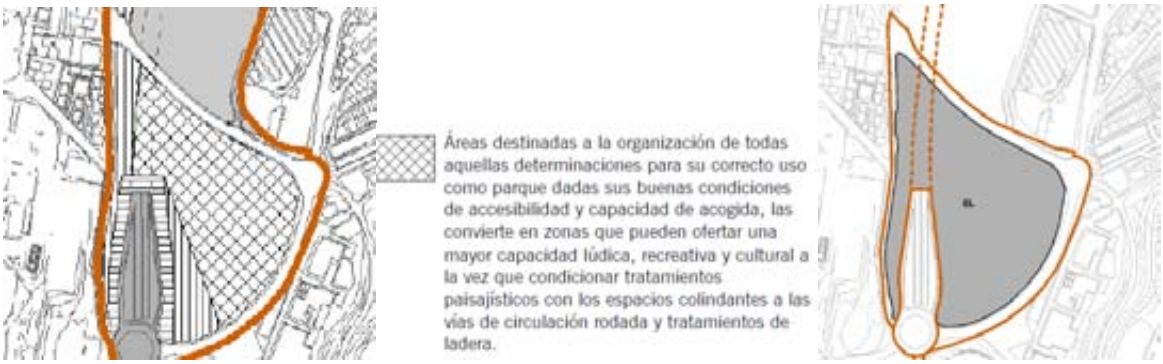
Existe, por tanto, una diferencia de 1.213,37 m2 entre la aplicación de unos u otros parámetros.

Asimismo, al margen de la discrepancia detectada, ninguno de los parámetros resultantes anteriores permite materializar un equipamiento de las dimensiones que el área demanda, que ya recogía la ordenación del Plan Especial aprobado y que el Plan General parece que pretendía mantener al reservar, tal como figura en las determinaciones de la ficha, una superficie de 20.931 m2 a dotaciones.

Por otro lado, en las directrices de ordenación del Sistema General se grafía el subámbito como una zona que puede ofertar una mayor capacidad lúdica, creativa y cultural, dadas sus buenas condiciones de accesibilidad y capacidad de acogida, mientras que en la ordenación pormenorizada del subámbito simplemente se recoge el uso de espacio libre sin tener en consideración las directrices señaladas.

Tampoco se recoge la Estación de Servicio, por lo que de no tenerse en cuenta su uso en el ámbito ésta quedaría en situación de fuera de ordenación con las consecuencias legales y patrimoniales que conlleva.

Directrices de Ordenación del PGO y Ordenación Pormenorizada del Subsistema



1.4.3.- Ajuste de la ordenación a la realidad ejecutada.

En el ámbito del subsistema general SG-09C, tanto en el Plan Especial, como el Plan General vigente se preveía, y así se recoge en las Directrices de Ordenación de la ficha, la localización de un área destinada a usos deportivos al aire libre con escasa edificación reservada a usos asociados. Razón por la cual se califica el área con uso deportivo quedando remitida la parcela a las determinaciones que para las mismas establece el Plan General en el capítulo 4.5.

De acuerdo con la ordenación que establecía el Plan Especial, se ejecutaron en su momento hasta un total de siete campos de fútbol. Estos campos de fútbol fueron inaugurados en el año 2002 y desde entonces sufrieron continuos desperfectos motivados por la baja calidad del terreno sobre el que se sustentaban. Se trata de un terreno de relleno, con poca compactación lo que da lugar a hundimientos en el suelo, situación que empeora en época de lluvias.

A la vista de los informes realizados y las numerosas inversiones realizadas sin conseguir resolver el problema existente, en el año 2010 el Ayuntamiento decide cerrar todos los campos a excepción de uno, situado en la zona más alta, en contacto con el viaducto de La Feria, el campo de futbol "Alfonso Silva" ya que no presentaba las mismas patologías que los demás.

Antiguos campos del futbol de la Ballena. Año 2009.

Desde entonces el Ayuntamiento ha llevado a cabo una serie de proyectos en diferentes fases a fin de seguir manteniendo el destino previsto para el Sistema General, y con el objeto de llevar a cabo un gran Corredor de Espacios Libres y Deportivo conformando un amplio parque que pueda acoger numerosas y diversas actividades lúdicas intercalando áreas de zonas verdes, desde el extremo norte de los antiguos campos de fútbol hasta la zona más alta, en contacto con la rotonda de La Ballena.

Por consiguiente, no parece oportuno seguir manteniendo la calificación como Deportivo (DP) de todo el subsistema, toda vez que el uso principal, por los motivos de calidad de terrenos expuestos, solo puede ser el de espacio libre con las actividades complementarias que en él se pueden llevar a cabo.

1.5.- MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

El marco legal de la presente Modificación se circunscribe básicamente al conjunto de instrumentos que regulan los procedimientos y ejercicio técnico de la ordenación urbanística y

territorial del archipiélago y el conjunto del Estado, concretándose específicamente en los siguientes instrumentos legales:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- 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 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, de Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en todo lo que no contradiga a la Ley 4/2017.

1.5.1.- Justificación del procedimiento de Modificación.

La Modificación se circunscribe exclusivamente al ámbito delimitado como Sistema General, el cual forma parte de la estructura territorial del municipio tal y como aparece grafiado en el plano ge.01 "Estructura Territorial" del documento de Planos Generales.

Si bien la tramitación de esta Modificación se inicia como Revisión Parcial, según lo dispuesto en aquel entonces por el TRLOTENC, desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 se adapta este procedimiento, verificando que las causas de esta Modificación no se encuentran entre los supuestos establecidos en el artículo 163 de la Ley 4/2017 para considerarla como sustancial.

Así, de conformidad con el artículo 164.1 de la Ley 4/2017 estamos ante una modificación menor.

Este sería el marco en el que se situaría el presente documento puesto que:

- Se afecta ligeramente el límite del Sistema General reduciendo su superficie, en la cabecera del Barranco, en 9.023 m2, lo que supone sólo un 1,12 % de la superficie total, manteniéndose la clasificación del área excluida como Suelo Urbano Consolidado.
- En el subsistema C, se reduce la superficie calificada como Deportivo y se aumenta la superficie destinada a Espacios Libres.
- Y en el Subsistema D, se reduce la calificación como Espacio Libre y se califican como Deportivo y Estación de Servicio, dos parcelas colindantes con la Avda. de Escaleritas y se propone un cambio de trazado de la Avenida entre la rotonda del viaducto de La Feria y la rotonda de La Ballena.

Por consiguiente, se trata de una pequeña alteración de la ordenación de parte de un ámbito de Sistema General que en ningún caso supone una reconsideración de la estructura territorial.

Como se ha expuesto, no se afecta a las determinaciones ambientales básicas, ni hay reclasificación de suelo rústico y tampoco se establece la implantación de nuevos Sistemas Generales, infraestructuras y equipamientos estructurantes.

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- ANTECEDENTES.

2.1.1. Evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión ordinaria celebrada el 7 de julio de 2017, adoptó el Acuerdo de informar favorablemente la tramitación de las evaluaciones ambientales estratégicas simplificadas relativas a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en los ámbitos de los Sistemas Generales SG-09 "Parque Deportivo La Ballena" y SG-31 "Parque Las Rehoyas".

Asimismo, se formuló el Informe Ambiental Estratégico considerando que una vez analizado los documentos ambientales estratégicos y teniendo en cuenta los criterios incluidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, las propuestas de revisión planteadas en el documento borrador, no tienen efectos ambientales significativos sobre el medioambiente.

Así, por Resolución de 13 de julio de 2017, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, se hace público el Acuerdo de la COTMAC de fecha 7 de julio de 2017 antes referido, publicándose en el Boletín Oficial de Canarias número 141 de fecha lunes 24 de julio de 2017.

2.1.2. Trámite de evaluación ambiental.

Con fecha 17 de noviembre de 2016, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Servicio de Urbanismo, remitió a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) el expediente administrativo, documento borrador y Documentos Ambientales estratégicos de la *Revisión parcial del PGO en los ámbitos de los Sistemas Generales SG-09 "Parque deportivo La Ballena" y SG-31 "Parque Las Rehoyas"*, a fin de que por el órgano ambiental se procediera a la formulación de los correspondientes Informes Ambientales Estratégicos. Esta documentación tuvo entrada en la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, el 18 de noviembre de 2016.

Con fecha 13 de diciembre de 2016 fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) núm. 239, anuncio de 2 de diciembre de 2016 de la Viceconsejería de Política Territorial por el que se sometía a información pública la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Revisión parcial.

Con fecha 25 de enero de 2017 fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (BOP) núm. 11, Resolución del Viceconsejero de Política Territorial relativo a la solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Revisión parcial, y sometimiento a consulta de las administraciones públicas afectadas, el documento inicial estratégico y el borrador del Plan Parcial.

A estos efectos, la Viceconsejería remite solicitud de informe a las siguientes administraciones:

- Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes. Remitido con fecha 9 de febrero de 2017, y recibido el 10 de febrero.

  El informe fue emitido en fecha 2 de marzo de 2017, en sentido condicionado a la subsanación de los siguientes extremos:

  - En todo el ámbito del SG-09 deberá disponerse de los sistemas de drenaje que se consideren más adecuados al terreno, a fin de que no se efectúen filtraciones o daños a la GC-23.
  - No deberán autorizarse plantaciones de porte alto sobre la proyección del falso túnel de la GC-23.
  - El enlace de La Ballena y el desplazamiento del trazado de la Avda. de Escaleritas no deberá modificar la ortogonalidad de los ramales de la glorieta existentes.
  - Se deberá solicitar autorización al Cabildo de Gran Canaria para el caso de ejecución de obra, reparación y mejora de las mismas, así como en el caso de que se produjeran afecciones a la zona de protección de la carretera GC-23 y sus elementos funcionales.

- Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil. Fue recibido en esa Dirección General con fecha 5 de diciembre de 2016.

  Con fecha 24 de enero de 2017, la Dirección General remitió un borrador del informe a AENA. En fecha 8 de febrero de 2017, AENA responde que el borrador es correcto en lo que concierne a sus competencias.
  Con fecha 24 de enero de 2017, la Dirección General remitió igualmente un borrador del informe a la Dirección general de Infraestructura del Ministerio de Defensa, sin que hubieran sido recibido observaciones a la misma.

- Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, Viceconsejería de Política Territorial.

  Con fecha 18 de mayo de 2018, tiene entrada en el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, el informe emitido por la Viceconsejería en el que solicitan la subsanación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en los siguientes extremos:

  - Se han de incluir en el documento alternativas razonables técnica y ambientalmente para el ámbito SG-09.
  - Se han de incluir medidas específicas relacionadas con el cambio climático o justificación expresa de su no desarrollo en el SG-09.
  - Se han de incluir medidas específicas relacionadas con el cambio climático o justificación expresa de su no desarrollo en el SG-31.
  - Se deberá incluir el desarrollo del programa de vigilancia ambiental y las medidas previstas en el SG-31.

Con fecha 12 de junio de 2017 se remite el documento subsanado de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad.

Con fecha 7 de julio de 2017, se emite Acuerdo de la COTMAC en la que informa favorablemente las evaluaciones ambientales estratégicas simplificadas del documento y proceda a formular el Informe ambiental estratégico. Fue publicado en el BOC núm. 141, de fecha 24 de julio de 2017.

2.1.3. Trámite de aprobación inicial.

Con fecha 7 de agosto de 2017 se emite por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, informe técnico favorable a la Aprobación inicial del documento.

Con fecha 16 de agosto de 2017 se emite por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, informe jurídico con propuesta favorable a la Aprobación inicial del documento por el Pleno, con sometimiento a información pública y consulta de las administraciones públicas afectadas.

La Junta de Gobierno municipal acordó la aprobación del proyecto de la *Revisión parcial del PGO en los ámbitos de los Sistemas Generales SG-09 "Parque deportivo La Ballena" y SG-31 "Parque Las Rehoyas"*, en sesión ordinaria de 19 de octubre de 2017.

El Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de marzo de 2018 acordó la Aprobación inicial de la Revisión parcial de los Sistemas Generales SG-09 "Parque deportivo La Ballena" y SG-31 "Parque Las Rehoyas" y la continuación

de su tramitación conforme a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales protegidos de Canarias, así como el sometimiento del expediente administrativo y documento técnico a información pública y consulta de las administraciones públicas que pudiesen resultar afectadas, por periodo de 45 días hábiles.

Este Acuerdo fue publicado en el BOP núm. 466, de fecha 16 de abril de 2018.

Así mismo, fue publicado en el BOC núm. 75, de fecha 18 de abril de 2018.

El documento de Aprobación inicial fue remitido en trámite de consulta a las siguientes administraciones:

- Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias. Fue recibido en fecha 10 de abril de 2018.
  No fue emitido informe.

- Cabildo de Gran Canaria, Consejería de Política Territorial, Servicio de Planeamiento. Fue recibido en fecha 11 de abril de 2018.
  No fue emitido informe.

