



Ayuntamiento
SANTA LUCÍA
Ordenación del Territorio y
Sostenibilidad

OFICINAS MUNICIPALES:
Avda. de las Tirajanas, 151
35110 Santa Lucía - Gran Canaria

Tifs.: (928) 72 72 00
N.I.F.: P-3502300-A

Fax: (928) 72 72 35
Nº Rgтро.: 01350228

**INDICE DEL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN DIGITAL RELATIVA A LA
“MODIFICACIÓN Nº8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCÍA. ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO
(PARCELAS Nº 10-11-12)”, PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COTMAC ADOPTADO
EN SESIÓN DE 7 DE JULIO DE 2017.**

Certificación emitida, con fecha 27 de Julio de 2017, por la Secretaria General del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía, relativa al acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 27 de julio de 2017, bajo el ordinal: “3.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS MODIFICACIONES/RECTIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO “MODIFICACIÓN Nº8 DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCÍA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (PARCELAS Nº 10-11-12) (ENERO 2017) EN LOS TÉRMINOS QUE SE PROPONEN EN EL DOCUMENTO DENOMINADO “SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS DE 7 DE JULIO DE 2017”, A FIN DE DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COTMAC ADOPTADO EN SESIÓN DE 7 DE JULIO DE 2017. ACUERDOS QUE PROCEDAN”.

Documento “Subsanación de Deficiencias Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 7 de Julio de 2017”.

(Foliado de la página 1 a la 51 (vto)).

Documento “MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) – (Enero 2017)”, al que se han incorporado las páginas modificadas en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de 7 de Julio de 2017.

(Foliado de la página 1 a la 115 (vto)).

En Santa Lucía, a 06 de Septiembre de 2017.

La Jefe del Servicio de Ordenación del Territorio y
Sostenibilidad,

Fdo. Ana M^a. Pérez Arbelo.





Ayuntamiento
SANTA LUCÍA
SECRETARÍA GENERAL
MGL/RAC

OFICINAS MUNICIPALES

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A N° Rgto : 01350228

DÑA. MARTA GARRIDO INSUA, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCIA.

CERTIFICA.- Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día veintisiete de Julio de dos mil diecisiete adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

3.-APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS MODIFICACIONES/RECTIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO “MODIFICACIÓN Nº8 DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (PARCELAS Nº10-11-12) (ENERO 2017) EN LOS TÉRMINOS QUE SE PROPONEN EN EL DOCUMENTO DENOMINADO “SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS DE 7 DE JULIO DE 2017”, A FIN DE DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COTMAC ADOPTADO EN SESIÓN DE 7 DE JULIO DE 2017. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

La Sra. Alcaldesa da lectura del punto a tratar, cediendo la palabra al Sr. Concejel Delegado del Área de Desarrollo Territorial, D. Francisco García López, quien expone los términos de la propuesta obrante al expediente.

Finalizada su exposición, por la Presidencia se abre un turno de intervenciones.

(...)

Visto el documento suscrito por el Geógrafo Municipal y por la Arquitecta Municipal con fecha 17 de Julio de 2017, obrante al expediente y que se transcribe a continuación:

“Por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión celebrada el 07 de julio de 2017, en su sede de Santa Cruz de Tenerife, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“(…)

PRIMERO. De conformidad con los artículos 46.5.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo y 44.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por decreto 55/2006, de 9 de mayo, **APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACIÓN Nº8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA LUCÍA, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco Parcelas núm. 10-11-12 (Exp. 2015/6176) si bien se condiciona la publicación del presente acuerdo a la subsanación de las siguientes deficiencias:**

1. Respecto a la memoria de ordenación, se deberá actualizar su índice, haciendo constar las rectificaciones efectuadas en los planos de ordenación pormenorizada respecto a los planos de la modificación puntual nº7 del PGO y actualizar la legislación derogada.

2. Deberán de corregirse los errores materiales detectados que a continuación se detallan:

- Eliminar el código de ámbito homogéneo M2 en las parcelas 458 y 459 de la urbanización El Canario, junto al sanitario de los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.

- Añadir en el plano 4.9 modificado las siglas del uso educativo en la parcela ubicada en la calle Zamora (instituto de formación profesional según el plano del PGO vigente).
- Corregir en los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis la identificación del Sistema General de Espacios Libres SGEL-6, que debe ser SUSNO, según el PGO vigente.
- Corregir o justificar el cambio de delimitación de la Ciudad Infantil.
- Corregir el apartado 12.RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO, de la memoria, en lo que respecta a la identificación del número de las parcelas en los puntos tercero y cuarto de dicho apartado. La modificación descrita en el punto 3 corresponde a la parcela 11 (consta parcela nº10) y las modificaciones descritas en el punto 4 corresponden a las parcelas nº10 y nº12 (constan parcelas nº11 y nº12).
- Resolver la situación de las páginas impares invertidas en archivo digital pdf, del documento aprobado provisionalmente (ANEXO 4) en el "ANEXO III. HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL".
- Corregir el apartado 2. Afecciones sobre el territorio del artículo 11 (página 111-1 del ANEXO III) en el párrafo que se refiere a las radiaciones electromagnéticas, y sustituir donde dice "podrá general" por "podrá generar".
- Corregir el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo 286 y en donde dice "latura" debe decir "altura".

SEGUNDO. Conforme a la disposición Adicional Segunda del RD2591/1998, se deberá remitir a la Dirección General de Aviación Civil la Modificación Puntual aprobada acompañada del certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Lucía y al Cabildo de Gran Canaria.

(...)"

A fin de dar cumplimiento al acuerdo de la COTMAC referenciado, a continuación se desglosan y se da respuesta a cada uno de ellos:

1) En relación al punto 1 del apartado primero del acuerdo:

"(...)

1. Respecto a la memoria de ordenación, se deberá actualizar su índice, haciendo constar las rectificaciones efectuadas en los planos de ordenación pormenorizada respecto a los planos de la modificación puntual nº7 del PGO y actualizar la legislación derogada.

(...)"

1.a) Se procede a subsanar el índice, actualizándolo y modificándose la página 1 de la memoria del documento.

1.b) Para hacer constar las rectificaciones efectuadas en los planos de ordenación pormenorizada respecto a los planos de la modificación puntual nº7 del PGO, se incorpora en la memoria, al final del apartado "2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION" (página 19 de la memoria del documento), el siguiente párrafo:

"En otro orden de cosas, se hace constar que en los planos de ordenación pormenorizada de este documento se recoge la "Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía, SUR 1" aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno el 31 de enero de 2008 (BOC nº50 de 10 de marzo de 2008 y BOP nº22 de 15 de febrero de 2008), y posterior rectificación de error, de fecha 24 de abril de 2008, así como la "Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros" aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 27 de octubre de 2014 (BOP nº162 de 19 de diciembre de 2014 y BOC nº219 de 11 de noviembre de 2014), en tanto que se corresponden con el Planeamiento vigente."

Así como al final de apartado "10.- CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACION AL DOCUMENTO PLAN GENERAL" (página 68 de la memoria del documento):

"F.- Se hace constar que en los planos de ordenación pormenorizada de este documento se recoge la "Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía, SUR 1" aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno el 31 de enero de 2008 (BOC nº50 de 10 de marzo de





Ayuntamiento
SANTA LUCÍA
SECRETARÍA GENERAL
MGI/RAC

OFICINAS MUNICIPALES

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35

35110 Santa Lucía – Gran Canaria

N.I.F. P-3502300-A N° Rgтро : 01350228

2008 y BOP nº22 de 15 de febrero de 2008), y posterior rectificación de error, de fecha 24 de abril de 2008, así como la "Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros" aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 27 de octubre de 2014 (BOP nº162 de 19 de diciembre de 2014 y BOC nº219 de 11 de noviembre de 2014), en tanto que se corresponden con el Planeamiento vigente."

Así mismo dado los errores detectados en algunos grafiados de los planos de ordenación pormenorizada, se procede a realizar las correcciones en base a los planos de la Modificación Puntual nº7 del Plan General a las que se incorpora la Modificación Puntual nº4 del Plan General y las que resultan de esta modificación.

1.c) En lo que respecto a actualizar la legislación derogada, se procede a subsanar en los siguientes términos:

En lo que respecta a que se actualice la referencia a la ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, recogida en la página 19 de la memoria, es de significar que al momento de iniciar la tramitación del expediente de la modificación puntual, junio de 2016, no estaba en vigor la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las administraciones pública, que entró en vigor el 2 de Octubre de 2016, y ello sin perjuicio de lo establecido en la Disposición transitoria tercera. Régimen Transitorio de los Procedimiento, apartado a) de la Ley 39/2015; no obstante y considerando, lo dispuesto en la disposición Derogatoria única, Derogación normativa, apartado 3, de la Ley 39/2015, y que lo recogido en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se recoge en iguales términos en el artículo 109.2 de la ley 39/2015, de 1 de Octubre, no existe inconveniente para, en donde dice:

"(...)

en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común

(...)"

Decir:

"(...)

en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

(...)"

De tal orden se modifica la página 19 de la memoria del documento.

En lo que respecta a que se actualice, en la página 60 de la memoria del documento, la referencia al RD legislativo 2/2008 por el RDL 7/2015, se señala que esta referencia normativa que se recoge en el artículo 286.-"Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres" no deviene de este documento si no de la redacción recogida en el mismo por razón de la Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros", que no se ha modificado en este punto con la modificación nº8, no obstante y sin perjuicio de que, además, en la Disposición Adicional única. Remisiones Normativas del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dice que "las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba", y considerando que el RDL 7/2015 recoge en su artículo 26.5, lo ya recogido en el artículo 17.4 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, no existe inconveniente y se accede a lo solicitado modificándose en la página 60 de la memoria del documento, así como en la página 154-2 del anexo III; en donde dice:

"(...) como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (...)"

Decir:

"(...) como así se establece en el Art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (...)"

2).- En relación al punto 2 del apartado primero del acuerdo:

"(...)

2. Deberán de corregirse los errores materiales detectados que a continuación se detallan:

- Eliminar el código de ámbito homogéneo M2 en las parcelas 458 y 459 de la urbanización El Canario, junto al sanitario de los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.

(...)"

Se subsana el error sufrido procediéndose a eliminar el código de ámbito homogéneo M2 en las parcelas 458 y 459 de la urbanización El Canario, junto al sanitario de los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis y de tal orden se subsanan los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.

"(...)

- Añadir en el plano 4.9 modificado las siglas del uso educativo en la parcela ubicada en la calle Zamora (instituto de formación profesional según el plano del PGO vigente).

(...)"

Se subsana el error sufrido procediéndose a la incorporación de las siglas del uso educativo en la parcela ubicada en la calle Zamora (instituto de formación profesional según el plano del PGO vigente) en los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis y de tal orden se subsanan los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.

"(...)

- Corregir en los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis la identificación del Sistema General de Espacios Libres SGEL-6, que debe ser SUSNO, según el PGO vigente.
- Corregir o justificar el cambio de delimitación de la Ciudad Infantil.

(...)"

Se subsana el error sufrido manteniéndose la denominación del Sistema General de espacios libres SGEL-6 como SUSNO tal y como se encuentra en el PGO vigente, corrigiéndose en los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis.

Asimismo respecto a la Ciudad Infantil, realmente no hay ningún cambio de delimitación si no un error en el grafismo del sombreado por lo que se procede a subsanar el mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, y como ya se ha indicado dado los errores detectados en algunos grafiados de los planos de ordenación pormenorizada, se procede a realizar las correcciones en base a los planos de la Modificación Puntual nº7 del Plan General a las que se incorpora Modificación Puntual nº4 del Plan General y los que resultan de esta modificación.

De resultas de lo anterior se subsanan los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis.

"(...)

- Corregir el apartado 12.RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO, de la memoria, en lo que respecta a la identificación del número de las parcelas en los puntos tercero y cuarto de dicho apartado. La modificación descrita en el punto 3 corresponde a la parcela 11 (consta parcela nº10) y las modificaciones descritas en el punto 4 corresponden a las parcelas nº10 y nº12 (constan parcelas nº11 y nº12).

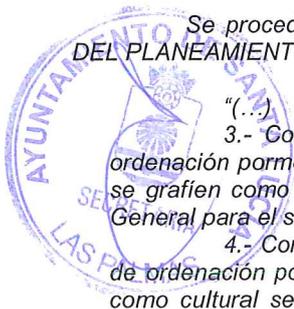
(...)"

Se procede a subsanar el error sufrido modificándose en el apartado 12. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO de la memoria (página 69 y 70) de tal modo que donde dice:

"(...)

3.- Corregir la calificación urbanística que para la parcela nº10 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, los espacios grafiados como cultural y deportivo se grafien como espacios libres en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

4.- Corregir la calificación urbanística que para las parcelas nº11 y nº12 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, respecto a la parcela 11 el espacio grafiado como cultural se grafien como Dotacional y respecto a la parcela 12 el espacio grafiado como social y





Ayuntamiento
SANTA LUCÍA
SECRETARÍA GENERAL
MGI/RAC

OFICINAS MUNICIPALES

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35

35110 Santa Lucía – Gran Canaria

N.I.F. P-3502300-A N° Rgтро : 01350228

espacios libres se grafien también como Dotacional en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

(...)"

Dirá:

"(...)

3.- Corregir la calificación urbanística que para la parcela nº11 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, los espacios grafiados como cultural y deportivo se grafien como espacios libres en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

4.- Corregir la calificación urbanística que para las parcelas nº10 y nº12 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, respecto a la parcela 10 el espacio grafiado como cultural se grafien como Dotacional y respecto a la parcela 12 el espacio grafiado como social y espacios libres se grafien también como Dotacional en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

(...)"

"(...)

• Resolver la situación de las páginas impares invertidas en archivo digital pdf, del documento aprobado provisionalmente (ANEXO 4) en el "ANEXO III. HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL".

(...)"

Se procede a subsanar el error sufrido en la configuración del archivo digital pdf, escaneándose de forma que no queden invertidas lo que hace necesario incorporar el "ANEXO III. HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL" completo para su incorporación correcta en el nuevo archivo digital pdf.

"(...)

• Corregir el apartado 2. Afecciones sobre el territorio del artículo 11 (página 111-1 del ANEXO III) en el párrafo que se refiere a las radiaciones electromagnéticas, y sustituir donde dice "podrá general" por "podrá generar".

(...)"

Se procede a subsanar el error sufrido sustituyéndose en el apartado 2. Afecciones sobre el territorio del artículo 11 (páginas 36 y 54) y (página 111-1 del ANEXO III), donde se refiere a las radiaciones electromagnéticas "podrá general", por "podrá generar". Asimismo se subsana en el artículo 286 –Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres del apartado "servidumbres aeronáuticas" "afecciones sobre el territorio" la página 66 y página 154-5 del ANEXO III donde también existe el mismo error.

"(...)

• Corregir el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo 286 y en donde dice "latura" debe decir "altura".

(...)"

Se procede a subsanar el error sufrido sustituyéndose en el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo 286, página 154-2 del ANEXO III donde dice "latura" por "altura".

De los resultados de todo lo anterior se sustituyen las siguientes hojas y planos del documento "Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUS-6 EL SOCO (Parcelas nº10-11-12). Enero 2017":

Las Hojas correspondientes a las páginas 1 /19-20 / 35-36 / 53-54 / 59-60 / 65-66 / 67-68 / 69-70

Y los planos 2.1 y 2.2.



También se modifican los planos del Anexo II.- Planos que sustituyen y/o se incorporan al Plan General "Enero 2017" 4.9, 4.13, 4.9 bis y 4.13 bis.

Así como del Anexo III las páginas: 111-1 y 111-2 / 154-1 y 154-2 / 154.5 y 154-6. Al que se incorpora el resto de páginas afectas a la modificación para su escaneo correcto en el archivo digital.

En Santa Lucía a 17 de julio de 2017

Erminia Suárez Rivero
(Arquitecta)

Juan Hernández Bartolomé
(Geógrafo)

Vista la documentación que obra en el expediente, y especialmente el Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 18 de Julio de 2017, obrante al expediente y que se transcribe a continuación:

"Visto el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el 7 de julio de 2017, relativo a la **MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12)**, con registro de entrada nº23815 de fecha 12/07/2017 por el que en síntesis, se acuerda la aprobación definitiva de la misma, condicionando su publicación a la subsanación de deficiencias que constan en el mismo, y visto el documento denominado "SUBSANACION DE DEFICIENCIAS COMISION DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS DE 7 DE JULIO DE 2017. Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Julio de 2017)"; por la técnico que suscribe se emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO. Con fecha 09/02/2017, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, se aprobó provisionalmente la MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Enero de 2017), en los términos que constan al expediente administrativo.

SEGUNDO. Remitido el expediente administrativo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), para su aprobación definitiva, por la COTMAC, en sesión celebrada el 07 de julio de 2017, en su sede de Santa Cruz de Tenerife, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"(...)

PRIMERO. De conformidad con los artículos 46.5.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo y 44.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por decreto 55/2006, de 9 de mayo, **APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACION Nº8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA LUCÍA, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco Parcelas núm. 10-11-12 (Exp. 2015/6176) si bien se condiciona la publicación del presente acuerdo a la subsanación de las siguientes deficiencias:**

1. Respecto a la memoria de ordenación, se deberá actualizar su índice, haciendo constar las rectificaciones efectuadas en los planos de ordenación pormenorizada respecto a los planos de la modificación puntual nº7 del PGO y actualizar la legislación derogada.

2. Deberán de corregirse los errores materiales detectados que a continuación se detallan:

- Eliminar el código de ámbito homogéneo M2 en las parcelas 458 y 459 de la urbanización El Canario, junto al sanitario de los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.
- Añadir en el plano 4.9 modificado las siglas del uso educativo en la parcela ubicada en la calle Zamora (instituto de formación profesional según el plano del PGO vigente).
- Corregir en los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis la identificación del Sistema General de Espacios Libres SGEL-6, que debe ser SUSNO, según el PGO vigente.
- Corregir o justificar el cambio de delimitación de la Ciudad Infantil.





Ayuntamiento
SANTA LUCÍA
SECRETARÍA GENERAL
MGI/RAC

OFICINAS MUNICIPALES

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A N° Rgto : 01350228

- Corregir el apartado 12. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO, de la memoria, en lo que respecta a la identificación del número de las parcelas en los puntos tercero y cuarto de dicho apartado. La modificación descrita en el punto 3 corresponde a la parcela 11 (consta parcela nº10) y las modificaciones descritas en el punto 4 corresponden a las parcelas nº10 y nº12 (constan parcelas nº11 y nº12).
- Resolver la situación de las páginas impares invertidas en archivo digital pdf, del documento aprobado provisionalmente (ANEXO 4) en el "ANEXO III. HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL".
- Corregir el apartado 2. Afecciones sobre el territorio del artículo 11 (página 111-1 del ANEXO III) en el párrafo que se refiere a las radiaciones electromagnéticas, y sustituir donde dice "podrá general" por "podrá generar".
- Corregir el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo 286 y en donde dice "latura" debe decir "altura".

SEGUNDO. Conforme a la disposición Adicional Segunda del RD2591/1998, se deberá remitir a la Dirección General de Aviación Civil la Modificación Puntual aprobada acompañada del certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Lucía y al Cabildo de Gran Canaria. (...)"

TERCERO. Constatado, que las deficiencias que se referencian en el acuerdo de la COTMAC, son errores relativos al documento "Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Enero de 2017)" aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 09/02/2017, se ha elaborado, para la subsanación de las mismas documento denominado "SUBSANACION DE DEFICIENCIAS COMISION DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS DE 7 DE JULIO DE 2017. Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Julio de 2017)".

CUARTO. De resultas de lo anterior, se sustituyen en el documento MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Enero de 2017) las hojas y planos siguientes:

- .- Las Hojas correspondientes a las páginas 1 /19-20 / 35-36 / 53-54 / 59-60 / 65-66 / 67-68 / 69-70 y los planos 2.1 y 2.2.
- .- Los planos del Anexo II.- Planos que sustituyen y/o se incorporan al Plan General "Enero 2017" 4.9, 4.13, 4.9 bis y 4.13 bis.
- .- El "Anexo III. Hojas que se sustituyen y/o se incorporan al plan general" en su totalidad.

QUINTO. Las modificaciones que se han introducido en el documento de modificación NO se consideran, por la técnico que suscribe, sustanciales y dan contestación al acuerdo de la COTMAC ya señalado.

Por todo lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** a la aprobación de la propuesta del documento denominado "SUBSANACION DE DEFICIENCIAS COMISION DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS DE 7 DE JULIO DE 2017. Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Julio de 2017)"

Es lo que tienen a bien informar, dejando a salvo mejor criterio fundamentado en derecho.

En Santa Lucía a 18 de julio de 2017

La Arquitecto Municipal,

Fdo: Erminia Suárez Rivero"

Visto el Informe Propuesta suscrito el 18 de Julio del actual por la Jefe del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Visto el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el 7 de julio de 2017, relativo a la **MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12)**, con registro de entrada nº23815 de fecha 12/07/2017 por el que en síntesis, se acuerda la **APROBACION DEFINITIVA** de la misma, condicionando su publicación a la subsanación de deficiencias que constan en el mismo, y visto la documentación elaborada por los Técnicos Municipales respecto del mismo, por la Jefe del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, se emite el siguiente

INFORME

Con fecha 09/02/2017, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, se aprobó provisionalmente la **MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12)** (Enero de 2017), en los términos que constan al expediente administrativo.

Remitido el expediente administrativo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), para su aprobación definitiva, por la misma, en sesión celebrada el 7 de Julio de 2017, en su sede de Santa Cruz de Tenerife, se adoptó, al respecto, el siguiente acuerdo:

"(...)

PRIMERO. De conformidad con los artículos 46.5.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo y 44.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por decreto 55/2006, de 9 de mayo, **APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACION Nº8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA LUCÍA, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco Parcelas núm. 10-11-12 (Exp. 2015/6176)** si bien se condiciona la publicación del presente acuerdo a la subsanación de las siguientes deficiencias:

1. Respecto a la memoria de ordenación, se deberá actualizar su índice, haciendo constar las rectificaciones efectuadas en los planos de ordenación pormenorizada respecto a los planos de la modificación puntual nº7 del PGO y actualizar la legislación derogada.

2. Deberán de corregirse los errores materiales detectados que a continuación se detallan:

- Eliminar el código de ámbito homogéneo M2 en las parcelas 458 y 459 de la urbanización El Canario, junto al sanitario de los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.
- Añadir en el plano 4.9 modificado las siglas del uso educativo en la parcela ubicada en la calle Zamora (instituto de formación profesional según el plano del PGO vigente).
- Corregir en los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis la identificación del Sistema General de Espacios Libres SGEL-6, que debe ser SUSNO, según el PGO vigente.
- Corregir o justificar el cambio de delimitación de la Ciudad Infantil.
- Corregir el apartado 12.RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO, de la memoria, en lo que respecta a la identificación del número de las parcelas en los puntos tercero y cuarto de dicho apartado. La modificación descrita en el punto 3 corresponde a la parcela 11 (consta parcela nº10) y las modificaciones descritas en el punto 4 corresponden a las parcelas nº10 y nº12 (constan parcelas nº11 y nº12).
- Resolver la situación de las páginas impares invertidas en archivo digital pdf, del documento aprobado provisionalmente (ANEXO 4) en el "ANEXO III. HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL".
- Corregir el apartado 2. Afecciones sobre el territorio del artículo 11 (página 111-1 del ANEXO III) en el párrafo que se refiere a las radiaciones electromagnéticas, y sustituir donde dice "podrá general" por "podrá general".
- Corregir el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo 286 y en donde dice "latura" debe decir "altura".



Ayuntamiento
SANTA LUCÍA
SECRETARÍA GENERAL
MGI/RAC

OFICINAS MUNICIPALES

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A N° Rgto : 01350228

SEGUNDO. Conforme a la disposición Adicional Segunda del RD2591/1998, se deberá remitir a la Dirección General de Aviación Civil la Modificación Puntual aprobada acompañada del certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Lucía y al Cabildo de Gran Canaria. (...)"

Constatado, que las deficiencias que se referencian en el Acuerdo de la COTMAC, son errores relativos al documento "Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Enero de 2017)" aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 09/02/2017, por los técnicos adscrito al Servicio de Ordenación del Territorio, se procede a la subsanación de las mismas, elaborando la documentación correspondiente al efecto, en documento denominado "SUBSANACION DE DEFICIENCIAS COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS DE 7 de Julio de 2017. Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Julio de 2017)", y, asimismo incorporan y sustituyen en el documento "Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Enero de 2017)", el paginado y planos afectados por la subsanación de deficiencias ya señaladas y cuyo desglose se recoge en el informe técnico.

Que se ha emitido informe técnico, con fecha 18/07/2017, en sentido favorable a la aprobación de la subsanación de las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la COTMAC ya significada, considerando que no son sustanciales y dan respuesta al Acuerdo de la COTMAC.

Considerando la normativa ya referenciada en los distintos informes obrantes al expediente administrativo, así como la de general y pertinentes aplicación en razón de lo expuesto, y que las rectificaciones/modificaciones que se realizan no son sustanciales.

Considerando lo expuesto, los datos obrantes en el expediente administrativo, que el contenido de los documentos se ajusta a lo requerido en el Acuerdo de la COTMAC de fecha 7 de Julio de 2017 y las normativas que le son de general y pertinente aplicación, se informa FAVORABLEMENTE, y se propone al Sr. Concejel del Área de Desarrollo Territorial (por delegación de Alcaldía en decreto 4069 de 29/06/2015), si lo tiene a bien, seguido el pertinente procedimiento, someta a la consideración del Ayuntamiento Pleno, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aprobar las modificaciones/rectificaciones realizadas al documento "Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Enero de 2017)" aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 09/02/2017 en los términos que se proponen en el documento denominado "SUBSANACION DE DEFICIENCIAS COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS DE 7 de Julio de 2017. Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Julio de 2017)", a fin de dar cumplimiento al Acuerdo de COTMAC adoptado en sesión de fecha 7 de Julio de 2017.

SEGUNDO.- Tomar conocimiento del documento "Modificación Nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al Sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas nº 10-11-12) (Enero 2017), al que se incorporan la modificaciones realizadas en el mismo como consecuencia del Acuerdo de la COTMAC de fecha 7 de Julio de 2017.

TERCERO.- Dar traslado de la resolución que se adopte y de la documentación que proceda, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, a los efectos ya señalados.



Es todo cuanto tiene a bien informar, dejando salvo mejor criterio de la Corporación, en Santa Lucía a 18 de Julio 2017.

La Jefe de Servicio de Ordenación del Territorio
y Sostenibilidad,

Ana M. Pérez Arbelo”

Teniendo en cuenta que con fecha 24 de Julio del actual se emite Informe por la Secretaria General de este Ayuntamiento, cuyo tenor literal es el siguiente:

“**Asunto:** Aprobación de las subsanaciones realizadas al documento “Modificación nº8 del PGOM de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al Sector SUSO -6 EL SOCO(parcelas nº10-11-12)” a fin de dar cumplimiento al Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de fecha 7 de julio de 2017.

INFORME DE LA SECRETARIA GENERAL

Visto el expediente relativo a las modificaciones/rectificaciones realizadas al documento” Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al Sector SUSO -6 EL SOCO(parcelas nº10-11-12) por la Jefatura de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad a esta Secretaría General a fin de dar cumplimiento al Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de fecha de 7 de julio de 2017, la funcionaria que suscribe Secretaria General del Ayuntamiento INFORMA:

Que con fecha de 18 de julio de 2017 se remite a esta Secretaria, por la Jefatura de Servicios de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el citado expediente, al que en ejecución del acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de fecha de 7 de julio de 2017, se han incorporado:

.- Informe de la Arquitecto Municipal de fecha de 18 de julio de 2017, en el que manifiesta que constatadas las deficiencias que se referencian en el acuerdo de la COTMAC, se sustituyen en el documento de “Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al Sector SUSO -6 EL SOCO(parcelas nº10-11-12) (enero 2017)” las hojas y planos referidos en el citado acuerdo. Informando que las modificaciones que se han introducido en el documento de modificación no se consideran sustanciales y dan contestación al acuerdo adoptado por la COTMAC en relación con el mismo.

.- Informe Propuesta de la Jefe de Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha de 18 de julio de 2017 de aprobación del documento denominado “SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS” a fin de dar cumplimiento al Acuerdo adoptado por la COTMAC en sesión de 7 de julio de 2017. Informando que las rectificaciones y modificaciones que se realizan no son sustanciales.

.- El documento en el que se recogen las subsanaciones realizadas a la “Modificación nº8 del PGOM de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al Sector SUSO -6 EL SOCO (parcelas nº10-11-12), el cual se inicia con una exposición de las modificaciones que se incluyen en el citado documento firmado por el la Arquitecto Dª Erminia Suárez Rivero y el Geógrafo D. Juan Hernández Bartolomé. Quien suscribe entiende conformado por la Jefatura, tanto la referida exposición como los informes técnicos emitidos desde el citado Servicio, obrantes en el expediente, no obstante se recuerda que debe darse cumplimiento por parte de la Jefatura de Servicio de la obligación contenida en los artículo 172 del ROF y 58 de la Ley 7/2015 de municipios de Canarias.

Por todo ello y según lo dispuesto por la legislación aplicable se informa favorablemente la Propuesta de Resolución formulada por la Jefe de Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, responsable del expediente.

En Santa Lucía, a 24 de julio de 2017.

La Secretaria General

Fdo: Marta Garrido Insua”





Ayuntamiento
SANTA LUCÍA
SECRETARÍA GENERAL
MGI/RAC

OFICINAS MUNICIPALES

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A N° Rgto : 01350228

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Municipal Informativa de Desarrollo Territorial y Económico, que se tiene por reproducido.

El Ayuntamiento Pleno acuerda, por catorce votos a favor correspondientes al Grupo Municipal Nueva Canarias- Frente Amplio (11), al Grupo Socialista Obrero Español (2) y al Sr. Concejales del Grupo Mixto, D. Antonio Ordóñez Sánchez (1); y con ocho abstenciones correspondientes al Grupo Popular (2), al Grupo Coalición Fortaleza (5), la Sra. Concejales del Grupo Mixto, D^a Lucía del Pino Rodríguez Méndez (1):

PRIMERO.- Aprobar las modificaciones/rectificaciones realizadas al documento “Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Enero de 2017)” aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 09/02/2017 en los términos que se proponen en el documento denominado “SUBSANACION DE DEFICIENCIAS COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS DE 7 de Julio de 2017. Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de Parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas Nº10-11-12) (Julio de 2017)”, a fin de dar cumplimiento al Acuerdo de COTMAC adoptado en sesión de fecha 7 de Julio de 2017.

SEGUNDO.- Tomar conocimiento del documento “Modificación Nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al Sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas nº 10-11-12) (Enero 2017), al que se incorporan la modificaciones realizadas en el mismo como consecuencia del Acuerdo de la COTMAC de fecha 7 de Julio de 2017.

TERCERO.- Dar traslado de la resolución que se adopte y de la documentación que proceda, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, a los efectos ya señalados.

Y para que así conste, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente y conforme a las previsiones del Art. 206 del Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Santa Lucía, a veintisiete de Julio de dos mil diecisiete.

V. B.
La Alcaldesa

Fdo. Dunia E. González Vega





**SUBSANACION DE DEFICIENCIAS
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO
AMBIENTE DE CANARIAS DE 7 DE JULIO DE 2017**



Ayuntamiento
SANTA LUCIA

M. – PGO N°8(01/2015)

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas n°10-11-12).**

(JULIO 2017)



Por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión celebrada el 07 de julio de 2017, en su sede de Santa Cruz de Tenerife, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“(…)

PRIMERO. De conformidad con los artículos 46.5.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo y 44.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por decreto 55/2006, de 9 de mayo, **APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACION Nº8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA LUCÍA, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco Parcelas núm. 10-11-12 (Exp. 2015/6176) si bien se condiciona la publicación del presente acuerdo a la subsanación de las siguientes deficiencias:**

1. Respecto a la memoria de ordenación, se deberá actualizar su índice, haciendo constar las rectificaciones efectuadas en los planos de ordenación pormenorizada respecto a los planos de la modificación puntual nº7 del PGO y actualizar la legislación derogada.

2. Deberán de corregirse los errores materiales detectados que a continuación se detallan:

- Eliminar el código de ámbito homogéneo M2 en las parcelas 458 y 459 de la urbanización El Canario, junto al sanitario de los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.
- Añadir en el plano 4.9 modificado las siglas del uso educativo en la parcela ubicada en la calle Zamora (instituto de formación profesional según el plano del PGO vigente).
- Corregir en los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis la identificación del Sistema General de Espacios Libres SGEL-6, que debe ser SUSNO, según el PGO vigente.
- Corregir o justificar el cambio de delimitación de la Ciudad Infantil.
- Corregir el apartado 12.RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO, de la memoria, en lo que respecta a la identificación del número de las parcelas en los puntos tercero y cuarto de dicho apartado. La modificación descrita en el punto 3 corresponde a la parcela 11 (consta parcela nº10) y las modificaciones descritas en el punto 4 corresponden a las parcelas nº10 y nº12 (constan parcelas nº11 y nº12).
- Resolver la situación de las páginas impares invertidas en archivo digital pdf, del documento aprobado provisionalmente (ANEXO 4) en el “ANEXO III. HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL”.
- Corregir el apartado 2. Afecciones sobre el territorio del artículo 11 (página 111-1 del ANEXO III) en el párrafo que se refiere a las radiaciones electromagnéticas, y sustituir donde dice “podrá general” por “podrá generar”.
- Corregir el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo 286 y en donde dice “latura” debe decir “altura”.

SEGUNDO. Conforme a la disposición Adicional Segunda del RD2591/1998, se deberá remitir a la Dirección General de Aviación Civil la Modificación Puntual aprobada acompañada del certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Lucía y al Cabildo de Gran Canaria.

“(…)”



A fin de dar cumplimiento al acuerdo de la COTMAC referenciado, a continuación se desglosan y se da respuesta a cada uno de ellos:

1) En relación al punto 1 del apartado primero del acuerdo:

"(...)

1. Respecto a la memoria de ordenación, se deberá actualizar su índice, haciendo constar las rectificaciones efectuadas en los planos de ordenación pormenorizada respecto a los planos de la modificación puntual nº7 del PGO y actualizar la legislación derogada.

"(...)".

1.a) Se procede a subsanar el índice, actualizándolo y modificándose la página 1 de la memoria del documento.

1.b) Para hacer constar las rectificaciones efectuadas en los planos de ordenación pormenorizada respecto a los planos de la modificación puntual nº7 del PGO, se incorpora en la memoria, al final del apartado "2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION" (página 19 de la memoria del documento), el siguiente párrafo:

"En otro orden de cosas, se hace constar que en los planos de ordenación pormenorizada de este documento se recoge la "Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía, SUR 1" aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno el 31 de enero de 2008 (BOC nº50 de 10 de marzo de 2008 y BOP nº22 de 15 de febrero de 2008), y posterior rectificación de error, de fecha 24 de abril de 2008, así como la "Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros" aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 27 de octubre de 2014 (BOP nº162 de 19 de diciembre de 2014 y BOC nº219 de 11 de noviembre de 2014), en tanto que se corresponden con el Planeamiento vigente."

Así como al final de apartado "10.- CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACION AL DOCUMENTO PLAN GENERAL" (página 68 de la memoria del documento):

"F.- Se hace constar que en los planos de ordenación pormenorizada de este documento se recoge la "Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía, SUR 1" aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno el 31 de enero de 2008 (BOC nº50 de 10 de marzo de 2008 y BOP nº22 de 15 de febrero de 2008), y posterior rectificación de error, de fecha 24 de abril de 2008, así como la "Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros" aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 27 de octubre de 2014 (BOP nº162 de 19 de diciembre de 2014 y BOC nº219 de 11 de noviembre de 2014), en tanto que se corresponden con el Planeamiento vigente."

Así mismo dado los errores detectados en algunos grafiados de los planos de ordenación pormenorizada, se procede a realizar las correcciones en base a los planos de la Modificación Puntual nº7 del Plan General a las que se incorpora la Modificación Puntual nº4 del Plan General y las que resultan de esta modificación.



1.c) En lo que respecta a actualizar la legislación derogada, se procede a subsanar en los siguientes términos:

En lo que respecta a que se actualice la referencia a la ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, recogida en la página 19 de la memoria, es de significar que al momento de iniciar la tramitación del expediente de la modificación puntual, junio de 2016, no estaba en vigor la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las administraciones pública, que entró en vigor el 2 de Octubre de 2016, y ello sin perjuicio de lo establecido en la Disposición transitoria tercera. Régimen Transitorio de los Procedimiento, apartado a) de la Ley 39/2015; no obstante y considerando, lo dispuesto en la disposición Derogatoria única, Derogación normativa, apartado 3, de la Ley 39/2015, y que lo recogido en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se recoge en iguales términos en el artículo 109.2 de la ley 39/2015, de 1 de Octubre, no existe inconveniente para, en donde dice:

(...)

en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común

(...)"

Decir:

(...)

en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

(...)"

De tal orden se modifica la página 19 de la memoria del documento.

En lo que respecta a que se actualice, en la página 60 de la memoria del documento, la referencia al RD legislativo 2/2008 por el RDL 7/2015, se señala que esta referencia normativa que se recoge en el artículo 286.-"Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres" no deviene de este documento si no de la redacción recogida en el mismo por razón de la Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros", que no se ha modificado en este punto con la modificación nº8, no obstante y sin perjuicio de que, además, en la Disposición Adicional única. Remisiones Normativas del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dice que "las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba", y considerando que el RDL 7/2015 recoge en su artículo 26.5, lo ya recogido en el artículo 17.4 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, no existe inconveniente y se accede a lo solicitado modificándose en



la página 60 de la memoria del documento, así como en la página 154-2 del anexo III, en donde dice:

"(...) como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (...)"

Decir:

"(...) como así se establece en el Art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (...)"

2).- En relación al punto 2 del apartado primero del acuerdo:

"(...)"

2. Deberán de corregirse los errores materiales detectados que a continuación se detallan:

- Eliminar el código de ámbito homogéneo M2 en las parcelas 458 y 459 de la urbanización El Canario, junto al sanitario de los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.*
- "(...)"*

Se subsana el error sufrido procediéndose a eliminar el código de ámbito homogéneo M2 en las parcelas 458 y 459 de la urbanización El Canario, junto al sanitario de los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis y de tal orden se subsanan los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.

"(...)"

- Añadir en el plano 4.9 modificado las siglas del uso educativo en la parcela ubicada en la calle Zamora (instituto de formación profesional según el plano del PGO vigente).*
- "(...)"*

Se subsana el error sufrido procediéndose a la incorporación de las siglas del uso educativo en la parcela ubicada en la calle Zamora (instituto de formación profesional según el plano del PGO vigente) en los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis y de tal orden se subsanan los planos 2.1, 4.9 y 4.9 bis.

"(...)"

- Corregir en los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis la identificación del Sistema General de Espacios Libres SGEL-6, que debe ser SUSNO, según el PGO vigente.*
 - Corregir o justificar el cambio de delimitación de la Ciudad Infantil.*
- "(...)"*

Se subsana el error sufrido manteniéndose la denominación del Sistema General de espacios libres SGEL-6 como SUSNO tal y como se encuentra en el PGO vigente, corrigiéndose en los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis.

Asimismo respecto a la Ciudad Infantil, realmente no hay ningún cambio de delimitación si no un error en el grafismo del sombreado por lo que se procede a subsanar el mismo.



Sin perjuicio de lo anterior, y como ya se ha indicado dado los errores detectados en algunos grafiados de los planos de ordenación pormenorizada, se procede a realizar las correcciones en base a los planos de la Modificación Puntual nº7 del Plan General a las que se incorpora Modificación Puntual nº4 del Plan General y los que resultan de esta modificación.

De resultas de lo anterior se subsanan los planos 2.2, 4.13 y 4.13 bis.

“(…)

• *Corregir el apartado 12.RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO, de la memoria, en lo que respecta a la identificación del número de las parcelas en los puntos tercero y cuarto de dicho apartado. La modificación descrita en el punto 3 corresponde a la parcela 11 (consta parcela nº10) y las modificaciones descritas en el punto 4 corresponden a las parcelas nº10 y nº12 (constan parcelas nº11 y nº12).*

“(…)”

Se procede a subsanar el error sufrido modificándose en el apartado 12. *RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO* de la memoria (página 69 y 70) de tal modo que donde dice:

“(…)”

3.- Corregir la calificación urbanística que para la parcela nº10 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, los espacios grafiados como cultural y deportivo se grafíen como espacios libres en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

4.- Corregir la calificación urbanística que para las parcelas nº11 y nº12 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, respecto a la parcela 11 el espacio grafiado como cultural se grafíen como Dotacional y respecto a la parcela 12 el espacio grafiado como social y espacios libres se grafíen también como Dotacional en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

“(…)”

Dirá:

“(…)”

3.- Corregir la calificación urbanística que para la parcela nº11 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, los espacios grafiados como cultural y deportivo se grafíen como espacios libres en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

4.- Corregir la calificación urbanística que para las parcelas nº10 y nº12 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, respecto a la parcela 10 el espacio grafiado como cultural se grafíen como Dotacional y respecto a la parcela 12 el espacio grafiado como social y espacios libres se grafíen también como Dotacional en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

“(…)”



“(…)

- Resolver la situación de las páginas impares invertidas en archivo digital pdf, del documento aprobado provisionalmente (ANEXO 4) en el “ANEXO III. HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL”.

(…)”

Se procede a subsanar el error sufrido en la configuración del archivo digital pdf, escaneándose de forma que no queden invertidas lo que hace necesario incorporar el “ANEXO III. HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL” completo para su incorporación correcta en el nuevo archivo digital pdf.

“(…)

- Corregir el apartado 2. Afecciones sobre el territorio del artículo 11 (página 111-1 del ANEXO III) en el párrafo que se refiere a las radiaciones electromagnéticas, y sustituir donde dice “podrá general” por “podrá generar”.

(…)”

Se procede a subsanar el error sufrido sustituyéndose en el apartado 2. Afecciones sobre el territorio del artículo 11 (páginas 36 y 54) y (página 111-1 del ANEXO III), donde se refiere a las radiaciones electromagnéticas “podrá general”, por “podrá generar”. Asimismo se subsana en el artículo 286 –Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres del apartado “servidumbres aeronáuticas” “afecciones sobre el territorio” la página 66 y página 154-5 del ANEXO III donde también existe el mismo error.

“(…)

- Corregir el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo 286 y en donde dice “latura” debe decir “altura”.

(…)”

Se procede a subsanar el error sufrido sustituyéndose en el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo 286, página 154-2 del ANEXO III donde dice “latura” por “altura”.

De resultas de todo lo anterior se sustituyen las siguientes hojas y planos del documento “Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUS-6 EL SOCO (Parcelas n°10-11-12). Enero 2017”:

Las Hojas correspondientes a las páginas 1 /19-20 / 35-36 / 53-54 / 59-60 / 65-66 / 67-68 / 69-70

Y los planos 2.1 y 2.2.

También se modifican los planos del Anexo II.- Planos que sustituyen y/o se incorporan al Plan General “Enero 2017” 4.9, 4.13, 4.9 bis y 4.13 bis.



Así como del Anexo III las páginas: 111-1 y 111-2 / 154-1 y 154-2 / 154.5 y 154-6. Al que se incorpora el resto de páginas afectas a la modificación para su escaneo correcto en el archivo digital.

En Santa Lucía a 17 de julio de 2017

Erminia Suárez Rivero
(Arquitecta)



Juan Hernández Bartolomé
(Geógrafo)





HOJAS QUE SE SUSTITUYEN EN EL DOCUMENTO

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas n°10-11-12).**

ENERO 2017

"JULIO 2017"



ÍNDICE.-

DOCUMENTO 1.- MEMORIA	2
1.- ANTECEDENTES.....	3
2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION.....	18
3.- AMBITO DE LA MODIFICACION.....	19
4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.....	20
5.- MARCO JURIDICO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.....	21
6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.....	23
6.1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN (Planeamiento Vigente).....	24
6.2.- JUSTIFICACION DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR.....	26
6.2.1.- COMPATIBILIDAD CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	26
6.2.2.- COMPATIBILIDAD CON EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA...	27
6.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS SECTORIALES.....	30
6.3.1.- AFECCIÓN A ESPACIOS PROTEGIDOS INSULARES, AUTONOMICOS, NACIONALES O COMUNITARIOS.....	30
6.3.2.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	30
6.3.3.- AFECCION A LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.....	31
6.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	36
6.5.- LOCALIZACION, ESTADO ACTUAL Y CARACTERIZACION DEL ENTORNO.....	37
7.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.....	48
8.- NORMATIVA URBANISTICA.....	52
9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	66
10.-CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACION AL DOCUMENTO PLAN GENERAL.....	67
11.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	68
12.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO.....	68
DOCUMENTO 2.- PLANOS	72
- PLANO N° 1- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	
- PLANO N° 2.1- PLANEAMIENTO VIGENTE.	
- PLANO N° 2.2- PLANEAMIENTO VIGENTE.	
- PLANO N° 3- ESTADO ACTUAL, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.	
- PLANO N° 4- MODIFICACION (PROPUESTA).	
- PLANO N° 5- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.	
- ANEXO I.- PLANO PARCELARIO CORRESPONDIENTE AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO.	
- ANEXO II.- PLANOS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL:	
• PLANO N° 4.9- ORDENACION PORMENORIZADA.	
• PLANO N° 4.13- ORDENACION PORMENORIZADA.	
• PLANO N° 4.9bis- ORDENACION DE SUBSUELOS.	
• PLANO N° 4.13bis- ORDENACION DE SUBSUELOS.	
• PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.	
- ANEXO III.- HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL.	
- ANEXO IV.- INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO (BOC N°56 DE 22 DE MARZO DE 2016)	



más dentro de las que se llevan ejecutando para la dinamización comercial y socioeconómica del Municipio, donde desarrollar un modelo de producción tradicional y local y comercialización innovadora.

En este contexto y para optimizar los usos del suelo y especialmente del espacio público como ya se ha indicado, y convertir el espacio libre, en un espacio de uso colectivo, heterogéneo, multifuncional e integrador y dada la disponibilidad y situación central del suelo situado entre las calles Perojo, Juan XXIII, Pílancones y Gamonal (parcela n°11) en la zona denominada el Soco, que ya en la actualidad está siendo utilizado como espacio para albergar mercadillos, ferias, etc... de carácter temporal y provisional, es por lo que se plantea la presente propuesta de modificación en orden a ampliar la compatibilidad de usos dotacionales en el referido suelo potenciándolo como un espacio de centralidad urbana, de dinamización social, cultural y comercial, y consolidar y dar continuidad a los existentes.

Asimismo, para optimizar los usos de los suelos, se propone completar las determinaciones de ordenación urbanística del subsuelo de la parcela referenciada en las mismas condiciones que las establecidas en la modificación n°7 del Plan General tramitado por este Ayuntamiento en orden a cubrir la necesidad de estacionamiento de vehículos en torno a las zonas comerciales y resolver problemas de tráfico; así como posibilitar una alternativa a la concesión demanial dentro del marco legislativo actual.

Por otro lado, durante estos años de vigencia del Plan General, se ha constatado la necesidad de armonizar el documento en sus distintas partes para evitar interpretaciones que pudieran estar alejadas de los objetivos del plan así como los que puedan dar lugar a conclusiones erróneas por no existir coincidencias en los mismos, en determinadas parcelas del sector SUSO-6 EL SOCO. Al no poderse tramitar como "corrección de error material" por no concurrir las circunstancias para ello recogidas en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se incluyen en esta modificación, propuesta para armonizar las distintas partes del documento en lo que afecten a las parcelas n°10, 11 y 12.

En otro orden de cosas, se hace constar que en los planos de ordenación pormenorizada de este documento se recoge la "Modificación Puntual n°4 del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía, SUR 1" aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno el 31 de enero de 2008 (BOC n°50 de 10 de marzo de 2008 y BOP n°22 de 15 de febrero de 2008), y posterior rectificación de error, de fecha 24 de abril de 2008, así como la "Modificación Puntual n°7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros" aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 27 de octubre de 2014 (BOP n°162 de 19 de diciembre de 2014 y BOC n°219 de 11 de noviembre de 2014), en tanto que se corresponden con el Planeamiento vigente.

3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se propone afecta a las parcelas n°10, 11 y 12 del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-6 - El Soco del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. En la actualidad las parcelas del referido sector cuentan con la condición de solar al estar ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización y recepcionadas por la Administración.

Las parcelas objeto de modificación son las siguientes:

Parcela 10. Dotacional Público.- Con una superficie de 27.550m². Limita al norte, con la calle Colón; al Sur, con la calle Perojo; al Naciente, con la calle Isla Graciosa y al Poniente con la calle Gamonal.

Parcela 11. Plaza Pública e instalaciones deportivas.- Con una superficie de 22.250m². Limita al norte, con la calle Perojo; al Sur, con la calle Juan XXIII; al Naciente, con la calle Pílancones y al Poniente con la calle Gamonal.

Parcela 12. Dotacional Público.- Con una superficie de 1.317m². Limita al norte, con la calle Ingeniero Doreste; al Sur, con la calle Jerónimo Falcón; al Naciente, con la calle Gamonal y al Poniente con la calle Espronceda.



4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.

Los objetivos de la modificación son los siguientes:

.- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela n°11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas” con el fin de optimizar los usos del suelo y en orden a convertir la referida parcela en un espacio polivalente para la dinamización social, cultural y comercial, completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela; así como armonizar, los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del mismo.

.- Armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas 10 y 12.

.- Armonizar la delimitación del sector recogida en la imagen que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.



n°234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Las parcelas n°10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.



e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la palas, etc..), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

6.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las parcelas nº10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco son propiedad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía desde hace más de 5 años, por lo que no es preciso aportar "(...) la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, (...)" conforme a lo establecido en el artículo 70 Ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.



- El uso comercial de pequeña superficie, en la categoría de puesto de venta (comercio ocasional), mercadillos, pequeños comercios.
- Dotacional en las categorías de cultural, social, deportivo, educativo, ocio y de Mercado.
- El uso de hostelería en la categoría de Kiosco, terraza, bar, cafetería y pequeños restaurantes.
- edificaciones complementarias de servicios, aseos y vigilancia así como las edificaciones técnicas complementarias e infraestructuras de carácter auxiliar.
- Aparcamiento de vehículos
- Usos bajo rasante: aparcamientos y/o vinculados a los desarrollados en superficie.

Y se podrán ejecutar las edificaciones y construcciones que se precisen para el desarrollo de estos usos, condicionado a que no superen en su totalidad la edificabilidad máxima permitida.”

“Artículo 11.- Servidumbres aeronáuticas

A las parcelas nº 10, 11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Las parcelas nº 10, 11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo



significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.



- a) *Condiciones de los accesos e instalaciones para la implantación del uso en el subsuelo, en el suelo del espacio libre:*

Se podrán emplazar en superficie, en los Espacios Libres, las rampas de acceso rodado a aparcamientos y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo (no computando a efectos de edificabilidad). Los núcleos de comunicación vertical tendrán altura máxima de 4m pudiendo excepcionalmente en algunos de sus puntos llegar a los 6m.

.- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m. En relación al ámbito EL/SUB08, éstas no podrán superar la altura máxima de 15m.

.-Podrán instalar en superficie la disposición de los conductos para las instalaciones de ventilación necesarios según la normativa sectorial vigente. Los cuartos técnicos de instalaciones deben ubicarse en el subsuelo.

.-Tanto los accesos como los elementos a los que se refiere los párrafos anteriores ocuparán como máximo la superficie mínima necesaria establecida por las normativas sectoriales de aplicación para que sea posible la actividad en el subsuelo, debiéndose así justificar en el correspondiente proyecto. Dichos núcleos se dispondrán preferentemente en el perímetro de las parcelas y se diseñarán de tal manera que no disminuyan la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie y de modo que favorezcan las relaciones y circulaciones del espacio libre.

.- Para el supuesto de que la construcción a efectuar en el subsuelo del espacio libre se vaya a vincular a construcciones de las parcelas colindantes (no espacios libres) tanto los accesos al subsuelo como los elementos de ventilación necesarios se dispondrán en la o las parcelas colindantes, de tal manera que solo podrán disponerse en la superficie de los Espacios Libres, núcleos de comunicación verticales para peatones cuando éstos sean necesarios por exigencias de las normativas sectoriales de aplicación, (por ejemplo: evacuación en caso de incendio) y esté justificado que por las características de la edificación (distancias de evacuación, ocupación, etc.) no sean suficientes los ubicados en el o los edificios colindantes con los que conecta. Salvo que se indique otra cosa distinta en las determinaciones particulares de los mismos.

- b) *Condiciones para garantizar el uso y las infraestructuras del espacio libre:*

.- Se deberá prever un espacio, suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano.

.- Se podrá exigir para determinados espacios libres la disposición de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos



municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio.

En el proyecto de edificación deberá presentarse estudio específico de la capa de servicio y sus elementos componentes (rellenos, instalaciones, elementos estructurales, etc.), aportando trazado, soluciones constructivas etc... de tal forma que se garantice la estanqueidad, el drenaje del suelo y la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo. Todas las soluciones previstas para drenaje de las aguas se resolverán en la capa de servicio, o sea, siempre por encima del forjado del techo del primer sótano.

La capa de servicio se solucionará constructivamente mediante el relleno con sustratos adecuados al uso definido en superficie, mediante la ejecución de forjados sanitarios permitiendo la formación de galerías para instalaciones, ó combinando ambos sistemas.

7.- La ejecución de edificaciones en el subsuelo de los Espacios Libres garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a cualquier Espacio Libre (cargas, sobrecargas, etc.), de tal orden que deberá calcularse la estructura de la edificación para constituir arquitectónicamente la cubierta del volumen en el subsuelo y para soportar la sobre elevación de las edificaciones del suelo. Asimismo los sistemas estructurales y elementos constructivos deberán favorecer la estanqueidad y el drenaje del suelo para la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo.

8.- La construcción de la edificación bajo rasante quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

9.- La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetará la preservación de dicho patrimonio.

10.- En el caso de enajenación del subsuelo o vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los espacios libres se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el complejo inmobiliario deberán quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; concretamente: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.



Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m y respecto al espacio EL/SUB08 no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.



d) *Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*

e) *Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.*

f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*

g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.*

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la palas, etc..), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.”

9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

Dados los objetivos de la Modificación que se plantea:

.- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela n°11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas” con el fin de optimizar los usos del suelo y en orden a convertir la referida parcela en un espacio polivalente para la dinamización social, cultural y comercial, completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela; así como



armonizar, los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del mismo.

.- Armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas 10 y 12.

.- Armonizar la delimitación del sector recogida en la imagen que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

.-Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan la referida normativa.

Y dado que no se pretende adquirir ningún nuevo suelo, ya que los suelos objetos de modificación ya son propiedad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía y que no se plantean nuevas actuaciones de transformación urbanística sobre las ya contempladas por el planeamiento general vigente; la presente modificación de planeamiento no supone modificación del Programa de Actuaciones ni del Estudio Económico Financiero previsto en el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía vigente.

10.- CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACIÓN AL DOCUMENTO PLAN GENERAL

A.- Se modifica y/o completa en el PLAN OPERATIVO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA - NORMAS URBANÍSTICAS apartado II.5. "Ordenación Ordenación Directa desde el Plan General de los suelos urbanizables sectorizados ordenados", concretamente en el apartado II.5.6 "Suelo Urbanizable sectorizado Ordenado El Soco-6" lo siguiente:

.-Se modifica el "Artículo 4.- Parcelas 11 y 13" de sus ordenanzas específicas.

.-Se añade un "Artículo 11.- Servidumbres Aeronáuticas" de sus ordenanzas específicas.

.-Se modifica la imagen del sector, que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco.

.-Se incorpora imagen del plano parcelario del sector.

Afectando a las páginas 108, 109, 110 y 111 y se añaden las 111-1 y 111-2 del Plan Operativo.

B.- Se modifica el Artículo 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres añadiéndose el Espacio "EL/SUB.08 El Soco" afectando a las páginas 154.1, 154-4 hasta el 154-12 del Plan Operativo.

C.- Se modifican los planos N° 4.9 y 4.13 de "Ordenación Pormenorizada" incorporando las modificaciones propuestas. Por lo que se sustituyen los planos N° 4.9 y 4.13 de "Ordenación Pormenorizada" del Plan General de Ordenación Vigente.

D.- Se modifican los planos N° 4.9bis y 4.13bis de "Ordenación Pormenorizada" incorporando el espacio EL/SUB.08-SUSO-6 EL SOCO. Por lo que se sustituyen los planos N° 4.9bis y 4.13bis de "Ordenación Pormenorizada" del Plan General de Ordenación Vigente.



E.- Se añade plano de servidumbres aeronáuticas. Aeropuerto de Gran Canaria, afecto a la M-PGO Nº8.

F.- Se hace constar que en los planos de ordenación pormenorizada de este documento se recoge la "Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía, SUR 1" aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno el 31 de enero de 2008 (BOC nº50 de 10 de marzo de 2008 y BOP nº22 de 15 de febrero de 2008), y posterior rectificación de error, de fecha 24 de abril de 2008, así como la "Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros" aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 27 de octubre de 2014 (BOP nº162 de 19 de diciembre de 2014 y BOC nº219 de 11 de noviembre de 2014), en tanto que se corresponden con el Planeamiento vigente.

11.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El artículo 22 .4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La presente modificación de planeamiento no supone la implantación de ningún nuevo ámbito de actuación de transformación urbanística por lo que no es necesaria la elaboración de una memoria o informe de sostenibilidad económica que estudie y analice el coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios.

12.-RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Dando cumplimiento al mismo, se procede a elaborar el siguiente resumen ejecutivo:

La propuesta de "**Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**" que se propone afecta a las parcelas nº10 "Dotacional Público", nº11 "Plaza Pública e instalaciones deportivas" y nº12 "Dotacional público" del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-6 - El Soco del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. En la actualidad las parcelas del referido sector cuentan con la condición de solar al estar ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización y recepcionadas por la Administración.



