

El Consejo de Política Territorial, por Orden
departamental con fecha..... 08 NOV. 2002
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a.....

de..... 14 JUN. 2002.....



[Handwritten signature in blue ink]

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12

El Consejo de Política Territorial, por Orden
departamental con fecha..... 08. NOV. 2000.....
Aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G. C., a.....
de..... 14. JUN. 2002.....



CAMBIO DE LA ORDENANZA DE SÓTANOS EN PARCELAS DE USO COMERCIAL.

A) ESTADO ACTUAL.

La actual ordenanza limita la superficie del sótano a la proyección en el plano horizontal de la superficie ocupada por la edificación existente sobre la rasante. (art. 49.3 de Normas-1)

B) PROPUESTA

Se pretende eliminar esta limitación de la superficie ocupada por los sótanos en las edificaciones destinados al comercio como uso principal, con objeto de aumentar la capacidad interior del aparcamiento al servicio del comercio.

C) JUSTIFICACIÓN

En el desarrollo de los proyectos presentados para la obtención de licencia de edificación de edificios comerciales se ha comprobado que la aplicación de la actual ordenanza reduce sensiblemente la capacidad de los sótanos que han de destinarse tanto a almacenaje como a instalaciones, en detrimento de la capacidad de aparcamiento. Este problema se agudiza un aquellos casos en los que la ordenanza especifica un parámetro de plazas mínimas de aparcamientos que oscila entre una cada 50 m² de local o una cada 20m² de local, lo que ha provocado la necesidad de plantear varios sótanos o utilizar

como aparcamiento parte del suelo libre de las plantas bajas libres de edificación.

Ante esta alternativa, parece más conveniente aumentar la superficie de los sótanos obligando a completar en su interior la dotación de aparcamiento, liberando el suelo libre de la parcela y contribuyendo con ello a mejorar las condiciones de tráfico rodado y peatonal del entorno de las parcelas y zonas colindantes.

El Consejero de Política Territorial, por Orden departamental con fecha..... 08 NOV. 2000 .. acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a..... de..... 14 JUN. 2002

D) ANALISIS DE CONTENIDO AMBIENTAL.



No se producen variaciones de los condicionantes de contenido ambiental establecidos en el Plan General.

E) CONCRECIÓN DE LA MODIFICACION

Se concreta en el nuevo texto del artículo 49.3 de la Normativa del Plan General que se presente adjunta.

El Consejo de Política Territorial, por Orden
departamental con fecha..... 08 NOV. 2000 ...
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a.....

de..... 14 JUN. 2002.....



**HOJAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VIGENTE EN
LAS NORMAS-1 (Páginas 90 a 93)**

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

14 JUN. 2002

===== N O R M A T I V A =====

Complejo de 5 estrellas	10%
Complejo de 4 estrellas	20%
Complejo de 3 estrellas	30%
Resto	50%

Los porches, definidos en el artículo 50.7, computarán al 50%.

Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Los semisótanos computarán proporcionalmente en la parte que sobresalga sobre la rasante, medido hasta la parte inferior del forjado, a excepción de los que se localicen en parcelas hoteleras.

Cuando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la formación de la cubierta la altura sea superior a 2,50 mts, se computarán a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 1,50 mts.

2.- Superficie máxima construible sobre rasante

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, (parcela, sector o polígono) por aplicación de la Normativa del Plan General. Se calcula multiplicando el parámetro de edificabilidad por la superficie del ámbito en el que se aplica y viene expresada en m2 construidos.

3.- Edificación bajo rasante

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== N O R M A T I V A =====

14 JUN. 2002

bajo el plano horizontal de la rasante oficial
definida en el artículo 48.

