

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DEL PLENO DE LA COTMAC DE 29 DE OCTUBRE DE 2012

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE
LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO

MEMORIA



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PORMENORIZADAS DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández

Arquitecta. (*Jefa de sección de Planeamiento y Gestión Urbanística*)

Coordinación GEURSA:

Ruth Navarro Delgado

Arquitecta

Equipo redactor:

Ana Dolores Del Rosario Suárez

Arquitecta Municipal

Santiago Hernández Torres

Geógrafo Municipal

Inmaculada Morales Guerra

Técnico jurídico (Geursa)

Edición y trabajos administrativos:

María Zoraida López León

Administrativa (Geursa)

VOL. 1. MEMORIA.

1. INTRODUCCION.....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	1
3. MARCO LEGAL.	4
4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR.	5
5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.	8
6. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL: LISTADO DE VARIACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE LA NORMA VIGENTE (APROBADO EN OCTUBRE DE 2012).	35
7. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA: VARIACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.	83
7.1 CAMBIOS POR RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES.....	83
7.2 CAMBIOS MOTIVADOS POR INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES.....	95
7.3 CAMBIOS DERIVADOS DE DICTAMENES DE LA COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN DEL PGO.	104
7.4 CAMBIOS DE OFICIO.....	105

VOL. 2. NORMA MODIFICADA.

VOL. 3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

VOL. 4. CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES.

1. INTRODUCCION.

Las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente se redactaron en el marco del Plan General Municipal de Ordenación aprobado en 2001, con pequeños ajustes posteriores en la Adaptación Básica (2005) y Plena (2012) del Plan General al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC).

En los últimos años, la entrada en vigor de leyes del suelo recientes, tanto a nivel estatal como autonómico, así como de legislación sectorial que afecta directamente a la regulación urbanística, hacen necesaria la adaptación de estas Normas Pormenorizadas con esa legislación.

Además, y sin perjuicio de esa necesaria adaptación legal, en estos años de vigencia de la Norma se ha constatado en el trabajo de los Servicios Municipales del área de Urbanismo y en las diversas Comisiones de interpretación y seguimiento del Plan General vigente, que hay temas puntuales de la Norma que necesitan ser revisados para una mejor adecuación a la realidad actual, en aras de conseguir una mayor eficacia normativa.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de esta modificación es actualizar, simplificar y clarificar el contenido de las normas pormenorizadas del Plan General en base a los siguientes criterios:

1). Adaptación a las leyes del suelo estatal y autonómica.

- Ley del Suelo estatal: Esta Modificación se adapta al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativos 7/2015, de 30 de octubre.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se llevó a cabo la adaptación de estas Normas a la misma, a través de una Modificación aprobada en 2016, aunque sólo en lo referente a temas de accesibilidad y eficiencia energética.

Posteriormente, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, supuso la inclusión de los preceptos de aquella Ley 8/2013, ahora derogada.

La presente Modificación se adapta totalmente a los preceptos del Texto Refundido, incluyendo aquellos aspectos que no fueron adaptados en aquel momento.

- Ley del Suelo autonómica: Durante la redacción de esta Modificación se ha aprobado la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Se ha considerado adecuado aprovechar esta Modificación para adaptar las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO a dicha Ley, sin perjuicio de adaptaciones posteriores del resto de la ordenación del Plan General vigente.

2). Adaptación a legislación sectorial vigente.

- Entre otras hay que citar, la adaptación del uso alojamiento turístico a los tipos y definiciones recogidos en la legislación turística vigente, (*Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (Decreto 142/2010, de 4 de octubre)* y *Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias (Decreto 113/2015, de 22 de mayo)*)).
- Actualización de citas relativas a legislación sectorial vigente a las que se remite en estas Normas.

3). Incorporación de dictámenes de las Comisiones de Interpretación y Seguimiento del Plan General.

- Incorporación directa de dictámenes de la Comisión relativos a normas.
- Reflexión sobre cuestiones normativas remitidas desde la Comisión.

4). Cambios de Oficio remitidos desde el Servicio de Urbanismo.

- Corrección de errores detectados.
- Pormenorización-aclaración de algunos conceptos y regulaciones.
- Reflexión sobre temas que, en la práctica, no están bien regulados: norma zonal H, eliminación de la norma Mr como norma zonal (asimilándola a la norma M), ...etc.

5). Cambios de Oficio solicitados por la Unidad Técnica de Arquitectura.

Desde la Unidad Técnica se apuntan una serie de cuestiones a reflexionar y corregir en cada uno de los Capítulos de las Normas Pormenorizadas.

6). Otras Reflexiones:

- Reflexiones sobre la compatibilidad de usos en parcelas dotacionales, al objeto de hacerla más flexible.
- Reflexiones sobre la compatibilidad de usos en normas zonales y su comparativa entre las diferentes zonas.
- Redacción más clarificadora y precisa de las Normas de Suelo Rústico y Asentamiento Rural, dado los problemas de interpretación que presentan.

7). Eliminación de regulación normativa trasladada a la Ordenanza de Edificación.

En concreto, se han trasladado a la Ordenanza de Edificación la mayor parte del contenido de las condiciones particulares de los diferentes usos permitidos, así como las condiciones de volumen y forma de la edificación por ser un contenido más específico de ordenanzas, y, por tanto, deben eliminarse de las Normas Pormenorizadas.

8). Incorporación de otras Modificaciones vigentes de las Normas.

Por último, esta Modificación incluye las modificaciones del PGO 2012 que afectan a las Normas Pormenorizadas y que han sido aprobadas en los últimos años. En concreto, dichas Modificaciones son las siguientes:

- Modificación del PGO para la Adaptación al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (DL 7/2015).
- Modificación del PGO en relación a la delimitación del PEPRI Vegueta-Triana y del PERI San Juan-San José.
- Modificación del Catálogo de Protección Arquitectónico relativo a la ficha ARQ-182 (iglesia y convento de San José).

3. MARCO LEGAL.

El marco legal de la presente Modificación se circunscribe básicamente a la siguiente legislación:

A. Legislación Estatal:

- 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.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

B. Legislación Autonómica Canaria:

- Ley 4/ 2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en todo lo que no se contradiga con la Ley 4/2017.
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en todo lo que no se contradiga con la Ley 4/2017.

C. Legislación Sectorial:

- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del turismo de Canarias.
- Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.
- Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda vacacional de Canarias.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación de otra numerosa legislación sectorial aplicable y que no se relaciona en este epígrafe (legislación específica sobre carreteras, obras públicas, telecomunicaciones, medioambiente, costas, defensa, patrimonio histórico, etc.).

4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR.

A. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

La Propuesta de Modificación se circunscribe exclusivamente a las Normas de la Ordenación Pormenorizada. No implica cambios en el resto de la documentación del Plan General: no afecta a las Normas de la Ordenación Estructural, ni a las fichas de las Áreas Diferenciadas, ni tampoco a los planos que regulan la ordenación.

Además, esta Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada no supone cambios de clasificación ni categorización del suelo, ni siquiera de calificación, y no implica afecciones a la forma, superficie o localización de Espacios Libres, no

incrementan el volumen edificable, ni la densidad con respecto a lo establecido en el planeamiento vigente.

B. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR.

Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto La tramitación de esta modificación fue iniciada aún vigente el Texto Refundido de las Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante TRLOTENC).

No obstante, con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias (en adelante Ley 4/2017), derogando expresamente el TRLOTENC y estableciendo unas disposiciones transitorias aplicables, entre otras, a las modificaciones de los instrumentos de ordenación en vigor.

En concreto, la Ley 4/2017, en su Disposición transitoria segunda dice textualmente:

“1.....

2. Con independencia de lo anterior, la modificación de cualesquiera de los instrumentos de ordenación en vigor, estén o no adaptados, sea sustancial o menor, plena o parcial, se realizará de conformidad con las previsiones que contiene esta ley.”

Y en su Disposición Sexta:

“1. Los instrumentos de ordenación en elaboración podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior a la entrada en vigor de la presente ley o, previo acuerdo del órgano al que compete su aprobación definitiva de acuerdo con esta ley, someterse a las disposiciones de esta, conservándose los actos y trámites ya realizados.”

Dado el estado de tramitación de esta Modificación de las Normas Pormenorizadas del PGO, ahora en proceso para la Aprobación Inicial, resulta adecuado en este momento la adaptación de la misma a las disposiciones de esta nueva Ley.

Para encuadrar el tipo de Modificación nos remitimos a los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017:

“Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

- a) *La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
 - b) *El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
 - c) *La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*
2. *La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación.*

Artículo 164. *Causas de modificación menor.*

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

Esta Propuesta de Modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 163 (Causas de modificación sustancial), y en consecuencia, en aplicación de lo indicado en el punto 1 del artículo 164, es una MODIFICACIÓN MENOR.

5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

La Propuesta de Modificación mantiene la misma estructura formal de las Normas vigentes que establece su contenido normativo en 8 Títulos. Se explican en este apartado 5 los cambios más significativos que se realizan en cada Título, así como su motivación, mientras que la pormenorización de todos los cambios realizados en cada artículo de la norma se indica en los apartados 6 y 7 de la presente memoria (apartado 6 *“Documento de Aprobación Inicial: Listado de variaciones con respecto al documento de la norma vigente (aprobado en octubre de 2012)”*, y apartado 7 *“Documento de Aprobación Definitiva: Variaciones con respecto al documento de aprobación inicial”*).

TÍTULO 1. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

En general, este Título ha sido revisado para su completa adaptación a la Ley 4/2017.

A continuación, se analizan estos cambios por Secciones y Capítulos.

1. Respecto a la SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.

Se ha optado por variar levemente esta Sección, eliminando las referencias al TRLOTENC y adaptando algunas definiciones a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; concretamente en lo referente a la definición de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias y su contenido.

Así mismo se ha eliminado de esta parte el artículo relativo a la Delimitación de Actuaciones de Dotación, por entenderlo mejor encuadrable en la Sección Tercera.

Se ha eliminado, igualmente, toda referencia a las Ordenanzas Especiales a las que remitía esta Sección, por no haber sido aprobadas conforme a los plazos marcados por la Disposición Adicional Primera de las Normas vigentes.

Se ha incluido en esta Sección la Revisión del Programa de Actuación (artículo 1.1.3), que se encontraba en la Sección Cuarta, por entenderlo mejor encuadrable

en esta Sección. El artículo referido ha pasado a denominarse *Programa de Actuación Urbanística*, señalando su nombre exacto, tal y como se nombra en el Reglamento de planeamiento estatal, aprobado mediante Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

2. Respecto a la SECCIÓN SEGUNDA: Instrumentos de Ordenación.

La mayoría de sus artículos han sido modificados y adaptados a la Ley 4/2017, a las nuevas figuras que ésta contempla y sus contenidos, sin perjuicio de su oportuno desarrollo reglamentario.

Se han eliminado todas las referencias a las Ordenanzas Especiales y al Registro de Bienes protegidos y servidumbres.

En el artículo 1.1.7 Instrumentos urbanísticos de desarrollo, se han eliminado del apartado 1.b), que trata sobre el objeto de los Planes Especiales, las dos posibilidades que ya no están contempladas en la Ley 4/2017. Éstas son:

- Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
- Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

Se han eliminado los cuadros en los que se detallan los Planes Parciales y Especiales y su estado de tramitación.

En el artículo 1.1.11 Estudios de detalle, se ajusta el objeto a lo definido al respecto en la Ley 4/2017.

En el artículo 1.1.14, se incorpora redacción referente al Catálogo de Impactos, figura novedosa introducida por la Ley 4/2017.

El artículo 1.1.15, relativo a Ordenanzas municipales, se redacta nuevamente ajustando su contenido a la posibilidad novedosa que contempla la Ley 4/2017, de que el Ayuntamiento pueda dictar y aprobar Ordenanzas municipales provisionales.

3. Respecto a la SECCIÓN TERCERA: Instrumentos de Gestión.

Se han eliminado la definición de todos los sistemas de ejecución público y privados, ya que se encuentran regulados en el Reglamento de Gestión, y se han ajustado las definiciones de reparcelación y parcelación a la Ley 4/2017.

En el artículo 1.1.19 referente a la reparcelación se detalla su concepto, comprendiendo, tras la aprobación de la Ley 4/2017, tanto una unidad de actuación, como un ámbito o sector.

Se ha incluido en esta Sección el artículo 1.1.21 relativo a la Delimitación de las Actuaciones de dotación, remitiendo su contenido a lo dispuesto al respecto en la Ley 4/2017.

4. Respecto a la SECCIÓN CUARTA: Instrumentos de Ejecución.

Los cambios en esta Sección son muy puntuales.

Se ha trasladado el artículo relativo a la Revisión del Programa de Actuación, pasándolo a la Sección Primera.

En el artículo 1.1.23 Condiciones generales de los proyectos técnicos, se simplifica la regulación allí establecida, eliminando los apartados 2 y 3, y añadiendo el término, “si fuera exigible” cuando se nombra el visado del Colegio Oficial correspondiente.

En el artículo 1.1.35 Condiciones para la edificación de la parcela, en el apartado 1.b) se sustituye la remisión al artículo 147 del TRLOTCEC por el 261 de la Ley 4/2017, que tienen la misma redacción.

En el artículo 1.1.36 Requisitos para la edificación y urbanización simultánea, se remite toda su regulación a lo dispuesto al respecto en la Ley 4/2017.

5. Capítulos 1.2 y 1.3.

Se han unificado denominándolo *Deberes de uso, conservación y rehabilitación. Declaración de ruina.*

Se han refundido y aclarado términos (aclarando la regulación normativa de los bienes y espacios que figuran con algún grado de protección).

En el artículo 1.2.2, apartado 3 c) se sustituye la remisión al artículo 157 del TRLOTCEC por el 272 de la Ley 4/2017, que tienen la misma redacción.

El artículo 1.2.4 ha pasado a denominarse *Usos y obras provisionales* en sustitución de *Destino provisional de los solares* al objeto de regular dicho contenido para todo tipo de suelo. En el apartado 1 se remite a lo establecido al respecto en la Ley 4/2017, y en el apartado 2, se especifican usos y obras provisionales que podrán admitirse en suelo urbano consolidado.

En el artículo 1.2.6, se simplifica la regulación y se asimila a lo dispuesto al respecto en la Ley 4/2017.

TÍTULO 2. NORMAS RELATIVAS AL USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

En la Propuesta de Modificación se mantiene la estructura de usos establecida en las Normas vigentes, así como su ordenación en diferentes clases, categorías, subcategorías y tipos, pero se realizan ajustes y precisiones en la definición de algunos usos, así como modificaciones en sus condiciones particulares.

1. Los ajustes y precisiones se realizan en algunos casos para una mayor claridad en la definición de usos y en otros para la Adaptación a la legislación sectorial vigente.

En concreto, y en adaptación a la legislación vigente en materia turística, se definen las subcategorías del uso Alojamiento Turístico según las modalidades establecidas en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (Decreto 142/2010, de 4 de octubre), y en el Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias (Decreto 113/2015, que amplía la clasificación anterior, incluyendo la nueva modalidad de vivienda vacacional), y además, de acuerdo a las modalidades permitidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular de Gran Canaria vigente (PTEOTI-GC 2013, publicado en BOC de 19/03/2014) en suelos urbanos no turísticos.

Los Albergues Juveniles contemplados en el Decreto 99/2015, de 22 de mayo, que regula la Red de Albergues Juveniles de Canarias, se considera en esta

Modificación incluidos en el uso Servicios Comunitarios categoría Servicios Sociales. Siguiendo el criterio del Gobierno de Canarias que no los adscribe al uso turístico y según se define en el Decreto mencionado: *“La red de Albergues Juveniles de Canarias tiene como fin promover la movilidad de la juventud, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias.”*, estos establecimientos encajan en la definición de actividades adscritas al uso de Servicios Sociales que se contempla en las Normas del Plan General (*Servicios Sociales: Aquel que comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.*). Ahora bien, también se incluyen algunas matizaciones para clarificar que, si bien se consideran adscritos a este uso, no se permitirán los albergues juveniles de titularidad privada en las parcelas que el Plan General califica como de Servicios Sociales y que están destinadas a la prestación de servicios o ayudas a colectivos más desfavorecidos.

2. En cuanto a los cambios realizados en las Condiciones Particulares son de dos tipos:

a) Se trasladan a la Ordenanza Municipal de Edificación (recientemente aprobada) la mayoría de las Condiciones Particulares establecidas para los usos en la Norma vigente, por ser cuestiones relacionadas con la morfología y habitabilidad, y que no afectan a la edificabilidad ni al destino del suelo (condiciones a regular a través de Plan General). Las condiciones particulares que se pasan a la Ordenanza Municipal de Edificación son básicamente las siguientes:

- Tipos de ventilación e iluminación exigidas en cada uso.
- Dimensiones de altura libre de planta.
- Posición de la vivienda en la edificación con respecto al resto de usos.
- Dotación de aparcamientos.
- Zonas de carga y descarga.

b) Se añaden nuevas condiciones en algunos usos, que se justifican, para la pormenorización de los mismos o para establecer la adscripción en un determinado uso de ciertas actividades no fácilmente encuadrables, así como para la adaptación a legislación sobrevenida. Entre otros casos se indica:

- En qué usos se adscriben, siguiendo el dictamen o instrucción de Comisiones de Interpretación y Seguimiento del Plan General al respecto, las siguientes actividades: Heladerías-panaderías o asadero de pollos (según dictamen o instrucción de sesión celebrada el 26 de marzo de 2015), estudios de grabación y salas de ensayo (según dictamen o instrucción de sesión celebrada el 10 de marzo de 2011), y centros de Inspección Técnica de Vehículos (según dictamen o instrucción de sesión celebrada el 30 de julio de 2015).
- Actividades de naturaleza sexual. El Decreto 86/2013, de 1 de agosto, Reglamento de actividades y espectáculos públicos, incorporó estas actividades en el nomenclátor de actividades clasificadas. Es decir, este Decreto reconoce las actividades de naturaleza sexual y las permite con una serie de limitaciones.

Ante este hecho, en el documento de aprobación inicial de la presente Modificación se incorporó regulación relativa a estas actividades estableciendo condicionantes urbanísticos, con el objeto de evitar o al menos minimizar los efectos perjudiciales que acarrear dichas actividades, en las zonas donde se ejercen.

No obstante, las actividades de naturaleza sexual es un tema tan complejo, controvertido y tan relacionado con la violencia de género y la vulnerabilidad de las mujeres, que resulta necesario abordarlo de una manera integral y aclarar previamente su condición jurídica, antes de establecer medidas urbanísticas al respecto. Así pues, se ha considerado oportuno y conveniente eliminar la regulación establecida al respecto en esta Modificación.

Como actividad incluida en el nomenclátor de actividades clasificadas, se registrará directamente por los criterios y condiciones establecidos en la

legislación autonómica y estatal, sin perjuicio que el Ayuntamiento pueda proceder a su regulación a través de Ordenanzas Municipales, en el ejercicio de su potestad reglamentaria.

- Zona de influencia de los salones recreativos respecto a colegios y centros de menores: Se remite a la legislación sectorial (Decreto 134/2006, de 3 de octubre, o norma que lo sustituya).
- Condiciones para las viviendas vacacionales. Se aclara que esta nueva modalidad de establecimientos turísticos por su condición de uso alojamiento turístico deberá cumplir en edificios residenciales, las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación (art.16. Condiciones particulares del uso Dotacional y Equipamiento. Clase Terciario. Categoría Alojamiento Turístico). Por tanto, dichos establecimientos deberán estar situados por debajo de la planta de viviendas con independencia de éstas y el acceso y salida de dichos locales se hará sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

TÍTULO 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

En este Título se elimina el Capítulo 3.6 **Condiciones de Volumen y Forma**, y su contenido se traslada a la Ordenanza Municipal de Edificación que ha sido recientemente aprobada.

Este Capítulo, en la Norma vigente, está formado por los siguientes artículos:

- Artículo 3.6.1 Rasante
- Artículo 3.6.2 Clases de Rasantes
- Artículo 3.6.3 Planta
- Artículo 3.6.4 Cota de referencia
- Artículo 3.6.5 Altura en unidades métricas
- Artículo 3.6.6 Altura en número de plantas
- Artículo 3.6.7 Altura máxima
- Artículo 3.6.8 Altura mínima
- Artículo 3.6.9 Altura de piso y altura libre
- Artículo 3.6.10 Altura a intradós
- Artículo 3.6.11 Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial
- Artículo 3.6.12 Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial
- Artículo 3.6.13 Construcciones permitidas por encima de altura máxima.

Estos artículos definen conceptos utilizados en la formalización de los edificios. Tienen que ver con temas de morfología y habitabilidad, que no afectan a la edificabilidad ni al destino del suelo, y por tanto, son más propios de una Ordenanza de Edificación que de una Norma de Plan General.

Por ello, se eliminan todo el contenido de estos artículos excepto la parte correspondiente a la relación de ancho de vía y altura de la edificación, pues conlleva limitaciones de edificabilidad sobre la altura correspondiente establecida genéricamente en la norma zonal, es decir complementa o condiciona la regulación sobre alturas establecida en la norma zonal en algunas parcelas, y por tanto debe contemplarse en el Plan General.

TÍTULO 4. NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS.

Los cambios más significativos realizados en este Título son los siguientes:

1. Parámetros de uso.

Se realiza un análisis comparativo de los usos compatibles con el uso cualificado en las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos, en relación a los usos vinculados, complementarios, alternativos y autorizables. Se detecta un sistema bastante rígido en las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios (Educativo, Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, Cultural y Religioso), Administración Pública y Servicios Públicos y algunas carencias o desajustes en el resto de parcelas calificadas como Equipamientos.

En esta Modificación se propone la ampliación de los usos complementarios y alternativos en las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, Administración Pública y Servicios Públicos, al objeto de permitir una mayor flexibilidad para la sustitución entre estos usos, facilitando su intercambio, o para la convivencia y complementación entre ellos.

Con respecto al resto de parcelas calificadas como Equipamientos, se realizan algunos ajustes puntuales, y en las parcelas calificadas como Estaciones de

Servicio se amplían sus usos alternativos y complementarios, permitiendo en ellas el uso terciario.

En cuanto a las parcelas calificadas como Espacios Libres, se clarifican los usos complementarios que se permiten en cada Categoría.

2. Parámetros tipológicos y volumétricos.

Se reestructura el contenido de estos artículos para una mayor precisión y claridad de la Norma, dando respuesta a las siguientes cuestiones:

- a) En las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios y Administración Pública, la Norma vigente remite los parámetros tipológicos a los definidos en la Norma Zonal del entorno inmediato. Esto, en algunos casos, plantea algunos problemas en relación a la superficie de parcela, y también de rigidez en la posición de la edificación de las parcelas exentas en aquellos casos donde la norma establece que la fachada debe situarse en la alineación oficial.
- b) En cuanto a las alturas, en la Norma vigente no se establecen en el caso de las parcelas calificadas con uso Servicios Sociales. Para otros usos, se remite a lo establecido en la Norma Zonal, pero en los casos de parcelas situadas en áreas de Norma Zonal A pueden existir varias alturas de referencia en el mismo entorno.
- c) Se precisan en dos nuevos artículos la norma para dos parcelas Administrativas, una en Tafira y otra en Tamaraceite, dos parcelas situadas en áreas de Norma Zonal A, y donde no queda claro en la Norma vigente los parámetros a aplicar.
- d) En las parcelas calificadas con uso Servicios Públicos, se definen los parámetros tipológicos y volumétricos, aclarando que serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas.
- e) En las parcelas calificadas con uso Servicios Públicos en la categoría de Servicios Funerarios se incorpora dictamen de la Comisión de Interpretación

y Seguimiento del Plan General, de 21 de Mayo de 2015, en el sentido de suprimir la exigencia del Plan Especial Temático de Cementerios.

- f) En las parcelas calificadas con uso Hotel, Comercial, Oficinas, Intercambiador de Transportes, Aparcamiento en Edificios y Estación de Servicios, se simplifica el contenido del artículo “obras y actividades admisibles” de la Norma vigente, y se pasa (o se crea nuevo) al artículo de “parámetros tipológicos y volumétricos”.

3. Parcelas con regulación específica.

Los cambios más relevantes en las parcelas con regulación específica de este Título 4 son los siguientes:

- a) Eliminación de la ordenación establecida en el artículo 4.6.14 para la parcela Sede Cultural y Recreativa de El Hierro en la calle Pío XII,30 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-113) en cumplimiento de sentencia firme de 14 de septiembre de 2017 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el Procedimiento Ordinario 27/2013.
- b) Incorporación de tres nuevos artículos con la regulación urbanística correspondiente, por una parte, a la parcela SP situada en Jinámar, al Centro Comercial las Ramblas y al Centro Comercial Siete Palmas. La justificación de estos cambios se pormenoriza en los apartados 4 y 5 siguientes.
- c) Ajuste de edificabilidades en 3 parcelas comerciales situadas en Las Torres, por trasvase de una de ellas a las otras dos. En concreto, la propiedad de dichas parcelas solicita trasvasar desde la parcela, aún no construida, y situada en calle Leopoldo Alonso esquina con Avda. Juan Carlos I (parcela 15 del Plan Parcial Las Torres) 3.000 m² a la parcela del Centro Comercial las Ramblas (parcela 42 del Plan Parcial Las Torres) y 498 m² a la parcela situada en la calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz (parcela 13.1 del Plan Parcial Las Torres).

Los datos de estas tres parcelas en cuanto a superficie de las mismas y edificabilidades vigentes son las siguientes:

Parcela (nº de parcela según PP Las Torres)	Sup. de parcela	Edificabilidad
P15- c/ Leopoldo Alonso / Avda. Juan Carlos I	13.875 m ²	25.530 m ²
P42- CC “Las Ramblas”	13.875 m ²	11.332 m ²
P13.1- c/ Dr Alfonso Chiscano / Avda. Juan Carlos I	6.008 m ² (*)	3.000 m ²

(*) Superficie estimada según visor del Geoportal del PGO 2012.

Lo solicitado se estima adecuado en base a las siguientes consideraciones:

1ª. No implica un aumento de edificabilidad en la zona, sino una redistribución de la establecida en el planeamiento vigente, entre parcelas comerciales situadas en el mismo ámbito del Plan Parcial que dio origen a la ordenación. Estas parcelas (o locales situados en ellas) pertenecen a los mismos propietarios que solicitan este trasvase.

2ª. La parcela P15, aún no edificada y desde la que se pretende trasvasar edificabilidad a las otras dos, tiene una edificabilidad excesiva. En comparación con la parcela del Centro Comercial “las Ramblas”, a la que se propone pasar la mayor parte de este trasvase, la superficie de ambas parcelas es igual mientras que la edificabilidad asignada a la parcela objeto de esta alegación es más del doble. Y con respecto a la tercera parcela, la desproporción es mucho mayor.