Las modificaciones que se plantean, tal y como se desarrolla en los apartados anteriores, son las siguientes:

- 1.- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela nº11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas con el uso dotacional Social, cultural, de Mercado y otros; no alterando los parámetros edificatorias de la misma sino diversificándolo en cuanto a los usos a los que se puede destinar.
- 2.- Completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela nº11 (que pasará a denominarse EL/SUB.08 SUSO-6 EL SOCO) definiendo el volumen edificable en el subsuelo estableciendo la edificabilidad máxima permitida, con definición expresa del número de plantas y la profundidad máxima edificable y demás elementos necesarios para la correcta implantación de los usos permitidos.
- 3.- Corregir la calificación urbanística que para la parcela nº11 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, los espacios grafiados como cultural y deportivo se grafién como espacios libres en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.
- 4.- Corregir la calificación urbanística que para las parcelas nº10 y nº12 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, respecto a la parcela 10 el espacio grafiado



M.-PGO N°8 (01/2015)

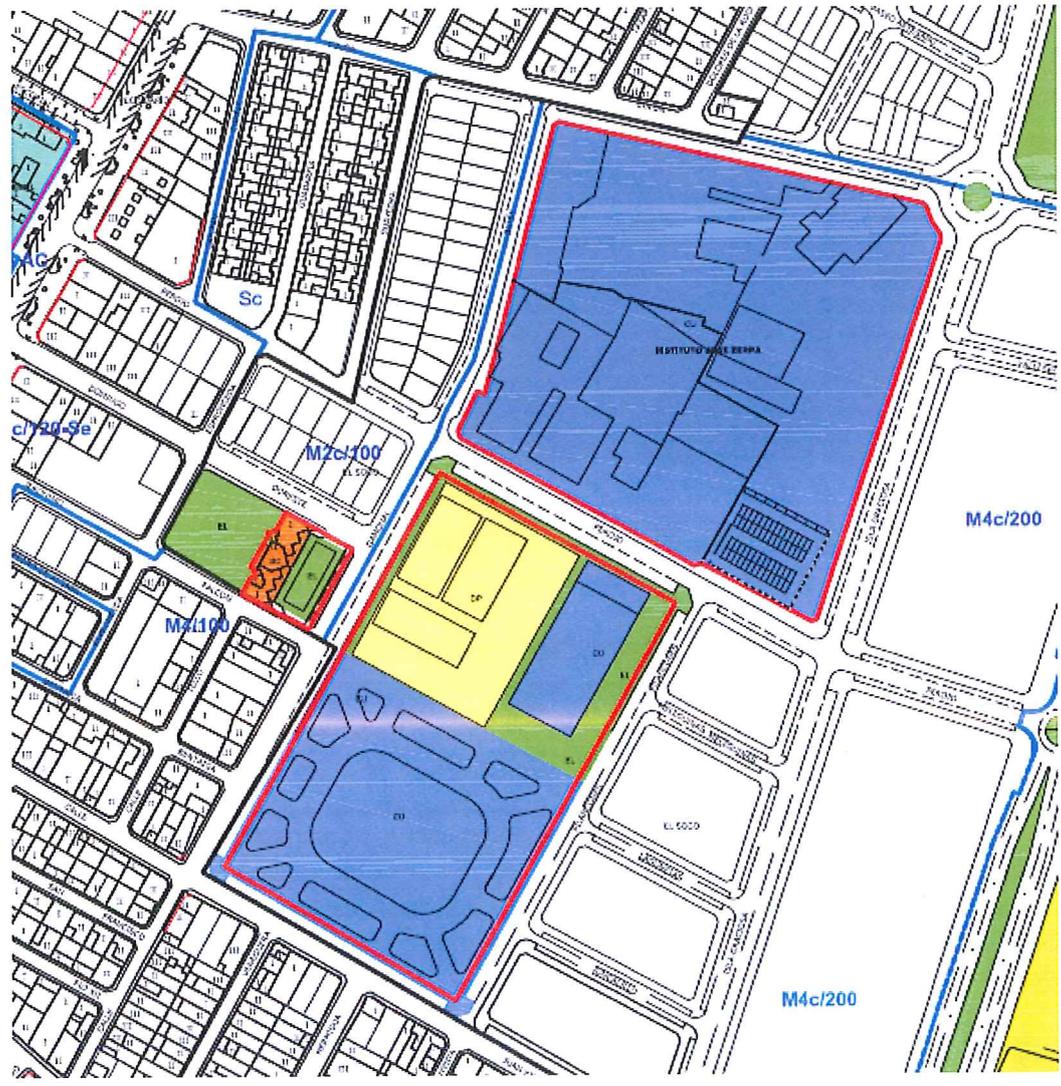
Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)

como cultural se grafíen como Dotacional y respecto a la parcela 12 el espacio grafíado como social y espacios libres se grafíen también como Dotacional en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

5.- Modificar la imagen del sector que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con las correcciones propuesta e incorporando correctamente la imagen de la delimitación del sector.

6.-Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan la referida normativa.

Planeamiento vigente

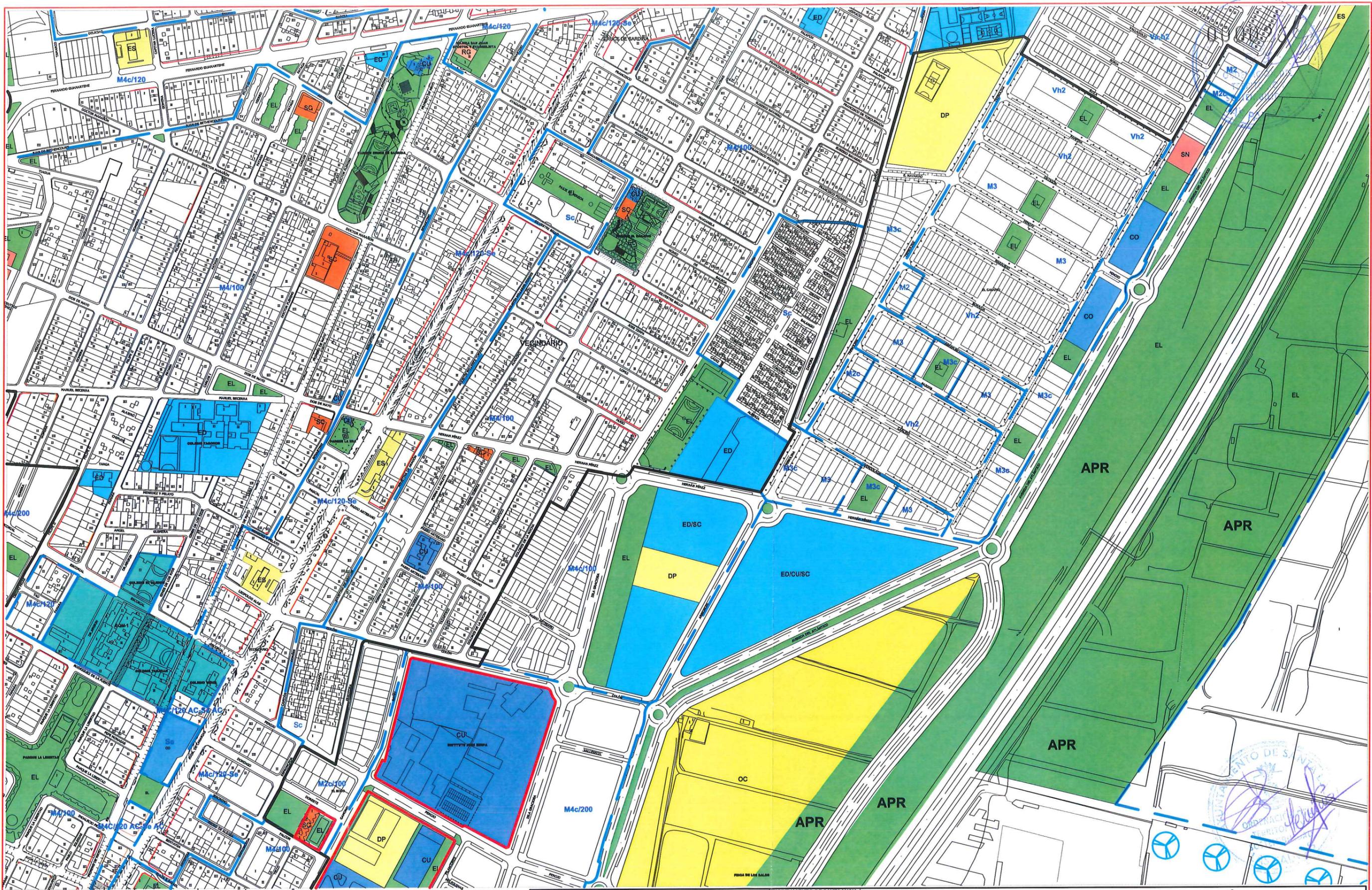




PLANOS QUE SE SUSTITUYEN EN EL DOCUMENTO

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas n°10-11-12).
ENERO 2017**

"JULIO 2017"



LEYENDA

PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

 ADMINISTRATIVO	 EDUCATIVO	 ESPACIOS LIBRES	 PEATONAL
 COMERCIAL	 RELIGIOSO	 EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL	
 CULTURAL	 CEMENTERIO	 HOTELERO	
 DEPORTIVO	 SANITARIO	 OCIO	
	 SOCIAL	 ESTACION DE SERVICIO	



MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCÍA.

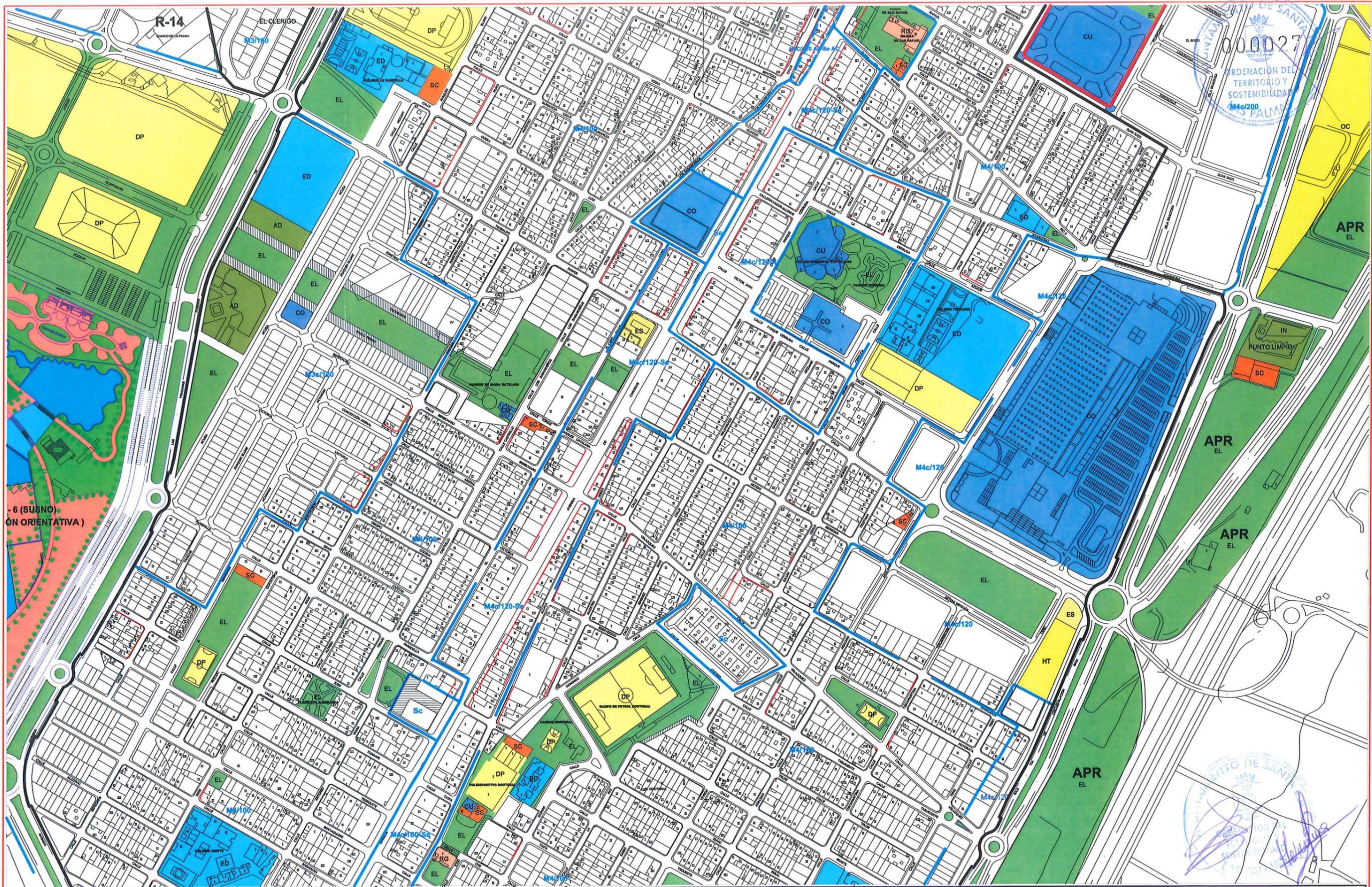
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO - 6 EL SOCO. (Parcelas nº 10 - 11- 12) ----M-PGO Nº8 (01-2015)

FECHA: Julio 2017

ESTADO ACTUAL
PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA: 1/4000

PLANO Nº **2.1**



LEYENDA

PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

 ADMINISTRATIVO	 EDUCATIVO	 ESPACIOS LIBRES	 PEATONAL
 COMERCIAL	 RELIGIOSO	 EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL	
 CULTURAL	 CEMENTERIO	 HOTELERO	
 DEPORTIVO	 SANITARIO	 OCIO	
	 SOCIAL	 ESTACION DE SERVICIO	



MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR
SUSNO - 6 EL SOCO. (Parcelas nº 10 - 11- 12) ----M-PGO Nº8 (01-2015)

FECHA: Julio 2017

ESTADO ACTUAL
PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA: 1/4000

PLANO Nº **2.2**



ANEXO II .- PLANOS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN
AL PLAN GENERAL

“JULIO 2017”



LEYENDA ALINEACION OFICIAL AFECTACION LIMITE DE AMBITOS HOMOGENOS LIMITE MUNICIPAL LIMITE DEL SUELO URBANO	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO USO RESIDENCIAL USO RESIDENCIAL DIFERIDO USO INDUSTRIAL	USO INDUSTRIAL AGRICOLA VIVIENDAS LEGALES CATALOGO ARQUITECTONICO YACIMIENTO ARQUEOLOGICO	h c s r / a c - Avda de Canarias Características: N° de niveles Tecnología edificatoria básica	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	CASCO HISTORICO ASENTAMIENTO RURAL EDIFICIO SINGULAR CONJUNTO SINGULAR	ADMINISTRATIVO COMERCIAL CULTURAL DEPORTIVO	EDUCATIVO RELIGIOSO SANITARIO SOCIAL	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL HOTELERO OJO ESTACION DE SERVICIO	PEATONAL DOTACIONAL		PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA (SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE) TEXTO REFUNDIDO (ACUERDO COTMAC 20 / 07 / 2006)		ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO FECHA: FEBRERO 2008 SUSTITUIDO POR: M-PGO N°8 (01/2015)	ESCALA: 1 : 2000	PLANO N°: 4.9



LEYENDA

	ALINEACION OFICIAL AFEECCION		LIMITE DE AMBITOS HOMOGENEOS	APR	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO	IA	USO INDUSTRIAL AGRICOLA
	LIMITE MUNICIPAL		LIMITE DESLINDE MARITIMO-TERRESTRE	R	USO RESIDENCIAL	IA	VIVIENDAS ILEGALES
	LIMITE DEL SUELO URBANO		PROTECCION COSTAS (6, 20 y 100 METROS)	RD	USO RESIDENCIAL DIFERIDO	IA	CATALOGO ARQUITECTONICO
				I	USO INDUSTRIAL	IA	YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

AMBITOS HOMOGENEOS (SUSNO)

R	h c / s / r / AC - Avenida de Canarias	S	Seminarios	Va	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CH	CASO HISTORICO
R	Parques urbanos	S	Ruiz comarcal	Va	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	Ar	ASENTAMIENTO RURAL
R	Parques urbanos	S	Ruiz comarcal	Vp	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA	Se	EDIFICIO SINGULAR
R	Parques urbanos	S	Ruiz comarcal	Vh	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	Sc	CONJUNTO SINGULAR

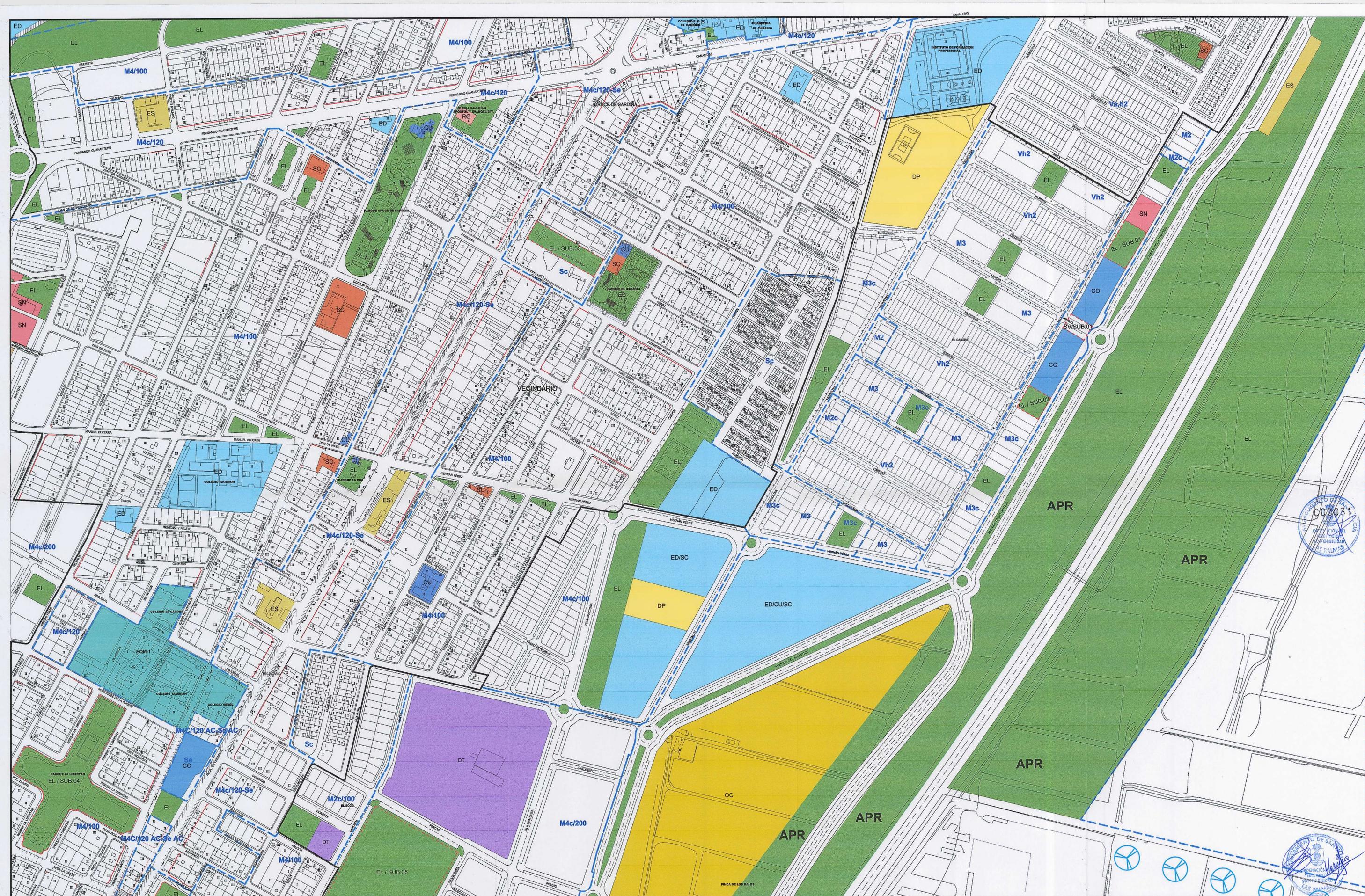
PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA
 (SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE)
TEXTO REFUNDIDO
 (ACUERDO COTMAC 20 / 07 / 2006)

ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO

FECHA: FEBRERO 2008
 SUSTITUIDO POR: M-POG N°9 (01/2015)

ESCALA: 1:2000

PLANO N°: **4.13**



LEYENDA

	ALINEACION OFICIAL AFUECCION		LIMITE DE AMBITOS HOMOGENOS		AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO		USO INDUSTRIAL AGRICOLA
	LIMITE MUNICIPAL		LIMITE DESLINDE MARITIMO-TERRRESTRE		USO RESIDENCIAL		VIVIENDAS ILEGALES CATALOGO ARQUITECTONICO
	LIMITE DEL SUELO URBANO		PROTECCION COSTAS (6, 20 Y 100 MTRS)		USO RESIDENCIAL DIFERIDO		YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

h c s r / a c - Avenida de Caseras

	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		CASCO HISTORICO
	VIVIENDA UNIFAMILIAR PARENDA		ASENTAMIENTO RURAL
	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA		EDIFICIO SINGULAR
			CONJUNTO SINGULAR

	ADMINISTRATIVO		EDUCATIVO		ESPACIOS LIBRES
	COMERCIAL		RELIGIOSO		EQUIPAMIENTO MULTIPLE
	CULTURAL		SANTUARIO		ADMINISTRATIVO SOCIAL
	DEPORTIVO		SOCIAL		HOTELERO
					CICLO
					ESTACION DE SERVICIO

PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA

(SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE)

TEXTO REFUNDIDO

(ACUERDO COTMAC 20 / 07 / 2006)

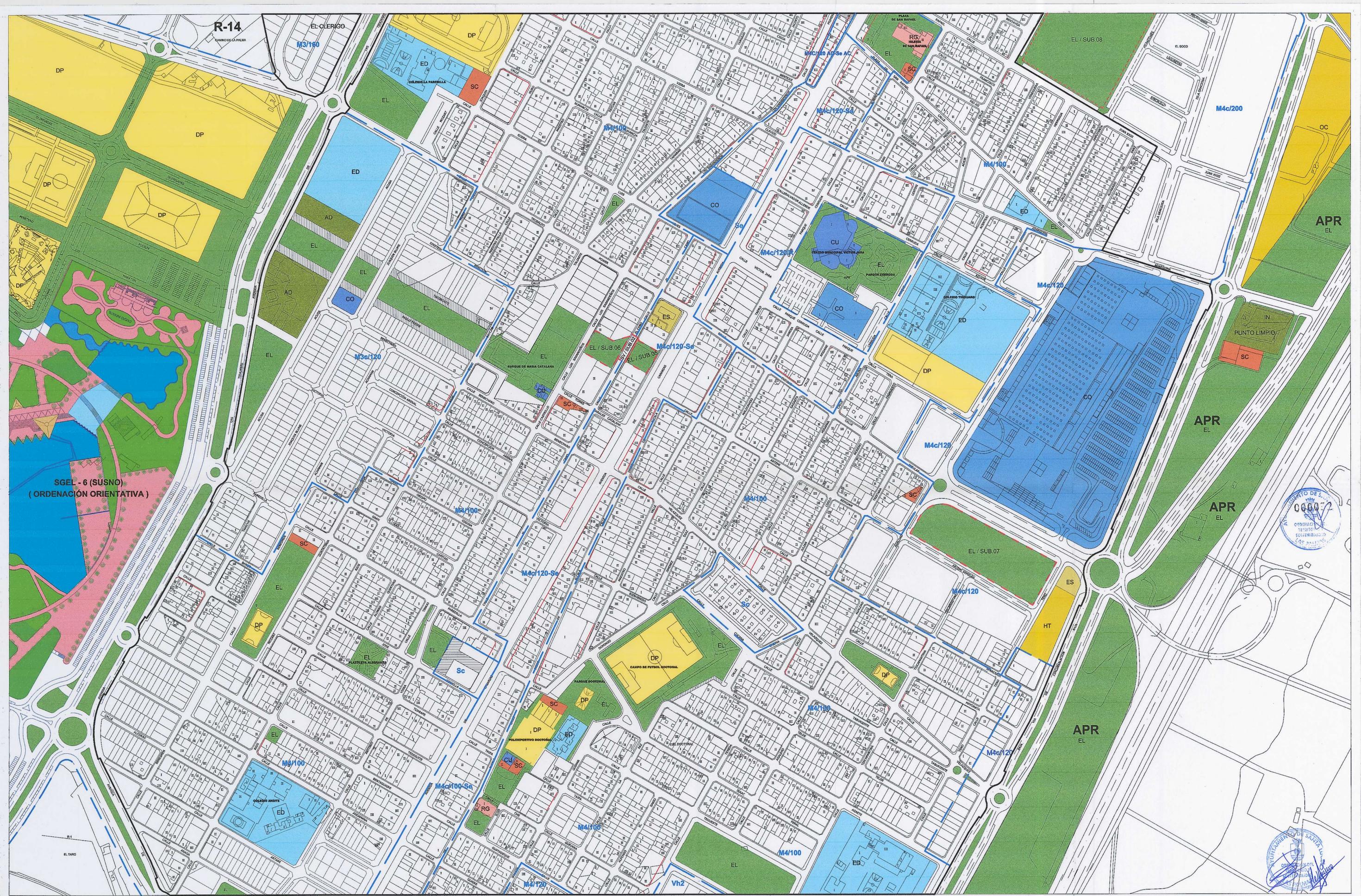
AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCIA
OFICINA TECNICA

ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO

FECHA: FEBRERO 2008
SUSTITUIDO POR: M-PMO Nº 6 (01/2015)

ESCALA: 1 : 2000

PLANO N: **4.9 Bis**



LEYENDA ALINEACIÓN OFICIAL AFECTACIÓN LIMITE MUNICIPAL LIMITE DEL SUELO URBANO	LIMITE DE ÁMBITOS HOMOGÉNEOS LIMITE DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE PROTECCIÓN COSTAS (6, 20 y 100 MTRS)	APUR R RD I 1	ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO USO RESIDENCIAL USO RESIDENCIAL DIFERIDO USO INDUSTRIAL	IA I YA	USO INDUSTRIAL AGRÍCOLA VIVIENDAS ILEGALES CATALOGO ARQUITECTÓNICO YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO	h c s r a c Avenida de Casarès Parcela urbana Parcela rústica Topología edificatoria básica	S C	SERVICIOS BLOQUE COMERCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	CH Ar Se SC	CASCO HISTÓRICO ASENTAMIENTO RURAL EDIFICIO SINGULAR CONJUNTO SINGULAR	ADMINISTRATIVO COMERCIAL CULTURAL DEPORTIVO	EDUCATIVO RELIGIOSO SANITARIO SOCIAL	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL HOTELERO ESTACION DE SERVICIO	PEATONAL DOTACIONAL
--	--	------------------------	--	---------------	--	--	--------	-------------------------------	--	----------------------	---	--	---	--	------------------------

PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA
 (SUELO RÚSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE)
TEXTO REFUNDIDO
 (ACUERDO COTMAC 20 / 07 / 2006)

AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCÍA
 OFICINA TÉCNICA

ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO

FECHA: FEBRERO 2008
 SUSTITUIDO POR: M-PGD Nº 5 (12/2015)

ESCALA: 1 : 2000

PLANO Nº: 4.13 Bis

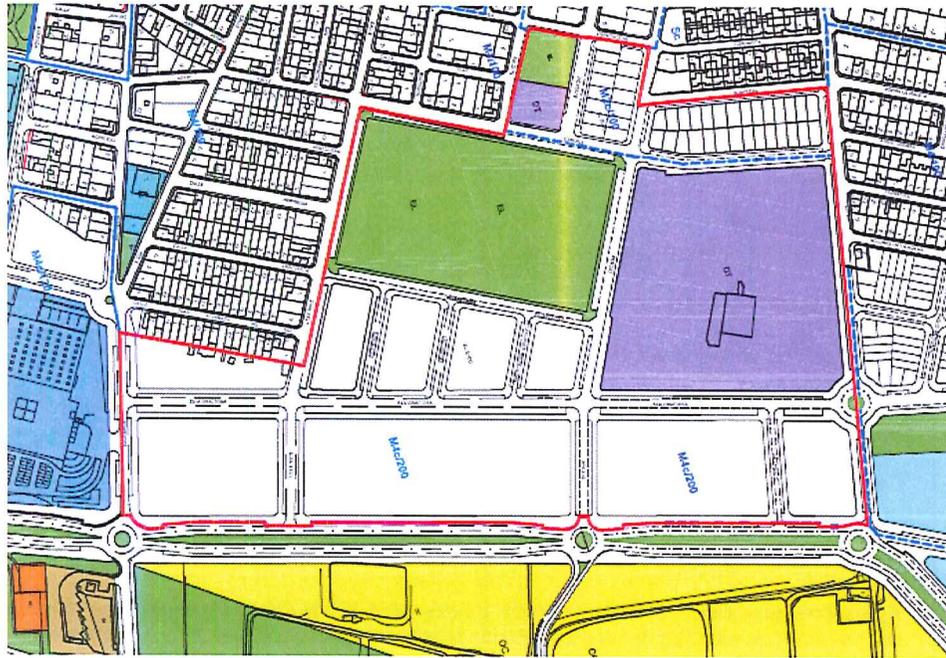


ANEXO III.- HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN
AL PLAN GENERAL

"JULIO 2017"



II.5.6.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO EL SOCO SUSO-6



ORDENANZA REGULADORA

ORDENANZAS ESPECIFICAS

Artículo 1.- Parcelas 1 a 9

A) Condiciones de uso:

Vivienda con tolerancia de oficinas y comercios en planta baja. En sótanos y semisótanos se autorizan los usos de garajes, trasteros e infraestructuras vinculados a la vivienda.

B) Tipología

Edificación en bloques

C) Obligaciones:

Será obligatorio la disposición de al menos una plaza de garaje privado or vivienda, que deberá ir ubicadas en el interior de la parcela, debiendo estar situadas en los sótanos, en los edificios de propiedad horizontal.

D) Condiciones de la edificación:

- Número de planta: Cuatro. Se admiten semisótanos y sótanos de acuerdo con lo establecido

al respecto en el artículo 17 de las presentes ordenanzas.

- Altura máxima: La parte superior del último forjado no estará a una altura superior a 15 metros sobre la cota de partida. Sobre estas alturas solo se autorizan los elementos especificados en el artículo 14 de estas ordenanzas. En la parcela nº 5, en la medianería de la edificación existente (calles Pío X y Juan XXIII), los primeros seis metros tendrán una altura máxima de tres plantas, para regularizar con la edificación existente y cuatro plantas en el resto.

- Edificabilidad: Los coeficientes de edificabilidad serán los siguientes:

· Parcela 1.....	1,965 m2/m2
· Parcela 2	2,145 m2/m2
· Parcelas 3 y 4	2,15 m2/m2
· Parcela 5	1,86 m2/m2
· Parcelas 6,7 y 8	1,72 m2/m2
· Parcela 9.....	1,60 m2/m2

- Ocupación: 65% de la superficie de la misma en las parcelas 1 a 5 y 50 % en las parcelas 6 a 9.

- Retranqueos:

a) En el caso de que exista uso comercial en planta baja en la totalidad de la parcela, el retranqueo será nulo a viales.

b) En el caso de uso residencial en planta baja, el retranqueo mínimo será de 1,50 metros en un máximo del 40% de la longitud de la manzana y de 2,50 metros en el resto.

c) En la parcela nº 5, el retranqueo será nulo a viales.

- Longitud máxima de fachada continua: Será de sesenta metros, excepto en la parcela nº 5, que obligatoriamente debe edificarse en su totalidad, permitiéndose patios abiertos a fachada de una profundidad inferior a la mitad de su longitud.

- Separación entre bloques: Será siempre superior a seis metros, entendiéndose como bloque el cuerpo edificatorio que cuenta con un acceso desde los espacios libres comunes y servidos por un núcleo de comunicaciones común.

E) Condiciones estéticas: Los materiales a emplear serán de acuerdo con las características locales, quedando prohibidos el uso de colores estridentes. El tratamiento de los muros de cerca responderán a lo estipulado en el artículo 13 de estas ordenanzas.



F) Aparcamientos:

Serán como mínimo a razón de 1 plaza / 100 m2 de edificación, sin menoscabo del número que establezcan las disposiciones vigentes para este tipo de instalaciones.

Artículo 2.- Edificación entre medianeras

Definición:

Las parcelas afectadas por esta ordenanza están destinadas a la construcción de edificios entremedianeras sin retranqueo alguno, según la tipología característica de la zona y destinado al uso principal de vivienda.

Aplicación:

Son de aplicación estas ordenanzas a las parcelas 14 a 56.

Condiciones de uso:

Residencial con tolerancia de oficinas y comercios.

Obligaciones:

Será obligatorio la disposición de al menos una plaza de garaje privado por vivienda, que deberá ir ubicadas en el interior de la parcela, debiendo estar situadas en los sótanos, en los edificios de propiedad horizontal

Condiciones de volumen:

- Número máximo de plantas: dos.
- Altura máxima: 8,50 mts
- Se autorizan semisótanos de acuerdo con las limitaciones establecidas en los artículos 17 y 20 de estas ordenanzas.
- No se establece fondo máximo edificable, siendo la ocupación permitida el 100%.

En lo que a vuelos, salientes y otras condiciones de composición arquitectónicas exterior respecto, se atenderán a lo estipulado en las Normas Subsidiarias Municipales para esta tipología edificatoria.

Habitabilidad:

Serán de aplicación las condiciones generales que, al respecto, establecen las Normas Subsidiarias Municipales.

Condiciones estéticas:

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 20 en lo relativo a pinturas y carpintería.

Artículo 3.- Parcela 10

Condiciones de Uso:

Dotacional público, tales como el docente y cultural, social, sanitario, etc. Debiendo de existir en esta parcela, que cuenta con una superficie de 27.550 m2, al menos los siguientes usos y superficies de parcelas:

- Docente11.240 m2
- Guardería..... 2.248 m2
- Deportivo 8.992 m2
- Social 5.070 m2 (Con una edificabilidad de 1,35 m2 / m2)

Uso prohibidos:

Los que general molestias al vecindario.

Condiciones de la edificación:

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al 60%.

La edificabilidad será la que contemple cada uno de los proyectos que el Ayuntamiento tramite en esta parcela, no siendo superior en la totalidad de la parcela de 0,50 m2/m2.

La altura de la edificación no será superior a tres plantas

Existirán retranqueos de al menos 5 metros a los viales, con excepción de la calle Colon donde podrían ser nulos.

Aparcamientos : Serán como mínimo de 1 plaza cada 100 m2 de edificación, sin menoscabo del número que establezcan las disposiciones vigentes para este tipo de instalaciones.

Artículo 4.- Parcelas 11 y 13

Condiciones de uso:

Plaza pública e instalaciones deportivas.

Su edificabilidad no será superior a 0,10 m2/m2 y con una planta de altura, pudiéndose ejecutar edificaciones relacionadas con su uso, tales como escenarios, baños, etc.

Usos compatibles en la Parcela 11:

- Actividades culturales, divulgativas, recreativas, de espectáculos al aire libre, ferias, atracciones etc...
- Actividades didácticas y científicas
- El uso comercial de pequeña superficie, en la categoría de puesto de venta (comercio ocasional), mercadillos, pequeños comercios.
- Dotacional en las categorías de cultural, social, deportivo, educativo, ocio y de Mercado.
- El uso de hostelería en la categoría de Kiosco, terraza, bar, cafetería y pequeños restaurantes.
- Edificaciones complementarias de servicios, aseos y vigilancia así como las edificaciones técnicas complementarias e infraestructuras de carácter auxiliar.



- Aparcamiento de vehículos
- Usos bajo rasante: aparcamientos y/o vinculados a los desarrollados en superficie.

Y se podrán ejecutar las edificaciones y construcciones que se precisen para el desarrollo de estos usos, condicionado a que no superen en su totalidad la edificabilidad máxima permitida

Artículo 5.- Parcela 12

Condiciones de uso:
 Dotacional para uso público y de interés social.
 Tipología: Edificación en un solo volumen

- Condiciones de la edificación:
- Ocupación máxima del 60%
 - Altura máxima de dos plantas

Artículo 6.- Normas para medición de altura

Para medir las alturas de las edificaciones se tomará como cota de partida la de la acera en el punto medio de su línea de fachada, siempre que la diferencia de cotas entre ambos extremos no sea superior a 1,30 metros.

En edificaciones de gran longitud de fachada, puede escalonarse esta a conveniencia de los criterios estéticos del proyecto, siempre que entre los extremos de cualquier escalonamiento no exista un desnivel en la acera superior a 1,30 metros tomados como cota de partida el punto medio correspondiente a cada escalón de fachada.

En las parcelas con doble acceso in formar esquina se tomarán las alturas máximas de forma independiente para cada calle, debiéndose situar la diferencia de nivel entre ambas cubiertas en el centro de la parcela.

En las parcelas que forman esquina, se tomará como altura la correspondiente a la calle hacia la cual la parcela presente mayor longitud de fachada.

Artículo 7.- Altura de pisos

La altura mínima libre de cada planta desde el pavimento hasta la parte baja del forjado será de 2,50 metros y la altura máxima de 3 metros para viviendas. En el caso de locales comerciales o sociales, la planta baja podrá llegar a 3,50 metros adaptándose el resto a las limitaciones anteriores.

Los sótanos y locales no habitables tendrán una altura mínima de 2,20 metros. Se autorizan semisótanos, no pudiendo sobresalir estos desde la rasante de cualquier punto de la acera hasta la parte baja del forjado más de 1,00 metro.

Artículo 8.- Habitabilidad

Las edificaciones reunirán las condiciones de habitabilidad establecidas por los Organismos competentes tanto a nivel municipal (Normas Subsidiarias Municipales), autonómico como

estatal.

El establecimiento y obligatoriedad de ascensores y elevadores, antenas colectivas de TV, buzones de correo, recogida de basuras, calefacción y acondicionamiento de aire, red de agua potable, red de alumbrado y fuerza eléctrica, gas butano, etc..., deberán realizarse de conformidad con las vigentes disposiciones legales correspondientes.

Artículo 9.- Obligaciones de los propietarios

Obras complementarias:
 La construcción de un solar, supone y obliga la urbanización del mismo, en cuanto a movimiento de tierras, jardinería, cercas y similares.

Conservación:
 Todos los propietarios vienen obligados a la conservación en buen estado de los exteriores de su construcción, así como de las instalaciones y servicios generales en cuanto estas afecten al conjunto.

Acabado exterior:
 Con anterioridad al alta de una edificación será preceptivo e indispensable que la edificación presente todas sus fachadas completamente rematadas y acabadas, así como las paredes medianeras, en las que será obligado el acabado con pintura o cualquier otro tipo de revestimiento que no desdiga el conjunto.

Artículo 10.- Cuadro de superficies y datos globales

CUADRO DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES SAPU 10 – “EL SOCO”					
Parcela	Sup.	Uso	Edificabilidad	Sup. Edif.	Nº de Vvdas.
1	8.535	Residencial en bloques	1,965	16.780	174
2	15.047	Residencial en bloques	2,145	32.276	334
3	9.438	Residencial en bloques	2,15	20.292	210
4	3.718	Residencial en bloques	2,15	8.000	80
5	3.820	Residencial en bloques	1,86	7.106	71
6	2.660	Residencial en bloques	1,72	4.575	46
7	2.660	Residencial en bloques	1,72	4.575	46
8	2.660	Residencial en bloques	1,72	4.575	46
9	1.830	Residencial en bloques	1,60	2.938	29
14	168	Edificios entre medianeras	1,80		2
15	168	Edificios entre medianeras	1,80		2
16	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
17	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
18	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
19	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
20	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
21	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
22	190	Edificios entre medianeras	1,80		2
23	190	Edificios entre medianeras	1,80		2
24	184	Edificios entre medianeras	1,80		2
25	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
26	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
27	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
28	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
29	150	Edificios entre medianeras	1,80		2



30	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
31	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
32	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
33	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
34	205	Edificios entre medianeras	1,80		2
35	206	Edificios entre medianeras	1,80		2
36	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
37	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
38	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
39	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
40	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
41	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
42	180	Edificios entre medianeras	1,80		2
43	180	Edificios entre medianeras	1,80		2

44	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
45	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
46	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
47	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
48	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
49	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
50	225	Edificios entre medianeras	1,80		3
51	225	Edificios entre medianeras	1,80		3
52	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
53	170	Edificios entre medianeras	1,80		2
54	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
55	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
56	150	Edificios entre medianeras	1,80		2
					1.124

Artículo 11.- Servidumbres aeronáuticas

A las parcelas nº10, 11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Las parcelas nº10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que facultan para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo

para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

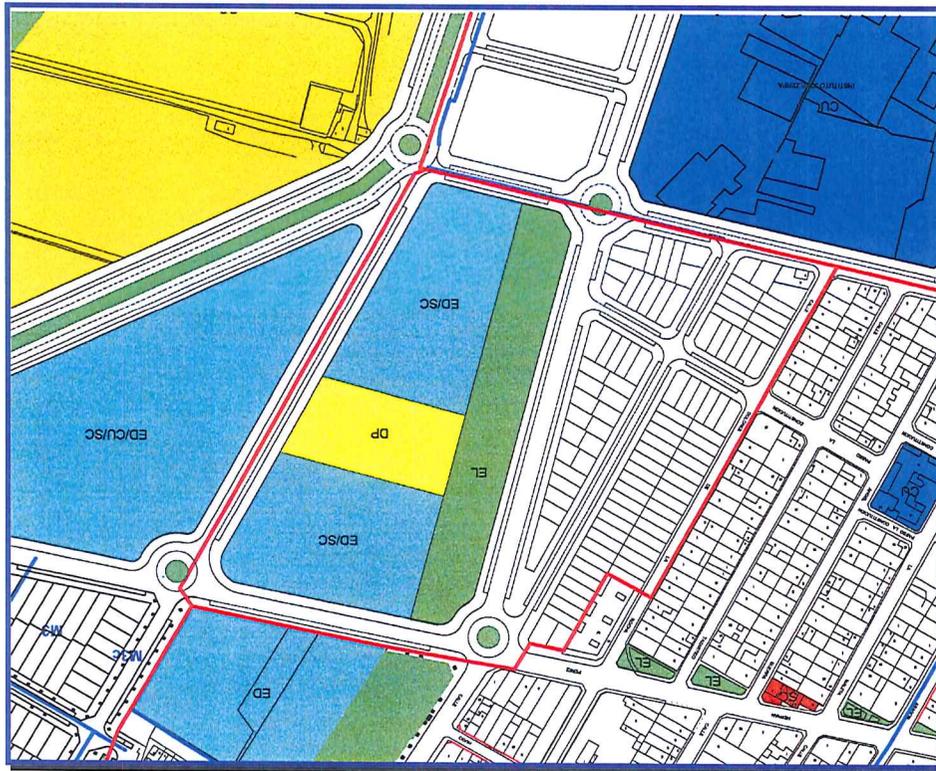
La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

-PLANO PARCELARIO SUSO-6 EL SOCO



II.5.7.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO VECINDARIO SUSO-7



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO VECINDARIO (SUSO-7) *	
Superficie	53.335 m ²
Densidad total	60 viv./ha.
Edificabilidad bruta	0.8 m ² / m ²
Superficie máxima de forjado	44.000 m ²
Altura máxima edificación	4 Plantas.
Uso en planta 1ª/2ª/3ª	Residencial
Uso en planta baja	Comercial
Nº máximo de viviendas	330viv.
Superficie máxima a construir de viviendas (forjado)	33000 m ²
Superficie máxima a construir de comercia (forjado)	11.000 m ²
Parcelas privadas(90% residencial + comercial) m2 de solares	12.351 m ²
90% aprovechamiento medio lucrativo privado (forjado)	39600 m ²
Ocupación máxima a construir de viviendas privadas (300viv./33.000m2) 90%	0%
Ocupación máxima a construir Comercial privado en planta baja (11.000m2)	90%
10% aprovechamiento medio Ayuntamiento (forjado)	4.400 m ²
Parcela municipal (10% residencial + comercial) m2/solares (parcela 7.457m2)	7.457 m ²
Ocupación máxima a construir por el Ayuntamiento (30viv.=3.000m2/ L.C =1.100) 10% / 2P	30%
Viarío	16.000 m ²
Dotaciones estructurantes: Equipamientos y Espacios libres	10.392 m ²
	8.800 m ²





Artículo 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres.

En los subsuelos de los espacios libres denominados "EL/SUB.04", "EL/SUB.05" y "EL/SUB.06" se permite el uso de aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, en los términos del artículo 285 del Plan Operativo del Plan general del municipio de Santa Lucía. En los subsuelos de los espacios libres denominados "EL/SUB.01, EL/SUB.02, EL/SUB.03, EL/SUB.07 y EL/SUB.08" se permiten los usos establecidos en sus normativas particulares; permitiéndose además, los usos que se contemplan, para los espacios libres en este artículo.

La ubicación y delimitación de dichos espacios quedan reflejados en los Planos nº 4.9 bis y 4.13 bis de ordenación pormenorizada del Plan General.

NORMAS COMUNES

Se establecen como disposiciones generales las siguientes:

1.- Se considera subsuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica que se proyecta bajo el suelo, (en sótano o en semisótano) y comprendida entre la línea superior definida por las normas municipales para los sótanos o semisótanos (cara superior del piso terminado del suelo) hasta el límite inferior determinado por la profundidad máxima; (Volumen edificable en el subsuelo).

- La Profundidad máxima de la edificación, está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos:

*Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permite materializar en el subsuelo. Se permite un máximo de cuatro (4) plantas.

*Distancia vertical, es la que marca la profundidad máxima de la parcela. Se establece dieciséis (16) metros como máximo.

La distancia vertical se medirá:

a) Cuando la 1ª planta del subsuelo sea en sótano, se medirá la distancia vertical desde la rasante de la acera (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

Asimismo cuando se disponga de una capa de servicio la distancia vertical se medirá desde la cota -1,50; esta capa de servicio tendrá carácter demanial.

b) Cuando la 1ª planta del subsuelo sea en semisótano, se medirá la distancia vertical desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,85m (o la establecido en su normativa específica o particular), hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

- Para el supuesto de edificaciones que dan a calles con pendiente, la profundidad máxima de la edificación se medirá en el eje de fachada, si las fachadas son menores de 20m. Si las fachadas son mayores de 20 m, la profundidad máxima de la edificación se medirá a 10,00 m de la rasante más desfavorable, o se podrá

escalonar en tramos no superiores a los 20,00 m y midiéndose la profundidad máxima en el punto medio de cada tramo.

- En las Normas Particulares de cada espacio se fijará la cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo, es decir, si la 1ª planta del subsuelo es en sótano o en semisótano.

2.- Los subsuelos recogidos en este artículo tendrá la consideración de bienes patrimoniales manteniendo los suelos la consideración de bienes de dominio público. Asimismo todo el subsuelo que quede por debajo de la profundidad máxima establecida mantendrá el carácter demanial.

3.- Las plantas de sótano y semisótano no computarán a efectos de edificabilidad.

4.- No se podrá ejecutar construcción alguna por debajo de la profundidad máxima establecida, salvo excepcionalmente, cuando, por las características del terreno, sea necesario recurrir a cimentaciones profundas (pilotes), en cuyo caso deberá justificarse así como autorización expresa municipal. Todas las instalaciones del edificio, fosos de ascensores, depósitos, aljibes, etc. se ejecutarán por encima de la profundidad máxima establecida.

5.- El subsuelo podrá ser objeto de segregación acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación, para lo que se deberá definir el volumen edificable en el subsuelo, cubo o volumen subterráneo, por sus cotas de inicio o base y final o fondo, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: la coincidente con la establecida para el suelo del espacio libre.
- Ocupación máxima del volumen edificable: 100%
- Profundidad máxima del volumen edificable. (Definido en el apartado 1 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en una construcción preexistente o en un anteproyecto o proyecto del subsuelo un volumen inferior al previsto (respecto al número de plantas o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

La parcela volumétrica objeto de segregación deberán contar con salida propia a un elemento común a local o edificación o a la vía pública o espacio libre.

6.- Para la materialización del uso en el subsuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Condiciones de los accesos e instalaciones para la implantación del uso en el subsuelo, en el suelo del espacio libre:

Se podrán emplazar en superficie, en los Espacios Libres, las rampas de acceso

rodado a aparcamientos y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo (no computando a efectos de edificabilidad). Los núcleos de comunicación vertical tendrán altura máxima de 4m pudiendo excepcionalmente en algunos de sus puntos llegar a los 6m.

.- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m. En relación al ámbito EL/SUB08, éstas no podrán superar la altura máxima de 15m.

.-Podrán instalar en superficie la disposición de los conductos para las instalaciones de ventilación necesarios según la normativa sectorial vigente. Los cuartos técnicos de instalaciones deben ubicarse en el subsuelo.

.-Tanto los accesos como los elementos a los que se refiere los párrafos anteriores ocuparán como máximo la superficie mínima necesaria establecida por las normativas sectoriales de aplicación para que sea posible la actividad en el subsuelo, debiéndose así justificar en el correspondiente proyecto. Dichos núcleos se dispondrán preferentemente en el perímetro de las parcelas y se diseñarán de tal manera que no disminuyan la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie y de modo que favorezcan las relaciones y circulaciones del espacio libre.

.- Para el supuesto de que la construcción a efectuar en el subsuelo del espacio libre se vaya a vincular a construcciones de las parcelas colindantes (no espacios libres) tanto los accesos al subsuelo como los elementos de ventilación necesarios se dispondrán en la o las parcelas colindantes, de tal manera que solo podrán disponerse en la superficie de los Espacios Libres, núcleos de comunicación verticales para peatones cuando éstos sean necesarios por exigencias de las normativas sectoriales de aplicación, (por ejemplo: evacuación en caso de incendio) y esté justificado que por las características de la edificación (distancias de evacuación, ocupación, etc.) no sean suficientes los ubicados en el o los edificios colindantes con los que conecta. Salvo que se indique otra cosa distinta en las determinaciones particulares de los mismos.

b) Condiciones para garantizar el uso y las infraestructuras del espacio libre:

.- Se deberá prever un espacio, suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano.

.- Se podrá exigir para determinados espacios libres la disposición de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio.

En el proyecto de edificación deberá presentarse estudio específico de la capa de servicio y sus elementos componentes (rellenos, instalaciones, elementos estructurales, etc.), aportando trazado, soluciones constructivas etc... de tal forma que se garantice la estanqueidad, el drenaje del suelo y la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo. Todas las soluciones previstas para drenaje de las aguas se resolverán en la capa de servicio, o sea, siempre por encima del forjado del techo del primer sótano.

La capa de servicio se solucionará constructivamente mediante el relleno con sustratos adecuados al uso definido en superficie, mediante la ejecución de forjados sanitarios permitiendo la formación de galerías para instalaciones, ó combinando ambos sistemas.

7.- La ejecución de edificaciones en el subsuelo de los Espacios Libres garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a cualquier Espacio Libre (cargas, sobrecargas, etc.), de tal orden que deberá calcularse la estructura de la edificación para constituir arquitectónicamente la cubierta del volumen en el subsuelo y para soportar la sobreelevación de las edificaciones del suelo. Asimismo los sistemas estructurales y elementos constructivos deberán favorecer la estanqueidad y el drenaje del suelo para la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo.

8.- La construcción de la edificación bajo rasante quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

9.- La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetará la preservación de dicho patrimonio.

10.- En el caso de enajenación del subsuelo o vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los espacios libres se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el complejo inmobiliario deberán quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; concretamente: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

El espacio habilitado para el paso de instalaciones al servicio del dominio público

deberá constituirse como servidumbre pública, de carácter permanente, de paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso a realizar en el suelo u otras infraestructuras generales que se hayan de ubicar en esa parcela, dispuesta bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano. Deberá definir su extensión, espesor, características estructurales y constructivas, etc...en cualquier caso, deberá quedar contemplado en el Complejo Inmobiliario.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación— forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

Las rampas de acceso rodado al aparcamiento y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo se podrán establecer como servidumbres privativas permanentes sobre el Dominio Público.

NORMAS PARTICULARES

Se establecen como disposiciones particulares las siguientes:

1.- EL/SUB.01.- EL/SUB.02- (SUSO 8 - El Canario)

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permite ocupar el subsuelo de los espacios libres del sector con el fin de destinarlos a aparcamientos, y usos vinculados a las edificaciones. Permittedose la ocupación en semisótano y en ausencia, en primer sótano a uso comercial y almacén.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá a +1,50m desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en semisótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,50m hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

2.- EL/SUB.03.- Pasaje la Vereda.

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo el espacio libre o Zona peatonal.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la rasante natural del terreno (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

3.- EL/SUB.04.- (Parque La Libertad).

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la rasante natural del terreno (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

4.- EL/SUB 05- EL/SUB 06.-Paseo IQBAL MASIH



a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la cota -1,50m desde rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cota -1,50m desde la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio en las condiciones establecidas en el presente artículo.

5.- EL/SUB.07.- SAPU 9-Ircosa

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permite ocupar el subsuelo del los espacio libre con el fin de destinarlos a aparcamientos. Asimismo se permite ocupar en semisótano y en ausencia de éste, en primer sótano, a uso comercial y almacén siempre que no ocupen más de un 3,5% de la superficie del suelo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo.

La cota de inicio o base se medirá a +1,85m desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en semisótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,85m hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo bajo rasante incluido el semisótano.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

6.- EL/SUB 08.- SUSO 6 – EL SOCO

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, y/o vinculados a los usos desarrollados en superficie, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la cota -1,50m desde rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cota -1,50m desde la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio en las condiciones establecidas en el presente artículo.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m y respecto al espacio EL/SUB08 no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas la palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.



Artículo 287.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Viales.

1.- Constituye la denominada red viaria local aquellos espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones, el estacionamiento de vehículos en dichos espacios y el acceso a los usos ubicados en los márgenes.

2.- En las aceras de la red viaria y zonas de aparcamiento de uso público solo se permiten construcciones auxiliares ó de servicios, siempre, de acuerdo a las características de la vía.

3.- Se permiten aparcamientos en sótano en los viales que expresamente se relacionan en el presente artículo, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo, en las condiciones que aquí se establecen y siempre que no minoren la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie y sin perjuicio de lo que se haya establecido en la normativa particular de cada zona así como en la normativa sectorial.

4.- Los viales afectados por la regulación de este artículo son el SV/SUB.01 y SV/SUB.02. La ubicación y delimitación los espacios afectados por la normativa quedan reflejados en los Planos nº 4.9 bis y 4.13 bis de ordenación pormenorizada del Plan General.

5.- Se considera subsuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica que se proyecta bajo el suelo, (en sótano) y comprendida entre la línea superior definida por las normas municipales para los sótanos (cara superior del piso terminado del suelo) hasta el límite inferior determinado por la profundidad máxima.

- La profundidad máxima de la edificación, está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos:

*Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permiten materializar en el subsuelo. Se permite un máximo de cuatro (4) plantas.

*Distancia vertical, es la que marca la profundidad máxima de la parcela. Se establece en dieciséis (16) metros como máximo.

La distancia vertical se medirá:

En el vial denominado "SV/SUB.01" la distancia vertical se medirá desde la rasante de la acera (medido en el eje del vial) hasta la cara inferior de la cimentación.

En el vial denominado "SV/SUB.02" la distancia vertical se medirá desde la cota -1,50 desde la rasante de la acera, (cota +0) medido en el eje del vial, hasta la cara inferior de la cimentación, toda vez que ha de disponer de una capa de servicio; esta capa de servicio tendrá carácter demanial.

- La profundidad máxima del vial se medirá en su eje, si su longitud es menor de 20m. Si su longitud es mayor de 20 m, la profundidad máxima se medirá a 10,00 m

de la rasante más desfavorable, o se podrá escalonar en tramos no superiores a los 20,00 m y midiéndose la profundidad máxima en el punto medio de cada tramo.

6.- No podrá alterarse la rasante del vial, siendo dicha rasante (definida por los puntos necesarios que la definan) el límite superior del volumen edificable.

7.- Los subsuelos recogidos en este artículo tendrá la consideración de bienes patrimoniales manteniendo los suelos la consideración de bienes de dominio público. Asimismo todo el subsuelo que quede por debajo de la profundidad máxima establecida mantendrá el carácter demanial.

8.- Las plantas sótanos no computará a efectos de edificabilidad.

9.- No se podrá ejecutar construcción alguna por debajo de la profundidad máxima establecida, salvo excepcionalmente, cuando, por las características del terreno, sea necesario recurrir a cimentaciones profundas (pilotes), en cuyo caso deberá justificarse así como autorización expresa municipal. Todas las instalaciones del edificio, fosos de ascensores, depósitos, aljibes, etc. se ejecutarán por encima de la profundidad máxima establecida.

10.- El subsuelo podrá ser objeto de segregación acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación para lo que se deberá definir el volumen edificable en el subsuelo, cubo o volumen subterráneo, por sus cotas de inicio o base y final o fondo, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: la delimitada para los viales denominados "SV/SUB.01" y "SV/SUB.02".
- b) Ocupación máxima del volumen edificable: 100%.
- c) Profundidad máxima del volumen edificable. (Definido en el apartado 5 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en una construcción preexistente o en un anteproyecto o proyecto del subsuelo un volumen inferior al previsto (respecto al número de plantas o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

La parcela volumétrica objeto de segregación deberán contar con salida propia a un elemento común, a local o edificación o a la vía pública o espacio libre.

11.- Para la materialización del uso en el subsuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Condiciones de los accesos e instalaciones para la implantación del uso en el subsuelo, del vial:

- Se podrán emplazar en superficie, en las aceras y zonas de aparcamiento de los



viales, las rampas de acceso rodado a aparcamientos y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo (no computando a efectos de edificabilidad).

- Podrán instalar en superficie la disposición de los conductos para las instalaciones de ventilación necesarios según la normativa sectorial vigente. Los cuartos técnicos de instalaciones deben ubicarse en el subsuelo.

- En el ámbito SV/SUB02 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y del vial no podrán superar la altura máxima de 6m.

- Tanto los accesos como los elementos a los que se refiere los párrafos anteriores ocuparán como máximo la superficie mínima necesaria establecida por las normativas sectoriales de aplicación para que sea posible la actividad en el subsuelo, debiéndose así justificar en el correspondiente proyecto. Dichos núcleos se diseñarán de tal manera que no disminuyan la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie.

