

**ANEXO DE LAS NORMAS MODIFICADAS
FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS. SISTEMAS GENERALES**

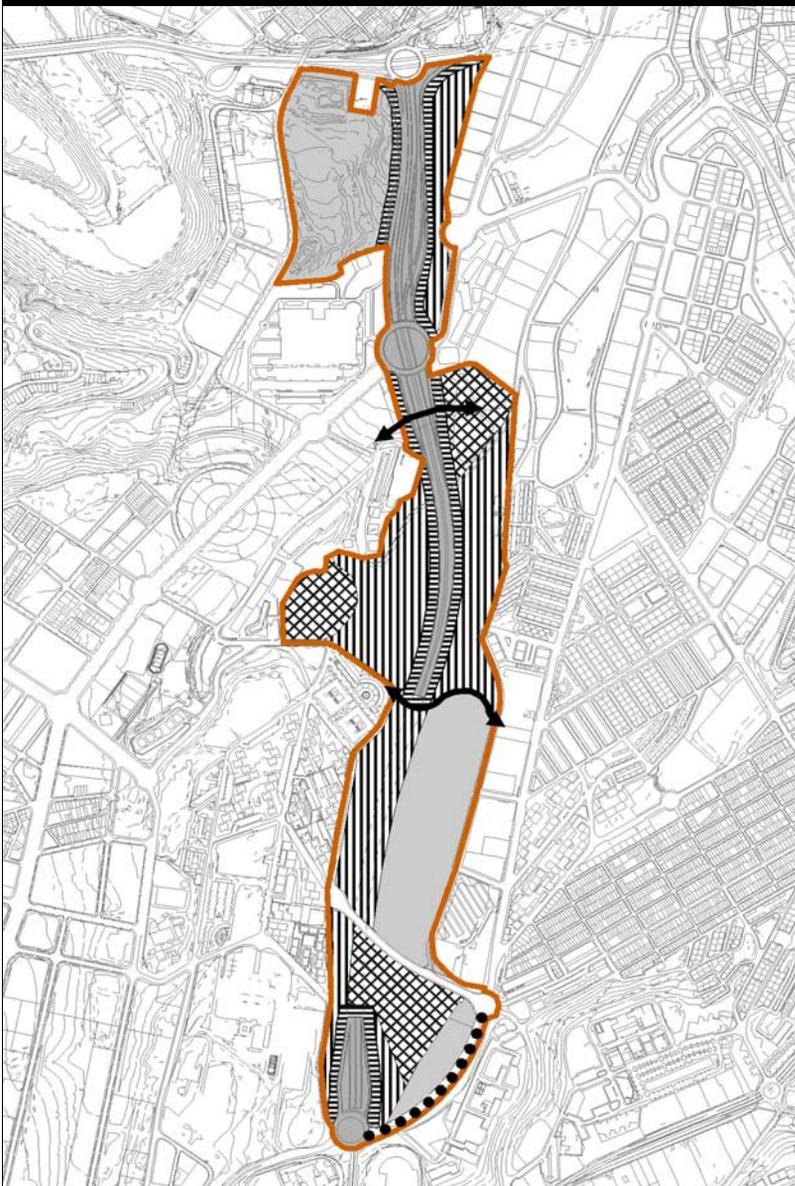
Ficha del Sistema General SG-09 “Parque Deportivo La Ballena”

Tipo de Sistema General: Espacio Libre / Dotacional	Superficie del área: 79,96 Ha
Clase de suelo: Suelo Urbano	
Categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado	
Instrumento de ordenación: Ordenación Directa - Adaptación Plena del PGO [Existente]	
Sector urbanístico: 11 Escaleritas, 14 Las Torres	
Hojas RS/GS: 13-0, 14-0, 15-0, 15-P, 16-0, 17-0, 18-0	

DELIMITACIÓN DEL ÁREA



DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



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

Localización de áreas destinadas a usos deportivos preferentemente al aire libre, con escasa edificación reservada a los usos asociados o cubiertos como en el caso de la parcela situada más al sur. En la zona del parque que se localiza sobre los túneles de la vía de Circunvalación no se podrá alterar la cota del terreno fijada en la ejecución de la vía.