Se permite su ejecución en los suelos urbanos con
las siguientes limitaciones :

Se considera sótano, aquella edificación o parte
de la misma que se localiza en la totalidad de su
volumen bajo la rasante oficial y no tiene
ventilación directa al exterior a excepción de la
puerta de entrada si existiera. En ningún caso
los sótanos podrán ser destinados a uso vividero
quedando restringido éste al de garajes,
instalaciones de maquinaria al servicio de la
edificación principal, o almacenamiento. En las
edificaciones destinadas a uso especializados
(sanitarios o deportivos) se permitirá la
localización en sótanos de instalaciones propias
del uso característico de la parcela, tales como
quirófanos, salas de rehabilitación, gimnasios,
saunas y similares. En parcelas hoteleras, podrán
ubicarse en sótanos los vestuarios, cocinas,
lavanderias y otras instalaciones internas
propias del mismo.

Se considera semisótano, la parte de la
edificación cuyo techo no sobresale en ningún
punto del terreno más de 1,00 mt sobre la altura
de la rasante oficial medida ésta hasta la parte
inferior del forjado. En los sectores con Plan
Parcial aprobado definitivamente, en las
edificaciones existentes se respetará la altura
fijada por la Normativa del Plan Parcial, en las
nuevas edificaciones se respetará el Plan
General. En los semisótanos no se permitirán usos

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

===== N O R M A T I V A =====

Las Palmas de G. C., a.....
14 JUN. 2002.....

vivideros, tolerándose los mismos usos que en los
sótanos.

En las parcelas destinadas al uso específico de
hoteles y aparthoteles se podrá utilizar el
semisótano para instalación de bares o
discotecas, pero no de restaurantes.

Queda prohibido el uso industrial en semisótanos
que no sea el de exclusivo almacenamiento, y éste
se admitirá con las limitaciones derivadas de la
legislación específica para esta normativa.

En las parcelas destinadas a viviendas
unifamiliar de residencia permanente y de segunda
residencia, el sótano y/o el semisótano podrá
utilizarse para usos complementarios de la propia
vivienda, tales como salas de juego, bodegas,
etc., pero nunca para dormitorios. Esto será
aplicable, también, en aquellas parcelas en zona
turística que acrediten fehacientemente que se
estén destinando a vivienda unifamiliar de
residencia permanente o segunda residencia, y que
por su complejidad, son imposibles definir en
planos.

La superficie y proyección en planta de los
sótanos y semisótanos nunca podrá sobrepasar la
que para la edificación sobre rasante esté
admitida, debiendo cumplir las condiciones del
índice de ocupación, fondo edificable y
retranqueos a alineaciones y linderos
especificadas para la zona de ordenanza.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== N O R M A T I V A =====

14 JUN. 2002

Como excepcionalidad, en los complejos turísticos existente se permitirá la edificación bajo rasante, en un solo volumen, con prohibición expresa de usos vivideros con un máximo de 3 m²e/cama. La apertura de los establecimientos estarán vinculadas al complejo.

4.- Ocupación de parcela

Es la cantidad que puede ocuparse, en proyección horizontal, del suelo de cada parcela por la edificación.

No se computará a estos efectos la proyección sobre los espacios de uso y dominio público de los aleros, balcones, terrazas ni cuerpos volados.

En el caso de aleros, balcones, terrazas voladas y cuerpos volados cuya proyección horizontal quede incluida dentro del límite de la parcela esta proyección computará a efectos de ocupación de parcela, con la excepción de los aleros inferiores a 35 cms.

Los porches, definidos en el artículo 50.7, computarán al 50%.

Para su regulación se especifican dos parámetros diferentes: el porcentaje de ocupación y el fondo edificable, cuya aplicación depende de la zona de ordenanza, pudiendo exigirse la aplicación de ambas conjuntamente.

El Consejo de Política Territorial, por Orden
departamental con fecha..... 08 NOV. 2000.....
acordó la aprobación definitiva del presente expediente
Las Palmas de G. C. a.....
de..... 14 JUN. 2002.....



**HOJAS QUE SE MODIFICAN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA EN LAS NORMAS-1 (Artículo 49.3)**

Cuando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la formación de la cubierta la altura sea superior a 2,50 mts., se computarán a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 1,50 mts.