- Para el supuesto de que la construcción a efectuar en el subsuelo del vial se vaya a vincular a construcciones de las parcelas colindantes (no espacios libres, ni viales) tanto los accesos al subsuelo como los elementos de ventilación necesarios se dispondrán en la o las parcelas colindantes, de tal manera que solo podrán disponerse en la superficie de los viales, núcleos de comunicación verticales para peatones cuando éstos sean necesarios por exigencias de las normativas sectoriales de aplicación, (por ejemplo: evacuación en caso de incendio) y esté justificado que por las características de la edificación (distancias de evacuación, ocupación, etc.) no sean suficientes los ubicados en el o los edificios colindantes con los que conecta. Salvo se indique otra cosa en las determinaciones particulares de los mismos.

b) Condiciones para garantizar el uso y las infraestructuras del vial:

- En el vial denominado "SV/SUB.01" se dispondrá de un espacio, suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del primer sótano o bien, mediante la disposición de galerías o zanjas registrables suficientes para la disposición de las instalaciones existentes así como futuras.

- En el vial denominado "SV/SUB.02" se deberá disponer de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del vial, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio.

En el proyecto de edificación deberá presentarse estudio específico de la capa de servicio y sus elementos componentes (rellenos, instalaciones, elementos estructurales,

etc.), aportando trazado, soluciones constructivas etc... de tal forma que se garantice la estanqueidad, el drenaje del suelo y la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo. Todas las soluciones previstas para drenaje de las aguas se resolverán en la capa de servicio, o sea, siempre por encima del forjado del techo del primer sótano.

La capa de servicio se solucionará constructivamente mediante el relleno con sustratos adecuados al uso definido en superficie, mediante la ejecución de forjados sanitarios permitiendo la formación de galerías para instalaciones, ó combinando ambos sistemas.

c) No podrá alterarse las condiciones originales del vial, (perfil longitudinal, rasante, sobrecarga de uso, materiales de acabado en aceras y calzada, mobiliario urbano, etc.). Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

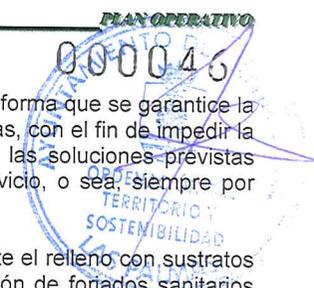
12.- Deberán preverse y señalizarse los cruces peatonales y las zonas de aparcamiento o detención momentánea para ascenso y descenso de personas de vehículos, transportes de servicio público, servicios de emergencia, etc.

13.- La ejecución de edificaciones en el subsuelo de los viales garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a cualquier vial (cargas, sobrecargas, etc.), de tal orden que deberá calcularse la estructura de la edificación para constituir arquitectónicamente la cubierta del volumen en el subsuelo y para soportar la infraestructuras propias de los viales. Asimismo los sistemas estructurales y elementos constructivos deberán favorecer la estanqueidad y el drenaje del suelo para la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo.

14.- La construcción de la edificación bajo rasante quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso y funcionalidad del suelo y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

15.- La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetará la preservación de dicho patrimonio.

16.- En el caso de enajenación del subsuelo o vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los viales, se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto



Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En el complejo inmobiliario deberán quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; concretamente: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

El espacio habilitado para el paso de instalaciones al servicio del dominio público deberá constituirse como servidumbre pública, de carácter permanente, de paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso a realizar en el suelo u otras infraestructuras generales que se hayan de ubicar en esa parcela, dispuesta bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano. Deberá definir su extensión, espesor, características estructurales y constructivas, etc...en cualquier caso, deberá quedar perfectamente garantizado en el Complejo Inmobiliario.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación---forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

Las rampas de acceso rodado al aparcamiento y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo se podrán establecer como servidumbres privativas permanentes sobre del el Dominio Público.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En particular, el espacio SV/SUB02 en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Las servidumbres aeronáuticas constituyen una limitación al derecho de la propiedad con el alcance y en los términos que establezca al respecto la normativa reguladora.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas la palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

Artículo 288.- Ordenación pormenorizada del vuelo sobre el vial denominado SV/SUB.01

1.- Se considera vuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica delimitada entre la altura inicial (o base del vuelo) y la altura final (o techo del vuelo) y con el ancho necesario establecido conforme al uso previsto, en los términos y condiciones que sea preciso para la funcionalidad de la misma, y que se proyecta sobre el suelo, concretamente en parte del vuelo del vial denominado SV/SUB.01, comprendido entre las parcelas 474 y 473 del plano parcelario de la zona de uso comercial, y para la exclusiva finalidad de unir los edificios con uso comercial por medio de una pasarela; (altura máxima del volumen edificable).

.- Altura inicial (o base del vuelo) se medirá desde la rasante de la acera (cota +0), medido en el eje del vial, hasta la cara inferior de la estructura del suelo del vuelo.

Se considera la cota de inicio o base, a la altura inicial (o base del vuelo) establecida en la cota +8,00m.

.- Altura final (o techo del vuelo): Está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos.

*Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permiten materializar en el vuelo. Se permite un máximo de una (1) planta.

*Distancia vertical: Es la altura del vuelo, delimitada entre la altura final y la inicial. Se establece siete (7) metros como altura máxima del vuelo (distancia vertical).

La altura final se medirá desde la rasante del vial (cota +0), medido en su eje, hasta la cara superior de la estructura techo del vuelo.

En todo caso, la cota final (altura final) o techo del vuelo no podrá quedar por encima de la cota + 15m.

.- Ancho máximo del vuelo: 8 metros.

2.- El vuelo definido en este artículo tendrá la consideración de bien patrimonial manteniendo la superficie de suelo como bien de dominio público. Asimismo todo el vuelo que quede por debajo de la altura inicial y por encima de la altura final establecida mantendrá el carácter demanial.

3.- Dicho vuelo no computa a efectos de edificabilidad.

4.- No se podrá ejecutar construcción alguna, ni cualquier otro uso, por debajo de la altura inicial establecida, ni por encima de la altura final.

5.- El vuelo podrá ser objeto de segregación, acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación, para lo que se deberá definir el volumen edificable en el vuelo, cubo o volumen aéreo, por sus cotas de inicio o base y final o altura, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: Será la resultante de la proyección del volumen definido sobre el suelo.
- Ocupación máxima del volumen edificable: 100%
- Altura máxima del volumen edificable. Altura del vuelo. (Definido en el apartado 1 de este artículo).
- Ancho del vuelo. (Definido en el apartado 1 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en un anteproyecto o proyecto del vuelo un volumen inferior al previsto (respecto a la distancia vertical o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente



construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

A los efectos de la segregación de la parcela volumétrica deberá quedar garantizado el acceso a la misma.

6.- Para la materialización del uso en el vuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- No se podrán emplazar en superficie, en las aceras y zonas de aparcamiento de los viales, accesos al vuelo. La construcción a efectuar en el vuelo del vial tendrá que vincularse a las construcciones de las parcelas colindantes tanto a nivel de accesos (núcleos de comunicación verticales para peatones) como estructuralmente de manera que sirvan de base de apoyo y de transmisión de cargas al subsuelo.

- No podrá alterarse las condiciones originales del vial, (perfil longitudinal, rasante, sobrecarga de uso, materiales de acabado en aceras y calzada, mobiliario urbano, etc.) ni utilizarse para apoyo de cualquier elemento estructural o de acceso al vuelo.

7.- Sólo se podrá utilizar este vuelo para la función para la que está establecida en el planeamiento: como enlace o paso. El diseño de la pasarela deberá realizarse preferentemente mediante materiales ligeros y con diseños de arquitectura singular.

8.- La ejecución de edificaciones en el vuelo de los viales garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a las edificaciones (cargas, sobrecargas, etc.), así como los de seguridad vial, y los que sean de general y pertinente aplicación.

9.- La construcción de la edificación en vuelo quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso del suelo y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

10.- En el caso de enajenación del vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los viales se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En el complejo inmobiliario debe quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; como son: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que

existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación--forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades,



000050



conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Las servidumbres aeronáuticas constituyen una limitación al derecho de la propiedad con el alcance y en los términos que establezca al respecto la normativa reguladora.

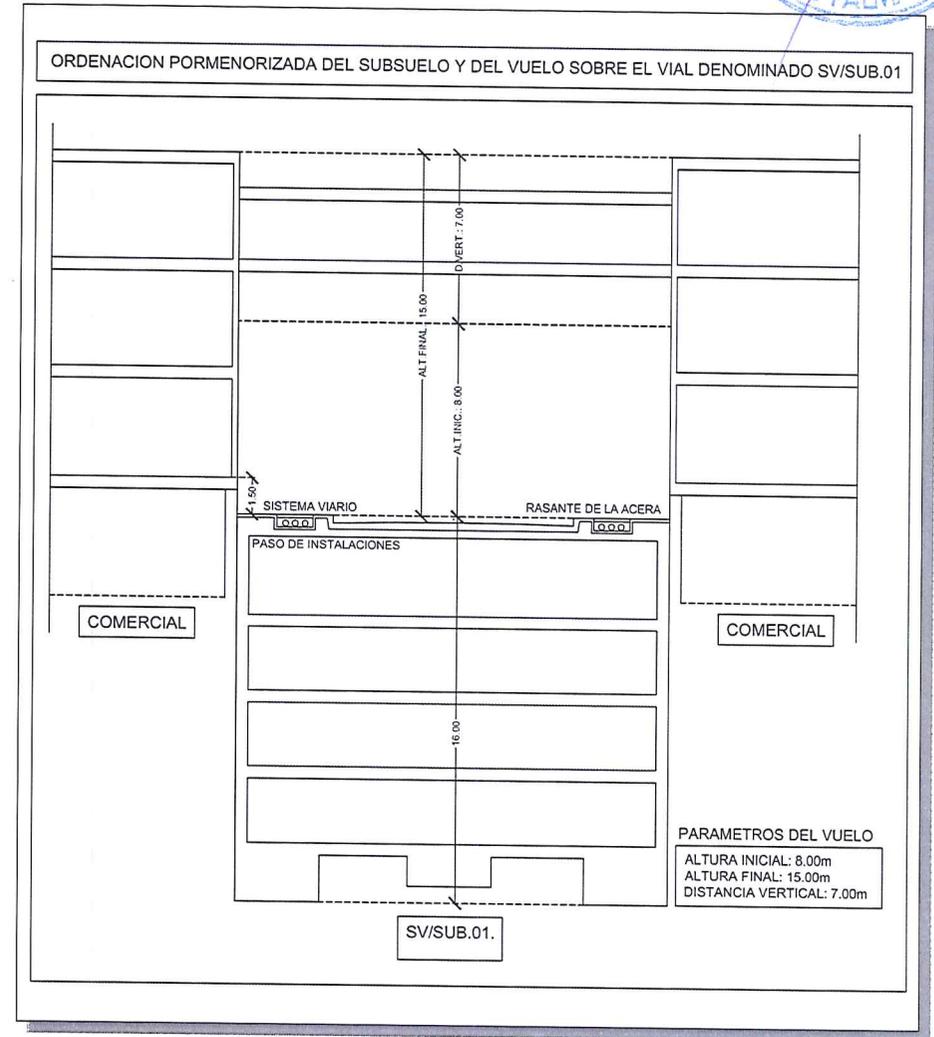
3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

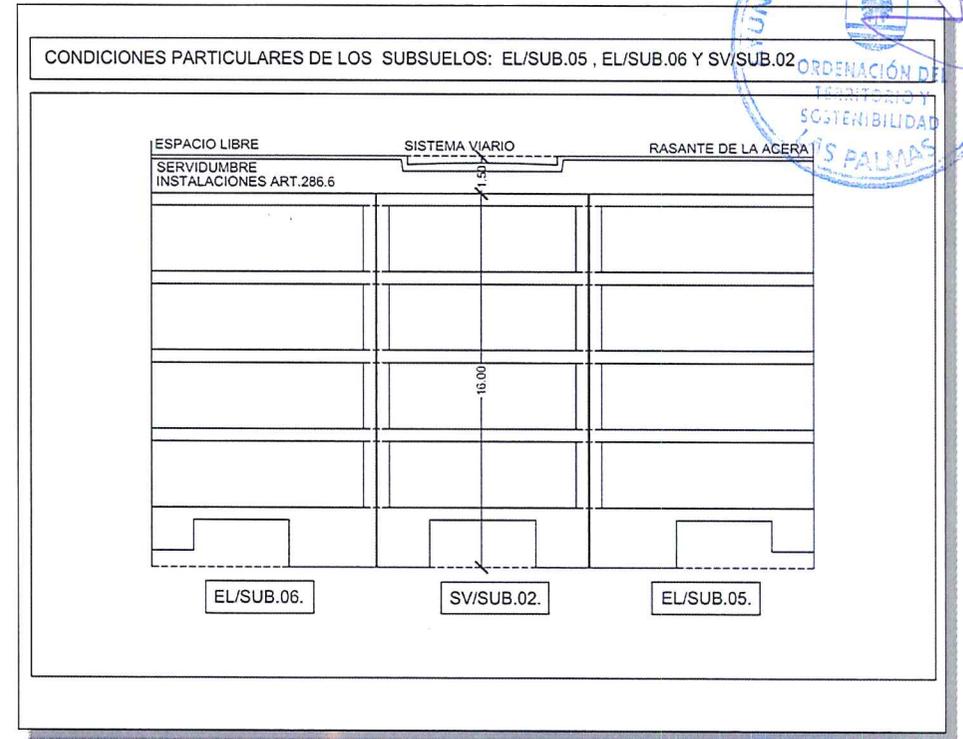
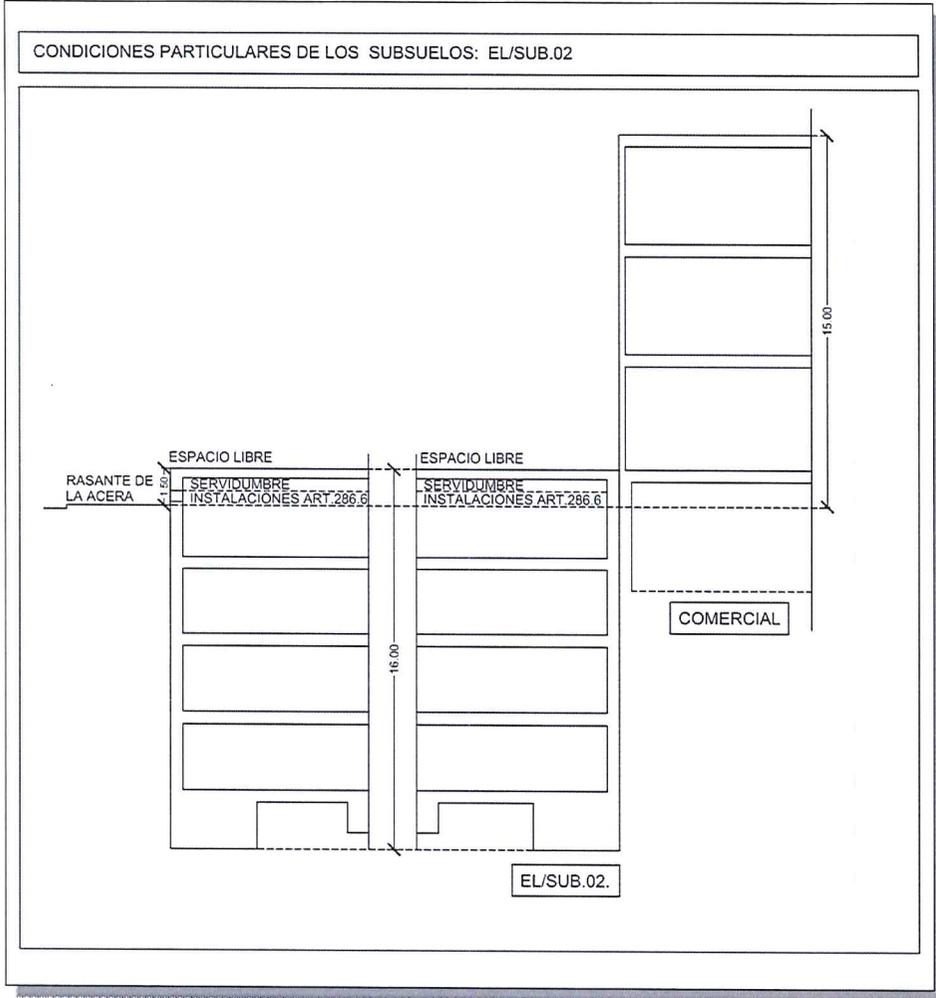
La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones

que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

DETALLES.

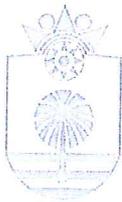






Firmado digitalmente por: ENTIDAD AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCIA - CIF P3502300A - NOMBRE GARRIDO INSUA MARTA - NIF 44081974J

Motivo: Diligencia: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de fecha 09/02/2017 en los términos expresados en la diligencia de fecha 27 de marzo de 2017 que figura en el Anexo 4. La Secretaria General
Fecha y hora: 28.04.2017 14:09:08



Ayuntamiento
SANTA LUCIA

M. - PGO N°8(01/2015)

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO (Parcelas n°10-11-12).**

(ENERO 2017)

DILIGENCIA para hacer constar que este documento “MODIFICACIÓN N° 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas N°10-11-12) (Enero 2017)”, recoge el contenido del documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 31/05/2016, “MODIFICACIÓN N° 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas N°10-11-12) (Abril 2016)” con las siguientes modificaciones: se ha modificado el apartado 1 “Antecedentes” del documento I “Memoria” añadiéndole a partir de la página 14 in fine, tres páginas, en las que se recoge el devenir del procedimiento desde la aprobación inicial del mismo así como la contestación a los informes y los cambios que se realizan al documento “Abril 2016”, lo que desplaza el paginado, y que se corresponden con las páginas 14-15-16 y 17 del nuevo documento (Enero 2017); asimismo ha sido modificado el apartado 8 “Normativa Urbanística” de Documento I “Memoria” de resultados del informe sectorial recibido recogido en el apartado 1 “Antecedentes” y en el informe técnico emitido, en concreto se han añadido varios párrafos en la página 53 del documento “abril 2016” lo que queda reflejado en la página 56 y 57 del nuevo documento (Enero 2017); se modifica el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo “Art. 286 – Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres” página 55 del documento “abril 2016” lo que queda reflejado en la página 59 del nuevo documento (Enero 2017); Se modifica el tercer párrafo del apartado 2 “Afecciones sobre el territorio” de las normas de las servidumbres aeronáuticas del artículo “Art. 286 – Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres” página 61 del documento “abril 2016” lo que queda reflejado en la página 65 del nuevo documento (Enero 2017); y también se modifica el ANEXO III “Hojas que se sustituyen o incorporan al Plan General” concretamente la hoja 154-2 del documento “abril 2016” lo que queda reflejado en la hoja 154-2 del nuevo documento (Enero 2017); así como la hoja 154-5 del documento “abril 2016” lo que queda reflejado en la hoja 154-5 del nuevo documento (Enero 2017).

Santa Lucía, a 21 de Marzo de 2017.

La Jefe del Servicio de Ordenación del Territorio y
Sostenibilidad,

Ana M. Pérez Arbelo.



DILIGENCIA.- A la vista del documento preparado y remitido por la Jefatura de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, en ejercicio de las facultades de fe pública legalmente atribuidas, y hechas las comprobaciones oportunas, **quien suscribe hace constar que el presente documento "MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO- 6 EL SOCO (Parcelas Nº 10-11-12) (Enero 2017)", formado por 115 páginas rubricadas y selladas por la citada Jefatura, así como selladas en este acto por la Secretaría, que recoge el contenido del documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 31/05/2016, con las siguientes modificaciones:** el apartado 1 "Antecedentes" del documento 1 "Memoria" añadiéndole a partir de la página 14 in fine, tres páginas en las que se recoge el devenir del procedimiento desde la aprobación inicial del mismo así como la contestación a los informes y los cambios que se realizan al documento "Abril 2016", lo que desplaza el paginado, que se corresponden con las páginas 14-15-16 y 17 del nuevo documento (Enero 2017); asimismo ha sido modificado el apartado 8 "Normativa Urbanística" de Documento 1 "Memoria" de resultados del informe sectorial recibido recogido en el apartado 1 "Antecedentes" y en el informe técnico emitido en concreto se han añadido varios párrafos en la página 53 del documento "abril 2016" lo que queda reflejado en la página 56 y 57 del nuevo documento (Enero 2017); se modifica el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo " Art. 286- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres" página 55 del documento "abril 2016" lo que queda reflejado en la página 59 del nuevo documento (Enero 2017). Se modifica el tercer párrafo del apartado 2 "Afecciones sobre el territorio" de las normas de las servidumbres aeronáuticas del artículo "Art. 286 - Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres" página 61 del documento "abril 2016" lo que queda reflejado en la página 65 del nuevo documento (Enero 2017); y también se modifica el ANEXO III "Hojas que se sustituyen o incorporan al Plan General" concretamente la hoja 154-2 del documento "abril 2016" lo que queda reflejado en la hoja 154-2 del nuevo documento (Enero 2017); así como la hoja 154-5 del documento "abril 2016" lo que queda reflejado en la hoja 154-5 del nuevo documento (Enero 2017) **fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 09/02/2017.**

En Santa Lucía, a 27 de Marzo de 2017



La Secretaria General
Dña. María Garrido Insua



ÍNDICE.-

DOCUMENTO 1.- MEMORIA..... 2

1.- ANTECEDENTES..... 3

2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION..... 18

3.- AMBITO DE LA MODIFICACION..... 19

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION..... 20

5.- MARCO JURIDICO DE LA MODIFICACION PROPUESTA..... 21

6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL..... 23

6.1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN (Planeamiento Vigente)..... 24

6.2.- JUSTIFICACION DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR..... 26

6.2.1.- COMPATIBILIDAD CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL..... 26

6.2.2.- COMPATIBILIDAD CON EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA... 27

6.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS SECTORIALES..... 30

6.3.1.- AFECCIÓN A ESPACIOS PROTEGIDOS INSULARES, AUTONOMICOS, NACIONALES O COMUNITARIOS..... 30

6.3.2.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES..... 30

6.3.3.- AFECCION A LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS..... 31

6.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD..... 36

6.5.- LOCALIZACION, ESTADO ACTUAL Y CARACTERIZACION DEL ENTORNO..... 37

7.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION..... 48

8.- NORMATIVA URBANISTICA..... 52

9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO..... 66

10.-CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACION AL DOCUMENTO PLAN GENERAL..... 67

11.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA..... 68

12.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO..... 68

DOCUMENTO 2.- PLANOS..... 72

- PLANO N° 1- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PLANO N° 2.1- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- PLANO N° 2.2- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- PLANO N° 3- ESTADO ACTUAL, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- PLANO N° 4- MODIFICACION (PROPUESTA).
- PLANO N° 5- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

- ANEXO I.- PLANO PARCELARIO CORRESPONDIENTE AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO.

- ANEXO II.- PLANOS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL en cumplimiento de acuerdo aprobado por la COTMAC el 07 JUL 2017 de Santa Lucía, a 18 AGO 2017 de La secretaria General
- PLANO N° 4.9- ORDENACION PORMENORIZADA.
- PLANO N° 4.13- ORDENACION PORMENORIZADA.
- PLANO N° 4.9bis- ORDENACION DE SUBSUELOS.
- PLANO N° 4.13bis- ORDENACION DE SUBSUELOS.
- PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

27 JUL 2017
07 JUL 2017
18 AGO 2017
Ayuntamiento de Santa Lucía
La secretaria General
Edo.: Marta Garrido Insua

- ANEXO III.- HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL.
- ANEXO IV.- INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO (BOC N°56 DE 22 DE MARZO DE 2016)



**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



ÍNDICE.-

DOCUMENTO 1.- MEMORIA.....	2
1.- ANTECEDENTES.....	3
2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION.....	15
3.- AMBITO DE LA MODIFICACION.....	16
4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.....	17
5.- MARCO JURIDICO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.....	18
6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.....	20
6.1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN (Planeamiento Vigente).....	21
6.2.- JUSTIFICACION DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR.....	23
6.2.1.- COMPATIBILIDAD CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	23
6.2.2.- COMPATIBILIDAD CON EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA... ..	24
6.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS SECTORIALES.....	27
6.3.1.- AFECCIÓN A ESPACIOS PROTEGIDOS INSULARES, AUTONOMICOS, NACIONALES O COMUNITARIOS.....	27
6.3.2.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	27
6.3.3.- AFECCION A LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.....	28
6.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	33
6.5.- LOCALIZACION, ESTADO ACTUAL Y CARACTERIZACION DEL ENTORNO.....	34
7.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.....	45
8.- NORMATIVA URBANISTICA.....	49
9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	62
10.-CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACION AL DOCUMENTO PLAN GENERAL.....	63
11.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	64
12.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO.....	64
DOCUMENTO 2.- PLANOS.....	68

- PLANO Nº 1- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PLANO Nº 2.1- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- PLANO Nº 2.2- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- PLANO Nº 3- ESTADO ACTUAL, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- PLANO Nº 4- MODIFICACION (PROPUESTA).
- PLANO Nº 5- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

- ANEXO I.- PLANO PARCELARIO CORRESPONDIENTE AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO.

- ANEXO II.- PLANOS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL:
 - o PLANO Nº 4.9- ORDENACION PORMENORIZADA.
 - o PLANO Nº 4.13- ORDENACION PORMENORIZADA.
 - o PLANO Nº 4.9bis- ORDENACION DE SUBSUELOS.
 - o PLANO Nº 4.13bis- ORDENACION DE SUBSUELOS.
 - o PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

PLAN GENERAL en sesión de.....
en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
COTMAC el.....
Santa Lucía, a..... de..... de.....
La secretaria General



Fdo.: Marta Garrido Insua



- ANEXO III.- HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL.

- ANEXO IV.- INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO (BOC Nº56 DE 22 DE MARZO DE 2016)



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

000003

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)



1. MEMORIA



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación de Santa Lucía (en adelante PGO) fue aprobado definitivamente, por Acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesiones celebradas, el 20 de Mayo de 2003, 20 Julio de 2006, y 30 Julio de 2009 (BOC nº138 de fecha 19 julio de 2004, nº229 de 14 de Noviembre de 2008, y nº34 de 2 de Febrero de 2010 y BOP nº133 de fecha 29 de Octubre de 2004, nº18 de 6 de Febrero de 2009, y nº23 de 19 de Febrero de 2010, respectivamente).

Por el Ayuntamiento se formula propuesta de *“Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)”* de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, - en adelante TR-LOTCEC - conforme a lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que modifica el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y demás normativa de general y pertinente aplicación.

El Documento de Modificación consta de:

DOCUMENTO 1.- MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES

2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION

3.- AMBITO DE LA MODIFICACION

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION

5.- MARCO JURIDICO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

6.- INFORMACION URBANISTICA Y AMBIENTAL

6.1- CLASIFICACION URBANISTICA DE LOS SUELOS AFECTADOS POR LA MODIFICACION (Planeamiento Vigente).

6.2.- JUSTIFICACION DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR.

6.2.1.-COMPATIBILIDAD CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACION GENERAL.

6.2.2.-COMPATIBILIDAD CON EL PLAN INSULAR DE ORDENACION DE GRAN CANARIA.

6.3.- JUSTIFICACION DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS SECTORIALES.

6.3.1.- AFECCION A ESPACIOS PROTEGIDOS INSULARES, AUTONOMICOS, NACIONALES O COMUNITARIOS.

6.3.2.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

6.3.3.- AFECCION A LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

6.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

6.5.- LOCALIZACION, ESTADO ACTUAL Y CARACTERIZACION DEL ENTORNO.



000005

**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

- 7.-JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION
- 8.- NORMATIVA URBANISTICA
- 9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION
- 10.- CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACION AL DOCUMENTO PLAN GENERAL.
- 11.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.
- 12.-RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO.

DOCUMENTO 2.- PLANOS.

- PLANO Nº 1- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PLANO Nº 2.1- PLANEAMIENTO VIGENTE
- PLANO Nº 2.2- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- PLANO Nº 3- ESTADO ACTUAL, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- PLANO Nº 4- MODIFICACION (PROPUESTA)
- PLANO Nº5- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

- ANEXO I.- PLANO PARCELARIO CORRESPONDIENTE AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO

- ANEXO II.- PLANOS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL:
 - PLANO Nº 4.9- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - PLANO Nº 4.13- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - PLANO Nº 4.9.bis- ORDENACIÓN DE SUBSUELOS.
 - PLANO Nº 4.13bis- ORDENACIÓN DE SUBSUELOS.
 - PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

- ANEXO III.- HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL.

- ANEXO IV.- INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO (BOC Nº56 DE 22 DE MARZO DE 2016)

Y ha sido elaborado por el equipo técnico del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía.

El procedimiento de tramitación que se ha seguido hasta el momento es el siguiente:

.- Por resolución del Concejal Delegado de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vías Públicas, Patrimonio y Plan Urban de fecha 10 de agosto de 2015, se ordenó el inicio de la tramitación de la "Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)" y el documento Ambiental Estratégico, así como el seguimiento del procedimiento, por todos sus trámites hasta la aprobación definitiva.

.- Con fecha 11 de agosto de 2015 se solicita a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA de la "Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)" con emisión, en su caso, del correspondiente INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

.- Con fecha 12 de agosto de 2015 se solicita al Ministerio de Fomento – Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda – Secretaría General de Transporte- Dirección General de Aviación Civil, informe, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio, de la propuesta de "Modificación n°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)" y el Documento Ambiental Estratégico.

.- Por la Secretaría General de Transporte-Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Fomento se emite informe de fecha 8 de diciembre de 2015 (registro de entrada nº 44543 de fecha 14 de diciembre de 2015) que se da por reproducido por constar en el expediente administrativo de su razón, en sentido FAVORABLE a la "Modificación n°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)" en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas en el informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc...) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Las condiciones impuestas en el informe, en síntesis son las siguientes:

A.- "(...) Si bien la "Modificación n°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (parcelas nº10-11-12)" incorpora en el plano nº5 parte de las servidumbres Aeronáuticas aplicables en el Aeropuerto de Gran Canaria, y en particular las correspondientes al Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria, se ha observado que la denominación de dicho plano no es correcta. Igualmente, en el plano recogido en el Anexo II se observan algunas erratas, por lo que dichos planos deberán modificarse para recoger el plano de servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria correspondientes al Real Decreto 417/2011, que figura en el Anexo I a este informe. Por otra parte, se ha observado que el planeamiento deja constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación (...)"

Se accede a lo solicitado y se procede a modificar el plano nº5 y el plano de servidumbres aeronáuticas recogido en el Anexo II del documento para recoger el plano de servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria correspondientes al Real Decreto 417/2011, que figura en el Anexo I del informe.

B.- "(...) Independientemente de lo anterior, se recomienda actualizar las referencias a dicha normativa recogidas en la memoria aportada, en el punto 6.3.3 "Afecciones a las servidumbres Aeronáuticas", conforme a los cambios introducidos por el Real Decreto 297/2013, a fin de que su redacción sea la empleada en el artículo 11 de la normativa.(...)"

Se accede a lo solicitado y se procede a realizar los cambios en el punto 6.3.3 "Afecciones a las servidumbres Aeronáuticas" de la memoria del documento, respecto a las referencias a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1988 de 4 de diciembre de tal modo que donde dice:

"6.3.3 AFECCIÓN A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El ámbito en el que se circunscribe la modificación propuesta está dentro de la zona de afección de las Servidumbres aeronáuticas, en aplicación del Real Decreto 417/2011 por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria (BOE nº77 de 31 de marzo de 2011. Por tanto acorde a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1988, de 4 de Diciembre, sobre ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio, modificado por RD 1189/2011, de 19 de Agosto, se deberá proceder a solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil con carácter previo a su aprobación inicial y el mismo tendrá carácter vinculante:





**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

"DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Remisión al Ministerio de Fomento de los proyectos urbanísticos que afecten a la zona de servicio de aeropuertos de interés general.

Las Administraciones públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que aquél informe sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y sobre el espacio territorial afectado por las servidumbres y los usos que se pretenden asignar a este espacio.

Este informe, que tendrá carácter vinculante en lo que se refiere al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, será emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin que el informe sea evacuado, se podrá continuar con la tramitación de los planes o instrumentos generales de ordenación territorial o urbanística. En el supuesto de que la Administración pública competente no aceptará las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, no podrá procederse a la aprobación definitiva de los planes o instrumentos urbanísticos y territoriales en lo que afecte al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado"

(...)"

Dirá:

"6.3.3 AFECCIÓN A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El ámbito en el que se circunscribe la modificación propuesta está dentro de la zona de afección de las Servidumbres aeronáuticas, en aplicación del Real Decreto 417/2011 por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria (BOE nº77 de 31 de marzo de 2011. Por tanto acorde a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de Diciembre, sobre ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio, modificado por RD 297/2013, de 26 de abril, se deberá proceder a solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil con carácter previo a su aprobación inicial y el mismo tendrá carácter preceptivo y vinculante:

"DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Remisión al Ministerio de Fomento de los proyectos urbanísticos que afecten a la zona de servicio de aeropuertos de interés general.

1. Las Administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que emita informe con carácter preceptivo y vinculante en relación al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, en particular sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y el tipo de afectación y los usos que se pretenden asignar a los espacios afectados por servidumbres aeronáuticas o acústicas.

En relación con las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, el informe se adecuará a las disposiciones previstas en el artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

2. Los informes podrán ser objeto de consulta previa, al gestor de las instalaciones.

3. Los informes evacuados por la Dirección General de Aviación Civil son preceptivos y vinculantes en lo que se refiere al ejercicio de las competencias del Estado, y se emitirán en el plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión, incluido, en su caso, el informe de la Comunidad Autónoma.

Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



4. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

5. El informe previsto en esta disposición relativo a los instrumentos de planeamiento que desarrollen planes previamente informados favorablemente con arreglo a este real decreto, se regirá por lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que así lo haya previsto expresamente el informe de la Dirección General de Aviación Civil relativo al plan que desarrollen.

b) Que el planeamiento de desarrollo se atenga a las condiciones que, en su caso, establezca el informe a que se refiere el apartado anterior.

c) Que no se hayan producido modificaciones en el plan director aeroportuario con posterioridad a la fecha del informe, que afecten al contenido de éste.

6. Las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable."

(...)"

C.- "(...) No obstante lo anterior, se deberá completar la redacción de algunos párrafos precedentes del citado artículo 11, así como del punto "6.3.3 Afección a las servidumbres Aeronáuticas" y en el art. 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres" a efectos de asegurar el cumplimiento de la Normativa en materia aeroportuaria, en particular:

Donde dice:

"Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. "

Debería decir:

"Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá general algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados." (...)"

Se accede a lo solicitado y se procede a realizar los cambios en el apartado "6.3.3 Afección a las servidumbres Aeronáuticas" de la memoria del documento, así como en el apartado 2- "Afecciones sobre el territorio" del "artículo 11.- Servidumbres Aeronáuticas" y artículo. 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres" recogidos ambos en el apartado 8.- "Normativa Urbanística" también de la memoria del documento, así como en las correspondientes hojas



000009

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

que sustituyen y/o incorporan al Plan General recogidas en el Anexo III del documento; de tal modo que donde dice:

(...)

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

(...)

Las servidumbres aeronáuticas constituyen una limitación al derecho de la propiedad con el alcance y en los términos que establezca al respecto la normativa reguladora.

(...)"

Dirá:

(...)

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá general algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

(...)"

D.- "(...) Así mismo, se deberá corregir el párrafo del "Anexo III.- Hojas que se sustituyen y/o se incorporan al Plan General" del Art. 286 – Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres" (pag.154-4), de modo que donde dice:

(...)

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.(...)"

Deberá decir:

(...)

En particular, los espacios EL/SUB08, EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.(...)"

No procede acceder a lo solicitado ya que en el espacio denominado EL/SUB08 que se añade a la regulación del artículo 286.- "Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres" vigente, con esta modificación, no es necesaria tal limitación de altura, toda vez que, como se justifica en el documento y así se recoge en el informe emitido por Aviación Civil, el margen libre existente entre el terreno y las servidumbres aeronáuticas en el espacio de referencia es de aproximadamente 17 metros, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas es de 15 metros sin incluir elementos sobre cubierta. Todo ello ha quedado regulado en el apartado 2.- "Afecciones sobre el territorio" del artículo 11.- "Servidumbres Aeronáuticas" recogidos en el apartado 8.- "Normativa Urbanística" de la memoria del documento y en el Anexo III.- Hojas que se sustituyen y/o se incorporan al Plan General" del documento.

"(...)

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Las parcelas n°10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

"(...)"

.- Con fecha 12 de agosto de 2015 se solicita al Ministerio de Industria, Energía y Turismo – Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información – Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información – Subdirección General de Redes y Operaciones de Telecomunicaciones, informe, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de Mayo, General de Telecomunicaciones, de la propuesta de "Modificación n°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)" y el Documento Ambiental Estratégico.





**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

.- Con fecha 10 de marzo de 2016 por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias se acordó **INFORMAR** favorablemente la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco, parcelas nº 10-11-12 (EXP. 2015/6176) al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 22.3 a) de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (Resolución de 14 de marzo de 2016 de la Dirección General de Ordenación del Territorio – BOC nº56 de 22 de marzo de 2016) y emitir, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013, informe ambiental estratégico del siguiente tenor:

“INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

La modificación que se propone afecta a las parcelas nº10, 11 y 12 del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-6 El Soco del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Las parcelas cuentan actualmente con la condición de solar al estar ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización y recepcionada por la Administración. Se propone la modificación del régimen de usos de un espacio libre para ampliar la compatibilidad de usos dotacionales para potenciarlo como espacio de centralidad urbana, al estar situado entre las calles Perojo, Juan XXIII, Pílancones y Gamonal (parcela nº11).

Para optimizar los usos de los suelos, se propone completar las determinaciones de ordenación urbanística del subsuelo de la parcela referenciada en las mismas condiciones que las establecidas en la modificación nº7 del Plan General tramitado por el ayuntamiento en orden a cubrir la necesidad de estacionamiento de vehículos en torno a las zonas comerciales y resolver problemas de tráfico.

Se incluye propuesta para armonizar las distintas partes del documento que afectan a las parcelas nº10, 11 y 12 que no se pudo tramitar como “corrección de error material”.

Se modifica y/o completa en el Plan Operativo: Ordenación Pormenorizada- Normas Urbanísticas apartado II.5 “Ordenación directa desde el Plan General de los suelos urbanizables sectorizados ordenados”, concretamente el apartado II.5.6 “Suelo urbanizable sectorizado ordenado El Soco-6”, el artículo 286 Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres añadiendo EL/SUB.08 El Soco, se modifican los planos nº 4.9 y 4.13 y los planos nº 4.9bis y 4.13 bis de ordenación pormenorizada.

El Plan General de Ordenación de Santa Lucía fue aprobado definitivamente por Acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesiones celebradas, el 20 de mayo de 2003, 20 de julio de 2006 y 30 de julio de 2009; publicados los acuerdos en BOC de 19 de julio de 2004, de 14 de noviembre de 2008 y 2 de febrero de 2010 y en el BOP de 29 de octubre de 2004, de 6 de febrero de 2009 y de 19 de febrero de 2010.

La Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía se ha sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en aplicación del art.22.3. (Apartado a y c) de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



El Documento Ambiental Estratégico incluye la información requerida tanto en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 como en el 26.2 de la Ley 14/2014 y que consta de:

- a) Los objetivos de la planificación (apartado 1)
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. (Apartado 2)
- c) El desarrollo previsible del plan o programa. (Apartado 3)
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado. (Apartado 4)
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación. (Apartado 5)
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes. (Apartado 6)
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. (Apartado 7)
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas. (Apartado 8)
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático. (Apartado 9)
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan. (Apartado 10)

Una vez realizadas las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, éstas avalan la evaluación ambiental.

Finalmente, se tuvo en cuenta los criterios incluidos en el anexo V de la Ley 21/2013 para determinar si la Modificación n°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (parcelas n° 10-11-12) debía someterse a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, y éstos son los siguientes:

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

Los objetivos de la modificación son:

1. Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela n°11 destinada a Plaza Pública e instalaciones deportivas con el fin de optimizar los usos del suelo y en orden a convertir la referida parcela en un espacio polivalente para dinamización social, cultural y comercial, completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela, así como armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del mismo.

2. Armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativos del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas 10 y 12.



000013

**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

3. Armonizar la delimitación del sector recogida en la imagen que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 con la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

4. Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan en la normativa.

En este contexto y para optimizar los usos del suelo y especialmente del espacio público como ya se ha indicado, y convertir el espacio libre, en un espacio de uso colectivo, heterogéneo, multifuncional e integrador y dada la disponibilidad y situación central del suelo situado entre las calles Perojo, Juan XXIII, Pilancones y Gamonal (parcela nº11) en la zona denominada el Soco, que ya en la actualidad está siendo utilizado como espacio para albergar mercadillos, ferias, etc. de carácter temporal y provisional, es por lo que se plantea la presente propuesta de modificación en orden a ampliar la compatibilidad de usos dotacionales en el referido suelo potenciándolo como un espacio de centralidad urbana, de dinamización social, cultural y comercial, y consolidar y dar continuidad a los existentes.

Asimismo, para optimizar los usos de los suelos, se propone completar las determinaciones de ordenación urbanística del subsuelo de la parcela referenciada en las mismas condiciones que las establecidas en la modificación nº7 del Plan General tramitado por este Ayuntamiento en orden a cubrir la necesidad de estacionamiento de vehículos en torno a las zonas comerciales y resolver problemas de tráfico; así como posibilitar una alternativa a la concesión demanial dentro del marco legislativo actual.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento territorial, de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, la modificación planteada adquiere el carácter de figura de planeamiento general en tanto formaliza pormenorizadamente la ordenación urbanística vigente en la zona analizada en condiciones de compatibilidad normativa con otros instrumentos jerárquicamente superiores. A este respecto, recordar que su objetivo se centra en ampliar la compatibilidad de los usos recogidos en parcela destinada a Espacios Libres así como armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del referido documento del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas ya indicadas, entre otros aspectos.

En este sentido, la ordenación prevista se entiende en una adecuada interacción de la normativa urbanística con las determinaciones de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril), en concreto las siguientes: Directriz 128. Medio rural, Directriz 133. Principios. (ND), Directriz 134. Ordenación de espacios productivos. (ND), Directriz 135. Ordenación de equipamientos y servicios. (ND), Directriz 139. Evaluación ambiental. (ND), Directriz 48. Modelo territorial básico. (NAD), Directriz 66. Objetivos y criterios. (ND), Directriz 70. Complejidad e integración social. (ND), Directriz 80. Eficiencia y reutilización. (R)

De igual modo, cabe destacar el cumplimiento de las determinaciones que al respeto del ámbito



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



afectado estable el PLOGC así como el con el resto de instrumentos y normas sectoriales concurrentes.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

Los objetivos planteados en la modificación se desarrollan mediante actuaciones urbanísticas, si bien, hay que tener en cuenta que los objetivos globales a alcanzar no son meramente urbanísticos, sino que desarrollan cuestiones ambientales, territoriales y socioeconómicas y en todo o en parte las siguientes estrategias, directrices y planes que de uno u otro modo tienen como objetivo el desarrollo territorial y urbano sostenible. Además, hay que tener en cuenta que no existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje y otros elementos del patrimonio natural o del patrimonio cultural.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

De la modificación urbanística que se plantea en las parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO, no se concluyen riesgos que produzcan problemas ambientales significativos en tanto el entorno carece de especiales valores asociados al relieve, la biodiversidad, los suelos, la calidad visual del paisaje, patrimonio[3], etc.

De igual modo, no se delimitan ni dentro del ámbito ni en las inmediaciones, enclaves, estructuras o construcciones reconocidas jurídicamente por su condición de patrimonio natural y de patrimonio cultural (excepto el supuesto previamente comentado) de acuerdo al marco legal sectorial en materia de espacios protegidos, biodiversidad o de patrimonio histórico que puedan verse afectados por las determinaciones de ordenación planteadas.

Realizada la valoración de impactos y considerando las características de los efectos anteriormente citados, el Documento Ambiental Estratégico concluye señalando que la modificación no producirá impactos ambientales y en todo caso sus previsibles efectos serán de tipo positivo.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de calidad del medio ambiente urbano y de evaluación ambiental, así como con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática. La modificación planteada erige al Plan General en un instrumento clave de cara a la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos.



0000154

**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

- c) El carácter transfronterizo de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

- 1.º Las características naturales especiales.
- 2.º Los efectos en el patrimonio cultural
- 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
- 4.º La explotación intensiva del suelo.
- 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Realizada la valoración de impactos y considerando las características de los efectos anteriormente citados, el Documento Ambiental Estratégico concluye señalando que la modificación no producirá impactos ambientales y en todo caso sus previsibles efectos serán de tipo positivo.

Si bien es cierto que los objetivos de la modificación se desarrollan mediante actuaciones urbanísticas, hay que tener en cuenta que los objetivos globales a alcanzar no son meramente urbanísticos, en tanto que la componente ambiental se manifiesta en cuestiones de índole ambiental, territorial, etc. que tienden hacia la consecución de un desarrollo territorial y urbano sostenible.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje y otros elementos del patrimonio natural o del patrimonio cultural.

Por tanto, una vez analizado el Documento Ambiental Estratégico y tenido en cuenta los criterios incluidos en el anexo V de la Ley 21/2013, y, tratándose además de la modificación del Plan General la cual incide sobre un ámbito ya transformado, se considera que la Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, en concreto la ordenación pormenorizada de las parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (parcelas nº 10-11-12) no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente."

.- Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2016, se acuerda:

"(...) **PRIMERO.-** Aprobar inicialmente la MODIFICACION Nº8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas nº10-11-12), (Abril 2016) según la propuesta elaborada por los técnicos municipales y en los términos que obran en el expediente administrativo.

SEGUNDO.- Someter a información pública, por periodo de un mes, el expediente de modificación puntual, mediante su publicación, por una sola vez, en el BOP y uno de los periódicos de mayor circulación en la Provincia, y en la página web del Ayuntamiento.

TERCERO.- Solicitar informes del CABILDO DE GRAN CANARIA y CONSEJERIA DE LA



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



ADMINISTRACION PUBLICA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente y las que ostenten competencia en la materia, AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME, AGUIMES y VALSEQUILLO, respecto de las cuestiones de su competencia.

CUARTO.- El plazo de tramitación quedará suspendido cuando deban solicitarse informes preceptivos durante el plazo fijado legalmente para su adopción y notificación.

(...)"

.- De resultas del trámite de información pública e informes de las Administraciones competentes, se han recibido los siguientes:

1.- Por la Secretaría de Estado de telecomunicaciones y para la sociedad de la información, Dirección General de Telecomunicaciones y tecnologías de la información, subdirección general de redes y operadores de telecomunicaciones, del Ministerio de industria, energía y turismo con fecha 8 de septiembre de 2016 (registro de entrada nº29751 de fecha 15 de septiembre de 2016) se emite **informe favorable** en relación con la adecuación de la MODIFICACION N°8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas nº10-11-12), (Abril 2016) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

2.- Por el Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana con fecha 25 de septiembre de 2016 (registro de entrada nº32851 de fecha 6 de octubre de 2016) se emite informe donde se considera que la MODIFICACION N°8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA. ORDENACION PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO (Parcelas nº10-11-12), (Abril 2016) **no afecta** al municipio de San Bartolomé de Tirajana.

3.- Por la Secretaría General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Fomento con fecha 11 de octubre de 2016 (registro de entrada nº34215 de fecha 17 de octubre de 2016) se emite **informe donde se indica que:**

"(...)

Una vez analizada la nueva documentación recibida, se observa que se han realizado la mayor parte de las subsanaciones que habían sido indicadas en el informe evacuado por esta Dirección General el 8 de diciembre. No obstante, se deberá corregir el párrafo del "Anexo III.- Hojas que sustituyen y/o se incorporan al Plan General" del "Art. 286 - Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios libres", tal y como se indicaba en dicho informe.

Por lo tanto, esta Dirección General reitera el contenido y carácter favorable del informe evacuado el 8 de diciembre de 2015 sobre la "Modificación n°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (Parcelas nº10-11-12).

(...)"

Considerando que la pretensión que se deduce del informe al que hacen referencia es de que se recoja expresamente la limitación de altura correspondiente al EL/SUB08 en el texto del "Art. 286 - Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres" y que ya se recoge en el tercer párrafo del apartado 2.- "Afecciones sobre el territorio" del artículo 11 "Servidumbres aeronáuticas"



000017

**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

del apartado II.5.6 "Suelo Urbanizable sectorizado ordenado El Soco-6", se modifica el segundo párrafo del apartado 6 a) de las normas comunes del artículo "Art. 286 – Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres" de tal forma que donde dice:

"(...)

.- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m.

"(...)"

Dira:

"(...)

.- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m. En relación al ámbito EL/SUB08, éstas no podrán superar la altura máxima de 15m.

"(...)"

Y se modifica el tercer párrafo del apartado 2 "Afecciones sobre el territorio" de las normas de las servidumbres aeronáuticas del artículo "Art. 286 – Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres" Y donde dice:

"(...)

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.(...)"

Dira:

"(...)

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m y respecto al espacio EL/SUB08 no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.(...)"

Cambios que, asimismo, serán corregidos en el "Anexo III.- Hojas que se sustituyen y/o se incorporan al Plan General" del Art. 286 – Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres" así como en el resto del documento en las partes que le afecten.

4.- Por la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias con fecha 14 de noviembre de 2016 (registro de entrada nº38053 de fecha 17 de noviembre de 2016) se emite informe favorable al expediente de modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación pormenorizada de



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (Parcelas n°10-11-12) en los términos que se contienen en los informes técnicos y jurídicos emitidos por personal de la entidad Gesplán con fecha 24 de octubre 2016, que se adjuntan.

Dichos informes se pronuncian en sentido FAVORABLE a la Modificación n°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (Parcelas n°10-11-12).

5.- Por la Secretaría de Estado, Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Fomento con fecha 28 de noviembre de 2016 (registro de entrada n°40570 de fecha 7 de diciembre de 2016) se emite informe favorable al inicio de la Modificación n°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (Parcelas n°10-11-12).

6.- Por la Consejería de Política Territorial, Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria con fecha 12 de diciembre de 2016 (registro de entrada n°41166 de fecha 14 de diciembre de 2016) se remite RESOLUCION N°153/16 en relación a la "SOLICITUD DE INFORME DE LA MODIFICACION PUNTUAL CUALIFICADA NÚMERO 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA, GRAN CANARIA (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.SUSO-6 parcelas 10,11 y 12)" en la que se resuelve MOSTRAR la conformidad con el informe técnico de fecha 29 de noviembre de 2016 que informa en sentido FAVORABLE al documento de "Modificación puntual n°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (Parcelas n°10-11-12)."

[3] En relación al patrimonio, cabe reseñar la presencia en el seno de la parcela número 10 del "Museo de La Zafra". Se trata de un conjunto de elementos de valor etnográfico que se encuentran recogidos en el catálogo arquitectónico y etnográfico de Santa Lucía, documento éste, integrante del Plan General de Ordenación. No obstante, las determinaciones recogidas en el plan objeto de análisis en ningún caso se traducen en afecciones sobre los elementos patrimoniales identificados.



000019

M.-PGO N°8
(01/2015)

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)

2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION

La necesidad de optimizar los usos del suelo en las zonas más consolidadas, y en especial en los espacios públicos, para dar respuesta a las necesidades y demandas de la población, hacen que, cada vez más, el espacio público deba ser considerado un espacio de uso colectivo, libre, heterogéneo, multifuncional e integrador; donde cobra especial importancia la dimensión socio-cultural del espacio (definido por algunos autores como "lugar de relación y de identificación, de contacto entre las personas, de animación urbana, y a veces de expresión comunitaria") y donde la "Ciudad" se convierta en un espacio de intercambio y de diversidad de usos. Ante esta situación el urbanismo, como técnica planificadora del espacio ciudad, debe dar respuesta a estas demandas y adaptar su normativa a las mismas.

En este sentido las directrices de ordenación General y del Turismo de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril) establece el Modelo de Ordenación Territorial Básico de Canarias fundamentado, entre otros en:

- a) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.
- b) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.
- c) La contención de la extensión urbana y fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo.
- d) La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonistas de la ordenación, incluyendo el esponjamiento del tejido urbano.

Por su parte, el Plan estratégico del municipio de Santa Lucía tiene entre sus objetivos potenciar las actividades productivas y socioeconómicas en Santa Lucía, identificando tres aspectos prioritarios:

"(...)

- Creación de empleo. Estrecha relación con atraer inversiones.
- Aprovechar la capacidad endógena (agricultura, medio ambiente, cultura, educación, etc).
- Mejora en la forma de gestionar, dotándose de infraestructuras e instrumentos, referidos a los dos puntos anteriores.

Potenciar aún más el papel del Ayuntamiento como "dinamizador" social y económico y potenciar el papel de suministrador de servicios públicos.

"(...)"

Por ello, siendo una de las demandas más insistentes de estos últimos tiempos la necesidad de un espacio donde potenciar el desarrollo del sector primario en su conjunto; y encontrándose entre los objetivos del Plan estratégico del municipio el potenciar las actividades productivas y socioeconómicas en Santa Lucía, en el marco del "papel del Ayuntamiento como dinamizador social y económico" y en el marco de la estrategia española de sostenibilidad urbana, se hace necesario habilitar un espacio donde se favorezca y apoye el sector primario local, al tiempo que se realice una comercialización sostenible e innovadora complementaria a la zona comercial consolidada, proponiéndose como una actuación





más dentro de las que se llevan ejecutando para la dinamización comercial y socioeconómica del Municipio, donde desarrollar un modelo de producción tradicional y local y comercialización innovadora.

En este contexto y para optimizar los usos del suelo y especialmente del espacio público como ya se ha indicado, y convertir el espacio libre, en un espacio de uso colectivo, heterogéneo, multifuncional e integrador y dada la disponibilidad y situación central del suelo situado entre las calles Perojo, Juan XXIII, Pilancones y Gamonal (parcela nº11) en la zona denominada el Soco, que ya en la actualidad está siendo utilizado como espacio para albergar mercadillos, ferias, etc... de carácter temporal y provisional, es por lo que se plantea la presente propuesta de modificación en orden a ampliar la compatibilidad de usos dotacionales en el referido suelo potenciándolo como un espacio de centralidad urbana, de dinamización social, cultural y comercial, y consolidar y dar continuidad a los existentes.

Asimismo, para optimizar los usos de los suelos, se propone completar las determinaciones de ordenación urbanística del subsuelo de la parcela referenciada en las mismas condiciones que las establecidas en la modificación nº7 del Plan General tramitado por este Ayuntamiento en orden a cubrir la necesidad de estacionamiento de vehículos en torno a las zonas comerciales y resolver problemas de tráfico; así como posibilitar una alternativa a la concesión demanial dentro del marco legislativo actual.

Por otro lado, durante estos años de vigencia del Plan General, se ha constatado la necesidad de armonizar el documento en sus distintas partes para evitar interpretaciones que pudieran estar alejadas de los objetivos del plan así como los que puedan dar lugar a conclusiones erróneas por no existir coincidencias en los mismos, en determinadas parcelas del sector SUSO-6 EL SOCO. Al no poderse tramitar como "corrección de error material" por no concurrir las circunstancias para ello recogidas en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se incluyen en esta modificación, propuesta para armonizar las distintas partes del documento en lo que afecten a las parcelas nº10, 11 y 12.

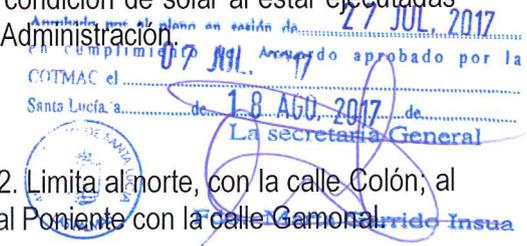
En otro orden de cosas, se hace constar que en los planos de ordenación pormenorizada de este documento se recoge la "Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía, SUR 1" aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno el 31 de enero de 2008 (BOC nº50 de 10 de marzo de 2008 y BOP nº22 de 15 de febrero de 2008), y posterior rectificación de error, de fecha 24 de abril de 2008, así como la "Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros" aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 27 de octubre de 2014 (BOP nº162 de 19 de diciembre de 2014 y BOC nº219 de 11 de noviembre de 2014), en tanto que se corresponden con el Planeamiento vigente.

3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se propone afecta a las parcelas nº10, 11 y 12 del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-6 - El Soco del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. En la actualidad las parcelas del referido sector cuentan con la condición de solar al estar ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización y recepcionadas por la Administración.

Las parcelas objeto de modificación son las siguientes:

Parcela 10. Dotacional Público.- Con una superficie de 27.550m². Limita al norte, con la calle Colón; al Sur, con la calle Perojo; al Naciente, con la calle Isla Graciosa y al Poniente con la calle Gamonal.





M.-PGO N°8 (01/2015)

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)

Parcela 11. Plaza Pública e instalaciones deportivas.- Con una superficie de 22.250m². Limita al norte, con la calle Perojo; al Sur, con la calle Juan XXIII; al Naciente, con la calle Pilancones y al Poniente con la calle Gamonal.

Parcela 12. Dotacional Público.- Con una superficie de 1.317m². Limita al norte, con la calle Ingeniero Doreste; al Sur, con la calle Jerónimo Falcón; al Naciente, con la calle Gamonal y al Poniente con la calle Espronceda.



Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL. 2017
en cumplimiento del acuerdo aprobado por la
COTMAC el 07 JUL. 2017
Santa Lucía, a 19 AGO. 2017 de
La secretaria General
Fdo.: Marta Garrido Insua

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.

Los objetivos de la modificación son los siguientes:

.- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela n°11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas” con el fin de optimizar los usos del suelo y en orden a convertir la referida parcela en un espacio polivalente para la dinamización social, cultural y comercial, completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela; así como armonizar, los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del mismo.

.- Armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas 10 y 12.

.- Armonizar la delimitación del sector recogida en la imagen que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.



Página modificada en cumplimiento
del acuerdo de la COTMAC de
fecha 07 de Julio de 2017.

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



más dentro de las que se llevan ejecutando para la dinamización comercial y socioeconómica del Municipio, donde desarrollar un modelo de producción tradicional y local y comercialización innovadora.

En este contexto y para optimizar los usos del suelo y especialmente del espacio público como ya se ha indicado, y convertir el espacio libre, en un espacio de uso colectivo, heterogéneo, multifuncional e integrador y dada la disponibilidad y situación central del suelo situado entre las calles Perojo, Juan XXIII, Pilancones y Gamonal (parcela n°11) en la zona denominada el Soco, que ya en la actualidad está siendo utilizado como espacio para albergar mercadillos, ferias, etc... de carácter temporal y provisional, es por lo que se plantea la presente propuesta de modificación en orden a ampliar la compatibilidad de usos dotacionales en el referido suelo potenciándolo como un espacio de centralidad urbana, de dinamización social, cultural y comercial, y consolidar y dar continuidad a los existentes.