3ª. El trasvase de edificabilidad no supone una pérdida de edificabilidad comercial en la zona, sino que se canaliza en el mismo entorno (las parcelas están situadas en el mismo barrio y muy próximas entre sí) y se optimiza el funcionamiento de los centros comerciales allí existentes.

Por tanto, se modifica la edificabilidad de las tres parcelas de la forma siguiente:

- La parcela 15, situada en C/ Leopoldo Alonso-Avda. Juan Carlos I, reducirá su edificabilidad en 3.498 m². Es decir, la edificabilidad deberá

pasar de 25.530 m² (1,84 m²/m²) establecida en las Normas Pormenorizadas vigentes a 22.032 m² en esta Modificación de Normas en trámite.

- La parcela 42, CC “Las Ramblas”, aumentará su edificabilidad en 3.000 m², y según las condiciones que se especifican en el apartado 5 siguiente.
 - La parcela 13.1, situada en C/Alfonso Chiscano Díaz- Avda. Juan Carlos I, aumentará su edificabilidad en 498 m². No obstante, este incremento de edificabilidad no implicará un aumento de volumen en el edificio existente, pues irá destinada a la posibilidad de implantar en los locales existentes en la planta baja hacia la calle Alfonso Chiscano, los usos complementarios permitidos en la parcela y que computan el 100% de su superficie.
- d) Simplificación del texto normativo. Se realiza una labor de simplificación en este título, eliminando duplicidades o regulación innecesaria en los artículos de parcelas con normativa específica.

Así, en las parcelas calificadas como Comerciales, se elimina en la mayoría de los casos los parámetros de uso, y se remiten a los parámetros de uso establecidos genéricamente para las parcelas con esta calificación.

Se eliminan varios artículos de parcelas específicas calificadas con uso Oficinas, por ser innecesario al estar ya construidas. La norma genérica para las parcelas calificadas con este uso, ya dice que los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas, y los usos también quedan establecidos de forma general para todas las parcelas con esta calificación.

Asimismo, y por la misma razón, se eliminan también varios artículos de parcelas específicas calificadas con uso Aparcamiento.

4. Parámetros urbanísticos de la parcela SP en Jinámar.

Se elabora una norma para esta parcela calificada como Dotacional en la categoría de Servicio Público, en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS 34-U del Plan General vigente, pero que por error carece de texto normativo. Por tanto, se trata de corregir un error por ausencia de regulación en las Normas del Plan General vigente.

Es una parcela de grandes dimensiones, con una superficie superior a 25.000 m², de propiedad pública, situada en ladera y delimitada por dos calles con una importante diferencia de cotas entre ellas (20 metros de media).

La propuesta se ha realizado con el objetivo de posibilitar instalaciones de Servicio Público o sus alternativos, optimizar el uso de la parcela (permitiendo la segregación y flexibilizando la compatibilidad de usos dotacionales), y establecer condicionantes para la mejor integración de la edificación en el entorno (baja densidad edificatoria, poca altura, edificabilidad muy limitada en la parte alta de la ladera, y escalonamiento gradual del terreno).

5. Parámetros urbanísticos del Centro Comercial “Las Ramblas”.

Se incorpora un nuevo artículo en el Capítulo 4.11 “Norma para parcelas calificadas con Uso Comercial” específico para el Centro Comercial Las Ramblas, trasladando la regulación de usos que tenía esta parcela en el Plan Parcial de las Torres (planeamiento que definió la ordenación de esta área de las Torres donde se localiza el referido Centro Comercial), y permitiendo un aumento de edificabilidad de 3.000 m², fruto del trasvase de la misma desde la parcela comercial situada en el barrio de las Torres en la Avenida Juan Carlos I esquina c/ Leopoldo Alonso, según se explica en el punto 5 de esta memoria (Propuesta de modificación y justificación) en el subapartado 3 c) del título 4.

a) Con respecto a la regulación de usos en esta parcela, se manifiesta lo siguiente:

Este nuevo artículo viene motivado por la solicitud del propietario que expone que los centros comerciales necesitan adaptarse a las demandas de los usuarios, y que en el caso del Centro Comercial Las Ramblas, el

desarrollo de su ciclo ha generado la implantación de nuevos locales de uso recreativo-ocio a costa de locales comerciales. Pero que ello se ve limitado por la regulación normativa actual, que establece como único uso cualificado de la parcela el uso comercial, limitando por tanto la extensión del resto de usos que no pueden superar el 50% de la superficie construida total, con lo que podrían generarse nuevas tensiones en el futuro.

Solicita, por tanto, que se le permitan las mismas condiciones de uso establecidas en el planeamiento de desarrollo con el obtuvo la licencia de construcción (Plan Parcial las Torres Polígono 1, UZI-01).

En efecto, la parcela del Centro Comercial Las Ramblas, no tiene en las Normas vigentes un artículo específico en el capítulo 4.11 (Norma para parcelas calificadas con uso comercial), sino que se regula por los artículos generales de este capítulo donde se establecen las obras y actividades admisibles, así como los usos de las parcelas comerciales que ya han agotado su edificabilidad.

La ordenación de esta parcela proviene del Plan Parcial Las Torres, que en el Plan General anterior (Adaptación Básica al TR-LOTENC), aprobado en 2005, regulaba el suelo urbanizable de las Torres (UZI-01). Una vez ejecutada la urbanización, recibida ésta por el Ayuntamiento, y edificadas la mayoría de sus parcelas, en el Plan General vigente se clasificó el área desarrollada por el mencionado Plan Parcial como suelo urbano consolidado. Las parcelas residenciales, pasaron a regularse con la norma zonal A (edificabilidad agotada) excepto las no edificadas, a las que se le aplica la norma E donde se ha volcado la norma establecida en el planeamiento de origen. Y con respecto a las parcelas calificadas con usos diferentes al residencial, el criterio ha sido el mismo, las parcelas ya edificadas se regulan por los parámetros generales de la norma de calificación de la que se trate y en las no edificadas se ha volcado en dicha norma, en artículos específicos, la regulación establecida en el Plan Parcial.

El objetivo de este criterio de homogeneización en la Norma del Plan General es la simplificación de la regulación urbanística una vez que la parcela ha sido edificada, pero también es verdad que en algunos casos es

posible que se limiten las posibilidades de actuación que le otorgaba el planeamiento de origen a la parcela.

En el caso que nos ocupa, el Centro Comercial las Ramblas, la regulación normativa de usos establecida en el Plan Parcial las Torres para esta parcela fue la siguiente:

“ORDENANZA CR.....

Art. 95. Usos

Se permiten los usos siguientes:

RESIDENCIAL: colectivo y comunitario

ALMACENES: tipo A y B

ARTESANAL: tipo A

OFICINAS: en todas sus clases y tipos

HOSTELERÍA: en todos los tipos

COMERCIO: en todos los tipos

DOTACIONAL: en todos los tipos compatibles.”

En el Plan General vigente, esta parcela al estar ya edificada, su regulación urbanística se integró en los artículos generales de la norma para parcelas calificadas con uso comercial, donde los usos permitidos se establecen en el artículo 4.11.5 (Parámetros de uso) de la forma siguiente:

“Artículo 4.11.5 Parámetros de uso

- 1. Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.*
- 2. Usos complementarios: Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, Salas de Reunión y Salas de Espectáculos.*
- 3. Usos alternativos:*
 - a) Espacio Libre y Dotacional y Equipamiento en todas sus clases y categorías, excepto Transporte y Comunicaciones, Alojamiento Turístico y Recreativo-Ocio.*
 - b) Se exceptúan el Mercado del Puerto, el Mercado de Altavista, el Mercado Central, el Mercado de Las Palmas y los grandes almacenes de la zona comercial de Mesa y López, que no admiten usos alternativos.*
- 4. Usos autorizables: ninguno.*
- 5. Las instalaciones comerciales de Casablanca I y el centro comercial Altavista, cartografiadas como uso Comercial en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación, presentan una servidumbre de uso en sus respectivas plantas de cubierta, con un uso asignado de Espacio Libre.”*

En efecto, al comparar las dos normativas se comprueba que el planeamiento de origen, con el que obtuvo la licencia de edificación el referido Centro Comercial, permitía los usos terciarios de Oficinas y Recreativo-Ocio, al igual que el Comercial, sin limitaciones. En cambio, el Plan General vigente, en las parcelas comerciales no contempla como uso permitido el de Oficinas, y se considera como uso complementario el Recreativo-Ocio, es decir no puede superar el 50% de la superficie construida del edificio.

La parcela se edificó con dos zonas diferenciadas, una zona con un volumen de 7 plantas destinado a oficinas (excepto en planta baja cuya actividad es comercial), y el resto, edificado con dos plantas alrededor de un patio central destinado a comercial y recreativo-ocio.

En resumen, atendiendo a la realidad existente que viene amparada por el planeamiento de origen, resulta conveniente dotar a esta parcela de un artículo que recoja su regulación específica.

Por tanto, se incorpora un nuevo artículo denominado Centro Comercial “las Ramblas” que reconozca como usos cualificados de esta parcela el Comercial, el Recreativo-Ocio y Oficinas, con la salvedad de que no se permitirán los dos primeros (Comercial y Recreativo-Ocio) en las plantas superiores a la baja del volumen existente de 7 plantas.

b) Con respecto al aumento de edificabilidad en la parcela, se estima adecuado en base a las siguientes consideraciones:

- No supone un incremento de edificabilidad en la zona, sino que es una redistribución de la establecida en el planeamiento vigente, entre parcelas comerciales situadas en el mismo ámbito del Plan Parcial Las Torres que dio origen a la ordenación. Estas parcelas pertenecen a los mismos propietarios que solicitan este trasvase.
- La parcela P15, desde la que se realiza el trasvase, aún no está construida y tiene una edificabilidad excesiva, más del doble de la edificabilidad asignada a la parcela del Centro Comercial “Las

Ramblas”. El trasvase solicitado disminuirá la desproporción de volumen edificatorio entre estas dos parcelas.

- El Centro Comercial “Las Ramblas” es un centro comercial de pequeña escala, que puede ser calificado como de local porque básicamente ejerce de equipamiento del barrio y necesita medidas de reactivación para ser competitivo y seguir manteniéndose como oferta comercial y de ocio en la zona.

Así pues; se establece en el artículo de la normativa correspondiente a esta parcela (artículo 4.11.27) que se permitirá una ampliación de 3.000 m² y que podrá materializarse en las siguientes zonas:

- Se permitirá cubrir parte de la plaza, con un volumen acristalado que homogenice los cierres de terraza que existen en la actualidad, en un espacio único e integrado con el conjunto del edificio.
- Se permitirá el cambio a uso comercial de una zona de garaje de la torre de oficinas, situada a cota de la plaza del centro comercial, sin perjuicio del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento exigidas por normativa para los usos a implantar en esta parcela.
- Se permitirá la transformación de locales comerciales existentes a locales de uso recreativo-ocio. Para una misma superficie de local, el uso recreativo-ocio computa más superficie edificable que en el uso comercial. Dado que en este centro comercial el uso más demandado es el de recreativo-ocio, se considera adecuado que parte del trasvase de edificabilidad desde la parcela 15 posibilite que más locales puedan destinarse a dicho uso.

6. Parámetros urbanísticos del Centro Comercial “Siete Palmas”.

Se añade otro artículo en el Capítulo 4.11 “Norma para parcelas calificadas con Uso Comercial” específico para el Centro Comercial Siete Palmas.

Esta parcela es actualmente objeto de una Modificación denominada “Modificación del Plan General de Ordenación relativa a la parcela del Centro

Comercial Siete Palmas (parcela C-2 del “Plan Parcial San Lázaro-La Palma / Sector 18”), que ya ha iniciado su tramitación y que cuenta con Informe Ambiental Estratégico favorable de fecha 6 de julio de 2018.

El objeto de dicha Modificación es establecer una regulación normativa específica para la parcela del Centro Comercial y de Ocio “Siete Palmas”, como tienen la mayor parte de las grandes parcelas comerciales del municipio en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente. Se pretende optimizar la regulación establecida en su momento por el Plan Parcial San Lázaro-La Palma conforme a los criterios de cómputo de edificabilidad en el uso comercial establecidos en las citadas Normas.

Así pues, se propone una ampliación del Centro Comercial con la edificabilidad que aún le queda por materializar en la parcela, definiendo 5 zonas donde podrá ubicarse las nuevas construcciones y la ocupación máxima de las mismas.

Por economía procedimental se accede a incorporar la Modificación mencionada en la presente Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

TÍTULO 5. NORMAS ZONALES.

Los cambios más significativos realizados en este Título son los siguientes:

1. Supresión de la Mr como Norma independiente, y su inclusión en la Norma Zonal M.

Las diferencias entre la Norma Zonal M y Mr son tan mínimas en todos sus parámetros urbanísticos que no se justifica que sean Normas independientes, y en algunos casos incluso estas pequeñas diferencias generan agravios comparativos no deseados.

Tanto la Norma M como la Mr corresponden a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, entremedianeras y conformando manzanas cerradas, y donde se establece una superficie mínima de parcelas para poder edificar.

La Mr es la Norma Zonal de aplicación en las parcelas situadas en los barrios de Santa Catalina, parte de los barrios Guanarteme y la Isleta. Se concibió en el marco del Plan General del 2000, para diferenciarla de la Norma M, porque remitía su altura normativa a un Estudio de Detalle (que ordenara la volumetría de la manzana) en aquellos casos donde hubiera consolidadas alturas superiores a las 4 plantas.

En el Plan vigente, Plan General de 2012, se elimina esta remisión a Estudio de Detalle, y se establece directamente en la Norma la altura de aplicación a cada una de las parcelas situadas en esta zona regulada por la Mr.

Así pues, actualmente ya no tiene sentido tener dos Normas Zonales diferentes para regular con los mismos parámetros.

Por tanto, se incluye la Mr, como un área más de las reguladas por la M (como es la M4, M5, ...etc.) y se refunden sus parámetros urbanísticos en esta última Norma.

2. Supresión de la parcela mínima en la norma zonal M.

La exigencia de una superficie mínima de parcela para edificar en el ámbito de la norma zonal M se estableció en el Plan General del 2000 con el objetivo, tal como se recoge en la definición esta norma al inicio del capítulo 5.8 de las Normas Pormenorizadas, de “resolver con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del uso Residencial”, en estas áreas de tipología con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entremedianeras y conformando manzanas cerradas.

Ya han pasado casi 20 años de vigencia de este precepto, y se reconsidera el mismo, en base a las siguientes consideraciones:

- a) Durante el período de tiempo transcurrido desde la implantación de la parcela mínima han sido numerosas las parcelas que previamente se han agregado para conseguir la superficie mínima establecida en la norma. Y se considera que el resto de parcelas (con dimensión inferior a la mínima exigida) que aún

no lo han hecho, es bastante improbable que se produzca dicha agregación en los años venideros.

- b) Las parcelas que no cumplen con la parcela mínima ni con los supuestos de excepción establecidos en la norma vigente, pueden ser edificadas, pero se establece para ellas una limitación de altura (3 plantas máximo). Esta medida es fundamental en la norma para incentivar la agregación sin prohibir la edificación en aquellos casos donde no se produzca. No obstante, no ayuda a lograr una homogeneidad volumétrica en la manzana.
- c) Esta medida, además, puede entenderse injusta con el propietario que esté dispuesto a la agregación, en aquellos casos donde no se materialice por negativa del propietario colindante. Pues el primero edificará entonces con la limitación de 3 plantas, y el segundo, cuando quiera edificar lo podrá hacer con la altura normativa (sin limitación), pues estará en los supuestos de excepción establecidos en la norma.

En conclusión, valorando estas consideraciones, se estima que el precepto de parcela mínima ya ha tenido tiempo suficiente para conseguir su objetivo en las parcelas susceptibles de agregación, y que actualmente, los efectos negativos que esta medida tiene pueden ser mayores que sus virtudes.

Por tanto, se considera oportuno y conveniente eliminar dicho precepto en la norma M a efectos de edificación de la parcela. No obstante, deberá mantenerse a efectos de segregación pues en estos casos los objetivos siguen siendo válidos.

3. Cambios introducidos en la Norma zonal A.

En esta Norma de aplicación en áreas de edificabilidad agotada, se introduce, en casos de sustitución edificatoria, la regulación de obras de nueva planta. Se crea un nuevo artículo “Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de nueva planta”, indicando que, en el caso de sustitución de edificios existentes, la reposición se realizará con los mismos parámetros tipológicos y volumétricos con los que obtuvo la licencia de construcción el edificio a sustituir.

Este cambio viene motivado en cumplimiento de la sentencia de 20 de abril de 2017 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el Procedimiento Ordinario 64/2013, cuyo fallo anula la ordenación prevista para la parcela ocupada por el Edificio Pineda según lo expuesto en su fundamento jurídico quinto, que dice lo siguiente:

“...En cambio, sí debemos estimar el recurso en cuanto a que, por un lado, se ha privado de ordenación pormenorizada al suelo urbano consolidado, al excluirlo de la ordenación prevista para el SG-34 sin dotarlo de otra ordenación sustitutiva, y se le ha impuesto una ordenanza zonal A que le priva del derecho a sustituir la edificación existente por otra de nueva planta, a la vez que no define cuál es el aprovechamiento urbanístico atribuido a la parcela. A esto hay que añadir que desconociéndose cuál es la ordenación pormenorizada de la parcela, difícilmente puede ser considerada fuera de ordenación.

Sin entrar ahora a analizar si la ordenanza zonal A pueda estar justificada en algunos supuestos, aplicada a la parcela que consideramos no tiene ninguna razón de ser. Se trata de una edificación aislada del entorno, que se encuentra en un regular estado de conservación y calidad constructiva, respecto a la cual no hay razones para impedir que pueda ser sustituida por otra de nueva planta, si ello conviene a los propietarios. La materialización de los aprovechamientos urbanísticos no impide que se demuela la edificación y se sustituya por otra de nueva planta, salvo los supuestos previstos en la ley. Esto se permite expresamente en relación a las situaciones de fuera de ordenación por consolidación, respecto a las que el artículo 44 bis del Decreto legislativo 1/2000 dispone que “la demolición de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.”.

En efecto, la Norma zonal A vigente no establece los parámetros urbanísticos de la nueva edificación en aquellos casos que se quiera sustituir la edificación existente. Con esta Modificación se soluciona esta carencia y, por tanto, se da cumplimiento a la sentencia referida.

4. Eliminación de la Norma Zonal H.

Esta Norma se crea en el Plan General de 2012 para regular las zonas con tipología edificatoria de Vivienda Colectiva dispuesta en bloques abiertos con ocupación parcial de la parcela.

La regulación de la Norma es muy rígida porque establece superficies de parcela, retranqueos de la edificación, parámetros de ocupación y edificabilidad iguales para todas las situaciones.

Actualmente solo existe una zona regulada con esta norma, y se localiza en el Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el PGO, UZO-04 “Tamaraceite-Sur”, pero con condiciones de parcelas, retranqueos de la edificación, parámetros de ocupación, edificabilidad y altura, específicos para el UZO-04. Solo se remite a la Norma Zonal H en los parámetros compositivos y de uso.

Esto es la demostración de que la Norma es ineficaz, y que al final todas las parcelas que se regulen por ella, terminarán creando excepciones en la mayoría de sus parámetros.

Además, actualmente se está redactando una Modificación del UZO-04, donde dicha Norma H, desaparece con este nombre y se convierte en Norma específica.

Por todo ello, esta Norma Zonal se elimina en esta Propuesta de Modificación de la Norma de Ordenación Pormenorizada del Plan General, y se incluye una Disposición Transitoria para que siga en vigor hasta tanto no se apruebe la Modificación mencionada del UZO-04.

5. Homogenización del uso cualificado en las parcelas de la Norma Zonal VP.

Esta Norma se aplica en 8 parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Los cambios realizados en estos artículos se limitan a la homogenización en la definición del uso cualificado en estas 8 parcelas. Se establece como uso cualificado el siguiente: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

6. Cambios introducidos en la norma zonal E.

Se introducen correcciones relacionadas con dos parcelas:

- a) Se incorpora un artículo con los parámetros urbanísticos de la E10. De esta manera se corrige un error detectado en el Plan General vigente, que se arrastra desde el Plan General del 2000. En los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, existe un área en el barrio de El Batán delimitada como E-10 pero no se ha reflejado el texto de su normativa en las Normas Pormenorizadas del PGO.

Esta parcela es de titularidad municipal y figura en el listado de Patrimonio Municipal con el nombre de Parcela 7 del Plan Parcial El Batán.

Esta Propuesta de Modificación recoge la regulación correspondiente al Plan Parcial y sucesivas Modificaciones sufridas que afectan a esta parcela, y la coloca en su lugar correspondiente en las Normas del Plan General (un nuevo artículo en la Norma E).

- b) Se elimina el texto normativo y el plano de situación anexo del artículo de la E48 “La Minilla-Parcela 23”, y se remite la ordenación de esta parcela a la establecida en el Estudio de Detalle DET-09 que fue aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2002.

Este cambio se realiza en cumplimiento de la sentencia de 11 de mayo de 2017 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el Recurso de apelación 171/2016, que declara la nulidad de la Ordenanza E-48 La Minilla-Parcela 23 aprobada por el Plan General de Ordenación Municipal de Las Palmas de Gran Canaria (2012). En consecuencia, se sustituye la ordenación establecida en el Plan General vigente (2012) por la ordenación establecida en el Plan anterior (PGMO 2005) que remitía al DET-09 mencionado.

7. Reajuste de la compatibilidad de usos en todas las Normas Zonales.

Se realiza un chequeo de los parámetros de uso en todas las Normas Zonales y se detectan algunas carencias o incongruencias en los usos compatibles con el uso cualificado, que se solucionan en esta Modificación.

También se da respuesta a cuestiones planteadas desde la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General.

Como cambios más destacables realizados en los parámetros de uso de las diferentes normas zonales se indican los siguientes:

- a) Se corrige la limitación excesiva de usos alternativos en la norma zonal P vigente, y se amplían los mismos, permitiendo la residencia comunitaria, el alojamiento turístico y las oficinas.
- b) En general para todas las normas zonales, con respecto al uso alojamiento turístico y con la adaptación que se realiza a la clasificación de modalidades establecidas en la legislación sectorial vigente (que introduce nuevas subcategorías, siendo una de ellas la Vivienda Vacacional), se revisa en esta Modificación las condiciones de admisión de dicho uso con el fin de posibilitar todas sus modalidades, pero en condiciones de compatibilidad con el uso residencial. Para ello, en esta Modificación de Normas Pormenorizadas se contempla lo siguiente:
 - En las normas zonales vigentes donde actualmente se permite el alojamiento turístico, normas zonales D, M, A, S y E, esta Modificación mantiene dicho uso como admitido y en las mismas condiciones, es decir se admite dicho uso como alternativo (y en algunos casos como uso complementario situado por debajo de las plantas de viviendas) para establecer una independencia funcional con respecto al uso residencial. Y se establece para todas las subcategorías de Alojamiento Turístico.
 - Y en el resto, donde las Normas del Plan General vigente NO permiten el uso alojamiento turístico, normas zonales B, Bt, Ca, Ct, esta Modificación admite este uso en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática, como medida de incentivo en los inmuebles catalogados.

Ambas subcategorías solo serán admitidas en la condición de uso alternativo, para evitar posibles problemas generados en la convivencia con el uso residencial.

TÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Los ajustes en el Título 6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada se corresponden con la totalidad del Suelo Rústico, a excepción de la categoría de Asentamiento Rural que se regula en el siguiente.

Partimos de la base de que es una clase de suelo para la que el marco legal en materia de ordenación del territorio de Canarias asigna un talante de protección del medio ambiente y de las potencialidades de uso propias del entorno rural y periurbano. En el caso del PGO de Las Palmas de Gran Canaria, este volumen normativo regula las condiciones específicas que deben cumplirse en los usos, actuaciones y edificaciones susceptibles de desarrollarse en ese marco de vocación conservacionistas; usos que son identificados para cada categoría en las Normas de Ordenación Estructural.

La presente Modificación se limita a las referidas Normas de Ordenación Pormenorizada. Por tanto, no incluye la alteración del régimen de usos en Suelo Rústico que para cada categoría se asignan en las Normas de Ordenación Estructural, y, por ello, no se corresponden con el volumen del PGO que se ajusta.

Esta cualidad limita en gran medida el alcance de las mejoras y excluye todo objetivo y determinación que suponga una alteración sustancial o reseñable del modelo territorial del Suelo Rústico.

Con este planteamiento, las mejoras de las condiciones normativas de este Título obedecen a los siguientes aspectos:

- La integración de las determinaciones observadas en las diferentes ediciones de la Comisión de Interpretación del PGO, con posterioridad a su entrada en vigor. Las mismas se han centrado en varios aspectos de la ordenación pormenorizada en los Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico, en relación al articulado que sobre dicha figura se regulan en este Título (referencias de procedimiento de autorización, alcance en Asentamientos Rurales).

- Las observaciones y propuestas de mejora que desde la Unidad de Edificación y Actividades de este Ayuntamiento se han venido comunicando en relación a la aplicación de los parámetros de uso y edificación; así como a las ambigüedades que se entienden en varios artículos para los usos agrícolas y ganaderos, algunas incongruencias respecto a las Normas de Ordenación Estructural, la profusión y complejidad en la regulación de determinados usos y artículos, entre otros.
- Las deficiencias puntuales que desde el Servicio de Urbanismo y el presente equipo redactor se han venido recopilando sobre la regulación de los usos autorizables y su coherencia-oportunidad respecto a las estrategias de conservación del paisaje rústico y sus valores, así como su disfrute público mediante actividades de esparcimiento, de turismo rural y su complementación con la modernización de los usos agrícolas y ganaderos.

Resultado de lo anterior, se propone una reestructuración del texto regulador en el Título, organizando el articulado en capítulos y buscando una mayor claridad expositiva y de aplicación en el suelo y una mejor coherencia entre las determinaciones específicas y los objetivos de ordenación del PGO, atendiendo a la experiencia de su aplicación durante estos últimos años.

TÍTULO 7. NORMAS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.

Este Título corresponde a las Normas en Suelo Rústico para Asentamiento Rural.

La Propuesta de Modificación no plantea cambios en la regulación normativa, sino en la estructura formal del texto. Con el objetivo de conseguir una mayor claridad en la exposición de la Norma, se estructuran los parámetros de una manera similar a la establecida en las Normas para Suelo Urbano y Urbanizable, en base a los siguientes apartados:

1. Superficie mínima de la unidad apta para la edificación.
2. Número máximo de viviendas.
3. Posición de la edificación en la parcela.
4. Ocupación.
5. Edificabilidad.

6. Altura máxima.
7. Tratamiento de exteriores y garaje.

También se unifican la Ra1, Ra2 y Ra2 en un solo Capítulo Ra, en similitud con la estructura de texto planteada en la Rb.

TÍTULO 8. NORMAS PARA LAS ÁREAS DIFERENCIADAS.