2.1.4. Trámite de información pública al documento de aprobación inicial. Alegaciones recibidas.

En el trámite de información pública fueron recibidas un total de ocho alegaciones. De ellas, seis lo fueron de particulares y dos más, una de la "Plataforma vecinal Rehoyas-Arapiles" y otra de "Ciudadanos-Partido de la ciudadanía".

Todas fueron recibidas dentro del plazo de los 45 días hábiles establecidos por la legislación y han sido debidamente contestadas, en sentido improcedente o de desestimación, o incluso en ambos sentidos en algunas de ellas.

Conforme a lo alegado por y con el objetivo de mejorar el documento para una mayor comprensión del mismo, se han introducido cambios. Estos cambios en ningún caso han supuesto modificaciones importantes. Simplemente se trata de dotar de una mejor redacción al texto y la inclusión de representación gráficas más claras para una mejor exposición de la propuesta adoptada.

A continuación, se exponen estos cambios:

- Se aclara que las modificaciones del PGO en los ámbitos de los sistemas generales SG-09 y SG-31 se tramitan conjuntamente porque ambas modificaciones se situan en una misma área territorial, "Ciudad Alta", reordenan los usos de estos sistemas generales y

afectan al mismo tiempo al cuadro de sistemas generales de espacios libres del PGO, ya que una reduce superficie y otra la aumenta.

- Se añade imágenes y cuadro de superficies de usos del sistema general SG-31 con objeto de comparar las fijadas por la ordenación del PGO2012 y las derivadas de la modificación del PGO en ese ámbito, y ello, para concluir que no hay una pérdida real de espacios libres, debido a la redistribución de usos, sino una reducción de la superficie del sistema general.

2.1.5. OTRAS MEJORAS DEL DOCUMENTO.

Si bien, se han añadido las mejoras descritas en el punto anterior, conforme a lo alegado con el objetivo de mejorar el documento para una mayor comprensión del mismo, también se han añadido cambios derivados correcciones de errores materiales y otras mejoras del mismo. Estos cambios son los siguientes:

- Se adapta la redacción del documento a la Ley 4/2017, sustituyendo toda referencia al TRLOTENC derogado por la Ley vigente.

- Se añade un apartado de igualdad de trato y oportunidades, en coherencia con los principios establecidos en el artículo 20.1c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Se detecta un error material consistente en que no se actualizó en las páginas modificadas del PGO, relativas a la Memoria de Ordenación Estructural (páginas 249, 250, 255, 256 y 260), la superficie modificada del SG-31.

2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El principal objetivo de esta Modificación es resolver los errores detectados, los cuales se han expuesto ampliamente en los puntos anteriores, así como llevar a cabo una ordenación acorde a las actuaciones realizadas y establecer una nueva calificación más ajustada a la realidad.

Como ya se ha comentado, la propuesta se desarrolla en la zona media y alta del Sistema General del Barranco de la Ballena, la que conforman el Subsistema C y el Subsistema D.

Ámbito de actuación.

Los criterios usados para llevar a cabo esta ordenación pasan por mantener la aspiración municipal de contar con un área, en la zona alta de la ciudad, destinada a usos de esparcimiento, relax, deporte y entretenimiento y que, al mismo tiempo facilite las conexiones peatonales entre los barrios de La Feria y Escaleritas.

La ordenación propuesta en esta Modificación viene a completar las actuaciones realizadas al norte del Sistema General -Subsistema A- con el Campo de Golf "Palmeral Golf" y en el Subsistema B, la ladera localizada entre los túneles de Julio Luengo hasta la rotonda del Negrín con el Parque de la Minilla ya finalizado, así como las actuaciones aún pendientes de ejecutar

en este subsistema como continuación del Parque de la Minilla, entre la rotonda del Negrín y la boca de los falsos túneles, y las llevadas a cabo en el margen oeste, delimitado por la circunvalación y los Barrios del Pilar y de La Feria donde se ha realizado una regeneración de la ladera con especies autóctonas.

Campo de Gol "Palmeral Golf" (subsistema SG-09A) y extremo norte del Parque de la Minilla (parte Subsistema SG-09B).

Ámbito del Barranco entre el Barrio de Escaleritas y el Barrio del Pilar (Subsistema SG-09B sur).

La mala calidad portante del terreno en la zona delimitada como subsistema C, ha obligado al Ayuntamiento a sustituir, debido a su deterioro, los anteriores campos de fútbol a excepción del campo de fútbol "Alfonso Silva" su graderío y vestuario. Igualmente, en el subsistema D, el tipo de terreno conformado por capas de relleno con poca compactación sólo permite su uso como Espacio Libre en prácticamente toda su superficie, excluyendo la plataforma localizada en contacto con la Avda. de Escaleritas donde el tipo de terreno, más resistente, permite la localización de edificaciones de cierta envergadura que se destinarán a usos deportivos y el desplazamiento del trazado de la Avda. de Escaleritas.

Por consiguiente, la propuesta para estas dos áreas irá dirigida al establecimiento de recorridos e itinerarios diversos que conformen un corredor verde y que unifiquen todo el ámbito, haciéndolo fácilmente accesible y atractivo, intercalando áreas de aparcamientos y potenciando su relación con los barrios colindantes, dotándolo de actividades deportivas, de multiaventura y de ocio, donde se incluyen arboledas de gran porte, topografías diversas y planicies multiusos, con el apoyo de edificaciones auxiliares (vestuarios, aseos, asociaciones, clubes deportivos, etc.) y para actividades acuáticas cubiertas, conformando un gran parque urbano.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ELEGIDA.

Tal y como se ha venido exponiendo, la propuesta se desarrolla en la mitad alta del Barranco de la Ballena. El terreno que conforma prácticamente toda el área de actuación presenta en la actualidad una importante transformación producida por una gran cantidad de vertidos con distintos grados de estabilidad, textura y forma, lo que reduce en gran medida las posibles actuaciones que se pueden llevar a cabo en ella limitándose casi en exclusiva a usos propios de los espacios libres, de ahí que no se propongan alternativas a la ordenación en el subsistema C, puesto que ambiental y técnicamente sólo es posible su desarrollo, en prácticamente el 80 por ciento de su superficie, como espacio libre.

2.3.1.- Propuesta de ordenación para el Subsistema General-C.

En el subsistema C, se propone sustituir la vigente calificación como deportivo por la de Espacio Libre (EL) en prácticamente toda su superficie a excepción del área donde se localiza el campo de fútbol "Alfonso Silva" y los espacios colindantes que mantienen su calificación como Deportivo (DP).

Ordenación vigente Subsistema C.	Propuesta Ordenación Subsistema C.

El espacio libre (EL) con una superficie de 124.945,66 m2 se acondicionará para su uso como parque, con un área destinada a palmeral y actividades deportivas al aire libre, así como

recorridos peatonales y ciclistas. En los terrenos localizados sobre el falso túnel se desarrollará una zona ajardinada.
Se deberá reservar áreas destinadas a aparcamientos y en la ladera naciente se podrá localizar edificaciones de escasas dimensiones que alberguen aseos, asociaciones, clubes,…etc.
En ambas laderas, este y oeste, se establecerán recorridos de conexión entre los Barrios colindantes y el parque.

La zona calificada como Deportivo (DP), tiene una superficie 23.248,71 m2. Acoge el campo de fútbol "Alfonso Silva" y las instalaciones adyacentes. Se incluyen en esta calificación también, la ladera colindante al naciente y los terrenos localizados al sur hasta el viaducto de La Feria que se destinarán a usos que complementen las actividades deportivas y que precisen de instalaciones más específicas.

Desglose de superficies:	
Espacio libre Parque deportivo (EL):	124.945,66 m2
Deportivo (DP)	23.248,71m2
Viales bordes externos:	18.441,63 m2
Total Sup. Subsistema SG-09D	**166.636 m2**

Formalización aproximada de la propuesta en el Subsistema C.

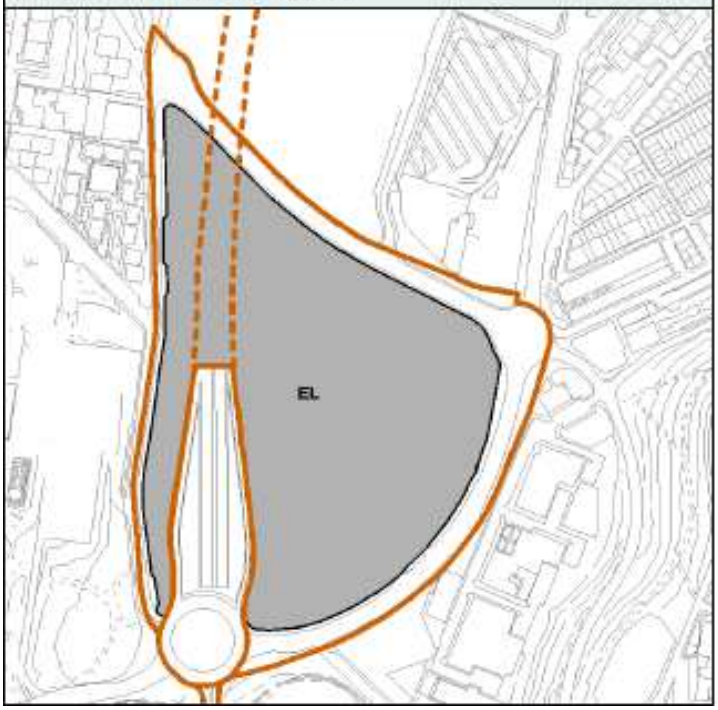
2.3.2.- Propuesta de ordenación para el Subsistema General-D. Alternativas.

El subsistema D, actualmente se encuentra calificado en toda su superficie como Espacio Libre (EL) y tal como establece la ficha del subsistema SG-09 D, le es de aplicación las determinaciones referentes a las parcelas calificadas como uso Espacios Libres en la categoría IV de la Normativa del Plan General.
Dicha calificación entra de alguna forma en contradicción con las determinaciones de ordenación de la ficha que establece la siguiente distribución de superficies en el ámbito.

Parámetros de ordenación del Subsistema SG-09D

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN		
Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m²	Ocupación máxima: 2 %	Altura máxima: 3* plantas
Superficie del área ordenada: 140.083 m²		Superficie de Espacios Libres: 105.886 m²
Calificación: Espacios Libres		Superficie Dotaciones: 20.931 m²
Instrumento de ejecución:		Superficie Viario: 13.266 m²
Uso principal: Espacio Libre		
Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, E.L.-Aparcamiento		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Son de aplicación todas las determinaciones referentes a las parcelas calificadas con uso Espacios Libres en la categoría IV de la Normativa del Plan General.

La superficie total del área que ordena el PGO es de 140.083 m2 de los cuales 105.886 m2 se destina a Espacio Libre, 20.931 m2 a dotaciones y 13.266 m2 a viales.

Como se ha venido exponiendo en puntos anteriores de la presente Memoria, desde los inicios de la redacción del plan general, el Ayuntamiento ha tenido el objetivo de transformar este área en un ámbito donde poder desarrollar un gran parque urbano de carácter esencialmente deportivo motivo por el cual se redacta el Plan Especial en el 2001.

Con el tiempo, la mala calidad portante del terreno ha ido limitando la localización de las instalaciones deportivas propuestas reduciendo prácticamente toda la superficie del Sistema General a actividades deportivas a desarrollar al aire libre que no precisen de importantes infraestructuras.

Con el objetivo de recuperar la idea primigenia de llevar a cabo en el ámbito un pabellón, con dimensiones inferiores a las previstas en su momento, pero que pudiera albergar usos deportivos que por sus características deban desarrollarse en instalaciones cubiertas, se ha encargado la redacción de un estudio geotécnico de la plataforma que, con forma de media luna, se localiza en contacto con la Avda. de Escaleritas, a fin de corroborar que el terreno en esta zona reúne las condiciones necesarias para la ejecución de la instalación deportiva cubierta con las dimensiones demandadas.

Plataforma para localización de instalaciones deportivas cubiertas.