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

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

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

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

Nuevo trazado para el tramo final de la Avenida de Escaleritas despegándola del frente edificado existente al objeto de mejorar las condiciones de calidad de vida de esta zona.

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

La superficie total para el computo de Sistemas General de Espacios libres a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-L0TENC'00 es de 453.184,36 m2.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Se confiere carácter prioritario la regeneración natural del tabaibal en las laderas no reutilizadas del Sistema General así como la adecuación de un parque-palmeral en el tramo central del mismo, potenciando su cualificación e integración medioambiental como enclave de contacto con el entorno del barranco.

A los efectos de impulsar el uso social del ámbito en materia de esparcimiento al aire libre, el diseño tendrá en cuenta una adecuada red de accesos peatonales y zonas de carril-bici.

Los espacios de dotación interiores atenderán al objetivo de impulsar un elemento de centralidad en el esparcimiento y el ocio del entorno de la ciudad alta consolidada.

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN

Titularidad del suelo: Municipal

Obtención: **

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Edificabilidad máxima:

Ocupación máxima:

Altura máxima: *

Superficie del área ordenada: 116.002 m²

Superficie de Espacios Libres:

Calificación: Deportivo

Superficie Dotaciones: 116.002 m²

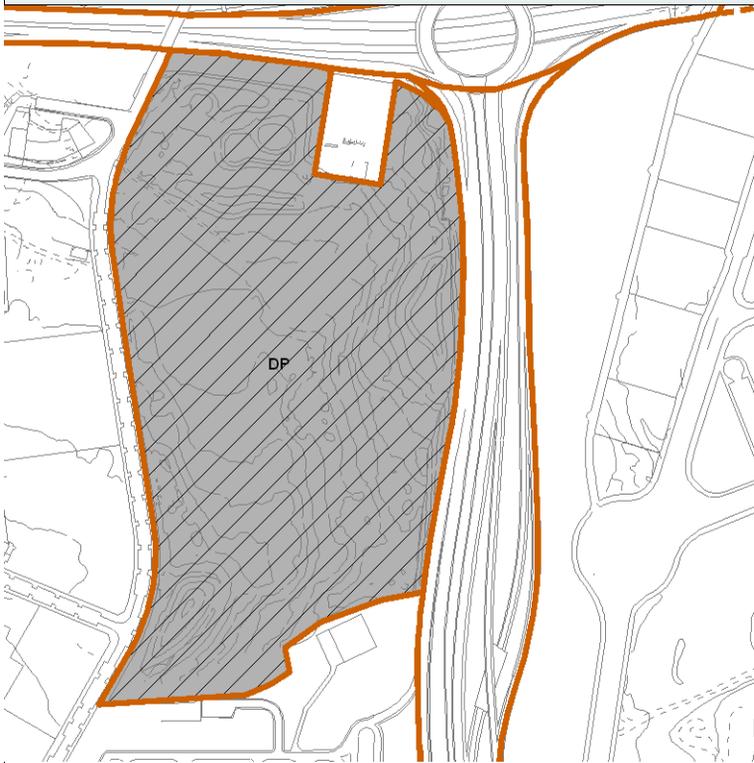
Instrumento de ejecución: Ejecutado

Superficie Vario:

Uso principal: Deportivo

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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

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

*La altura máxima permitida será la existente.

OBSERVACIONES

Este Subsistema General de Dotaciones (SG-09 A) forma parte del Sistema General 09 denominado "Parque Deportivo La Ballena".

** Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecucion, Decreto 183/2004.

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN

Titularidad del suelo: Municipal

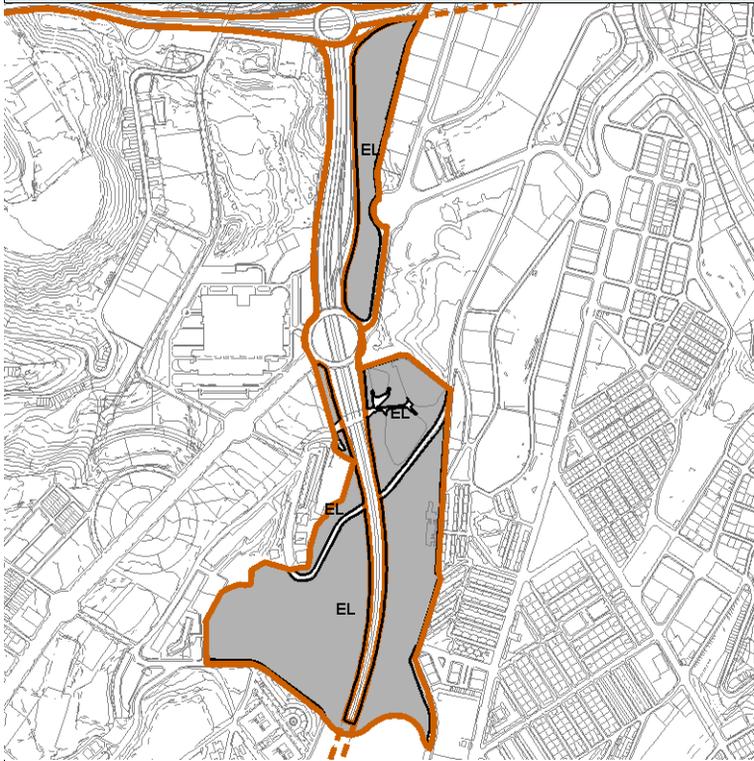
Obtención: **

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Edificabilidad máxima: 0,02 m ² /m ²	Ocupación máxima: 2 %	Altura máxima: 3* plantas
Superficie del área ordenada: 365.683 m ²	Superficie de Espacios Libres: 248.995 m ²	
Calificación: Espacios Libres	Superficie Dotaciones:	
Instrumento de ejecución:	Superficie Viario: 116.688 m ²	
Uso principal: Espacio Libre		
Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, E.L.-Aparcamiento, Servicios sociales		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

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

OBSERVACIONES

Este Subsistema General de Espacios Libres (SG-09 B) forma parte del Sistema General 09 denominado "La Ballena".
 * La altura máxima de tres plantas equivale a 15 mts.
 **Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004.
 La superficie de Espacios Libres que se extrae efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC'00 es de 248.995 m²
 Queda por obtener una pequeña superficie al sur-este del subsistema.