Los cambios realizados en este Título son los siguientes:

1. De adaptación a la Ley 4/2017: En el artículo 8.7.1, relativo a las fichas de los suelos urbanizables diferidos, se incluyen las determinaciones de la Disposición Transitoria Primera de la Ley, por la cual, a la entrada en vigor de dicha Ley, estos suelos quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.
2. Corrección de errores materiales: Se corrigen errores en los listados de las Áreas Diferenciadas y que se pormenorizan en el apartado 6 de esta Memoria “LISTADO DE VARIACIONES EN EL ARTICULADO VIGENTE.” Estos errores materiales son de dos tipos:
 - a) Errores de actualización. Aparecen en los listados de este Título algunas áreas que no son Áreas Diferenciadas sino de ordenación directa del Plan General. Fueron Áreas Diferenciadas en el planeamiento anterior, y que pasaron a ordenación directa con el Plan General vigente, pero por error durante la redacción del mismo no se actualizó su nueva condición en dichos listados.
 - b) Errores de denominación. Se han chequeado los listados que aparecen en este Título con las fichas correspondientes de las distintas Áreas Diferenciadas y han aparecido algunos errores donde el nombre que aparece en el listado no se corresponde exactamente con el de la ficha. Se corrige este error, ajustando el texto de los listados al texto de las fichas.

6. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL: LISTADO DE VARIACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE LA NORMA VIGENTE (APROBADO EN OCTUBRE DE 2012).

Se pormenorizan en este apartado 6, los cambios realizados en la Norma vigente, excepto en los Títulos 1 y 6 de la misma, que han sufrido una reestructuración formal de su contenido y resulta muy complicado este método para la descripción de las alteraciones efectuadas.

En el resto de Títulos, partiendo del articulado de la Norma vigente, se hace un inventario de los cambios introducidos en dicha Norma, indicando también qué artículos se eliminan, cuales se introducen nuevos, cuales se trasladan de posición, y su nueva numeración en la Propuesta de Modificación en aquellos casos que hayan sufrido variaciones al respecto.

TÍTULO 1 NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Se reestructura todo el título, adaptándolo a la ley 4/2017.

TÍTULO 2 NORMAS RELATIVAS AL USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Capítulo 2.1 OBJETO Y APLICACIÓN

Artículo 2.1.1 Objeto

No varía.

Artículo 2.1.2 Aplicación

No varía.

Capítulo 2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 2.2.1 Sistema de clasificación

No varía.

Artículo 2.2.2 Clasificación de los usos según su naturaleza

No varía.

Artículo 2.2.3 Clasificación de los usos según su calificación ambiental

En el apartado a) se remite genéricamente a la legislación en materia de evaluación ambiental de proyectos.

Artículo 2.2.4 Clasificación de los usos según su incidencia en la caracterización de un edificio

No varía.

Artículo 2.2.5 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación

En el apartado 4, se reestructura la definición de los usos vinculados, complementarios, alternativos y autorizables, y se aclaran las condiciones de sustitución del uso cualificado por los usos alternativos y autorizables.

Capítulo 2.3 USO RESIDENCIAL

Artículo 2.3.1 Definición y clases

No varía.

Artículo 2.3.2 Aplicación

No varía.

Artículo 2.3.3 Clase Vivienda

En el apartado 2 b) se añade el acceso desde Espacio Libre público para la consideración como vivienda unifamiliar.

El apartado 3, que establece las condiciones de las colonias (régimen especial de vivienda unifamiliar), se reestructura y se realizan los siguientes cambios: En el apartado b) se actualiza la legislación citada y se incluye en el apartado a). El apartado c) pasa a ser apartado b) y se clarifica que el número máximo de viviendas será el permitido en la norma zonal en la superficie total de la parcela. Los apartados d) y e) donde se establecen condiciones de superficie de parcelas se refunden en uno (apartado c) en la Propuesta de Modificación) y se añade “*En áreas reguladas por la norma zonal D, la parcela mínima incluirá las excepciones establecidas en dicha norma en el artículo 5.4.6.*” El apartado f) se mantiene igual pero siendo apartado d) en la Propuesta de Modificación. El apartado g) de edificabilidad y ocupación se convierte en apartado e) y se pormenorizan y clarifican sus condiciones, distinguiendo entre edificabilidad total y parcial, edificabilidad de zonas comunes, y la compatibilidad con las condiciones de posición de la norma zonal. Los apartado h) e i), no modifican su contenido, y se convierten en apartado g) y f) respectivamente.

En el apartado 4 a) se añade la palabra “pública” al final de la frase.

El apartado 4 b) se eliminan la clasificación de viviendas públicas y sus definiciones, y se remiten a la legislación sectorial vigente.

Artículo 2.3.4 Condiciones particulares de la clase Vivienda

Todas las condiciones establecidos en esta clase se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación, excepto el apartado 2 (relativo a edificabilidad y número de viviendas en edificios de vivienda protegida) que se mantiene en esta propuesta de Modificación de Normas Pormenorizadas del Plan General, se convierte en apartado 1 y se sustituye su texto por el siguiente: “*En el caso de que el planeamiento de desarrollo o la norma zonal establezca para las parcelas que se destinen a la construcción de viviendas protegidas de “régimen especial en alquiler” o a la reposición en ámbitos declarados como “áreas de regeneración y renovación urbana” o, en ambos casos, a situaciones equivalentes; la edificabilidad y el número máximo de viviendas correspondientes a la parcela, solo será de aplicación la edificabilidad.*”

Artículo 2.3.5 Clase Residencia Comunitaria

No varía.

Artículo 2.3.6 Condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria
Se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación.

Capítulo 2.4 USO INDUSTRIAL

Artículo 2.4.1 Definición y clases
En el apartado 1 se añade “y otros similares” en la definición de uso industrial.

Artículo 2.4.2 Aplicación
En los apartados 1 y 2 se actualiza la legislación citada.

Artículo 2.4.3 Clase Industria
En el apartado 2 a), se actualiza la legislación citada y se adapta el nombre de las actividades al nomenclator vigente.
En el apartado 2 b) de definición de la Industria en General, se elimina el texto “, y para su desarrollo requiera una superficie construida mayor de 250 m² y/o una potencia superior a 10 CV de fuerza motriz” y se sustituye por “, y no cumpla alguna de las limitaciones establecidas para ser considerada “Pequeña Industria.”

Artículo 2.4.4 Condiciones particulares de la clase Industria
Se mantiene el apartado 1., y el resto de condiciones particulares se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación.
Se añade un nuevo apartado 2, donde se regula la adscripción de los Centros de ITV al uso industrial o comercial.

Artículo 2.4.5 Clase Almacén y Comercio Mayorista
No varía.

Artículo 2.4.6 Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista
Se mantiene el apartado 1., y el resto de condiciones particulares se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 2.4.7 Clase Taller
En el apartado 2c) se añade a la definición de Taller Doméstico la superficie máxima a ocupar en la vivienda.
Se añaden dos nuevos apartados (3 y 4) con aclaraciones en las actividades adscritas a talleres.

Artículo 2.4.8 Condiciones particulares de la clase Taller
Se mantiene el apartado 1., y el resto de condiciones particulares se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación.

Capítulo 2.5 USO ESPACIO LIBRE

Artículo 2.5.1 Definición y categorías
En el apartado 2, en el primer párrafo se añade “y parámetros urbanísticos”.

Artículo 2.5.2 Aplicación
No varía.

Artículo 2.5.3 Condiciones particulares del uso Espacio Libre
En el apartado 1 se añade texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).
El apartado 2 se elimina su contenido pues lo regulado ya viene establecido en Legislación Supramunicipal.

El apartado 3 se convierte en el 2, donde se establece que las condiciones de aparcamiento bajo rasante en espacios libres (para todos los Espacios Libres y no solamente los calificados como El/ap) deberán cumplir el régimen particular establecido para Garajes en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Se establecen tres nuevas condiciones:

3. Se regula sobre la compatibilidad entre garajes bajo rasante de Espacios Libres y la superficie arbolada exigida.
4. Se regulan la superficie máxima y las condiciones de integración paisajística de los aparcamientos en superficie en los espacios libres.
5. Se regulan situaciones excepcionales de acceso rodado a través de Espacios Libres.
6. Se aclara que las zonas de juego pavimentadas como canchas no regladas se consideran equipamiento de los espacios libres.

Capítulo 2.6 USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO

Artículo 2.6.1 Definición y clases

En el apartado 2 se adapta la definición de Equipamiento y Dotación a lo establecido al respecto en la Ley 4/2017.

En el apartado 3 se corrige un error, eliminando la clase Red Viaria de la clasificación del Uso Dotacional y Equipamiento, pues el Plan General lo establece como uso independiente de éste.

Artículo 2.6.2 Aplicación

Se reestructura el artículo, extrayendo el segundo párrafo del apartado 1 y formalizándolo como apartado independiente (nuevo apartado 3), donde se regulan la aplicación dependiendo del tipo de obras. El apartado 3 vigente pasa a ser apartado 4.

Artículo 2.6.3 Clase Servicios Comunitarios

En el apartado 2 c) se añade que los albergues juveniles se incluyen en la categoría de Servicios Sociales, permitiéndose en parcelas donde se admite este uso pero con algunas excepciones.

También en el apartado 2 c) se actualiza la legislación citada en relación a las residencias de la tercera edad, y se incluyen en este uso las residencias privadas destinadas a colectivos desfavorecidos con el objetivo de su integración social.

En el apartado 2 f) se añade en el último párrafo que se incluyen también como uso religioso los espacios y edificaciones destinados a la vida asociativa religiosa, tales como comunidades religiosas, conventos, etc.

Artículo 2.6.4 Condiciones particulares de la clase Servicios Comunitarios

Todas las condiciones particulares se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación, excepto la establecida en el apartado 3 que pasa a apartado 1 en la Propuesta de Modificación de Normas.

Artículo 2.6.5 Clase Servicios Públicos

En el apartado 2. el subapartado k) se incorpora en el subapartado j), pues son subcategorías incluidas en la categoría de infraestructuras.

Se añade un punto 3 para aclarar que si bien la Administración Pública es una categoría de la clase Servicios Públicos, tiene un código específico en los planos de Regulación de Suelo.

Artículo 2.6.6 Condiciones particulares de la clase Servicios Públicos

Se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 2.6.7 Clase Terciario

En el apartado 1 se completa la definición de terciario añadiendo los servicios de hostelería-restauración y las actividades ligadas al ocio y espectáculo.

El apartado 2 a) se modifica por completo, adaptando la definición de Alojamiento Turístico y sus diferentes modalidades permitidas en el municipio a la legislación vigente en materia turística.

En el apartado 2 b), se ajustan las superficies máximas y mínimas de los diferentes Tipos de Local Comercial y Grandes Superficies, en adaptación a la legislación sectorial vigente.

En el apartado 2c) se añade a la definición de Despacho Doméstico la superficie máxima a ocupar en la vivienda. Esta superficie se iguala a la establecida para el Taller Doméstico.

También en el apartado 2c) se añade a modo de ejemplo actividades incluidas como oficinas.

En el apartado d) se completa la definición de los Tipos I y II del uso Recreativo-Ocio, de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 2.6.8 Condiciones particulares de la clase Terciario

Se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación todas las condiciones excepto las que se indican en los apartados siguientes:

- El apartado 2.a) pasa sin variaciones a ser el apartado a).
- El apartado 4.b) pasa a ser apartado b), y se incluyen las matizaciones de aforo según lo definido como Tipo II.
- El apartado 4.k) pasa a ser apartado g), y se remite la zona de influencia a lo establecido en la legislación vigente. Se elimina la prohibición de situar salones de juego recreativos en áreas de Norma Zonal D y ámbito de PEPRi Vegueta-Triana.

Se redactan nuevos apartados de condiciones particulares:

- Apartado c). Los planeamientos de desarrollo anteriores a 2001, se considera el uso Recreativo-Ocio incluido en el Comercial.
- Apartado d). Condiciones que deben cumplir las viviendas vacacionales en edificios de uso residencial.
- Apartado e). Los estudios de grabación y salas de ensayo y su adscripción a Industrial o Recreativo-Ocio.
- Apartado f). Condiciones para las actividades de naturaleza sexual.
- Apartado h). Las actividades de elaboración de alimentos y su venta al por menor. Condiciones de adscripción a los usos comercial o recreativo-ocio.
- Apartado i). Condiciones para los Centros de ITV en parcelas comerciales.

Artículo 2.6.9 Clase Transporte y Comunicaciones

No varía.

Artículo 2.6.10 Condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones

Todas las condiciones particulares se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación, excepto las condiciones 3 b) y 3 c) establecidas para la categoría Estación de Servicios que pasan a ser los apartados 2 a) y 2) b en la Propuesta de Modificación.

Capítulo 2.7 USO RED VIARIA

Artículo 2.7.1 Definición y clases

En el apartado 1 se añade texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Artículo 2.7.2 Clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular

En el apartado 2, se actualizan los cuadros de carreteras de Interés Regional e Insular, y se introducen las correcciones indicadas en el informe remitido desde la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias en el trámite de la evaluación ambiental de esta Modificación.

Artículo 2.7.3 Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular
Se elimina toda la regulación establecida y se remite a la legislación sectorial vigente.

Artículo 2.7.4 Clase Red Viaria de Interés Local
No varía.

Artículo 2.7.5 Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local
El apartado 1. se elimina.
El apartado 2. pasa a ser apartado 1. Se elimina en este apartado el párrafo que alude a un Plan Especial de Infraestructura Viaria y se sustituye por “las estrategias de movilidad que establezca el Ayuntamiento.
Se redacta un nuevo apartado 2 donde se establecen las condiciones para el uso de aparcamiento bajo rasante del viario local.
Se redacta un nuevo apartado 3, a donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura de la edificaciones en vías de ancho reducido, establecido en la Norma vigente en el artículo 3.6.7 Altura máxima.

Artículo 2.7.6 Clase Plataforma de Tránsito
Se elimina el apartado 3, donde se establecen las condiciones para los materiales y elementos constructivos de esta clase de Viario.

Artículo 2.7.7 Condiciones particulares de la clase Plataforma de Tránsito
Se elimina el apartado 3 (Plataforma de Tránsito en la Cicer), pues este tramo del Paseo de las Canteras ya está ejecutado.

Artículo 2.7.8 Clase Zona Verde Viaria
No varía.

Artículo 2.7.9 Condiciones particulares de la clase Zona Verde Viaria
En el apartado 1, se sustituye el texto “*..,no se ajustan a la definición de Espacio Libre de carácter local,*” por “*..., no se ajustan a la definición de Espacio Libre,*”

TÍTULO 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Capítulo 3.1 DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 3.1.1 Aplicación
No varía.

Artículo 3.1.2 Clases de condiciones
Se eliminan las condiciones de volumen y forma que pasan a regularse en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Capítulo 3.2 CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 3.2.1 Relación entre parcela y edificación
No varía.

Artículo 3.2.2 Parcela mínima

No varía.

Artículo 3.2.3 Parcela máxima

No varía.

Artículo 3.2.4 Parcela edificable

No varía.

Artículo 3.2.5 Linderos

No varía.

Capítulo 3.3 CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA

Artículo 3.3.1 Alineación de la edificación

No varía.

Artículo 3.3.2 Alineación oficial, exterior o pública

No varía.

Artículo 3.3.3 Plano de fachada

No varía.

Artículo 3.3.4 Línea de edificación

No varía.

Artículo 3.3.5 Retranqueo

Se incorpora texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Artículo 3.3.6 Fondo edificable

No varía.

Artículo 3.3.7 Posición de la edificación en la parcela

Se incorpora texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Capítulo 3.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 3.4.1 Superficie ocupable

No varía.

Artículo 3.4.2 Coeficiente de ocupación

No varía.

Artículo 3.4.3 Superficie ocupada

Se añade un apartado 5 con el texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Artículo 3.4.4 Superficie libre

No varía.

Capítulo 3.5 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 3.5.1 Edificabilidad

No varía.

Artículo 3.5.2 Superficie edificable

No varía.

Artículo 3.5.3 Índice de edificabilidad

No varía.

Artículo 3.5.4 Clases de edificabilidad

No varía.

Artículo 3.5.5 Superficie edificada total

En el apartado f) se sustituye la remisión al artículo 3.6.3 por el siguiente texto “*en edificios con tipología de uso residencial colectivo*”.

Se añade un apartado i) con el texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Artículo 3.5.6 Definición de superficies

No varía.

Capítulo 3.6 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

Se elimina este Capítulo en su totalidad, y su contenido pasa a las Ordenanzas Municipales de Edificación.

TÍTULO 4 NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS

Capítulo 4.1 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE

Artículo 4.1.1 Área

En el apartado 1, se sustituye la sigla “EL” por “EL/Ap”.

Artículo 4.1.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 4.1.3 Aplicación

No varía.

Artículo 4.1.4 Parámetros tipológicos

No varía.

Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

Se introduce un apartado 6 con el texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Artículo 4.1.6 Parámetros de uso

Se reestructura el apartado 2, Usos complementarios, en base a las categorías de Espacios Libres. Se establecen ocupación máxima de deportivo al aire libre.

Artículo 4.1.7 Chimenea Swanston (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-141)

No varía.

Artículo 4.1.8 Espacios Libres entre las calles Lomo La Plana, Lomo San Lázaro, Hoya del Enamorado y Hoya de La Gallina

No varía.

Artículo 4.1.9 EL/AP entre las calles Juan de Quesada y Real de San Roque

No varía.

Artículo 4.1.10 Espacio Libre en Fincas Unidas

No varía.

Artículo 4.1.11 EL/AP San Roque (calles Farnesio y Fama)

No varía.

Capítulo 4.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO EDUCATIVO

Artículo 4.2.1 Área

No varía.

Artículo 4.2.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 4.2.3 Aplicación

No varía.

Artículo 4.2.4 Parámetros tipológicos

Se elimina el punto 1, por no ser necesario. En punto 2 de la Norma vigente pasa a ser punto 1.

Se añade la posibilidad de ocupación libre en los casos de parcelas exentas o cabeceras de manzana.

Artículo 4.2.5 Parámetros volumétricos

Se elimina parte del texto por innecesario.

Artículo 4.2.6 Parámetro de uso

En el apartado 2, usos complementarios, se elimina la diferencia entre edificaciones existentes y no edificadas. Se añaden Sanitario y Servicios Sociales y Administración Pública.

En el apartado 3, usos alternativos, se añade los Servicios Comunitarios en todas sus categorías (no solo el Deportivo y Cultural, permitidos en la Norma vigente), y la Administración Pública.

En el apartado 4, usos autorizables, se eliminan los Servicios Comunitarios que ya se considera como alternativos, y se añaden Los Servicios Públicos en algunas categorías.

Artículo 4.2.7 Colegio Carlos Navarro Ruiz (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-023)

No varía.

Artículo 4.2.8 Centro de Formación del Profesorado y Colegio en la c/ Juana de Arco, nº1 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-031)

No varía.

Artículo 4.2.9 Colegio Salesianos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-082)

No varía.

Artículo 4.2.10 Escuela Oficial de Idiomas en la c/ Fernando Guanarteme, nº51 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-154)

No varía.

Artículo 4.2.11 I.E.S. Franchy Roca (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-202)

No varía.

Artículo 4.2.12 Casa Ramírez-C/ Juan de Juni, nº54 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-292)

No varía.

Capítulo 4.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SANITARIO

Artículo 4.3.1 Área

No varía.

Artículo 4.3.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 4.3.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.3.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

Se reestructura el contenido y se divide en dos artículos independientes:

- Parámetros tipológicos (artículo 4.3.4): se elimina el punto 1, por no ser necesario.
- Parámetros volumétricos (artículo 4.3.5) se estructura la regulación de alturas para centros de salud, consultorios locales, y para parcelas sanitarias privadas. Se pormenoriza el sistema de medida de altura del Consultorio Local de Costa Ayala.

Artículo 4.3.5 Parámetros de uso

Varía la numeración del artículo (artículo 4.3.6 en la propuesta de Modificación).

Se elimina la diferencia entre edificaciones existentes y parcelas no edificadas en los usos complementarios, alternativos y autorizables, manteniéndola tan solo para los usos vinculados.

En usos complementarios, se añade Administración Pública.

En el apartado 3, usos alternativos, se añade los Servicios Comunitarios en la categoría de Cultural, y la Administración Pública.

En el apartado 4, usos autorizables, se eliminan los Servicios Comunitarios que ya se considera como alternativos, y se añaden Los Servicios Públicos en algunas categorías.

Artículo 4.3.6 Clínica Santa Catalina (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-094)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.3.7 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.3.7 Clínica del Carmen (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-138)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.3.8 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.3.8 Clínica San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-192)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.3.9 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.3.9 Casa de Planta Alta en San Nicolás, 21-23 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-209)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.3.10 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.3.10 Casa Navarro Soler - Residencia Bandama (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-294)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.3.11 en la propuesta de Modificación).

Capítulo 4.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS SOCIALES

Artículo 4.4.1 Área

No varía.

Artículo 4.4.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 4.4.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.4.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

Se reestructura el contenido y se divide en dos artículos independientes:

- Parámetros tipológicos (artículo 4.4.4): se elimina el punto 1, por no ser necesario.
- Parámetros volumétricos (artículo 4.4.5) , se añaden criterios para definir la altura en ámbitos de Norma Zonal A.

Artículo 4.4.5 Parámetros de uso

Varía la numeración del artículo (artículo 4.4.6 en la propuesta de Modificación).

Se elimina la diferencia entre edificaciones existentes y parcelas no edificadas en los usos complementarios, alternativos y autorizables, manteniéndola tan solo para los usos vinculados.

En usos complementarios, se añaden Cultural y Administración Pública.

En el apartado 3, usos alternativos, se añade la Administración Pública.

En el apartado 4, usos autorizables, se eliminan los Servicios Comunitarios que ya se considera como alternativos, y se añaden Los Servicios Públicos en algunas categorías.

Artículo 4.4.6 Villa Milagrosa y Colegio (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-248)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.4.7 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.4.7 Escuela de Educación Especial en Las Rehojas (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-250)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.4.8 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.4.8 Centro de Día para Ancianos en Fincas Unidas

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.4.9 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.4.9 Centro de Servicios Comunitarios en Fincas Unidas

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.4.10 en la propuesta de Modificación).

Capítulo 4.5 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO DEPORTIVO

Artículo 4.5.1 Área

No varía.

Artículo 4.5.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 4.5.3 Aplicación

No varía.

Artículo 4.5.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

Se elimina el apartado 1, por no ser necesario.

Se añade un nuevo apartado estableciendo que en parcelas ya edificadas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los existentes en dichas parcelas.

Artículo 4.5.5 Parámetros de uso

En el apartado 2, usos complementarios, se añade el uso Administración Pública.

En el apartado 3, usos alternativos, se añaden el Sanitario, Servicios Sociales, Cultural y la Administración Pública.

En el apartado 4, usos autorizables, se establece el Educativo, el Religioso, y los Servicios Públicos en algunas categorías.

Capítulo 4.6 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO CULTURAL

Artículo 4.6.1 Área

No varía.

Artículo 4.6.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 4.6.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.6.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

La regulación normativa relativa a la parcela cultural en la Carretera de Almatriche, el Centro de Arte la Regenta y la Casa Fuentes se extraen de este artículo, creando artículos independientes para cada una de estas parcelas.

Se reestructura el contenido y se divide en dos artículos independientes:

- Parámetros tipológicos (artículo 4.6.4): se elimina el punto 1, por no ser necesario.
- Parámetros volumétricos (artículo 4.6.5), se añaden criterios para definir la altura en ámbitos de Norma Zonal A.

Artículo 4.6.5 Parámetros de uso

Varía la numeración del artículo (artículo 4.6.6 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 2, usos complementarios, se añade el uso Administración Pública. También en este apartado, se restringe el uso Recreativo-Ocio a subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

El apartado 3, que establece la edificabilidad máxima de los usos complementarios, se integra en el apartado 2.

En el apartado 3, usos alternativos, se añade el Deportivo y la Administración Pública.

En el apartado 4, usos autorizables, se establece el Educativo, el Religioso, y los Servicios Públicos en algunas categorías.

NUEVOS ARTÍCULOS:

Se crean tres nuevos artículos con la regulación específica para tres parcelas, cuyo contenido no se modifica sino solo se traslada desde el artículo Parámetros tipológicos, donde se localiza en las Normas vigentes, hasta estos artículos independientes en la Propuesta de Modificación, en concordancia con el resto de parcelas con regulación específica que también se encuentran en artículos independientes.

Nuevo Artículo 4.6.7 Parcela cultural en la carretera de Almatriche

Nuevo Artículo 4.6.8 Centro de Arte La Regenta (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-170)

Nuevo Artículo 4.6.9 Casa Fuentes (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-056)

Artículo 4.6.6 Casa del Turismo (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-188)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.10 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.7 Club Victoria (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-189)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.11 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.8 Cine Guanarteme (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-205)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.12 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.9 Conjunto de viviendas en San Nicolás (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-210)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.13 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.10 Casa de Planta Alta en San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-235)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.14 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.11 Casa de Los Tres Picos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-246)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.15 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.12 Biblioteca y Asociación de Vecinos en la calle Isla de Alegranza (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-268)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.16 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.13 Casa Rural en la calle Practicante Antonio Henríquez, 33 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-357)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.17 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.14 Sede de la Casa Cultural y Recreativa de El Hierro en la calle Pío XII, 30 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-113).

Se elimina este artículo en cumplimiento de sentencia firme de 14 de septiembre de 2017 de RCA 27/2013 que afecta a esta parcela.

Artículo 4.6.15 Almacenes Elder & Fyffes (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-149)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.18 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.16 Centro Cívico en Fincas Unidas

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.19 en la propuesta de Modificación).

Capítulo 4.7 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO RELIGIOSO

Artículo 4.7.1 Área

No varía.

Artículo 4.7.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 4.7.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.7.4 Parámetros tipológicos

Se elimina el punto 1, por no ser necesario.

Artículo 4.7.5 Parámetros volumétricos

La regulación normativa relativa a la parcela RG de Almatriche, se extrae de este artículo, y se lleva a un artículo independiente para dicha parcela.

El contenido de la regulación volumétrica se estructura en dos apartados, uno para las parcelas con alineación oficial, y otro para el resto. En este segundo apartado se hace una distinción entre parcelas mayores o menores a 1000 m², y se aumenta la altura para elementos puntuales (campanarios, ... etc).

Artículo 4.7.6 Parámetros de uso

En el apartado 2, usos complementarios, se añade el uso Administración Pública.

En el apartado 3, usos alternativos, se añade el uso Sanitario, y la Administración Pública.

En el apartado 4, usos autorizables, se establecen el Educativo y los Servicios Públicos en algunas categorías.