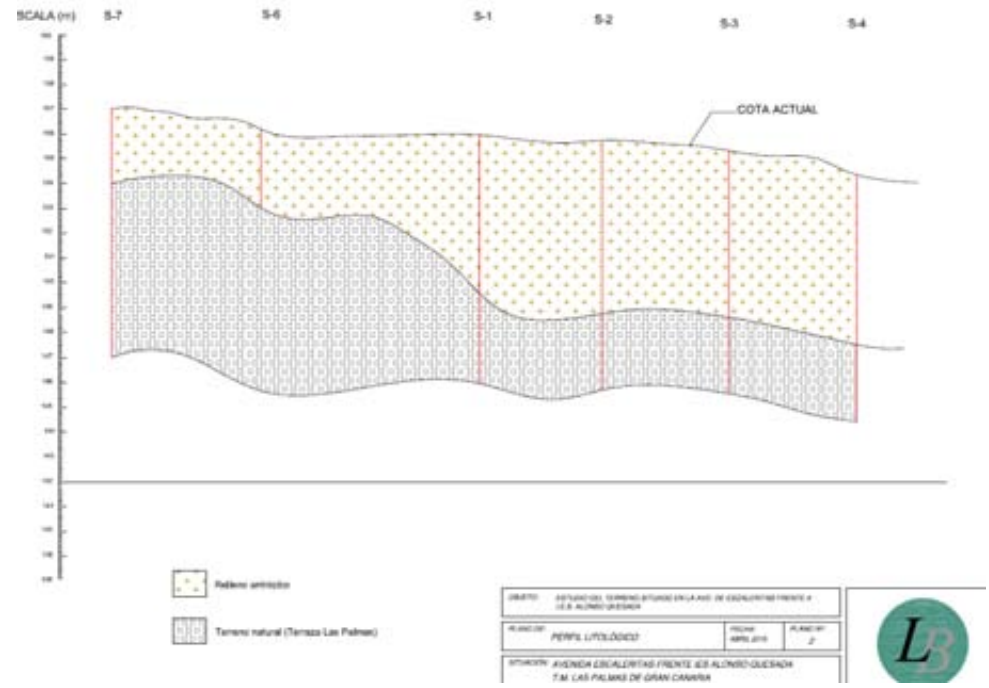
El estudio dio como resultado distintos espesores de relleno antrópico en el área de estudio, localizados sobre la "Terraza de Las Palmas".

- En la zona sur de la plataforma, Zona A en la imagen inferior, los espesores de relleno rondan los 3 mts.
- En la zona norte de la plataforma, Zona B en la imagen inferior, los espesores son del orden de los 7 mts.

Lo cual determina un tipo de cimentación semi-profunda en la Zona A y profunda en la Zona B.

Zonas de localización de espesores de relleno.

Sección S-N del terreno. Representación de la capa de relleno antrópico sobre la Terraza de Las Palmas



La propuesta formulada en la presente modificación plantea la posibilidad de que la edificación pueda desarrollar parte del programa bajo rasante hasta alcanzar la cota del espacio libre colindante situada a unos siete (7) mts por debajo de la rasante de la plataforma, por tanto, de ejecutarse el proyecto según la propuesta, no existirían problemas de cimentación en ningún punto de la plataforma puesto que el firme coincide prácticamente con la cota el Espacio Libre.

Aun así, y para más seguridad, en el caso de que la propuesta se ejecute únicamente sobre rasante, se propone, como zona preferente para la localización del Pabellón Deportivo, la mitad sur de la parcela.

El proyecto propuesto consiste en la ejecución de un equipamiento deportivo cubierto que actúe de pieza de centralidad urbana en relación con el resto del espacio deportivo proyectado en el Barranco y complementado con un espacio libre de calidad que ejerza de "Puerta de entrada" al conjunto del Barranco y de lugar de estancia y acceso al Pabellón.

En esta misma plataforma, pero en una zona más adecuada, se reubicará la Estación de Servicios actualmente localizada, aproximadamente, en el punto medio de la superficie.

En cuanto a la vía, se procede a rescatar la propuesta de anteriores trámites del Plan General y ya recogida por el Plan Especial, de desplazar el trazado de la Avda. de Escaleritas, entre la rotonda del viaducto de La Feria y la rotonda de La Ballena, a fin de disminuir la presión sobre

la urbanización residencial Sansofé y los equipamientos educativos y comerciales existentes, dotándola del colchón verde de separación demandado.

Para el resto del área se mantiene la propuesta de Espacio Libre para su uso como parque urbano por los motivos ampliamente expuestos derivados de la mala calidad del terreno.

En base a estas propuestas se desarrollan las alternativas de ordenación siguiente:

2.3.2.1.- Alternativa 0. Escenario actual.

Esta alternativa consiste en mantener la situación presente. Continuar con el trazado de la Avda. de Escaleritas, no desarrollar el equipamiento deportivo y mantener la Estación de Servicios en su ubicación actual.

Las únicas actuaciones de transformación propuestas son medidas de ornato y salubridad mediante las cuales se recualifican los espacios urbanos adyacentes dotándolos de una modernización y mejora de la jardinería, la pavimentación, la accesibilidad peatonal y el mobiliario urbano, así como el mantenimiento y recualificación del "Parque Bosque" ya ejecutado, en el cauce del Barranco, con más de 300 palmeras de diferentes especies y recorridos peatonales y ciclistas.

A. Alternativa 0.

De mantenerse la ordenación vigente, con la localización de la Estación de Servicio en la ubicación actual, probablemente se siga llevando a cabo una ocupación temporal de la parcela con usos poco adecuados al entorno y las consiguientes afecciones al parque urbano del cauce del Barranco.

Por otro lado, la expropiación de la Estación de Servicio supondría un perjuicio, no solo para la Administración, ya que la cantidad económica necesaria para compensar al propietario supondría, en la situación de crisis actual, una afección considerable de las arcas municipales, sino para el mismo propietario ya que se trata de un negocio que lleva consolidado en la zona más de cuarenta años y con un considerable número de usuarios.

Asimismo, el mantenimiento de la vía con el trazado actual llevará a un deterioro paulatino del sistema de movilidad rodado y peatonal.

A. Alternativa 0.

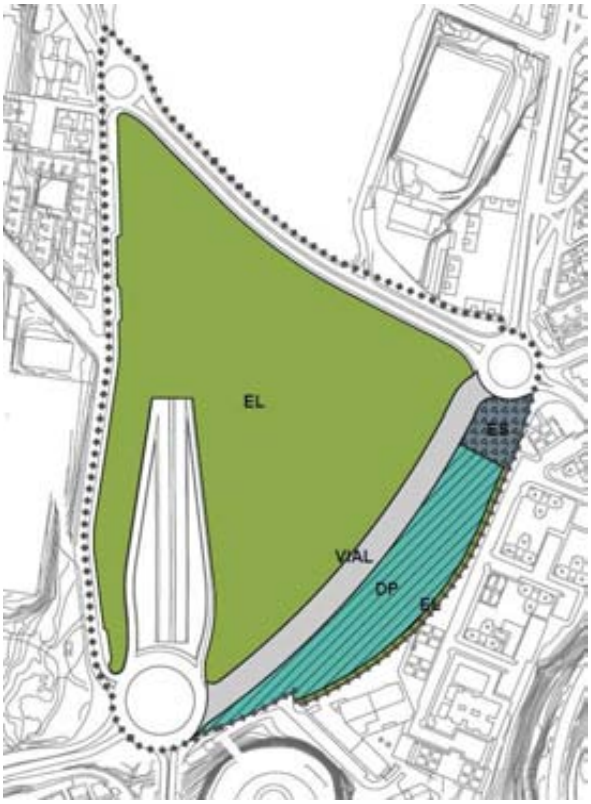
Desglose de superficies:	
Espacio libre Parque Urbano (EL):	105.886 m2
Dotaciones*:	20.931 m2
Viales bordes externos:	13.266 m2
Total Sup. Subsistema SG-09D	**140.083 m2**

***** La superficie de Dotaciones se computan dentro del área del Espacio Libres, aunque no aparezcan grafiadas.

2.3.2.2.- Alternativa 1. Jerarquización de la infraestructura viaria.

Esta propuesta se enmarca en una reformulación del trazado de la Avda. de Escaleritas con mayor relevancia, otorgándole más prioridad en su función como elemento conector con el ramal de la GC-3 que atraviesa el Barranco de la Ballena.

B. Alternativa 1.



Tal y como se observa en la imagen anterior, la vía ocupa el límite occidental de la plataforma en contacto con el espacio libre, dejando libre el área donde ahora se sitúa la vía y en colindancia con la urbanización Sansofé. Este espacio quedaría ocupado por el equipamiento deportivo cubierto, la Estación de Servicios, con igual superficie, que se desplaza al vértice nororiental y una pequeña franja de espacio libre como límite entre la parcela deportiva y la urbanización residencial.

Esta alternativa supone una mejora del tránsito rodado en este tramo, en cuanto se dota a la Avda. de Escaleritas de una mayor fluidez de tráfico al quedar separado del área residencial disminuyendo las posibles incorporaciones a la vía desde los márgenes.

Pero esta mejora supone al mismo tiempo una desventaja en cuanto a accesibilidad y movilidad peatonal. La vía se constituye como una barrera infraestructural que aísla el parque urbano ubicado en el fondo del Barranco de los equipamientos y núcleos residenciales aledaños.

Por otro lado, la ejecución de la vía en el borde de la plataforma precisaría de unas infraestructuras de contención del terreno lo cual afectaría en gran medida y produciría un importante impacto sobre el parque colindante.

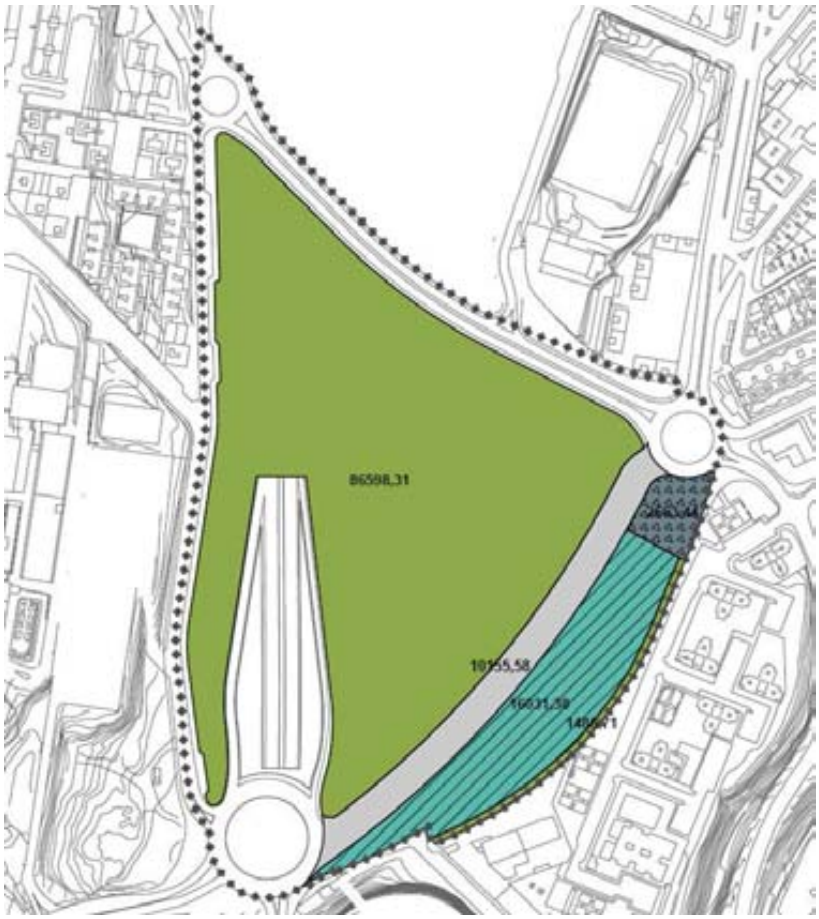
Asimismo, tanto la vía como la ubicación del equipamiento deportivo y la estación de servicios, dan lugar a una mayor densificación edificatoria, deteriorando aún más la calidad de vida de la zona residencial, cuestión ésta que está en el lado opuesto del objetivo buscado.

El resto del ámbito mantiene la propuesta actual de conformar un gran parque "bosque" con un importante palmeral, áreas de estancia y recorridos peatonales y ciclistas.

Como principales ventajas de esta alternativa tenemos:

- Disminuye las situaciones de riesgo que genera la cercanía de la vía al área residencial y escolar.
- Da la posibilidad de ejecutar un vial cuya sección presente un carácter más urbano. Aceras más anchas y mediana arbolada.
- Establecimiento de un área deportiva multiusos pero su ubicación, al margen naciente del vial, la aísla del Parque localizado en el cauce del Barranco
- Mejor localización de la Estación de Servicio. En contacto con la rotonda norte pero muy próxima a la zona residencial.