Asimismo, para optimizar los usos de los suelos, se propone completar las determinaciones de ordenación urbanística del subsuelo de la parcela referenciada en las mismas condiciones que las establecidas en la modificación n°7 del Plan General tramitado por este Ayuntamiento en orden a cubrir la necesidad de estacionamiento de vehículos en torno a las zonas comerciales y resolver problemas de tráfico; así como posibilitar una alternativa a la concesión demanial dentro del marco legislativo actual.

Por otro lado, durante estos años de vigencia del Plan General, se ha constatado la necesidad de armonizar el documento en sus distintas partes para evitar interpretaciones que pudieran estar alejadas de los objetivos del plan así como los que puedan dar lugar a conclusiones erróneas por no existir coincidencias en los mismos, en determinadas parcelas del sector SUSO-6 EL SOCO. Al no poderse tramitar como "corrección de error material" por no concurrir las circunstancias para ello recogidas en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común se incluyen en esta modificación, propuesta para armonizar las distintas partes del documento en lo que afecten a las parcelas n°10, 11 y 12.

3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se propone afecta a las parcelas n°10, 11 y 12 del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-6 - El Soco del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. En la actualidad las parcelas del referido sector cuentan con la condición de solar al estar ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización y recepcionadas por la Administración.

Las parcelas objeto de modificación son las siguientes:

Parcela 10. Dotacional Público.- Con una superficie de 27.550m². Limita al norte, con la calle Colón; al Sur, con la calle Perojo; al Naciente, con la calle Isla Graciosa y al Poniente con la calle Gamonal.

Parcela 11. Plaza Pública e instalaciones deportivas.- Con una superficie de 22.250m². Limita al norte, con la calle Perojo; al Sur, con la calle Juan XXIII; al Naciente, con la calle Pilancones y al Poniente con la calle Gamonal.

Parcela 12. Dotacional Público.- Con una superficie de 1.317m². Limita al norte, con la calle Ingeniero Doreste; al Sur, con la calle Jerónimo Falcón; al Naciente, con la calle Gamonal y al Poniente con la calle Espronceda.



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.





Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)



Aprobado por el pleno en sesión de
en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
COTMAC de
Santa Lucía, a... de... de...
La secretaria General

Fdo.: Marta Garrido Insua



4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.

Los objetivos de la modificación son los siguientes:

.- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela n°11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas" con el fin de optimizar los usos del suelo y en orden a convertir la referida parcela en un espacio polivalente para la dinamización social, cultural y comercial, completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela; así como armonizar, los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del mismo.

.- Armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas 10 y 12.

.- Armonizar la delimitación del sector recogida en la imagen que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.



Página sustituida por la modificada
en cumplimiento del acuerdo de la
COTMAC de fecha 07 de Julio de
2017.



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

000022

.-Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan a la referida normativa.

5.- MARCO JURIDICO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Planteados los objetivos y justificación de la modificación ha de analizarse la procedencia, alcance y límites de la misma.

La propuesta de modificación del PGO, no supone la reconsideración integral o esencial del modelo territorial planteado en el PGO, dado que no se adoptan nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, ni se modifican las características básicas de la ordenación, ni se realizan modificaciones en la clasificación ni categorización del suelo.

La modificación simplemente plantea la reconsideración de un ámbito concreto con el fin de responder a las necesidades del Municipio, y se limita a la ordenación pormenorizada no afectando a elementos estructurales del planeamiento general, a Sistemas Generales ni al suelo clasificado como Rústico protegido.

No se plantean modificaciones en la zonificación de las zonas verdes o espacios libres previstos en el PGO ni se altera la superficie total de las zonas verdes y los espacios libres. Si afecta al uso urbanístico del Espacio Libre (concretamente en la parcela denominada parcela 11) toda vez que se propone ampliar y compatibilizar nuevos usos con el establecido para el espacio libre referenciado.

El grado de definición del presente documento es el correspondiente al planeamiento general.

Los Planes Generales de Ordenación, en cuanto instrumento de ordenación urbanística, a tenor de lo dispuesto en el artículo 46 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante Decreto Legislativo 1/2000), pueden ser objeto de modificación.

También se contempla la alteración de los instrumentos de planeamiento, mediante su revisión o modificación, en el artículo 54 del anexo del Decreto 55/2006, de 9 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (en adelante Decreto 55/ 2006 RPP).

A tenor de lo dispuesto en el artículo 46.3, del Decreto Legislativo 1/2000 toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado 1 del artículo 46 (regulador de la revisión) ha de conceptuarse como modificación, y de tal orden se pronuncia el artículo 58 del Decreto 55/2006 RPP, que significa que toda variación del contenido de los instrumentos de ordenación que no sea susceptible de considerarse revisión, requerirá la tramitación de modificación.

La Modificación que se propone se podrá tramitar al momento actual en virtud de lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que modifica el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que queda redactada en los siguientes términos:



000023

M.-PGO Nº8
(01/2015)

Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)

“Tercera. Adaptación de los instrumentos de ordenación.

1. En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería.

Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado.

Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias.

(...)

4. Los Planes Insulares de Ordenación y los Planes Generales de Ordenación, que a la entrada en vigor de esta ley se hubieran adaptado de forma básica o plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, podrán llevar a cabo sus adaptaciones a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por esta ley, sin necesidad de la formalización de la fase de avance, siempre que se acredite que el nuevo documento que se propone no modifica de forma sustancial el modelo territorial del plan.

(...)

Asimismo el artículo 45.2 del Decreto Legislativo 1/2000 establece:

“2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en este Texto Refundido o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.”

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 58.3 del Decreto 55/2006 RPP.

La propuesta de modificación afecta a espacio libre público al afectar al régimen de usos del mismo previstos en el Plan General pero no afecta al modelo territorial establecido en el Plan General ni a los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística vigente ni incrementa el volumen edificable establecido por el planeamiento para estas parcelas; por lo que de conformidad con los artículos 58 y 59 del Decreto 55/2006 RPP la modificación, se considera una modificación de planeamiento **CUALIFICADA**.

“Artículo 59. Modificaciones ordinarias y cualificadas de los instrumentos de ordenación.

1. Son supuestos de modificación cualificada, los siguientes:

a) Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar su régimen de uso y dominio público.



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



b) Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven un potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.

2. Las restantes modificaciones serán consideradas como no cualificadas u ordinarias."

El procedimiento de evaluación ambiental de planes se encuentra regulada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, legislación de carácter básico y por la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

Acorde a esta normativa, la modificación que se plantea ha de ser evaluada ambientalmente. Vistos los supuestos establecidos por ambas legislaciones y el alcance y objetivos de la propuesta que se realiza, esta modificación del PGO reúne las características que permiten encuadrarla entre los supuestos para que la evaluación ambiental estratégica se realice mediante el procedimiento simplificado. Según el artículo 6 de la Ley 21/2013:

"(...) 2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

(...)."

Así de lo dispuesto en el artículo 2, esta modificación se encuentra entre los supuestos del subapartado 2.b), dado que se trata de una modificación que establece el uso en una zona de reducida extensión a nivel municipal. Por tanto queda justificado la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación nº8 del Plan General.

Así, de este orden, en sesión celebrada con fecha 10 de marzo de 2016 por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias se informó favorablemente la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco, parcelas nº 10-11-12 (EXP. 2015/6176) al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 22.3 a) de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (Resolución de 14 de marzo de 2016 de la Dirección General de Ordenación del Territorio – BOC nº56 de 22 de marzo de 2016), y se procedió, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013, a emitir INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO en los términos que se incorporan en los antecedentes de este documento así como en el ANEXO IV INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO (BOC Nº56 DE 22 DE MARZO DE 2016).

6.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Toda vez que se trata de una modificación del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, la información urbanística y ambiental se realiza conforme a la propia naturaleza de la modificación planteada tanto en lo que se refiere a su alcance, como a su escala.



000025

**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

Acorde a lo indicado se hará referencia al planeamiento vigente, compatibilidad con los instrumentos y normas de rango superior y/o sectorial, localización, estado actual, caracterización del entorno, usos del suelo y la estructura de la propiedad del suelo.

El desarrollo de estos apartados responde al hecho de que no se precisa realizar un análisis de otras cuestiones, especialmente debido a que por un lado, las cuestiones de carácter ambiental se analizan en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica; y por el otro lado, debido al hecho de que se trata de suelos que tienen la consideración de suelos urbanos consolidados, y que con la modificación sólo se pretende ampliar la compatibilidad de los usos recogidos en parcela destinada a Espacios Libres así como armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del referido documento del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas ya indicadas, entre otros aspectos.

6.1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN (Planeamiento Vigente).

Las parcelas objeto de modificación se encuentran clasificadas como suelo urbanizable con la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-6 EL SOCO conforme al Plan General de Ordenación de Santa Lucía (en adelante PGO) aprobado definitivamente, por Acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesiones celebradas, el 20 de Mayo de 2003, 20 Julio de 2006, y 30 Julio de 2009 (BOC nº138 de fecha 19 julio de 2004, nº229 de 14 de Noviembre de 2008, y nº34 de 2 de Febrero de 2010 y BOP nº133 de fecha 29 de Octubre de 2004, nº18 de 6 de Febrero de 2009, y nº23 de 19 de Febrero de 2010, respectivamente).

En la actualidad las parcelas del referido sector cuentan con la condición de solar al encontrarse en su totalidad ejecutadas las obras de urbanización y recepcionadas por la Administración.

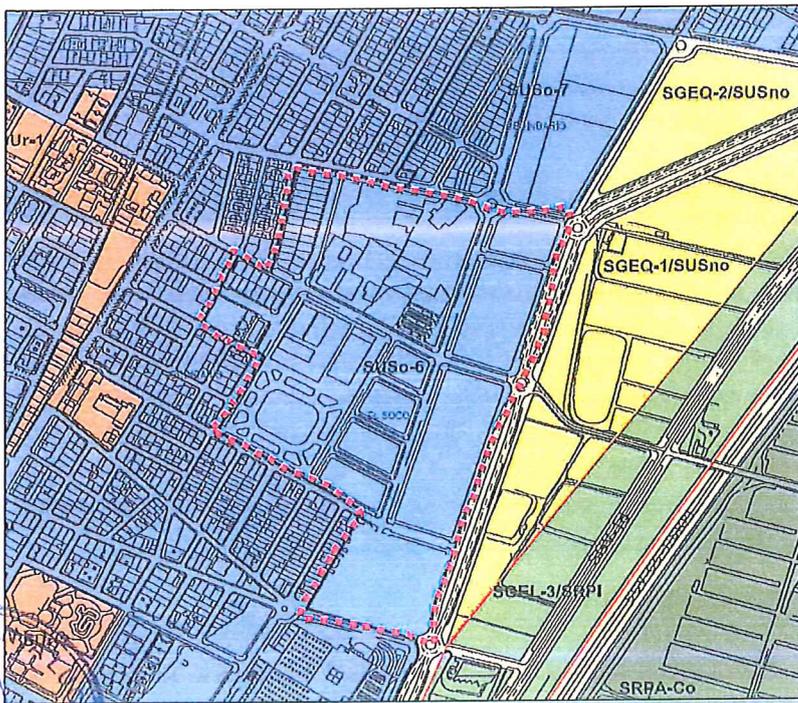


Imagen de la ordenación estructural del Plan General de Santa Lucía. Delimitación aproximada.



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



Concretamente las condiciones generales y particulares de la edificación y de uso de las parcelas 10, 11 y 12 que se recoge en el Plan Operativo del PGO en la Normativa del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, SUSO-6 El Soco, son las siguientes:

"(...)

Artículo 3.- Parcela 10

Condiciones de Uso:

Dotacional público, tales como el docente y cultural, social, sanitario, etc. Debiendo de existir en esta parcela, que cuenta con una superficie de 27.550 m², al menos los siguientes usos y superficies de parcelas:

- Docente11.240 m²
- Guardería..... 2.248 m²
- Deportivo 8.992 m²
- Social 5.070 m² (Con una edificabilidad de 1,35 m² / m²)

Uso prohibidos:

Los que general molestias al vecindario.

Condiciones de la edificación:

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al 60%.

La edificabilidad será la que contemple cada uno de los proyectos que el Ayuntamiento tramite en esta parcela, no siendo superior en la totalidad de la parcela de 0,50 m²/m².

La altura de la edificación no será superior a tres plantas

Existirán retranqueos de al menos 5 metros a los viales, con excepción de la calle Colon donde podrían ser nulos.

Aparcamientos: Serán como mínimo de 1 plaza cada 100 m² de edificación, sin menoscabo del número que establezcan las disposiciones vigentes para este tipo de instalaciones.

Artículo 4.- Parcelas 11 y 13

Condiciones de uso:

Plaza pública e instalaciones deportivas.

Su edificabilidad no será superior a 0,10 m²/m² y con una planta de altura, pudiéndose ejecutar edificaciones relacionadas con su uso, tales como escenarios, baños, etc.

Artículo 5.- Parcela 12

Condiciones de uso:

Dotacional para uso público y de interés social.

Tipología: Edificación en un solo volumen

Condiciones de la edificación:

- Ocupación máxima del 60%
- Altura máxima de dos plantas

"(...)"



000027

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

6.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR

6.2.1 COMPATIBILIDAD CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL.

En lo que respecta a la compatibilidad con las directrices de ordenación general la presente modificación, no sólo es compatible en general sino que va en la línea de fomentar las pretensiones de la misma en lo que respecta a la optimización de los usos del suelo, la potenciación y diversificación de la actividad económica.

Entre otras directrices a las que se da cumplimiento se reseñan, por ser las que inciden directamente por ser objeto de la modificación, las siguientes, todo ello sin menoscabo de las de obligado cumplimiento de general y pertinente aplicación:

- *Directriz 128. Medio rural.*

2. (ND) *Los incentivos que se establezcan atenderán, al menos, a:*

- a) *La promoción de infraestructuras y equipamientos de uso compartido.*
- b) *La promoción comercial de las producciones agrarias de calidad.*

- *Directriz 133. Principios. (ND)*

2. Las intervenciones de fomento para la diversificación de la estructura económica perseguirán, de manera especial, el nacimiento y consolidación de iniciativas empresariales vinculadas con el tratamiento de los recursos y productos ya existentes, en especial con los agrarios, con la cualificación de los servicios propios de las actividades turísticas y con el aprovechamiento de las oportunidades aportadas por la localización estratégica del archipiélago.

- *Directriz 134. Ordenación de espacios productivos. (ND)*

1. Las actuaciones públicas en materia de fomento y de ordenación del territorio promoverán la habilitación de suelo adecuado para la implantación de las actividades productivas, mediante las herramientas propias del planeamiento general, con el apoyo de patrimonios públicos de suelo.

- *Directriz 135. Ordenación de equipamientos y servicios. (ND)*

1. Las administraciones públicas, en sus actuaciones y a través del planeamiento, favorecerán las condiciones que permitan alcanzar un nivel adecuado de equipamiento comercial en el que se garantice la armonización de los intereses generales de la población con los intereses de los comerciantes.

2. El planeamiento general deberá analizar la estructura comercial del municipio y, en su función y justificadamente, establecer determinaciones zonales para las diferentes categorías de establecimientos que estime preciso diferenciar.

3. En particular, establecerá medidas para fomentar la recuperación, mantenimiento y promoción del comercio tradicional en los centros urbanos y, especialmente, en los conjuntos históricos.





- *Directriz 139. Evaluación ambiental. (ND)*
 1. *La salvaguarda de los valores ambientales del territorio será garantizada mediante la aplicación de la evaluación de impacto ambiental o, en su caso, de la evaluación ambiental estratégica, a los proyectos y a los planes o programas que establezca la normativa ambiental.*
- *Directriz 48. Modelo territorial básico. (NAD)*
 - 2.d) *El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.*
- *Directriz 66. Objetivos y criterios. (ND)*
 1. *El planeamiento minimizará el consumo de nuevo suelo y dará prioridad al uso más eficiente del suelo ya ocupado, mediante su renovación y reutilización, utilizando para ello la gestión urbanística y la intervención en el mercado inmobiliario. A tal fin, las administraciones públicas utilizarán estratégicamente el patrimonio público de suelo.*
- *Directriz 70. Complejidad e integración social. (ND)*
 1. *El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.*
- *Directriz 80. Eficiencia y reutilización. (R)*
 2. *Los edificios destinados a sistemas generales mantendrán un carácter multifuncional cuando sus requerimientos y características técnicas lo permitan, especialmente en los núcleos de menor dimensión."*

6.2.2 COMPATIBILIDAD CON EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA.

Las parcelas donde se propone la realización de la modificación se encuentra dentro de la zona D1 (de suelos urbanizables), presentando las siguientes características:

Artículo 41. Zona D.

"(...)

Esta Zona refleja los suelos clasificados como urbanos, urbanizables y rústico de asentamiento rural por el planeamiento vigente. Es por ello que, la inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación - tal es el caso de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de Abril por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.



000029

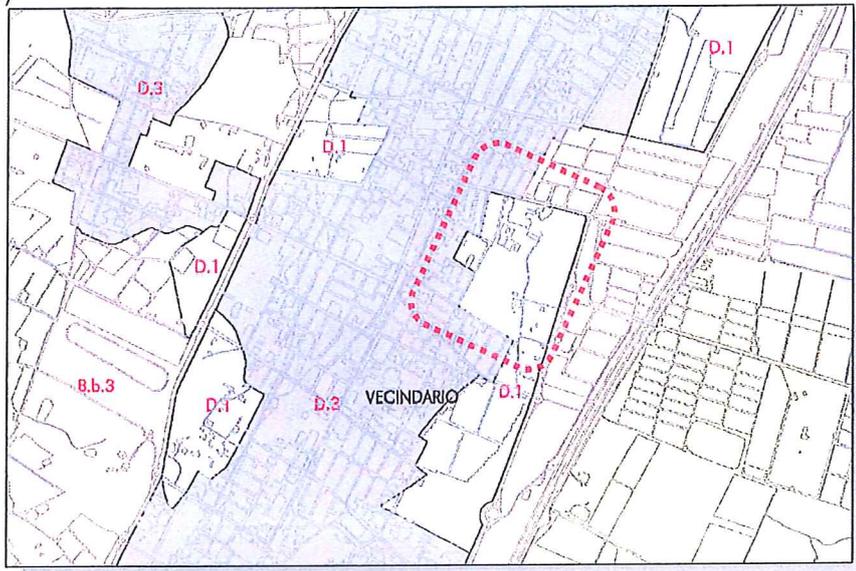
**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

No obstante lo anterior, la reclasificación o, en su caso, recategorización del suelo incorporado en esta Zona por los instrumentos de inferior rango a este Plan, no podrá suponer en ningún caso incumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo.

En los supuestos de alteración o aprobación de instrumentos de ordenación de inferior rango al de este Plan que conlleve el cambio de clasificación o categorización de los suelos incorporados en esta Zona, a suelo rústico de protección, el régimen de usos aplicable se corresponderá con las determinaciones previstas en este Capítulo para la Zona colindante al referido suelo. En el caso de que existan varias Zonas colindantes, serán de aplicación las determinaciones previstas en este Capítulo para aquella Zona cuyas características se identifiquen más con las del suelo que se pretende clasificar y/o categorizar, previa justificación en el instrumento de ordenación pertinente.

(...)"



Zonificación del PIO-GC.

Como ya se ha indicado en la actualidad las parcelas del referido sector cuentan con la condición de solar al encontrarse en su totalidad ejecutadas las obras de urbanización y recepcionadas por la Administración.

Respecto a las acciones estructurantes, el Plan Insular establece para esta zona dos tipos de acciones estructurantes vinculadas a Plan Territorial Parcial (PTP-6a) (cuya tramitación no se ha iniciado). Estas dos acciones, se muestran como normas directivas, teniendo la categoría de "Área de Interés Insular":

- Refuerzo de centralidad de núcleos

Se corresponde con los núcleos que poseen y desarrollan las funciones de centralidad. Estos núcleos serán objeto de medidas encaminadas al refuerzo de sus condiciones de centralidad en sus ámbitos municipales o comarcales.

- Centralidad de Ámbitos Territoriales



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



Son enclaves de valor estructurante como elementos singulares del modelo territorial, en cuanto a la oportunidad que su posición brinda para la implantación de actividades, de modo coherente con la estrategia de desarrollo insular del Plan.

Asumen actividades direccionales, dotacionales o económicas, eventualmente con compatibilidad de otros usos, de acuerdo con la estrategia singular indicada para cada uno de tales enclaves en su Ámbito Territorial correspondiente.

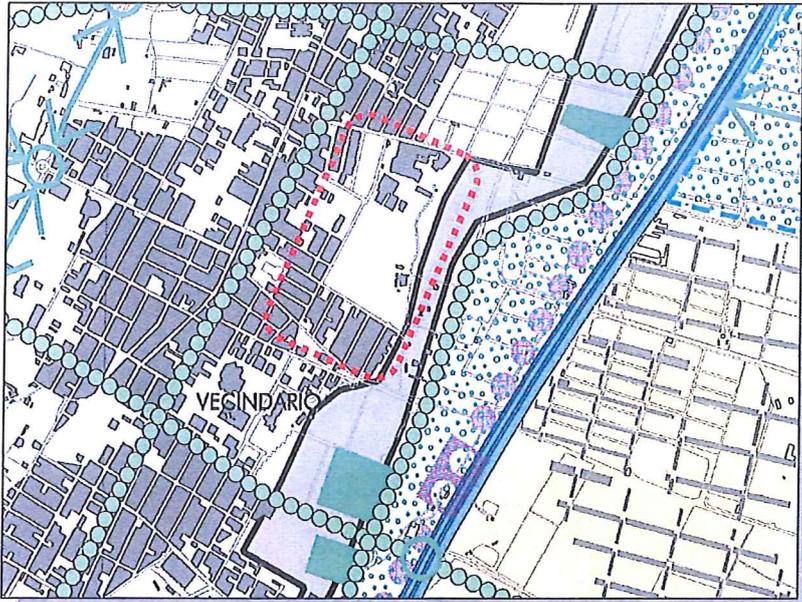


Imagen del plano de acciones estructurantes y directrices al planeamiento urbanístico del PIO-GC.

Así también establece la acción: 2D39, que deviene de la "2PGO4 DETERMINACIONES E INSTRUCCIONES AL PGO DE SANTA LUCÍA DE TIRAJANA", establece lo siguiente:

"(...)

2D39 Área de centralidad de Santa Lucía de Tirajana.

El planeamiento general municipal deberá resolver adecuadamente la estructura territorial y urbanística del triángulo formado por Sardina del Sur, Doctoral, y Vecindario. Para ello, se establecerán previsiones de equipamientos, dotaciones, servicios e infraestructuras adecuadas a su rango y naturaleza como centro de importancia comarcal de la conurbación de los Llanos del Sureste insular

(...)"

Dado que el sector se encuentra en el centro de Vecindario, y la zona funciona y tiene una clara vocación de centralidad, la modificación que se propone, se configura como una medida encaminada al refuerzo de esta condición; por lo que la propuesta de modificación planteada es perfectamente compatible con las determinaciones establecidas por el Plan Insular.

Desde la óptica del Plan Insular y de sus planes territoriales de desarrollo, el sector, en cuanto a las determinaciones que sobre el mismo pretende la modificación, no presenta afecciones, siendo que en todo caso complementa y/o desarrolla las previsiones del Plan Insular y sus acciones.



0000314

M.-PGO N°8
(01/2015)

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)

6.3. JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS Y NORMAS SECTORIALES

6.3.1 AFECCIÓN A ESPACIOS PROTEGIDOS INSULARES, AUTONÓMICOS, NACIONALES O COMUNITARIOS.

La zona objeto de modificación, NO se encuentra dentro de ningún Espacio Natural Protegido perteneciente a la Red Canaria de E.N.P. recogido en el *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*; NO se inserta en ningún Área de Sensibilidad Ecológica (ASE), NI se inserta dentro de ninguna Z.E.C ni Z.E.P.A. perteneciente a la Red Natura 2000 (Directiva 92/43/CEE).

6.3.2 INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Respecto a los planes sectoriales y territoriales concurrentes, únicamente hay que tener en cuenta el Plan Territorial Especial PTE-5 (del paisaje).

Este Plan Territorial establece la zona afectada por la modificación con la categoría de PAISAJE ANTROPIZADO URBANO.



Imagen PTE-5: Fuente idegrancanaria.

Las determinaciones que pueden incidir en la propuesta de modificación planteada son las siguientes:

"(....)

Artículo 42. Consideraciones relativas a las edificaciones. (R)

El planeamiento urbanístico atenderá, en la medida de lo posible, a la correcta inserción estética de las edificaciones en su entorno, orientando sus variables paramétricas, numéricas y de composición a



**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



tal efecto, y sin perjuicio del necesario cumplimiento de las medidas de protección y seguridad impuestas en cada caso por la normativa vigente.

5.- En lo que se refiere a equipamientos públicos, el planeamiento urbanístico procurará controlar la idoneidad, desde el punto de vista paisajístico y de integración en el entorno, de las intervenciones que se realicen, garantizando en lo posible su carácter atemporal, evitando modas pasajeras.

(...)

Artículo 63. Consideraciones de los elementos urbanos como hitos: vegetales, edificios, esculturas, etc. (R)

1.- Las intervenciones paisajísticas que las Administraciones lleven a cabo procurarán incluir proyectos de imagen para la mejora de las condiciones generales del Paisaje Antropizado Urbano, que fomenten la creación de hitos y dotación de monumentos artísticos.

2.- Se podrán definir hitos urbanos identificativos, especialmente los de carácter artístico y de calidad para el Paisaje Antropizado Urbano, que deberán protegerse.

(...)"

Dado los objetivos que se proponen con la modificación, que como ya se han indicado, sólo pretende ampliar la compatibilidad de los usos recogidos en parcela destinada a Espacios Libres así como armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del referido documento del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas ya indicadas, entre otros aspectos; no modificando los parámetros volumétricos y/o estéticos establecidos en los mismos, la modificación propuesta no afecta a las determinaciones establecidas en el Plan Territorial.

6.3.3 AFECCIÓN A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El ámbito en el que se circunscribe la modificación propuesta está dentro de la zona de afección de las Servidumbres aeronáuticas, en aplicación del Real Decreto 417/2011 por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria (BOE nº77 de 31 de marzo de 2011. Por tanto acorde a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de Diciembre, sobre ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio, modificado por RD 297/2013, de 26 de abril, se deberá proceder a solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil con carácter previo a su aprobación inicial y el mismo tendrá carácter preceptivo y vinculante:

"DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Remisión al Ministerio de Fomento de los proyectos urbanísticos que afecten a la zona de servicio de aeropuertos de interés general.

1. Las Administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que emita informe con carácter preceptivo y vinculante en relación al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, en particular sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y el tipo de afectación y los usos que se pretenden asignar a los espacios afectados por servidumbres aeronáuticas o acústicas.



0000334

M.-PGO N°8
(01/2015)

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)

En relación con las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, el informe se adecuará a las disposiciones previstas en el artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

2. Los informes podrán ser objeto de consulta previa, al gestor de las instalaciones.

3. Los informes evacuados por la Dirección General de Aviación Civil son preceptivos y vinculantes en lo que se refiere al ejercicio de las competencias del Estado, y se emitirán en el plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión, incluido, en su caso, el informe de la Comunidad Autónoma.

Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.

4. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

5. El informe previsto en esta disposición relativo a los instrumentos de planeamiento que desarrollen planes previamente informados favorablemente con arreglo a este real decreto, se regirá por lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que así lo haya previsto expresamente el informe de la Dirección General de Aviación Civil relativo al plan que desarrollen.

b) Que el planeamiento de desarrollo se atenga a las condiciones que, en su caso, establezca el informe a que se refiere el apartado anterior.

c) Que no se hayan producido modificaciones en el plan director aeroportuario con posterioridad a la fecha del informe, que afecten al contenido de éste.

6. Las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable."

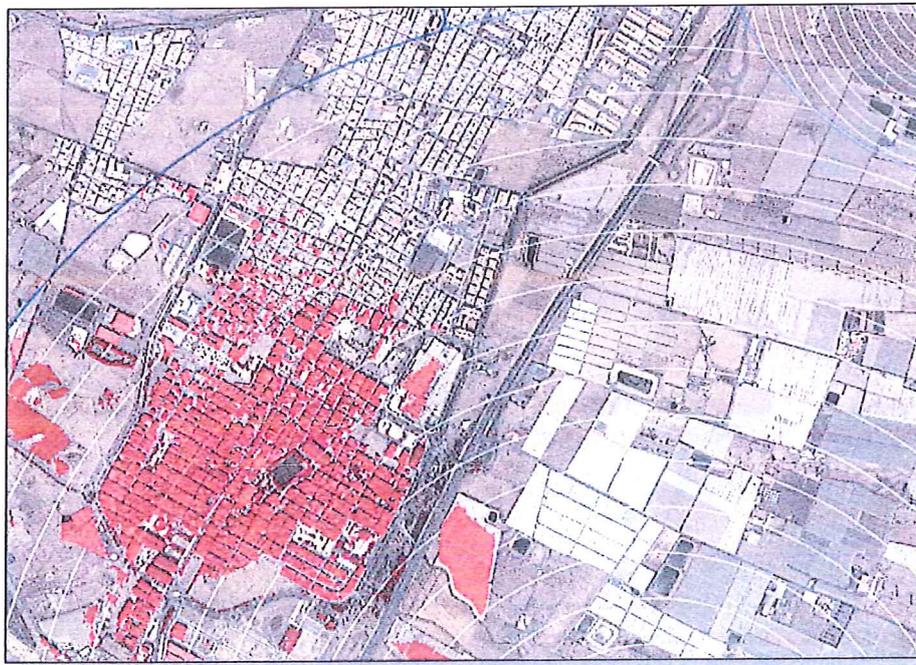


Imagen de la delimitación de las servidumbres aeronáuticas. Fuente: IDEGRANCANARIA



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



En particular, las parcelas objeto de la modificación se encuentran afectadas por la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME).

Dada la finalidad de la modificación propuesta, toda vez que de lo que se trata es de completar y compatibilizar nuevos usos con el establecido para el espacio libre, y armonizar el documento Plan General en el sector SUSO 6 El Soco, y que la misma no altera parámetros que modifiquen las alturas permitidas en dichas parcelas respecto al planeamiento actual, la modificación propuesta no afecta a las servidumbres aeronáuticas. No obstante se realiza un análisis de la situación actual de las parcelas objeto de modificación y su relación con las servidumbres.

Las construcciones permitidas sobre rasante en las parcelas n°10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco son las establecidas por el Plan General en vigor, no siendo objeto de la presente modificación como ya se ha indicado. La altura máxima establecida para las parcelas son las siguientes:

Parcela 10. Dotacional Público: La altura de la edificación no será superior a tres plantas.

Parcela 11. Plaza Pública e instalaciones deportivas: Una planta de altura.

Parcela 12. Dotacional Público: Altura máxima de dos plantas.

Estableciéndose como hipótesis una altura máxima de 15m total, (muy superior a la permitida por el planeamiento para las edificaciones) tanto para las edificaciones, construcciones así como para las luminarias y demás construcción derivadas del uso de las parcelas, en los puntos del terreno más desfavorable quedaríamos por debajo de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas, teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas, como se justifica en el plano y cuadro que se adjunta:

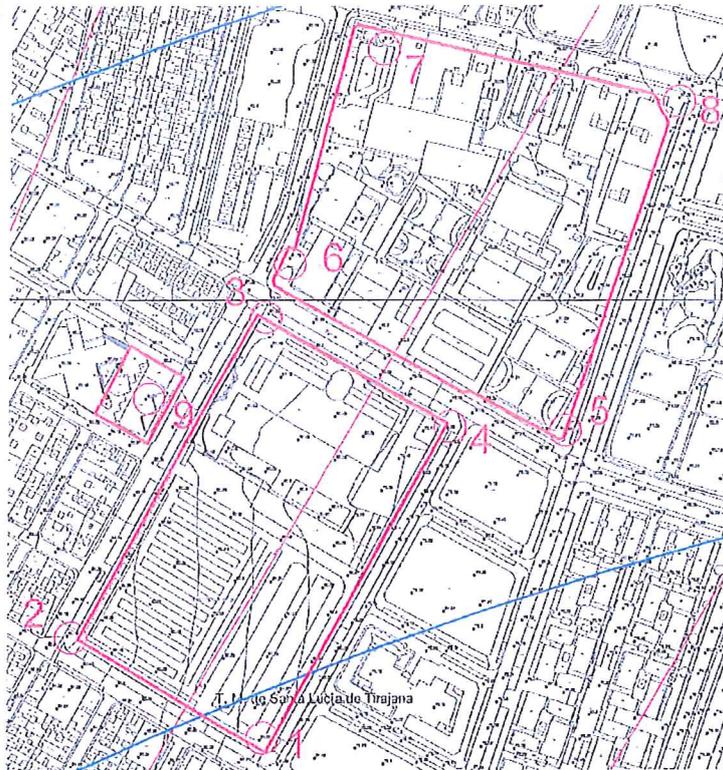
Nº	X	Y	RASANTE ACERA	LIMITE MAXIMO PARA LA EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES (15m)	LIMITACION DE ALTURAS SERV. AERONÁUTICAS	PARCELA
1	456632,572	3080271,814	81,63m	96,63m	99,30m	11
2	456530,985	3080325,329	85,16m	100,16m	101,98m	11
3	456634,914	3080493,013	81,53m	96,53m	104,50m	11
4	456727,217	3080432,565	78,82m	93,82m	102,90m	11
5	456788,95	3080433,521	77,43m	92,43m	102,30m	10
6	456645,789	3080521,904	81,73m	96,73m	106,09m	10
7	456693,06	3080634,968	81,90m	96,90m	109,00m	10
8	456849,022	3080605,436	77,36m	92,36m	106,80m	10
9	456571,236	3080448,609	83,21m	98,21m	104,92m	12



000035

**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



Respecto a la ordenación del subsuelo de la parcela nº11 se recogerá en el artículo 286 del Plan Operativo del Plan General donde se establece como altura máxima bajo rasante cuatro plantas y una distancia vertical de 16m es decir (-)16m.

Por lo expuesto y con las determinaciones de ordenación que se prevén para estos espacios, no se superan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de referencia.

Sin perjuicio de lo anterior, y en orden a dar cumplimiento al resto de las determinaciones establecidas por la normativa de aplicación se incorporará, no obstante, a la normativa de estos espacios las siguientes condiciones:

A las parcelas nº10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE



nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

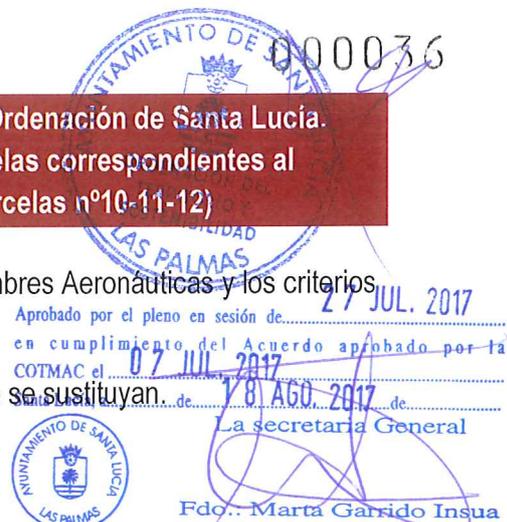
Las parcelas nº10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quedé acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.





**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

6.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las parcelas n°10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco son propiedad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía desde hace más de 5 años, por lo que no es preciso aportar "(...) la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, (...)" conforme a lo establecido en el artículo 70 Ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



Fdo.: Marta Garrido Insua

La Secretaría General

Santa Lucía, a las 10:40 de 7 JUL. 2017

en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70 Ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Apoyado por el Ayuntamiento de Santa Lucía a las 10:40 de 7 JUL. 2017

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

n°234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan:

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Las parcelas n°10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



000037

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá general algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

6.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las parcelas n°10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco son propiedad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía desde hace más de 5 años, por lo que no es preciso aportar "(...) la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, (...)" conforme a lo establecido en el artículo 70 Ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.



[Handwritten signature]

Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



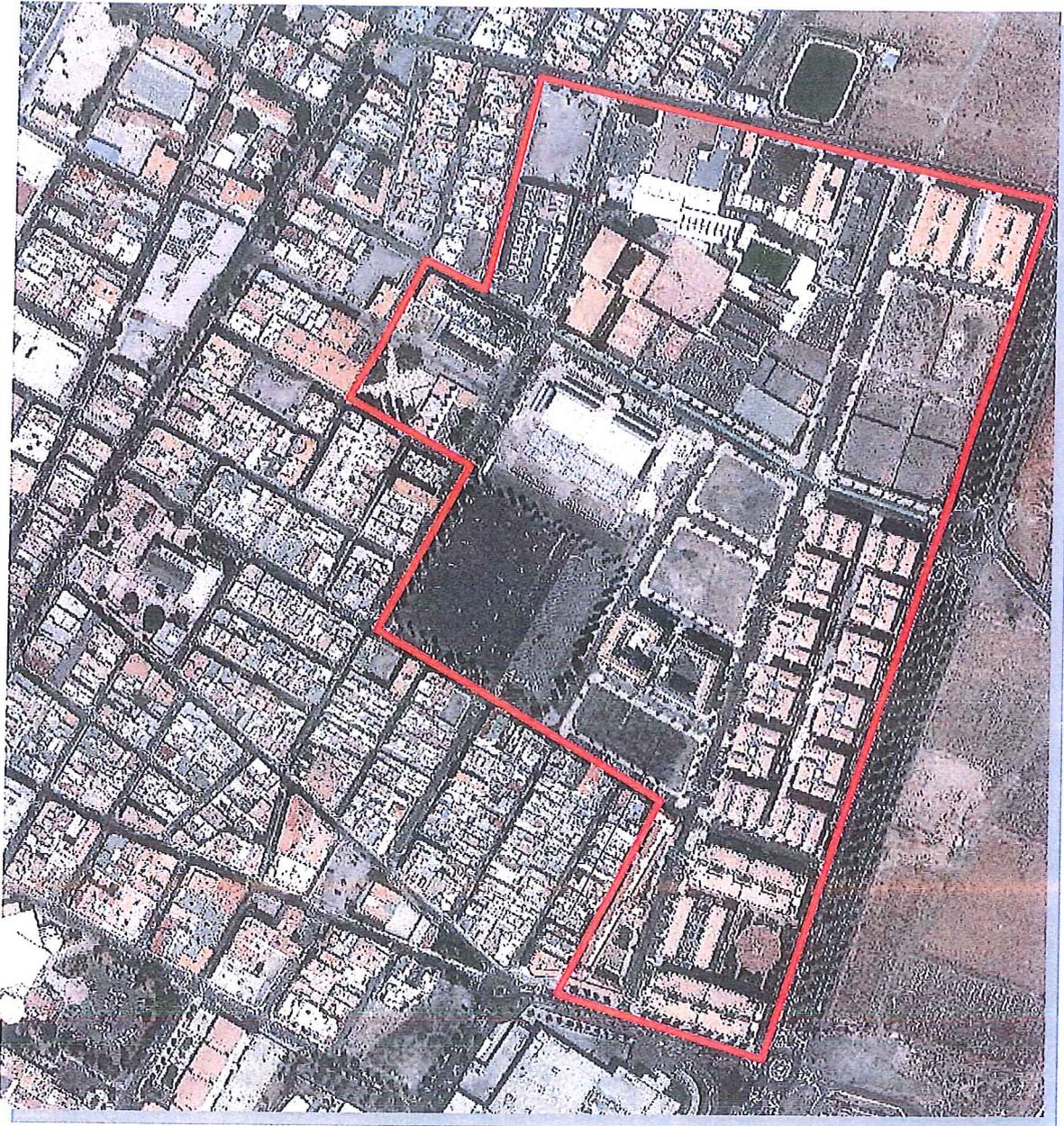
**M.-PGO N°8
(01/2015)**

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)



6.5.- LOCALIZACIÓN, ESTADO ACTUAL Y CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO

La modificación que se propone se localiza en la zona perteneciente al Sector del Plan General denominado SUSO-6 El Soco que se refleja en la imagen inferior:



Dentro del sector, la modificación que se plantea afecta a 3 parcelas, concretamente los señalados en la orto imagen inferior:





El sector de suelo en el que se ubican las parcelas objeto de la modificación de planeamiento se encuentra situada en las coordenadas UTM:

- X:456.745,27
- Y: 3.080.454,10

Se encuentra situado al naciente de la zona central del Vecindario, muy próximo a la Avenida de Canarias; limitada al norte por la Calle Colón, al Sur por la calle Pio X, colindante con el Centro Comercial Atlántico, al Este por la vía de circunvalación de Vecindario, denominada Avda. del Atlántico y la Autopista GC-1 y al Oeste por las Calles Gamonal, Espronceda y Guayedra.

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)

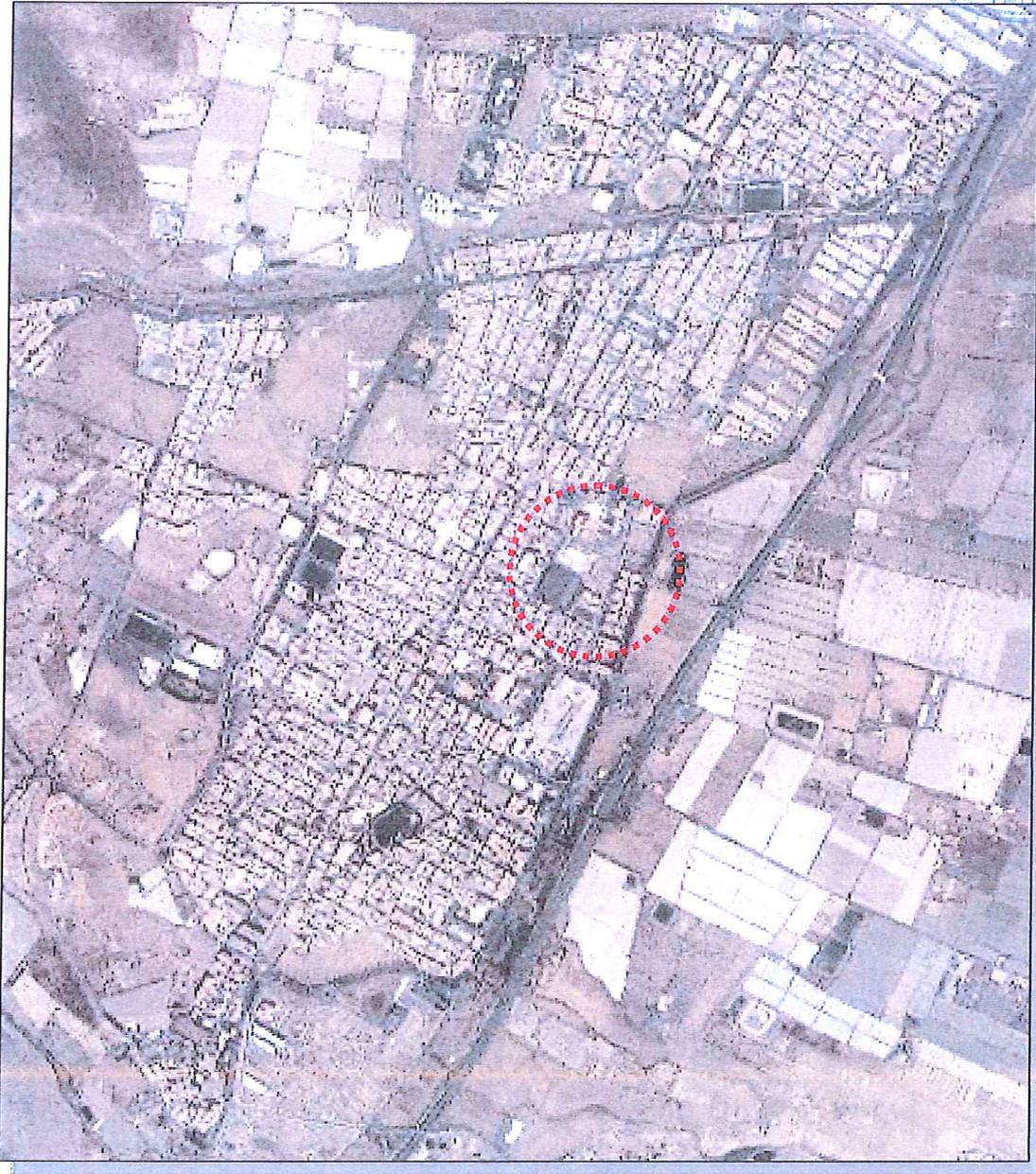


Imagen de situación de la zona en el contexto del triangulo urbano de Santa Lucía. Fuente: Grafcan.

Por tanto, tal y como se puede observar en la imagen superior, la zona objeto de la modificación se encuentra en el sector central de Vecindario y estratégicamente situada entre la parte central de la Avenida de Canarias, muy próximo a la zona comercial Avenida de Canarias, colindando con el centro comercial Atlántico y con la Avenida del Atlántico.



000041
M.-PGO N°8
(01/2015)

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)



Imagen de la calle Colón, lindero del sector por el Norte. Fuente google map – street view



Imagen de la calle Adargoma, lindero del sector por el Sur. Fuente google map – street view



Imagen de la Avda. del Atlántico, lindero del sector por el Este. Fuente google map – street view



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



Imagen de la Calle Gamonal, lindero del sector por el Oeste. Fuente google map – street view

Esta zona, presenta una alta densidad de población, en concordancia con la dinámica al respecto del resto del triangulo urbano de Vecindario , siendo no obstante que la población usuaria del espacio y concretamente de las parcelas, al configurarse como referente de muchas y diversas actividades y usos y por su situación, hace que sea mucho más alta. Se puede referenciar que la zona es referencia de una población de más de 70.000 habitantes. Por tanto, las prestaciones al conjunto de la población del Municipio que esta zona posee, en su conjunto hace que el movimiento de personas en la misma sea muy importante.

En cuanto al ambiente urbano, se trata de una zona ampliamente expuesta a los vientos de componente NE (alisios), soleamiento constante y altas temperaturas. En cuanto a la vegetación, predominan las plantas de jardinería en los espacios verdes.



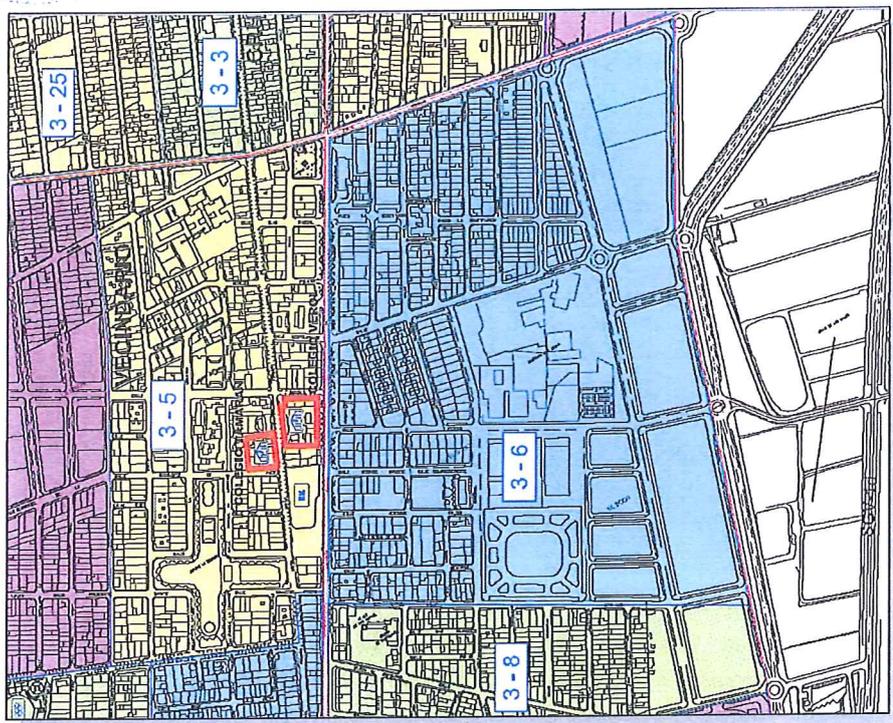
Cartografía estadística. Fuente: visor IDECAN.



0.00043

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



Cartografía censal. Fuente: Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía.

Esta zona, se configura como una de las más dinámicas del sector urbano más importante de Santa Lucía, no sólo por su ubicación, entre la Avenida de Canarias, el Centro Comercial del atlántico y la zona de entrada y salida del municipio más importante, sino por albergar uno de los conjuntos de equipamientos y dotaciones públicas más importantes del Municipio. Así, en esta zona se ubican:

- El Ateneo Municipal.
- Las escuelas artísticas municipales.
- La sede del Centro de Colectivos "El Zaguán".
- El Museo de La Zafra.
- Vivero municipal de empresas.
- Unidad de atención psicosocial a enfermos de cáncer y sus familiares.
- La sede de Protección Civil.
- Cancha municipal de bola y petanca.
- El I.E.S. José Zerpa.
- La sede de la unidad de prevención de drogas y promoción de la salud.
- El C.A.D. (centro de atención a la drogodependencia) de Vecindario.

Análisis urbanístico de las parcelas objeto de la modificación:

PARCELA 10.- EDUCATIVA-CULTURAL

En la parcela 10, se concentra la mayor parte de dotaciones y equipamientos educativos, culturales y sociales por metro cuadrado del municipio. Tiene una superficie aproximada de 27.550m², en los que se localiza:

- El Ateneo Municipal.



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



- Las escuelas artísticas municipales.
- La sede del Centro de Colectivos "El Zaguán".
- El Museo de La Zafra.
- Vivero municipal de empresas.
- Unidad de atención psicosocial a enfermos de cáncer y sus familiares.
- La sede de Protección Civil.
- Cancha municipal de bola y petanca.
- El I.E.S. José Zerpa.

Esta zona dispone además de varios aparcamientos, principalmente para servicio del IES, del Ateneo y del Museo de la Zafra.



Imagen del I.E.S. José Zerpa



Imagen del Ateneo Municipal.



000045

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)

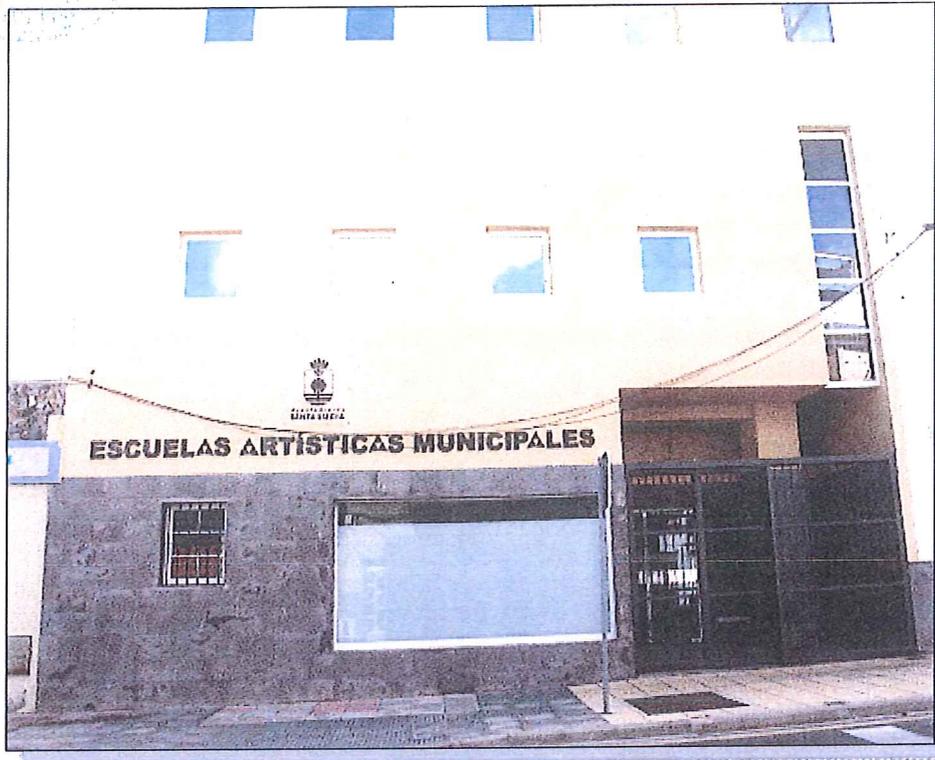


Imagen de las Escuelas Artísticas Municipales



Imagen de la sede de Protección Civil

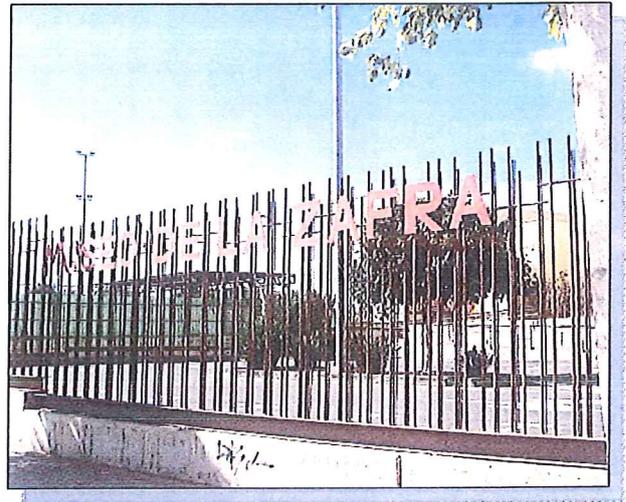


**M.-PGO N°8
(01/2015)**

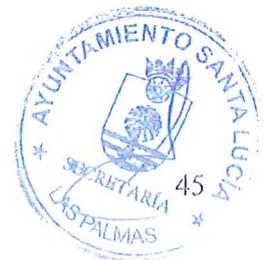
**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



Imagen de la sede del Centro de Colectivos "El Zaguán".



Imágenes del Museo de La Zafra





Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)



Imagen de la cancha municipal de bola y petanca.

PARCELA 11.- ESPACIO POLIVALENTE.

Esta parcela, se caracteriza por ser un espacio que con el paso del tiempo se ha convertido en una gran área polivalente para acoger usos de carácter temporal como mercadillos itinerantes, el mercado agrícola, ferias de atracciones en las fiestas más importantes y otros eventos caracterizados siempre por ser de carácter temporal y/o provisional, siendo en definitiva uno de los espacios consolidados de tipo polivalente de reunión social al aire libre más importantes del municipio, así como zona de aparcamiento, siendo por ello que la población lo reconoce como el recinto ferial.



Imagen: feria de atracciones fiestas de San Rafael. Fuente Grafcan





M.-PGO Nº8 (01/2015) **Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



Imagen del Espacio Libre

PARCELA 12.- C.A.D. DE VECINDARIO

El centro de atención a la drogodependencia se encuentra ubicado junto a la plaza de San Borondón, y justo enfrente del Espacio Libre. Se trata de un espacio funcional, dividido en módulos y con una arquitectura "singular".



Imagen del CAD de Vecindario

De lo expuesto anteriormente, se deduce que la zona se ha ido configurando como uno de los epicentros municipales en cuanto a equipamientos y dotaciones públicas se refiere en materia de asociacionismo y cultura, incluyendo además un equipamiento docente muy potente. Se trata de una zona de gran dinamismo, que ha crecido con edificios de planta moderna y cuatro alturas de uso residencial y de servicios, caracterizadas por calles anchas (14 a 16m), amplias zonas verdes y ramblas ajardinadas, proximidad y acceso a las principales zonas comerciales y centro comercial, facilidad de aparcamiento y acceso a equipamientos y dotaciones tal y como se ha descrito anteriormente. Se trata pues de una zona amplia en el contexto del ámbito urbano de la ciudad del "Sureste", que cualifica a la misma tanto en el planteamiento de diseño urbano como en cuanto a la función de "hito" en la percepción que la ciudadanía tiene del ámbito denominado "Soco".

Se trata pues de un espacio que por su localización presenta un gran dinamismo, dado que colinda con los principales centros comerciales de la ciudad, al tiempo que está próximo a la entrada y salida de Vecindario tanto para el Sur como para el Norte de la Isla, por lo que desde el punto de vista comercial se trata de una zona influenciada por los hitos comerciales de la ciudad.



000049

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

Desde el punto de vista educativo, la presencia del IES José Zerpa, supone otro punto referencial para la zona de Vecindario, configurándose como el referente educativo de este sector y de los distritos colindantes.

De igual modo y desde el punto de vista docente (no reglado) y cultural, supone la presencia del Ateneo Municipal y el centro de las Escuelas Artísticas Municipales, que son la referencia en materia educativa cultural (teatro, danza, música, pintura, artes escénicas en general, fotografía, etc.) y con la proximidad del Teatro Víctor Jara.

También desde el punto de vista cultural, se encuentra el Museo de La Zafra, referente museístico del Municipio y de gran importancia didáctico-educativo.

Por otro lado, se encuentra en esta zona el edificio que alberga las sedes de la mayoría y más importante red de asociaciones de toda índole del municipio, es decir, el edificio del centro de colectivos "el zaguán", por lo que la zona es en este sentido también un referente en el municipio.

Por tanto, estamos hablando de un sector que por su situación, configuración, equipamientos, dotaciones y servicios, es estratégico dentro de la ciudad del Sureste.

7.-JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

A.- Respecto al objetivo de "Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela n°11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas" con el fin de optimizar los usos del suelo y en orden a convertir la referida parcela en un espacio polivalente para la dinamización social, cultural y comercial, completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela; así como armonizar, los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del mismo."

Se propone para la consecución del objetivo expuesto lo siguiente:

1.- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela n°11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas con el uso dotacional Social, cultural, de Mercado y otros; no alterando los parámetros edificatorias de la misma sino diversificándolo en cuanto a los usos a los que se puede destinar.

Concretamente los usos compatibles propuestos para la parcela 11 son los siguientes:

- Actividades culturales, divulgativas, recreativas, de espectáculos al aire libre, ferias, atracciones etc...
- Actividades didácticas y científicas
- El uso comercial de pequeña superficie, en la categoría de puesto de venta (comercio ocasional), mercadillos, pequeños comercios.
- Dotacional en las categorías de cultural, social, deportivo, educativo, ocio y de Mercado.
- El uso de hostelería en la categoría de Kiosco, terraza, bar, cafetería y pequeños restaurantes.
- Edificaciones complementarias de servicios, aseos y vigilancia así como las edificaciones técnicas complementarias e infraestructuras de carácter auxiliar.
- Aparcamiento de vehículos



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



- Los usos bajo rasante con destino a aparcamientos y/o vinculados a los desarrollados en el suelo.