NUEVO ARTÍCULO:

Se introduce un nuevo artículo en la Propuesta de Modificación, **Artículo 4.7.7 Parcela en Almatriche**, con la regulación específica, y sin modificaciones, que se localiza en la Norma vigente en el artículo 4.7.5 Parámetros volumétricos.

Artículo 4.7.7 Parcela en la Vega de San José

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.7.8 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.7.8 Parcela en el Paseo Tomás Morales nº 73

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.7.9 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.7.9 Parcela colindante a la Ermita de San Roque

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.7.10 en la propuesta de Modificación).

NUEVO ARTÍCULO:

Se introduce un nuevo artículo en la Propuesta de Modificación, **Artículo 4.7.11 Iglesia y Convento de los Padres Franciscanos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-182)**

Este artículo recoge la Norma establecida para esta parcela en la Modificación vigente del Catálogo de Protección Arquitectónico relativo a la ficha ARQ-182 (Iglesia y Convento de San José).

Capítulo 4.8 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Artículo 4.8.1 Área

No varía.

Artículo 4.8.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 4.8.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.8.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

Se reestructura el contenido y se divide en dos artículos independientes:

- Parámetros tipológicos (artículo 4.8.4): se elimina el punto 1, por no ser necesario. Se añade la posibilidad de ocupación libre en los casos de parcelas exentas o cabeceras de manzana.
- Parámetros volumétricos (artículo 4.8.5): se regula en este artículo la altura máxima de la edificación, sin variaciones con respecto a la normativa vigente.

Artículo 4.8.5 Parámetros de uso

En el punto 3, usos alternativos, se añade Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.

En el apartado 4, usos autorizables, se establecen el Educativo, el Religioso, y los Servicios Públicos en algunas categorías.

Artículo 4.8.6 Parcela de la Delegación de Hacienda en la Avda. Marítima del Norte

Se elimina este artículo porque ya no es necesario: el contenido de este artículo en la Norma vigente remite a un convenio con Patrimonio del Estado que data del Plan General de 1989. Como la edificabilidad ya está totalmente ejecutada, y edificabilidad en caso de sustitución será la existente, es más adecuado, por limpieza del documento normativo, suprimir el texto vigente.

Artículo 4.8.7 Parcela situada frente al Castillo de Mata

No se modifica el contenido, tan solo se corrige un error material del texto, incluyendo los apartados 3,4, 5 y 6 en el apartado 2 como subapartados b), c), d) y e) respectivamente.

Artículo 4.8.8 Parcelas situadas en la calle Real de San Roque

No varía.

NUEVO ARTÍCULO:

Se introduce un nuevo artículo en la Propuesta de Modificación, **Artículo 4.8.9 Parcela en Tafira, calles Sataute y Camino Viejo de la Calzada.**

Esta parcela no está construida, y se encuentra en un ámbito de Norma Zonal A, con viviendas de baja densidad provenientes de la ejecución de la UA-11 del Plan General de 1989. Se establecen, para mayor claridad normativa, los parámetros tipológicos y volumétricos del ámbito donde se localiza esta dotación.

NUEVO ARTÍCULO:

Se introduce un nuevo artículo en la Propuesta de Modificación, **Artículo 4.8.10 Parcelas en Tamaraceite.**

Estas dos parcelas no están construidas, y se sitúan en colindancia con diferencias importantes de rasantes entre ellas. En cuanto a la situación urbanística se localizan en un ámbito de Norma Zonal A (de diferentes alturas edificatorias) pero colindando con M4 (4 plantas de altura) y con PERI de Tamaraceite (BH3=3 plantas de altura). Para resolver esta casuística tan variada, y precisar la ordenación de estas parcelas se establece en esta artículo la regulación específica para cada una de ellas.

Capítulo 4.9 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 4.9.1 Área

No varía.

Artículo 4.9.2 Obras y actividades admisibles

El apartado 1 se elimina y pasa al artículo de nueva creación sobre parámetros tipológicos y volumétricos.

El apartado 2 pasa a ser apartado 1.

Artículo 4.9.3 Aplicación

En el apartado 1, se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

El apartado 2 se elimina, por no ser necesario.

NUEVO ARTÍCULO:

Se introduce un nuevo artículo en la Propuesta de Modificación, **Artículo 4.9.4 Parámetros tipológicos y volumétricos**

Todas las parcelas calificadas como SP que no tienen artículo normativo específico ya están construidas. Por tanto, en este artículo que regula en general estas parcelas se dice que sus parámetros tipológicos y volumétricos son los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas.

Artículo 4.9.4 Parámetros de uso

Varía la numeración del artículo (artículo 4.9.5 en la propuesta de Modificación).

Se corrige tan solo la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.9.5 Categoría Seguridad y Protección

Varía la numeración del artículo (artículo 4.9.6 en la propuesta de Modificación).

Se modifica el apartado 2, adaptándolo a lo dispuesto en las Normas Estructurales sobre obras generales admitidas en edificios catalogados.

Artículo 4.9.6 Parcela IV-5 del Plan Parcial de la Vega de San José, en calle Alicante 22

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.9.7 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.9.7 Parcela en calle Córdoba / Eufemiano Jurado en la Vega de San José para Parque de Bomberos

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.9.8 en la propuesta de Modificación).

ARTÍCULO TRASLADADO DE POSICIÓN

Se modifica de posición el **Artículo 4.9.14 Comisaría de Policía en Siete Palmas** (artículo 4.9.9 en la propuesta de Modificación). Solo varía su posición, y se coloca junto al resto de parcelas de Categoría de Seguridad y Protección.

Artículo 4.9.8 Categoría Servicios de Correos y Telecomunicaciones

Varía la numeración del artículo (artículo 4.9.10 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 2 se corrige el error de remitir a un artículo que no corresponde.

Artículo 4.9.9 Categoría Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.9.11 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.9.10 Categoría Abastecimiento Alimentario

Varía la numeración del artículo (artículo 4.9.12 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 2 se corrige el error de remitir a un artículo que no corresponde.

Artículo 4.9.11 Categoría Servicios Funerarios

Varía la numeración del artículo (artículo 4.9.13 en la propuesta de Modificación).

Se modifica por completo el contenido de este artículo. Se elimina la remisión a un Plan Especial Temático para la regulación de estas parcelas.

En el apartado 1 se enumeran las parcelas afectadas por la regulación de este artículo.

En el apartado 2 se establece que hasta la aprobación de la Revisión del Catálogo de Protección Arquitectónica, las obras permitidas en estas parcelas serán las establecidas para los edificios catalogados en las Normas Estructurales del Plan General.

Artículo 4.9.12 Categoría Infraestructuras

Varía la numeración del artículo (artículo 4.9.14 en la propuesta de Modificación).

Se incluye en el listado de parcelas afectadas por este artículo la Central telefónica en c/ Juan Manuel Durán/Diderot.

Artículo 4.9.13 Categoría Transporte Público

Varía la numeración del artículo (artículo 4.9.15 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 1, se corrige un error en el listado de parcelas afectadas por este artículo, excluyendo las Cocheras del Servicio de Transporte Insular en el Sebadal, pues no existen dicha parcela en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

En los apartados 1, 2b) y 3b), se sustituye la denominación de “Parcela de la UA-20 de la Paterna” por “Manzana en la Paterna”.

En el apartado 2b) se sustituye el texto “*rasante de la calle de la urbanización*” por “*rasante de la calle de la UA-20*”.

Artículo 4.9.14 Comisaría de Policía en Siete Palmas (c/Lomo San Lázaro)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.9.9 en la propuesta de Modificación), colocándolo junto al resto de artículos de la Categoría Seguridad y Protección.

Artículo 4.9.15 Parque Municipal de Educación Vial en la calle Córdoba (Vega de San José)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.9.16 en la propuesta de Modificación).

NUEVO ARTÍCULO

Se introduce un nuevo artículo en la propuesta de Modificación, **Artículo 4.9.17 Parcela en Jinámar. Avenida Santa Rita de Casia-Calle Polígono Jinámar Fase III**

Este artículo corrige un error de vacío normativo en el Plan General vigente. En los planos de Regulación del Suelo y la Edificación se ha calificado la parcela en cuestión como SP, pero no existe en las Normas Pormenorizadas regulación relativa a ella.

Capítulo 4.10 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL

Artículo 4.10.1 Área

No varía.

Artículo 4.10.2 Obras y actividades admisibles

Se simplifica el contenido de este artículo, y una parte se traslada a un nuevo artículo titulado parámetros tipológicos y volumétricos.

Artículo 4.10.3 Aplicación

Se establece que serán de aplicación todos los parámetros de la norma.

NUEVO ARTÍCULO

Se introduce un nuevo artículo en la propuesta de Modificación, **Artículo 4.10.4 Parámetros tipológicos y volumétricos**

Se crea este artículo para establecer los parámetros tipológicos y volumétricos de las parcelas calificadas como Hotel, siguiendo la misma estructura normativa que para el resto de las parcelas. El contenido está regulado en la Norma vigente en el artículo sobre obras y actividades admisibles. En la Propuesta de Modificación se estructura en dos apartados: en el primero se establece que estos parámetros urbanísticos son los existentes (todas las parcelas hoteleras ya están edificadas). Se elimina el aumento del 10% para obras de reestructuración. En el segundo apartado se contempla la regulación específica para el hotel Fataga, ya establecida en la norma vigente.

Artículo 4.10.4 Parámetros de uso

Varía la numeración del artículo (artículo 4.10.5 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 2, usos complementarios, se añade el uso Oficinas, y con una limitación máxima del 10% de la edificabilidad de la parcela.

En el apartado 3, se establece como uso alternativo el Espacio Libre, en similitud con los usos alternativos de las parcelas calificadas con otros usos.

Capítulo 4.11 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO COMERCIAL

Artículo 4.11.1 Área

No varía.

Artículo 4.11.2 Obras y actividades admisibles

Se simplifica el contenido de este artículo, y una parte se traslada a un nuevo artículo titulado parámetros tipológicos y volumétricos.

Artículo 4.11.3 Regulación de los Equipamientos Comerciales en La Ballena y Hoya de La Plata

Este artículo, de regulación específica de una parcela, se traslada de posición (artículo 4.11.6 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.11.4 Aplicación

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.3 en la propuesta de Modificación).

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

NUEVO ARTÍCULO

Se introduce un nuevo artículo en la propuesta de Modificación, **Artículo 4.11.4 Parámetros tipológicos y volumétricos**

Se crea este artículo para establecer los parámetros tipológicos y volumétricos de las parcelas calificadas como Comercial, ya construidas y sin regulación específica. El contenido está regulado en la Norma vigente en el artículo sobre obras y actividades admisibles.

Artículo 4.11.5 Parámetros de uso

En el apartado 2, usos complementarios, se añaden las oficinas y los Servicios Comunitarios en las categorías de Deportivo y Cultural.

El apartado 5 se elimina, incluyéndose en el apartado 1.

ARTÍCULO TRASLADADO DE POSICIÓN

Se modifica de posición el **Artículo 4.11.3 Regulación de los Equipamientos Comerciales en La Ballena y Hoya de la Plata** (artículo 4.11.6 en la propuesta de Modificación). Solo varía su posición, y el número del artículo al que remite en su texto.

ARTÍCULO TRASLADADO DE POSICIÓN

Se modifica de posición el **Artículo 4.11.24 Parcela en la plaza Don Antonio Cruz Mayor** (artículo 4.11.7 en la propuesta de Modificación). Varía su posición, y se eliminan los parámetros de uso que se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.6 Barranquillo de Don Zoilo. Parcela 45-A

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.11.8 en la propuesta de Modificación).

Se eliminan los parámetros de uso que se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.7 Barranquillo de Don Zoilo. Calles Párroco Villar Reina - Maestro Rodó

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.9 en la propuesta de Modificación).

Los parámetros de uso se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.8 El Batán. Parcela P27

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.10 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 3 a), usos vinculados, se simplifica el texto para mayor claridad de lo expuesto.

Artículo 4.11.9 Ladera Alta. Parcela CA-1

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.11 en la propuesta de Modificación).

Los parámetros de uso se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.10 Santa Margarita

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.12 en la propuesta de Modificación).

Los parámetros de uso se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.11 Jinámar. Parcela 980-2

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.13 en la propuesta de Modificación).

Los parámetros de uso se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.12 La Cazuela (UA-39)

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.14 en la propuesta de Modificación).

Los parámetros de uso se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.13 Parque Comercial y Recreativo de Jinámar

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.15 en la propuesta de Modificación).

Los parámetros de uso se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.14 La Puntilla. Calle Caleta

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.11.16 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.11.15 Centro Comercial "Las Arenas"

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.11.17 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.11.16 Tamaraceite. Calles Paseo de Los Mártires, Elías Marrero

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.11.18 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.11.17 Las Torres. Calle Leopoldo Alonso - Avenida Juan Carlos I

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.11.19 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.11.18 Urbanización Díaz Casanova. Parcela A

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.11.20 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.11.19 Mercado Municipal de Altavista

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.21 en la propuesta de Modificación).

Los parámetros de uso se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.20 Almatriche. Parcelas 2 y 8

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.21 en la propuesta de Modificación).

Se establecen usos complementarios y alternativos y se remiten al artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.21 Canódromo. Parcela 2

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.21 en la propuesta de Modificación).

Se remiten los usos complementarios al artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.22 Canódromo. Parcela 5

Varía la numeración del artículo (artículo 4.11.21 en la propuesta de Modificación).

Los parámetros de uso se remiten al artículo genérico de usos en parcelas comerciales (4.11.5).

Artículo 4.11.23 Prolongación de Pedro Infinito. Parcelas 4, 5, 7 y 8

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.11.25 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.11.24 Parcela en la plaza Don Antonio Cruz Mayor

Este artículo se traslada de posición (artículo 4.11.7 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.11.25 Las Torres. Parcela 13.1 (Calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz - Avda. Juan Carlos I)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.11.26 en la propuesta de Modificación).

NUEVO ARTÍCULO

Se introduce un nuevo artículo en la propuesta de Modificación, **Artículo 4.11.27 Centro Comercial "Las Ramblas"**

Se crea este artículo para incorporar los parámetros urbanísticos de la parcela donde se localiza el Centro Comercial Las Ramblas.

Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS

Artículo 4.12.1 Área

No varía.

Artículo 4.12.2 Obras y actividades admisibles

Se simplifica el contenido de este artículo, y una parte se traslada a un nuevo artículo titulado parámetros tipológicos y volumétricos.

Artículo 4.12.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

NUEVO ARTÍCULO

Se introduce un nuevo artículo en la propuesta de Modificación, **Artículo 4.12.4 Parámetros tipológicos y volumétricos**

Se crea este artículo para establecer los parámetros tipológicos y volumétricos de las parcelas calificadas como Oficinas, ya construidas y sin regulación específica. El contenido está regulado en la Norma vigente en el artículo sobre obras y actividades admisibles.

Artículo 4.12.4 Parámetros de uso en edificaciones existentes

Varía la numeración del artículo (artículo 4.12.5 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 2, uso complementarios se añade el uso Administración Pública.

También en usos vinculado y complementarios se añaden otros usos para parcelas específicas, que ya venían regulados en la Norma vigente en los artículos independientes destinados a dichas parcelas (y que en la Propuesta de Modificación han sido eliminados).

Se establece como uso alternativo el uso Administración Pública.

Artículo 4.12.5 Edificio de oficinas al sur del Colegio Iberia

Se elimina este artículo.

Artículo 4.12.6 Edificio de oficinas junto al Centro Comercial “Las Arenas”

Se elimina este artículo.

Artículo 4.12.7 Edificio de la Cooperativa de Taxistas

Se elimina este artículo.

Artículo 4.12.8 Edificios de oficinas en Profesor Agustín Millares Carló, 12, y esquina Pasaje Jesús Bombín Quintana

Se elimina este artículo.

Artículo 4.12.9 Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar

Varía la numeración del artículo (artículo 4.12.6 en la propuesta de Modificación).

Los parámetros de uso se remiten al artículo genérico de usos en parcelas calificadas como oficinas (4.12.5). y se añaden usos alternativos y autorizables que contempla la Norma vigente en esta parcela.

NUEVO ARTÍCULO

Se introduce un nuevo artículo en la propuesta de Modificación, **Artículo 4.12.7 Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado.**

Se añade este artículo que proviene de la Modificación vigente del PGO relativa a la delimitación del PEPRI Vegueta-Triana.

Capítulo 4.13 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES

Artículo 4.13.1 Área

No varía.

Artículo 4.13.2 Obras y actividades admisibles

Se simplifica el contenido de este artículo, y una parte se traslada al artículo de parámetros tipológicos y volumétricos.

Artículo 4.13.3 Aplicación

Se añade que serán de aplicación los parámetros de usos también para los proyectos de actividades.

Artículo 4.13.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

Se reestructura el contenido diferenciando entre parcelas ya edificadas y no edificadas.

El apartado 2 de la Norma vigente, que habla sobre superficie máximas de usos complementarios se pasa al artículo siguiente.

Artículo 4.13.5 Parámetros de uso

Se añade como usos alternativos el Espacio Libre.

Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO

Artículo 4.14.1 Área

No varía.

Artículo 4.14.2 Obras y actividades admisibles

Se simplifica el contenido de este artículo, y una parte se traslada al artículo de parámetros tipológicos y volumétricos.

Artículo 4.14.3 Aplicación

En el apartado 1 se añade que serán de aplicación los parámetros de usos también para los proyectos de actividades, y se corrige la numeración del artículo de regulación específica.

El apartado 2 se suprime por innecesario.

Artículo 4.14.4 Parámetros volumétricos

Se añade en el título del artículo los parámetros tipológicos.

El apartado 1 de la Norma vigente relativo a edificabilidad máxima para usos complementarios se pasa al siguiente artículo.

Se establecen los parámetros tipológicos y volumétricos de las parcelas ya edificadas.

Artículo 4.14.5 Parámetros de uso

No varía.

Artículo 4.14.6 Parcela en la calle Manuel de Falla (La Paterna. UA-20)

Se elimina este artículo.

Artículo 4.14.7 Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.14.6 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.14.8 Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.14.7 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.14.9 Parcela entre las calles General Balmes, Mahón y Poeta Agustín Millares. (Isleta)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.14.8 en la propuesta de Modificación), y el nombre del artículo según las calles que definen dicho edificio de aparcamiento.

Artículo 4.14.10 Parcela 302 de la Avda. Marítima del Norte. (Luis Doreste Silva, 6)
Se elimina este artículo.

Artículo 4.14.11 Parcela entre las calles Olof Palme, Thomas A. Edison y León Tolstoi
Se elimina este artículo.

Artículo 4.14.12 Parcela en la calle Thomas A. Edison, 8 esquina a calle Rafael Almeida, 10
Se elimina este artículo.

Artículo 4.14.13 Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.14.9 en la propuesta de Modificación).

Capítulo 4.15 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO

Artículo 4.15.1 Área
No varía.

Artículo 4.15.2 Obras y actividades admisibles
Se simplifica el contenido de este artículo, y una parte se traslada al artículo de parámetros tipológicos y volumétricos.

Artículo 4.15.3 Aplicación
Se añade que serán de aplicación los parámetros de usos también para los proyectos de actividades.

Artículo 4.15.4 Parámetros volumétricos
Se añade en el título del artículo los parámetros tipológicos.
Se establece que la posición de la edificación será libre en la parcela.

Artículo 4.15.5 Parámetros de uso
En el apartado 2, usos complementarios, se añade el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I.
En el apartado 3, usos alternativos, se añade el uso terciario en las categorías de Comercial, Oficinas y Recreativo-Ocio.

Artículo 4.15.6 Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6
No varía.

TÍTULO 5 NORMAS ZONALES

Se corrige el listado de Normas zonales, incluyendo la P (corrección de error material) y eliminando la Mr y la H.

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

Artículo 5.1.1 Área

No varía.

Artículo 5.1.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.1.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas

No varía.

Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela

No varía.

Artículo 5.1.6 Número de viviendas por parcela

No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.1.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

No varía.

Artículo 5.1.8 Condiciones de altura

Se redacta un nuevo apartado 3, donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.

El apartado 3 anterior pasa a ser apartado 4.

Artículo 5.1.9 Medición de altura para edificaciones en ladera

No varía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.1.10 Condiciones de composición y forma

No varía.

Artículo 5.1.11 Materiales de fachada

No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 Compatibilidad y localización de los usos

En el apartado de usos alternativos se añade el uso Alojamiento Turístico en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

Se modifica en el apartado de usos autorizables la distancia mínima (y la forma de medirla) entre talleres de automoción tipo II. Asimismo se modifica la forma de medir dicha distancia siguiendo el dictamen de la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de fecha 22 de febrero de 2013.

Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt

Se modifica la descripción de la Norma Zonal con texto que proviene de la Modificación vigente del PGO relativa a la delimitación del PEPRI Vegueta-Triana.

Artículo 5.2.1 Área

No varía.

Artículo 5.2.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.2.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.2.4 Condiciones de las parcelas

Se añade texto de la Modificación vigente de PGO relativa a la delimitación del PEPRI Vegueta-Triana.

Artículo 5.2.5 Posición de la edificación en la parcela

No varía.

Artículo 5.2.6 Número de viviendas por parcela

Se añade texto de la Modificación vigente de PGO relativa a la delimitación del PEPRI Vegueta-Triana.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.2.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

No varía.

Artículo 5.2.8 Condiciones de altura

Se añade texto de la Modificación vigente de PGO relativa a la delimitación del PEPRI Vegueta-Triana.

Se añade un apartado 3, a donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.2.9 Condiciones de composición y forma

Se añade texto de la Modificación vigente de PGO relativa a la delimitación del PEPRI Vegueta-Triana.

Artículo 5.2.10 Materiales de fachada

No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.2.11 Compatibilidad y localización de los usos

Se añade en los usos alternativos el uso Alojamiento Turístico en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

En el apartado de usos autorizables, se modifica la forma de medir la distancia mínima entre parcelas destinadas a Garajes, utilizando el mismo método que el empleado para medir la zona de influencia entre talleres de automoción tipo II en la Norma Zonal B.

Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

Artículo 5.3.1 Área

No varía.

Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.3.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.3.4 Condiciones de las parcelas

No varía.

Artículo 5.3.5 Posición de la edificación en la parcela

Se elimina en el punto 1 la remisión al apartado 3 del artículo 5.3.7 (pues dicho apartado ha sido suprimido)

Artículo 5.3.6 Número de viviendas por parcela

No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se elimina el apartado 3. La obligación de retranqueo lateral hace imposible en la mayoría de los casos (por la escasa dimensión del ancho de la parcela) materializar la altura normativa, y además superar en solo una planta no incide en la percepción de medianeras desde la calle.

Artículo 5.3.8 Condiciones de altura

Se elimina, en el apartado 2, la determinación de la altura a través de un Estudio de Incidencia Ambiental en los casos de generación de medianeras. Con las alturas establecidas en la Norma no se generan situaciones perceptibles de medianeras, excepto en casos de colindancia con edificios de fuera de ordenación (por mayor altura que la ordenancista).

Se añade un apartado 3, a donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.3.9 Condiciones de composición y forma

No varía.

Artículo 5.3.10 Materiales de fachada

No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.3.11 Compatibilidad y localización de los usos

En usos complementarios en planta baja, se elimina la excepción establecida para algunas calles en relación al Recreativo-Ocio.

Se corrige un error material de texto, eliminando el punto 4 (oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico) e incorporándolo al punto 3c) donde se establecen los usos complementarios en plantas altas.

Se aumentan los usos alternativos permitiendo además de los establecidos en la norma vigente los siguientes usos: Residencia Comunitaria, Alojamiento Turístico y Oficinas.

Asimismo en usos alternativos se exceptúan de los Servicios Comunitarios permitidos los usos Educativos y Religiosos pasándolos a usos Autorizables.

En el apartado de usos autorizables, se modifica la forma de medir la distancia mínima entre parcelas destinadas a Garajes, utilizando el mismo método que el empleado para medir la zona de influencia entre talleres de automoción tipo II en la Norma Zonal B.

Asimismo, en usos autorizables, se elimina el uso Oficinas (que ya se establece como uso alternativo) y se incorpora el uso de Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.

Capítulo 5.4 NORMA ZONAL D

Artículo 5.4.1 Área

No varía.

Artículo 5.4.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.4.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.4.4 Condiciones de las parcelas

No varía.

Artículo 5.4.5 Posición de la edificación en la parcela

No varía.

Artículo 5.4.6 Número de viviendas por parcela
No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.4.7 Condiciones de ocupación
No varía.

Artículo 5.4.8 Condiciones de edificabilidad
No varía.

Artículo 5.4.9 Condiciones de altura
No varía.

Artículo 5.4.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera
No varía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.4.11 Condiciones de composición y forma
No varía.

Artículo 5.4.12 Espacios libres de parcela
No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.4.13 Compatibilidad y localización de los usos
No varía.

Capítulo 5.5 NORMA ZONAL Dh

Artículo 5.5.1 Área
No varía.

Artículo 5.5.2 Obras y actividades admisibles
Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.5.3 Aplicación
No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.5.4 Condiciones de las parcelas
Se modifica el artículo estableciendo la superficie mínima de parcela en concordancia con las condiciones de posición en la parcela y número mínimo de viviendas establecido en esta Norma.
Se añade un punto 2, donde se establece las condiciones de edificación para aquellas parcelas que no cumplan con la superficie mínima.

Artículo 5.5.5 Posición de la edificación en la parcela

No varía.

Artículo 5.5.6 Número de viviendas por parcela

No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.5.7 Condiciones de ocupación

No varía.

Artículo 5.5.8 Condiciones de edificabilidad

No varía.

Artículo 5.5.9 Condiciones de altura

No varía.

Artículo 5.5.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera

No varía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.5.11 Condiciones de composición y forma

Se añade un punto 3, al objeto de evitar la repetición y monotonía en el entorno edificatorio.

Artículo 5.5.12 Espacios libres de parcela

No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.5.13 Compatibilidad y localización de los usos

No varía.

Capítulo 5.6 NORMA ZONAL Ca

Artículo 5.6.1 Área

No varía.

Artículo 5.6.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.6.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.6.4 Condiciones de las parcelas

No varía.

Artículo 5.6.5 Posición de la edificación en la parcela

No varía.

Artículo 5.6.6 Número de viviendas por parcela

No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.6.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

No varía.

Artículo 5.6.8 Condiciones de altura

Se añade un apartado 3, a donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.

Parámetros compositivos

Artículo 5.6.9 Condiciones de composición y forma

No varía.

Artículo 5.6.10 Espacios libres de parcela

No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.6.11 Compatibilidad y localización de los usos

En el apartado de usos alternativos se añade el uso Alojamiento Turístico en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

Capítulo 5.7 NORMA ZONAL Ct

Artículo 5.7.1 Área

No varía.

Artículo 5.7.2 Obras y actividades admisibles

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.7.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.7.4 Condiciones de las parcelas

No varía.

Artículo 5.7.5 Posición de la edificación en la parcela
No varía.

Artículo 5.7.6 Número de viviendas por parcela
No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.7.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad
No varía.