B. Alternativa 1.



Desglose de superficies:	
Espacio libre Parque Urbano (EL):	86.598,31 m2
Espacio libre en contacto con la urbanización Sansofé (EL):	1.489, 80 m2
Parcela Deportiva (DP):	16.057,03 m2
Parcela Estación de Servicio (ES):	2.663,44 m2
Viario:	10.155, 58 m2
Otros viales:	23.118,83 m2
Total Sup. Subsistema SG-09D	**140.083,00 m2**

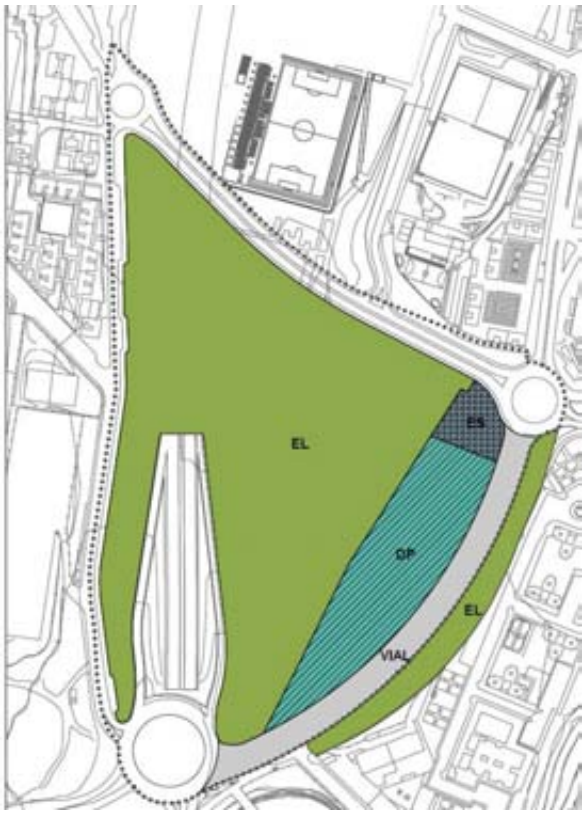
2.3.2.3.- Alternativa 2. Jerarquización del espacio libre y los aspectos medioambientales.

Esta propuesta se adapta en mayor medida a las determinaciones de ordenación establecidas por el PGO para el Sistema General y en concreto para el subsistema SG-09D.

Al igual que en la alternativa 1, se propone un desplazamiento del trazado de la Avda. de Escaleritas, pero, en este caso, el desplazamiento es de solo unos metros con respecto a la urbanización Sansofé, en concreto 25 mts en el punto de mayor sección. De esta forma se consigue liberar una franja de suelo suficiente para el establecimiento de un colchón verde que desahogue de la presión y el riesgo que la cercanía del tráfico ejerce actualmente sobre la zona residencial.

El objeto de esta franja de espacio libre es, como se ha comentado, complementar paisajística y ambientalmente la zona, así como actuar de elemento separador que proporcione seguridad a los escolares y residentes de la urbanización Sansofé. Por este motivo se propone excluir este espacio libre del ámbito del Sistema General pasando a formar parte del conjunto de espacios libres locales del barrio de Rehoyas Alta.

C. Alternativa 2.



El traslado de la vía irá acompañado de un rediseño de la misma otorgándole un carácter más urbano, con acera ancha en rambla arbolada, tanto en la mediana como en los bordes de la vía, procurando de este modo limitar los conflictos asociados a la densidad funcional o de población, introduciendo criterios de mejora medioambiental y paisajística.

La parcela deportiva estará limitada por el nuevo trazado de la Avda. de Escaleritas al naciente, la estación de servicio al norte y el pie del talud sobre el que se apoya la plataforma a poniente. Contará con un equipamiento deportivo cubierto conformado por uno o varios módulos, con una volumetría y altura contenida, ajustadas a las necesidades de las actividades que en ellos se vayan a realizar.

La ocupación de la parcela deportiva estará limitada a fin de reservar espacio libre para acondicionar una plaza de entrada, no solo al pabellón, sino también, de acceso principal al parque. Una continuación del parque urbano que ocupa el cauce del Barranco.

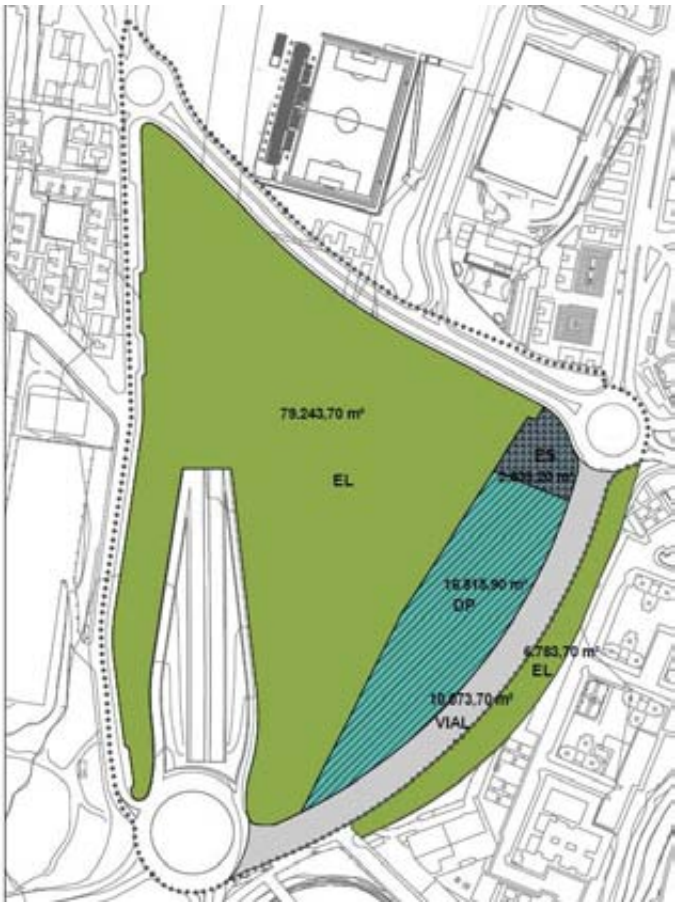
La Estación de Servicio se localiza, al igual que en la anterior propuesta, en contacto con la rotonda del viaducto de La Feria, pero en el margen poniente de la vía lo cual supone mantener una situación similar a la actual, igual superficie, pero con mejor accesibilidad y menor afección ambiental.

Al igual que en las alternativas anteriores, el resto del ámbito mantiene la propuesta actual de conformar un gran parque “bosque” con un importante palmeral, áreas de estancia y recorridos peatonales y ciclistas.

En general esta última propuesta presenta mayores ventajas que las anteriores.

- Mejora la calidad de las zonas de estancia residenciales aumentando las superficies ajardinadas y arboladas en la urbanización Sansofé.
- Disminuye las situaciones de riesgo que genera la cercanía de la vía al área residencial y escolar.
- Da la posibilidad de ejecutar un vial cuya sección presente un carácter más urbano. Aceras más anchas y mediana arbolada.
- Establecimiento de un área deportiva multiusos que en conjunto resuelva el acceso sur al Parque deportivo de La Ballena.
- Permite una continuidad peatonal entre la plataforma superior y el cauce del Barranco.
- Mejor localización de la Estación de Servicio. En contacto con la rotonda norte y aislada de las zonas residenciales.

C. Alternativa 2.



Desglose de superficies:	
Espacio libre Parque Urbano (EL):	79.243,70 m2
Parcela Deportiva (DP):	16.815,90 m2
Parcela Estación de Servicio (ES):	2.639,20 m2
Viario:	10.073, 70 m2
Otros viales (Sin circunvalación):	22.287,60 m2
Total Sup Subsistema SG-09D	**131.060,10 m2**

Espacio libre fuera del sistema general, en contacto con la urbanización Sansofé (EL): 6.783,70 m2

2.3.2.4.- Alternativa elegida. Criterio para su selección.

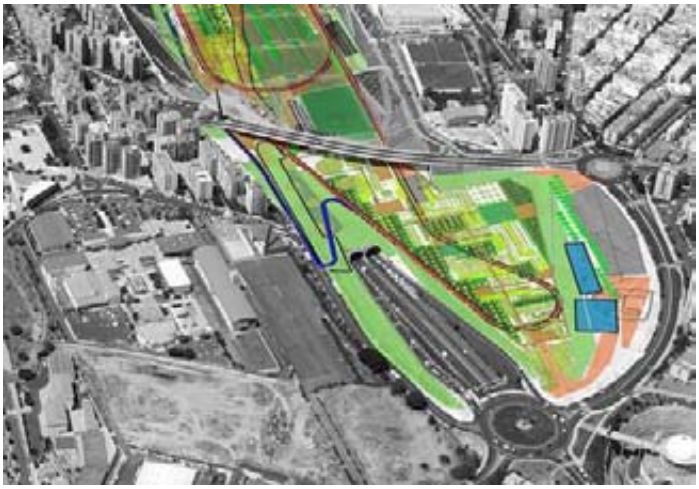
La alternativa que presenta un escenario de mayor equilibrio entre los objetivos perseguidos y la sostenibilidad ambiental se corresponde con la tercera y última alternativa propuesta, denominada Alternativa 2.

La selección de esta alternativa obedece a que es la que mejor compatibiliza las necesidades demandadas para el ámbito con los valores medioambientales y de cualificación del paisaje urbano junto con las determinaciones de ordenación que establece el PGO.

De este modo, los criterios de selección pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Da respuesta a la demanda de buscar un trazado de la Avda. de Escaleritas que genere menor impacto sobre las edificaciones tanto residenciales como educativas de la Urbanización Sansofé y el establecimiento de un colchón verde que potencie la mejora de la calidad de vida de los residentes y usuarios del barrio.
- Se logra completar el parque Deportivo de la Ballena con instalaciones deportivas que compensen aquellas previstas en un inicio pero que, debido a las malas condiciones del terreno en la zona del cauce del barranco, no se pudieron llevar a cabo.
- Se consigue llevar a cabo una actuación en la cabecera del Barranco que a modo de gran puerta de entrada al Parque Deportivo.
- Propone una localización de la Estación de Servicio mucho más adecuada que la actual, separada de la zona residencial generando un menor impacto.
- Las actuaciones propuestas darán lugar a una regeneración de la zona y siendo el impacto ambiental poco significativo.

Esquema aproximado de la propuesta en el Subsistema D.



2.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.4.1.- Justificación.

La propuesta se desarrolla en la zona media y alta del Sistema General del Barranco de la Ballena, la que conforman el Subsistema C y el Subsistema D ocupando el área total modificada una superficie de 297.696,10 m2 y una longitud aproximada de 1 km.

La ordenación propuesta permitirá completar las actuaciones ya iniciadas y en gran parte ejecutadas del "Parque Deportivo de la Ballena".

Debido a las malas condiciones del terreno, se proponen zonas específicas donde localizar y materializar la edificabilidad posible.

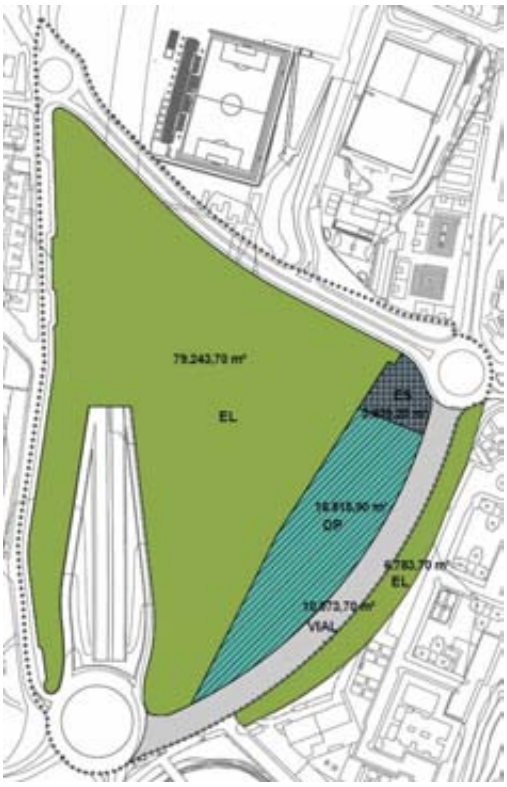
De este modo en la cabecera del Barranco, en contacto con la Avda. de Escaleritas, cuyo trazado se modifica ligeramente, se localiza un área destinada a usos deportivos, calificados como tal, preferentemente cubiertos que, junto con el resto de espacio de la plataforma donde se sitúan y el tratamiento que se haga de ella hagan las veces de gran puerta de entrada al parque. La actual Estación de Servicio se desplazará a una zona mejor ubicada dentro de la misma plataforma, en concreto en el vértice nororiental de esta.

El espacio que se libera con el desplazamiento de la Avda. de Escaleritas se destinará a la ejecución de un colchón verde de transición entre la urbanización residencial Sansofé y la Avda. de Escaleritas favoreciendo la calidad de vida de los residentes, así como la seguridad de los peatones.