Y se podrán ejecutar las edificaciones y construcciones que se precisen para el desarrollo de estos usos, condicionado a que no superen, en su totalidad, la edificabilidad máxima permitida.

Ha determinado la elección de esta parcela para los objetivos expuestos su localización (zona central de Vecindario -otorgándole una situación próxima al ciudadano, estratégicamente situada entre la parte central de la Avenida de Canarias, muy próximo al centro comercial Avenida de Canarias, colindando con el centro comercial Atlántico y con la Avenida del Atlántico), su fácil accesibilidad a ella y el gran dinamismo social y cultural del entorno donde se ubica; las condiciones intrínsecas de la parcelas, al tratarse de una manzana completa, sus dimensiones y capacidad de acogida para otros usos, así como que en la actualidad ya se utiliza como un área polivalente para acoger usos de carácter temporal, formando parte de la memoria colectiva al conocerse como recinto ferial.

2.- Completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela (que pasará a denominarse EL/SUB.08 SUSO-6 EL SOCO) siguiendo los parámetros siguientes:

.-Concretar las determinaciones de los usos de la parcela n°11 y definir el volumen edificable en el subsuelo estableciendo la edificabilidad máxima permitida, con definición expresa del número de plantas y la profundidad máxima edificable y demás elementos necesarios para la correcta implantación de los usos permitidos.

.-Establecer cuatro plantas como el número máximo de plantas bajo rasante, considerando hasta donde los medios técnicos y la racionalidad establecen el mayor y mejor nivel de aprovechamiento; sin perjuicio de prever que no se puedan materializar en su integridad por razón de la naturaleza del terreno o por cualquier otra circunstancia, que técnica o legalmente dificulte su ejecución o rentabilidad.

.-Modificar la afección demanial de los subsuelos pasando a tener la consideración de bienes de patrimoniales, manteniendo el suelo y el vuelo como de dominio público.

.-Definir las condiciones necesarias para la segregación del volumen edificable en el subsuelo.

.-Definir las condiciones, determinaciones, limitaciones, servidumbres, elementos comunes necesarios para la gestión, ejecución, protección del dominio y para el establecimiento de las relaciones entre las propiedades superpuestas con regímenes jurídicos diferentes.

3.- Corregir la calificación urbanística que para esta parcela se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que los espacios grafiados como cultural y deportivo se graffen como espacios libres.

Ello se justifica en la necesidad de armonizar el documento en su integridad a fin de evitar, en la medida de lo posible, criterios interpretativos y conclusiones que no respondan a la ordenación urbanística del suelo que realmente pretende el plan. Para ello se han tomado en consideración:

- Los antecedentes obrantes en los archivos municipales en relación al Plan Parcial aprobado del sector SUSO-6 El Soco, así como el proyecto de compensación y proyecto de urbanización.





**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

- El Plano Parcelario del referido sector (ANEXO I)
- Que las parcelas de referencia forman parte de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita del referido sector destinadas a Espacios Libres y Dotaciones.
- La realidad física materializada, usos actuales, los que se propone y que la pretensión del planificador no es modificar el uso de espacio libre de la parcela.
- Así como lo establecido en el artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General del Capítulo cuarto. *"Interpretación del Plan General de Ordenación"* que establece que las determinaciones contenidas en el mismo deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos; con lo que en caso de discrepancias se otorgará primacía al texto sobre la planimetría.

De resultas de lo anterior y de que en el plan operativo se recoge con la calificación de Plaza pública e instalaciones deportivas y que en los planos de ordenación pormenorizada se recoge con la calificación de cultural, deportivo y espacios libres; por tanto la calificación de la parcela es la recogida en el Plan Operativo con el alcance indicado en esta modificación y de tal orden se modifican los planos de ordenación pormenorizada.

B.- Respecto al objetivo *"Armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas 10 y 12."*

Se propone corregir la calificación urbanística que para estas parcelas se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, respecto a la parcela 10 el espacio grafiado como cultural se grafíen como Dotacional y respecto a la parcela 12 el espacio grafiado como social y espacios libres se grafíen también como Dotacional.

Ello se justifica en la necesidad de armonizar el documento en su integridad a fin de evitar, en la medida de lo posible, criterios interpretativos y conclusiones que no respondan a la ordenación urbanística del suelo que realmente pretende el plan. Para ello se han tomado en consideración:

- Los antecedentes obrantes en los archivos municipales en relación al Plan Parcial aprobado del sector SUSO-6 El Soco, así como el proyecto de compensación y proyecto de urbanización.
- El Plano Parcelario del referido sector (Anexo I)
- Que las parcelas de referencia forman parte de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita del referido sector destinadas a Espacios Libres y Dotaciones.
- La realidad física materializada, usos actuales, los que se propone y que la pretensión del planificador no es modificar el uso dotacional de las parcelas.

Así como lo establecido en el artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General del Capítulo cuarto. *"Interpretación del Plan General de Ordenación"* que establece que las



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



determinaciones contenidas en el mismo deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos; con lo que en caso de discrepancias se otorgará primacía al texto sobre la planimetría.

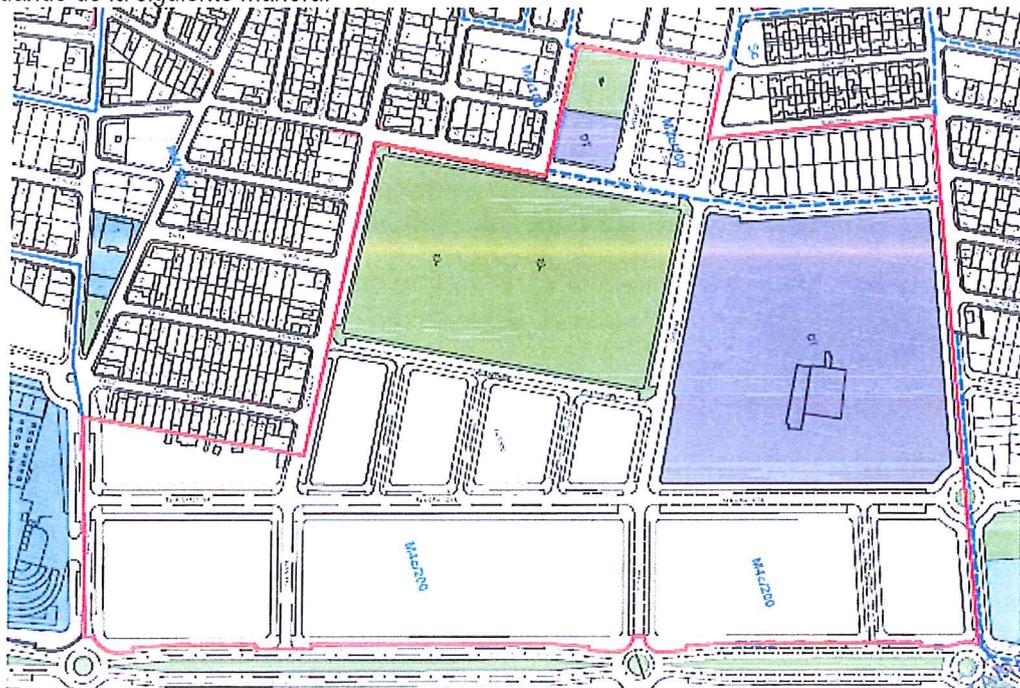
De resultados de lo anterior, respecto a la parcela 10, y considerando que en el plan operativo se recoge con la calificación de Dotacional público, tales como el docente, cultural, social, sanitario, etc. y en los planos de ordenación pormenorizada se recoge con la calificación de cultural; se concluye que la calificación de la parcela es la recogida en el Plan Operativo y por tanto se han de corregir los planos de ordenación pormenorizada con el alcance ya indicado, añadiéndose en la leyenda de los planos un nuevo cuadro con la calificación de "DOTACIONAL".

Respecto a la parcela 12, y considerando que en el plan operativo se recoge con la calificación de Dotacional para uso público y de interés social y en los planos de ordenación pormenorizada se recoge con la calificación parte como Espacio Libre y parte como Social; se concluye que la calificación de la parcela es la recogida en el Plan Operativo y por tanto se han de corregir los planos de ordenación pormenorizada con el alcance ya indicado, añadiéndose en la leyenda de los planos un nuevo cuadro con la calificación de "DOTACIONAL".

C.- Respecto al objetivo "Armonizar la delimitación del sector recogida en la imagen que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General."

Se propone modificar la imagen del sector que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con las correcciones propuesta e incorporando correctamente la imagen de la delimitación del sector.

Quedando de la siguiente manera:



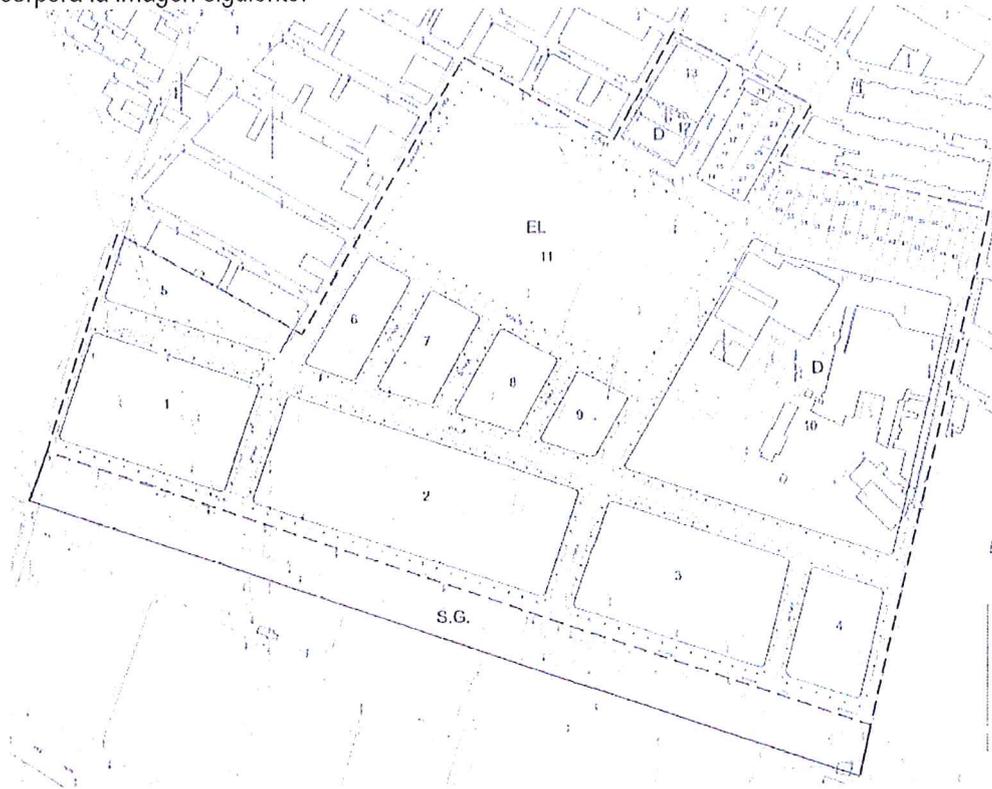
000053

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

D.- Respecto al objetivo "Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan la referida normativa."

Se incorpora la imagen siguiente:



8.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Acorde a lo ya expuesto se modifican el artículo 4 y se añade un nuevo artículo (artículo 11) en la normativa del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, SUSO-6 El Soco, que se incorpora en el Plan Operativo del Plan General, quedando del siguiente tenor:

"Artículo 4.- Parcelas 11 y 13

Condiciones de uso: Plaza Pública e instalaciones deportivas

Su edificabilidad no será superior a 0,10 m²/m² y con una planta de altura, pudiéndose ejecutar edificaciones relacionadas con su uso, tales como escenarios, baños, etc.

Usos compatibles en la Parcela 11:

- Actividades culturales, divulgativas, recreativas, de espectáculos al aire libre, ferias, atracciones etc...

Actividades didácticas y científicas





- El uso comercial de pequeña superficie, en la categoría de puesto de venta (comercio ocasional), mercadillos, pequeños comercios.
- Dotacional en las categorías de cultural, social, deportivo, educativo, ocio y de Mercado.
- El uso de hostelería en la categoría de Kiosco, terraza, bar, cafetería y pequeños restaurantes.
- edificaciones complementarias de servicios, aseos y vigilancia así como las edificaciones técnicas complementarias e infraestructuras de carácter auxiliar.
- Aparcamiento de vehículos
- Usos bajo rasante: aparcamientos y/o vinculados a los desarrollados en superficie.

Y se podrán ejecutar las edificaciones y construcciones que se precisen para el desarrollo de estos usos, condicionado a que no superen en su totalidad la edificabilidad máxima permitida."

"Artículo 11.- Servidumbres aeronáuticas

A las parcelas n° 10, 11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE n°176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE n°69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE n°204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE N°118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE n°77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE n°234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan

Anrobado por el pleno en sesión de... 27 JUL. 2017
en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
COTMAC el 07 JUL. 2017
de... 18 AGO. 2017
de...
La secretaria General



Fdo.: Marta Garrido Insua

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Las parcelas n° 10, 11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía terrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo



000055



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postés, etc... o el galibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.



Página modificada en cumplimiento
del acuerdo de la COTMAC de fecha
07 de Julio de 2017.

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL 2017
en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
COTMAC el 07 JUL 2017
de 19 AGO 2017
de la Secretaría General

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

- El uso comercial de pequeña superficie, en la categoría de puesto de venta (comercio ocasional), mercadillos, pequeños comercios.
- Dotacional en las categorías de cultural, social, deportivo, educativo, ocio y de Mercado.
- El uso de hostelería en la categoría de Kiosco, terraza, bar, cafetería y pequeños restaurantes.
- edificaciones complementarias de servicios, aseos y vigilancia así como las edificaciones técnicas complementarias e infraestructuras de carácter auxiliar.
- Aparcamiento de vehículos
- Usos bajo rasante: aparcamientos y/o vinculados a los desarrollados en superficie.

Y se podrán ejecutar las edificaciones y construcciones que se precisen para el desarrollo de estos usos, condicionado a que no superen en su totalidad la edificabilidad máxima permitida."

"Artículo 11.- Servidumbres aeronáuticas

A las parcelas nº 10, 11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Las parcelas nº 10, 11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo

Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



000055

M.-PGO Nº8
(01/2015)

Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)

significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá general algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.





3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas, etc..), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.”

Asimismo se modifica el Artículo 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres, añadiéndose en el primer párrafo el Espacio “EL/SUB.08 SUSO 6- EL SOCO” quedando de la siguiente manera:

“En los subsuelos de los espacios libres denominados “EL/SUB.04”, “EL/SUB.05” y “EL/SUB.06” se permite el uso de aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, en los términos del artículo 285 del Plan Operativo del Plan general del municipio de Santa Lucía. En los subsuelos de los espacios libres denominados “EL/SUB.01, EL/SUB.02, EL/SUB.03, EL/SUB.07 y EL/SUB.08” se permiten los usos establecidos en sus normativas particulares; permitiéndose además, los usos que se contemplan, para los espacios libres en este artículo.
(...)”.

Se incorpora un nuevo apartado 6 en las normas particulares del referido artículo, quedando de la siguiente manera:

“(…)”

6.- EL/SUB 08.- SUSO 6 – EL SOCO

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, y/o vinculados a los usos desarrollados en superficie, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la cota -1,50m desde rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cota -1,50m desde la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.





**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

- e) *Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.*
- f) *Se dispondrá de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio en las condiciones establecidas en el presente artículo.
(...)"*

Y se añade la limitación de altura derivada de la afección del "VOR/DME" recogida en el "artículo 11 – Servidumbres aeronáuticas", de la normativa del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, SUSO-6 El Soco que se incorpora en este documento correspondiente al espacio libre EL/SUB.08 modificándose los siguientes párrafos:

donde dice:

"(...)

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.(...)"

Diga:

"(...)

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m y respecto al espacio EL/SUB08 no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.(...)"

Y donde dice:

"(...)

.- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m.



**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



Diga:

"(...)

*.- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m. En relación al ámbito EL/SUB08, éstas no podrán superar la altura máxima de 15m.
(...)"*

Por tanto queda el Artículo 286.- "Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres" redactado de la siguiente manera:

"Artículo 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres

En los subsuelos de los espacios libres denominados "EL/SUB.04", "EL/SUB.05" y "EL/SUB.06" se permite el uso de aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, en los términos del artículo 285 del Plan Operativo del Plan general del municipio de Santa Lucía. En los subsuelos de los espacios libres denominados "EL/SUB.01, EL/SUB.02, EL/SUB.03, EL/SUB.07 y EL/SUB.08" se permiten los usos establecidos en sus normativas particulares; permitiéndose además, los usos que se contemplan, para los espacios libres en este artículo.

La ubicación y delimitación de dichos espacios quedan reflejados en los Planos n° 4.9 bis y 4.13 bis de ordenación pormenorizada del Plan General.

NORMAS COMUNES

Se establecen como disposiciones generales las siguientes:

1.- Se considera subsuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica que se proyecta bajo el suelo, (en sótano o en semisótano) y comprendida entre la línea superior definida por las normas municipales para los sótanos o semisótanos (cara superior del piso terminado del suelo) hasta el límite inferior determinado por la profundidad máxima; (Volumen edificable en el subsuelo).

.- La Profundidad máxima de la edificación, está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos:

**Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permite materializar en el subsuelo. Se permite un máximo de cuatro (4) plantas.*

**Distancia vertical, es la que marca la profundidad máxima de la parcela. Se establece dieciséis (16) metros como máximo.*

La distancia vertical se medirá:

a) Cuando la 1ª planta del subsuelo sea en sótano, se medirá la distancia vertical desde la rasante de la acera (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

Asimismo cuando se disponga de una capa de servicio la distancia vertical se medirá desde la cota -1,50; esta capa de servicio tendrá carácter demanial.



000059

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

b) Cuando la 1ª planta del subsuelo sea en semisótano, se medirá la distancia vertical desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,85m (o la establecido en su normativa específica o particular), hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

.- Para el supuesto de edificaciones que dan a calles con pendiente, la profundidad máxima de la edificación se medirá en el eje de fachada, si las fachadas son menores de 20m. Si las fachadas son mayores de 20 m, la profundidad máxima de la edificación se medirá a 10,00 m de la rasante más desfavorable, o se podrá escalonar en tramos no superiores a los 20,00 m y midiéndose la profundidad máxima en el punto medio de cada tramo.

.- En las Normas Particulares de cada espacio se fijará la cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo, es decir, si la 1ª planta del subsuelo es en sótano o en semisótano.

2.- Los subsuelos recogidos en este artículo tendrá la consideración de bienes patrimoniales manteniendo los suelos la consideración de bienes de dominio público. Asimismo todo el subsuelo que quede por debajo de la profundidad máxima establecida mantendrá el carácter demanial.

3.- Las plantas de sótano y semisótano no computarán a efectos de edificabilidad.

4.- No se podrá ejecutar construcción alguna por debajo de la profundidad máxima establecida, salvo excepcionalmente, cuando, por las características del terreno, sea necesario recurrir a cimentaciones profundas (pilotes), en cuyo caso deberá justificarse así como autorización expresa municipal. Todas las instalaciones del edificio, fosos de ascensores, depósitos, aljibes, etc. se ejecutarán por encima de la profundidad máxima establecida.

5.- El subsuelo podrá ser objeto de segregación acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación, para lo que se deberá definir el volumen edificable en el subsuelo, cubo o volumen subterráneo, por sus cotas de inicio o base y final o fondo, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: la coincidente con la establecida para el suelo del espacio libre.
- b) Ocupación máxima del volumen edificable: 100%
- c) Profundidad máxima del volumen edificable. (Definido en el apartado 1 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en una construcción preexistente o en un anteproyecto o proyecto del subsuelo un volumen inferior al previsto (respecto al número de plantas o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

La parcela volumétrica objeto de segregación deberán contar con salida propia a un elemento común a local o edificación o a la vía pública o espacio libre.

6.- Para la materialización del uso en el subsuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:





a) *Condiciones de los accesos e instalaciones para la implantación del uso en el subsuelo, en el suelo del espacio libre:*

Se podrán emplazar en superficie, en los Espacios Libres, las rampas de acceso rodado a aparcamientos y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo (no computando a efectos de edificabilidad). Los núcleos de comunicación vertical tendrán altura máxima de 4m pudiendo excepcionalmente en algunos de sus puntos llegar a los 6m.

.- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m. En relación al ámbito EL/SUB08, éstas no podrán superar la altura máxima de 15m.

.-Podrán instalar en superficie la disposición de los conductos para las instalaciones de ventilación necesarios según la normativa sectorial vigente. Los cuartos técnicos de instalaciones deben ubicarse en el subsuelo.

.-Tanto los accesos como los elementos a los que se refiere los párrafos anteriores ocuparán como máximo la superficie mínima necesaria establecida por las normativas sectoriales de aplicación para que sea posible la actividad en el subsuelo, debiéndose así justificar en el correspondiente proyecto. Dichos núcleos se dispondrán preferentemente en el perímetro de las parcelas y se diseñarán de tal manera que no disminuyan la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie y de modo que favorezcan las relaciones y circulaciones del espacio libre.

Para el supuesto de que la construcción a efectuar en el subsuelo del espacio libre se vaya a vincular a construcciones de las parcelas colindantes (no espacios libres) tanto los accesos al subsuelo como los elementos de ventilación necesarios se dispondrán en la o las parcelas colindantes, de tal manera que solo podrán disponerse en la superficie de los Espacios Libres, núcleos de comunicación verticales para peatones cuando éstos sean necesarios por exigencias de las normativas sectoriales de aplicación, (por ejemplo: evacuación en caso de incendio) y esté justificado que por las características de la edificación (distancias de evacuación, ocupación, etc.) no sean suficientes los ubicados en el o los edificios colindantes con los que conecta. Salvo que se indique otra cosa distinta en las determinaciones particulares de los mismos.

b) *Condiciones para garantizar el uso y las infraestructuras del espacio libre:*

.- Se deberá prever un espacio, suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano.

.- Se podrá exigir para determinados espacios libres la disposición de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos

...ción por el pleno en sesión de... 27 JUL 2017 la
...umplimiento del Acuerdo de la COTMAC de
...MAC el ... 07 JUL 2017
...ncia. ... 18 AGO 2017
...LA SECRETARÍA GENERAL



000061

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio.

En el proyecto de edificación deberá presentarse estudio específico de la capa de servicio y sus elementos componentes (rellenos, instalaciones, elementos estructurales, etc.), aportando trazado, soluciones constructivas etc... de tal forma que se garantice la estanqueidad, el drenaje del suelo y la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo. Todas las soluciones previstas para drenaje de las aguas se resolverán en la capa de servicio, o sea, siempre por encima del forjado del techo del primer sótano.

La capa de servicio se solucionará constructivamente mediante el relleno con sustratos adecuados al uso definido en superficie, mediante la ejecución de forjados sanitarios permitiendo la formación de galerías para instalaciones, ó combinando ambos sistemas.

7.- La ejecución de edificaciones en el subsuelo de los Espacios Libres garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a cualquier Espacio Libre (cargas, sobrecargas, etc.), de tal orden que deberá calcularse la estructura de la edificación para constituir arquitectónicamente la cubierta del volumen en el subsuelo y para soportar la sobreelevación de las edificaciones del suelo. Asimismo los sistemas estructurales y elementos constructivos deberán favorecer la estanqueidad y el drenaje del suelo para la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo.

8.- La construcción de la edificación bajo rasante quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

9.- La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetará la preservación de dicho patrimonio.

10.- En el caso de enajenación del subsuelo o vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los espacios libres se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el complejo inmobiliario deberán quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; concretamente: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL 2017 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la COTMAC el 07 JUL 2017 de 18 AGO 2017 de Santa Lucía, a. La secretaria General Fdo.: Marta Garrido Insua



- a) *Condiciones de los accesos e instalaciones para la implantación del uso en el subsuelo, en el suelo del espacio libre:*

Se podrán emplazar en superficie, en los Espacios Libres, las rampas de acceso rodado a aparcamientos y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo (no computando a efectos de edificabilidad). Los núcleos de comunicación vertical tendrán altura máxima de 4m pudiendo excepcionalmente en algunos de sus puntos llegar a los 6m.

.- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m. En relación al ámbito EL/SUB08, éstas no podrán superar la altura máxima de 15m.

.-Podrán instalar en superficie la disposición de los conductos para las instalaciones de ventilación necesarios según la normativa sectorial vigente. Los cuartos técnicos de instalaciones deben ubicarse en el subsuelo.

.-Tanto los accesos como los elementos a los que se refiere los párrafos anteriores ocuparán como máximo la superficie mínima necesaria establecida por las normativas sectoriales de aplicación para que sea posible la actividad en el subsuelo, debiéndose así justificar en el correspondiente proyecto. Dichos núcleos se dispondrán preferentemente en el perímetro de las parcelas y se diseñarán de tal manera que no disminuyan la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie y de modo que favorezcan las relaciones y circulaciones del espacio libre.

.- Para el supuesto de que la construcción a efectuar en el subsuelo del espacio libre se vaya a vincular a construcciones de las parcelas colindantes (no espacios libres) tanto los accesos al subsuelo como los elementos de ventilación necesarios se dispondrán en la o las parcelas colindantes, de tal manera que solo podrán disponerse en la superficie de los Espacios Libres, núcleos de comunicación verticales para peatones cuando éstos sean necesarios por exigencias de las normativas sectoriales de aplicación, (por ejemplo: evacuación en caso de incendio) y esté justificado que por las características de la edificación (distancias de evacuación, ocupación, etc.) no sean suficientes los ubicados en el o los edificios colindantes con los que conecta. Salvo que se indique otra cosa distinta en las determinaciones particulares de los mismos.

- b) *Condiciones para garantizar el uso y las infraestructuras del espacio libre:*

.- Se deberá prever un espacio, suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano.

Se podrá exigir para determinados espacios libres la disposición de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos

Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



000061

**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio.

En el proyecto de edificación deberá presentarse estudio específico de la capa de servicio y sus elementos componentes (rellenos, instalaciones, elementos estructurales, etc.), aportando trazado, soluciones constructivas etc... de tal forma que se garantice la estanqueidad, el drenaje del suelo y la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo. Todas las soluciones previstas para drenaje de las aguas se resolverán en la capa de servicio, o sea, siempre por encima del forjado del techo del primer sótano.

La capa de servicio se solucionará constructivamente mediante el relleno con sustratos adecuados al uso definido en superficie, mediante la ejecución de forjados sanitarios permitiendo la formación de galerías para instalaciones, ó combinando ambos sistemas.

7.- La ejecución de edificaciones en el subsuelo de los Espacios Libres garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a cualquier Espacio Libre (cargas, sobrecargas, etc.), de tal orden que deberá calcularse la estructura de la edificación para constituir arquitectónicamente la cubierta del volumen en el subsuelo y para soportar la sobre elevación de las edificaciones del suelo. Asimismo los sistemas estructurales y elementos constructivos deberán favorecer la estanqueidad y el drenaje del suelo para la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo.

8.- La construcción de la edificación bajo rasante quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

9.- La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetará la preservación de dicho patrimonio.

10.- En el caso de enajenación del subsuelo o vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los espacios libres se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En el complejo inmobiliario deberán quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; concretamente, las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

**M.-PGO Nº8
(01/2015)**

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

El espacio habilitado para el paso de instalaciones al servicio del dominio público deberá constituirse como servidumbre pública, de carácter permanente, de paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso a realizar en el suelo u otras infraestructuras generales que se hayan de ubicar en esa parcela, dispuesta bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano. Deberá definir su extensión, espesor, características estructurales y constructivas, etc...en cualquier caso, deberá quedar contemplado en el Complejo Inmobiliario.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación---forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

Las rampas de acceso rodado al aparcamiento y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo se podrán establecer como servidumbres privativas permanentes sobre el Dominio Público.

NORMAS PARTICULARES

Se establecen como disposiciones particulares las siguientes:

1.- EL/SUB.01.- EL/SUB.02- (SUSO 8 - El Canario)

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permite ocupar el subsuelo de los espacios libres del sector con el fin de destinarlos a aparcamientos, y usos vinculados a las edificaciones. Permitted la ocupación en semisótano y en ausencia, en primer sótano a uso comercial y almacén.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá a +1,50m desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en semisótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,50m hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.



0000063
M.-PGO N°8
(01/2015)

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)

2.- EL/SUB.03.- Pasaje la Vereda.

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo el espacio libre o zona peatonal.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la rasante natural del terreno (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

3.- EL/SUB.04.- (Parque La Libertad).

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la rasante natural del terreno (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.





4.- EL/SUB 05- EL/SUB 06.-Paseo IQBAL MASIH

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la cota -1,50m desde rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cota -1,50m desde la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio en las condiciones establecidas en el presente artículo.

5.- EL/SUB.07.- SAPU 9-Ircosa

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permite ocupar el subsuelo del los espacio libre con el fin de destinarlos a aparcamientos. Asimismo se permite ocupar en semisótano y en ausencia de éste, en primer sótano, a uso comercial y almacén siempre que no ocupen más de un 3,5% de la superficie del suelo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo.

La cota de inicio o base se medirá a +1,85m desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en semisótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,85m hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo bajo rasante incluido el semisótano.



000065
M.-PGO Nº8
(01/2015)

**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

- f) Se dispondrá de un espacio suficiente para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

6.- EL/SUB 08.- SUSO 6 – EL SOCO

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, y/o vinculados a los usos desarrollados en superficie, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

- b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la cota -1,50m desde rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

- c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cota -1,50m desde la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior de la cimentación.

- d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

- e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

- f) Se dispondrá de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio en las condiciones establecidas en el presente artículo.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE n°234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m y respecto al espacio EL/SUB08 no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.





M.-PGO N°8 (01/2015)

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticos o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la palas, etc..), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad."

9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

Dados los objetivos de la Modificación que se plantea:

.- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela n°11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas con el fin de optimizar los usos del suelo y en orden a convertir la referida parcela en un espacio polivalente para la dinamización social, cultural y comercial, completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela; así como

Aprobado por el pleno en sesión de 07 JUL 2017
en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104 de la Ley 7/2011, de 22 de junio, de la COTMAC de Santa Lucía, a 18 AGO 2017



La secretaria General
Fdo.: Marta Garrido Insua



Página modificada en cumplimiento
del acuerdo de la COTMAC de
fecha 07 de Julio de 2017.

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

CCCC66

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE n°234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m y respecto al espacio EL/SUB08 no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



000067

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

d) *Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*

e) *Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticos o afectarlos negativamente.*

f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*

g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.*

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá general algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad."

9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

Dados los objetivos de la Modificación que se plantea:

- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela n°11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas" con el fin de optimizar los usos del suelo y en orden a convertir la referida parcela en un espacio polivalente para la dinamización social, cultural y comercial, completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela, así como



armonizar, los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del mismo.

.- Armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas 10 y 12.

.- Armonizar la delimitación del sector recogida en la imagen que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

.-Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan la referida normativa.

Y dado que no se pretende adquirir ningún nuevo suelo, ya que los suelos objetos de modificación ya son propiedad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía y que no se plantean nuevas actuaciones de transformación urbanística sobre las ya contempladas por el planeamiento general vigente; la presente modificación de planeamiento no supone modificación del Programa de Actuaciones ni del Estudio Económico Financiero previsto en el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía vigente.

10.- CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACIÓN AL DOCUMENTO PLAN GENERAL

A.- Se modifica y/o completa en el PLAN OPERATIVO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA - NORMAS URBANÍSTICAS apartado II.5. "Ordenación Ordenación Directa desde el Plan General de los suelos urbanizables sectorizados ordenados", concretamente en el apartado II.5.6 "Suelo Urbanizable sectorizado Ordenado El Soco-6" lo siguiente:

- .-Se modifica el "Artículo 4.- Parcelas 11 y 13" de sus ordenanzas específicas.
- .-Se añade un "Artículo 11.- Servidumbres Aeronáuticas" de sus ordenanzas específicas.
- .-Se modifica la imagen del sector, que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco.
- .-Se incorpora imagen del plano parcelario del sector.

Aprobado por el pleno en sesión de... 27 JUL. 2017
COTMAC el... 27 JUL. 2017
La Secretaria General
Fdo.: Marta Garrido Insua

Afectando a las páginas 108, 109, 110 y 111 y se añaden las 111-1 y 111-2 del Plan Operativo.

B.- Se modifica el Artículo 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres añadiéndose el Espacio "EL/SUB.08 El Soco" afectando a las páginas 154.1, 154-4 hasta el 154-12 del Plan Operativo.

C.- Se modifican los planos N° 4.9 y 4.13 de "Ordenación Pormenorizada" incorporando las modificaciones propuestas. Por lo que se sustituyen los planos N° 4.9 y 4.13 de "Ordenación Pormenorizada" del Plan General de Ordenación Vigente.

D.- Se modifican los planos N° 4.9bis y 4.13bis de "Ordenación Pormenorizada" incorporando el espacio EL/SUB.08-SUSO-6 EL SOCO. Por lo que se sustituyen los planos N° 4.9bis y 4.13bis de "Ordenación Pormenorizada" del Plan General de Ordenación Vigente.





M.-PGO Nº8 (01/2015)

Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)

E.- Se añade plano de servidumbres aeronáuticas. Aeropuerto de Gran Canaria, afecto a la M-PGO Nº8.

F.- Se hace constar que en los planos de ordenación pormenorizada de este documento se recoge la "Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía, SUR 1" aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno el 31 de enero de 2008 (BOC nº50 de 10 de marzo de 2008 y BOP nº22 de 15 de febrero de 2008), y posterior rectificación de error, de fecha 24 de abril de 2008, así como la "Modificación Puntual nº7 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, para completar las determinaciones de ordenación del subsuelo de espacios libres y otros" aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 27 de octubre de 2014 (BOP nº162 de 19 de diciembre de 2014 y BOC nº219 de 11 de noviembre de 2014), en tanto que se corresponden con el Planeamiento vigente.

11.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La presente modificación de planeamiento no supone la implantación de ningún nuevo ámbito de actuación de transformación urbanística por lo que no es necesaria la elaboración de una memoria o informe de sostenibilidad económica que estudie y analice el coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios.

12.-RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Dando cumplimiento al mismo, se procede a elaborar el siguiente resumen ejecutivo:

La propuesta de "**Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**" que se propone afecta a las parcelas nº10 "Dotacional Público", nº11 "Plaza Pública e instalaciones deportivas" y nº12 "Dotacional público" del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-6 - El Soco del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. En la actualidad las parcelas del referido sector cuentan con la condición de solar al estar ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización y recepcionadas por la Administración.

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

000063

armonizar, los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del mismo.

.- Armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas 10 y 12.

.- Armonizar la delimitación del sector recogida en la imagen que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

.-Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan la referida normativa.

Y dado que no se pretende adquirir ningún nuevo suelo, ya que los suelos objetos de modificación ya son propiedad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía y que no se plantean nuevas actuaciones de transformación urbanística sobre las ya contempladas por el planeamiento general vigente; la presente modificación de planeamiento no supone modificación del Programa de Actuaciones ni del Estudio Económico Financiero previsto en el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía vigente.

10.- CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACIÓN AL DOCUMENTO PLAN GENERAL

A.- Se modifica y/o completa en el PLAN OPERATIVO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA - NORMAS URBANÍSTICAS apartado II.5. "Ordenación Ordenación Directa desde el Plan General de los suelos urbanizables sectorizados ordenados", concretamente en el apartado II.5.6 "Suelo Urbanizable sectorizado Ordenado El Soco-6" lo siguiente:

- .-Se modifica el "Artículo 4.- Parcelas 11 y 13" de sus ordenanzas específicas.
- .-Se añade un "Artículo 11.- Servidumbres Aeronáuticas" de sus ordenanzas específicas.
- .-Se modifica la imagen del sector, que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco.
- .-Se incorpora imagen del plano parcelario del sector.

Afectando a las páginas 108, 109, 110 y 111 y se añaden las 111-1 y 111-2 del Plan Operativo.

B.- Se modifica el Artículo 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres añadiéndose el Espacio "EL/SUB.08 El Soco" afectando a las páginas 154.1, 154-4 hasta el 154-12 del Plan Operativo.

C.- Se modifican los planos N° 4.9 y 4.13 de "Ordenación Pormenorizada" incorporando las modificaciones propuestas. Por lo que se sustituyen los planos N° 4.9 y 4.13 de "Ordenación Pormenorizada" del Plan General de Ordenación Vigente.

D.- Se modifican los planos N° 4.9bis y 4.13bis de "Ordenación Pormenorizada" incorporando el espacio EL/SUB.08-SUSO-6 EL SOCO. Por lo que se sustituyen los planos N° 4.9bis y 4.13bis de "Ordenación Pormenorizada" del Plan General de Ordenación Vigente.

Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.





**Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**

E.- Se añade plano de servidumbres aeronáuticas. Aeropuerto de Gran Canaria, afecto a la M-PGO Nº8.

11.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La presente modificación de planeamiento no supone la implantación de ningún nuevo ámbito de actuación de transformación urbanística por lo que no es necesaria la elaboración de una memoria o informe de sostenibilidad económica que estudie y analice el coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios.

12.-RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Dando cumplimiento al mismo, se procede a elaborar el siguiente resumen ejecutivo:

La propuesta de **"Modificación nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)"** que se propone afecta a las parcelas nº10 "Dotacional Público", nº11 "Plaza Pública e instalaciones deportivas" y nº12 "Dotacional público" del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-6 - El Soco del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. En la actualidad las parcelas del referido sector cuentan con la condición de solar al estar ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización y recepcionadas por la Administración.



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



M.-PGO Nº8 (01/2015) **Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)**



Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL 2017
 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
 COTMAC el 07 JUL 2017
 de 18 AGO 2017 de
 la Secretaria General
 Fdo.: Marta Garrido Insua


Las modificaciones que se plantean, tal y como se desarrolla en los apartados anteriores, son las siguientes:

- 1.- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela nº11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas con el uso dotacional Social, cultural, de Mercado y otros; no alterando los parámetros edificatorias de la misma sino diversificándolo en cuanto a los usos a los que se puede destinar.
- 2.- Completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela nº11 (que pasará a denominarse EL/SUB.08 SUSO-6 EL SOCO) definiendo el volumen edificable en el subsuelo estableciendo la edificabilidad máxima permitida, con definición expresa del número de plantas y la profundidad máxima edificable y demás elementos necesarios para la correcta implantación de los usos permitidos.
- 3.- Corregir la calificación urbanística que para la parcela nº11 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, los espacios grafiados como cultural y deportivo se graffien como espacios libres en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.
- 4.- Corregir la calificación urbanística que para las parcelas nº10 y nº12 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, respecto a la parcela 10 el espacio grafiado



000071



M.-PGO Nº8 (01/2015)

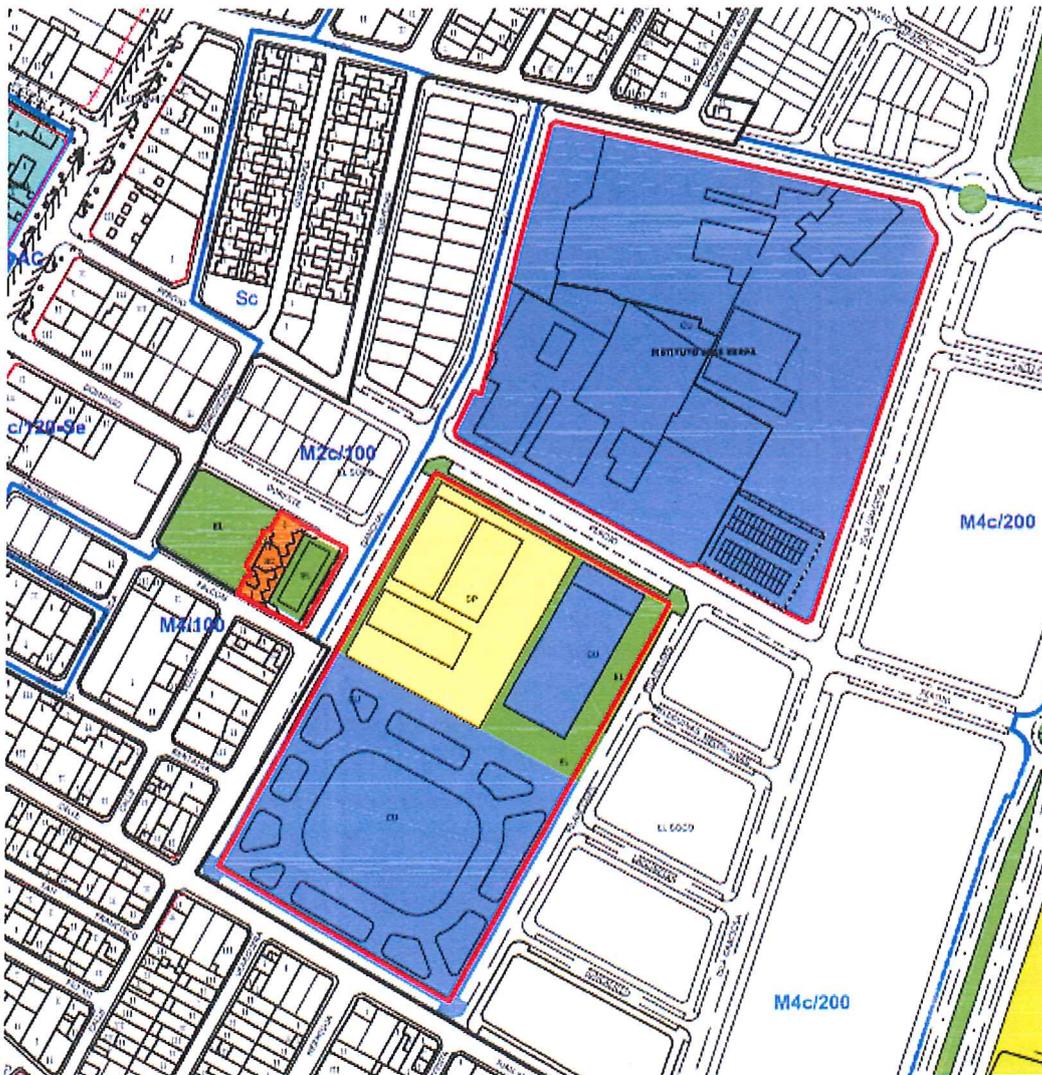
Modificación Nº8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº10-11-12)

como cultural se grafien como Dotacional y respecto a la parcela 12 el espacio grafiado como social y espacios libres se grafien también como Dotacional en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

5.- Modificar la imagen del sector que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con las correcciones propuesta e incorporando correctamente la imagen de la delimitación del sector.

6.-Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan la referida normativa.

Planeamiento vigente



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL 2017
en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
COTMAC el 07 JUL 2017
Santa Lucía a 18 AGO 2017 de 18 de 18
La secretaria General
70
Fdo.: Marta Garrido Insua





Las modificaciones que se plantean, tal y como se desarrolla en los apartados anteriores, son las siguientes:

- 1.- Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela n°11 destinada a Plaza pública e instalaciones deportivas con el uso dotacional Social, cultural, de Mercado y otros; no alterando los parámetros edificatorias de la misma sino diversificándolo en cuanto a los usos a los que se puede destinar.
- 2.- Completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela n°11 (que pasará a denominarse EL/SUB.08 SUSO-6 EL SOCO) definiendo el volumen edificable en el subsuelo estableciendo la edificabilidad máxima permitida, con definición expresa del número de plantas y la profundidad máxima edificable y demás elementos necesarios para la correcta implantación de los usos permitidos.
- 3.- Corregir la calificación urbanística que para la parcela n°10 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, los espacios grafiados como cultural y deportivo se grafien como espacios libres en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.
- 4.- Corregir la calificación urbanística que para las parcelas n°11 y n°12 se recoge en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de modo que, respecto a la parcela 11 el espacio grafiado



000071

**M.-PGO N°8
(01/2015)**

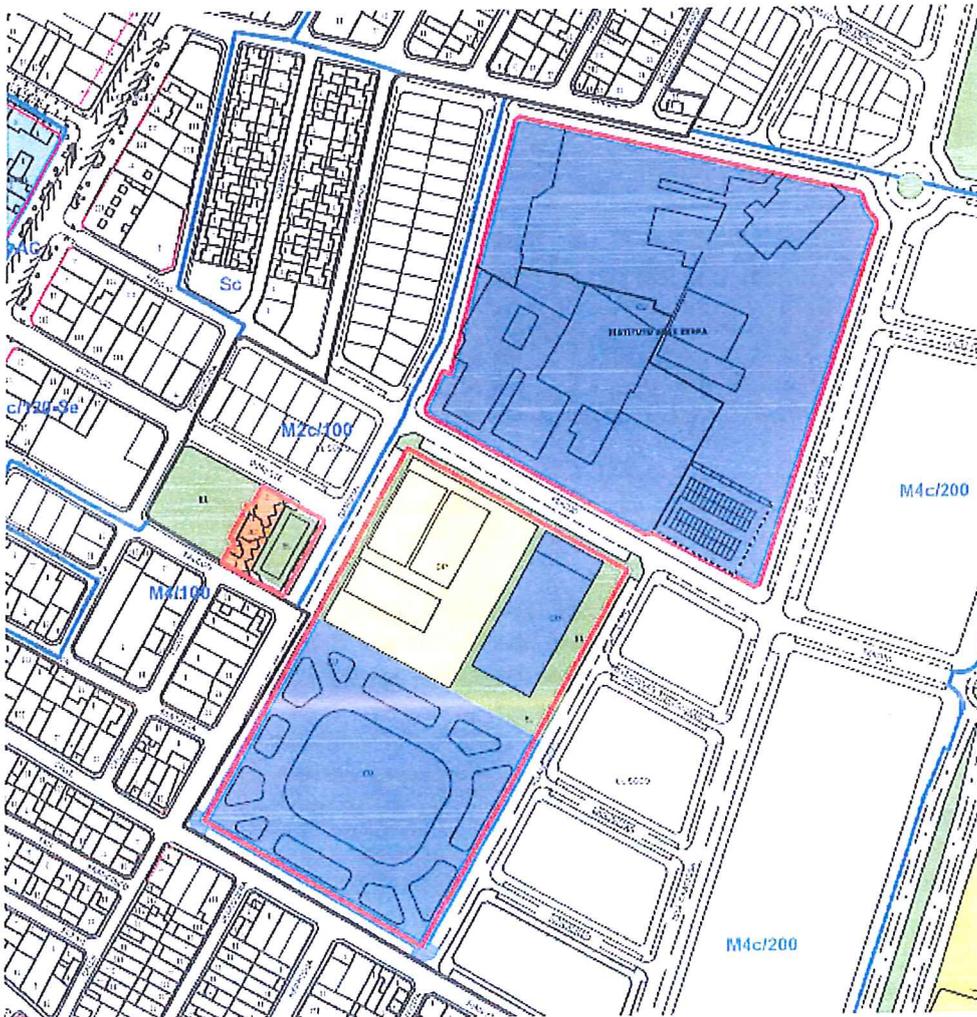
**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**

como cultural se grafien como Dotacional y respecto a la parcela 12 el espacio grafiado como social y espacios libres se grafien también como Dotacional en consonancia con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General para el sector SUSO-6 El Soco.

5.- Modificar la imagen del sector que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco con las correcciones propuesta e incorporando correctamente la imagen de la delimitación del sector.

6.-Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan la referida normativa.

Planeamiento vigente



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

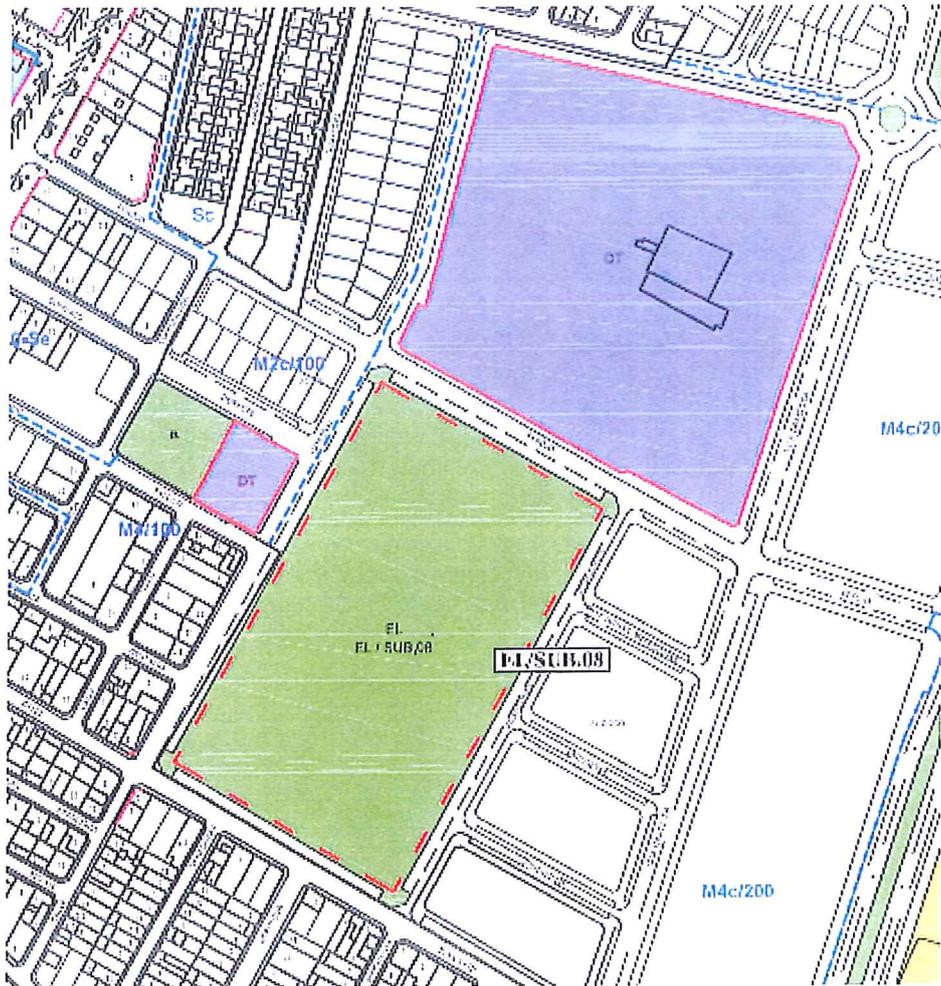


**M.-PGO N°8
(01/2015)**

**Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)**



Planeamiento modificado



La presente modificación puntual ha sido redactada por Equipo Técnico del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía.