Artículo 5.7.8 Condiciones de altura
Se añade un apartado 3, a donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.

Artículo 5.7.9 Condiciones de altura para edificaciones en ladera limitando con suelo rústico
No varía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.7.10 Condiciones de composición y forma
No varía.

Artículo 5.7.11 Materiales de fachada
No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.7.12 Compatibilidad y localización de los usos
En el apartado de usos alternativos se añade el uso Alojamiento Turístico en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática (es decir solo en casos de edificios catalogados).

Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

Artículo 5.8.1 Área
Se añade un apartado 2 donde se explica que la letra M siempre va acompañada de un número o la letra r, es decir que la Norma Mr se incluye en esta Norma Zonal.

Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles
Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.8.3 Aplicación
No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.8.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

En el apartado 3 b) se elimina el segundo subapartado por no ser necesario al quedar incluido en lo expuesto en el subapartado primero.

En el apartado 4 se sustituye el texto “...*(excepto que no se permitirán viviendas en planta baja).*” por el texto siguiente “...*(excepto en lo referente a la regulación de usos que será la establecida en la Norma M). En estos casos, se permitirá la vivienda en su categoría de unifamiliar pero su posición en planta baja solo se admitirá si lo permite al norma zonal donde se sitúa la parcela.*”, en base a las instrucciones de las Comisiones de Interpretación y Seguimiento del Plan General de fechas 28 de Septiembre de 2018 y 01 de febrero de 2018.

Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

Se estructura este artículo de una forma diferente para una mayor claridad de la regulación establecida en la norma vigente.

Artículo 5.8.6 Posición de la edificación en la parcela

Se reestructura el artículo, agrupando los casos de excepción establecidos en los apartados 2,3,4 y 5 en un nuevo apartado 2 con subapartados a),b), c) y d).

En el punto 1 se elimina la remisión al artículo 5.8.8, y se expresa directamente lo dispuesto en dicho artículo.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se modifica el texto del artículo para una definición más precisa de lo regulado.

Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

Se reestructura todo el artículo de la forma siguiente:

En los cuatro primeros apartados se regula la altura de forma genérica y en el apartado cinco las especificidades.

En el apartado 1 se establece el número de plantas de la edificación, en función del indicativo que acompaña a la M.

En el apartado 2 se establece la altura métrica de la edificación, en función del número de plantas.

En el apartado 3 se recoge el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.

En el apartado 4 se establece la altura a intradós del segundo forjado.

En el apartado 5 se recogen las determinaciones específicas de altura, ordenadas por barrios, y que incluyen lo siguiente:

- Los apartados a) y b) recogen regulación específica de altura en ámbitos de Mr (zona de las Canteras y parcelas colindantes con edificios catalogados), que ya está establecida en la Norma vigente pero en su Norma Zonal Mr.
- Los apartados c), d), e), f), g), h), i), j),k), l) m) y o) recogen situaciones de excepción ya formuladas en la Norma vigente.
- El apartado n) introduce un texto en relación a la M5 de la Suerte con el objeto de aclarar la altura de la edificación en relación a las diferentes calles y rasantes que conforman la manzana.
- Los apartados p) y q) incorporan texto de la Modificación vigente de PGO relativa a la delimitación del PEPRI Vegueta-Triana relativo a M5 de la zona del Terrero y M4 y 5 en Vegueta.

Se elimina toda la regulación relativa a Actuaciones de Dotación, pues ya se regula y de forma genérica para todo el suelo urbano consolidado en el Título 1 de esta Normas.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma

El apartado 3, que establece la regulación sobre cubiertas, se reestructura de la forma siguiente:

- En el apartado a) se establece el tipo de cubierta para parcelas con altura normativa igual o mayor a 5 plantas.

- En el apartado b) se establece el tipo de cubiertas para parcelas con altura inferior a 5 plantas.
- En el apartado c) se establecen los casos específicos. Se añade en este apartado una regulación específica para edificios destinados en exclusiva a usos diferentes al residencial.

Artículo 5.8.10 Materiales de fachada

En el apartado 2, se introduce regulación establecida en la Modificación vigente de PGO relativa a la delimitación del PEPRI Vegueta-Triana.

Asimismo en el apartado 2 se modifica la frase "...en los edificios de áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior." Sustituyéndola por "...en los edificios de áreas de Norma Zonal M donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas.", para incluir también en esta regulación a las zonas Mr.

Parámetros de Uso

Artículo 5.8.11 Compatibilidad y localización de los usos

El apartado 1, Uso cualificado, se reestructura para una mayor claridad de lo regulado.

En el apartado 2 a), Usos vinculados bajo rasante, se añade condiciones para los garajes situados en parcelas con frente a dos o más calles.

En el apartado 2 b), Usos vinculados en planta baja, se sustituye el texto "*no adecuados en relación al uso cualificado.*" por "*no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.*"

En la M5 de la Suerte, en planta baja hacia la Rambla, se limitan los usos vinculados a un fondo máximo medido desde la fachada.

En el apartado 2 c), se elimina el último párrafo que dice: "*excepto en parcelas situadas en vías de interés (según lo dispuesto en el capítulo 2.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada) donde no se podrá optar por el uso Garaje-Aparcamiento.*"

Se añade un apartado 2 e) para establecer en la M5 de la Suerte el Garaje-Aparcamiento como uso vinculado en las dos primeras plantas situadas sobre la planta baja hacia la Rambla.

En el apartado 3 a) y 3 b) se elimina como usos complementarios el Recreativo-Ocio en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos Tipo I, que pasan a usos autorizables. Asimismo se modifica el apartado 3 a) permitiendo bajo rasante el uso almacén (en las categorías señaladas) sin vinculación a la actividad desarrollada en planta baja.

En el apartado 3 b) se sustituye en Servicios Comunitarios y Servicios Públicos, el texto "... *no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.*" por "*no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.*"

En el apartado 3 c) se añade para el Alojamiento Turístico "...*y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.*"

En el apartado 4, Usos alternativos, en los Servicios Comunitarios se sustituye el texto "...*excepto en vías de interés (capítulo 2.7 de estas Normas)*" por "...*excepto Educativo y Religioso.*"

En el apartado 5, Usos autorizables, se realizan las siguientes modificaciones:

- Se añade el Recreativo-Ocio en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculo, Tipo I.
- En Servicios Comunitarios se sustituye el texto "...*en cualquier categoría, edificios de uso exclusivo y situados en vías de interés (capítulo 2.7 de estas Normas).*" por "...*en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.*"
- En Taller de Automoción Tipo II, se modifica la forma de medir la zona de influencia entre estos talleres, al igual que lo realizado en otras Normas Zonales.

Se incluyen al final de este Capítulo los planos de Regulación de Alturas de una parte específica de las áreas reguladas por la Norma M, que es la Mr. No se modifica en estos planos ninguna altura de las ya establecidas por la Norma vigente.

Capítulo 5.9 NORMA ZONAL Mr

Se elimina la Norma Zonal Mr y por tanto se elimina este Capítulo en su totalidad, y su contenido se refunde en los artículos de la Norma Zonal M.

Capítulo 5.10 NORMA ZONAL H

Se elimina la Norma Zonal H y por tanto se elimina este Capítulo en su totalidad.

Capítulo 5.11 NORMA ZONAL A

Varía la numeración del Capítulo (Capítulo 5.9 en la propuesta de Modificación)

Artículo 5.11.1 Área

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.9.1 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.11.2 Obras y actividades admisibles

Varía la numeración del artículo (artículo 5.9.2 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 1, se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

En el apartado 1 a) y b) se actualiza el nº del artículo al que se remite.

En el apartado 1 c) en obras de nueva planta se sustituye el texto “*No se permitirán en esta Norma*” por “*Solo se permitirán para la sustitución de edificios existentes.*”

En el apartado 1 c) en obras de ampliación, se especifica en qué casos se permitirá el cierre de plantas diáfanos. También se actualizan los nº de artículos a los que se remite.

Artículo 5.11.3 Aplicación

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.9.3 en la propuesta de Modificación).

Parámetros Tipológicos y Volumétricos

NUEVO ARTÍCULO

Se introduce un nuevo artículo en la propuesta de Modificación, **Artículo 5.9.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de nueva planta.**

Este nuevo artículo recoge los parámetros tipológicos y urbanísticos para aquellos casos de sustitución de edificios existentes.

Artículo 5.11.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación

Varía la numeración del artículo (artículo 5.9.5 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 2, se sustituye el texto: “*..., con las condiciones establecidas en el apartado 2.b del artículo 2.6.10 (Condiciones Particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento) de estas Normas.*” por el siguiente: “*...con las condiciones particulares establecidas para el uso Garaje-Aparcamiento en la Ordenanza Municipal de Edificación.*”

Parámetros Compositivos

Artículo 5.11.5 Condiciones de composición y forma

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.9.6 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.11.6 Materiales de fachada

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.9.7 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.11.7 Espacios libres de parcela

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.9.8 en la propuesta de Modificación).

Parámetros de Uso

Artículo 5.11.8 Compatibilidad y localización de los usos

Varía la numeración del artículo (artículo 5.9.9 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 3, se eliminan como usos complementarios el Recreativo-Ocio en las subcategorías de Salas De Reunión y Salas de Espectáculos que pasan a usos autorizables.

En el apartado 4, se eliminan como usos alternativos los Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso que pasan a usos autorizables.

En el apartado 5, se añaden como usos autorizables los Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.

También en el apartado 5 se añade al Recreativo-Ocio establecido como autorizable las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos Tipo I.

Capítulo 5.12 NORMA ZONAL S

Varía la numeración del Capítulo (Capítulo 5.10 en la propuesta de Modificación)

Artículo 5.12.1 Área

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.10.1 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.12.2 Obras y actividades admisibles

Varía la numeración del artículo (artículo 5.10.2 en la propuesta de Modificación).

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

En los apartados a) y b) y c) se actualizan los nº de los artículos a los que se remite.

Artículo 5.12.3 Aplicación

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.10.3 en la propuesta de Modificación).

Parámetros Tipológicos y Volumétricos

Artículo 5.12.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de nueva planta

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.10.4 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.12.5 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación

Varía la numeración del artículo (artículo 5.10.5 en la propuesta de Modificación).

Se actualiza el nº del artículo al que se remite en el apartado 2.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.12.6 Condiciones de composición y forma

Varía la numeración del artículo (artículo 5.10.6 en la propuesta de Modificación).
Se actualiza el nº del artículo al que se remite en el apartado 2.

Artículo 5.12.7 Materiales de fachada

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.10.7 en la propuesta de Modificación).

Parámetros de Uso

Artículo 5.12.8 Compatibilidad y localización de los usos

Varía la numeración del artículo (artículo 5.10.8 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 2 y 3, se eliminan como usos vinculados y complementarios el Recreativo-Ocio en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos Tipo I que pasan a usos autorizables.

En el apartado 3b) se añade en el uso complementario de Alojamiento Turístico “...y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.”

En el apartado 4, usos alternativos, se modifican las subcategorías de Alojamiento Turístico en adaptación a las definidas en la ley sectorial.

También en el apartado 4, se eliminan como usos alternativos los Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso que pasan a usos autorizables.

En el apartado 5, se añaden como usos autorizables los Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.

También en el apartado 5 se añade al Recreativo-Ocio establecido como autorizable las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos Tipo I.

Capítulo 5.13 NORMA ZONAL E

Varía la numeración del Capítulo (Capítulo 5.11 en la propuesta de Modificación)

Artículo 5.13.1 Área

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.1 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.2 Obras y actividades admisibles

Varía la numeración del artículo (artículo 5.11.2 en la propuesta de Modificación).

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.13.3 Aplicación

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.3 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.4 Compatibilidad y localización de los usos

Varía la numeración del artículo (artículo 5.11.4 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 1, se incluye la parcela 7 del Batán (E10 en los Planos de Regulación) entre las parcelas a las que se le aplica la regulación genérica de usos para viviendas unifamiliares.

En el apartado 2 b) y 2c), se eliminan como usos vinculados y complementarios el Recreativo-Ocio en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos Tipo I que pasan a usos autorizables.

En el apartado 2c y 2d) se amplían, como uso complementario y alternativo, las subcategorías de alojamiento turístico permitidas y en coherencia con las definidas en la ley sectorial. En el caso de uso complementario se añade “...y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.”

En el apartado 2 d), se añade como uso alternativo la Residencia Comunitaria.

En el apartado 2 e), se añade como autorizable el Recreativo-Ocio establecido en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I.

Artículo 5.13.5 E₀₁. Barranquillo Don Zoilo

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.5 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.6 E₀₂. Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: Parcela Woermann

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.6 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.7 E₀₃. Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: resto de Parcelas

Varía la numeración del artículo (artículo 5.11.7 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 8 a) se introduce una excepción a la obligación de establecimiento de soportales en planta baja a las edificaciones situadas en la calle López Socas nº12, 14 y 16 en concordancia con el dictamen de la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de fecha 21 de Mayo de 2015, y por la situación consolidada de la posición de las fachadas en ese tramo de calle.

Artículo 5.13.8 E₀₄. La Cornisa de San Antonio

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.8 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.9 E₀₅. Hostelería -Torre 5

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.9 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.10 E₀₆. El Batán-Parcelas 23 y 35 Residencial

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.10 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.11 E₀₇. El Batán-Parcela 38

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.11 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.12 E₀₈. El Batán-Parcelas 1, 60, 61, 62, 63, 64, 75 y 76

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.12 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.13 E₀₉. El Batán-Parcelas 59 y de 65 a 74

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.13 en la propuesta de Modificación).

NUEVO ARTÍCULO

Se introduce un nuevo artículo en la propuesta de Modificación, **Artículo 5.11.14 E10. El Batán-Parcela 7**

Este artículo corrige un error de vacío normativo en el Plan General vigente. En los planos de Regulación del Suelo y la Edificación se ha delimitado la parcela en cuestión como área de ordenación directa regulada por la norma E en su apartado E10, pero no existe en las Normas Pormenorizadas regulación relativa a ella.

Artículo 5.13.14 E₁₁. Vega de San José-Parcela Norte

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.15 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.15 E₁₂. Vega de San José-Parcela Sur

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.16 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.16 E₁₃. Valle de Jinámar-Rambla

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.17 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.17 E₁₄. Valle de Jinámar-Colegio Europa

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.18 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.18 E₁₅. Valle de Jinámar-Mirador del Valle

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.19 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.19 E₁₆. Casablanca III-Parcela 25

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.20 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.20 E₁₇. Cuesta Blanca-Hoya Andrea

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.21 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.21 E₁₈. Siete Palmas-Parcelas 31 y 41

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.22 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.22 E₁₉. Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54 y 57

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.23 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.23 E₂₀. Tamaraceite-Parcela Lomo los Frailes

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.24 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.24 E₂₁. Las Torres-Parcelas 1 y 4

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.25 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.25 E₂₂. Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.26 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.26 E₂₃. Las Torres-Parcela 13.2

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.27 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.27 E₂₄. Las Torres-Parcelas 40 y 47

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.28 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.28 E₂₅. Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36

Varía la numeración del artículo (artículo 5.11.29 en la propuesta de Modificación).

Se corrige un error en la edificabilidad de las parcelas 23 y 36: se sustituye la indicación de 0,46 m²/m² de edificabilidad por la establecida en el Plan Parcial de donde provenía la regulación de estas parcelas (0,31 m²/m²).

Artículo 5.13.29 E₂₆. Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.30 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.30 E₂₇. Tamaraceite II-Parcelas 52, 54B, 54C, 55, 63B y 63C

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.31 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.31 E₂₈. Tamaraceite II-Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85^a

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.32 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.32 E₂₉. Tamaraceite II-Parcelas 64C, 64D, 67B, 72C y 85B

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.33 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.33 E₃₀. Tamaraceite II-Parcelas 70B, 76B, 78A y 78B

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.34 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.34 E₃₁. Almatriche-Parcela 23

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.35 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.35 E₃₂. Escaleritas-Depósito Lomo del Polvo

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.36 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.36 E₃₃. Cruz del Ovejero-Parcela 8

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.37 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.37 E₃₄. Parcela en la calle Venegas

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.38 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.38 E₃₅. Los Nidillos. Parcelas 1-9

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.39 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.39 E₃₆. Canódromo- Parcela 3 (edificio Escala)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.40 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.40 E₃₇. Canódromo- Parcela 4

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.41 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.41 E₃₈. Parcela 15 - Paseo de la Cornisa

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.42 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.42 E₄₀. Los Tarahales

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.43 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.43 E₄₂. Manzana delimitada por las calles República Dominicana, Daoiz, Pizarro y Fernando Guanarteme

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.44 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.44 E₄₅. Manzanas de la UA-16 "Las Torres IV"

Varía la numeración del artículo (artículo 5.11.45 en la propuesta de Modificación).

Se sustituye el primer párrafo que hace alusión a la Ordenanza RB2 por el siguiente texto: *“Esta Norma Zonal es de aplicación a las manzanas de la UA-16 “Las Torres IV” que figuran señaladas como E-45 en la ficha correspondiente a esta Unidad de Actuación.”*

Se completan los parámetros de ordenación estableciendo las condiciones de las parcelas, así como la altura mínima de acuerdo a lo establecido para ello en el planeamiento de origen (Plan Parcial “las Torres Polígono II”).

Se elimina la alusión a la Ordenza RB2, porque la regulación normativa de estas manzanas ya queda establecida directamente en la norma E45.

Artículo 5.13.45 E₄₆. Carretera de Chile – Sur

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.46 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.46 E₄₇. Carretera de Chile – Norte

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.47 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.47 E₄₈. La Minilla-Parcela 23

Varía la numeración del artículo (artículo 5.11.48 en la propuesta de Modificación).

Se sustituye el texto normativo y se remite la ordenación de esta parcela a la establecida en el Estudio de Detalle-09 “Parcela 23 de la Minilla”, en coherencia con el cumplimiento de sentencia de 11 de mayo de 2017 de RCA 134/2005.

Asimismo se elimina de la Norma el plano de situación anexo al artículo y correspondiente a esta parcela.

Capítulo 5.14 NORMA ZONAL Vp

Varía la numeración del Capítulo (Capítulo 5.12 en la propuesta de Modificación)

Artículo 5.14.1 Área

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.12.1 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.14.2 Obras y actividades admisibles

Varía la numeración del artículo (artículo 5.12.2 en la propuesta de Modificación).

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.14.3 Aplicación

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.12.3 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.14.4 Vp₀₁. Casablanca III

Varía la numeración del artículo (artículo 5.12.4 en la propuesta de Modificación).

Se completa el texto del uso cualificado añadiendo el calificativo de Protección Pública.

Artículo 5.14.5 Vp₀₂. Lomo Apolinario

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.12.5 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.14.6 Vp₀₃. Pepe Gonçalves. Norte

Varía la numeración del artículo (artículo 5.12.6 en la propuesta de Modificación).

El uso cualificado se homogeniza con el resto de parcelas de VP: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

Artículo 5.14.7 Vp₀₄. Pepe González. Sur

Varía la numeración del artículo (artículo 5.12.7 en la propuesta de Modificación).

El uso cualificado se homogeniza con el resto de parcelas de VP: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

Artículo 5.14.8 Vp₀₆. Doctor Chiscano

Varía la numeración del artículo (artículo 5.12.8 en la propuesta de Modificación).

El uso cualificado se homogeniza con el resto de parcelas de VP: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

Artículo 5.14.9 Vp₀₉. El Secadero

Varía la numeración del artículo (artículo 5.12.9 en la propuesta de Modificación).

Se matiza que el uso cualificado, al igual que en el resto de parcelas de VP, será el siguiente: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

Artículo 5.14.10 Vp₁₀. San Nicolás

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.12.10 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.14.11 Vp₁₁. La Feria

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.12.11 en la propuesta de Modificación).

Capítulo 5.15 NORMA ZONAL I

Varía la numeración del Capítulo (Capítulo 5.13 en la propuesta de Modificación)

Artículo 5.15.1 Área

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.13.1 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.15.2 Obras y actividades admisibles

Varía la numeración del artículo (artículo 5.13.2 en la propuesta de Modificación).

Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.15.3 Aplicación

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.13.3 en la propuesta de Modificación).

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.15.4 Condiciones de las parcelas

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.13.4 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.15.5 Posición de la edificación en la parcela

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.13.5 en la propuesta de Modificación).

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.15.6 Condiciones de ocupación y edificabilidad

Varía la numeración del artículo (artículo 5.13.6 en la propuesta de Modificación).

Se corrige un error material de clasificación de apartados, y por ello se elimina el apartado e) como apartado independiente y se incluye su texto en el apartado d).

Artículo 5.15.7 Condiciones de altura

Varía la numeración del artículo (artículo 5.13.7 en la propuesta de Modificación).

Se redacta un nuevo apartado 2, a donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.

El apartado 2 anterior pasa a ser apartado 3.

Artículo 5.15.8 Medición de altura para edificaciones en ladera

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.13.8 en la propuesta de Modificación).

Parámetros Compositivos

Artículo 5.15.9 Condiciones de composición y forma

Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.13.9 en la propuesta de Modificación).

Parámetros de Uso

Artículo 5.15.10 Compatibilidad y localización de los usos

Varía la numeración del artículo (artículo 5.13.10 en la propuesta de Modificación).

En el punto 2 b) se añade la localización del ámbito referido, y se limita el uso comercial establecido como vinculado a las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

En el punto 4, se añade como uso alternativo el Comercial en el sector de Concesionarios de Vehículos.

En el punto 5, se añade como uso autorizable el Almacén Especial.

TÍTULO 6 NORMAS ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Se reestructura a nivel formal todo el título.

TÍTULO 7 NORMAS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

Capítulo 7.1 NORMA Ra 1

Se refunden los Capítulos 7.1, 7.2 y 7.3 en uno solo, Capítulo 7.1 NORMA Ra, y por tanto se refunde su articulado.

Se elimina el artículo Aplicación.

El artículo “Condiciones de posición y volumen” pasa a denominarse “Condiciones para la edificación”, y su contenido se estructura en base a los siguientes parámetros urbanísticos: 1. Superficie mínima de la unidad apta para la edificación. 2. Número máximo de viviendas. 3. Posición de la edificación en la parcela. 4. Ocupación. 5. Edificabilidad. 6. Altura máxima. 7. Tratamiento de exteriores y garaje.

Capítulo 7.4 NORMA Rb

Varía la numeración del Capítulo (Capítulo 7.2 en la propuesta de Modificación)

Artículo 7.4.1 Área

Solo varía la numeración del artículo (artículo 7.2.1 en la propuesta de Modificación).

Artículo 7.4.2 Obras y actividades admisibles

Varía la numeración del artículo (artículo 7.2.2 en la propuesta de Modificación).

Se sustituye el texto “*en esta categoría de suelo rústico*” por “*en estas áreas*”.

Artículo 7.4.3 Aplicación

Se elimina este artículo.

Artículo 7.4.4 Condiciones de posición y volumen

Varía la numeración del artículo (artículo 7.2.3 en la propuesta de Modificación).

Se cambia el título del artículo, denominándolo “*Condiciones para la edificación*”, y su contenidos se reestructura siguiendo el esquema empleado en la Norma Ra.

Artículo 7.4.5 Condiciones de uso

Varía la numeración del artículo (artículo 7.2.4 en la propuesta de Modificación).

En el apartado 1 se sustituye el término “*usos característicos*” por “*Usos permitidos*”.

En el apartado 1 a) se sustituye “*viviendas adosadas y aisladas de tipología unifamiliar*” por “*vivienda unifamiliar*”.

Capítulo 7.5 NORMA DT

Varía la numeración del Capítulo (Capítulo 7.3 en la propuesta de Modificación)

Se introduce una definición de esta Norma.

Artículo 7.5.1 Área

Solo varía la numeración del artículo (artículo 7.3.1 en la propuesta de Modificación).

Artículo 7.5.2 Obras y actividades admisibles

Varía la numeración del artículo (artículo 7.3.2 en la propuesta de Modificación).

Se sustituye el texto “*en esta categoría de suelo rústico*” por “*en estas áreas*”.

Artículo 7.5.3 Aplicación

Se elimina este artículo.

Artículo 7.5.4 Condiciones específicas

El contenido de este artículo se reestructura y se divide en dos artículos:

Artículo 7.3.3 Condiciones generales y Artículo 7.3.4 Condiciones de uso.

Capítulo 7.6 NORMA ZL

Varía la numeración del Capítulo (Capítulo 7.4 en la propuesta de Modificación)

Se introduce una definición de esta Norma.

Artículo 7.6.1 Área

Solo varía la numeración del artículo (artículo 7.4.1 en la propuesta de Modificación).

Artículo 7.6.2 Obras y actividades admisibles

Solo varía la numeración del artículo (artículo 7.4.2 en la propuesta de Modificación).

Artículo 7.6.3 Aplicación

Se elimina este artículo.

Artículo 7.6.4 Condiciones específicas

El contenido de este artículo se reestructura y se divide en dos artículos:

Artículo 7.4.3 Condiciones generales y Artículo 7.4.4 Condiciones de uso.

TÍTULO 8 NORMAS PARA LAS ÁREAS DIFERENCIADAS

Capítulo 8.1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 8.1.1 Definición

No varía.

Artículo 8.1.2 Régimen urbanístico

Se corrigen en los puntos 4 y 5 la remisión a Títulos que no correspondían con el contenido expuesto en este artículo.

Se elimina el punto 6 por no ser innecesario.

Artículo 8.1.3 Interpretación y modificación del planeamiento

Se elimina la alusión a legislación del suelo ya derogada.

Capítulo 8.2 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 8.2.1 Contenido de las fichas API

En el apartado 3, se estructuran sus tres subapartados en a), b), y c) en similitud con la estructura formal de texto utilizada en el resto de áreas diferenciadas. Se corrige la descripción del número de páginas de la ficha API-01 poniendo 5 en lugar de 4.

Artículo 8.2.2 Relación de áreas API

Se corrige el siguiente error: se elimina en el apartado del API-13 el texto “(ahora APR-09)”.

Capítulo 8.3 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Artículo 8.3.1 Contenido de las fichas APR

No varía.

Artículo 8.3.2 Relación de áreas APR

No varía.

Capítulo 8.4 SUELO URBANIZABLE ORDENADO DIRECTAMENTE POR EL PLAN GENERAL (UZO)

Artículo 8.4.1 Contenido de las fichas UZO

No varía.

Artículo 8.4.2 Relación de áreas UZO

No varía.

Capítulo 8.5 SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

Artículo 8.5.1 Contenido de las fichas UZI

No varía.

Artículo 8.5.2 Relación de áreas UZI

No varía.

Capítulo 8.6 SUELO URBANIZABLE REMITIDO (UZR)

Artículo 8.6.1 Contenido de las fichas UZR

No varía.

Artículo 8.6.2 Relación de áreas UZR

No varía.

Capítulo 8.7 SUELO URBANIZABLE DIFERIDO (UZD)

Artículo 8.7.1 Áreas UZD

El apartado 3 se redacta de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017.