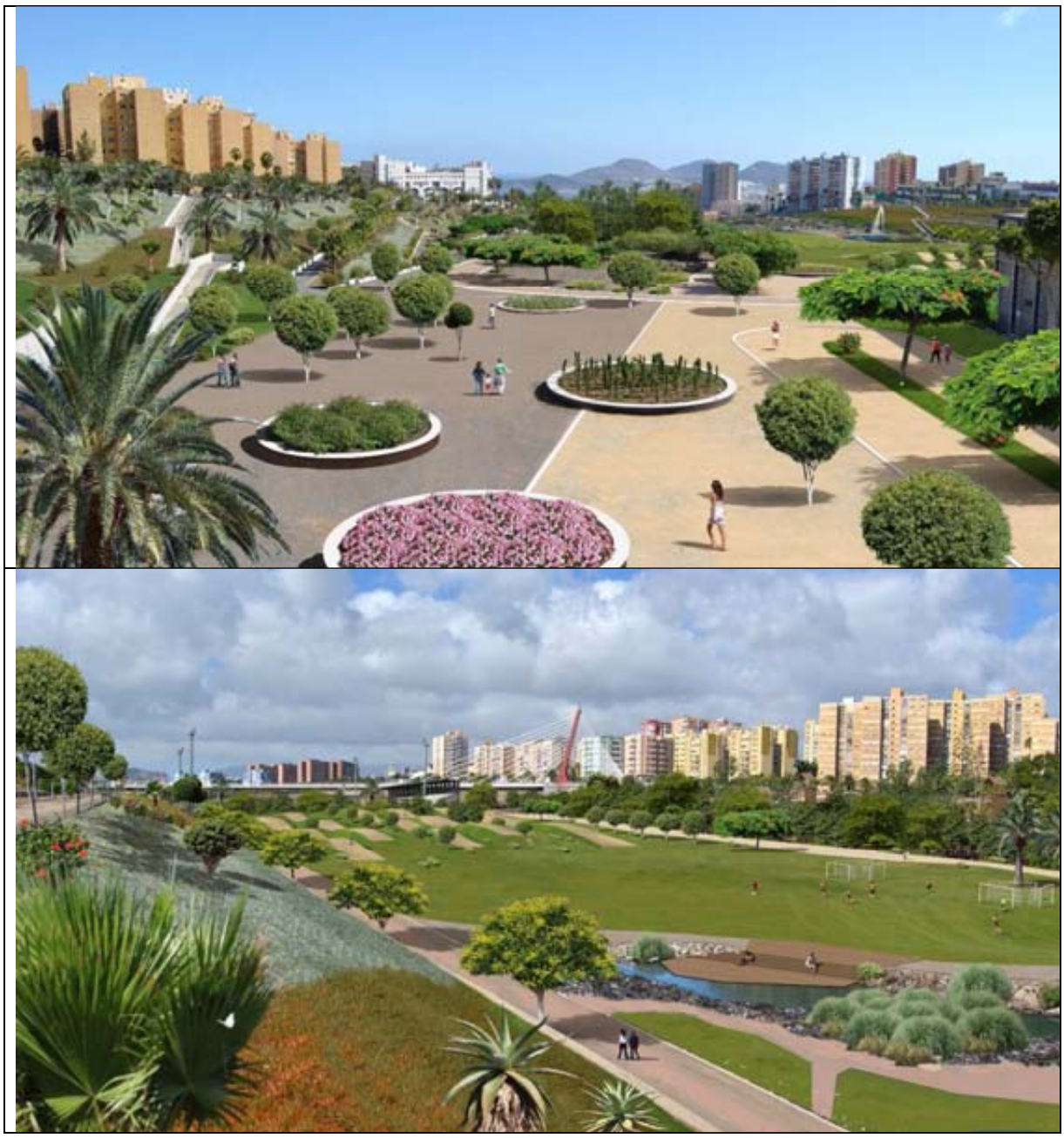
El resto de la intervención irá encaminada a finalizar formalización de ese gran parque urbano deportivo con el carácter de centralidad que el Municipio demanda.

A excepción de campo de fútbol "Alfonso Silva" que mantiene su localización y calificación como Deportivo (DP), el resto de los campos de fútbol desaparecen y en su lugar se plantean recorridos e itinerarios diversos, tanto peatonales como ciclistas, que complementen el gran "corredor verde" que une la parte norte desde la rotonda del Negrín hasta la parte sur en la cabecera del Barranco, haciéndolo fácilmente accesible, mediante la creación de áreas de aparcamientos y potenciando su relación con los barrios colindantes, dotándolo de actividades deportivas, de multiaventura y de ocio, donde se incluyen arboledas de gran porte, zonas de palmerales y grandes áreas ajardinadas así como topografías diversas y planicies multiusos, con el apoyo de edificaciones auxiliares de dimensiones muy controladas para su uso como vestuarios, aseos, asociaciones, clubes deportivos, etc.

2.4.2.- Resumen Superficies.

<table>
<tr><td>Propuesta Ordenación Subsistema C.</td><td colspan="2">Propuesta Ordenación Subsistema D.</td></tr>
<tr><td> </td><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Desglose de superficies:</td><td colspan="2">Desglose de superficies:</td></tr>
<tr><td>Espacio libre Parque deportivo (EL):</td><td>124.945,66 m2</td><td>Espacio libre Parque Urbano (EL):</td><td>79.243,70 m2</td></tr>
<tr><td>Deportivo (DP)</td><td>23.248,71m2</td><td>Parcela Deportiva (DP):</td><td>16.815,90 m2</td></tr>
<tr><td>Viales bordes externos:</td><td>18.441,63 m2</td><td>Parcela Estación de Servicio (ES):</td><td>2.639,20 m2</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Viario propuesta:</td><td>10.073, 70 m2</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Otros viales (sin circunvalación):</td><td>22.287,60 m2</td></tr>
<tr><td>Total Sup. Subsistema SG-09D</td><td>166.636 m2</td><td>Total Sup Subsistema SG-09D</td><td>131.060,10 m2</td></tr>
<tr><td colspan="4">Superficie total del área de actuación: 297.696,10 m2</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">Espacio libre fuera del sistema general, en contacto con la urbanización Sansofé (EL): 6.783,70 m2</td></tr>
<tr><td colspan="4">La superficie total del Sistema General SG-09 se reduce en 0,90 Ha. resultando un área total de 79,96 Ha.</td></tr>
</table>

2.4.3.- Imágenes de formalización de la propuesta.



Ordenación Propuesta para el ámbito del Sistema General SG-09 en los subsistemas SG-09C y SG-09D.

2.5.- IGUALDAD DE TRATO Y OPORTUNIDADES.

La presente modificación no incide en la posición personal y social de las mujeres y hombres, por lo que en nada afecta al logro de la igualdad efectiva.

Además, dado su carácter, reordenación de usos e incremento de los espacios libres y de ocio, influirá positivamente en el uso de todos los colectivos vulnerables (mujeres, niños, discapacitados, mayores), por lo que, no tendrá capacidad de modificar roles y estereotipos de género. Por tanto, la modificación propuesta no provoca ninguna situación que reproduzca o aumente desigualdades por razón de género u otras.

En conclusión, la aplicación de las acciones contenidas en esta modificación produce para la ciudadanía en general un efecto equivalente para todos sin distinción de sexo, raza, cultura, teniendo un impacto positivo.

A tenor de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 20.1 c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS y RU), se ha atendido en esta modificación a los principios de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres.

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 1. Servidumbres de telecomunicaciones.

Se deberá facilitar el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.

A estos efectos se deberá contemplar lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones y respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas.

3.1.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DEPORTIVO (DP).

3.1.1.- Parcela Deportiva Rotonda de la Ballena.

Artículo 1. Obras y actividades admisibles.

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

Artículo 2. Condiciones de la parcela.

a) La parcela es única e indivisible.
b) La rasante de la parcela para la medición de alturas se tomará en la Avda. de Escaleritas.

Artículo 3. Parámetros tipológicos y volumétricos.

Se podrán desarrollar uno o dos volúmenes en función del programa de necesidades sin sobrepasar la ocupación máxima permitida.

Estos volúmenes se localizarán, preferentemente al suroeste de la parcela, retranqueados al menos 15 mts del nuevo trazado de la Avda. de Escaleritas y pudiendo situarse colindantes al Espacio Libre localizado a poniente.

El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará como mínimo en un 50% de la superficie a zona de estancia, accesos a los edificios y jardines. El resto de la superficie podrá destinarse a aparcamientos en superficie.

a) Ocupación máxima: 40%

b) Altura máxima: 15 mts

c) Edificabilidad: Será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.

d) Número de plantas: Sobre rasante no se podrá superar las 2 plantas de altura.

e) Bajo rasante se podrá edificar hasta alcanzar la rasante del Espacio Libre colindante localizado a cota inferior y pudiendo ocupar, en el caso de llevar a cabo dos edificios, la suma de ambas superficies y la conexión entre ellos.

Artículo 4. Parámetros de usos.

1. Uso cualificado: Deportivo Cerrado.

2. Usos vinculados: ninguno.

3. Usos complementarios: Cultural, Oficinas, Comercial en la subcategoría de Local Comercial del Tipo I, Terciario Recreativo-Ocio Tipo I, Garaje-Aparcamiento y Espacio Libre.

   La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios localizados sobre rasante, no podrán superar el 20% de la edificabilidad total.

4. Usos alternativos: Espacio Libre.

5. Usos autorizables: ninguno.

Artículo 5. Condiciones de composición y forma.

a) La totalidad de la fachada incluida las cubiertas deberán ir revestidas con materiales de primera calidad que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

3.1.2 Parcela Deportiva Campo de Fútbol Alfonso Silva.

Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas con uso deportivo abierto.

3.2.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE (EL).

3.2.1.- Parcelas de Espacios Libres en los subsistemas C y D.

Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría IV y las siguientes:

Artículo 1. Sistemas de drenaje.

En los ámbitos de los subsistemas C y D del SG-09 se deberán disponer los sistemas de drenaje que se consideren más adecuados con objeto de evitar filtraciones y daños en la infraestructura viaria GC-23, en el supuesto que se prevean realizar obras, instalaciones y/o plantaciones de cualquier tipo sobre la proyección ortogonal del falso túnel.

Artículo 2. Plantaciones de porte alto.

No podrán autorizarse plantaciones de porte alto sobre la proyección ortogonal del falso túnel de la carretera GC-23.

Artículo 3. Ramales existentes.

No debe modificarse la ortogonalidad de los ramales existentes correspondientes a las vías de la Avenida de Escaleritas y el ramal que conecta con el falso túnel de la GC-23.

Artículo 4. Afección.

En cualquiera de las situaciones recogidas en los artículos anteriores, así como en el supuesto caso que se llegaran a afectar a las zonas de servidumbre de protección de la carretera GC-23 y sus elementos funcionales se deberá solicitar autorización al Cabildo de Gran Canaria.

3.3 NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO ESTACIÓN DE SERVICIO (ES).

3.3.1.- Estación de Servicio "La Ballena Sur".

Artículo 1. Obras y actividades admisibles.

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

Artículo 2. Parámetros tipológicos y volumétricos.

1. Posición de la edificación: No se establece.
2. Edificabilidad: será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,25 m2/m2 a los primeros 2.000 m2 y una edificabilidad de 0,10 m2/m2 a la superficie restante.
3. Altura máxima: 2 plantas (7,15 metros de altura de cornisa).

Artículo 3. Parámetros de uso.

1. Usos vinculados: Ninguno.
2. Usos complementarios:
   - Taller de Automoción Tipo II.
   - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
   - Oficinas.
   - Recreativo-ocio, en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I.
3. Usos alternativos:
   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
   - Servicios Públicos en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial.

- Recreativo-ocio, en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

4. Usos autorizables: Ninguno.

4.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

El objeto del estudio Económico-Financiero es evaluar únicamente la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la modificación propuesta.

La presente Modificación propone adecuar espacios libres y calificar parcelas de uso deportivo y de estación de servicio.

En cuanto a la parcela deportiva (DP):

Esta parcela se desarrollará bajo concesión administrativa de construcción y explotación de obra pública, por lo que no recae en la administración local su ejecución. Por otro lado, reduce la superficie de espacio libre prevista lo que supone un ahorro en la ejecución de estos espacios.

En cuanto a la parcela de estación de servicios (ES):

El objeto es mantener este uso en el ámbito variando su localización. Conservar este uso supone no tener que expropiar la parcela actual repercutiendo como ahorro para la administración. Igualmente, al reducir la superficie de espacios libres del subsistema D, supone una reducción del gasto de la administración a la hora de ejecutar el espacio libre.

En cuanto a los espacios libres (EL):

Los espacios libres del subsistema D propuestos en esta Modificación ya están ejecutados, mientras que los espacios libres del subsitema C están ejecutados parcialmente, a falta de la superficie de deportivo que se recalifica. Tal y como se refleja en las ortofotos siguientes, visor GRAFCAN, fotograma de fecha marzo de 2016.

Espacios libres del subsistema D ya ejecutados.

Espacios libres del subsistema C ejecutados parcialmente.

La superficie que resta por ejecutar del subsistema C, donde anteriormente se ubicaban los campos de fútbol, se completará con el Fondo de Desarrollo Canario (FDCAN), ya que el Ayuntamiento se ha adherido al acuerdo del Consejo Insular de Corporaciones Locales para acudir a este Fondo, conjuntamente con el Cabildo de Gran Canaria y otros 17 ayuntamientos de la isla.