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN

Titularidad del suelo: Municipal

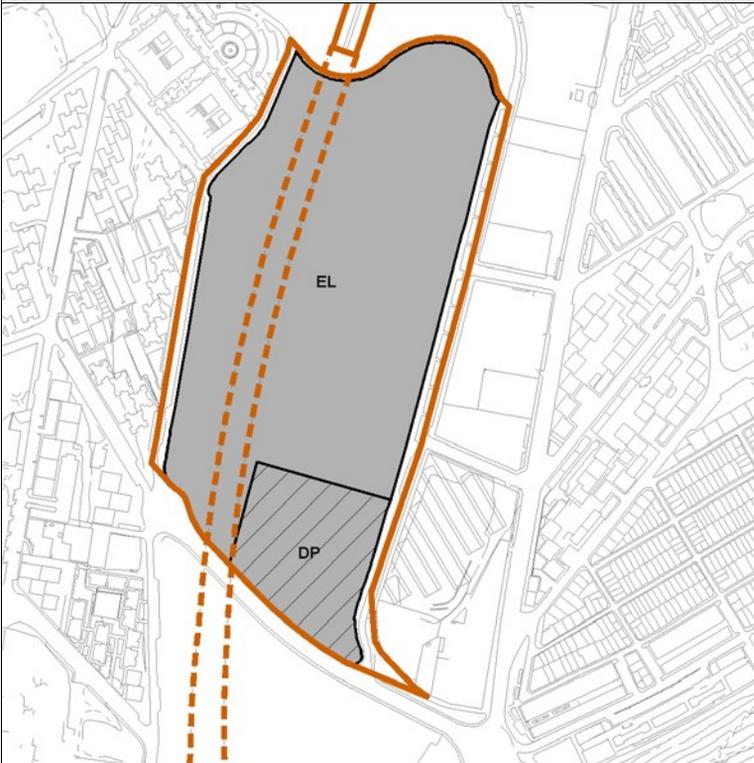
Obtención: *

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Edificabilidad máxima:	Ocupación máxima:	Altura máxima:
Superficie del área ordenada: 166.636 m ²		Superficie de Espacios Libres: 124.946 m ²
Calificación: Espacios Libres		Superficie Dotaciones: 23.249 m ²
Instrumento de ejecución: Ejecutado		Superficie Vial: 18.442 m ²
Uso principal: Espacio Libre		
Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, E.L.-Aparcamiento, Red Vial Categoría Red viaria de Interés Local		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Para la parcela calificada como Espacio Libre (EL) será de aplicación las determinaciones referentes a las parcelas calificadas con uso Espacio Libre en la categoría IV de la Normativa del Plan General. Además de las fijadas en el Anexo de Determinaciones Específicas.

Para la parcela calificada como Deportivo (DP) serán de aplicación las determinaciones de las parcelas con uso Deportivo abierto de la Normativa del Plan General.

OBSERVACIONES

Este Subsistema General de Dotaciones (SG-09 C) forma parte del Sistema General 09 denominado "La Ballena".
 * Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004.
 La superficie de Espacios Libres a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC es de 124.945,66 m²

ANEXO DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

PARCELA DE ESPACIOS LIBRES DEL SUBSISTEMA C.

Artículo 1. Sistemas de drenaje.

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

Artículo 2. Plantaciones de porte alto.

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

Artículo 3. Ramales existentes.