Se elimina el apartado 4.

Artículo 8.7.2 Relación de áreas UZD

No varía.

Capítulo 8.8 ESTUDIOS DE DETALLE (DET)

Artículo 8.8.1 Contenido de las fichas DET

Se ajusta la definición sobre estas áreas realizada en el punto 2 sustituyendo el texto “ordenación volumétrica adecuada, posponiéndose la misma desde el Plan General.” por “ordenación volumétrica específica y adecuada, remitiéndose la misma a este instrumento de ordenación urbanística.”

Artículo 8.8.2 Relación de áreas DET

Se corrigen en el listado los siguientes errores, por ser áreas de ordenación directa y por tanto no sujetas a DET:

- Se elimina -DET-PV-1 "Equipamiento en el Polvorín".
- Se elimina -DET-LT-1.

Capítulo 8.9 UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)

Artículo 8.9.1 Contenido de las fichas UA

En el apartado 3 se sustituye el texto "*Unidad de Actuación directa*" por "*Unidad de Actuación delimitada y ordenada desde este Plan General*".

En el apartado 3b) se elimina la alusión a la legislación del suelo ya derogada.

Se corrige un error en el apartado 3 b) sustituyendo el texto "*esas diferencias se recogen en el subapartado de Particularidades...*" por "*esas diferencias se recogen en la ficha en el subapartado de Norma Zonal y Ordenación...*"

Artículo 8.9.2 Relación de áreas UA

Se corrige el siguiente error: en el apartado de -UA-53 se elimina el texto "(ahora APR-09)".

En el apartado 3, Unidades de Actuación definidas por distintos Planes Especiales, se elimina del listado la UA-VT-1 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta y Triana". Esta área ha pasado a ordenación directa tras la aprobación de la Modificación del PGO en relación a la delimitación del API-01 PEPRI Vegueta-Triana.

Capítulo 8.10 ACTUACIONES DE DOTACIÓN (AD)

Artículo 8.10.1 Contenido de las fichas AD

Se corrige un error en el apartado 3, sustituyendo el texto "*esas diferencias se recogen en el subapartado de Particularidades...*" por "*esas diferencias se recogen en la ficha en el subapartado de Norma Zonal y Ordenación...*"

Artículo 8.10.2 Relación de áreas AD

No varía.

Capítulo 8.11 SISTEMAS GENERALES (SG)

Artículo 8.11.1 Contenido de las fichas SG

No varía.

Artículo 8.11.2 Relación de áreas SG

Se corrigen los siguientes nombres del listado de SG, igualándolos a los definidos en las fichas correspondientes:

- SG-25 "Complejo Dotacional Obelisco-Fuente Luminosa (Espacios libres/Dotacional)
- SG-46 "Espacios Libres en Tamaraceite Sur" (Dotacional).

Se corrige el siguiente error:

Se sustituye el texto "*SG-56 "Espacios Libres en Costa Ayala" (Espacios Libres)"* por "*SG-56 Suprimido*", ya que dicho Sistema General no existe en el Plan General vigente.

Capítulo 8.12 EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO (ESR)

Artículo 8.12.1 Contenido de las fichas ESR

En el apartado 3 para mayor precisión en la definición de la ficha se sustituye el siguiente texto “...*está estructurada en tres secciones diferenciadas:*” por “...*está compuesta de tres páginas:*” Asimismo, se sustituye en los subapartados a), b) y c) la palabra “*sección*” por “*página*”.

Artículo 8.12.2 Relación de áreas ESR

No varía.

Capítulo 8.13 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE

No varía.

DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINALES

DISPOSICIONES ADICIONALES: SE ELIMINAN.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: SE ELIMINA.

SEGUNDA: SOLO VARÍA LA NUMERACIÓN (TRANSITORIA PRIMERA EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN).

TERCERA: SOLO VARÍA LA NUMERACIÓN (TRANSITORIA SEGUNDA EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN).

CUARTA: SE MANTIENE LA DISPOSICIÓN RELATIVA A OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES AFECTADAS POR LA LEY DE COSTAS Y SE ACTUALIZA LA LEGISLACIÓN RELATIVA A ELLO.

QUINTA: SE ELIMINA.

SEXTA: SE ELIMINA.

SÉPTIMA: VARÍA LA NUMERACIÓN (TRANSITORIA TERCERA EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN). SE CORRIGE EL ERROR DE REMITIR A UN TÍTULO QUE NO CORRESPONDE CON LO EXPRESADO.

OCTAVA: SE ELIMINA.

NOVENA: SE ELIMINA.

DÉCIMA: VARÍA LA NUMERACIÓN (TRANSITORIA NOVENA EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN). SE ELIMINA EL PRIMER PÁRRAFO Y SE MANTIENE EL SEGUNDO.

SE AÑADEN, EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN, NUEVAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS RELATIVAS A LO SIGUIENTE:

NUEVA TRANSITORIA QUINTA: RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE PARCELAS CATALOGADAS Y CALIFICADAS.

NUEVA TRANSITORIA SEXTA: RELATIVA A LA PARCELA A, COMERCIAL, DE LA URBANIZACIÓN DÍAZ CASANOVA.

NUEVA TRANSITORIA SÉPTIMA: RELATIVA A LA NORMA H, ELIMINADA EN ESTA MODIFICACIÓN.

NUEVA TRANSITORIA OCTAVA: RELATIVA A LA COMPATIBILIDAD CON LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ALOMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO.

DISPOSICIÓN FINAL: NO VARÍA.

7. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA: VARIACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

Se indican en este apartado 7, los cambios realizados con respecto al documento de aprobación inicial de la presente Modificación de Normas Pormenorizadas, y que han sido motivados por:

1. Resolución de alegaciones.
2. Por informes de otras Administraciones.
3. Dictámenes de la Comisión de Interpretación del Plan General de Ordenación.
4. Oficio.

7.1 CAMBIOS POR RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES.

Se pormenorizan en este apartado, los cambios producidos en la Modificación de Normas Pormenorizadas, a raíz de la resolución de las alegaciones recibidas con respecto al documento de aprobación inicial.

Estos cambios que se introducen en la Modificación de Normas, se deben en su mayoría a las alegaciones estimadas. No obstante, también hay alegaciones desestimadas o resueltas como improcedentes que generan alteraciones en el documento de Modificación para dotar a dicho documento de mayor claridad en la regulación específica del tema tratado.

Se especifican a continuación los cambios producidos en el artículo correspondiente, siguiendo el nº de orden de la alegación o alegaciones que los motivan.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 164

Artículo 7.2.3:

En el apartado 1, se completa el texto del último párrafo, y queda redactado de la forma siguiente:

“Por debajo de la dimensión mínima, según la zona correspondiente, se podrá edificar solo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación del PGMO-2000, siempre y cuando su superficie sea igual o mayor al 50% de la exigida como unidad apta para la edificación en cada zona; y aquellas parcelas que han quedado en situación residual dentro del Asentamiento y colinden con una o varias parcelas edificadas. En todo caso, deberá cumplir con el resto de condiciones establecidas en esta Norma.”

ALEGACIÓN. Nº de orden: 204

Artículo 5.11.46:

- En el apartado 1.a) se añade un subapartado con el texto siguiente:

“- Bajo rasante se permitirá unificar la edificación, englobando las tres piezas y sus espacios intersticiales, y sin perjuicio del cumplimiento de la separación a linderos establecida en el apartado siguiente.”

- En el apartado 4.a) se añade el texto siguiente:

“y se permitirá el uso vivienda en la planta baja de la 3ª pieza edificatoria (situada en el interior de la parcela).”

- Asimismo, se añade el texto siguiente:

“Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial”.

En los artículos y forma indicados a continuación:

- En el artículo 5.11.25 (E21. Las Torres-Parcela 1 y 4), en el apartado 5 de Condiciones estéticas, como subapartado b).
- En el artículo 5.11.26 (E22. Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52), en el apartado 6 de Condiciones estéticas, como subapartado b). Y en este caso se añadirá al inicio del texto: *“En la parcela 7.12B.....”*
- En el artículo 5.11.46 (E46. Carretera de Chile-Sur), en el apartado 3 de Condiciones de composición y forma, como subapartado c).
- En el artículo 5.11.47 (E47. Carretera de Chile-Norte), en el apartado 4 de Condiciones de composición y forma, como subapartado c). Y en este caso se añadirá lo siguiente: *“, en las parcela P-I y P-II. Las parcelas P-III y P-IV se regularán*

a este respecto por lo establecido en el estudio de detalle relativo a estas parcelas, aprobado definitivamente en sesión de Pleno Municipal de 25 de octubre de 2019.”

- En el artículo 5.8.6 (Posición de la edificación en la parcela en norma M), en el apartado 2, al final del texto del subapartado a).

ALEGACIÓN. Nº de orden: 270

Artículo 4.9.10:

- En el apartado 2, en el texto que dice: “...*siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.*” eliminar “y de uso”.
- En el apartado 3, se sustituye el texto que dice: “*Se admite, como uso complementario, el de Oficinas de la Administración de Correos vinculadas al uso cualificado.*”, por el siguiente:

“Parámetros de uso:

a) *Uso cualificado: Servicios Públicos en la categoría de Servicios de Correos y Telecomunicaciones.*

b) *Usos vinculados: ninguno.*

c) *Usos complementarios:*

- *Espacio Libre.*
- *Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.*
- *Administración Pública.*
- *Oficinas.*
- *Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.*
- *Garaje-Aparcamiento*

d) *Usos alternativos:*

- *Espacio Libre.*
- *Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.*
- *Administración Pública.*
- *Oficinas.*

e) *Usos autorizables:*

- *Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.*
- *Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, y Justicia*

ALEGACIÓN. Nº de orden: 297

Artículo 4.11.28:

Se añade un nuevo artículo al final del capítulo 4.11 (Norma para parcelas calificadas con uso Comercial) con el texto siguiente:

“Artículo 4.11.28 Centro Comercial “Siete Palmas”

1. Parámetros tipológicos:

- a) *La edificación sobre rasante quedará determinada por los límites de la edificación actual y por cinco zonas denominadas “áreas de movimiento de la edificación” en las que se permite incrementar la superficie construida hasta materializar la totalidad de la edificabilidad permitida en la parcela.*

Estas zonas se identifican como Z1, Z2, Z3, Z4 y Z5 en los esquemas gráficos que se adjuntan en este artículo, y la posición de la edificación en estas zonas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Z1: Hacia la calle Hoya de la Gallina y Avda. Pintor Felo Monzón la posición será la misma que la de planta inmediatamente inferior.*
- Z4: Hacia la calle Hoya de la Gallina, la edificación se separará al menos 3 metros de la fachada existente.*
- Z5: Hacia la calle Hoya de la Gallina, la edificación se separará al menos 16 metros de la fachada existente; y hacia la Avda. Pintor Felo Monzón, se separará al menos 10 metros respecto al punto más retranqueado de la fachada existente, exceptuando los núcleos verticales de comunicación provenientes de la planta inferior.*

2. Parámetros volumétricos:

a) Edificabilidad y Ocupación:

- Se mantiene la edificabilidad establecida en el Plan Parcial San Lázaro-La Palma para esta parcela: 35.700 m².*
- En aplicación del criterio de medición de superficie comercial establecido para las Grandes Superficies en estas Normas Pormenorizadas del Plan General (artículo 2.6.7 apartado b), la edificabilidad asignada a la parcela (a fecha de la aprobación de esta Modificación de Normas Pormenorizadas) aún no ha sido agotada. Se permitirá la ampliación del edificio existente en “las áreas de movimiento de la edificación”, hasta materializar la totalidad de dicha edificabilidad, y con los condicionantes siguientes:*
 - o Se permitirá ocupar toda la superficie correspondiente a las áreas Z1 y Z4.*
 - o Las áreas Z2 y Z3 estarán constituidas exclusivamente por núcleo de comunicaciones.*
 - o En el área Z5 se permitirá una superficie máxima de 1.000 m².*

b) Altura de la edificación:

- Se mantendrá la altura de la edificación existente excepto en las zonas señaladas como “áreas de movimiento de la edificación” para las cuales se establece como alturas máximas las siguientes:*
 - o Z1: 21,40 m.*
 - o Z2: 25,40 m.*
 - o Z3: 25,40 m.*

- Z4: 26,40 m.
 - Z5: 25,40 m.
 - Se tomará como rasante, a efectos de medición de alturas, la cota de referencia definida en el proyecto de construcción que obtuvo la licencia municipal de obras, que coincide con el pavimento acabado de la planta 0 del edificio.
 - Sobre estas alturas máximas solo se admitirán los elementos establecidos en las Ordenanza Municipal de Edificación, así como los elementos singulares existentes.
3. **Parámetros compositivos:**
- a) Deberá tratarse como fachada la totalidad de los parámetros que resulten visibles desde la vía pública o la planta de terraza.
 - b) No se permitirán vuelos sobre el plano de fachada.
 - c) Todas las cubiertas del edificio serán intransitables (pudiendo ser vegetales), excepto la cubierta de la Z1 que será terraza de la Z5 y por tanto será transitable y deberá estar ajardinada al menos en un 60% de su superficie (con plantas tapizantes y plantas de mayor tamaño que mejoren la calidad ambiental).
4. **Parámetros de uso:**
- a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías.
 - b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.
 - c) Usos complementarios:
 - Servicios Comunitarios, en las categorías de Deportivo y Cultural.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías.
 - d) Usos alternativos y autorizables: Ninguno.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 311

Artículo 5.8.9:

Se añade un apartado 5, con el siguiente texto:

“5. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas a esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas, de modo que es posible tratarlas como superficies transitables.”

ALEGACIÓN. Nº de orden: 327

Artículo 6.7.1:

Se sustituye el texto que dice: “- La superficie mínima de parcela será de 10.000 m².”, por el siguiente:

“ - La unidad apta para la edificación será de 10.000 m². Las parcelas registradas antes de la aprobación del PGO (octubre de 2012) cuyas superficies sean inferiores a la superficie mínima anterior podrán incluir una edificación para el uso de industria en general regulado en el presente apartado, respetándose el resto de las condiciones específicas del mismo y restantes que le sean de aplicación en su condición de Suelo Rústico”.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 346 y 347

Artículo 6.6.1:

Se completa el texto del apartado 2 según lo indicado para este artículo en los cambios motivados por otras Administraciones (Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información).

Artículos 4.2.7, 4.2.8, 4.2.9, 4.2.10, 4.2.11, 4.2.12, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11, 4.4.7, 4.4.8, 4.6.10, 4.6.11, 4.6.12, 4.6.13, 4.6.14, 4.6. 15, 4.6.16, 4.6.17, 4.6.18:

Se sustituye el texto que dice: “*Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores del elemento protegido.*”, por el siguiente:

“Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública”.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 348

Artículo 4.9.14:

- En el apartado 1, se añade “- *Central telefónica en calle Granadera Canaria.*” en el listado existente.
- En el apartado 2, se añade, al final del párrafo, el siguiente texto: “*Se exceptúan en las centrales telefónicas los parámetros de uso, que serán los establecidos en el siguiente apartado.*”
- En el apartado 3, se sustituye el texto existente, por el siguiente:

“Parámetros de uso en las centrales telefónicas:

a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Infraestructuras.

b) Usos vinculados: ninguno.

c) Usos complementarios:

- *Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.*
- *Administración Pública.*
- *Oficinas.*
- *Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.*
- *Garaje-Aparcamiento*

d) Usos alternativos:

- *Espacio Libre.*

- *Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.*
- *Administración Pública.*
- *Oficinas.*
- e) *Usos autorizables:*
 - *Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.*
 - *Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, y Justicia.”*
- En el apartado 4, el texto que dice “*Parámetros de uso*” se sustituye por “*Parámetros de uso del resto de parcelas*”.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 349 y otras.

Artículo 2.6.8:

En el apartado f), se elimina el texto relativo a las actividades de naturaleza sexual y se incorpora en su lugar el siguiente texto:

“f) Aquellas actividades clasificadas recogidas en el listado del vigente Nomenclátor del Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa, sujetas al procedimiento y condiciones establecidas en el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto, ambos del Gobierno de Canarias, que no se encontraran específicamente previstas o reguladas en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, se registrarán directamente por los criterios y condiciones establecidas en la referida normativa o por aquella que la sustituya, así como por lo previsto, en su caso, por la legislación estatal básica, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda proceder a su regulación a través de Ordenanzas Municipales, en el ejercicio de su potestad reglamentaria.”

ALEGACIÓN. Nº de orden: 350

Artículo 5.11.6:

- En el apartado “*Condiciones de uso:*” se completa el texto de la forma siguiente:
“*Condiciones de uso: serán las establecidas en la norma zonal E, artículo 5.11.4, apartado 2, y con las limitaciones siguientes: ...*”
- En el subapartado “*Condiciones de uso sobre rasante...*” se añade un cuarto punto con el texto siguiente: “- *El uso del edificio situado en el extremo sur de la parcela será 100% Oficinas*”.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 354

Artículo 5.4.13:

Se añade al final del apartado 4, el siguiente texto:

“En cualquiera de estos usos alternativos se permitirá como uso complementario (además de los ya permitidos como tal en esta norma zonal) el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, en las plantas bajas de las parcelas situadas en la avenida Juan XXIII y calle León y Castillo.”

ALEGACIÓN. Nº de orden: 356

Artículo 2.6.8:

Se añade un nuevo apartado j) con el siguiente texto:

“j) En las parcelas comerciales de Grandes Superficies se permitirá el taller de automoción Tipo II”.

Y en consecuencia, el apartado que figura en el documento de aprobación inicial como j) relativo a otras condiciones particulares debe pasar a ser apartado l), pues existe otro apartado k) que se introduce en este artículo (véase en Cambios de Oficio (Sección de soporte técnico a Edificación y Actividades).

Artículo 2.6.7:

En el apartado 2b) Comercial, se añade al final del texto relativo a criterio de medición en Grandes Superficies Comerciales, el siguiente texto:

“En las Grandes Superficies Comerciales con licencia concedida con anterioridad a la aprobación de esta Modificación de las Normas Pormenorizadas, la aplicación del criterio de medición será a partir de una superficie de venta al público de 1.500 m².”

Artículo 5.8.4:

Se elimina la regulación sobre parcela mínima a efectos de edificación, y se mantiene a efectos de segregación de parcela.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 357

Artículo 4.7.11:

Se corrige el nombre del artículo, sustituyendo el texto “...Convento de los Padres Franciscanos...” por “...Convento de San José..”

ALEGACIÓN. Nº de orden: 359

Artículo 7.1.3:

En el apartado 1, se corrige el último párrafo, quedando redactado de la forma siguiente:

“Por debajo de la dimensión mínima, según la zona correspondiente, se podrá edificar solo en aquellas fincas registrales con licencia de segregación anterior a la aprobación del PGO (octubre de 2012), siempre y cuando su superficie sea igual o mayor al 50% de la exigida como unidad apta para la edificación en cada zona. En todo caso, deberán cumplir con el resto de condiciones establecidas en esta Norma.”

ALEGACIÓN. Nº de orden: 362

Artículo 6.2.7:

En el apartado 2, se ajusta la superficie de parcela mínima para cierres de finca, sustituyendo la referencia de “2.000 m²” por la de “1.000 m²”.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 366

Artículo 5.1.12:

Se añade en el apartado 5, un subapartado con el texto siguiente:

“- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, en parcelas con superficie superior a la establecida como máxima en esta norma zonal e inferior a 2.000 m², y con la condición de uso exclusivo en el edificio.”

Artículo 5.1.4:

Se añade, al final del apartado 1, el texto siguiente:

“También como caso de excepción, se establece para las parcelas donde se pretenda implantar el uso Servicios Comunitarios, en cualquiera de sus categorías, y con las condiciones establecidas para los usos autorizables de esta norma zonal (apartado 5 del artículo 5.1.12).

ALEGACIÓN. Nº de orden: 367

Artículo 5.11.47:

- En el apartado 3, subapartados a), b), c) y d) se sustituye el texto que dice “Uso comercial:...” por “Uso No residencial (*):...”. Y al final del apartado 3, se añade:

“() Corresponde este apartado a los usos indicados en la norma zonal M como compatibles sobre rasante con el uso cualificado.”*

- En el apartado 4 a), se añade el texto siguiente:

“Para las parcelas P-III y P-IV se pormenorizan el tipo de cubiertas en el Estudio de Detalle relativo a estas parcelas.”

- En el apartado 5, se añade un subapartado b), con el texto siguiente:

“b) Para las parcelas P-III y P-IV se establecen las siguientes excepciones:

- *Se permitirán viviendas en planta baja.*
- *Las viviendas nunca podrán situarse debajo (en la proyección vertical) de locales destinados a otros usos.*

- Las viviendas y locales destinados a otros usos podrán situarse en la misma planta, siempre y cuando se cumpla con la independencia de accesos a las viviendas y se garantice a niveles constructivos en los muros de separación las condiciones de aislamiento de las viviendas con respecto al resto de usos.”

ALEGACIÓN. Nº de orden: 369

Artículo 4.11.27:

Se completa el apartado 1 a), referido a los parámetros tipológicos y volumétricos de la parcela, quedando redactado de la forma siguiente:

“a) Serán los correspondientes a la edificación existente que obtuvo licencia de construcción con anterioridad a la aprobación de esta Modificación de Normas, excepto que se permitirá el aumento de 3.000 m² de edificabilidad (sobre la edificabilidad de 11.332 m² establecida en el Plan Parcial de las Torres para esta parcela), que se podrá materializar en las zonas y condiciones siguientes:

- Zona plaza: se permitirá la ocupación de una parte de la plaza interior con un volumen señalado como PL1 en los esquemas de planta y sección adjuntos. Este volumen tendrá un ancho máximo de 16 metros medido desde el pretil del pasillo existente en planta primera, una altura libre correspondiente a las 2 plantas existentes sobre la rasante de la plaza, y se formalizará con un cerramiento acristalado tanto hacia la plaza como en cubierta para conseguir una percepción de mayor continuidad visual con este espacio libre interior de la parcela.
- Zona torre: se permitirá, en la zona señalada como A en el esquema de planta adjunto (situada en la misma cota que la plaza central que estructura el centro comercial), el cambio de uso de Garaje-Aparcamiento por alguno de los usos regulados para esta parcela en el apartado 2 siguiente.
- Edificabilidad extra necesaria para cambio de uso de locales comerciales existentes a locales de uso recreativo-ocio.”

ALEGACIÓN. Nº de orden: 370

Artículo 4.11.19:

En el apartado 2 a), se sustituye el texto “1,84 m²/m² “ por el siguiente “22.032 m²”.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 374

Artículo 4.11.26:

- En el apartado relativo a Edificabilidad, se añade el texto siguiente:

“Sobre esta edificabilidad se admitirá un aumento de 498 m², para permitir en los locales C, D, E, y F, situados en la planta baja de la calle Doctor Alfonso Chiscano en su extremo poniente, la implantación de los usos complementarios que computen el 100% de la superficie construida de local. Este aumento de edificabilidad no implicará un aumento de la ocupación ni del número de plantas del edificio existente.”

- En el apartado relativo a usos complementarios en planta baja hacia la calle Doctor Alfonso Chiscano, se añade el texto siguiente: “...,Comercial, en las subcategorías de

Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I,...

- En el apartado relativo a los usos autorizables, se elimina el texto que dice: *“Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.”*, y se sustituye por el texto: *“Ninguno.”*
- Asimismo, se corrige un error material en la ordenación de los apartados en los que se desglosa este artículo. Los apartados 2 y 3 (edificabilidad y altura máxima) son parámetros volumétricos y por tanto deben estar incluidos en el apartado 1, correspondiéndoles, por tanto, los apartados 1b y 1c) respectivamente. Por la misma razón el apartado 4 (parámetros de uso) debe convertirse en el apartado 2.

ALEGACIÓN. Nº de orden: 376

Artículo 5.8.4:

Se sustituye todo el contenido del artículo por el siguiente texto:

- “1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.*
- 2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.”*

Artículo 5.8.5:

Se sustituye todo el contenido del artículo por el siguiente texto:

- “1. Se admitirán obras de ampliación en edificios existentes con arreglo a las siguientes condiciones:*
- a) Si la edificación existente tiene una (1) o dos (2) plantas, y no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.*
- b) Si la edificación existente tiene (3) o más plantas de altura, y además no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá su ampliación para alcanzar la altura máxima ordenancista. La edificación resultante deberá cumplir todos los parámetros de la norma zonal M.*

Artículo 5.8.11:

En el apartado 2c) se elimina la frase: *“...,que puedan edificar según los parámetros de la Norma Zonal M por estar en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 5.8.4 (apartado 3) del presente capítulo,...”*, quedando por tanto este apartado redactado de la forma siguiente:

“c) Las parcelas con lindero frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar entre uno u otro.”

Asimismo, al comienzo del Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M.

El texto que dice:

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

Quedará redactado de la forma siguiente:

“Se propone una dimensión mínima de las parcelas, a efectos de segregación, que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.”

ALEGACIÓN. Nº de orden: 377

Artículo 5.8.8:

En el apartado 5n), se sustituye el texto que dice:

“La rasante de la Avda. San Antonio María Claret en el tramo correspondiente a esta manzana será tal que el punto más oriental de esta vía se sitúe a 10 metros de altura con respecto a la rasante de la Rambla en dicho punto.”

Por el siguiente:

“La rasante de la Avda. San Antonio María Claret en el tramo correspondiente a esta manzana será tal que cumpla con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y además permita edificar con la altura establecida en la presente norma para esta manzana (8 plantas hacia la Rambla y 5 plantas hacia las tres vías restantes).”

Artículo 5.8.11:

En el apartado 2 e) se sustituye el texto que dice:

“e) En la M5 de la Suerte, en las dos plantas superiores a la baja (plantas 2ª y 3ª) hacia la Rambla, y como único uso:

- *Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.”*

Por el siguiente:

“e) En la M5 de la Suerte, en las dos primeras plantas superiores a la baja (plantas 2 y 3) hacia la Rambla, con un fondo máximo de 20 metros de media, alguno de estos usos:

- *Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.*
- *Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.”*

7.2 CAMBIOS MOTIVADOS POR INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

1. CAMBIOS MOTIVADOS POR INFORME TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (GOBIERNO DE CANARIAS).

a) CAMBIOS EN LA MEMORIA

Se corrigen los errores materiales señalados en dicho informe, que afectan a la Memoria:

- En el título 1, página 8: el artículo relativo a las actuaciones de dotación se traslada a la sección tercera y no a la segunda.
- En el listado de variaciones del documento de aprobación inicial respecto a la norma vigente, en el artículo 2.3.3, cuando se menciona el apartado 2d), en realidad se hace referencia al apartado 2b).

b) CAMBIOS EN LOS TITULOS 6 Y 7 DE LA NORMA.

Artículo 6.1.2 punto 4.