Concretamente, esta obra está sujeta a la línea "Corredores verdes y sistemas generales dotacionales en Tamaraceite y Ciudad Alta". Este Fondo prevé para los ejercicios 2018 y 2019 unos presupuestos de 14.266.233 € y 14.253.822 €, respectivamente.

Por lo expuesto, sólo se calcularán los costes de los espacios libres y el viario local propuesto, al ser nuevas intervenciones no contempladas en el PGO y a cargo de la administración local.

Para la elaboración del presupuesto de ejecución de la ordenación prevista se parte de módulos estimativos que nos dé una aproximación de dichos costes, fijándose para la ejecución de la urbanización de nuevos viales 160 €/m2 y para los espacios libres un módulo de 50 €/m2.

Presupuesto estimado según superficies y módulo reseñado para el ámbito del subsistema general D y el espacio libre local anexo al mismo:

	Superficie (m2)	Módulo (€/m2)	Importe (€)
Viario propuesto (modificación trazado Avda. de Escaleritas)	10.073, 70	160	1.611.792
Espacio libre local (EL junto a la urbanización Sansofé)	6.783,70	50	339.185
Total			1.950.977

Estas obras expuestas, a ejecutar por la administración local, se desarrollan bajo los Planes de Cooperación con el Cabildo de Gran Canaria donde un 75% del importe lo financia el Cabildo (1.463.232,7 €) y el 25% restante (487.744,3 €) se adscriben a los recursos ordinarios municipales que ya contemplan los presupuestos del Servicio de Urbanismo.

Por lo expuesto, se proporciona la información suficiente para saber que lo propuesto es posible económicamente habiéndose expresado los medios para su ejecución.

5.- DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL

Dado que esta Modificación se tramita conjuntamente con la Modificación del Sistema General SG-31 "Parque Las Rehoyas", puesto que ambas modificaciones reordenan los usos de los sistemas generales de una misma área "Ciudad Alta", en el pie de los documentos modificados del PGO se hará referencia a las dos modificaciones.

5.1.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4.

- Página 247. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.
- Página 250. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.
- Páginas 255-256. Actualización de datos cuadros 26d y 26e. Resumen de superficie computada de Sistemas Generales.
- Página 260. Cuadro 26f.

5.2.- NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. TÍTULO II.

- Página 18. Actualización de datos en el cuadro de "Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones" del artículo 2.3.1.
- Página 21. Actualización de datos en el cuadro de "Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones" del artículo 2.3.1.

5.3.- ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS.

- Ficha de los Sistemas Generales. Ficha SG-09

  Ajuste del texto y los parámetros en la Ficha del Sistema General SG-09 "Parque Deportivo La Ballena".

5.4.- PLANOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

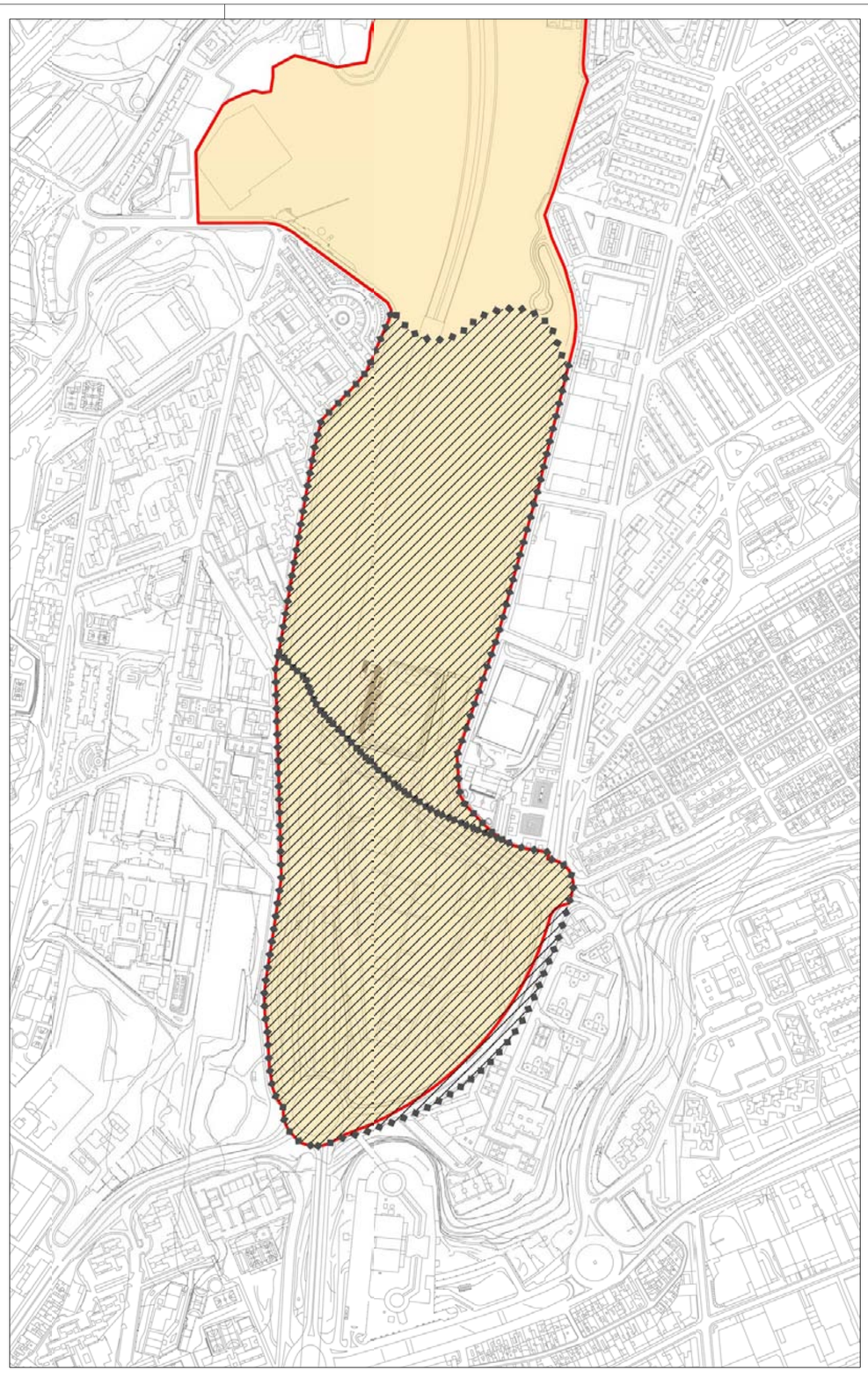
- Plano ge.01 Estructura Territorial
- Plano ge.03 Áreas Diferenciadas

5.5.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

- Plano Rs-16O
- Plano Rs-17O
- Plano Rs-18O

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN

Plano IU.1- **Situación y emplazamiento**.
Plano IU.2- **Clases y Categorías del suelo**.
Plano IU.3 – **Usos del Suelo**.
Plano IU.4- **Topográfico**.



MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "BARRANCO DE LA BALLENA"

SEPTIEMBRE 2018

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PLANO IU.1

ESCALA: 1 / 30.000
ESCALA: 1 / 5.000

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA

SUELO RÚSTICO

Suelo Rústico de Protección Paisajistica - SRPP

Suelo Rústico de Protección Agraria - SRPA

SUELO URBANO

Suelo Urbano Consolidado (SUCO)

Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)

SRPP-3

ÁREA DE INTERVENCIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "BARRANCO DE LA BALLENA"

SEPTIEMBRE 2018

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

PLANO IU.2

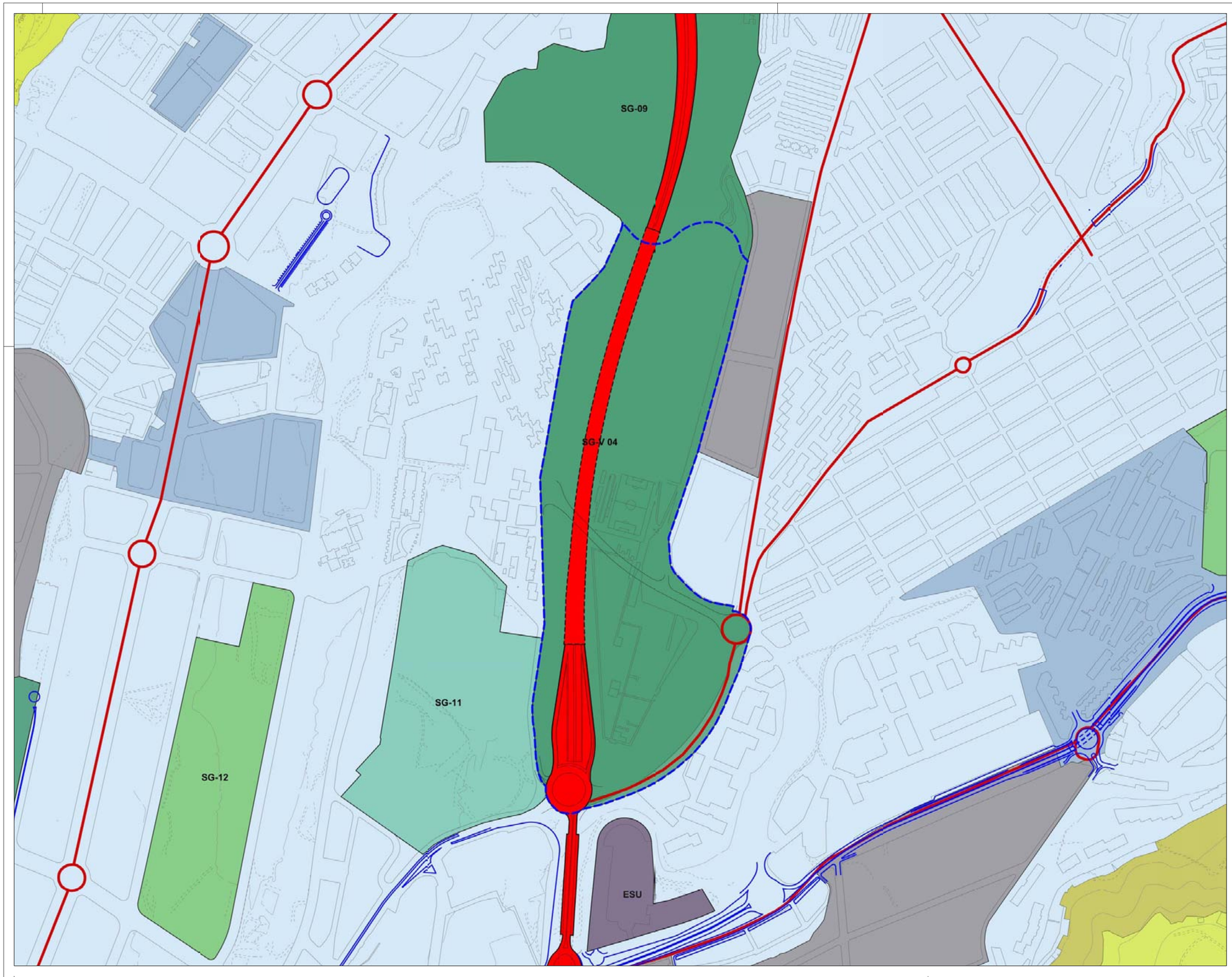
ESCALA: 1 / 5.000

metros

0 100 200 300

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA



SISTEMA RURAL

- Suelo con valores Naturales, Culturales o Ambientales [SRPP, SRPC, SRPL]
- Suelos con valores Productivos y Económicos [SRPA, SRPH, SRPI excepto carreteras]

SISTEMA URBANO

- Residencial existente
- Residencial previsto
- Industrial existente
- Equipamiento estructurante

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Sistema General Viario
- Sistema General Viario (túnel)
- Viario Estructurante Existente
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema General de Dotaciones
- Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones

ÁREA DE INTERVENCIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "BARRANCO DE LA BALLENA"

SEPTIEMBRE 2018

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

USOS DEL SUELO PLANO IU.3

ESCALA: 1 / 5.000

metros 0 100 200 300

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA

- ARQUETA DE PLUVIALES
- MOJONES-ALTA TENSIÓN
- ARQUETA DE REGISTRO
- ? ARQUETADESCONOCIDA
- ARBOL
- ARQUETA DE SANEAMIENTO
- ARQUETA DE TELEFONIA
- LUMINARIA
- POSTE DE MADERA
- ARQUETA DE ALUMBRADO
- ARQUETA DE BAJA TENSION
- CARTEL DE TRAFICO INFORMATIVO
- BACULO ACOMETIDA
- CARTEL PUBLICIDAD
- × × × VALLA
- ARQUETA AGUA
- SEMAFORO

MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "BARRANCO DE LA BALLENA"