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

Artículo 4. Afección

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

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN

Titularidad del suelo: Municipal

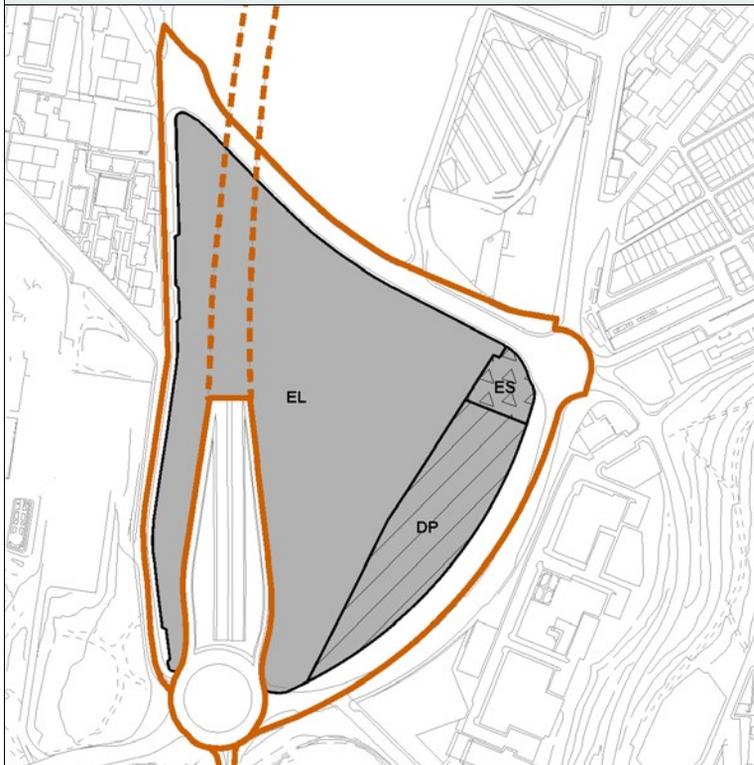
Obtención: **

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Edificabilidad máxima:	Ocupación máxima:	Altura máxima:
Superficie del área ordenada: 131.060 m ²		Superficie de Espacios Libres: 79.244 m ²
Calificación: Espacios Libres		Superficie Dotaciones: 19.455 m ²
Instrumento de ejecución:		Superficie Viario: 32.362 m ²
Uso principal: Espacio Libre		
Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, E.L.-Aparcamiento, Estación de servicios, Red Viaria Categoría Red viaria de Interés Local		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Para la parcela calificada como Espacio Libre (EL) será de aplicación las determinaciones referentes a las parcelas calificadas con uso Espacio Libre en la categoría IV de la Normativa del Plan General. Además de las fijadas en el Anexo de Determinaciones Específicas.

Para la parcela calificada como Estación de Servicio (ES) será de aplicación las determinaciones referentes a las parcelas calificadas con uso Estación de Servicio de la Normativa del Plan General. Además de las fijadas en el Anexo de Determinaciones Específicas.

Los parámetros urbanísticos de la parcela calificada como Deportivo (DP) serán los establecidos en el Anexo de Determinaciones Específicas.

OBSERVACIONES

Este Subsistema General de Espacios Libres (SG-09 D) forma parte del Sistema General 09 denominado "La Ballena".
 ** Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004.
 La superficie de Espacios Libres a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC para el cómputo total de Sistemas Generales de Espacios libres es de 79.243,7 m²
 En el cómputo de superficies de Dotaciones se ha incluido la superficie de la parcela destinada a Estación de Servicio, (ES).

ANEXO DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

PARCELA DEPORTIVA ROTONDA DE LA BALLENA.

Artículo 1. Obras y actividades admisibles.

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

Artículo 2. condiciones de la parcela.

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

Artículo 3. Parámetros tipológicos y volumétricos.

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

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

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

- a) Ocupación máxima: 40%
- b) Altura máxima: 15 mts.
- c) Edificabilidad: Será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.
- d) Número de plantas: Sobre rasante no podrá superar las dos (2) plantas de altura.
- e) Bajo rasante se podrá edificar hasta alcanzar la rasante del Espacio Libre colindante localizado a cota inferior y pudiendo ocupar, en el caso de llevar a cabo dos edificios, la suma de ambas superficies y la conexión entre ellos.

Artículo 4. Parámetros de uso.

1. Uso cualificado: Deportivo cerrado.
2. Uso vinculado: Ninguno
3. Usos complementarios:
 - Cultural
 - Oficinas
 - Comercial en la subcategoría de Local Comercial Tipo I
 - Terciario Recreativo-Ocio Tipo I
 - Garaje-Aparcamiento
 - Espacio Libre.

(La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios que se instalen sobre rasante, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total permitida.)

4. Usos alternativos: Espacios Libres
5. Usos autorizables: Ninguno.

Artículo 5. Condiciones de ocupación y de forma.

La totalidad de las fachadas, incluida la cubierta, deberán ir revestidas con materiales de primera calidad que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

ANEXO DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

PARCELA ESTACIÓN DE SERVICIO "LA BALLENA SUR".

Artículo 1. Obras y actividades admisibles.

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

Artículo 2. Parámetros tipológicos y volumétricos.

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

Artículo 3. Parámetros de uso.

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

ANEXO DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

PARCELA DE ESPACIOS LIBRES DEL SUBSISTEMA D.

Artículo 1. Sistemas de drenaje.

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

Artículo 2. Plantaciones de porte alto.

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

Artículo 3. Ramales existentes.

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

Artículo 4. Afección

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