El texto que dice: “...mediante un Proyecto de Actuación Territorial aprobado mediante su procedimiento correspondiente.”, queda redactado: “...mediante el procedimiento regulado en la legislación autonómica para los usos, actividades y construcciones de interés público o social y los sistemas generales definidos en este Plan.”

Artículo 6.1.2 punto 6.

El texto que dice:

“Los Proyectos de Actuación Territorial deberán contener al menos, los siguientes documentos:...”

queda redactado:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa supramunicipal, la documentación técnica mínima para los procedimientos de uso, actividades y construcciones de interés público o social contendrá al menos los siguientes contenidos:....”

Artículo 6.5.6 punto 2c).

El texto que dice: “...en los que se desarrolle un Proyecto de Actuación Territorial.”, queda redactado: “...en los que se desarrolle un uso, construcción y actividad de interés

público o social.”

Capítulo 6.9

Se modifica el enunciado de este capítulo, donde dice: “*REGIMEN ESPECÍFICO PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL*”, se sustituye por: “*RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LOS USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL.*”

Artículo 6.9.1

Se modifica el enunciado de este artículo, donde dice: “*Actuaciones de interés general en suelo rústico*”, se sustituye por: “*Usos, actividades y construcciones de interés público o social en suelo rústico*”.

Artículo 6.9.1 punto 1

El texto que dice: “*En el suelo rústico podrán autorizarse actuaciones de interés general y de relevancia territorial para actividades industriales singulares, recreativos, dotacionales y de equipamientos, ya sea por...*”, queda redactado: “*En el suelo rústico podrán autorizarse usos, actividades y construcciones de interés público o social para usos industriales singulares, energéticos, dotacionales y de equipamiento y servicios, ya sea por....*”.

Artículo 6.9.1 punto 2.

El texto que dice: “*Se entiende por actuaciones de interés general de tipo dotacional..*”, queda redactado: “*Los usos, actividades y construcciones de interés público o social de tipo dotacional,...*”

El texto que dice: “*...y pudiendo estar destinada a fines educativos, sanitarios, de servicios sociales, deportivos, culturales, religiosos, de espacio libre, de administración pública, servicio público, área de servicio de carreteras y aparcamiento.*”, queda redactado: “*...y pudiendo estar destinada a fines de seguridad y defensa, educativos, sanitarios, de servicios sociales, deportivos, culturales, religiosos, funerarios, de espacio libre y recreativos, de administración pública, servicio público, área de servicio de carreteras y aparcamiento.*”

Artículo 6.9.1 punto 3.

El texto que dice:

“*Son actuaciones de interés general expresamente previstas en el suelo rústico por este Plan las siguientes:*”

queda redactado:

“Son usos, actividades y construcciones de interés público o social expresamente previstas en el suelo rústico o con cobertura en este Plan las siguientes:”

Artículo 6.9.1 punto 3b)

El texto que dice:

“Los usos y actuaciones integradas en ámbitos delimitados como Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico externos a Suelo Rústico de Asentamiento Rural e integrados en áreas diferenciadas en el correspondiente Anexo a las Normas de este Plan.”
queda redactado:

“Los usos y actuaciones integradas en ámbitos delimitados como Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico.”

Artículo 6.9.1 punto 4.

El texto que dice:

“Las actuaciones de interés general no expresamente previstas se desarrollarán mediante Proyectos de Actuación Territorial, salvo determinación contraria y vinculante de la legislación y el planeamiento supramunicipal.”
queda redactado:

“Los usos, actividades y construcciones de interés público o social no previstos o sin cobertura en este Plan requerirán la previa declaración de interés público o social y de su compatibilidad con el planeamiento insular.”

Artículo 6.9.4 punto 1.

El texto que dice:

“Podrá autorizarse excepcionalmente los restantes usos recogidos para su posible implantación en Suelo Rústico en la legislación y el planeamiento supramunicipal y no integrados en los artículos anteriores, para lo cual deberá ordenarse pormenorizadamente y autorizarse mediante el correspondiente procedimiento un Proyecto de Actuación Territorial.”

, queda redactado:

“Podrá autorizarse excepcionalmente los restantes usos, actividades y construcciones de interés público o social no integrados en los artículos anteriores, para lo cual se requerirá la declaración de interés público o social y la valoración favorable de coherencia con la ordenación del Suelo Rústico por el servicio municipal competente.”

Artículo 6.9.4 punto 2.

El texto que dice:

“Los Proyectos de Actuación Territorial que se pretendan implantar en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria deberán cumplir....”

, queda redactado:

“Los proyectos para la autorización de los usos previstos en el punto anterior deberán cumplir...”

Artículo 7.1.4 punto 1b) y 7.2.4 punto 1b).

El texto que dice:

“Actuaciones de interés general.”

, queda redactado:

“Usos, actividades y construcciones de interés público o social en las distintas modalidades reguladas en estas Normas y que resulten compatibles con el uso residencial en el asentamiento.”

2. CAMBIOS EN LOS TITULOS 6 Y 7 DE LA NORMA MOTIVADOS POR INFORME DEL CABILDO.

Artículo 6.1.1.

Este artículo, relativo a la definición de usos característicos, que dice:

- “ 1. Se define como usos característicos o cualificados del suelo rústico aquellos que por su prevalencia en una zona determinada justifican la aplicación de una categoría concreta y el carácter rural del territorio.*
- 2. Son usos característicos del suelo rústico los siguientes:*
 - a) La defensa, conservación, mejora y rehabilitación del medio natural, sus conjuntos geomorfológicos, sus ecosistemas, el litoral, los barrancos, el patrimonio cultural y el paisaje rural.*
 - b) Los usos agrícolas.*
 - c) Los usos ganaderos.*
 - d) Los usos de interés social, de dotación, equipamientos e infraestructuras.*
 - e) El uso residencial en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.”*

, queda redactado:

- 1. “Sin perjuicio de las determinaciones específicas que se regulen en la legislación autonómica en materia de usos en Suelo Rústico, se define como usos característicos o cualificados del suelo rústico aquellos que por su prevalencia en una zona determinada justifican la aplicación de una categoría concreta y el carácter rural del territorio.*
- 2. Son usos ordinarios del suelo rústico los siguientes:*

- a) *La defensa, conservación, mejora y rehabilitación del medio natural, sus conjuntos geomorfológicos, sus ecosistemas, el litoral, los barrancos, el patrimonio cultural y el paisaje rural, incluyendo aquellos otros que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación, conocimiento y disfrute público de sus valores que no estuvieran prohibidos en el planeamiento supramunicipal.*
 - b) *Los usos agrarios.*
 - c) *Los usos extractivos.*
 - d) *Las infraestructuras recogidas como tales en la legislación autonómica.*
 - e) *Los usos admisibles en los asentamientos rurales.*
 - f) *La rehabilitación y reconstrucción de inmuebles de valor etnográfico o arquitectónico para su destino a otros usos ordinarios y de turismo rural.*
 - g) *Aquellos otros que se recojan como tales en la legislación autonómica.*
3. *Son usos no ordinarios pero permitidos o permisibles en el suelo rústico los siguientes:*
- a) *Los usos, actividades y construcciones de interés público o social."*

Artículo 6.2.2 punto 2c).

El texto que dice:

"Planta alta: el resto de los linderos."

, queda redactado:

"Lindero lateral: el resto de los linderos."

Artículo 6.2.2 punto 3b).

El texto que dice:

"El lindero frontal tendrá una longitud mínima de 12 m., salvo en las excepciones establecidas en las condiciones específicas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural."

, queda redactado:

"El lindero frontal tendrá una longitud mínima de 12 m., salvo que se regulen determinaciones distintas en estas Normas y en las excepciones establecidas en las condiciones específicas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural."

Artículo 6.2.2 punto 5d).

El texto que dice:

"Evacuación de aguas residuales, excepto cuando se prevea el uso depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibido los pozos negros."

, queda redactado:

"Evacuación de aguas residuales, u otro tratamiento expresamente permitido en el planeamiento insular incluyendo, en su caso y hasta tanto se produce la conexión con la correspondiente red general, la disposición de depuradoras menores y fosas sépticas individuales en viviendas y explotaciones ganaderas. En todos los casos, quedan prohibidos los pozos negros."

Artículo 6.4.1 punto 1.

Se añade, al final del párrafo, el siguiente texto:

“, distinguiéndose el vinculado directamente a una explotación con fines productivos y lucrativos comunes del que presenta carácter complementario de un uso principal.”

Artículo 6.4.1 punto 3.

Se reformula los apartados de este artículo. El punto 3 de usos agrícolas, se convierte en punto 4; y el 4 de usos ganaderos se convierte en punto 5. El texto del nuevo punto 3 es el siguiente:

“Las categorías de usos agrarios anteriores se corresponden con actos de ejecución determinados en el Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria o el que lo sustituya. En compatibilidad con este último o cuando no existe regulación supramunicipal en distinto sentido, se determinan las condiciones específicas en los puntos y artículos posteriores.”

Artículo 6.4.1 punto 3 y 4.

Se añaden al listado de usos que se entienden como agrícolas o ganaderos, un nuevo apartado, 4m) y 5g) con el texto siguiente:

“Los restantes previstos como compatibles en el Plan Territorial Agropecuario.”

Artículo 6.4.2 punto 2.

Se incluye un nuevo guión con el texto siguiente:

“Los restantes previstos como compatibles en el Plan Territorial Agropecuario.”

Artículos 6.4.2 punto 3 y 6.4.3 punto 3

El texto que dice: “Condiciones”.

, queda redactado:

“Estos usos agrícolas se regularán por las condiciones establecidas en el Plan Territorial Agropecuario, incluyendo expresamente y salvo incompatibilidad con el mismo los siguientes requisitos:”

Artículo 6.4.3 punto 3c).

En el guión 4º, el texto que dice:

“Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3) cuando se limite a viveros o actividades afines existentes.”

, queda redactado:

“Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3) cuando se limite a usos agrícolas

existentes.”

Artículo 6.4.5 punto 1.

Se añade un nuevo apartado que se convierte en el punto 1, desplazando en numeración al resto de apartado, con el texto siguiente:

“Sus condiciones constructivas, volumétricas y tipológicas se regularán mediante las determinaciones del Plan Territorial Agropecuario o de otro planeamiento territorial vinculante. A falta de las mismas, se establecen las siguientes condiciones.”

Artículo 6.4.6 punto 2.

El texto que dice: *“Incluyen:”*

, queda redactado:

“Incluyen, salvo incompatibilidad con el Plan Territorial Agropecuario u otro instrumento supramunicipal vinculante.”

Y se añade un nuevo guión con el siguiente texto:

“ – Los restantes previstos como compatibles en el Plan Territorial Agropecuario.”

Artículo 6.4.6 punto 3.

El texto que dice: *“Condiciones:”*

, queda redactado:

“Estos usos ganaderos se regularán por las condiciones establecidas en el Plan Territorial Agropecuario, incluyendo expresamente y salvo incompatibilidad con el mismo los siguientes requisitos:”

Artículo 6.4.8 punto 2c).

El texto que dice:

“Se separarán a una distancia mínima de 200 m. respecto a un ámbito de Suelo Urbano o Suelo Rústico de Asentamiento Rural y 300 m. de una carretera de interés regional o insular.”

, queda redactado:

“Se separarán a una distancia mínima de 400 m. respecto a un ámbito de Suelo Urbano o Suelo Rústico de Asentamiento Rural y 50 m. de una carretera de interés regional o insular. Podrá reducirse la distancia a Suelo Urbano o Asentamientos Rurales a 200 m. si se acompaña de una cerca casi opaca mediante seto vivo denso.”

Artículo 6.5.5 punto 1.

El texto que dice:

“ En Suelo Rústico pueden autorizarse la adecuación o rehabilitación de edificaciones y ámbitos preexistentes para su destino a una oferta alojativa de turismo rural, de acuerdo a las determinaciones específicas para cada enclave que se regulan en las fichas anexas al presente artículo y de las determinaciones reguladas en la legislación sectorial.”

, queda redactado:

“En Suelo Rústico pueden autorizarse la adecuación o rehabilitación de edificaciones y ámbitos preexistentes integradas en el Catálogo Municipal de Protección y que se destinen a una oferta alojativa de turismo rural, de acuerdo a las determinaciones específicas para cada enclave que se regulan en las fichas anexas al presente artículo y de las determinaciones reguladas en la legislación sectorial. A este respecto, cada inmueble o enclave se integrará en un ámbito de homogeneidad territorial que coincidirá la Unidad de Evaluación Ambiental del presente Plan. En ningún caso, la suma prevista en cada Ámbito Homogéneo podrá superar la capacidad máxima de 4 plazas/Ha.”

Artículo 6.5.5 punto 2.

El texto que dice: *“Son igualmente admisibles los inmuebles integrados.....”*.

, queda redactado: *“Son igualmente admisibles los restantes inmuebles integrados.....”*.

Artículo 6.5.5 punto 8.

Se añade, un nuevo apartado (punto 8), con el texto siguiente:

“Para cada caso, las condiciones objetivas y requisitos mínimos de calidad patrimonial de las construcciones susceptibles de albergar usos de turismo rural se concretarán en los niveles de intervención y conservación de valores concretos establecidos en la respectiva ficha del Catálogo Municipal de Protección.”

Y en cada ficha de turismo rural:

- Se sustituye el término *“Unidad territorial:”* por *“Ámbito de Homogeneidad Territorial:”*.
- Se justifica los estándares de densidad de plazas alojativas de turismo rural.

Artículo 6.9.1 punto 3d) y 3e).

Se añaden dos nuevos apartados, con el texto siguiente:

- d) *“Los alojamientos de turismo rural en edificaciones tradicionales de acuerdo a las condiciones específicas reguladas para dicho uso en este Título.*
- e) *Las estaciones de servicio y las infraestructuras de energías renovables de acuerdo a las condiciones específicas reguladas en este Título.”*

3. CAMBIOS EN LOS TÍTULOS 6 Y 7 DE LA NORMA MOTIVADOS POR INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN.

Artículo 6.6.1

Se completa el apartado 2, que queda redactado de la forma siguiente:

“En los casos de infraestructuras de amplio alcance territorial y alto potencial de impacto paisajístico, la autorización deberá venir precedida de un análisis de las alternativas posibles y un riguroso estudio de impacto ambiental, con independencia de lo requerido en la legislación sectorial en la materia. En esos casos, se efectuará una solicitud motivada, justificándose objetivamente tal necesidad, con limitación a lo estrictamente necesario y proporcionada al fin perseguido.”

Artículo 6.6.6

Se reformula todo el artículo en base a la toma en consideración del informe de la Dirección General de Telecomunicaciones.

Artículo 6.9.4 punto 2.

El texto, que dice:

“b) Cumplir las determinaciones de las Directrices de Ordenación, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y del resto de instrumentos de ordenación de rango superior en lo que respecta a la admisibilidad de proyectos en suelo rústico.

c) No podrán incluirse en categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), de Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP), Cultural (SRPC) y Litoral (SRPL).

, queda redactado:

b) Cumplir las determinaciones de las Directrices Generales de Ordenación (como instrumento de ordenación general de los recursos naturales y del territorio de Canarias, según la Ley 4/2017), del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y del resto de instrumentos de ordenación de rango superior en lo que respecta a la admisibilidad de proyectos en suelo rústico.

c) No podrán afectar a ámbitos integrados en categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), de Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP), Cultural (SRPC) y Litoral (SRPL).

7.3 CAMBIOS DERIVADOS DE DICTAMENES DE LA COMISIÓN DE INTERPRETACIÓN DEL PGO.

a) Sesión del 7 de junio de 2017.

Se realiza una aclaración relativa a que las plantas bajo rasante (sótano y semisótano) no computan como superficie edificada.

Y en consecuencia, en el artículo 6.2.4, apartado 1.a) se añade el siguiente párrafo:
“...Estos espacios no se computarán como superficie edificada.”

b) Sesión del 8 de noviembre de 2018.

Uso taller en c/ Marianao (Salto del Negro). INSTRUCCIÓN:

“Que los usos previstos y regulados en el artículo 5.1.12, apartado d) del Capítulo 5.1, de las Normas Zonales de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del vigente PGO previstos para la calle Marianao -entre las que se encuentra la categoría de Taller- resulten de aplicación a todo el frente edificado hacia c/Marianao, aunque haya cambios de nombre por tramos (José Manuel Motas Pérez y Veracruz).”

En consecuencia, se introduce en el artículo 5.1.12 apartado 3.d) la siguiente matización:

Donde dice:

“Exclusivamente para la calle Marianao (Salto del Negro) se admitirán además.....”

Debe decir:

“Exclusivamente para la calle Marianao (Salto del Negro) en todo su frente edificado (se incluyen en este frente los tramos donde la calle cambia de nombre: c/ José Manuel Motas Pérez y c/ Veracruz) se admitirán además.....”

c) Sesión del 4 de abril de 2019.

Uso de cubierta en edificio destinado a Hotel, sobre cubierta ático con sustitución de cubierta inclinada – M7: contradicción o limitación normativa de norma superior a Ordenanza Municipal de Edificación.

Los cambios a introducir, en relación a este tema, afectan al artículo 5.8.9 apartado 4. b) y se concretan en el apartado de Cambios de Oficio (Servicio de Urbanismo), junto con otros derivados de reflexiones efectuadas sobre el mismo.

d) Sesión del 4 de julio de 2019.

En la norma debe quedar claro que en las situaciones en que se permite el Uso Recreativo-Ocio tipo II, también se admitirá el tipo I. Así, se introducen cambios en los artículos, 5.8.11 apartado 5 (Usos autorizables de la norma M) y 5.9.9 apartado 5 (Usos autorizables de la norma A) de la forma siguiente:

Donde dice: *“- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.”*

Debe decir: “- *Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.*”

Asimismo, se aprovecha la aclaración realizada en cuanto a este uso y la posición en el edificio permitida a las diferentes subcategorías y tipos, y se introduce la siguiente matización en el artículo 5.11.4 apartado 2e) (Usos autorizables de la norma E):

Donde dice: “- *Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I.*”

Queda redactado de la forma siguiente: “- *Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, en planta baja.*”

7.4 CAMBIOS DE OFICIO.

Se indican en este apartado los cambios motivados de oficio solicitados tanto del propio Servicio de Urbanismo como de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades.

7.4.1. CAMBIOS DE OFICIO (SERVICIO DE URBANISMO).

TITULO 1

Nuevo Artículo 1.1.27. Proyecto de Obras Públicas Ordinarias.

Se introduce un nuevo artículo para recoger las *obras públicas ordinarias* en coherencia con la definición de las mismas del artículo 2 de la ley 4/2017, y diferenciarla de las *obras ordinarias* que ya figuran en el artículo 1.1.26 como obras de urbanización al margen de las que se contemplan en el artículo 1.1.24 dentro del marco de proyectos de urbanización.

En consecuencia, se añade en el artículo 1.1.22, un nuevo apartado denominado “*Proyecto de obras Públicas Ordinarias*” y se introduce un nuevo artículo 1.1.27 con el mismo nombre, y por tanto, el resto de artículos situados a continuación en este título modifican su numeración aumentando un número.

TITULO 2

Artículo 2.5.3. Condiciones particulares del uso espacio libre.

Se matiza el texto del apartado 5, y donde dice: “...y cuente además con informe favorable del Servicio Municipal competente en Patrimonio.”, queda redactado de la forma siguiente: “...y cuente además con informe favorable de los Servicios Municipales competentes.”

TITULO 4

Artículo 4.2.6

En relación a la compatibilidad de usos en las parcelas Educativas se corrige un error en lo establecido en el documento de aprobación inicial que establece el uso religioso como uso alternativo, cuando en el resto de parcelas calificadas con la misma clase de

uso, Servicios Comunitarios, (uso sanitario, servicios sociales, deportivo y cultural) el uso religioso se permite como autorizable (es decir previo estudio de incidencia ambiental). Por tanto, en similitud con lo regulado respecto al uso religioso en el resto de parcelas calificadas con uso Servicios Comunitarios, se realiza el siguiente cambio:

En el apartado 3 (usos alternativos) de este artículo, donde dice: “- *Servicios Comunitarios en todas sus categorías.*”, queda redactado: “- *Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.*”

Y en el apartado 4 (usos autorizables) se añade lo siguiente:

“- *Servicios Comunitarios en la categoría de Religioso.*”

Artículo 4.1.5

En aras de posibilitar una mayor flexibilidad en la posición de las dotaciones permitidas en los espacios libres en los ámbitos de gestión conjunta, se introduce un nuevo apartado en los parámetros volumétricos que se regulan para los espacios libres.

Por tanto, se añade en este artículo un apartado 7, con el siguiente texto:”

“7. En ámbitos de gestión conjunta se permitirá que la edificabilidad resultante de la sumatoria de edificabilidades permitidas en cada una de las parcelas calificadas de Espacio Libre incluidas en dicho ámbito pueda ser materializada (totalmente o en su mayor parte) en una de las parcelas referidas. Esta edificabilidad se destinará a cualquiera de los usos dotacionales compatibles en los espacios libres, contemplados en el siguiente artículo (parámetros de uso).”

TITULO 5

Artículo 5.8.9.

Se considera conveniente que pueda ser sustituida la planta bajo cubierta, en la norma zonal M, por otras de aprovechamiento equivalente, también en el supuesto de que la manzana estuviera conformada por una única parcela, y por tanto sin que la solución haya de estar sujeta a la consolidación de dicha formalización como está actualmente previsto. Así, el artículo 5.8.9 (Condiciones de composición y forma de la norma M) en su apartado 4. b), el texto queda redactado de la forma siguiente:

“b) Cuando la solución y su excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar una planta más de la ordenancista.

Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, o en manzanas compuestas por una sola parcela, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente que habrán de estar retranqueadas respecto a los linderos de la parcela, exceptuando casos de colindancia con medianeras permanentes, en los que podrá contemplarse la posibilidad de adosamiento respecto a estas”.

En todos los casos (inclusive en edificios destinados en exclusiva a uso hotelero, comercial o cultural), la cubierta de la última planta resultante será plana intransitable y no se permitirán sobre ella, cuartos de ascensores, ni de escaleras, ni ningún otro elemento construido, excepto los elementos de instalaciones (chimeneas de ventilación o evacuación de humos, paneles de energías renovables y antenas).”

Artículo 5.8.6.

En este artículo, en su apartado 1 se define como debe posicionarse la edificación en los ámbitos de norma zonal M. Al final de dicho apartado se añade que dichas condiciones de posición no serán aplicables a los Estudios de Detalle que se tramiten en relación a la ordenación volumétrica de Actuaciones de Dotación. Y ello, es una obviedad, puesto que los Estudios de Detalle, por propia definición según se recoge en la legislación urbanística, pueden modificar las condiciones de posición de manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Por tanto, se elimina en el apartado 1., el texto siguiente: *“No será de aplicación el presente apartado a los Estudios de Detalle que se tramiten en relación a la ordenación volumétrica de Actuaciones de Dotación.”*

Artículo 5.11.29 (E25. Las Torres-Parcelas 23,33 y 36).

Se ha detectado un error en la norma del PGO vigente en relación a la edificabilidad asignada a las parcelas 23 y 36 que provienen del Plan Parcial Las Torres. Su edificabilidad, según el cuadro de ordenación de dicho Plan Parcial es la siguiente:

- Parcela 23: 0,46 m²/m².
- Parcela 36: 0,31 m²/m².

En las Normas del PGO vigentes figura una misma edificabilidad para las dos parcelas de 0,46 m²/m². En el documento para aprobación inicial de esta Modificación de Normas se intentó corregir el error, y se le asignó a las dos parcelas la edificabilidad de 0,31 m²/m², incurriendo en un nuevo error.

Por tanto, se corrige el error indicado, transcribiendo fielmente la edificabilidad establecida en el Plan Parcial citado y origen de la ordenación.

Artículo 5.11.45 (E45. Manzanas de la UA-16 “Las Torres IV”).

En la manzana situada en el sur-oeste del ámbito, con las condiciones de posición establecidas en la norma vigente, se producirán medianeras, pues una parte de la manzana se regula por la norma M6, que obliga a posicionar la edificación sobre los linderos de su parcela, y la otra, por la norma E45 que obliga a retranquearse en todos sus linderos. En consecuencia, para evitar la medianera que se produciría en el lindero que comparten estas dos normas, y producir una mejor integración con el entorno, se introducen unas matizaciones en las condiciones de posición de la edificación en la norma E45 de esta manzana, adaptándolas a las de la norma M, todo ello sin afectar a la edificabilidad ni al resto de parámetros que se establecen para esta norma zonal E45 en este artículo.

Por tanto, en el punto 2. de este artículo, relativo a las “Condiciones de posición de la edificación”, se añade un apartado f) con el siguiente texto:

“f) Las condiciones de posición de la edificación establecidas en los apartados anteriores a), b), c), d) y e), no serán de aplicación en la manzana situada en el sur-oeste del ámbito, donde una parte se regula por la norma E45 y el resto por la norma M6. La parte adscrita a la E45 se regulará, a estos efectos, por lo establecido en la norma M.”

Capítulo 5.12 NORMA ZONAL VP.

En coherencia con las previsiones del Ayuntamiento en materia de vivienda pública se matiza y se concreta el uso cualificado de varias parcelas destinadas a este fin. Por tanto, en los artículos 5.12.6, 5.12.7 y 5.12.8 (relativos a las parcelas Vp03, Vp04 y Vp06, respectivamente), en las Condiciones de uso, el apartado que dice:

“Uso cualificado: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.”

Queda redactado de la forma siguiente:

“Uso cualificado: Vivienda de Promoción Pública en régimen de arrendamiento o destinadas a programas públicos de reposición de viviendas, en edificación Colectiva.”

Artículo 5.12.7

También se corrige en este artículo correspondiente a la parcela Vp04, la regulación relativa a las condiciones de posición de la edificación. La regulación de la norma vigente establece condiciones de tipología de manzana cerrada que resultan contradictorias con lo dispuesto para la parcela Vp03 con la que comparte manzana, y más teniendo en cuenta la forma triangular de la parcela Vp04.

Por ello, en el apartado de condiciones de posición de la edificación, donde dice:

“a) La edificación deberá ejecutarse con los planos de fachada sobre las alineaciones oficiales.”

Queda redactado de la forma siguiente:

“a) No se establece limitación alguna.”

Asimismo, en este artículo se corrige un error material en la numeración de los apartados que por error empiezan en el número 6. Por tanto, los apartados 6,7,8,9 y 10 pasan a ser los apartados 1,2,3,4 y 5 respectivamente.

TÍTULO 6.

Artículo 6.1.2 punto 6b).

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa este punto del artículo para incorporar lo ya regulado en las Normas de Protección de las Normas de Ordenación Estructural, en especial para las Zonas de Interés Medioambiental, evitando posible omisión en la comprensión de este artículo.

Se añade, al final de este apartado, el siguiente texto:

“...Incluirá un análisis pormenorizado que justifique la no afección con signo negativo a ámbitos, construcciones o estructuras integradas en el Catálogo Municipal de Protección en su caso.”