SEPTIEMBRE 2018

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

TOPOGRÁFICO PLATAFORMA SURESTE PLANO IU.4

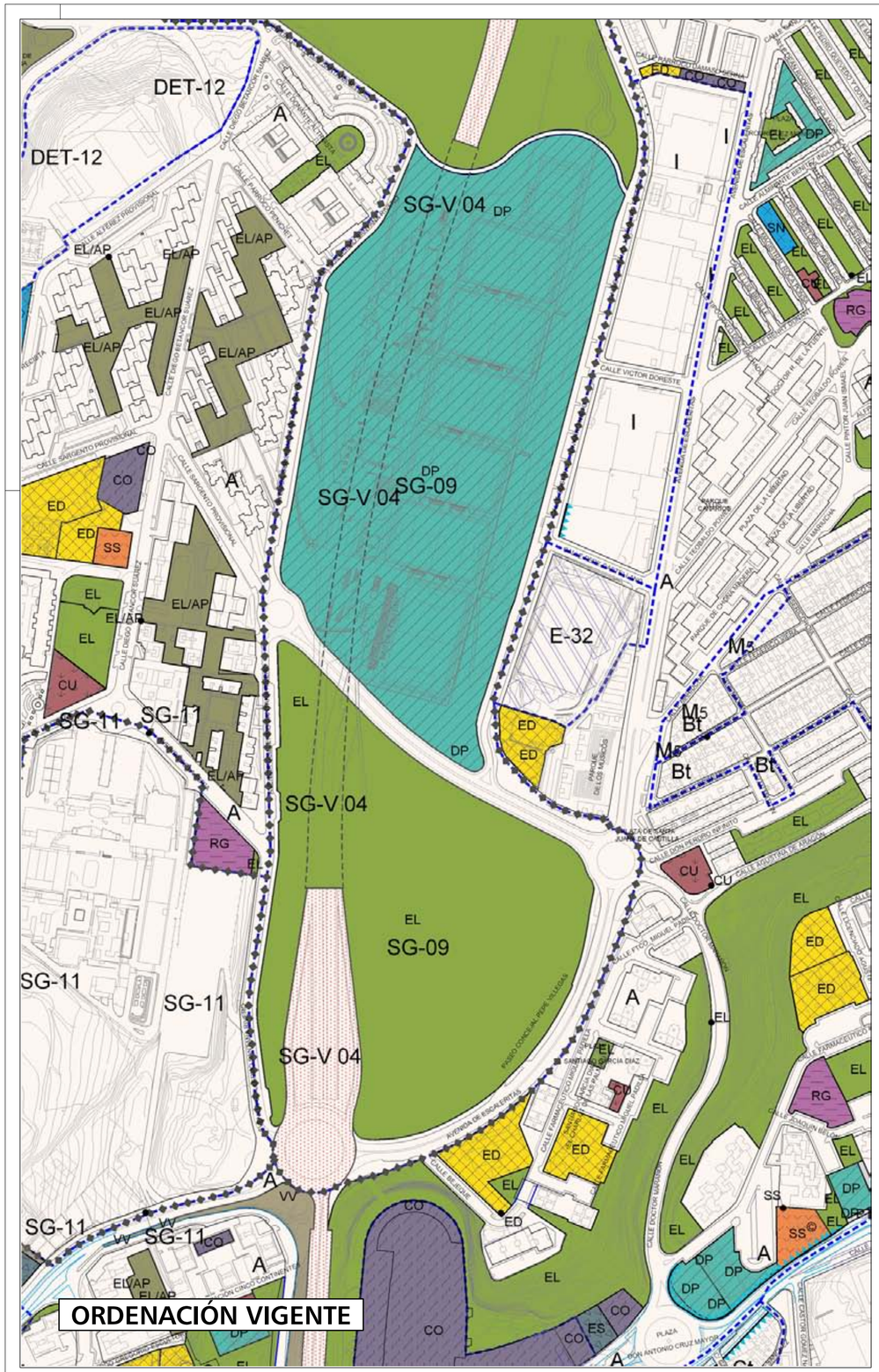
ESCALA: 1 / 1.500

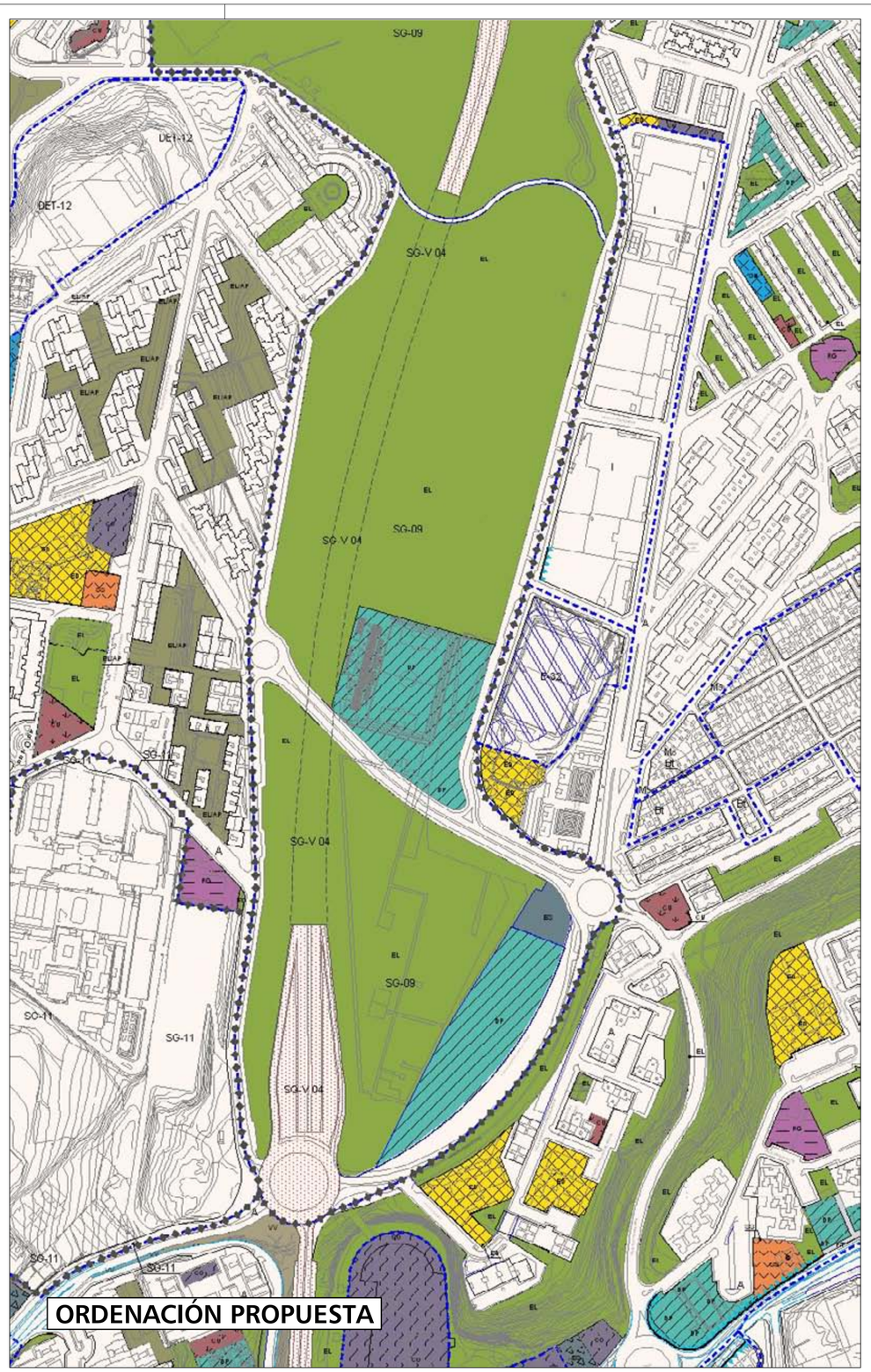
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA

PLANOS DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Plano 0.1.- **Comparativo de ordenación vigente y propuesta**.
Plano 0.2.- **Comparativo de espacios libres**.
Plano O.3.- **Ordenación general**.
Plano O.4.- **Formalización de la propuesta**.





SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística		Suelo Rústico de Asentamiento Rural
	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
	Suelo Rústico de Protección Agraria		Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica		Suelo Urbano Consolidado
	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		Suelo Urbano No Consolidado

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

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

EL	Espacio Libre		Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
	Educativo		Sanitario
SS	Servicio Sociales		Deportivo
	Cultural		Religioso
AD	Administración Pública		Servicio Público
	Hotel		Comercial
	Oficinas		Intercambiador de Transporte
	Aparcamiento en Edificio		Estación de Servicio
	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Viaria Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural		Dotacional en Asentamiento Rural

S.G. de Dotaciones y Espacios Libres

Áreas Diferenciadas y Normas Zonales

Deslinde Marítimo-Terrestre

Término Municipal

Paisaje Protegido

Clasificación de Suelo

Categoría de Suelo Rústico

Nuevo Trazado Viario

Cambio de Alineación

Catálogo Municipal

Monumento Natural

Nueva Alineación

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

MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "BARRANCO DE LA BALLENA"

SEPTIEMBRE 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1 / 2.500

metros 0 50 00 150

COMPARATIVO ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA PLANO O.1

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA

ORDENACIÓN VIGENTE

ORDENACIÓN PROPUESTA

ORDENACIÓN VIGENTE
SUP. EL.= 104.595,00 m²

ORDENACIÓN PROPUESTA
SUP. EL.= 204.127,71 m²

MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "BARRANCO DE LA BALLENA"

SEPTIEMBRE 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN

COMPARATIVO ESPACIOS LIBRES PLANO O.2

ESCALA: 1 / 2.500

0 50 metros 00 150

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

S.G. de Dotaciones y Espacios Libres

Áreas Diferenciadas y Normas Zonales

Deslinde Marítimo-Terrestre

Término Municipal

Paisaje Protegido

Clasificación de Suelo

Categoría de Suelo Rústico

Nuevo Trazado Viario

Cambio de Alineación

Catálogo Municipal

Monumento Natural

Nueva Alineación

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

MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "BARRANCO DE LA BALLENA"

SEPTIEMBRE 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL PLANO O.3

ESCALA: 1 / 4.000

metros 0 100 200 300

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA

MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-09 "BARRANCO DE LA BALLENA"

SEPTIEMBRE 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN

FORMALIZACIÓN DE LA PROPUESTA PLANO O.4

SIN - ESCALA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA

PLANOS DEL PLAN GENERAL EN VIGOR

Planos de Regulación del Suelo y la Edificación **Planos Rs-16O, Rs-17O y Rs-18O**.
Planos Generales de Ordenación Estructural **Plano ge.01. Estructura territorial**.
Planos Generales de Ordenación Estructural **Plano ge.03. Áreas diferenciadas**.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

CATEGORÍAS DE SUELO

SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica		Suelo Urbano Consolidado
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		Suelo Urbano No Consolidado

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

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

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

Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
Octubre 2012

0 10 20 30 40 50 Metros 100
Escala 1:2.000

15-N	15-O	15-P
16-N		16-P
17-N	17-O	17-P

Plano *Regulación del Suelo y la Edificación*
Hoja **RS 16-O**

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

CATEGORÍAS DE SUELO

SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica		Suelo Urbano Consolidado
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		Suelo Urbano No Consolidado