En Santa Lucía a 11 de enero de 2017

Erminia Suárez Rivero
(Arquitecta)



Juan Hernández Bartolomé
(Geógrafo)



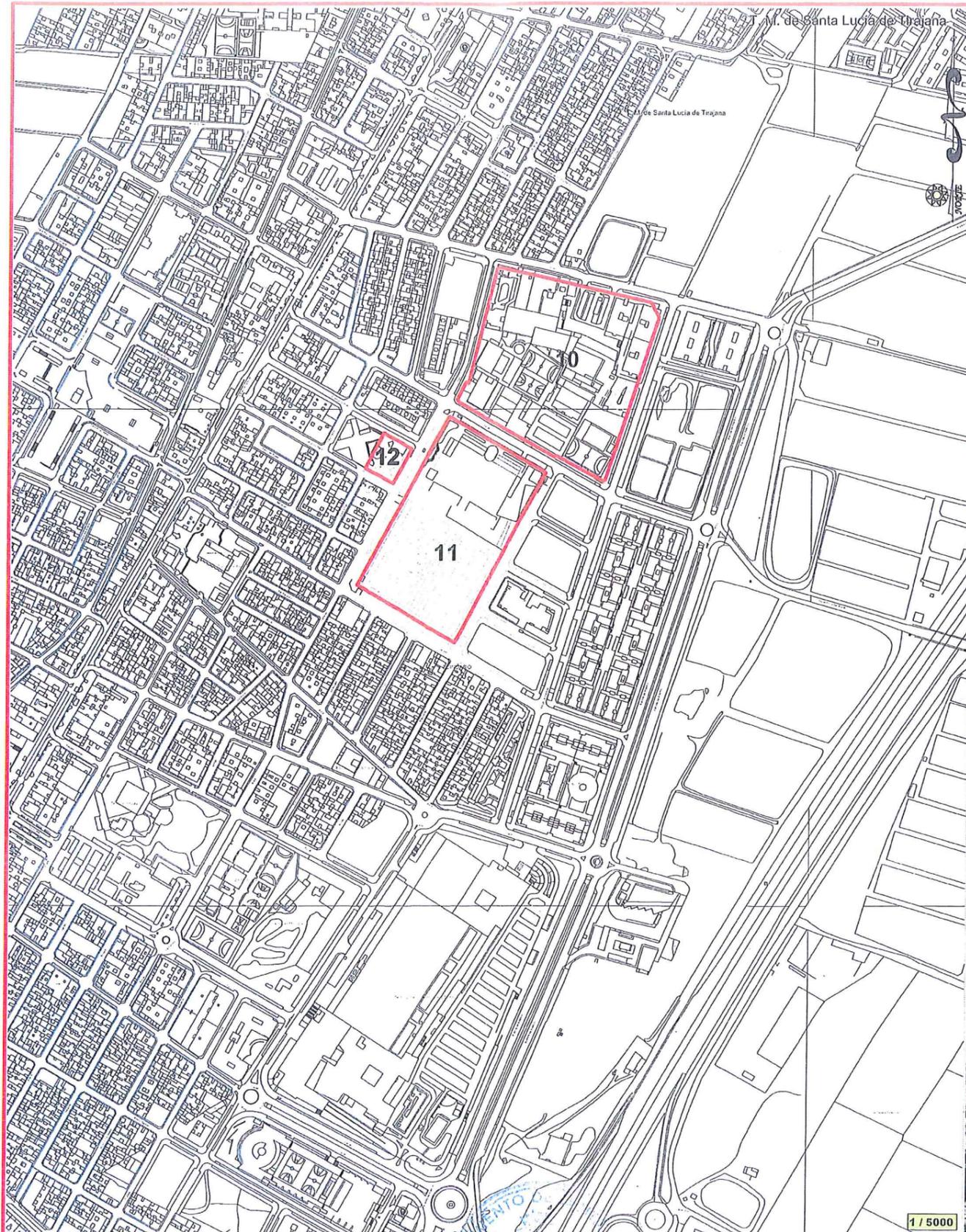
**M.-PGO N°8
(01/2015)**

Modificación N°8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía.
Ordenación Pormenorizada de parcelas correspondientes al
sector SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas n°10-11-12)



2. PLANOS





LEYENDA

 PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

[Handwritten signatures and stamps in blue ink]



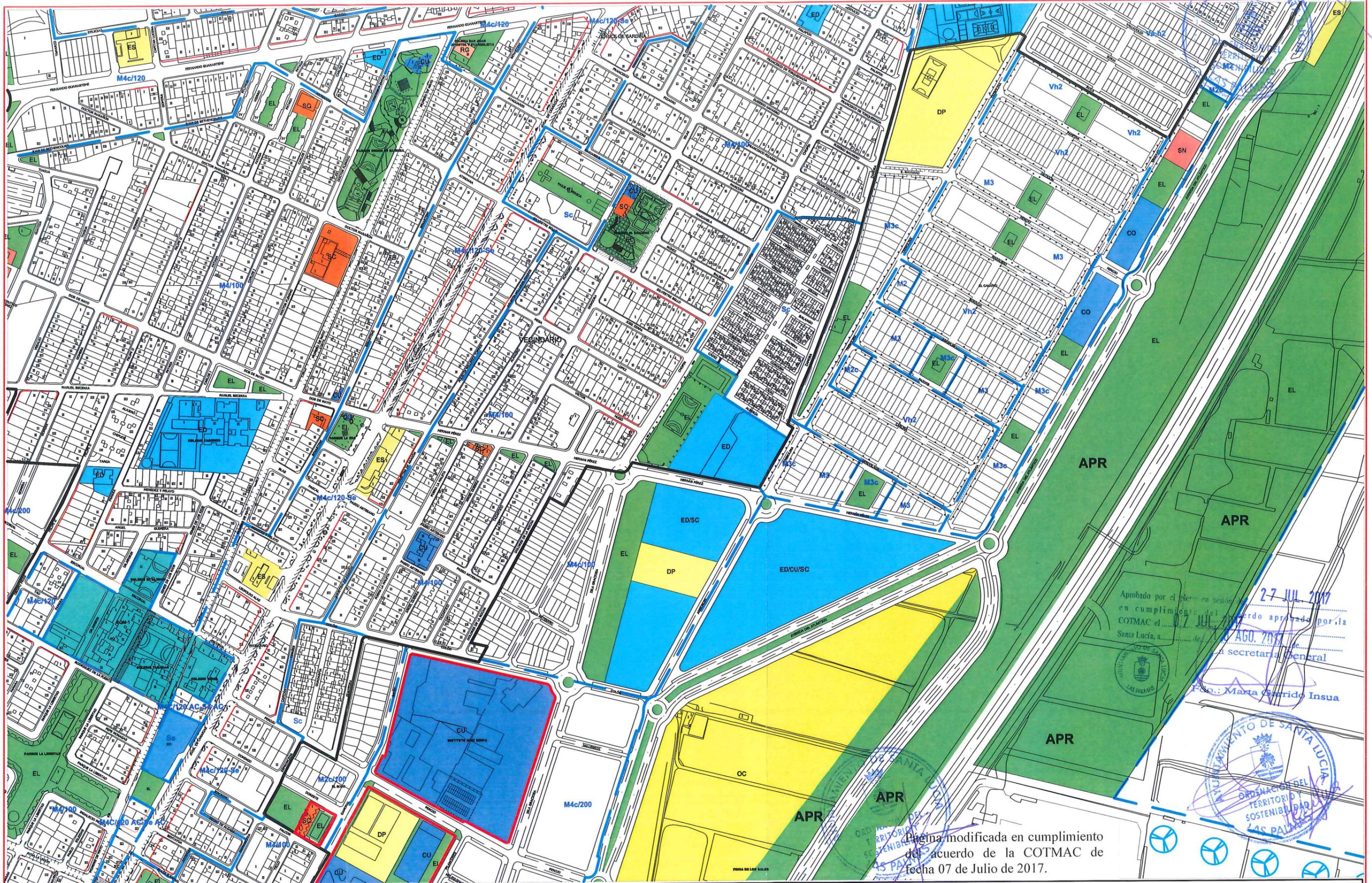
**MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCÍA .
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR
SUSO - 6 EL SOCO. (Parcelas nº 10 - 11- 12) -----M-PGO Nº8. (01-2015)**

FECHA:
Enero 2017

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA:
1/5000

PLANO Nº
1



Aprobado por el plenario en sesión celebrada el día 27 JUL 2017 en cumplimiento del acuerdo aprobado por la COTMAC el día 17 JUL 2017 de Santa Lucía, a las 10:00 horas, de la secretaría General
 Fdo.: Marta Garrido Insua

Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

LEYENDA

PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

	Administrativo Infraestructura	ED	Educativo	EL	Espacios Libres		Peatonal
	Comercial	RG	Religioso	CE	Cementerio		Equipamiento Múltiple Administrativo Social
	Cultural	SN	Sanitario	HT	Hotelero		Ocio
	Deportivo	SC	Social	ES	Estación de Servicio		



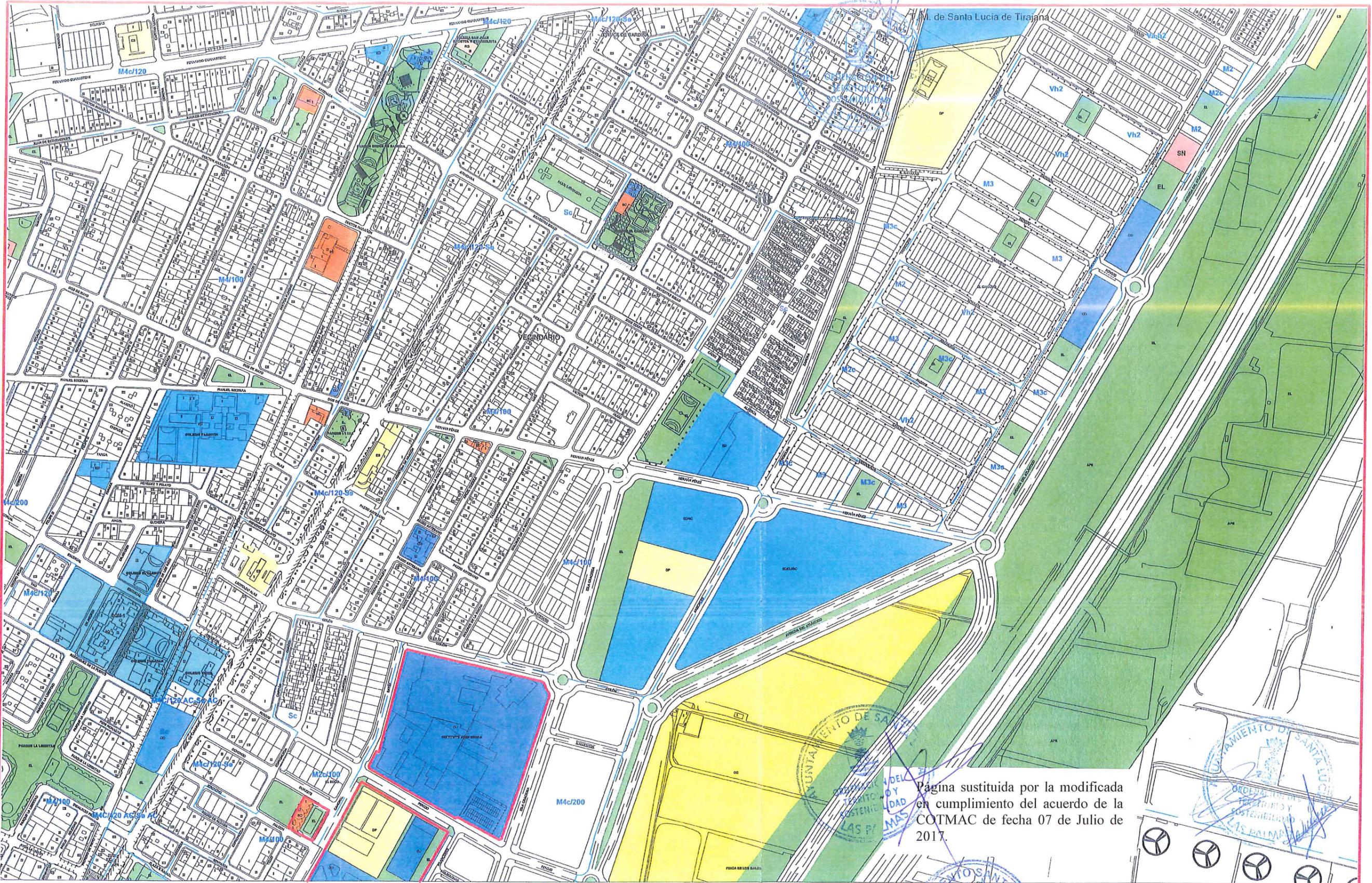
MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCÍA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO - 6 EL SOCO. (Parcelas nº 10 - 11- 12) ----M-PGO Nº8 (01-2015)

FECHA: Julio 2017

ESTADO ACTUAL: PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA: 1/4000

PLANO Nº 2.1



AD	ADMINISTRATIVO	ED	EDUCATIVO	EL	ESPACIOS LIBRES	PEATONAL	PEATONAL
RI	INFRAESTRUCTURA	RG	RELIGIOSO	EOM-1	EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL		
CE	CENICIENTERIO	SN	SANITARIO	HT	HOTELERO OCIO		
CO	COMERCIAL	SC	SOCIAL	ES	ESTACION DE SERVICIO		
CU	CULTURAL						
DP	DEPORTIVO						



MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR
SUSO- 6 EL SOCO. (Parcelas nº 10 - 11- 12) ----M-PGO Nº8 (01-2015)

FECHA: Enero 2017

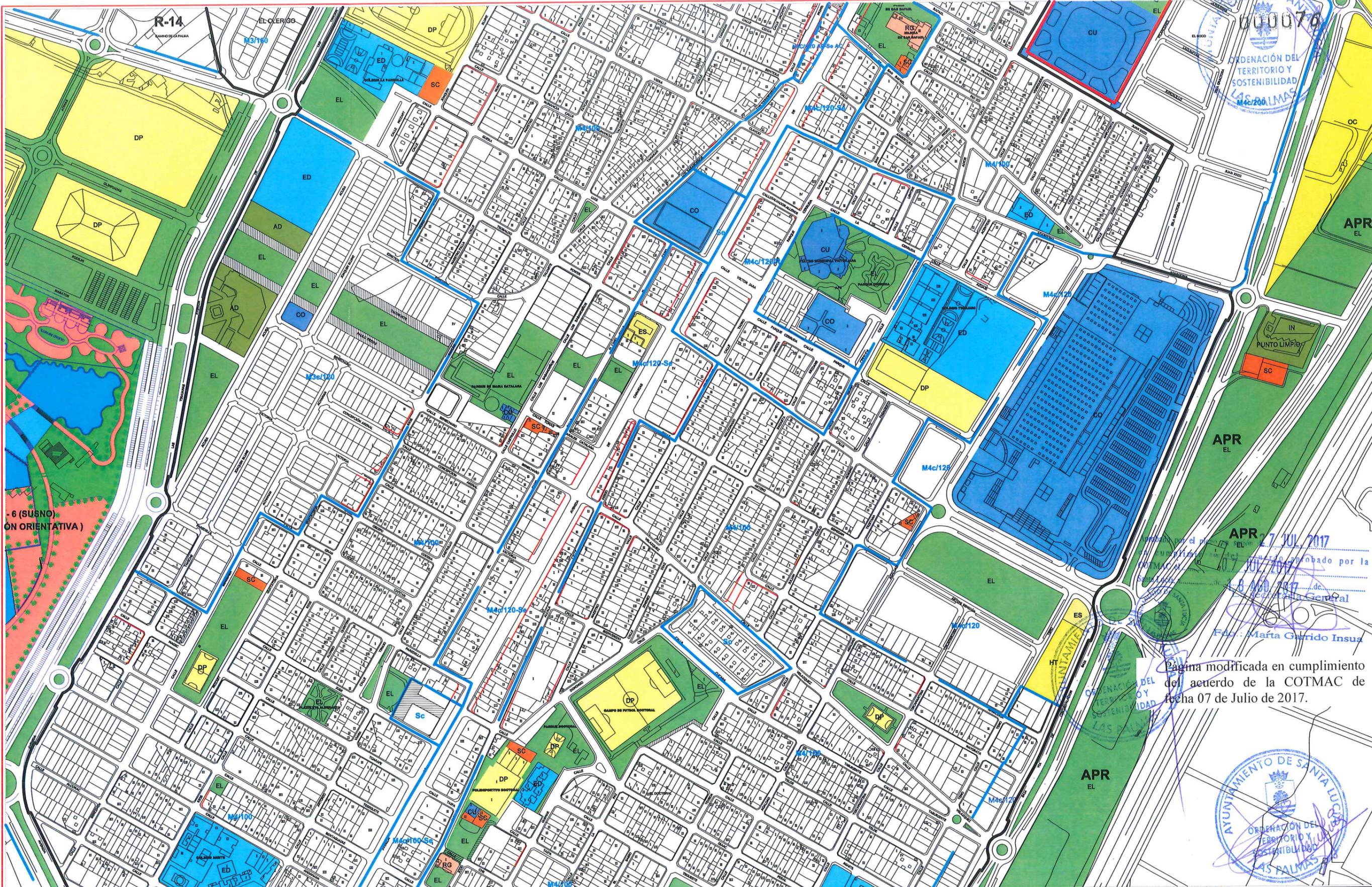
ESTADO ACTUAL: PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA: 1/4000

PLANO Nº 2.1

Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.





- 6 (SUSNO)
ÓN ORIENTATIVA)

APR 27 JUL 2017
 aprobado por la
 07 JUL 2017
 8 JUL 2017 de
 General
 Fdo: Marta Garrido Insua

Página modificada en cumplimiento
 del acuerdo de la COTMAC de
 fecha 07 de Julio de 2017.



LEYENDA

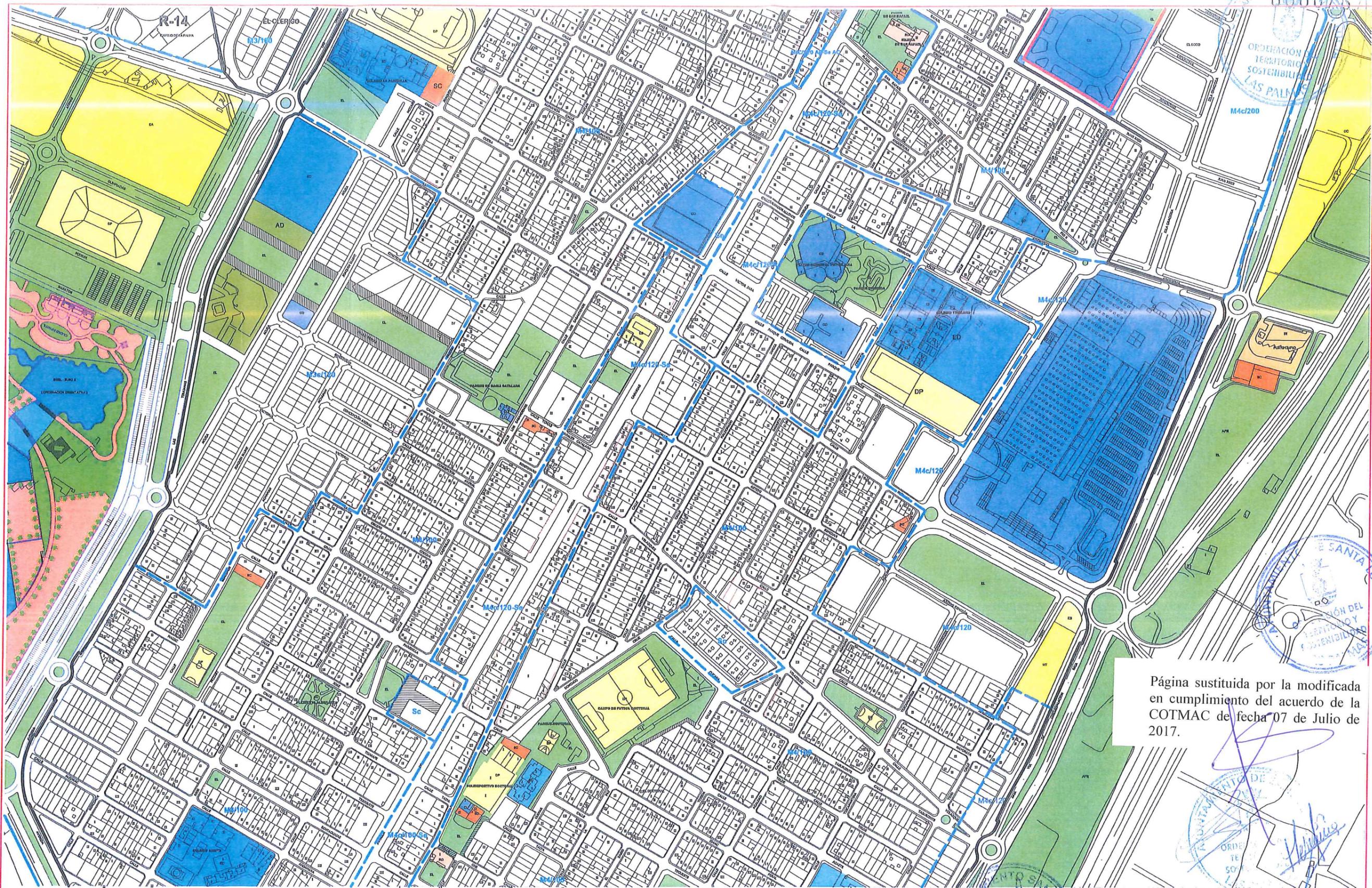
PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

AI	ADMINISTRATIVO	ED	EDUCATIVO	EL	ESPACIOS LIBRES	PEATONAL
IN	INFRAESTRUCTURA	RG	RELIGIOSO	EQM-1	EQUIPAMIENTO MULTIPLE	
CO	COMERCIAL	CE	CENTENARIO	SA	SANITARIO	
CU	CULTURAL	SN	SANITARIO	HT	HOTELERO	
DP	DEPORTIVO	SC	SOCIAL	OC	OCIO	
				ES	ESTACION DE SERVICIO	



MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCÍA.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR
SUSO - 6 EL SOCO. (Parcelas nº 10 - 11 - 12) ----M-PGO Nº8 (01-2015)

FECHA: Julio 2017	ESTADO ACTUAL PLANEAMIENTO VIGENTE	ESCALA: 1/4000	PLANO Nº 2.2
----------------------	---------------------------------------	-------------------	-----------------



000086
 ORDENACIÓN TERRITORIAL SOSTENIBLE
 LAS PALMAS

AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCÍA
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCÍA
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

LEYENDA
 PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

AD	ADMINISTRATIVO INFRAESTRUCTURA	ED	EDUCATIVO	EL	ESPACIOS LIBRES
CO	COMERCIAL	RG	RELIGIOSO	EM-S	EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL
CU	CULTURAL	CE	CEMENTERIO	HT	HOTELERO OCIO
DP	DEPORTIVO	SN	SANITARIO	OC	ESTACION DE SERVICIO
		SC	SOCIAL	ES	



MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCÍA.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR
SUSO - 6 EL SOCO. (Parcelas nº 10 - 11- 12) ----M-PGO Nº8 (01-2015)

FECHA:
 Enero 2017

ESTADO ACTUAL
 PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA:
 1/4000

PLANO Nº
 2.2

0.00073

T. M. de Santa Lucía de Tirajana

LEYENDA

 DOTACIONES / EQUIPAMIENTOS

- 1.- I.E.S José Zerpa.
- 2.- Museo de La Zafra.
- 3.- Sede del Centro de colectivos " El Zaguán ".
- 4.- Sede de la unidad de prevención de drogas y promoción de la salud.
- 5.- C.A.D (centro de atención a la drogodependencia) de Vecindario.
- 6.- Vivero municipal de Empresas.
- 7.- Unidad de atención psicosocial a enfermos de cáncer y sus familiares.
- 8.- Sede de Protección Civil.
- 9.- Ateneo Municipal.
- 10.- Escuelas artísticas municipales.
- 11.- Cancha municipal de bola y petanca.
- 12.- Club Social San Rafael
- 13.- Iglesia San Rafael
- 14.- C.E.I.P. Tamarán

 EDF.EXISTENTES DE USO COMERCIAL

- 15. Centro comercial La Avenida.
- 16. Edif. Exclusivo de uso comercial.

 ESPACIO LIBRE

- 17. Plaza de San Rafael.
- 18. Plaza Del Algodonal.
- 19. Parque de la Libertad.
- 20. Parque San Borondón.
- 21. Recinto Ferial.

 RESIDENCIAL.

- 22. Residencial.

 APARCAMIENTO.

- 23. Aparcamiento.

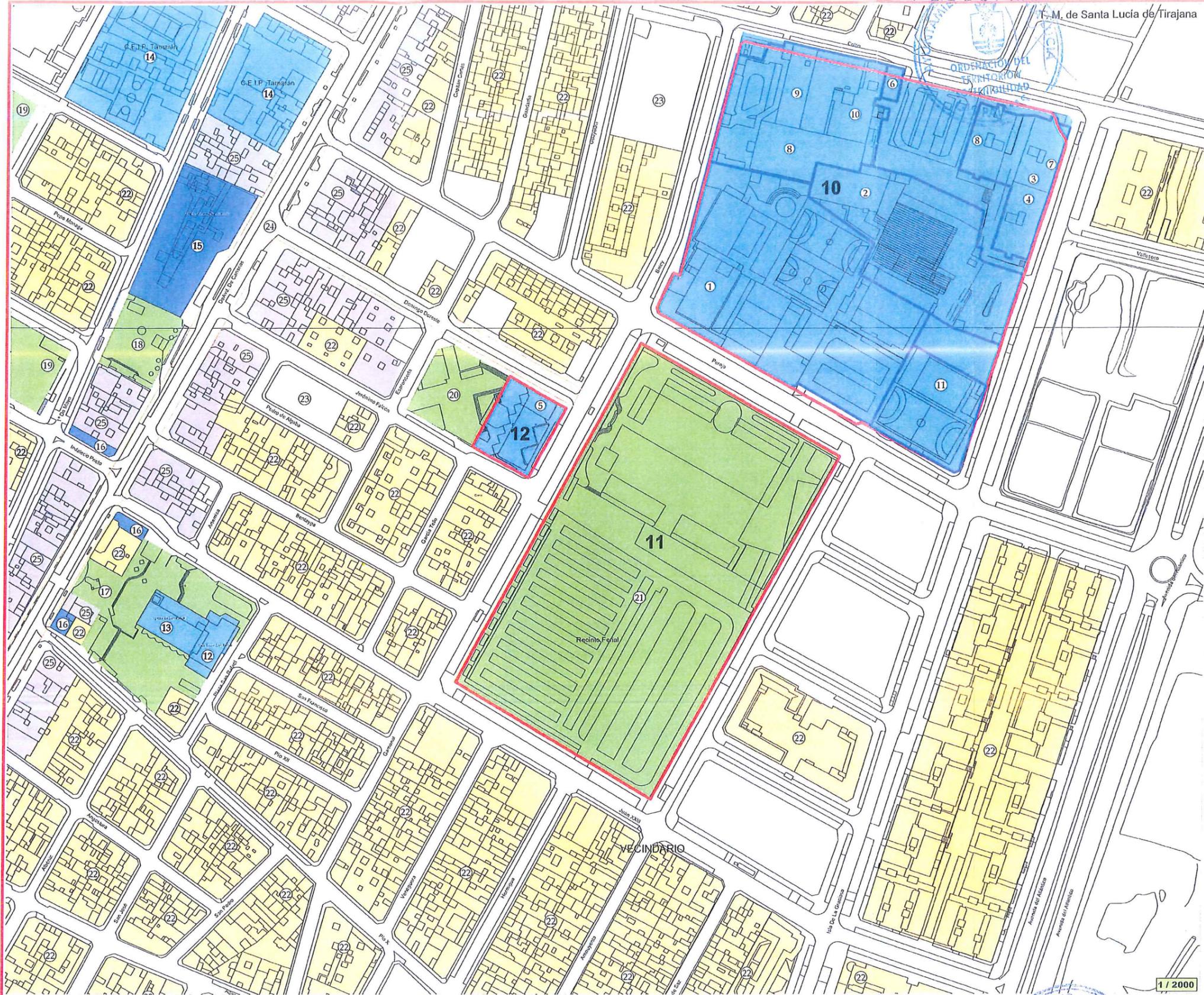
 PEATONAL.

- 24. Peatonal.

 EDF. DE USO RESIDENCIAL CON PLANTA BAJA COMERCIAL.

- 25. Edif. De uso Residencial con planta baja Comercial.

BIEN CATALOGADO
FICHA Nº 00389



1/2000



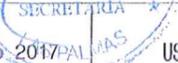
LEYENDA

 PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN



MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCÍA.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO-6 EL SOCO. (Parcelas nº 10 - 11- 12) ----M-PGO Nº8 (01-2015)

FECHA:  SECRETARÍA

Enero 2017

ESTADO ACTUAL

USOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

ESCALA: 1/2000

PLANO Nº 3



LEYENDA

PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN
 EL/SUB.08

ADMINISTRATIVO INFRAESTRUCTURA	EDUCATIVO	ESPACIOS LIBRES	PEATONAL
COMERCIAL	RELIGIOSO	EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL	DOTACIONAL
CULTURAL	CEMENTERIO	HOTELERO OCIO	
DEPORTIVO	SANITARIO	ESTACION DE SERVICIO	
	SOCIAL		



MODIFICACIÓN N° 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCIA.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR
SUSO - 6 EL SOCO (Parcelas n° 10 - 11 - 12) ----M-PGO N°8 (01-2015)

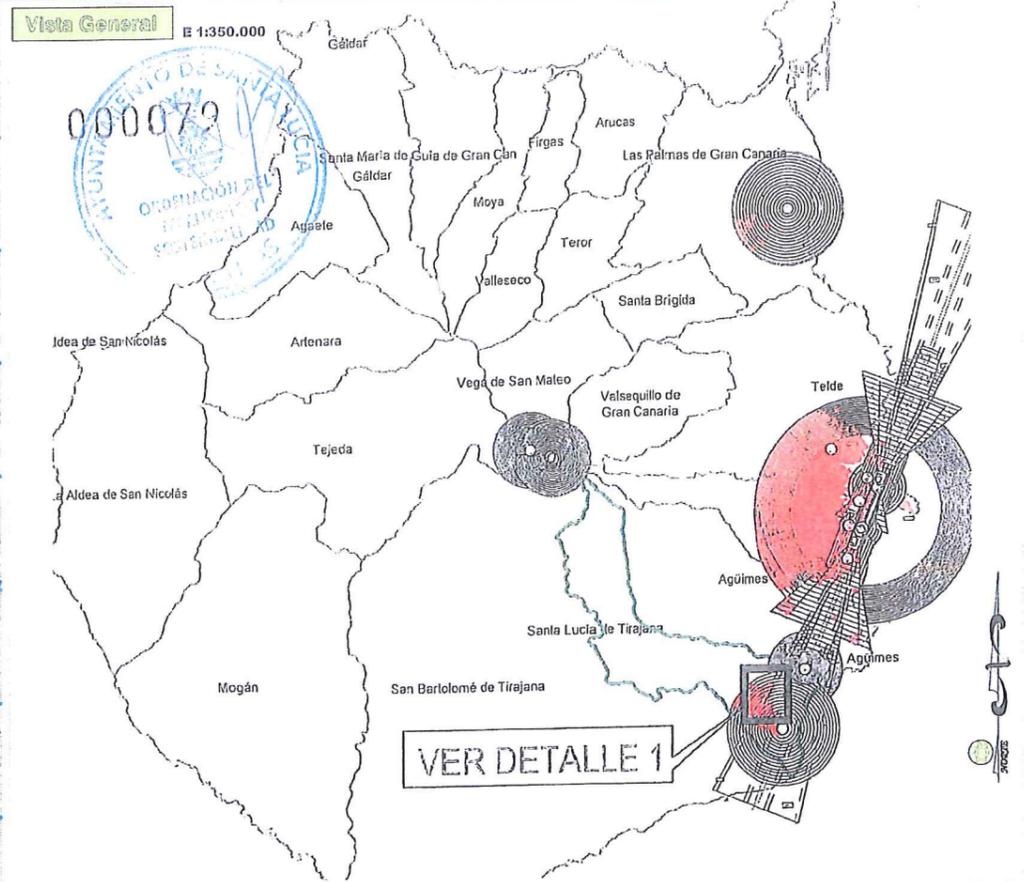
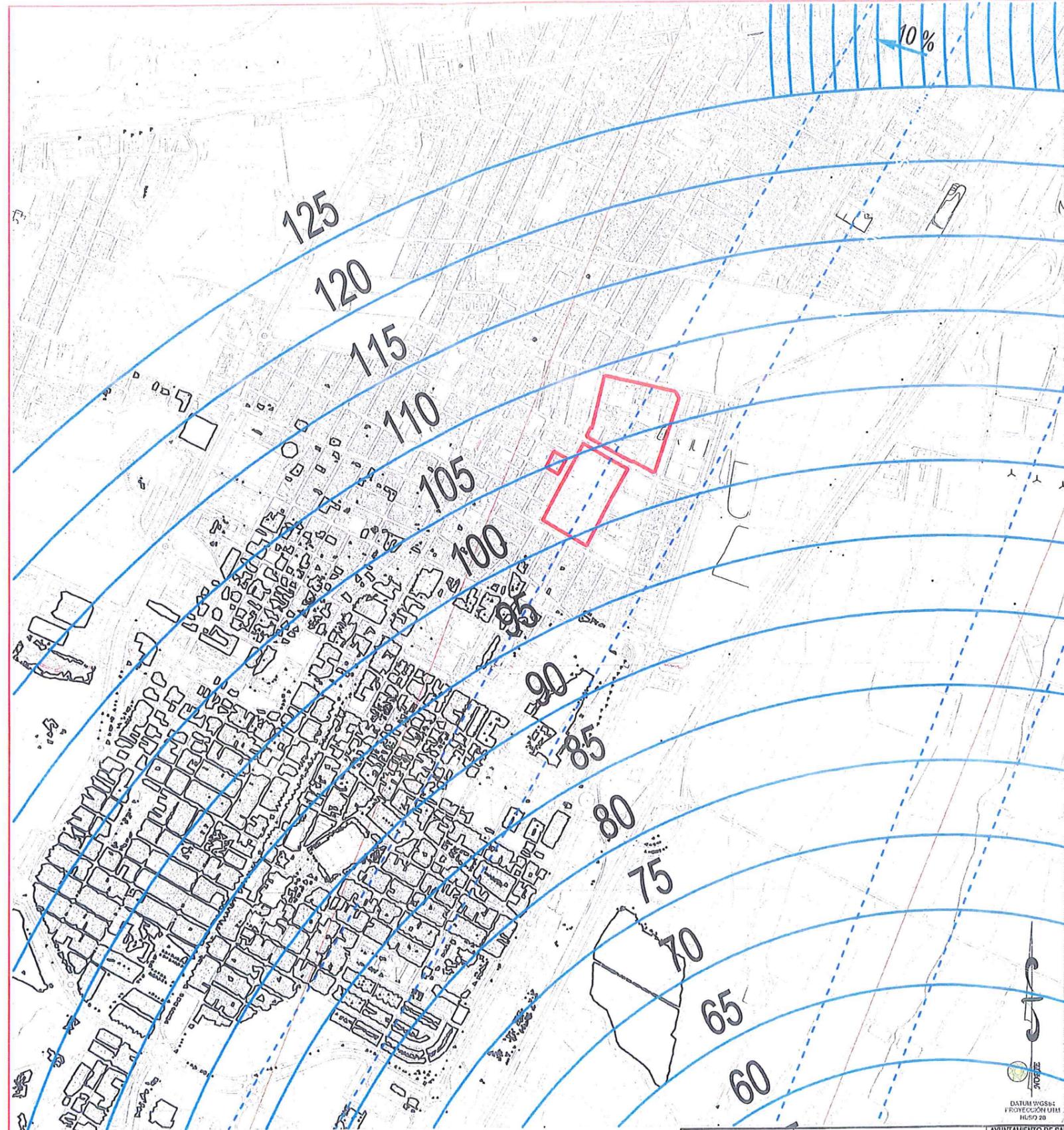
FECHA: Enero 2017

MODIFICACION (PROPUESTA)

ESCALA: 1/2000

PLANO N° 4





LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- COTAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACION POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. OBSTÁCULO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA LUCÍA DE TIRAJANA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DE TERRENO

	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA	
			AEROPUERTO DE GRAN CANARIA	
			SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
			SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 417/2011	
ESCALA	FECHA	REF.	PLANO	
1. 10.000	OCTUBRE 2015	150265	1	

LEYENDA

PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

ADMINISTRATIVO	EDUCATIVO	ESPACIOS LIBRES	PEATONAL
COMERCIAL	RELIGIOSO	EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE	
CULTURAL	CEMENTERIO	ADMINISTRATIVO SOCIAL	
DEPORTIVO	SANITARIO	HOTELERO	
	SOCIAL	OCIO	
		ESTACION DE SERVICIO	

SANTA LUCÍA

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA LUCÍA

SANTA LUCÍA CASCO
CASA FASTERES LEJANOS DEL POVO BRUCE
CRUCE DE SAN JUAN VECINDRIO
DOCTORAL FONDOS DE FONDOS



MODIFICACIÓN Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA LUCÍA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL SECTOR SUSO - 6 EL SOCO. (Parcelas nº 10 - 11- 12) ----M-PGO Nº8 (01-2015)

FECHA: Enero 2017

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ESCALA: 1/10.000

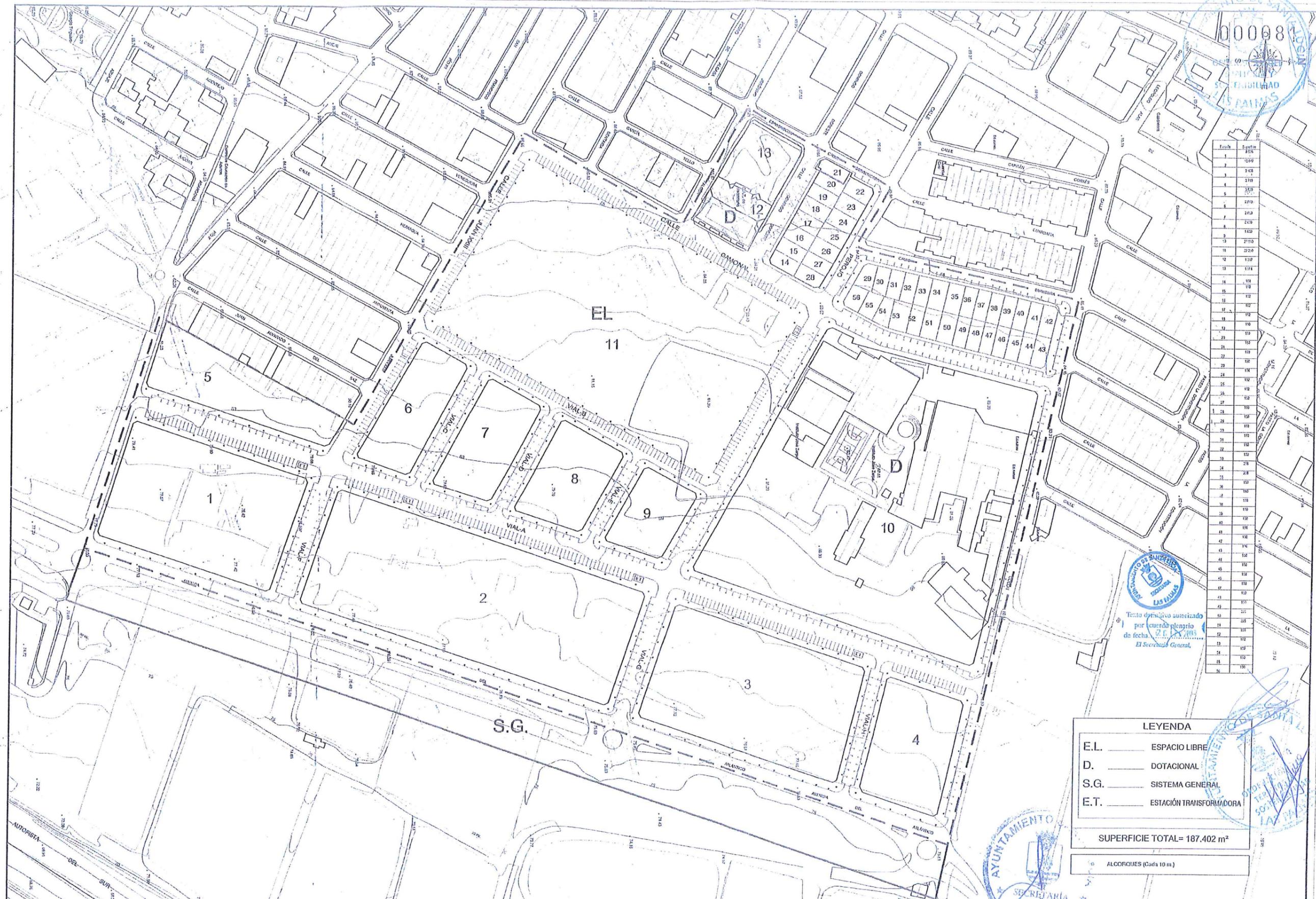
PLANO Nº **5**



ANEXO I .- PLANO PARCELARIO CORRESPONDIENTE AL SECTOR
SUSO-6 EL SOCO

"ENERO 2017"





Fuente	Superficie
1	1549
2	3408
3	3710
4	3753
5	2779
6	1419
7	2659
8	1430
9	2753
10	2728
11	1317
12	1314
13	1314
14	114
15	112
16	112
17	112
18	112
19	112
20	112
21	112
22	112
23	112
24	112
25	112
26	112
27	112
28	112
29	112
30	112
31	112
32	112
33	112
34	112
35	112
36	112
37	112
38	112
39	112
40	112
41	112
42	112
43	112
44	112
45	112
46	112
47	112
48	112
49	112
50	112
51	112
52	112
53	112
54	112
55	112
56	112
57	112
58	112
59	112
60	112
61	112
62	112
63	112
64	112
65	112
66	112
67	112
68	112
69	112
70	112
71	112
72	112
73	112
74	112
75	112
76	112
77	112
78	112
79	112
80	112
81	112
82	112
83	112
84	112
85	112
86	112
87	112
88	112
89	112
90	112
91	112
92	112
93	112
94	112
95	112
96	112
97	112
98	112
99	112
100	112

Tanto el presente autorizado por acuerdo plenario de fecha 02 de octubre de 2002 El Secretario General.

LEYENDA

- E.L. — ESPACIO LIBRE
- D. — DOTACIONAL
- S.G. — SISTEMA GENERAL
- E.T. — ESTACION TRANSFORMADORA

SUPERFICIE TOTAL = 187.402 m²

ALCORNQUES (Cada 10 m)



ANEXO II .- PLANOS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN
AL PLAN GENERAL

"ENERO 2017"

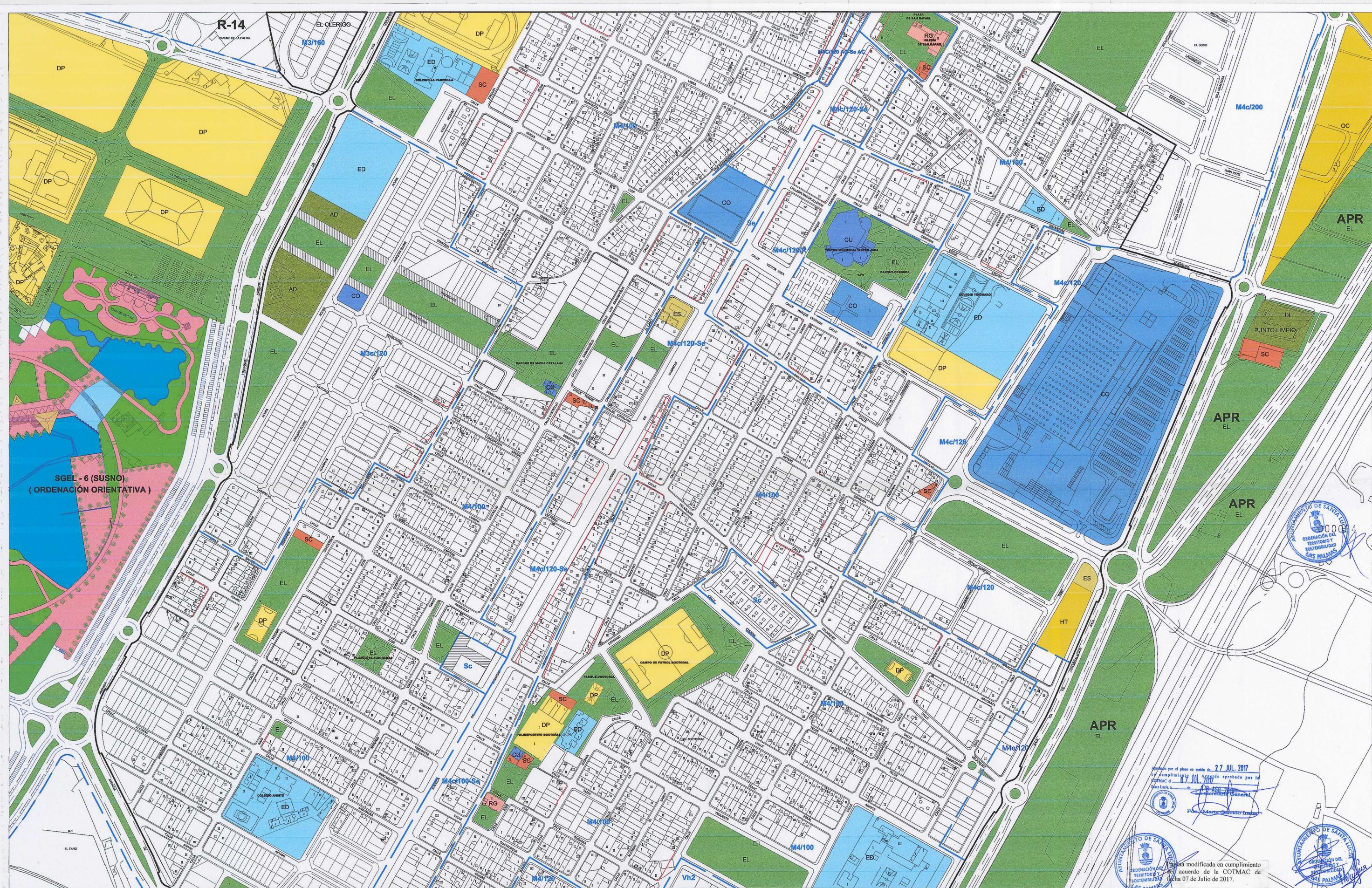




Se sustituye por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



LEYENDA ALINEACION OFICIAL AFUECCION LIMITE MUNICIPAL LIMITE DEL SUELO URBANO		LIMITE DE AMBITOS HOMOGENOS LIMITE DESLINDE MARITIMO-TERRESTRE PROTECCION COSTAS (8, 20 y 100 MTRS)		AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO USO RESIDENCIAL USO RESIDENCIAL DIFERIDO USO INDUSTRIAL		USO INDUSTRIAL AGRICOLA VIVIENDAS ILEGALES CATALOGO ARQUITECTONICO YACIMIENTO ARQUEOLOGICO		h c s r / a c Avenida de Caseros Parcela número Cuentas de agua Volúmenes autorizados Manzana cerrada EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FILERA		CASCO HISTORICO ASENTAMIENTO RURAL EDIFICIO SINGULAR CONJUNTO SINGULAR		ADMINISTRATIVO INFRAESTRUCTURA COMERCIAL CULTURAL DEPORTIVO		EDUCATIVO RELIGIOSO CEMENTERIO SANITARIO SOCIAL		ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL HOTELERO ESTACION DE SERVICIO		PEATONAL DOTACIONAL		PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA (SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE) TEXTO REFUNDIDO (ACUERDO COTMAC 20 / 071 2006)		ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO FECHA: FEBRERO 2006 SUSTITUIDO POR: M-FG-0 N° 6 (11/23/15)		ESCALA: 1 : 2000 PLANO N°: 4.9	
---	--	---	--	--	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	------------------------	--	---	--	--	--	-----------------------------------	--

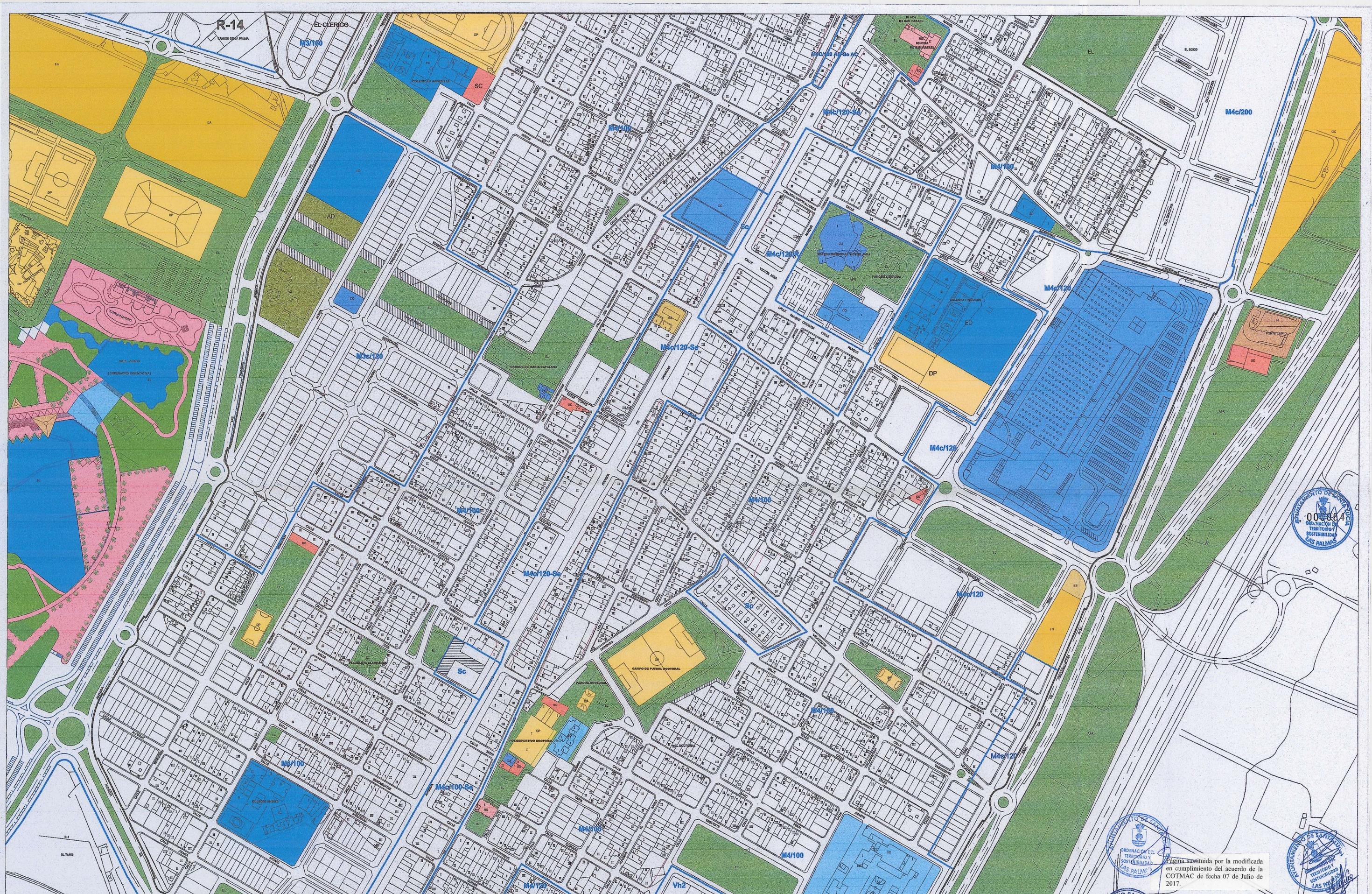


Aprobado por el plano en sesión de 27 JUL. 2017
 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
 COMAC el 09 JUL. 2017
 Santa Lucía, a 09 JUL. 2017
 Pdo. Municipal
 Pdo. Municipal

Plana modificada en cumplimiento
 del acuerdo de la COMAC de
 fecha 07 de Julio de 2017.



LEYENDA ALINEACIÓN OFICIAL LIMITE MUNICIPAL LIMITE DEL SUELO URBANO	LIMITE DE AMBITOS HOMOGÉNEOS LIMITE DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE PROTECCIÓN COSTAS (6, 20 y 100 MTRS)	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO USO RESIDENCIAL USO RESIDENCIAL DIFERIDO USO INDUSTRIAL	USO INDUSTRIAL AGRÍCOLA VIVIENDAS LEGALES CATALOGO ARQUITECTÓNICO YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO	T h c / s / R / A C Avenida de Canarias Paredes alizares S Barandilla C Balco exterior M MANZANA CERRADA EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	CASCO HISTÓRICO ASENTAMIENTO RURAL EDIFICIO SINGULAR CONJUNTO SINGULAR	ADMINISTRATIVO INFRAESTRUCTURA COMERCIAL CULTURAL DEPORTIVO	EDUCATIVO RELIGIOSO CEMENTERIO SANITARIO SOCIAL	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL HOTELERO ESTACION DE SERVICIO	PEATONAL DOTACIONAL		PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA (SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE) TEXTO REFUNDIDO (ACUERDO COMAC 20 / 07 / 2006)		PLAN: ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO FECHA: FEBRERO 2008 SUBSTITUIDO POR: M-POD W8 (01/2015)	ESCALA: 1 : 2000	PLANO N: 4.13



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

LEYENDA ALINEACION OFICIAL AFECTACION LIMITE MUNICIPAL LIMITE DEL SUELO URBANO	LIMITE DE AMBITOS HOMOGENEOS LIMITE DEL SUELO MARITIMO-TERRRESTRE PROTECCION COSTAS (5, 20 Y 100 MTRS)	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APP USO RESIDENCIAL USO RESIDENCIAL DIFERIDO USO INDUSTRIAL	USO INDUSTRIAL AGRICOLA IA VIVIENDAS LEGALES CATALOGO ARQUITECTONICO YACIMIENTO ARQUEOLOGICO	AMBITOS HOMOGENEOS (SUELOS) h c / S / R / AC Avenida de Canarias 10º de planta Hotel de Turismo Midea	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERAS	CASCO HISTORICO ASENTAMIENTO RURAL EDIFICIO SINGULAR CONJUNTO SINGULAR	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL CULTURAL DEPORTIVO	EDUCATIVO RELIGIOSO CEMENTERIO SANITARIO SOCIAL	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL HOTELERO ESTACION DE SERVICIO	PEATONAL DOTACIONAL	PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA (SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE) TEXTO REFUNDIDO (ACUERDO COTMAC 20 / 07 / 2006)	ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO	FECHA: FEBRERO 2006 SUSTITUIDO POR: M-PGO N.º 8 (11/2015)	ESCALA: 1 : 2000	PLAN: 4.13



000985

AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCIA
ORDENACION DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

27 de Julio de 2017

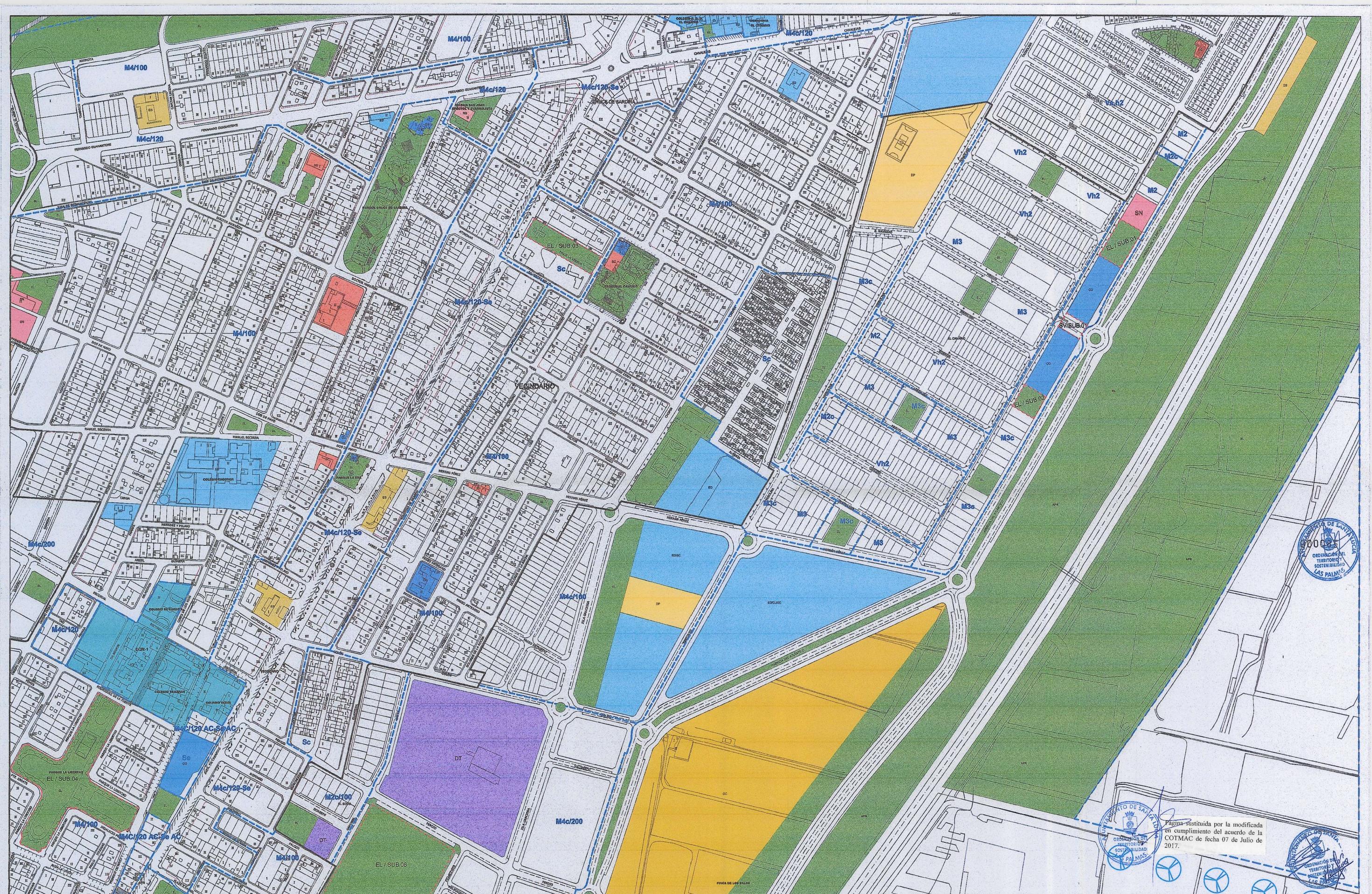
En cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 17 de Julio de 2017.

Francisco Martínez Chiquero-Insua

AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCIA

AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCIA

LEYENDA ALINEACION OFICIAL AFEECION LIMITE MUNICIPAL LIMITE DEL SUELO URBANO	LIMITE DE AMBITOS HOMOGENOS LIMITE DESUNDE MARITIMO-TERRRESTRE PROTECCION COSTAS (6, 20 y 100 MTRS)	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO USO RESIDENCIAL USO RESIDENCIAL DIFERIDO USO INDUSTRIAL	USO INDUSTRIAL AGRICOLA VIVIENDAS LEGALES CATALOGO ARQUITECTONICO YACIMIENTO ARQUEOLOGICO	Uso de Suelo M MANZANA CERRADA EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS V VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Vp VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Vv VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	Tipología de Edificios CH CASCO HISTORICO Ar ASENTAMIENTO RURAL Se EDIFICIO SINGULAR Sc CONJUNTO SINGULAR	Equipamiento AD ADMINISTRATIVO INFRAESTRUCTURA CO COMERCIAL CU CULTURAL DP DEPORTIVO	ED EDUCATIVO RE RELIGIOSO CEMENTERIO SN SANITARIO SO SOCIAL	EL ESPACIOS LIBRES EDm1 EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL Hm HOTELERO OJO ES ESTACION DE SERVICIO	PEATONAL DOTACIONAL	PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA (SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE) TEXTO REFUNDIDO (ACUERDO COTMAC 20 / 07 / 2006)	AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCIA OFICINA TECNICA	ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO FECHA: FEBRERO 2008 SUSTITUIDO POR: M-PCO Nº9 (01/2019)	ESCALA: 1 : 2000	PLANO N: 4.9 Bis
--	---	--	---	---	--	---	--	--	------------------------	--	--	--	------------------	------------------



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



	ALINEACION OFICIAL AFECTACION		LIMITE DE AJUSTOS HOMOGENEOS		AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO		USO INDUSTRIAL AGRICOLA
	LIMITE MUNICIPAL		LIMITE DESLINDE MARITIMO-TERRESTRE		USO RESIDENCIAL		VIVIENDAS LEGALES
	LIMITE DEL SUELO URBANO		PROTECCION COSTAS (5, 20 y 100 METROS)		USO RESIDENCIAL DIFERIDO		CATALOGO ARQUITECTONICO
					USO INDUSTRIAL		YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

	USO RESIDENCIAL DIFERIDO		USO INDUSTRIAL		USO RESIDENCIAL		USO INDUSTRIAL
	USO RESIDENCIAL		USO INDUSTRIAL		USO RESIDENCIAL		USO INDUSTRIAL

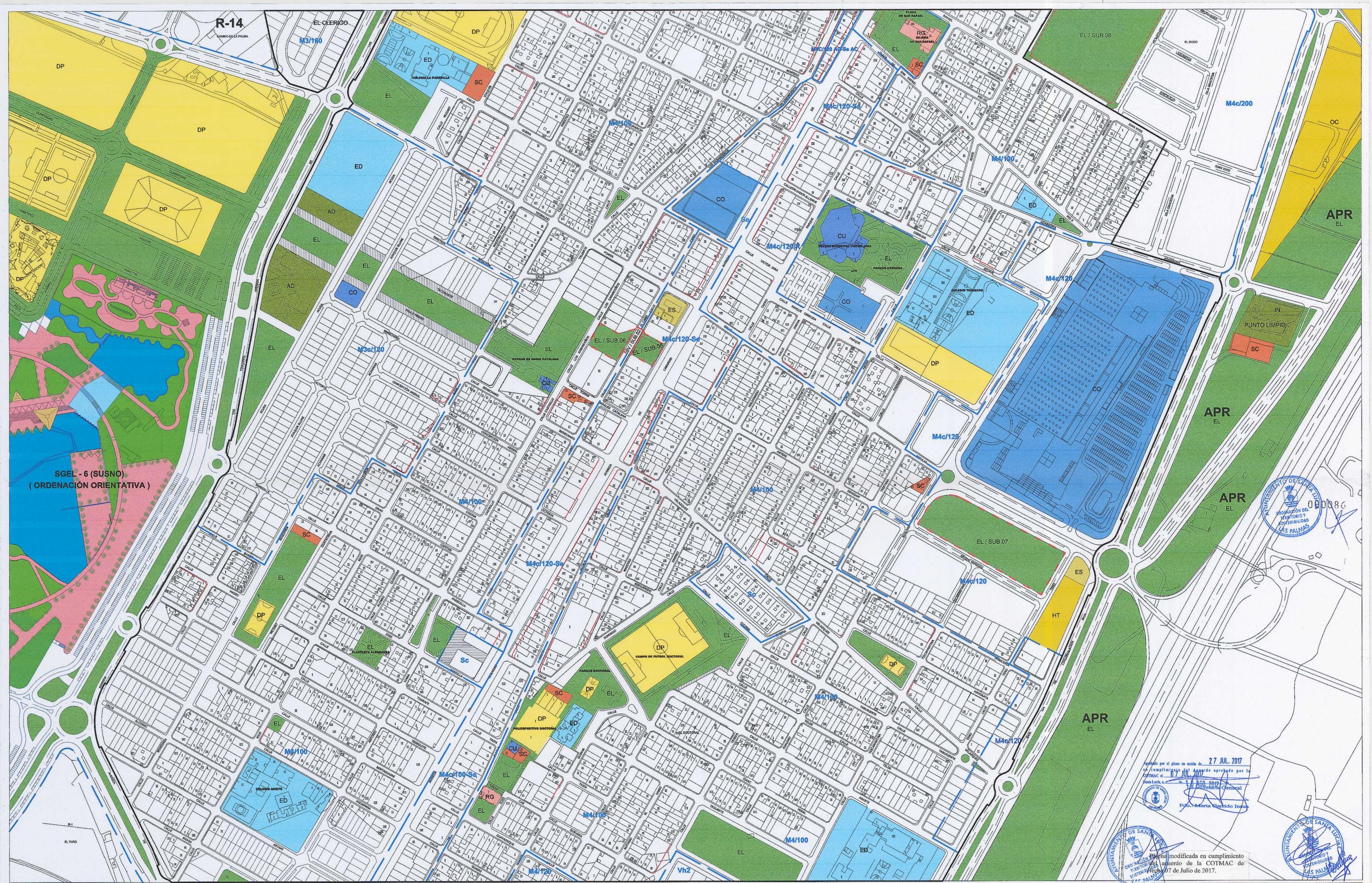
	USO RESIDENCIAL		USO INDUSTRIAL		USO RESIDENCIAL		USO INDUSTRIAL
	USO RESIDENCIAL		USO INDUSTRIAL		USO RESIDENCIAL		USO INDUSTRIAL



PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA
 (SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE)
TEXTO REFUNDIDO
 (ACUERDO COTMAC 20 / 07 / 2006)



ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO	
FECHA: FEBRERO 2008	ESCALA: 1:2000
SUSTITUIDO POR: M-PSO Nº 8 (11/2015)	PLANO: 4.9 Bis



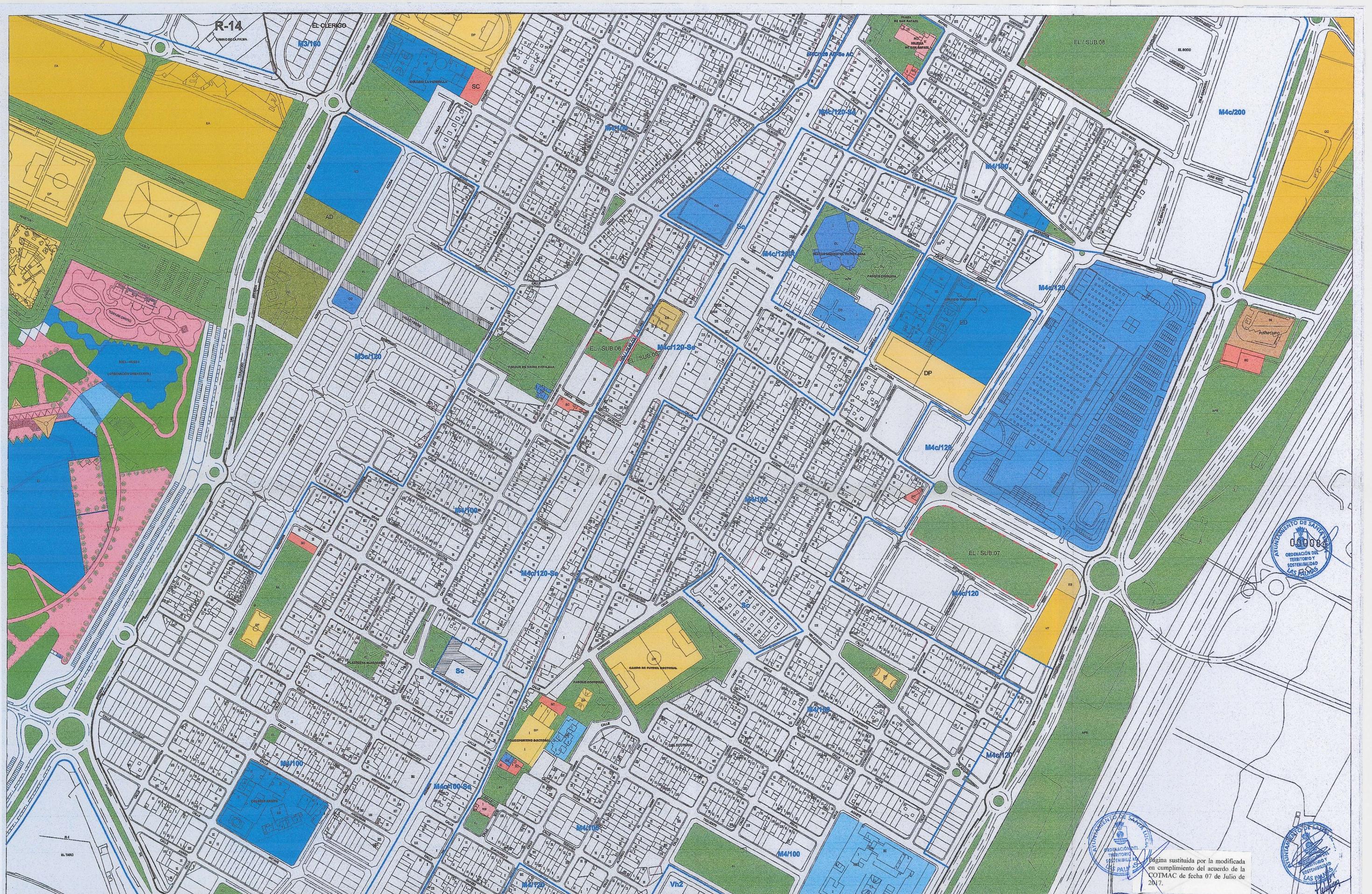
Aprobado por el plano en sesión de: 27 JUL 2017
 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
 COTMAC el: 07 JUL 2017
 Santa Lucía, a: 14 AGO 2017
 No. 14 AGO 2017
 FOC: Marta Garrido Insua

Se modifica en cumplimiento
 del acuerdo de la COTMAC de
 fecha 07 de Julio de 2017.