Artículo 6.3.1 punto 2.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se unifica la denominación del uso respecto a lo regulado en el régimen de usos de las categorías en las Normas de Ordenación Estructural.

El texto que dice: “...aquellas actividades científicas que...”, queda redactado: “...aquellas actividades de divulgación, didácticas o científicas que...”.

Artículo 6.3.1. punto 9.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se unifica la denominación del uso respecto a lo regulado en el artículo sobre condiciones de rehabilitación del paisaje en este mismo Título.

Se añade, al final de este apartado, el siguiente texto:

“...En esos casos, las especies seleccionadas serán autóctonas y propias del área ecológica en que se implanten, excepto en Asentamiento Rural o en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos y en acompañamientos ajardinados de viarios donde dicha modalidad de especies será mayoritaria.”

Artículo 6.3.1. punto 12.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se refuerza la necesidad de prestar atención al planeamiento superior vinculante sobre estos usos, añadiendo la referencia al mismo.

Queda redactado de la forma siguiente:

“Los usos e instalaciones autorizadas en cualquiera de las categorías podrán venir acompañados de ajardinamientos, siempre y cuando no se prohíba en las presentes Normas o instrumento jurídico supramunicipal y se compruebe la inexistencia de incidencia ambiental en el entorno ni afecciones indirectas sobre los ecosistemas locales por introducción de especies foráneas.”

Artículo 6.3.2 punto 1.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la regulación del uso incluyendo lo establecido en el régimen de usos de las categorías en las Normas de Ordenación Estructural.

Se añade, al final de este apartado, el siguiente texto:

“...Los usos de conservación y rehabilitación del patrimonio cultural regulados en este artículo incluyen la difusión, didáctica e investigación de los mismos.”

Artículo 6.3.2 punto 4.a)

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la frase al estar incompleta y dar pie a confusión.

El texto que dice: “..., siempre que conserve la mayor parte (al menos un 75%) de su integridad estructural.”, queda redactado: “..., siempre que dicha reutilización conserve la mayor parte (al menos un 75%) de su integridad estructural.”

Artículo 6.3.2 punto 4.c)

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la regulación del uso incluyendo lo establecido en las Normas de Protección de las Normas de Ordenación Estructural.

El comienzo del texto que dice: “c) *Una vez establecido que el valor arquitectónico de una edificación reside total o parcialmente en su aspecto exterior,....*”, queda redactado:

“c) Cuando su catalogación u otra determinación normativa legal o de planeamiento establezca que el valor arquitectónico de una edificación reside total o parcialmente en su aspecto exterior,....”.

Artículo 6.3.2 punto 4.d)

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la frase al estar incompleta y dar pie a confusión.

El final del texto que dice: “... *siempre y cuando guarden coherencia formal y constructiva con los valores a proteger.*”, queda redactado: “... *siempre y cuando el resultado previsto guarde coherencia formal y constructiva con los valores a proteger.*”

Artículo 6.3.3 punto 1.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la referencia selectiva a instrumentos supramunicipales cuando resulta relevante en la comprensión del objeto normativo.

Se añade, al final de este apartado, el siguiente texto:

“...En este sentido, se asumen como criterios fundamentales los principios del Convenio Europeo del Paisaje.”

Artículo 6.3.3 punto 4 b).

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la regulación con la inclusión de actuaciones o usos diseñados en proyectos de otras administraciones y que sin tener la misma denominación sí coincide con el objetivo normativo.

Este apartado queda redactado de la forma siguiente:

“b) Serán permisibles las medidas ambientales y acciones medioambientales recogidas en el Programa de Actuación previstas en el presente Plan, referidos a la rehabilitación del paisaje, de acuerdo al procedimiento administrativo que resulte de aplicación en función de las actuaciones. Se incluyen en este apartado, las actuaciones de acondicionamiento o rehabilitación del espacio rústico que no se encuentren expresamente identificadas en el Plan y para los que se prevean su similar resultado respecto a los objetivos del mismo y que sí se recojan dentro de los usos permitidos o permisibles en la categoría del ámbito de actuación. Igualmente resultan incluidas las acciones de difusión, didáctica e investigación del paisaje rústico.”

Artículo 6.3.3 punto 4d).

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la regulación con la inclusión de actuaciones o usos diseñados en proyectos de otras administraciones y que sin tener la misma denominación sí coincide con el objetivo normativo.

En el último apartado, el texto que dice: “...*antiguas canteras o taludes antrópicos podrán acompañarse de soluciones de aterrazamiento de la ladera....*”, queda redactado: “...*antiguas*

canteras o taludes antrópicos podrán acompañarse de soluciones de escollera en piedra natural o de aterrazamiento de la ladera...

Artículo 6.3.3 punto 5.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la regulación con la inclusión de actuaciones o usos diseñados en proyectos de otras administraciones y que sin tener la misma denominación sí coincide con el objetivo normativo.

En el primer párrafo, el texto que dice: *“...los nuevos proyectos de urbanización y de iluminación de carreteras...”*, queda redactado: *“...los nuevos proyectos de rehabilitación del paisaje, de urbanización y de iluminación de carreteras...”*.

Artículo 6.4.1 punto 1.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se adapta la denominación del uso inducida por otros cambios de este capítulo derivados en el informe sectorial del Servicio de Planeamiento del Cabildo sobre atención al PTE Agropecuario.

El texto que dice que dice: *“La actividad agraria comprende....”*, se sustituye por: *“El uso agrario comprende....”*,

Artículo 6.4.5

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se adapta la denominación del uso inducida por otros cambios de este capítulo derivados en el informe sectorial del Servicio de Planeamiento del Cabildo sobre atención al PTE Agropecuario.

El apartado 8, primer párrafo, que dice: *“Excepto en condiciones de incompatibilidad con el planeamiento supramunicipal, los almacenes agrícolas, recintos de cultivos interiores...”*, pasa a ser apartado 9 y queda redactado: *“Los almacenes agrícolas, recintos de cultivos interiores...”*

Artículo 6.5.1 punto 2.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se adapta la denominación del uso inducida por otros cambios de este capítulo derivados en el informe sectorial del Servicio de Planeamiento del Cabildo y la DGOT del Gobierno de Canarias sobre mejora de la adaptación normativa a la Ley 4/2017.

Los apartados d) y e) que dicen:

“d) Las actividades y edificaciones asociadas a la promoción y educación ambiental.

e) Los usos recreativos y deportivos definidos como:....”

Quedan redactados de la forma siguiente:

“d) Los usos y actuaciones relacionados con la difusión, didáctica e investigación del paisaje rústico.

e) Los usos deportivos definidos como:...”

Artículo 6.5.2 punto 1.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se adapta la denominación del uso inducida por otros cambios de este capítulo derivados en el informe sectorial del Servicio de Planeamiento del Cabildo y la DGOT del Gobierno de Canarias sobre mejora de la adaptación normativa a la Ley 4/2017.

Se añade, al final de este apartado, el siguiente texto:

“....Dentro de estas actividades, los usos deportivos serán autorizables, en su caso, en instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad y necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad. Cuando requieran instalaciones o construcciones fijas tendrán el carácter de dotación, equipamiento o uso, actividades y construcción de interés público o social regulándose por las condiciones específicas en estas Normas.”

Artículo 6.5.6

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la regulación del uso incluyendo lo establecido en el régimen de usos de las categorías en las Normas de Ordenación Estructural.

El enunciado de este artículo: *“Condiciones específicas para las actividades y edificaciones asociadas a la promoción y educación ambiental”*, se sustituye por: *“Condiciones específicas para las actividades y edificaciones asociadas a funciones científicas y de didáctica, de divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales”*.

Artículo 6.5.6 punto 2.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la regulación del uso incluyendo lo establecido en el régimen de usos de las categorías en las Normas de Ordenación Estructural.

El texto que dice: *“..., las construcciones destinadas a funciones científicas y de divulgación del paisaje que resultaran compatibles con el planeamiento supramunicipal...”*, queda redactado: *“..., las construcciones destinadas a funciones científicas y de didáctica, de divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales que resulten compatibles con el planeamiento supramunicipal...”*

Artículo 6.6.7 punto 1b).

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se adapta la denominación del uso inducida por otros cambios de este capítulo derivados en el informe sectorial del Servicio de Planeamiento del Cabildo sobre atención al PTE Agropecuario

El texto que dice: *“En los ámbitos asociados a explotaciones agrícolas y ganaderas y exclusivamente vinculados a...”*, queda redactado: *“En los ámbitos asociados a usos agrarios y exclusivamente vinculados a...”*

Artículo 6.6.7 punto 3b).

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se adapta la denominación del uso inducida por otros cambios de este capítulo derivados

en el informe sectorial del Servicio de Planeamiento del Cabildo sobre atención al PTE Agropecuario

El texto que dice: “..., excepto en las que se implantan como complemento a usos principales en explotaciones agrícolas, que....” ,queda redactado: : “..., excepto en las que se implantan como complemento a los usos agrarios, que....”

Artículo 6.9.1

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la regulación del uso incluyendo lo establecido en las Normas de Protección de las Normas de Ordenación Estructural

Se sustituye el texto del punto 5, quedando redactado de la forma siguiente:

“Todo uso o actuación recogido en este artículo vendrá asociado a alguno de los títulos habilitantes que a tal efecto se regula en el marco normativo de aplicación y a una valoración favorable del servicio municipal competente en cuanto a la coherencia con los valores recogidos en el Catálogo Municipal de Protección y con los criterios de ordenación paisajística establecidos en este Plan.”

Artículo 6.9.4 punto 3.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se completa la regulación del uso insistiendo en tener en cuenta lo establecido en el resto de este Título en las Normas de Ordenación Pormenorizada

El primer párrafo, que dice: “En función del uso y características de la actuación a implantar, se consideran compatibles los siguientes proyectos: ...” queda redactado: “En función del uso y características de la actuación a implantar y sin perjuicio de las restantes determinaciones en esta Normas, se consideran compatibles los siguientes proyectos: ...”

Artículo 6.9.4 punto 4.

Relacionado con el objetivo de mejor lectura y entendimiento del texto de la Norma. Se adapta la denominación del uso inducida por otros cambios de este capítulo derivados en el informe sectorial del Servicio de Planeamiento del Cabildo y la DGOT del Gobierno de Canarias sobre mejora de la adaptación normativa a la Ley 4/2017.

El texto del primer párrafo, que dice: “Las actuaciones de interés general destinadas a los apartados anteriores y a falta de las condiciones...”, queda redactado: “Las actuaciones previstas en los apartados anteriores y a falta de las condiciones...”

7.4.2 CAMBIOS DE OFICIO (SECCIÓN DE SOPORTE TÉCNICO A EDIFICACIÓN Y ACTIVIDADES).

TÍTULO 2.

Art 2.2.5 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación.

En el apartado 4.c) relativo a usos alternativo, en el párrafo que dice que el uso residencial cuando es sustituido por un uso alternativo, dicha sustitución es total, se debe añadir esta misma condición para el uso industrial (excepto en aquellos casos en

donde el uso industrial se considere uso asociado del uso alternativo a implantar). En consecuencia:

Donde dice: “- El uso cualificado que se sustituye podrá mantenerse en la condición de uso complementario excepto el uso residencial, que cuando sea sustituido por un uso alternativo, dicha sustitución será total.”

Debe decir: “- El uso cualificado que se sustituye podrá mantenerse en la condición de uso complementario excepto los usos residencial e industrial, que cuando sean sustituidos por un uso alternativo, dicha sustitución será total. No obstante, en casos muy puntuales de parcelas residenciales situadas con fachada a dos calles con rasantes a muy diferente cota, donde se justifique una distribución diferenciada de usos hacia cada fachada, se permitirá que el uso residencial no sea el uso principal del edificio.”

Art 2.4.4, apartado 2, y 2.6.8, apartado i), Condiciones particulares de la clase Industria, y, Condiciones particulares de la clase Terciario

Se añade, a modo aclaratorio, que las parcelas comerciales donde se puede admitir Centros de Inspección Técnica de Vehículos (ITV) deben ser del tipo “parques comerciales”.

Por tanto, los apartados de los artículos citados en el epígrafe, quedan redactados de la forma siguiente:

– Artículo 2.4.4, apartado 2:

“Los Centros de Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.) se situarán en parcelas industriales, pudiendo admitirse en parcelas comerciales, tipo parques comerciales, siempre y cuando estas últimas tengan las condiciones de accesibilidad adecuadas y satisfagan los requerimientos propios y específicos de su normativa sectorial. Para la autorización de centros de I.T.V. en parcelas comerciales deberá presentarse un Estudio de Incidencia Ambiental (según lo establecido para ello en el Plan General) que justifique la ubicación y accesibilidad, así como la no interferencia con los usos establecidos en la zona.”

– Artículo 2.6.8, apartado i):

“Los Centros de Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.) podrán estar situados en parcelas comerciales, tipo parques comerciales, siempre y cuando estas parcelas tengan las condiciones de accesibilidad adecuadas y satisfagan los requerimientos propios y específicos de su normativa sectorial. Para la autorización de centros de I.T.V. en parcelas comerciales deberá presentarse un Estudio de Incidencia Ambiental (según lo establecido para ello en el Plan General) que justifique la ubicación y accesibilidad, así como la no interferencia con los usos establecidos en la zona.”

Art 2.6.7 Clase Terciario

Se corrige un error material, en el apartado 2, en el desglose de las diferentes categorías de la clase Terciario. El uso Comercial debe ser definido en el apartado b), el uso Oficinas en el c), y el Recreativo-Ocio en el d).

Art 2.6.8 Condiciones particulares de la clase Terciario

Con el objeto de clarificar la adscripción de ciertas actividades de servicios, de funcionamiento artesanal, que requieren pequeña superficie de desarrollo y

maquinaria de pequeña potencia, se añade un nuevo apartado k) con el texto siguiente:

“k) Las actividades industriales de escasa entidad o similares, donde prime la prestación directa del servicio al consumidor (lavandería, reparación de calzado, taller de costura, copia de llaves, lavado manual de vehículos, etc...) se considerarán uso Comercial con las siguientes condiciones: Se permitirán allí donde se permita el uso Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio, y solo en plantas bajas de la edificación. Además, se aplicarán las limitaciones previstas para la Pequeña Industria, esto es, que se trate de un local con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz.”

TÍTULO 4.

Capítulo 4.10 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL.

En aras de facilitar el desarrollo de obras de reestructuración o rehabilitación, se considera oportuno recuperar el apartado 2 del artículo 4.10.2, de la norma vigente, que permite a los hoteles aumentar superficie edificada en una cuantía no superior al 10% para la mejora de las condiciones del alojamiento.

Por ello, se añade en el apartado 1 del artículo 4.10.4 (Parámetros tipológicos y volumétricos) el siguiente texto:

“...Se permitirá, en el caso de obras de reestructuración o rehabilitación, el aumento de superficie edificada sin superar el 10%, debiendo ser para la mejora de las condiciones del alojamiento (cierre de balcones, retranqueos no obligatorios, etc.).”

Art 4.11.4 Parámetros tipológicos y volumétricos (parcelas calificadas CO)

En aras de una mayor claridad normativa, se considera oportuno mejorar la redacción del artículo de referencia, quedando redactado de la forma siguiente:

- 1. En las parcelas cuya regulación se recoge en los artículos 4.11.6 al 4.11.28, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los allí establecidos.*
- 2. En el resto de parcelas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta, previa demolición de lo existente) deberá mantener estos mismos parámetros.”*

Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS.

Esta norma en el PGO vigente no regula obras de nueva edificación, pues se suponía que todas las parcelas ya estaban construidas.

En el documento de aprobación inicial de esta Modificación se suprimen los artículos específicos, pero quedan 2:

- La parcela en el parque Sta Catalina (antes oficinas de Correos) y que se mantiene porque existe un error en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación que la sigue calificando como SP, a pesar de que fue estimada una alegación durante la tramitación del PGO 2012 considerándola parcela con calificación de OF.

- Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado, que proviene de la Modificación de los límites de los ámbitos API-01 y API-04 (PEP Vegueta-Triana y PEPRI San Juan – San José), en la que se calificó esta parcela para ejecutar el convenio firmado con DISA. Esta parcela no está construida.

En aras de una mayor claridad normativa, y en similitud con lo realizado para las parcelas comerciales (expuesto anteriormente), se considera oportuno mejorar la redacción del artículo 4.12.4 (relativo a parámetros tipológicos y volumétricos de las parcelas calificadas con uso oficinas), quedando de la forma siguiente:

- “1. En las parcelas cuya regulación se recoge en los artículos 4.12.6 y 4.12.7, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los allí establecidos.*
- 2. En el resto de parcelas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta, previa demolición de lo existente) deberá mantener estos mismos parámetros.”*

Capítulo 4.13 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES.

En aras de una mayor claridad normativa, se considera oportuno recuperar el apartado 1 del artículo 4.13.4 de la norma vigente que dice:

- “1. Los Intercambiadores de Transporte podrán edificarse enterrados o sobre rasante, a criterio del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria”.*

Por tanto, se añade dicho precepto en el apartado 2 del artículo 4.13.4, que queda redactado de la forma siguiente:

- “2. En el resto, los Intercambiadores de Transporte podrán edificarse enterrados o sobre rasante, a criterio del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Los intercambiadores sobre rasante tendrán una altura máxima de dos (2) plantas sobre la rasante de la calle, y una altura de coronación igual o inferior a nueve (9) metros.”*

TÍTULO 5.

Art 5.1.12 y 5.2.11 Compatibilidad y localización de los usos (normas zonales B y Bt)

En el apartado de usos complementarios de las normas B y Bt, se debe pormenorizar el tipo de Almacén Comercial permitido, en consonancia con la superficie máxima establecida en estas normas zonales.

En consecuencia, en los apartados 3a) y 3b) respectivamente, donde dice: *“Almacén Comercial”*; debe decir: *“Almacén Comercial Tipo I”*.

Art 5.2.11 Compatibilidad y localización de los usos (norma zonal Bt)

Se aclara en la norma Bt que el uso Garaje-aparcamiento, en parcelas mayores de 250 m², se permitirá como uso autorizable con la condición de uso exclusivo en el edificio.

En consecuencia, se matiza el texto del apartado 5 del artículo 5.2.11, de la forma siguiente:

Donde dice: *“5. Usos autorizables: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de...”*.

Debe decir: *“5. Usos autorizables: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, en edificio de uso exclusivo, para parcelas registrales mayores de...”*.

Art 5.9.9 Compatibilidad y localización de los usos (norma zonal A)

En la norma A, se debe añadir como uso complementario en planta baja y plantas inferiores a las de vivienda, el Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I, para posibilitar estas actividades en las zonas de aplicación de esta norma zonal, y con las condiciones establecidas en la norma zonal A para la Pequeña Industria y los Talleres (que no se admiten en las parcelas situadas hacia la Autovía Marítima).

En consecuencia, se añade en el apartado 3b), un nuevo subapartado con el texto siguiente:

“- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I, excepto para la Avenida Marítima.”

Art 5.11.48 E48. La Minilla-Parcela 23

Se debe completar la regulación con los usos establecidos para la parcela. En consecuencia, se añade un subapartado (2) con el texto siguiente:

“2. Condiciones de uso:

a) Uso cualificado:

- *Vivienda en su categoría de Colectiva: en los edificios con tipología acorde con este uso, situados en los extremos norte (con fachada hacia la calle Ansíte) y sur de la parcela.*
- *Vivienda en su categoría de unifamiliar (en hilera): en los edificios con tipología acorde con este uso situados en el resto de la parcela.*

b) Uso vinculado: Garaje-aparcamiento, en planta sótano.

c) Uso complementario: Comercial, en planta baja hacia la calle Ansíte.”

Art 5.13.7 Condiciones de altura (norma zonal I)

Se contemplan las condiciones de fachada de ciertas actividades industriales que no precisan para su desarrollo de edificios, y por ello se añade un nuevo apartado (4) con el siguiente texto:

“4. Cuando por la naturaleza de la actividad industrial no se precise alcanzar la altura máxima, o no sea necesario disponer edificación en la parcela (ej: campa de vehículos, depósito de materiales de construcción al aire libre, etc...), se permitirá que así sea siempre que se resuelva el frente de fachada.”

TITULO 6.

Artículo 6.1.2 punto 2.

Se añade, al final del apartado, el siguiente texto:

“...Se distinguen en el mayor vínculo de los usos permitidos a la categoría respectiva, frente al carácter más complementario de los permisibles. Su aplicación en los procedimientos de autorización es similar.”

Artículo 6.1.2 punto 7 y 8.

Se sustituye en estos apartados la palabra “autorizables” por “permisibles”.

Artículo 6.1.3

Se añade un punto 3 con el texto siguiente:

“3. Son también usos expresamente prohibidos aquellos que estando recogidos como permisibles en la categoría de suelo rústico que se pretenda implantar resulten contrarios a las restantes condiciones reguladas en las presentes Normas u otros instrumentos normativos y legales supramunicipales, en especial en lo referente a la compatibilidad de los parámetros constructivos, de implantación y de impacto ambiental o paisajístico.”

Artículo 6.2.1. Nuevo enunciado.

Se sustituye el enunciado del artículo: **“Edificaciones autorizables según su grado de consolidación”**, por: **“ Régimen de la edificación según su situación”**.

Artículo 6.2.1. punto 1.

El texto que dice: *“Se considera una edificación preexistente y permitida toda aquella que,...”* queda redactado: *“Se considera una edificación preexistente con título habilitante toda aquella que,...”*.

Artículo 6.2.1. punto 2.

El texto que dice: *“Se considera una edificación susceptible de regularizarse en cualquiera de los siguientes supuestos:...”*, queda redactado: *“Se considera una edificación susceptible de regularizarse aquella que se sitúe en cualquiera de los siguientes supuestos:...”*,

Artículo 6.2.1 punto 2a).

Este apartado queda redactado de la forma siguiente:

“a) Toda aquella que acredite su situación de fuera de ordenación al no ser posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, de acuerdo a las condiciones reguladas en el marco legal de aplicación.”

Artículo 6.2.1 punto 3a).

Este apartado queda redactado de la forma siguiente:

“a) Estuviera construida con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 1753/1964, de 11 de junio, por el que se dictan normas para evitar las construcciones clandestinas, como referencia jurídica y del período de inicio de la transformación de los modelos históricos de la arquitectura rural, y sin perjuicio de su vigencia actual.”

Artículo 6.2.2 punto 2a).

El texto que dice: *“Lindero frontal: aquel que delimita la parcela con una vía de acceso o con una Zona Libre (ZL) de titularidad pública o plaza-parque de igual titularidad pública.”*, queda redactado de la forma siguiente:

“Lindero frontal: aquel que delimita la parcela con un elemento de uso público recogido en este plan, ya sea vía de acceso, espacio libre público en parcela dotacional o Zona Libre de Edificación.”

Artículo 6.2.2 punto 4.

El texto que dice: *“De modo complementario en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la unidad apta para la edificación estará supeditada a la existencia o acondicionamiento (a través del mismo proyecto de edificación) de los servicios urbanísticos conectados....”*, queda redactado: *“En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la unidad apta para la edificación estará supeditada a la existencia o el acondicionamiento (a través del mismo proyecto de edificación u otro procedimiento de aplicación) de los servicios urbanísticos conectados....”*

Artículo 6.2.2 punto 5a).

El texto que dice: *“...En su defecto, podrá ser compatible el acceso peatonal o en pista de tierra preexistentes que se conecten a una vía pavimentada y distante a la misma un máximo de 300 m.”*, queda redactado: *“...En su defecto, podrá ser compatible el acceso peatonal que cumpla con las condiciones reguladas en el marco legal en materia de accesibilidad y en todo caso con una distancia de recorrido no superior a los 300 m. desde la vía habilitada para el tráfico rodado.”*

Artículo 6.2.4 punto 2b).

El texto que dice: *“b) La altura máxima por cada planta será de 4 m. (incluyendo altura libre más canto del forjado) excepto en determinados usos regulados específicamente en estas Normas.”*, queda redactado:

“b) La altura máxima por cada planta será de 4 m. (incluyendo altura libre más canto del forjado) cuando la edificación tenga una única planta y de 3,5 m. cuando tenga dos plantas, salvo determinación contraria en las condiciones específicas en estas Normas.”

Artículo 6.2.5 punto 3e).

El texto que dice: *“...deberá separarse de la base o coronación de un desmonte...”*, queda redactado: *“...deberá separarse de la coronación de un desmonte...”*

Artículo 6.2.6 punto 7c).

En este apartado 7c) en su 3º guión, el texto que dice: *“...Su superficie no superará los 9 m²...”*, queda redactado: *“...Su superficie no superará los 4 m²...”*

Artículo 6.6.4 punto 5.

El texto, al inicio del artículo, que dice: *“En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), no serán autorizables nuevos accesos distintos de los recorridos existentes y/o de los previstos expresamente en este Plan...”*, queda redactado: *“En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), no serán autorizables nuevos accesos distintos de los recorridos recogidos en este Plan...”*

Artículo 6.6.4 punto 5b).

Se inserta una frase. El texto que dice: *“...de los ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR). Dentro de los espacios descritos...”*, queda redactado: *“...de los*

ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR). Deberá permitirse en los mismos el uso público, con independencia de la titularidad del suelo. Dentro de los espacios descritos...

Artículo 6.6.4 punto 5c).

El texto que dice: *“c) En el supuesto de un acceso peatonal, deberá conectarse a una vía rodada, un recorrido de hasta 300 m. y una anchura de plataforma de al menos 2 m.”*, queda redactado:

“c) En el supuesto de un acceso peatonal, deberá conectarse a una vía rodada, ser compatible con el marco legal de aplicación en materia de accesibilidad, tener un recorrido de hasta 300 m. y una anchura de plataforma de al menos 2 m.”

Artículo 6.6.4 punto 5d).

El texto que dice: *“d) En el supuesto de acceso interiores a.....”*, queda redactado:

“d) Podrán exceptuarse de los puntos anteriores, en el supuesto de accesos interiores a...”

TITULO 7.

Artículos 7.1.4 punto 1f) y 7.2.4 1f).

Se añade un apartado f) con el siguiente texto:

“f) Usos vinculados a la actividad ligada al ocio y esparcimiento al aire libre en las modalidades reguladas en estas Normas y que resulten compatibles con el uso residencial en el asentamiento.”

Artículo 7.4.3 punto 2.

Se elimina el apartado 2 de este artículo.

En las Palmas de Gran Canaria, a 27 de enero de 2020

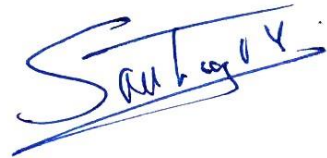
Ruth Navarro Delgado
Arquitecta. Coordinación



Ana Dolores del Rosario Suárez
Arquitecta



Santiago Hernández Torres
Geógrafo



Inmaculada Morales Guerra
Jurídica