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

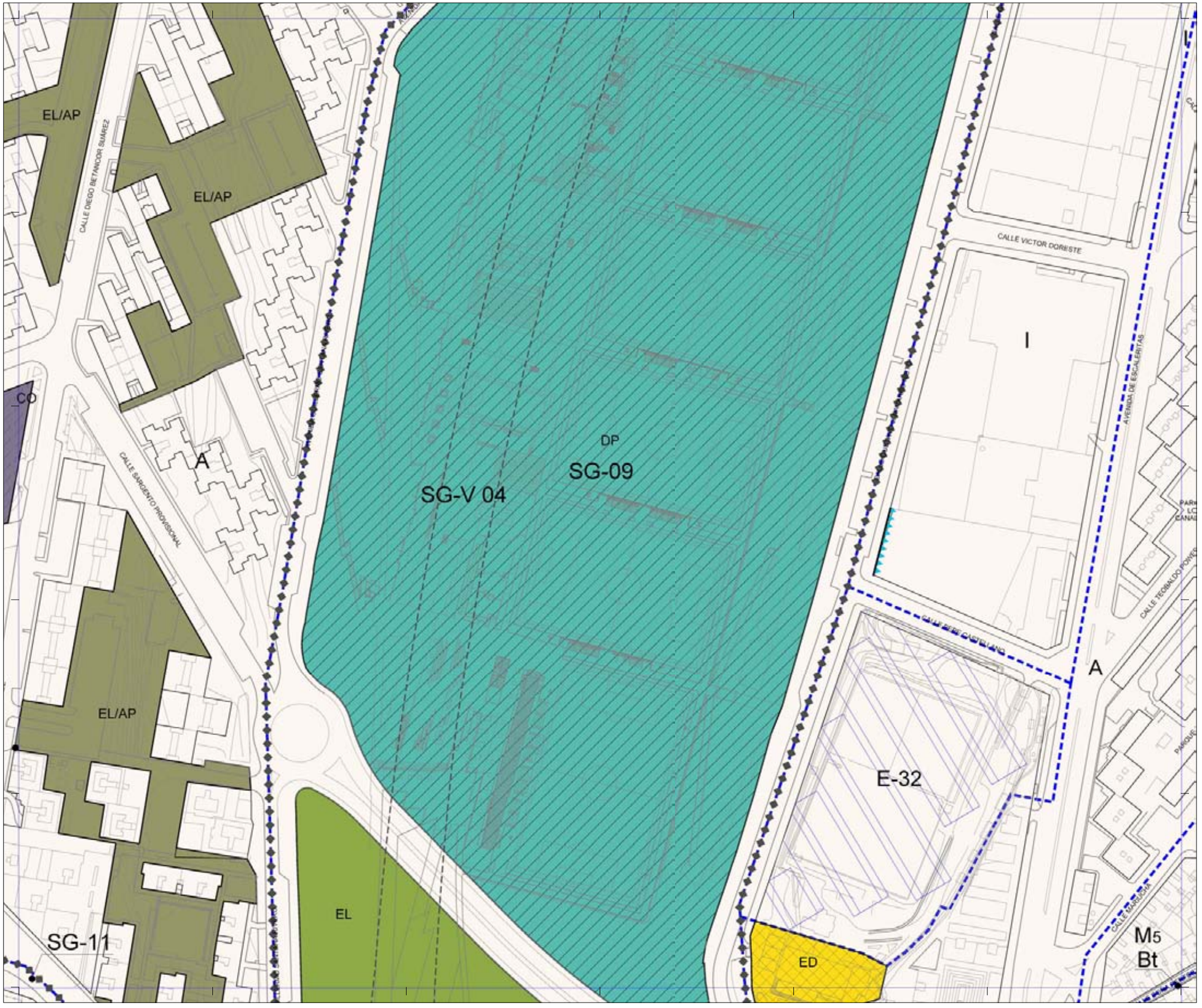
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

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

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



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
Octubre 2012

0 10 20 30 40 50 Metros 100

Escala 1:2.000

16-N	16-O	16-P
17-N		17-P
18-N	18-O	18-P

Plano *Regulación del Suelo y la Edificación*

Hoja **RS 17-O**

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

CATEGORÍAS DE SUELO

SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica		Suelo Urbano Consolidado
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		Suelo Urbano No Consolidado

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

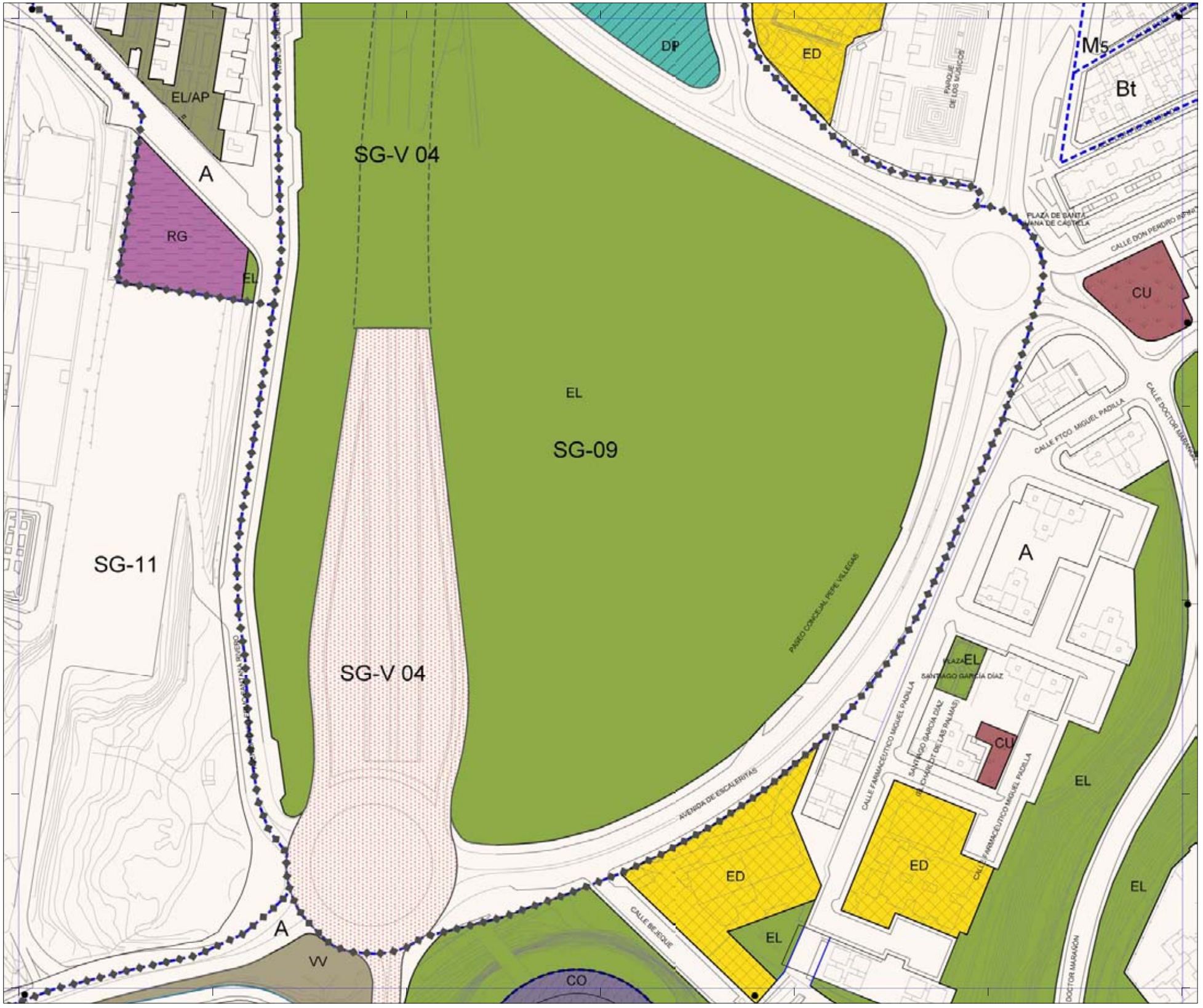
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

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

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



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)

Octubre 2012

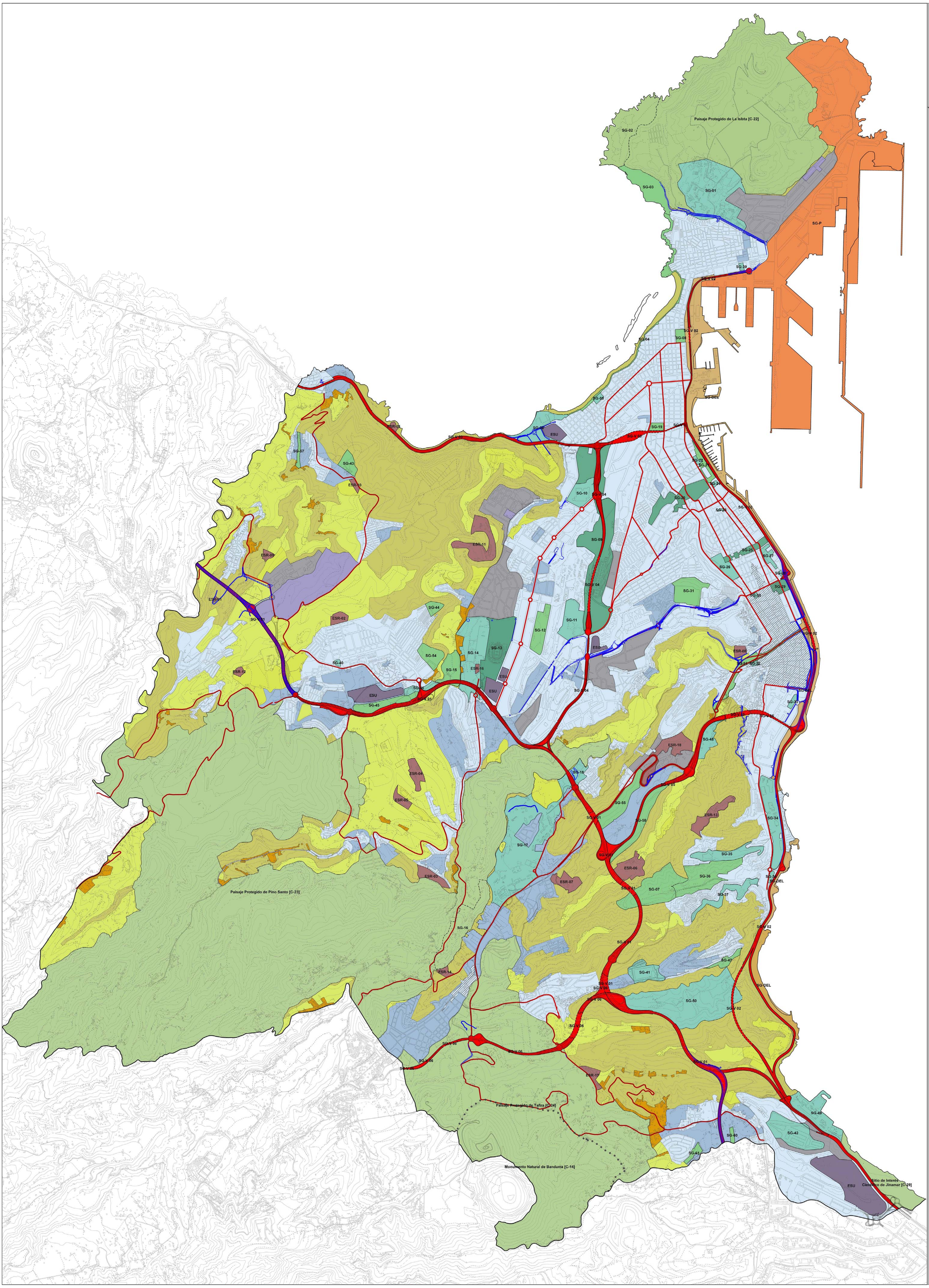
0 10 20 30 40 50 Metros 100

Escala 1:2.000

17-N	17-O	17-P
18-N		18-P
19-N	19-O	19-P

Plano *Regulación del Suelo y la Edificación*

Hoja **RS 18-O**



SISTEMA RURAL

- Suelo con valores Naturales, Culturales o Ambientales [SRPP, SRPC, SRPL]
- Suelos con valores Productivos y Económicos [SRPA, SRPH, SRPI excepto carreteras]
- Suelo Rústico de Poblamiento Rural [SRAR]
- Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico [ESR]
- Espacio Protegido con Planeamiento en vigor
- Límite del Monumento Natural de Bandama

SISTEMA URBANO

- Residencial existente
- Residencial previsto
- Industrial existente
- Industrial previsto
- Equipamiento estructurante
- Centro Histórico

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Sistema General Dotacional del Espacio Litoral
- Sistema General Portuario
- Sistema General Viario
- Sistema General Viario (túnel)
- Viario Estructurante Existente
- Viario Propuesto
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema General de Dotaciones
- Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones
- Sistema General en Paisaje Protegido

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni genera derechos. En caso necesario debe consultarse la versión oficial depositada en el Ayuntamiento o descargada por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Escala 1:15.000 [TAMAÑO DE IMPRESIÓN 914 x 1397 mm]

0 200 400 600 800 1.000 metros 2.000

Paisaje Protegido de La Isleta [C-22]
Paisaje Protegido de Pino Santo [C-23]
Paisaje Protegido de Tafira (C-24)
Monumento Natural de Bandama [C-14]
Sitio de Interés Científico de Jinamar [C-29]

ÁREAS DIFERENCIADAS

- Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado [UZI]
- Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido [UZR]
- Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el P.G.O. [UZ0]
- Suelo Urbanizable Diferido [UZD]
- Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado [API]
- Suelo Urbano con Planeamiento Remitido [APR]
- Unidad de Actuación. [UA]
- Actuación de Dotación [AD]
- Estudio de Detalle [DET]
- Sistema General [SG]
- Sistema General Viario [SGV]
- Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico [ESR]

INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DIFERENCIADAS

- Plan Parcial
- Plan Especial
- Plan Territorial

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En ningún caso sustituye a los documentos oficiales. Puede diferir de los mismos. Consulte con la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Escala 1:15.000

TAMAÑO DE IMPRESIÓN 914 x 1397 mm

0 200 400 600 800 1.000 metros 2.000