LEYENDA 	ALINEACION OFICIAL AFEECION 	LIMITE DE AMBITOS HOMOGENEOS 	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 	USO INDUSTRIAL AGRICOLA 	USO INDUSTRIAL 	USO RESIDENCIAL 	USO RESIDENCIAL DIFERIDO 	USO INDUSTRIAL 	YACIMIENTO ARQUEOLOGICO 	MANZANA CERRADA EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS 	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA 	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA 	CASCO HISTORICO 	ASENTAMIENTO RURAL 	EDIFICIO SINGULAR 	CONJUNTO SINGULAR 	ADMINISTRATIVO INFRAESTRUCTURA 	EDUCATIVO 	ESPACIOS LIBRES 	FEATONAL 	COMERCIAL 	RELIGIOSO 	EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL 	CULTURAL 	SANTUARIO 	HOTELERO 	DEPORTIVO 	SOCIAL 	ESTACION DE SERVICIO
	ALINEACION OFICIAL AFEECION 	LIMITE DE AMBITOS HOMOGENEOS 	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 	USO INDUSTRIAL AGRICOLA 	USO INDUSTRIAL 	USO RESIDENCIAL 	USO RESIDENCIAL DIFERIDO 	USO INDUSTRIAL 	YACIMIENTO ARQUEOLOGICO 	MANZANA CERRADA EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS 	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA 	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA 	CASCO HISTORICO 	ASENTAMIENTO RURAL 	EDIFICIO SINGULAR 	CONJUNTO SINGULAR 	ADMINISTRATIVO INFRAESTRUCTURA 	EDUCATIVO 	ESPACIOS LIBRES 	FEATONAL 	COMERCIAL 	RELIGIOSO 	EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL 	CULTURAL 	SANTUARIO 	HOTELERO 	DEPORTIVO 	SOCIAL 	ESTACION DE SERVICIO

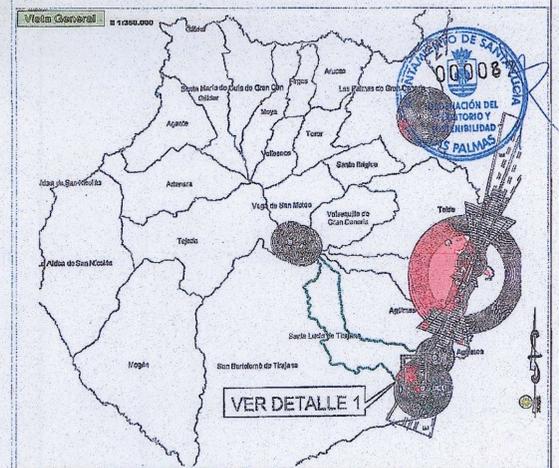
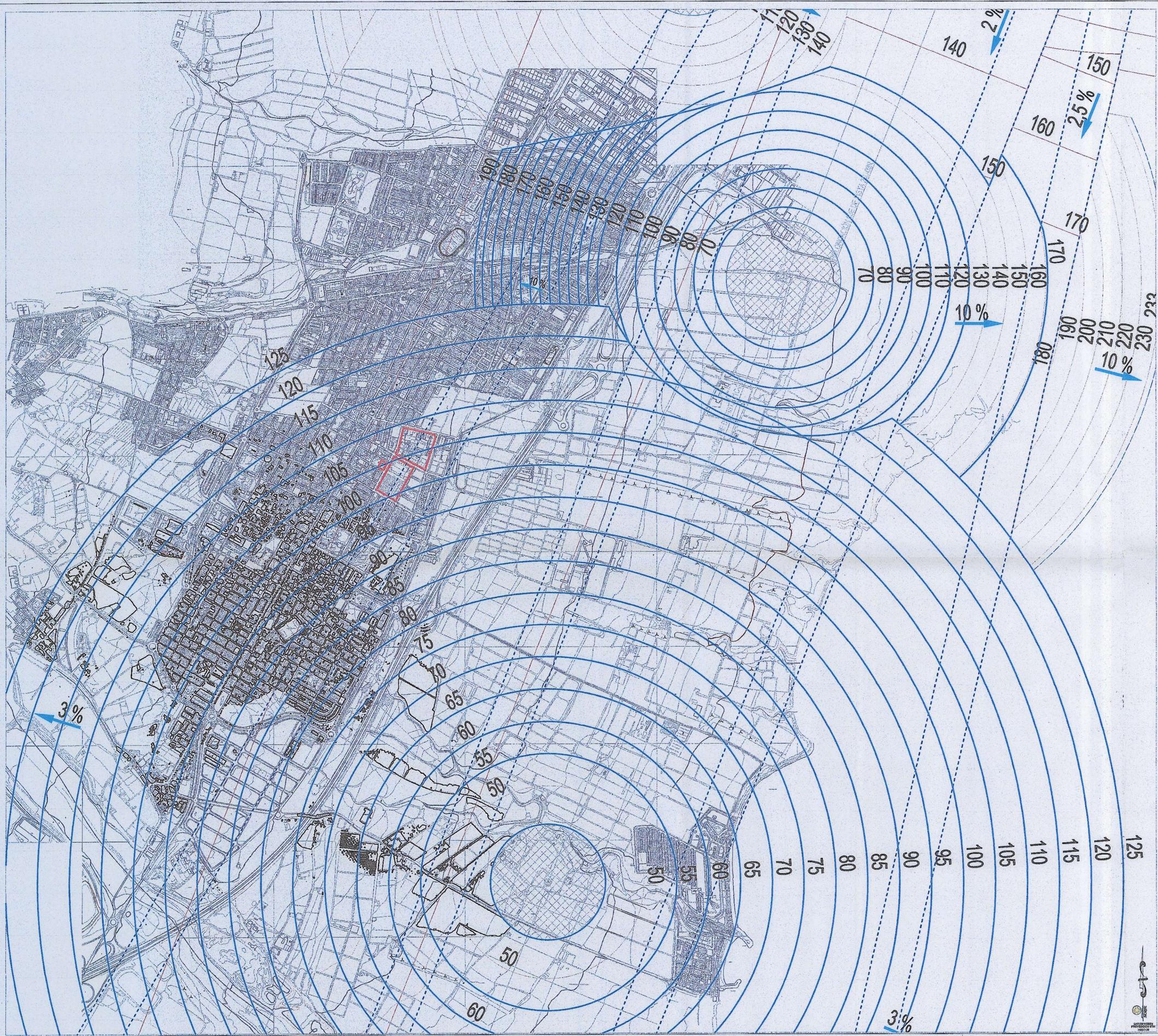
PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA
 (SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE)
TEXTO REFUNDIDO
 (ACUERDO COTMAC 20 / 07/ 2006)

ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO
 FECHA: FEBRERO 2008
 SUSTITUIDO POR: M-POG N°6 (01/2015)
 ESCALA: 1 : 2000
 PLANO N°: 4.13 Bis



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

LEYENDA ALINEACION OFICIAL AFECTACION LIMITE MUNICIPAL LIMITE DEL SUELO URBANO	LIMITE DE AMBITOS HOMOGENOS LIMITE DESLIMDE MARITIMO-TERRRESTRE PROTECCION COSTAS (5, 20 y 100 MTRS)	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO USO RESIDENCIAL USO RESIDENCIAL DIFERIDO USO INDUSTRIAL	USO INDUSTRIAL AGRICOLA VIVIENDAS LEGALES CATALOGO ARQUITECTONICO YACIMIENTO ARQUEOLOGICO	AMBITOS HOMOGENOS (RUELAS/SANJUAN) h c / S / R / AC - Avda de Canarias Manzanilla CERRADA EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREJA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	CH CABCO HISTORICO A ASENTAMIENTO RURAL Se EDIFICIO SINGULAR Sc CONJUNTO SINGULAR	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INFRAESTRUCTURA COMERCIAL CULTURAL DEPORTIVO	ED EDUCATIVO RECREATIVO OMBERTENIDO SA SANITARIO SOCIAL	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO MULTIPLE ADMINISTRATIVO SOCIAL HOTELERO CICLO ESTACION DE SERVICIO	PEATONAL DOTACIONAL		PLAN GENERAL DE ORDENACION SANTA LUCIA (SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE) TEXTO REFUNDIDO (ACUERDO COTMAC 20 / 07 / 2006)		FECHA: FEBRERO 2008 SUSTITUIDO POR: M-PIGO Nº 8 (01/2015)	ESCALA: 1 : 2000	PLANO N.º: 4.13 Bis	ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACION DEL SUELO
																	PLAN:



- LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**
- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - COTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - ZONA DE SERVIDUMBRES DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
 - VALORACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, OBSTÁCULO
 - AMBITO DE ESTUDIO
 - TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA LUCÍA DE TRAJANA
 - LIMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
 - CURVAS DE NIVEL Y COTA DE TERRENO

		SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
		AEROPUERTO DE GRAN CANARIA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 417/2011
ESCALA: 1:50.000	FECHA: OCTUBRE 2016	REV.: 180265
		PLANO: 1

**PLAN GENERAL DE ORDENACION
SANTA LUCÍA**
(SUELO RUSTICO + SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE)
TEXTO REFUNDIDO
(ACUERDO COTMAC 20 / 07 / 2006)

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
AEROPUERTO DE GRAN CANARIA**
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
REAL DECRETO 417/2011

FECHA: FEBRERO 2006
AÑADIDO POR: M-PSO Nº 6 (01/2016)

ESCALA: 1:5000

PLANO: N.º

LEYENDA



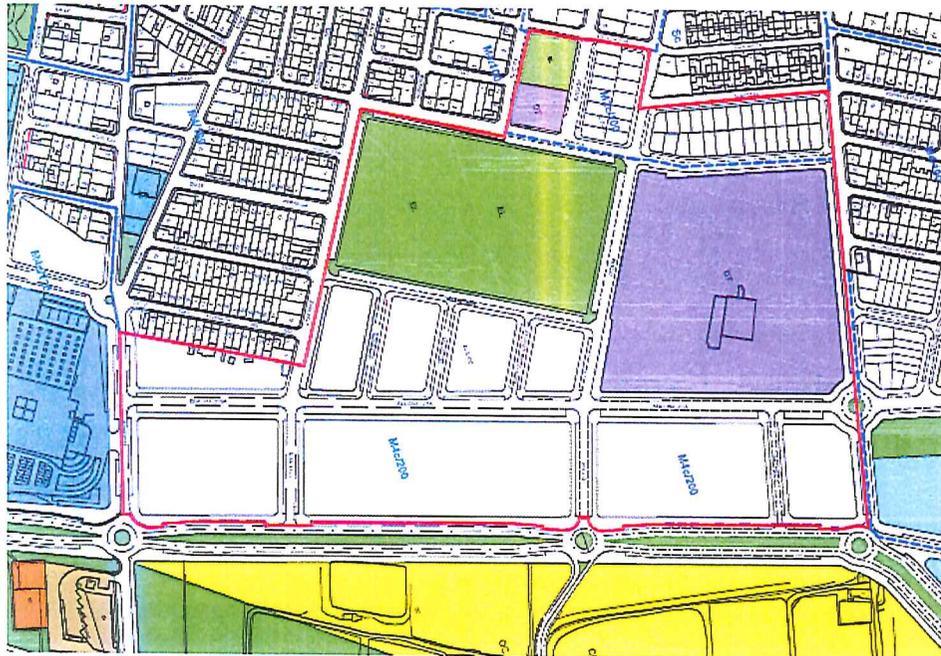
ANEXO III.- HOJAS QUE SE SUSTITUYEN Y/O SE INCORPORAN
AL PLAN GENERAL

"ENERO 2017"





II.5.6.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO EL SOCO SUSO-6



ORDENANZA REGULADORA

ORDENANZAS ESPECIFICAS

Artículo 1.- Parcelas 1 a 9

A) Condiciones de uso:

Vivienda con tolerancia de oficinas y comercios en planta baja. En sótanos y semisótanos se autorizan los usos de garajes, trasteros e infraestructuras vinculados a la vivienda.

B) Tipología

Edificación en bloques

C) Obligaciones:

Será obligatorio la disposición de al menos una plaza de garaje privado or vivienda, que deberá ir ubicadas en el interior de la parcela, debiendo estar situadas en los sótanos, en los edificios de propiedad horizontal.

D) Condiciones de la edificación:

- Número de planta: Cuatro. Se admiten semisótanos y sótanos de acuerdo con lo establecido

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL. 2017
 en cumplimiento del acuerdo aprobado por la
 COTMAC el 07 JUL. 2017
 Santa Lucía, a 18 AGO. 2017 de
 La secretaria General



al respecto en el artículo 17 de las presentes ordenanzas.

- Altura máxima: La parte superior del último forjado no estará a una altura superior a 15 metros sobre la cota de partida. Sobre estas alturas solo se autorizan los elementos especificados en el artículo 14 de estas ordenanzas. En la parcela nº 5, en la medianería de la edificación existente (calles Pío X y Juan XXIII), los primeros seis metros tendrán una altura máxima de tres plantas, para regularizar con la edificación existente y cuatro plantas en el resto.

- Edificabilidad: Los coeficientes de edificabilidad serán los siguientes:

· Parcela 1.....	1,965 m2/m2
· Parcela 2	2,145 m2/m2
· Parcelas 3 y 4	2,15 m2/m2
· Parcela 5	1,86 m2/m2
· Parcelas 6,7 y 8	1,72 m2/m2
· Parcela 9.....	1,60 m2/m2

- Ocupación: 65% de la superficie de la misma en las parcelas 1 a 5 y 50 % en las parcelas 6 a 9.

- Retranqueos:

a) En el caso de que exista uso comercial en planta baja en la totalidad de la parcela, el retranqueo será nulo a viales.

b) En el caso de uso residencial en planta baja, el retranqueo mínimo será de 1,50 metros en un máximo del 40% de la longitud de la manzana y de 2,50 metros en el resto.

c) En la parcela nº 5, el retranqueo será nulo a viales.

- Longitud máxima de fachada continua: Será de sesenta metros, excepto en la parcela nº 5, que obligatoriamente debe edificarse en su totalidad, permitiéndose patios abiertos a fachada de una profundidad inferior a la mitad de su longitud.

- Separación entre bloques: Será siempre superior a seis metros, entendiéndose como bloque el cuerpo edificatorio que cuenta con un acceso desde los espacios libres comunes y servidos por un núcleo de comunicaciones común.

E) Condiciones estéticas: Los materiales a emplear serán de acuerdo con las características locales, quedando prohibidos el uso de colores estridentes. El tratamiento de los muros de cerca responderán a lo estipulado en el artículo 13 de estas ordenanzas.

Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



F) Aparcamientos:

Serán como mínimo a razón de 1 plaza / 100 m2 de edificación, sin menoscabo del número que establezcan las disposiciones vigentes para este tipo de instalaciones.

Artículo 2.- Edificación entre medianeras

Definición:

Las parcelas afectadas por esta ordenanza están destinadas a la construcción de edificios entremedianeras sin retranqueo alguno, según la tipología característica de la zona y destinado al uso principal de vivienda.

Aplicación:

Son de aplicación estas ordenanzas a las parcelas 14 a 56.

Condiciones de uso:

Residencial con tolerancia de oficinas y comercios.

Obligaciones:

Será obligatorio la disposición de al menos una plaza de garaje privado por vivienda, que deberá ir ubicadas en el interior de la parcela, debiendo estar situadas en los sótanos, en los edificios de propiedad horizontal

Condiciones de volumen:

- Número máximo de plantas: dos.
- Altura máxima: 8,50 mts
- Se autorizan semisótanos de acuerdo con las limitaciones establecidas en los artículos 17 y 20 de estas ordenanzas.
- No se establece fondo máximo edificable, siendo la ocupación permitida el 100%.

En lo que a vuelos, salientes y otras condiciones de composición arquitectónicas exterior respecto, se atenderán a lo estipulado en las Normas Subsidiarias Municipales para esta tipología edificatoria.

Habitabilidad:

Serán de aplicación las condiciones generales que, al respecto, establecen las Normas Subsidiarias Municipales.

Condiciones estéticas:

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 20 en lo relativo a pinturas y carpintería.

Artículo 3.- Parcela 10

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL. 2017

 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la

 COTMAC el 07 JUL. 2017

 Santa Lucía, a 18 AGO. 2017 de

 La secretaria General

 Fdo.: Marta Garrido Insua

Condiciones de Uso:

Dotacional público, tales como el docente y cultural, social, sanitario, etc. Debiendo de existir en esta parcela, que cuenta con una superficie de 27.550 m2, al menos, los siguientes usos y superficies de parcelas:

- Docente 11.240 m2
- Guardería..... 2.248 m2
- Deportivo 8.992 m2
- Social 5.070 m2 (Con una edificabilidad de 1,35 m2 / m2)

Uso prohibidos:

Los que general molestias al vecindario.

Condiciones de la edificación:

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al 60%.

La edificabilidad será la que contemple cada uno de los proyectos que el Ayuntamiento tramite en esta parcela, no siendo superior en la totalidad de la parcela de 0,50 m2/m2.

La altura de la edificación no será superior a tres plantas

Existirán retranqueos de al menos 5 metros a los viales, con excepción de la calle Colon donde podrian ser nulos.

Aparcamientos : Serán como mínimo de 1 plaza cada 100 m2 de edificación, sin menoscabo del número que establezcan las disposiciones vigentes para este tipo de instalaciones.

Artículo 4.- Parcelas 11 y 13

Condiciones de uso:

Plaza pública e instalaciones deportivas.

Su edificabilidad no será superior a 0,10 m2/m2 y con una planta de altura, pudiéndose ejecutar edificaciones relacionadas con su uso, tales como escenarios, baños, etc.

Usos compatibles en la Parcela 11:

- Actividades culturales, divulgativas, recreativas, de espectáculos al aire libre, ferias, atracciones etc...
- Actividades didácticas y científicas
- El uso comercial de pequeña superficie, en la categoría de puesto de venta (comercio ocasional), mercadillos, pequeños comercios.
- Dotacional en las categorías de cultural, social, deportivo, educativo, ocio y de Mercado.
- El uso de hostelería en la categoría de Kiosco, terraza, bar, cafetería y pequeños restaurantes.
- Edificaciones complementarias de servicios, aseos y vigilancia así como las edificaciones técnicas complementarias e infraestructuras de carácter auxiliar.



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



- Aparcamiento de vehículos
- Usos bajo rasante: aparcamientos y/o vinculados a los desarrollados en superficie.

Y se podrán ejecutar las edificaciones y construcciones que se precisen para el desarrollo de estos usos, condicionado a que no superen en su totalidad la edificabilidad máxima permitida

Artículo 5.- Parcela 12

Condiciones de uso:
Dotacional para uso público y de interés social.
Tipología: Edificación en un solo volumen

- Condiciones de la edificación:
- Ocupación máxima del 60%
 - Altura máxima de dos plantas

Artículo 6.- Normas para medición de altura

Para medir las alturas de las edificaciones se tomará como cota de partida la de la acera en el punto medio de su línea de fachada, siempre que la diferencia de cotas entre ambos extremos no sea superior a 1,30 metros.

En edificaciones de gran longitud de fachada, puede escalonarse esta a conveniencia de los criterios estéticos del proyecto, siempre que entre los extremos de cualquier escalonamiento no exista un desnivel en la acera superior a 1,30 metros tomados como cota de partida el punto medio correspondiente a cada escalón de fachada.

En las parcelas con doble acceso in formar esquina se tomarán las alturas máximas de forma independiente para cada calle, debiéndose situar la diferencia de nivel entre ambas cubiertas en el centro de la parcela.

En las parcelas que forman esquina, se tomará como altura la correspondiente a la calle hacia la cual la parcela presente mayor longitud de fachada.

Artículo 7.- Altura de pisos

La altura mínima libre de cada planta desde el pavimento hasta la parte baja del forjado será de 2,50 metros y la altura máxima de 3 metros para viviendas. En el caso de locales comerciales o sociales, la planta baja podrá llegar a 3,50 metros adaptándose el resto a las limitaciones anteriores.

Los sótanos y locales no habitables tendrán una altura mínima de 2,20 metros. Se autorizan semisótanos, no pudiendo sobresalir estos desde la rasante de cualquier punto de la acera hasta la parte baja del forjado más de 1,00 metro.

Artículo 8.- Habitabilidad

Las edificaciones reunirán las condiciones de habitabilidad establecidas por los Organismos competentes tanto a nivel municipal (Normas Subsidiarias Municipales), autonómico como

estatal.

El establecimiento y obligatoriedad de ascensores y elevadores, antenas colectivas de TV, buzones de correo, recogida de basuras, calefacción y acondicionamiento de aire, red de agua potable, red de alumbrado y fuerza eléctrica, gas butano, etc..., deberán realizarse de conformidad con las vigentes disposiciones legales correspondientes.

Artículo 9.- Obligaciones de los propietarios

Obras complementarias:
La construcción de un solar, supone y obliga la urbanización del mismo, en cuanto a movimiento de tierras, jardinería, cercas y similares.

Conservación:
Todos los propietarios vienen obligados a la conservación en buen estado de los exteriores de su construcción, así como de las instalaciones y servicios generales en cuanto estas afecten al conjunto.

Acabado exterior:
Con anterioridad al alta de una edificación será preceptivo e indispensable que la edificación presente todas sus fachadas completamente rematadas y acabadas, así como las paredes medianeras, en las que será obligado el acabado con pintura o cualquier otro tipo de revestimiento que no desdiga el conjunto.

Artículo 10.- Cuadro de superficies y datos globales

CUADRO DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES SAPU 10 – "EL SOCO"					
Parcela	Sup.	Uso	Edificabilidad	Sup. Edif.	Nº de Vvdas.
1	8.535	Residencial en bloques	1,965	16.780	174
2	15.047	Residencial en bloques	2,145	32.276	334
3	9.438	Residencial en bloques	2,15	20.292	210
4	3.718	Residencial en bloques	2,15	8.000	80
5	3.820	Residencial en bloques	1,86	7.106	71
6	2.660	Residencial en bloques	1,72	4.575	46
7	2.660	Residencial en bloques	1,72	4.575	46
8	2.660	Residencial en bloques	1,72	4.575	46
9	1.830	Residencial en bloques	1,60	2.938	29
14	168	Edificios entre medianeras	1,80		2
15	168	Edificios entre medianeras	1,80		2
16	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
17	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
18	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
19	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
20	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
21	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
22	190	Edificios entre medianeras	1,80		2
23	190	Edificios entre medianeras	1,80		2
24	184	Edificios entre medianeras	1,80		2
25	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
26	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
27	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
28	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
29	150	Edificios entre medianeras	1,80		2

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL. 2017
en cumplimiento del acuerdo aprobado por la COTMAC el 07 JUL. 2017
Santa Lucía, a 18 AGO. 2017 de
La secretaria General
Fdo.: Marta Garrido Insua



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



30	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
31	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
32	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
33	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
34	205	Edificios entre medianeras	1,80		2
35	206	Edificios entre medianeras	1,80		2
36	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
37	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
38	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
39	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
40	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
41	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
42	180	Edificios entre medianeras	1,80		2
43	180	Edificios entre medianeras	1,80		2

44	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
45	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
46	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
47	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
48	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
49	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
50	225	Edificios entre medianeras	1,80		3
51	225	Edificios entre medianeras	1,80		3
52	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
53	170	Edificios entre medianeras	1,80		2
54	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
55	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
56	150	Edificios entre medianeras	1,80		2

Aprobado por el pleno en sesión de... 27 JUL 2017
 en cumplimiento del acuerdo 124 aprobado por la
 COTMAC el 07 JUL 2017
 Santa Lucía a... de 18 AGO 2017 de...
 La Secretaria General
 Fdo.: Marta Garrido Insua

Artículo 11.- Servidumbres aeronáuticas

A las parcelas nº10, 11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Pagina modificada en cumplimiento
 del acuerdo de la COTMAC de
 fecha 07 de Julio de 2017.



Las parcelas nº10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo

para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

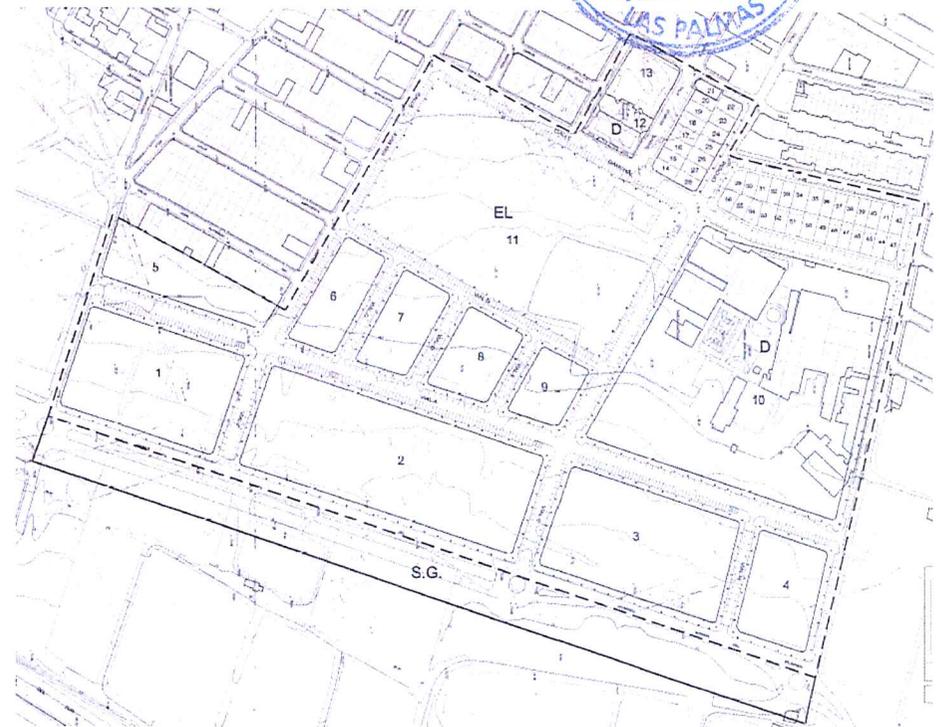
La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas la palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

-PLANO PARCELARIO SUSO-6 EL SOCO



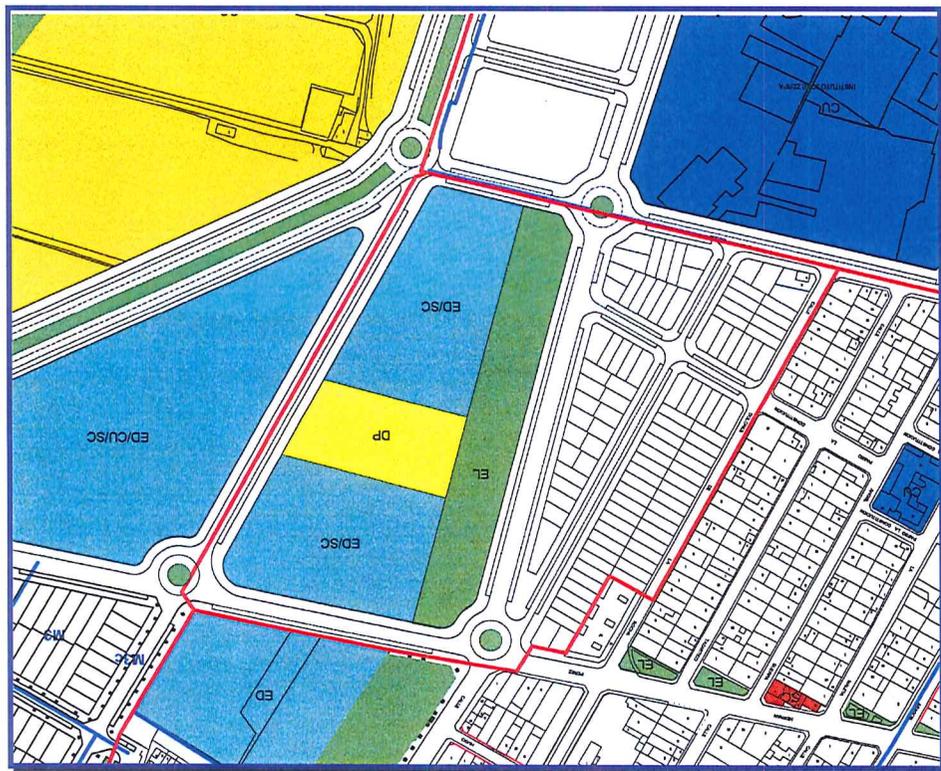
Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL 2017
 en cumplimiento del acuerdo aprobado por la
 COTMAC el 07 JUL 2017
 Santa Lucía, a 19 AGO 2017 de



La Secretaría General
 Fdo.: Marta Garrido Insua



II.5.7.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO VECINDARIO SUSO-7



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO VECINDARIO (SUSO-7)	
Superficie	53.335 m ²
Densidad total	60 viv./ha
Edificabilidad bruta	0.8 m ² / m ²
Superficie máxima de forjado	44.000 m ²
Altura máxima edificación	4 Plantas.
Uso en planta 1ª/2ª/3ª	Residencial
Uso en planta baja	Comercial
Nº máximo de viviendas	330viv.
Superficie máxima a construir de viviendas (forjado)	33000 m ²
Superficie máxima a construir de comercia (forjado)	11.000 m ²
Parcelas privadas(90% residencial + comercial) m2 de solares	12.351 m ²
90% aprovechamiento medio lucrativo privado (forjado)	39600 m ²
Ocupación máxima a construir de viviendas privadas (300viv./33.000m2) 90%	0%
Ocupación máxima a construir Comercial privado en planta baja (11.000m2)	90%
10% aprovechamiento medio Ayuntamiento (forjado)	4.400 m ²
Parcela municipal (10% residencial + comercial) m2/solares (parcela 7.457m2)	7.457 m ²
Ocupación máxima a construir por el Ayuntamiento (30viv.=3.000m2/ L.C =1.100) 10% / 2P	30%
Viario	16.000 m ²
Dotaciones estructurantes: Equipamientos y Espacios libres	10.392 m ² 8.800 m ²

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL. 2017
 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
 COTMAC el 07 JUL. 2017
 Santa Lucía, a 18 AGO. 2017
 La secretaria General
 Fdo.: Marta Garrido Insua



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



Artículo 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres.

En los subsuelos de los espacios libres denominados "EL/SUB.04", "EL/SUB.05" y "EL/SUB.06" se permite el uso de aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, en los términos del artículo 285 del Plan Operativo del Plan general del municipio de Santa Lucía. En los subsuelos de los espacios libres denominados "EL/SUB.01, EL/SUB.02, EL/SUB.03, EL/SUB.07 y EL/SUB.08" se permiten los usos establecidos en sus normativas particulares; permitiéndose además, los usos que se contemplan, para los espacios libres en este artículo.

La ubicación y delimitación de dichos espacios quedan reflejados en los Planos nº 4.9 bis y 4.13 bis de ordenación pormenorizada del Plan General.

NORMAS COMUNES

Se establecen como disposiciones generales las siguientes:

1.- Se considera subsuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica que se proyecta bajo el suelo, (en sótano o en semisótano) y comprendida entre la línea superior definida por las normas municipales para los sótanos o semisótanos (cara superior del piso terminado del suelo) hasta el límite inferior determinado por la profundidad máxima; (Volumen edificable en el subsuelo).

- La Profundidad máxima de la edificación, está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos:

*Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permite materializar en el subsuelo. Se permite un máximo de cuatro (4) plantas.

*Distancia vertical, es la que marca la profundidad máxima de la parcela. Se establece dieciséis (16) metros como máximo.

La distancia vertical se medirá:

a) Cuando la 1ª planta del subsuelo sea en sótano, se medirá la distancia vertical desde la rasante de la acera (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

Asimismo cuando se disponga de una capa de servicio la distancia vertical se medirá desde la cota -1,50; esta capa de servicio tendrá carácter demanial.

b) Cuando la 1ª planta del subsuelo sea en semisótano, se medirá la distancia vertical desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,85m (o la establecido en su normativa específica o particular), hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

- Para el supuesto de edificaciones que dan a calles con pendiente, la profundidad máxima de la edificación se medirá en el eje de fachada, si las fachadas son menores de 20m. Si las fachadas son mayores de 20 m, la profundidad máxima de la edificación se medirá a 10,00 m de la rasante más desfavorable, o se podrá

escalonar en tramos no superiores a los 20,00 m y midiéndose la profundidad máxima en el punto medio de cada tramo.

- En las Normas Particulares de cada espacio se fijará la cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo, es decir, si la 1ª planta del subsuelo es en sótano o en semisótano.

2.- Los subsuelos recogidos en este artículo tendrá la consideración de bienes patrimoniales manteniendo los suelos la consideración de bienes de dominio público. Asimismo todo el subsuelo que quede por debajo de la profundidad máxima establecida mantendrá el carácter demanial.

3.- Las plantas de sótano y semisótano no computarán a efectos de edificabilidad.

4.- No se podrá ejecutar construcción alguna por debajo de la profundidad máxima establecida, salvo excepcionalmente, cuando, por las características del terreno, sea necesario recurrir a cimentaciones profundas (pilotes), en cuyo caso deberá justificarse así como autorización expresa municipal. Todas las instalaciones del edificio, fosos de ascensores, depósitos, aljibes, etc. se ejecutarán por encima de la profundidad máxima establecida.

5.- El subsuelo podrá ser objeto de segregación acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación, para lo que se deberá definir el volumen edificable en el subsuelo, cubo o volumen subterráneo, por sus cotas de inicio o base y final o fondo, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: la coincidente con la establecida para el suelo del espacio libre.
- b) Ocupación máxima del volumen edificable: 100%
- c) Profundidad máxima del volumen edificable. (Definido en el apartado 1 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en una construcción preexistente o en un anteproyecto o proyecto del subsuelo un volumen inferior al previsto (respecto al número de plantas o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

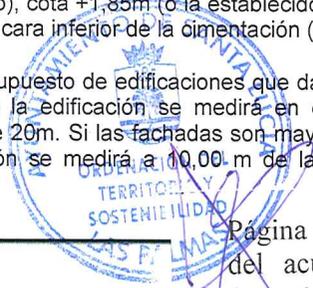
La parcela volumétrica objeto de segregación deberán contar con salida propia a un elemento común a local o edificación o a la vía pública o espacio libre.

6.- Para la materialización del uso en el subsuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Condiciones de los accesos e instalaciones para la implantación del uso en el subsuelo, en el suelo del espacio libre:

Se podrán emplazar en superficie, en los Espacios Libres, las rampas de acceso

Aprobado por el plano en sesión de 27 JUL 2017
 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
 COTMAC de 07 JUL 2017
 Santa Lucía, a 19 AGO 2017
 de la secretaria General
 Fdo.: María Garrido Insua



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

rodado a aparcamientos y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo (no computando a efectos de edificabilidad). Los núcleos de comunicación vertical tendrán altura máxima de 4m pudiendo excepcionalmente en algunos de sus puntos llegar a los 6m.

.- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m. En relación al ámbito EL/SUB08, éstas no podrán superar la altura máxima de 15m.

.-Podrán instalar en superficie la disposición de los conductos para las instalaciones de ventilación necesarios según la normativa sectorial vigente. Los cuartos técnicos de instalaciones deben ubicarse en el subsuelo.

.-Tanto los accesos como los elementos a los que se refiere los párrafos anteriores ocuparán como máximo la superficie mínima necesaria establecida por las normativas sectoriales de aplicación para que sea posible la actividad en el subsuelo, debiéndose así justificar en el correspondiente proyecto. Dichos núcleos se dispondrán preferentemente en el perímetro de las parcelas y se diseñarán de tal manera que no disminuyan la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie y de modo que favorezcan las relaciones y circulaciones del espacio libre.

.- Para el supuesto de que la construcción a efectuar en el subsuelo del espacio libre se vaya a vincular a construcciones de las parcelas colindantes (no espacios libres) tanto los accesos al subsuelo como los elementos de ventilación necesarios se dispondrán en la o las parcelas colindantes, de tal manera que solo podrán disponerse en la superficie de los Espacios Libres, núcleos de comunicación verticales para peatones cuando éstos sean necesarios por exigencias de las normativas sectoriales de aplicación, (por ejemplo: evacuación en caso de incendio) y esté justificado que por las características de la edificación (distancias de evacuación, ocupación, etc.) no sean suficientes los ubicados en el o los edificios colindantes con los que conecta. Salvo que se indique otra cosa distinta en las determinaciones particulares de los mismos.

b) Condiciones para garantizar el uso y las infraestructuras del espacio libre:

.- Se deberá prever un espacio, suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano.

.- Se podrá exigir para determinados espacios libres la disposición de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio.

En el proyecto de edificación deberá presentarse estudio específico de la capa de servicio y sus elementos componentes (rellenos, instalaciones, elementos estructurales, etc.), aportando trazado, soluciones constructivas etc... de tal forma que se garantice la estanqueidad, el drenaje del suelo y la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo. Todas las soluciones previstas para drenaje de las aguas se resolverán en la capa de servicio, o sea, siempre por encima del forjado del techo del primer sótano.

La capa de servicio se solucionará constructivamente mediante el relleno con sustratos adecuados al uso definido en superficie, mediante la ejecución de forjados sanitarios permitiendo la formación de galerías para instalaciones, ó combinando ambos sistemas.

7.- La ejecución de edificaciones en el subsuelo de los Espacios Libres garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a cualquier Espacio Libre (cargas, sobrecargas, etc.), de tal orden que deberá calcularse la estructura de la edificación para constituir arquitectónicamente la cubierta del volumen en el subsuelo y para soportar la sobreelevación de las edificaciones del suelo. Asimismo los sistemas estructurales y elementos constructivos deberán favorecer la estanqueidad y el drenaje del suelo para la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo.

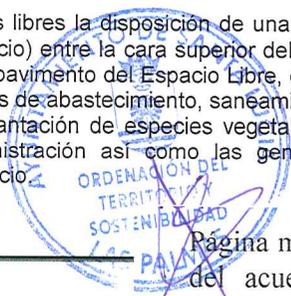
8.- La construcción de la edificación bajo rasante quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

9.- La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetará la preservación de dicho patrimonio.

10.- En el caso de enajenación del subsuelo o vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los espacios libres se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el complejo inmobiliario deberán quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo de un suelo público; concretamente: las zonas de dominio público, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

El espacio habilitado para el paso de tuberías, conducciones, instalaciones, etc. al servicio del dominio público



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



COTMAC el 07 JUL. 2017
 Santa Lucía, a 18 AGO. 2017
 La secretaria General
 Fdo.: Marta Garrido Insua



deberá constituirse como servidumbre pública, de carácter permanente, de paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso a realizar en el suelo u otras infraestructuras generales que se hayan de ubicar en esa parcela, dispuesta bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano. Deberá definir su extensión, espesor, características estructurales y constructivas, etc...en cualquier caso, deberá quedar contemplado en el Complejo Inmobiliario.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación--- forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

Las rampas de acceso rodado al aparcamiento y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo se podrán establecer como servidumbres privativas permanentes sobre el Dominio Público.

NORMAS PARTICULARES

Se establecen como disposiciones particulares las siguientes:

1.- EL/SUB.01.- EL/SUB.02.- (SUSO 8 - El Canario)

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permite ocupar el subsuelo de los espacios libres del sector con el fin de destinarlos a aparcamientos, y usos vinculados a las edificaciones. Permittedose la ocupación en semisótano y en ausencia, en primer sótano a uso comercial y almacén.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá a +1,50m desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en semisótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,50m hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

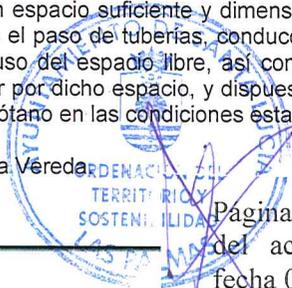
f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

2.- EL/SUB.03.- Pasaje la Vereda

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL. 2017
 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
 Santa Lucía, a 07 JUL. 2017
 de 18 AGO 2017 de
 La secretaria General



Fdo.: Marta Garrido Insua



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo el espacio libre o zona peatonal.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la rasante natural del terreno (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

3.- EL/SUB.04.- (Parque La Libertad).

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la rasante natural del terreno (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

4.- EL/SUB 05- EL/SUB 06.-Paseo IQBAL MASIH



a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la cota -1,50m desde rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cota -1,50m desde la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio en las condiciones establecidas en el presente artículo.

5.- EL/SUB.07.- SAPU 9-Ircosa

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permite ocupar el subsuelo del los espacio libre con el fin de destinarlos a aparcamientos. Asimismo se permite ocupar en semisótano y en ausencia de éste, en primer sótano, a uso comercial y almacén siempre que no ocupen más de un 3,5% de la superficie del suelo.

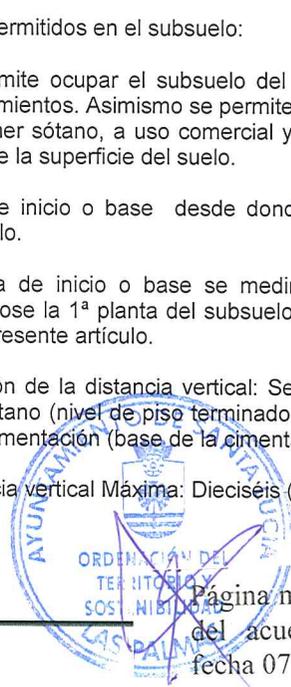
b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo.

La cota de inicio o base se medirá a +1,85m desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en semisótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,85m hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

Aprobado por el pleno en sesión de cumplimiento del Acuerdo aprobado por la COTMAC el 07 JUL 2017 de Santa Lucía, a la secretaría General.



e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo bajo rasante incluido el semisótano.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

6.- EL/SUB 08.- SUSO 6 – EL SOCO

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, y/o vinculados a los usos desarrollados en superficie, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la cota -1,50m desde rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cota -1,50m desde la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurran o tengan que discurrir por dicho espacio en las condiciones establecidas en el presente artículo.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).



Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m y respecto al espacio EL/SUB08 no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

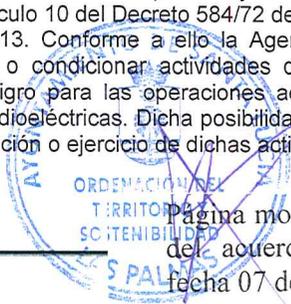
Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas la palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

Fed. Marta Garrido Insua
 La Secretaria General
 07 JUL 2017
 18 AGO 2017



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



Artículo 287.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Viales.

1.- Constituye la denominada red viaria local aquellos espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones, el estacionamiento de vehículos en dichos espacios y el acceso a los usos ubicados en los márgenes.

2.- En las aceras de la red viaria y zonas de aparcamiento de uso público solo se permiten construcciones auxiliares ó de servicios, siempre, de acuerdo a las características de la vía.

3.- Se permiten aparcamientos en sótano en los viales que expresamente se relacionan en el presente artículo, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo, en las condiciones que aquí se establecen y siempre que no minoren la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie y sin perjuicio de lo que se haya establecido en la normativa particular de cada zona así como en la normativa sectorial.

4.- Los viales afectados por la regulación de este artículo son el SV/SUB.01 y SV/SUB.02. La ubicación y delimitación los espacios afectados por la normativa quedan reflejados en los Planos nº 4.9 bis y 4.13 bis de ordenación pormenorizada del Plan General.

5.- Se considera subsuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica que se proyecta bajo el suelo, (en sótano) y comprendida entre la línea superior definida por las normas municipales para los sótanos (cara superior del piso terminado del suelo) hasta el límite inferior determinado por la profundidad máxima.

.- La profundidad máxima de la edificación, está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos:

*Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permiten materializar en el subsuelo. Se permite un máximo de cuatro (4) plantas.

*Distancia vertical, es la que marca la profundidad máxima de la parcela. Se establece en dieciséis (16) metros como máximo.

La distancia vertical se medirá:

En el vial denominado "SV/SUB.01" la distancia vertical se medirá desde la rasante de la acera (medido en el eje del vial) hasta la cara inferior de la cimentación.

En el vial denominado "SV/SUB.02" la distancia vertical se medirá desde la cota -1,50 desde la rasante de la acera, (cota +0) medido en el eje del vial, hasta la cara inferior de la cimentación, toda vez que ha de disponer de una capa de servicio; esta capa de servicio tendrá carácter demanial.

.- La profundidad máxima del vial se medirá en su eje, si su longitud es menor de 20m. Si su longitud es mayor de 20 m, la profundidad máxima se medirá a 10,00 m

de la rasante más desfavorable, o se podrá escalonar en tramos no superiores a los 20,00 m y midiéndose la profundidad máxima en el punto medio de cada tramo.

6.- No podrá alterarse la rasante del vial, siendo dicha rasante (definida por los puntos necesarios que la definan) el límite superior del volumen edificable.

7.- Los subsuelos recogidos en este artículo tendrá la consideración de bienes patrimoniales manteniendo los suelos la consideración de bienes de dominio público. Asimismo todo el subsuelo que quede por debajo de la profundidad máxima establecida mantendrá el carácter demanial.

8.- Las plantas sótanos no computará a efectos de edificabilidad.

9.- No se podrá ejecutar construcción alguna por debajo de la profundidad máxima establecida, salvo excepcionalmente, cuando, por las características del terreno, sea necesario recurrir a cimentaciones profundas (pilotes), en cuyo caso deberá justificarse así como autorización expresa municipal. Todas las instalaciones del edificio, fosos de ascensores, depósitos, aljibes, etc. se ejecutarán por encima de la profundidad máxima establecida.

10.- El subsuelo podrá ser objeto de segregación acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación para lo que se deberá definir el volumen edificable en el subsuelo, cubo o volumen subterráneo, por sus cotas de inicio o base y final o fondo, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: la delimitada para los viales denominados "SV/SUB.01" y "SV/SUB.02".
- b) Ocupación máxima del volumen edificable: 100%.
- c) Profundidad máxima del volumen edificable. (Definido en el apartado 5 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en una construcción preexistente o en un anteproyecto o proyecto del subsuelo un volumen inferior al previsto (respecto al número de plantas o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

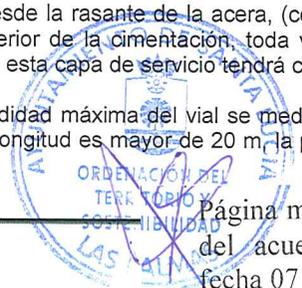
La parcela volumétrica objeto de segregación deberán contar con salida propia a un elemento común, a local o edificación o a la vía pública o espacio libre.

11.- Para la materialización del uso en el subsuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Condiciones de los accesos e instalaciones para la implantación del uso en el subsuelo, del vial:

.- Se podrán emplazar en superficie, en las aceras y zonas de aparcamiento de los

Aprobado por el pleno en sesión de... 27 JUL 2017
 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
 COTMAC el... 07 JUL 2017
 de... 18 JUL 2017 de
 La Secretaría General
 Fdo.: MATEO MARTÍN
 SECRETARIO GENERAL
 AYUNTAMIENTO DE SANTA LUCÍA
 LAS PALMAS DE SANTA LUCÍA



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



viales, las rampas de acceso rodado a aparcamientos y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo (no computando a efectos de edificabilidad).

.- Podrán instalar en superficie la disposición de los conductos para las instalaciones de ventilación necesarios según la normativa sectorial vigente. Los cuartos técnicos de instalaciones deben ubicarse en el subsuelo.

.- En el ámbito SV/SUB02 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y del vial no podrán superar la altura máxima de 6m.

.- Tanto los accesos como los elementos a los que se refiere los párrafos anteriores ocuparán como máximo la superficie mínima necesaria establecida por las normativas sectoriales de aplicación para que sea posible la actividad en el subsuelo, debiéndose así justificar en el correspondiente proyecto. Dichos núcleos se diseñarán de tal manera que no disminuyan la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie.

.- Para el supuesto de que la construcción a efectuar en el subsuelo del vial se vaya a vincular a construcciones de las parcelas colindantes (no espacios libres, ni viales) tanto los accesos al subsuelo como los elementos de ventilación necesarios se dispondrán en la o las parcelas colindantes, de tal manera que solo podrán disponerse en la superficie de los viales, núcleos de comunicación verticales para peatones cuando éstos sean necesarios por exigencias de las normativas sectoriales de aplicación, (por ejemplo: evacuación en caso de incendio) y esté justificado que por las características de la edificación (distancias de evacuación, ocupación, etc.) no sean suficientes los ubicados en el o los edificios colindantes con los que conecta. Salvo se indique otra cosa en las determinaciones particulares de los mismos.

Condiciones para garantizar el uso y las infraestructuras del vial:

En el vial denominado "SV/SUB.01" se dispondrá de un espacio, suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del primer sótano o bien, mediante la disposición de galerías o zanjas registrables suficientes para la disposición de las instalaciones existentes así como futuras.

En el vial denominado "SV/SUB.02" se deberá disponer de una capa de al menos 50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del vial, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio.

En el proyecto de edificación deberá presentarse estudio específico de la capa de servicio y sus elementos componentes (rellenos, instalaciones, elementos estructurales,

etc.), aportando trazado, soluciones constructivas etc... de tal forma que se garantice la estanqueidad, el drenaje del suelo y la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo. Todas las soluciones previstas para drenaje de las aguas se resolverán en la capa de servicio, o sea, siempre por encima del forjado del techo del primer sótano.

La capa de servicio se solucionará constructivamente mediante el relleno con sustratos adecuados al uso definido en superficie, mediante la ejecución de forjados sanitarios permitiendo la formación de galerías para instalaciones, ó combinando ambos sistemas.

c) No podrá alterarse las condiciones originales del vial, (perfil longitudinal, rasante, sobrecarga de uso, materiales de acabado en aceras y calzada, mobiliario urbano, etc.). Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

12.- Deberán preverse y señalizarse los cruces peatonales y las zonas de aparcamiento o detención momentánea para ascenso y descenso de personas de vehículos, transportes de servicio público, servicios de emergencia, etc.

13.- La ejecución de edificaciones en el subsuelo de los viales garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a cualquier vial (cargas, sobrecargas, etc.), de tal orden que deberá calcularse la estructura de la edificación para constituir arquitectónicamente la cubierta del volumen en el subsuelo y para soportar la infraestructuras propias de los viales. Asimismo los sistemas estructurales y elementos constructivos deberán favorecer la estanqueidad y el drenaje del suelo para la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo.

14.- La construcción de la edificación bajo rasante quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso y funcionalidad del suelo y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

15.- La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetará la preservación de dicho patrimonio.

16.- En el caso de enajenación del subsuelo o vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los viales, se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto

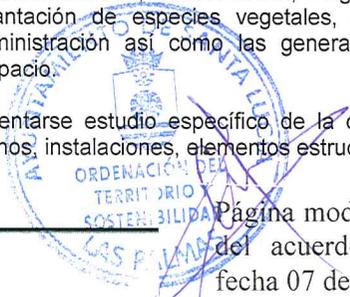


Edo. Marta Garrido Insua

La Secretaria General

Santa Lucía a... de 19 AGO 2017

COTMAC el 07 JUL 2017



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En el complejo inmobiliario deberán quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; concretamente: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

El espacio habilitado para el paso de instalaciones al servicio del dominio público deberá constituirse como servidumbre pública, de carácter permanente, de paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso a realizar en el suelo u otras infraestructuras generales que se hayan de ubicar en esa parcela, dispuesta bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano. Deberá definir su extensión, espesor, características estructurales y constructivas, etc...en cualquier caso, deberá quedar perfectamente garantizado en el Complejo Inmobiliario.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación---forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

Las rampas de acceso rodado al aparcamiento y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo se podrán establecer como servidumbres privativas permanentes sobre del el Dominio Público.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En particular, el espacio SV/SUB02 en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

Stamp: MINISTERIO DE SANTA LUCÍA LAS PALMAS

Stamp: ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE

Stamp: SECRETARÍA GENERAL

Stamp: Pdo. María Garrido Insua

Stamp: COTMAC Santa Lucía

Stamp: 07 JUL 2017

Stamp: 18 AGO 2017

Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



Ayuntamiento de Santa Lucía
 Fdo.: María Carrido Insua
 La Secretar(a) General

- Aprobado por el pleno en cumplimiento de la COTMAC el 07 de Julio de 2017.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Las servidumbres aeronáuticas constituyen una limitación al derecho de la propiedad con el alcance y en los términos que establezca al respecto la normativa reguladora.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

Artículo 288.- Ordenación pormenorizada del vuelo sobre el vial denominado SV/SUB.01

1.- Se considera vuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica delimitada entre la altura inicial (o base del vuelo) y la altura final (o techo del vuelo) y con el ancho necesario establecido conforme al uso previsto, en los términos y condiciones que sea preciso para la funcionalidad de la misma, y que se proyecta sobre el suelo, concretamente en parte del vuelo del vial denominado SV/SUB.01, comprendido entre las parcelas 474 y 473 del plano parcelario de la zona de uso comercial, y para la exclusiva finalidad de unir los edificios con uso comercial por medio de una pasarela; (altura máxima del volumen edificable).

- Altura inicial (o base del vuelo) se medirá desde la rasante de la acera (cota +0), medido en el eje del vial, hasta la cara inferior de la estructura del suelo del vuelo.

Se considera la cota de inicio o base, a la altura inicial (o base del vuelo) establecida en la cota +8,00m.

- Altura final (o techo del vuelo): Está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos:

- *Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permiten materializar en el vuelo. Se permite un máximo de una (1) planta.
- *Distancia vertical: Es la altura del vuelo, delimitada entre la altura final y la inicial. Se establece siete (7) metros como altura máxima del vuelo (distancia vertical).

La altura final se medirá desde la rasante del vial (cota +0), medido en su eje, hasta la cara superior de la estructura techo del vuelo.

En todo caso, la cota final (altura final) o techo del vuelo no podrá quedar por encima de la cota + 15m.

- Ancho máximo del vuelo: 8 metros.

2.- El vuelo definido en este artículo tendrá la consideración de bien patrimonial manteniendo la superficie de suelo como bien de dominio público. Asimismo todo el vuelo que quede por debajo de la altura inicial y por encima de la altura final establecida mantendrá el carácter demanial.

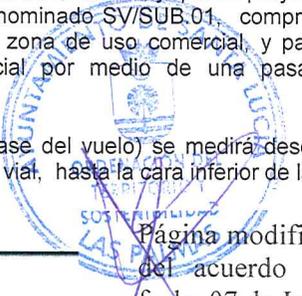
3.- Dicho vuelo no computa a efectos de edificabilidad.

4.- No se podrá ejecutar construcción alguna, ni cualquier otro uso, por debajo de la altura inicial establecida, ni por encima de la altura final.

5.- El vuelo podrá ser objeto de segregación, acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación, para lo que se deberá definir el volumen edificable en el vuelo, cubo o volumen aéreo, por sus cotas de inicio o base y final o altura, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: Será la resultante de la proyección del volumen definido sobre el suelo.
- b) Ocupación máxima del volumen edificable: 100%
- c) Altura máxima del volumen edificable. Altura del vuelo. (Definido en el apartado 1 de este artículo).
- d) Ancho del vuelo. (Definido en el apartado 1 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en un anteproyecto o proyecto del vuelo un volumen inferior al previsto (respecto a la distancia vertical o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

A los efectos de la segregación de la parcela volumétrica deberá quedar garantizado el acceso a la misma.