2.- Superficie máxima construible sobre rasante

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, (parcela, sector o polígono) por aplicación de la Normativa del Plan General. Se calcula multiplicando el parámetro de edificabilidad por la superficie del ámbito en el que se aplica y viene expresada en m² construidos.

3.- Edificación bajo rasante

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda bajo el plano horizontal de la rasante oficial definida en el artículo 48.

Se permite su ejecución en los suelos urbanos con las siguientes limitaciones:

Se considera sótano, aquella edificación o parte de la misma que se localiza en la totalidad de su volumen bajo la rasante oficial y no tiene contacto directo al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera o a través del patio inglés en viviendas unifamiliares. En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero quedando restringido éste al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, vestuarios o almacenamiento. En las edificaciones destinadas a uso especializados (sanitarios o deportivos) se permitirá la localización en sótanos de instalaciones propias del uso característico de la parcela, tales como quirófanos, salas de rehabilitación, gimnasios, saunas y similares. En parcelas hoteleras de todas las tipologías,

podrán ubicarse en sótanos los vestuarios, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias del mismo.

En las parcelas de uso comercial e industrial, el sótano podrá ocupar el 100% de la misma, respetando en cualquier caso la separación a linderos.

Se considera semisótano, la parte de la edificación cuyo techo no sobresale en ningún punto del terreno más de 1,00 mt sobre la altura de la rasante oficial medida ésta hasta la parte inferior del forjado. En los sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente, en las edificaciones existentes se respetará la altura fijada por la Normativa del Plan Parcial, en las nuevas edificaciones se respetará el Plan General. En los semisótanos no se permitirán usos viveros, tolerándose los mismos usos que en los sótanos.

En las parcelas destinadas al uso específico de hoteles y aparthoteles se podrá utilizar el semisótano para instalación de bares o discotecas, pero no de restaurantes.

Queda prohibido el uso industrial en semisótanos que no sea el de exclusivo almacenamiento, y éste se admitirá con las limitaciones derivadas de la legislación específica para esta normativa.

En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliar de residencia permanente y de segunda residencia, el sótano y/o el semisótano podrá utilizarse para usos complementarios de la propia vivienda, tales como salas de juego, bodegas, etc., pero nunca para dormitorios. Esto será aplicable, también, en aquellas parcelas en zona turística que acrediten fehacientemente que se estén destinando a vivienda unifamiliar de residencia permanente o segunda residencia, y que por su complejidad, son imposibles definir en planos.

La superficie de ocupación en planta de los sótanos y semisótanos nunca podrá sobrepasar la que para la edificación sobre rasante esté admitida, debiendo cumplir las condiciones del índice de ocupación, fondo edificable y retranqueos a alineaciones y linderos especificadas para la zona de ordenanza, excepto en los sótanos de las parcelas comerciales e industriales.

Como excepción, en los complejos turísticos existentes se permitirá la edificación bajo rasante, en un solo volumen, con prohibición expresa de usos vivideros con un máximo de 3 m²e/cama. La apertura de los establecimientos estará vinculada al complejo.

4.- Ocupación de parcela

Es la cantidad que puede ocuparse, en proyección horizontal, del suelo de cada parcela por la edificación.

No se computará a estos efectos la proyección sobre los espacios de uso y dominio público de los aleros, balcones, terrazas ni cuerpos volados.

En el caso de aleros, balcones, terrazas voladas y cuerpos volados cuya proyección horizontal quede incluida dentro del límite de la parcela esta proyección computará a efectos de ocupación de parcela, con la excepción de los aleros inferiores a 35 cms.

Los porches, definidos en el artículo 50.7, computarán al 50%.

Para su regulación se especifican dos parámetros diferentes: el porcentaje de ocupación y el fondo edificable, cuya aplicación depende de la zona de ordenanza, pudiendo exigirse la aplicación de ambas conjuntamente.