6.- Para la materialización del uso en el vuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- No se podrán emplazar en superficie, en las aceras y zonas de aparcamiento de los viales, accesos al vuelo. La construcción a efectuarse en el vuelo del vial tendrá que vincularse a las construcciones de las parcelas colindantes tanto a nivel de accesos (núcleos de comunicación verticales para peatones) como estructuralmente de manera que sirvan de base de apoyo y de transmisión de cargas al subsuelo.

- No podrá alterarse las condiciones originales del vial, (perfil longitudinal, rasante, sobrecarga de uso, materiales de acabado en aceras y calzada, mobiliario urbano, etc.) ni utilizarse para apoyo de cualquier elemento estructural o de acceso al vuelo.

7.- Sólo se podrá utilizar este vuelo para la función para la que está establecida en el planeamiento: como enlace o paso. El diseño de la pasarela deberá realizarse preferentemente mediante materiales ligeros y con diseños de arquitectura singular.

8.- La ejecución de edificaciones en el vuelo de los viales garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a las edificaciones (cargas, sobrecargas, etc.), así como los de seguridad vial, y los que sean de general y pertinente aplicación.

9.- La construcción de la edificación en vuelo quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso del suelo y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

10.- En el caso de enajenación del vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los viales se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En el complejo inmobiliario debe quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público, como son: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que

existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación---forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE N°118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

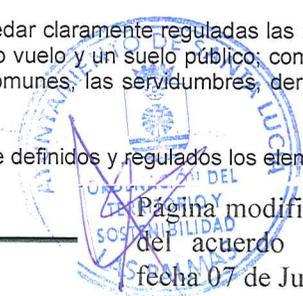
2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades,

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL, 2017 en cumplimiento de la Ley 1/2007 de 18 ABO, 2017 de la Secretaría General de Santa Lucía, a...



conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Las servidumbres aeronáuticas constituyen una limitación al derecho de la propiedad con el alcance y en los términos que establezca al respecto la normativa reguladora.

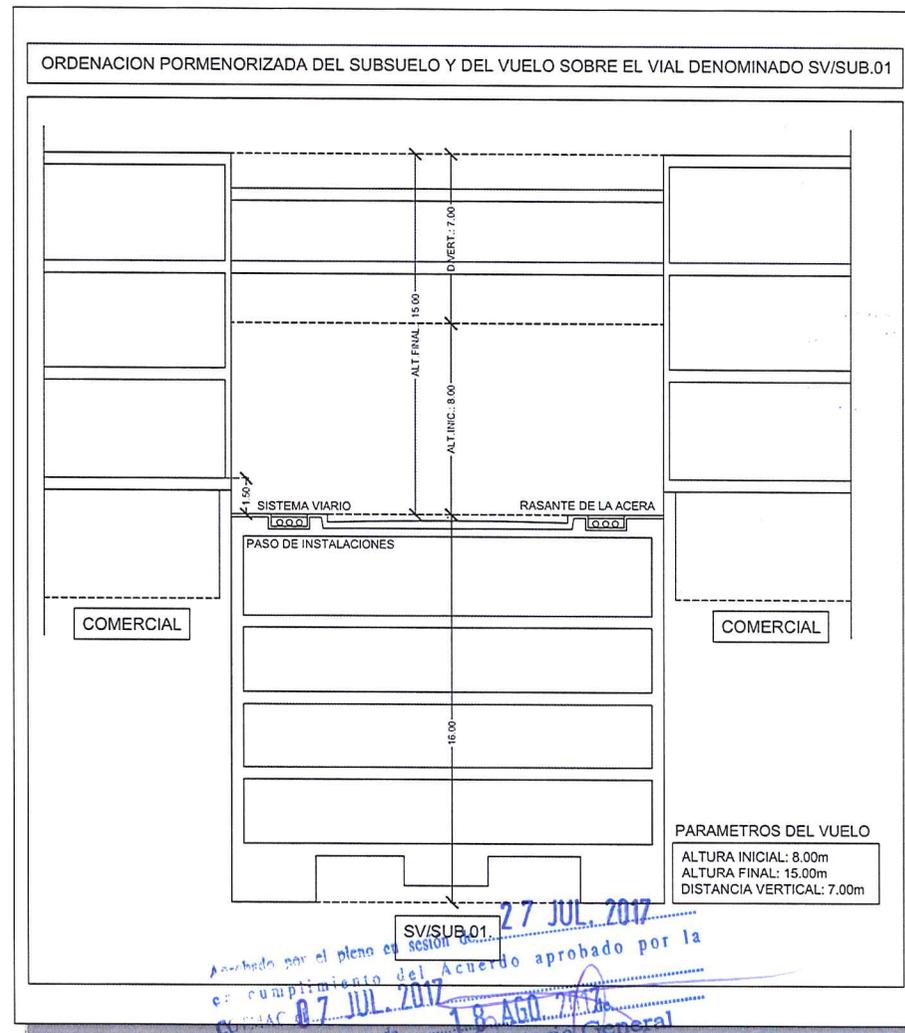
3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas la palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones

que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

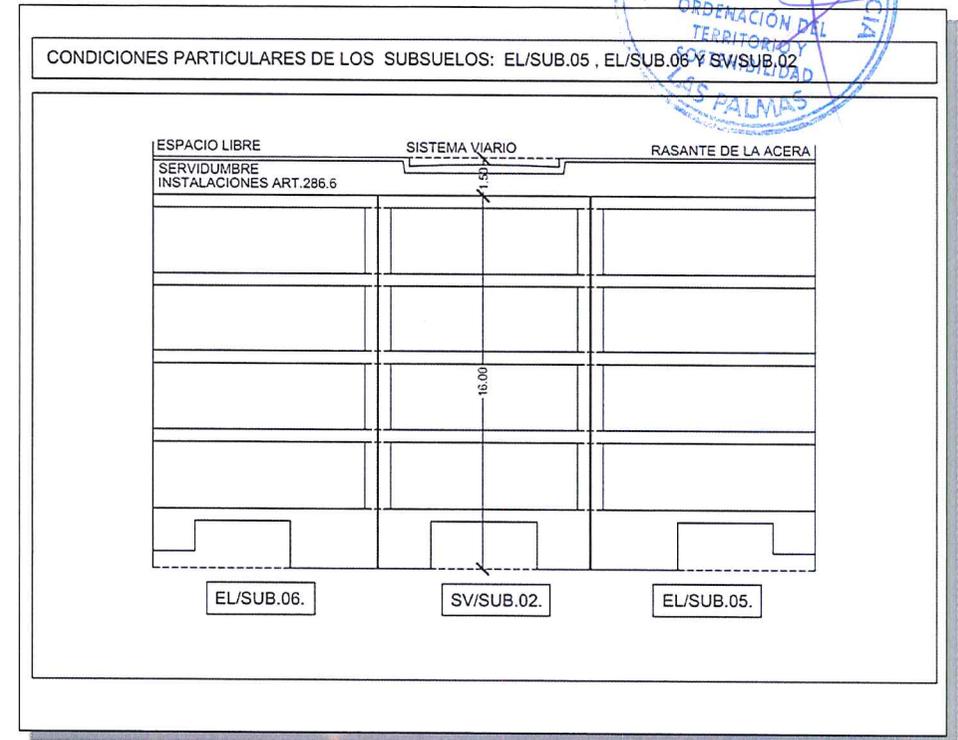
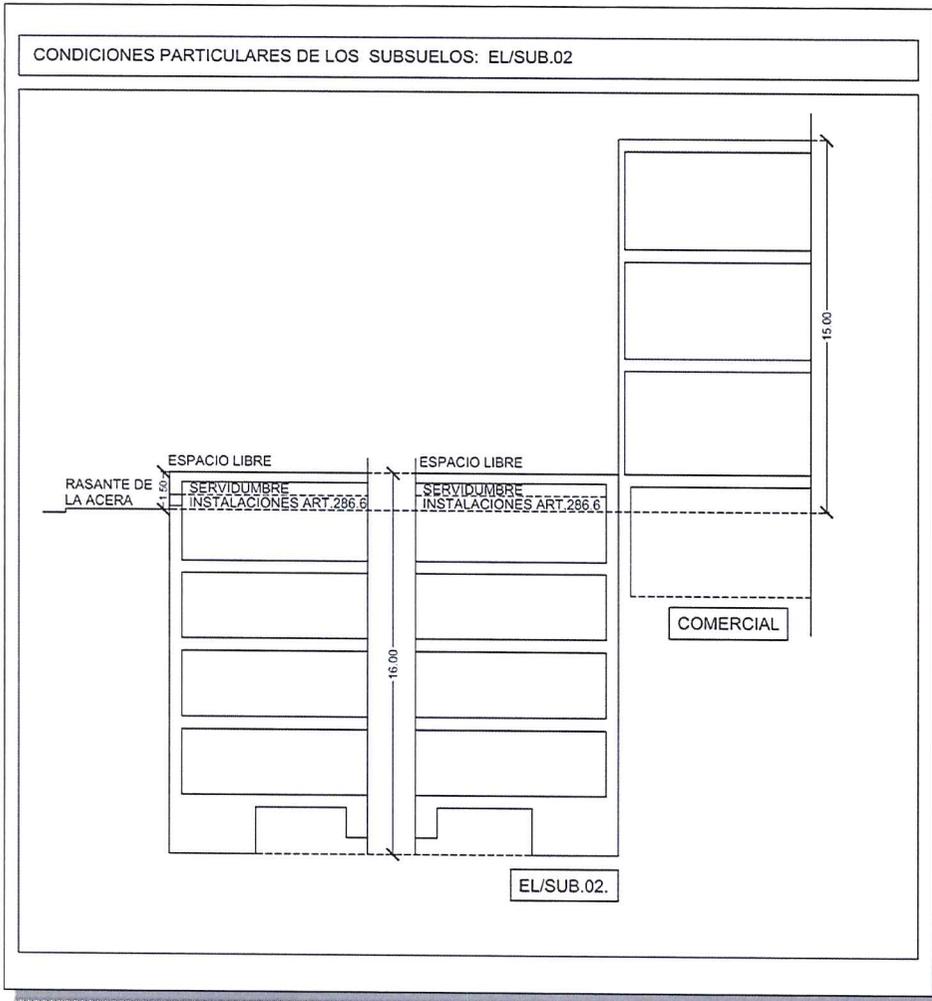
DETALLES.



Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



La secretaria General
 Marta Garido Insua

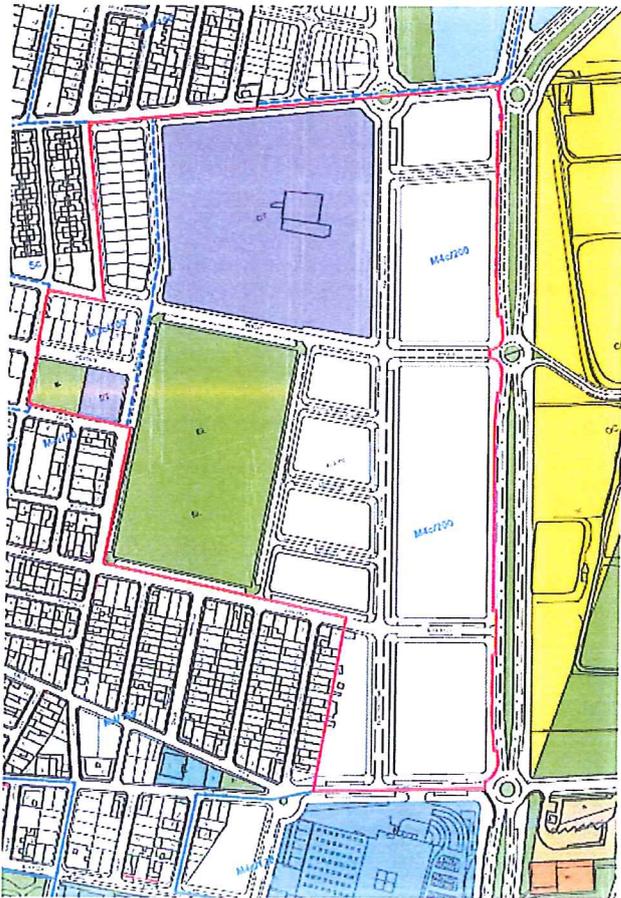


Página modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

Aprobado por el pleno en sesión de 27 JUL. 2017
 en cumplimiento del Acuerdo aprobado por la
 COTMAC el 07 JUL. 2017
 Santa Lucía, a 18 AGO. 2017 de
 La secretaria General
 Fdo.: Marta Garrido Insua



II.5.6.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO EL SOCO SUSO-6



ORDENANZA REGULADORA
ORDENANZAS ESPECIFICAS

Artículo 1.- Parcelas 1 a 9

- A) Condiciones de uso:
Vivienda con tolerancia de oficinas y comercios en planta baja. En sótanos y semisótanos se autorizan los usos de garajes, trasteros e infraestructuras vinculados a la vivienda.
- B) Tipología
Edificación en bloques
- C) Obligaciones:
Será obligatorio la disposición de al menos una plaza de garaje privado or vivienda, que deberá ir ubicadas en el interior de la parcela, debiendo estar situadas en los sótanos, en los edificios de propiedad horizontal.
- D) Condiciones de la edificación:
Número de planta: Cuatro. Se admiten semisótanos y sótanos de acuerdo con lo establecido

al respecto en el artículo 17 de las presentes ordenanzas.

- Altura máxima: La parte superior del último forjado no estará a una altura superior a 15 metros sobre la cota de partida. Sobre estas alturas solo se autorizan los elementos especificados en el artículo 14 de estas ordenanzas. En la parcela nº 5, en la medianería de la edificación existente (calles Pío X y Juan XXIII), los primeros seis metros tendrán una altura máxima de tres plantas, para regularizar con la edificación existente y cuatro plantas en el resto.

- Edificabilidad: Los coeficientes de edificabilidad serán los siguientes:

- Parcela 1..... 1,965 m2/m2
- Parcela 2..... 2,145 m2/m2
- Parcelas 3 y 4 2,15 m2/m2
- Parcela 5 1,86 m2/m2
- Parcelas 6,7 y 8 1,72 m2/m2
- Parcela 9..... 1,60 m2/m2

- Ocupación: 65% de la superficie de la misma en las parcelas 1 a 5 y 50 % en las parcelas 6 a 9.

- Retranqueos:

a) En el caso de que exista uso comercial en planta baja en la totalidad de la parcela, el retranqueo será nulo a viales.

b) En el caso de uso residencial en planta baja, el retranqueo mínimo será de 1,50 metros en un máximo del 40% de la longitud de la manzana y de 2,50 metros en el resto.

c) En la parcela nº 5, el retranqueo será nulo a viales.

- Longitud máxima de fachada continua: Será de sesenta metros, excepto en la parcela nº 5, que obligatoriamente debe edificarse en su totalidad, permitiéndose patios abiertos a fachada de una profundidad inferior a la mitad de su longitud.

- Separación entre bloques: Será siempre superior a seis metros, entendiéndose como bloque el cuerpo edificatorio que cuenta con un acceso desde los espacios libres comunes y servicios por un núcleo de comunicaciones común.

E) Condiciones estéticas: Los materiales a emplear serán de acuerdo con las características locales, quedando prohibidos el uso de colores estridentes. El tratamiento de los muros de cerca responderán a lo estipulado en el artículo 13 de estas ordenanzas.



Ordenanza de Pagama sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la Junta de Gobierno de Santa Lucía, COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



F) Aparcamientos:

Serán como mínimo a razón de 1 plaza / 100 m² de edificación, sin menoscabo del número que establezcan las disposiciones vigentes para este tipo de instalaciones.

Artículo 2.- Edificación entre medianeras

Definición:

Las parcelas afectadas por esta ordenanza están destinadas a la construcción de edificios entremedianeras sin retanqueo alguno, según la tipología característica de la zona y destinado al uso principal de vivienda.

Aplicación:

Son de aplicación estas ordenanzas a las parcelas 14 a 56.

Condiciones de uso:

Residencial con tolerancia de oficinas y comercios.

Obligaciones:

Será obligatorio la disposición de al menos una plaza de garaje privado por vivienda, que deberá ir ubicadas en el interior de la parcela, debiendo estar situadas en los sótanos, en los edificios de propiedad horizontal

Condiciones de volumen:

- Número máximo de plantas: dos.
- Altura máxima: 8,50 mts
- Se autorizan semisótanos de acuerdo con las limitaciones establecidas en los artículos 17 y 20 de estas ordenanzas.
- No se establece fondo máximo edificable, siendo la ocupación permitida el 100%.

En lo que a vuelos, salientes y otras condiciones de composición arquitectónicas exterior respecto, se atenderán a lo estipulado en las Normas Subsidiarias Municipales para esta tipología edificatoria.

Habitabilidad:

Serán de aplicación las condiciones generales que, al respecto, establecen las Normas Subsidiarias Municipales.

Condiciones estéticas:

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 20 en lo relativo a pinturas y carpintería.

Artículo 3.- Parcela 10

Condiciones de Uso:
Dotalional público, tales como el docente y cultural, social, sanitario, etc. Debiendo existir en esta parcela, que cuenta con una superficie de 27.550 m², al menos los siguientes usos y superficies de parcelas:

- Docente 1.240 m²
- Guardería..... 2.248 m²
- Deportivo 8.992 m²
- Social 5.070 m² (Con una edificabilidad de 1,35 m² / m²)

Uso prohibidos:
Los que genere molestias al vecindario.

Condiciones de la edificación:

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al 60%.

La edificabilidad será la que contemple cada uno de los proyectos que el Ayuntamiento tramite en esta parcela, no siendo superior en la totalidad de la parcela de 0,50 m²/m².

La altura de la edificación no será superior a tres plantas

Existirán retanqueos de al menos 5 metros a los viales, con excepción de la calle Colon donde podrán ser nulos.

Aparcamientos : Serán como mínimo de 1 plaza cada 100 m² de edificación, sin menoscabo del número que establezcan las disposiciones vigentes para este tipo de instalaciones.

Artículo 4.- Parcelas 11 y 13

Condiciones de uso:

Plaza pública e instalaciones deportivas.

Su edificabilidad no será superior a 0,10 m²/m² y con una planta de altura, pudiéndose ejecutar edificaciones relacionadas con su uso, tales como escenarios, baños, etc.

Usos compatibles en la Parcela 11:

- Actividades culturales, divulgativas, recreativas, de espectáculos al aire libre, ferias, atracciones etc..
- Actividades didácticas y científicas
- El uso comercial de pequeña superficie, en la categoría de puesto de venta (comercio ocasional), mercadillos, pequeños comercios.
- Dotalional en las categorías de cultural, social, deportivo, educativo, ocio y de Mercado.
- El uso de hostelería en la categoría de Kiosco, terraza, bar, cafetería y pequeños restaurantes.
- Edificaciones complementarias de servicios, aseos y vigilancia así como las edificaciones técnicas complementarias e infraestructuras de carácter auxiliar.

00000000



Página sustituida por la modificada
en cumplimiento del acuerdo de la
COMAC de fecha 07 de Julio de

- Aparcamiento de vehículos
- Usos bajo rasante: aparcamientos y/o vinculados a los desarrollados en superficie.

Y se podrán ejecutar las edificaciones y construcciones que se precisen para el desarrollo de estos usos, condicionado a que no superen en su totalidad la edificabilidad máxima permitida

Artículo 5.- Parcela 12

Condiciones de uso:

Dotacional para uso público y de interés social.

Tipología: Edificación en un solo volumen

Condiciones de la edificación:

- Ocupación máxima del 60%
- Altura máxima de dos plantas

Artículo 6.- Normas para medición de altura

Para medir las alturas de las edificaciones se tomará como cota de partida la de la acera en el punto medio de su línea de fachada, siempre que la diferencia de cotas entre ambos extremos no sea superior a 1,30 metros.

En edificaciones de gran longitud de fachada, puede escalonarse esta a conveniencia de los criterios estéticos del proyecto, siempre que entre los extremos de cualquier escalonamiento no exista un desnivel en la acera superior a 1,30 metros tomados como cota de partida el punto medio correspondiente a cada escalón de fachada.

En las parcelas con doble acceso in formar esquina se tomarán las alturas máximas de forma independiente para cada calle, debiéndose situar la diferencia de nivel entre ambas cubiertas en el centro de la parcela.

En las parcelas que forman esquina, se tomará como altura la correspondiente a la calle hacia la cual la parcela presente mayor longitud de fachada.

Artículo 7.- Altura de pisos

La altura mínima libre de cada planta desde el pavimento hasta la parte baja del forjado será de 2,50 metros y la altura máxima de 3 metros para viviendas. En el caso de locales comerciales o sociales, la planta baja podrá llegar a 3,50 metros adaptándose el resto a las limitaciones anteriores.

Los sótanos y locales no habitables tendrán una altura mínima de 2,20 metros.

Se autorizan semisótanos, no pudiendo sobresalir estos desde la rasante de cualquier punto de la acera hasta la parte baja del forjado más de 1,00 metro.

Artículo 8.- Habitabilidad

Las edificaciones reunirán las condiciones de habitabilidad establecidas por los Organismos competentes tanto a nivel municipal (Normas Subsidiarias Municipales), autonómico como

estatal.

El establecimiento y obligatoriedad de ascensores y elevadores, antenas colectivas de TV, buzones de correo, recogida de basuras, calefacción y acondicionamiento de aire, red de agua potable, red de alumbrado y fuerza eléctrica, gas butano, etc..., deberán realizarse de conformidad con las vigentes disposiciones legales correspondientes.

Artículo 9.- Obligaciones de los propietarios

Obras complementarias:

La construcción de un solar, supone y obliga la urbanización del mismo, en cuanto a movimiento de tierras, jardinería, cercas y similares.

Conservación:

Todos los propietarios vienen obligados a la conservación en buen estado de los exteriores de su construcción, así como de las instalaciones y servicios generales en cuanto estas afecten al conjunto.

Acabado exterior.

Con anterioridad al alta de una edificación será preceptivo e indispensable que la edificación presente todas sus fachadas completamente rematadas y acabadas, así como las paredes medianeras, en las que será obligado el acabado con pintura o cualquier otro tipo de revestimiento que no desdiga el conjunto.

Artículo 10.- Cuadro de superficies y datos globales

CUADRO DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES
SAPU 10 - "EL SOCO"

Parcela	Sup.	Uso	Edificabilidad	Sup. Edif.	Nº de Vvdas.
1	8.535	Residencial en bloques	1,865	16.780	174
2	15.047	Residencial en bloques	2,145	32.276	334
3	9.438	Residencial en bloques	2,15	20.292	210
4	3.718	Residencial en bloques	2,15	8.000	80
5	3.820	Residencial en bloques	1,86	7.106	71
6	2.660	Residencial en bloques	1,72	4.575	46
7	2.660	Residencial en bloques	1,72	4.575	46
8	2.660	Residencial en bloques	1,72	4.575	46
9	1.830	Residencial en bloques	1,60	2.938	29
14	168	Edificios entre medianeras	1,80		2
15	168	Edificios entre medianeras	1,80		2
16	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
17	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
18	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
19	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
20	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
21	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
22	190	Edificios entre medianeras	1,80		2
23	190	Edificios entre medianeras	1,80		2
24	184	Edificios entre medianeras	1,80		2
25	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
26	182	Edificios entre medianeras	1,80		2
27	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
28	160	Edificios entre medianeras	1,80		2
29	150	Edificios entre medianeras	1,80		2

Esta página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

30	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
31	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
32	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
33	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
34	205	Edificios entre medianeros	1,80			2
35	206	Edificios entre medianeros	1,80			2
36	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
37	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
38	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
39	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
40	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
41	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
42	180	Edificios entre medianeros	1,80			2
43	180	Edificios entre medianeros	1,80			2

44	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
45	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
46	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
47	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
48	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
49	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
50	225	Edificios entre medianeros	1,80			2
51	225	Edificios entre medianeros	1,80			3
52	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
53	170	Edificios entre medianeros	1,80			2
54	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
55	160	Edificios entre medianeros	1,80			2
56	150	Edificios entre medianeros	1,80			2
						1.134

Artículo 11.- Servidumbres aeronáuticas

A las parcelas nº10, 11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº99 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria, aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Las parcelas nº10,11 y 12 del sector SUSO 6 El Soco, se encuentran incluidas en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichas parcelas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, canteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus pajas, canteles, etc...), así como el galbo de virado o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VORDME), sus edificaciones, construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso de las parcelas referenciadas no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo.



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/172 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá general algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que détermine la normativa reguladora al respecto.

Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el galbo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

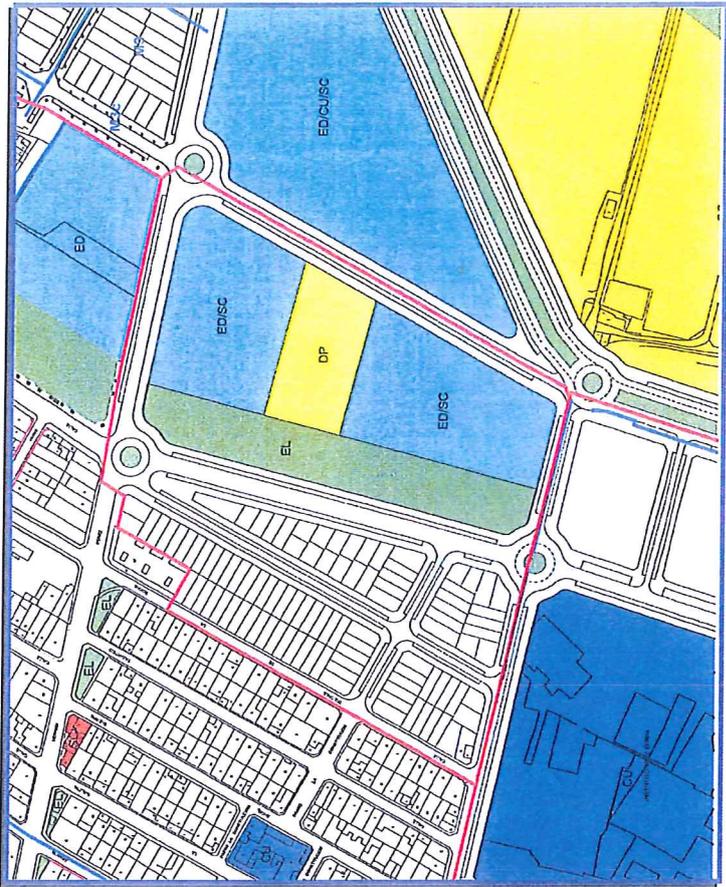
La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas la palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

-PLANO PARCELARIO SUSO-6 EL SOCO



II.5.7.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO VECINDARIO SUSO-7



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO VECINDARIO (SUSO-7) *	
Superficie	53.335 m ²
Densidad total	60 viv./ha
Edificabilidad bruta	0,8 m ² /m ²
Superficie máxima de forjado	44.000 m ²
Altura máxima edificación	4 Plantas.
Uso en planta 1ª/2ª/3ª	Residencial
Uso en planta baja	Comercial
Nº máximo de viviendas	330viv.
Superficie máxima a construir de viviendas (forjado)	33000 m ²
Superficie máxima a construir de comerca (forjado)	11.000 m ²
Parcelas privadas(90% residencial + comercial) m2 de solares	12.351 m ²
90% aprovechamiento medio Lucrativo privado (forjado)	39600 m ²
Ocupación máxima a construir de viviendas privadas (300viv./33.000m2) 90%	0%
Ocupación máxima a construir Comercial privado en planta baja (11.000m2)	90%
10% aprovechamiento medio Ayuntamiento (forjado)	4.400 m ²
Parcela municipal (10% residencial + comercial) m2/solares (parcela 7.457m2)	7.457 m ²
Ocupación máxima a construir por el Ayuntamiento (30viv.=3.000m2/ L.C =1.100)	30%
Vialio	16.000 m ²
Dotaciones estructurantes: Equipamientos y Espacios libres	10.392 m ²
	8.800 m ²



Página sustituida por la modificada
 en cumplimiento del acuerdo de la
 COMAC de fecha 07 de Julio de
 2017.



Artículo 286.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Espacios Libres.

En los subsuelos de los espacios libres denominados "EL/SUB.04", "EL/SUB.05" y "EL/SUB.06" se permite el uso de aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, en los términos del artículo 285 del Plan Operativo del Plan general del municipio de Santa Lucía. En los subsuelos de los espacios libres denominados "EL/SUB.01, EL/SUB.02, EL/SUB.03, EL/SUB.07 y EL/SUB.08" se permiten los usos establecidos en sus normativas particulares; permitiéndose además, los usos que se contemplan, para los espacios libres en este artículo.

La ubicación y delimitación de dichos espacios quedan reflejados en los Planos nº 4.9 bis y 4.13 bis de ordenación pormenorizada del Plan General.

NORMAS COMUNES

Se establecen como disposiciones generales las siguientes:

1.- Se considera subsuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica que se proyecta bajo el suelo, (en sótano o en semisótano) y comprendida entre la línea superior definida por las normas municipales para los sótanos o semisótanos (cara superior del piso terminado del suelo) hasta el límite inferior determinado por la profundidad máxima; (Volumen edificable en el subsuelo).

- La Profundidad máxima de la edificación, está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos:

*Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permite materializar en el subsuelo. Se permite un máximo de cuatro (4) plantas.

*Distancia vertical, es la que marca la profundidad máxima de la parcela. Se establece dieciséis (16) metros como máximo.

La distancia vertical se medirá:

a) Cuando la 1ª planta del subsuelo sea en sótano, se medirá la distancia vertical desde la rasante de la acera (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

Asimismo cuando se disponga de una capa de servicio la distancia vertical se medirá desde la cota -1,50; esta capa de servicio tendrá carácter demanial.

b) Cuando la 1ª planta del subsuelo sea en semisótano, se medirá la distancia vertical desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,85m (o la establecido en su normativa específica o particular), hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

- Para el supuesto de edificaciones que dan a calles con pendiente, la profundidad máxima de la edificación se medirá en el eje de fachada, si las fachadas son menores de 20m. Si las fachadas son mayores de 20 m, la profundidad máxima de la edificación se medirá a 10,00 m de la rasante más desfavorable, o se podrá

escalonar en tramos no superiores a los 20,00 m y midiéndose la profundidad máxima en el punto medio de cada tramo.

- En las Normas Particulares de cada espacio se fijará la cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo, es decir, si la 1ª planta del subsuelo es en sótano o en semisótano.

2.- Los subsuelos recogidos en este artículo tendrá la consideración de bienes patrimoniales manteniendo los suelos la consideración de bienes de dominio público. Asimismo todo el subsuelo que quede por debajo de la profundidad máxima establecida mantendrá el carácter demanial.

3.- Las plantas de sótano y semisótano no computarán a efectos de edificabilidad.

4.- No se podrá ejecutar construcción alguna por debajo de la profundidad máxima establecida, salvo excepcionalmente, cuando, por las características del terreno, sea necesario recurrir a cimentaciones profundas (pilotes), en cuyo caso deberá justificarse así como autorización expresa municipal. Todas las instalaciones del edificio, fosos de ascensores, depósitos, aljibes, etc. se ejecutarán por encima de la profundidad máxima establecida.

5.- El subsuelo podrá ser objeto de segregación acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación, para lo que se deberá definir el volumen edificable en el subsuelo, cubo o volumen subterráneo, por sus cotas de inicio o base y final o fondo, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: la coincidente con la establecida para el suelo del espacio libre.
- Ocupación máxima del volumen edificable: 100%
- Profundidad máxima del volumen edificable. (Definido en el apartado 1 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en una construcción preexistente o en un anteproyecto o proyecto del subsuelo un volumen inferior al previsto (respecto al número de plantas o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

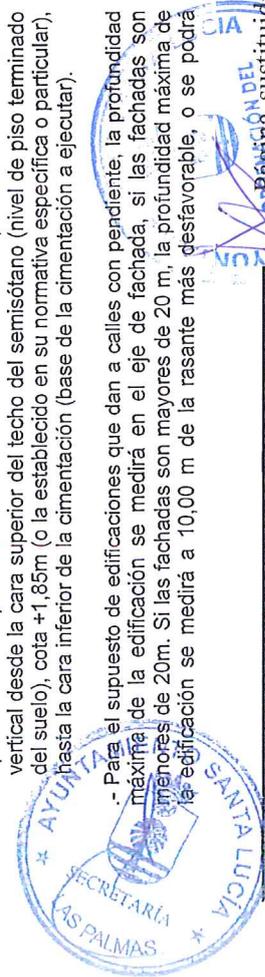
La parcela volumétrica objeto de segregación deberán contar con salida propia a un elemento común a local o edificación o a la vía pública o espacio libre.

6.- Para la materialización del uso en el subsuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Condiciones de los accesos e instalaciones para la implantación del uso en el subsuelo, en el suelo del espacio libre:

Se podrán emplazar en superficie, en los Espacios Libres, las rampas de acceso

Esta página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



rodado a aparcamientos y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo (no computando a efectos de edificabilidad). Los núcleos de comunicación vertical tendrán altura máxima de 4m pudiendo excepcionalmente en algunos de sus puntos llegar a los 6m.

- En los ámbitos EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres no podrán superar la altura máxima de 6m. En relación al ámbito EL/SUB08, éstas no podrán superar la altura máxima de 15m.

- Podrán instalarse en superficie la disposición de los conductos para las instalaciones de ventilación necesarias según la normativa sectorial vigente. Los cuartos técnicos de instalaciones deben ubicarse en el subsuelo.

- Tanto los accesos como los elementos a los que se refiere los párrafos anteriores ocuparán como máximo la superficie mínima necesaria establecida por las normativas sectoriales de aplicación para que sea posible la actividad en el subsuelo, debiéndose así justificar en el correspondiente proyecto. Dichos núcleos se dispondrán preferentemente en el perímetro de las parcelas y se diseñarán de tal manera que no disminuyan la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie y de modo que favorezcan las relaciones y circulaciones del espacio libre.

- Para el supuesto de que la construcción a efectuar en el subsuelo del espacio libre se vaya a vincular a construcciones de las parcelas colindantes (no espacios libres) tanto los accesos al subsuelo como los elementos de ventilación necesarios se dispondrán en la o las parcelas colindantes, de tal manera que solo podrán disponerse en la superficie de los Espacios Libres, núcleos de comunicación verticales para peatones cuando estos sean necesarios por exigencias de las normativas sectoriales de aplicación, (por ejemplo: evacuación en caso de incendio) y esté justificado que por las características de la edificación (distancias de evacuación, ocupación, etc.) no sean suficientes los ubicados en el o los edificios colindantes con los que conecta. Salvo que se indique otra cosa distinta en las determinaciones particulares de los mismos.

b) Condiciones para garantizar el uso y las infraestructuras del espacio libre:

- Se deberá prever un espacio, suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del subsuelo o, en su ausencia, del primer sótano.

- Se podrá exigir para determinados espacios libres la disposición de una capa de al menos 150 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio.

En el proyecto de edificación deberá presentarse estudio específico de la capa de servicio y sus elementos componentes (rellenos, instalaciones, elementos estructurales, etc.), aportando trazado, soluciones constructivas etc... de tal forma que se garantice la estanqueidad, el drenaje del suelo y la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo. Todas las soluciones previstas para drenaje de las aguas se resolverán en la capa de servicio, o sea, siempre por encima del forjado del techo del primer sótano.

La capa de servicio se solucionará constructivamente mediante el relleno con sustratos adecuados al uso definido en superficie, mediante la ejecución de forjados sanitarios permitiendo la formación de galerías para instalaciones, o combinando ambos sistemas.

7.- La ejecución de edificaciones en el subsuelo de los Espacios Libres garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a cualquier Espacio Libre (cargas, sobrecargas, etc.), de tal orden que deberá calcularse la estructura de la edificación para constituir arquitectónicamente la cubierta del volumen en el subsuelo y para soportar la sobreelevación de las edificaciones del suelo. Asimismo los sistemas estructurales y elementos constructivos deberán favorecer la estanqueidad y el drenaje del suelo para la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo.

8.- La construcción de la edificación bajo rasante quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

9.- La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetará la preservación de dicho patrimonio.

10.- En el caso de enajenación del subsuelo o vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los espacios libres se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafección, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En el complejo inmobiliario deberán quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; concretamente: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

El espacio habilitado para el paso de instalaciones al servicio del dominio público



Página sustituida por la modificada
en cumplimiento del acuerdo de la
COTMAC de fecha 07 de Julio de
2017.



deberá constituirse como servidumbre pública, de carácter permanente, de paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso a realizar en el suelo u otras infraestructuras generales que se hayan de ubicar en esa parcela, dispuesta bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano. Deberá definir su extensión, espesor, características estructurales y constructivas, etc...en cualquier caso, deberá quedar contemplado en el Complejo Inmobiliario.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación— forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

Las rampas de acceso rodado al aparcamiento y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo se podrán establecer como servidumbres privativas permanentes sobre el Dominio Público.

NORMAS PARTICULARES

Se establecen como disposiciones particulares las siguientes:

1.- EL/SUB.01.- EL/SUB.02.- (SUSO 8 - El Canario)

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permite ocupar el subsuelo de los espacios libres del sector con el fin de destinarlos a aparcamientos, y usos vinculados a las edificaciones. Permittedose la ocupación en semisótano y en ausencia, en primer sótano a uso comercial y almacén.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá a +1,50m desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en semisótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,50m hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a ejecutar).

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

2.- EL/SUB.03.- Pasaje la Vereda.

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo el espacio libre o zona peatonal.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la rasante natural del terreno (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

3.- EL/SUB.04.- (Parque La Libertad).

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la rasante natural del terreno (cota +0), hasta la cara inferior de la cimentación.

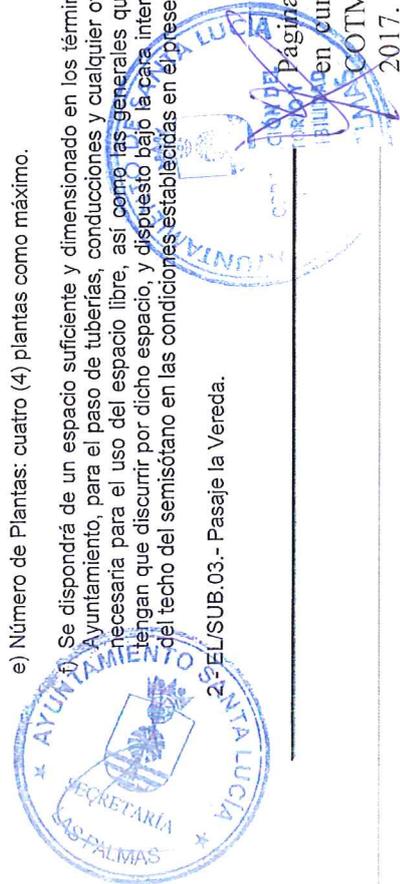
d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

4.- EL/SUB 05.- EL/SUB 06.- Paseo IQBAL MASIH

Página sustituida por la modificada
en cumplimiento del acuerdo de la
COMTMAC de fecha 07 de Julio de
2017.



a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la cota -1,50m desde rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cota -1,50m desde la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio en las condiciones establecidas en el presente artículo.

5.- ELSUB.07.- SAPU 9-Irroosa

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permite ocupar el subsuelo del los espacio libre con el fin de destinarlos a aparcamientos. Asimismo se permite ocupar en semisótano y en ausencia de éste, en primer sótano, a uso comercial y almacén siempre que no ocupen más de un 3,5% de la superficie del suelo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo.

La cota de inicio o base se medirá a +1,85m desde la rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en semisótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cara superior del techo del semisótano (nivel de piso terminado del suelo), cota +1,85m hasta la cara inferior de la cimentación (base de la cimentación a elcacular).

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo bajo rasante incluido el semisótano.

f) Se dispondrá de un espacio suficiente para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso del espacio libre, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano en las condiciones establecidas en el presente artículo.

6.- ELSUB 08.- SUSO 6 – EL SOCO

a) Usos permitidos en el subsuelo:

Se permiten aparcamientos en sótano bajo los espacios libres, y/o vinculados a los usos desarrollados en superficie, sujetos a estudio pormenorizado e informe técnico municipal preceptivo.

b) Cota de inicio o base desde donde se computará el volumen edificable en el subsuelo: La cota de inicio o base se medirá desde la cota -1,50m desde rasante de la acera, situándose la 1ª planta del subsuelo en sótano, en los términos establecidos en el presente artículo.

c) Medición de la distancia vertical: Se medirá desde la cota -1,50m desde la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior de la cimentación.

d) Distancia vertical Máxima: Dieciséis (16) metros.

e) Número de Plantas: cuatro (4) plantas como máximo.

f) Se dispondrá de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del Espacio Libre, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio en las condiciones establecidas en el presente artículo.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio, (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1469/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COPMIAC de fecha 07 de Julio de 2017.

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carterías, etc...), así como el galibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En particular, los espacios EL/SUB07, EL/SUB06, EL/SUB05, en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m y respecto al espacio EL/SUB08 no podrán superar la altura máxima de 15m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuasen solo podrá general algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados. En todo caso las indemnizaciones que pudieran corresponder, se establecerán en los términos que determine la normativa reguladora al respecto.

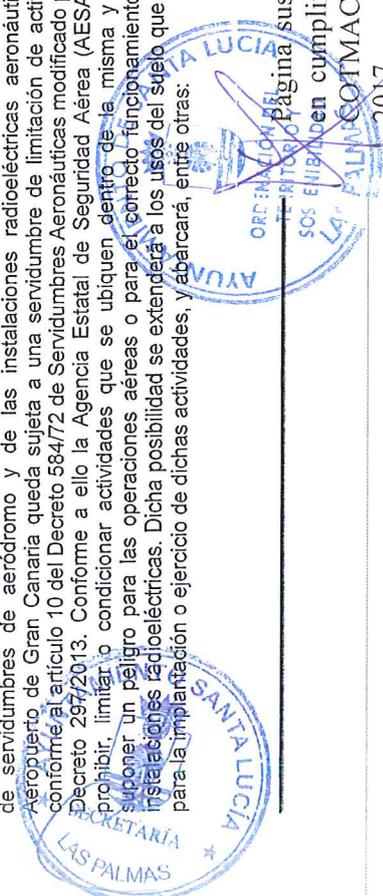
Las infraestructuras varias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc.... o el galibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas la palas, etc..), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

La modificada por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la fecha 07 de Julio de 2017.



Artículo 287.- Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los Viales.

1.- Constituye la denominada red vial local aquellos espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones, el estacionamiento de vehículos en dichos espacios y el acceso a los usos ubicados en los márgenes.

2.- En las aceras de la red vial y zonas de aparcamiento de uso público solo se permiten construcciones auxiliares ó de servicios, siempre, de acuerdo a las características de la vía.

3.- Se permiten aparcamientos en sótano en los viales que expresamente se relacionan en el presente artículo, sujetos a estudio pormenorizado e Informe técnico municipal preceptivo, en las condiciones que aquí se establecen y siempre que no minoren la calidad funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie y sin perjuicio de lo que se haya establecido en la normativa particular de cada zona así como en la normativa sectorial.

4.- Los viales afectados por la regulación de este artículo son el SV/SUB.01 y SV/SUB.02. La ubicación y delimitación los espacios afectados por la normativa quedan reflejados en los Planos nº 4.9 bis y 4.13 bis de ordenación pormenorizada del Plan General.

5.- Se considera subsuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica que se proyecta bajo el suelo, (en sótano) y comprendida entre la línea superior definida por las normas municipales para los sótanos (cara superior del piso terminado del suelo) hasta el límite inferior determinado por la profundidad máxima.

- La profundidad máxima de la edificación, está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos:

*Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permiten materializar en el subsuelo. Se permite un máximo de cuatro (4) plantas.

*Distancia vertical, es la que marca la profundidad máxima de la parcela. Se establece en dieciséis (16) metros como máximo.

La distancia vertical se medirá:

En el vial denominado "SV/SUB.01" la distancia vertical se medirá desde la rasante de la acera (medido en el eje del vial) hasta la cara inferior de la cimentación.

En el vial denominado "SV/SUB.02" la distancia vertical se medirá desde la cota +1,50 desde la rasante de la acera, (cota +0) medido en el eje del vial, hasta la cara inferior de la cimentación, toda vez que ha de disponer de una capa de servicio, esta capa de servicio tendrá carácter demanial.

- La profundidad máxima del vial se medirá en su eje, si su longitud es menor de 20m. Si su longitud es mayor de 20 m, la profundidad máxima se medirá a 10,00 m

de la rasante más desfavorable, o se podrá escalonar en tramos no superiores a los 20,00 m y midiéndose la profundidad máxima en el punto medio de cada tramo.

6.- No podrá alterarse la rasante del vial, siendo dicha rasante (definida por los puntos necesarios que la definan) el límite superior del volumen edificable.

7.- Los subsuelos recogidos en este artículo tendrá la consideración de bienes patrimoniales manteniendo los suelos la consideración de bienes de dominio público. Asimismo todo el subsuelo que quede por debajo de la profundidad máxima establecida mantendrá el carácter demanial.

8.- Las plantas sótanos no computará a efectos de edificabilidad.

9.- No se podrá ejecutar construcción alguna por debajo de la profundidad máxima establecida, salvo excepcionalmente, cuando, por las características del terreno, sea necesario recurrir a cimentaciones profundas (pilotes), en cuyo caso deberá justificarse así como autorización expresa municipal. Todas las instalaciones del edificio, fosos de ascensores, depósitos, aljibes, etc. se ejecutarán por encima de la profundidad máxima establecida.

10.- El subsuelo podrá ser objeto de segregación acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación para lo que se deberá definir el volumen edificable en el subsuelo, cubo o volumen subterráneo, por sus cotas de inicio o base y final o fondo, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: la delimitada para los viales denominados "SV/SUB.01" y "SV/SUB.02".
- Occupación máxima del volumen edificable: 100%.
- Profundidad máxima del volumen edificable. (Definido en el apartado 5 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en una construcción preexistente o en un anteproyecto o proyecto del subsuelo un volumen inferior al previsto (respecto al número de plantas o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

La parcela volumétrica objeto de segregación deberán contar con salida propia a un elemento común, a local o edificación o a la vía pública o espacio libre.

11.- Para la materialización del uso en el subsuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Condiciones de los accesos e instalaciones para la implantación del uso en el subsuelo, del vial:

- Se podrán emplazar en superficie, en las aceras y zonas de aparcamiento de los



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COMAC de fecha 07 de Julio de 2017.

viales, las rampas de acceso rodado a aparcamientos y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo (no computando a efectos de edificabilidad).

- Podrán instalarse en superficie la disposición de los conductos para las instalaciones de ventilación necesarias según la normativa sectorial vigente. Los cuartos técnicos de instalaciones deben ubicarse en el subsuelo.

- En el ámbito SV/SUB02 las construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y del vial no podrán superar la altura máxima de 6m.

- Tanto los accesos como los elementos a los que se refiere los párrafos anteriores ocuparán como máximo la superficie mínima necesaria establecida por las normativas sectoriales de aplicación para que sea posible la actividad en el subsuelo, debiéndose así justificar en el correspondiente proyecto. Dichos núcleos se diseñarán de tal manera que no disminuyan la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público previsto en superficie.

- Para el supuesto de que la construcción a efectuar en el subsuelo del vial se vaya a vincular a construcciones de las parcelas colindantes (no espacios libres, ni viales) tanto los accesos al subsuelo como los elementos de ventilación necesarios se dispondrán en la o las parcelas colindantes, de tal manera que solo podrán disponerse en la superficie de los viales, núcleos de comunicación verticales para peatones cuando éstos sean necesarios por exigencias de las normativas sectoriales de aplicación, (por ejemplo: evacuación en caso de incendio) y esté justificado que por las características de la edificación (distancias de evacuación, ocupación, etc.) no sean suficientes los ubicados en el o los edificios colindantes con los que conecta. Salvo se indique otra cosa en las determinaciones particulares de los mismos.

b) Condiciones para garantizar el uso y las infraestructuras del vial:

- En el vial denominado "SV/SUB.01" se dispondrá de un espacio, suficiente y dimensionado en los términos que fije el Ayuntamiento, para el paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria, así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio, y dispuesto bajo la cara interna del forjado del techo del primer sótano o bien, mediante la disposición de galerías o zanjas registrables suficientes para la disposición de las instalaciones existentes así como futuras.

- En el vial denominado "SV/SUB.02" se deberá disponer de una capa de al menos 1,50 metros de espesor (capa de servicio) entre la cara superior del forjado del techo del primer sótano y la cara superior del pavimento del vial, destinada a los servicios públicos municipales (instalaciones de abastecimiento, saneamiento, riego, baja tensión, alumbrado, sustratos para la plantación de especies vegetales, etc.), o servicios privados autorizados por la Administración así como las generales que discurren o tengan que discurrir por dicho espacio.

En el proyecto de edificación deberá presentarse estudio específico de la capa de servicio y sus elementos componentes (rellenos, instalaciones, elementos estructurales,

etc.), aportando trazado, soluciones constructivas etc... de tal forma que se garantice la estanqueidad, el drenaje del suelo y la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo. Todas las soluciones previstas para drenaje de las aguas se resolverán en la capa de servicio, o sea, siempre por encima del forjado del techo del primer sótano.

La capa de servicio se solucionará constructivamente mediante el relleno con sustratos adecuados al uso definido en superficie, mediante la ejecución de forjados sanitarios permitiendo la formación de galerías para instalaciones, o combinando ambos sistemas.

c) No podrá alterarse las condiciones originales del vial, (perfil longitudinal, rasante, sobrecarga de uso, materiales de acabado en aceras y calzada, mobiliario urbano, etc.). Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

12.- Deberán preverse y señalarse los cruces peatonales y las zonas de aparcamiento o detención momentánea para ascenso y descenso de personas de vehículos, transportes de servicio público, servicios de emergencia, etc.

13.- La ejecución de edificaciones en el subsuelo de los viales garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a cualquier vial (cargas, sobrecargas, etc.), de tal orden que deberá calcularse la estructura de la edificación para constituir arquitectónicamente la cubierta del volumen en el subsuelo y para soportar la infraestructuras propias de los viales. Asimismo los sistemas estructurales y elementos constructivos deberán favorecer la estanqueidad y el drenaje del suelo para la evacuación de las aguas, con el fin de impedir la penetración del agua en la edificación del subsuelo.

14.- La construcción de la edificación bajo rasante quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso y funcionalidad del suelo y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

15.- La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetará la preservación de dicho patrimonio.

16.- En el caso de enajenación del subsuelo o vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los viales, se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto



Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En el complejo inmobiliario deberán quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; concretamente: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

El espacio habilitado para el paso de instalaciones al servicio del dominio público deberá constituirse como servidumbre pública, de carácter permanente, de paso de tuberías, conducciones y cualquier otra instalación necesaria para el uso a realizar en el suelo u otras infraestructuras generales que se hayan de ubicar en esa parcela, dispuesta bajo la cara interna del forjado del techo del semisótano o, en su ausencia, del primer sótano. Deberá definir su extensión, espesor, características estructurales y constructivas, etc... en cualquier caso, deberá quedar perfectamente garantizado en el Complejo Inmobiliario.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación—forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

Las rampas de acceso rodado al aparcamiento y los núcleos de comunicación verticales para peatones (escaleras y ascensores) necesarios para el uso establecido en el subsuelo se podrán establecer como servidumbres privadas permanentes sobre del el Dominio Público.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas les será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gallo de vialto o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En particular, el espacio SV/SUB02 en orden a no superar la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VORDME), sus construcciones, instalaciones y demás infraestructuras derivadas del uso del subsuelo y de los espacios libres y viales no podrán superar la altura máxima de 6m. Para el supuesto de que excepcionalmente se pretenda superar esta altura máxima se deberá presentar estudio aeronáutico de seguridad en los términos del presente artículo.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faciliten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.



- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el gallo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Las servidumbres aeronáuticas constituyen una limitación al derecho de la propiedad con el alcance y en los términos que establezca al respecto la normativa reguladora.

3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

Artículo 288.- Ordenación pormenorizada del vuelo sobre el vial denominado SV/SUB.01

- 1.- Se considera vuelo, a los efectos de esta normativa, la parcela volumétrica delimitada entre la altura inicial (o base del vuelo) y la altura final (o techo del vuelo) y con el ancho necesario establecido conforme al uso previsto, en los términos y condiciones que sea preciso para la funcionalidad de la misma, y que se proyecta sobre el suelo, concretamente en parte del vuelo del vial denominado SV/SUB.01, comprendido entre las parcelas 474 y 473 del plano parcelario de la zona de uso comercial, y para la exclusiva finalidad de unir los edificios con uso comercial por medio de una pasarela (altura máxima del volumen edificable).
- 2.- Altura inicial (o base del vuelo) se medirá desde la rasante de la acera (cota +0), medido en el eje del vial, hasta la cara inferior de la estructura del suelo del vuelo.

Se considera la cota de inicio o base, a la altura inicial (o base del vuelo) establecida en la cota +8,00m.

-.- Altura final (o techo del vuelo): Está definida por el número de plantas y por la distancia vertical, de tal manera que habrán de cumplimentarse las dos:

*Número de Plantas: Es el número máximo de plantas que se permiten materializar en el vuelo. Se permite un máximo de una (1) planta.

*Distancia vertical: Es la altura del vuelo, delimitada entre la altura final y la inicial. Se establece siete (7) metros como altura máxima del vuelo (distancia vertical).

La altura final se medirá desde la rasante del vial (cota +0), medido en su eje, hasta la cara superior de la estructura techo del vuelo.

En todo caso, la cota final (altura final) o techo del vuelo no podrá quedar por encima de la cota + 15m.

-.- Ancho máximo del vuelo: 8 metros.

2.- El vuelo definido en este artículo tendrá la consideración de bien patrimonial manteniendo la superficie de suelo como bien de dominio público. Asimismo todo el vuelo que quede por debajo de la altura inicial y por encima de la altura final establecida mantendrá el carácter demanial.

3.- Dicho vuelo no computa a efectos de edificabilidad.

4.- No se podrá ejecutar construcción alguna, ni cualquier otro uso, por debajo de la altura inicial establecida, ni por encima de la altura final.

5.- El vuelo podrá ser objeto de segregación, acorde a la normativa urbanística y de general y pertinente aplicación, para lo que se deberá definir el volumen edificable en el vuelo, cubo o volumen aéreo, por sus cotas de inicio o base y final o altura, forma del paralelepípedo y caras que lo forman, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: Será la resultante de la proyección del volumen definido sobre el suelo.
- b) Ocupación máxima del volumen edificable: 100%
- c) Altura máxima del volumen edificable. Altura del vuelo. (Definido en el apartado 1 de este artículo).
- d) Ancho del vuelo. (Definido en el apartado 1 de este artículo).

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cuando se contemple en un anteproyecto o proyecto del vuelo un volumen inferior al previsto (respecto a la distancia vertical o respecto a la superficie de la parcela) serán susceptibles de segregación el volumen efectivamente

Ordenación de la página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.



construido o el propuesto, siempre y cuando cumpla con las determinaciones establecidas en el presente artículo.

A los efectos de la segregación de la parcela volumétrica deberá quedar garantizado el acceso a la misma.

6.- Para la materialización del uso en el vuelo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

.- No se podrán emplazar en superficie, en las aceras y zonas de aparcamiento de los vales, accesos al vuelo. La construcción a efectuar en el vuelo del val tendrá que vincularse a las construcciones de las parcelas colindantes tanto a nivel de accesos (núcleos de comunicación verticales para peatones) como estructuralmente de manera que sirvan de base de apoyo y de transmisión de cargas al subsuelo.

.- No podrá alterarse las condiciones originales del val, (perfil longitudinal, rasante, sobrecarga de uso, materiales de acabado en aceras y calzada, mobiliario urbano, etc.) ni utilizarse para apoyo de cualquier elemento estructural o de acceso al vuelo.

7.- Solo se podrá utilizar este vuelo para la función para la que está establecida en el planeamiento: como enlace o paso. El diseño de la pasarela deberá realizarse preferentemente mediante materiales ligeros y con diseños de arquitectura singular.

8.- La ejecución de edificaciones en el vuelo de los vales garantizará el cumplimiento de todas las normativas sectoriales de aplicación a dichos espacios, en especial, los requisitos estructurales exigidos a las edificaciones (cargas, sobrecargas, etc.), así como los de seguridad vial, y los que sean de general y pertinente aplicación.

9.- La construcción de la edificación en vuelo quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso del suelo y deberá prever la reconstrucción de la situación previa en superficie, si la situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última y o ejecutarla si no estuviera materializada, en los términos que se fije y la reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar al dominio.

10.- En el caso de enajenación del vuelo, de forma que coexistan o se superpongan regímenes de titularidad demanial y privativo referidos a un mismo espacio, en la rasante, subsuelo o vuelo de los vales se habrá de constituir un complejo inmobiliario en el que aquellas y esta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa desafectación, en su caso y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, como así se establece en el Art. 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En el complejo inmobiliario debe quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia de un subsuelo privado o vuelo y un suelo público; como son: las zonas de dominio público, las privadas, las zonas comunes, las servidumbres, derechos, obligaciones, limitaciones, etc.

Asimismo deberán quedar totalmente definidos y regulados los elementos comunes que

existan entre el suelo y el subsuelo (elementos estructurales y funcionales de la edificación--- forjados, cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes).

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A estos suelos y subsuelos, afectos a las servidumbres aeronáuticas las será de aplicación lo siguiente:

1.- Normativa aplicable y criterios de Referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE Nº118, de 17 de mayo).

Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres del aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE nº77 de 31 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 (BOE nº234, de 29 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Y cualquier otra normativa que le sea de aplicación y por la que se sustituyan.

2.- Afecciones sobre el Territorio.

Los espacios que se contemplan en este artículo, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, las cuales se representarán en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas que se incorporan al Plan General.

En los planos de Servidumbres Aeronáuticas legales se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria que afectan a dichos espacios, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el galbo de vano o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) cuando se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades,

000104



Página sustituida por la modificada en cumplimiento del acuerdo de la JDTM de 07 de Julio de 2017.

conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013. Conforme a ello la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faciliten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Las infraestructuras variasas deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc... o el galbo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Las servidumbres aeronáuticas constituyen una limitación al derecho de la propiedad con el alcance y en los términos que establezca al respecto la normativa reguladora.

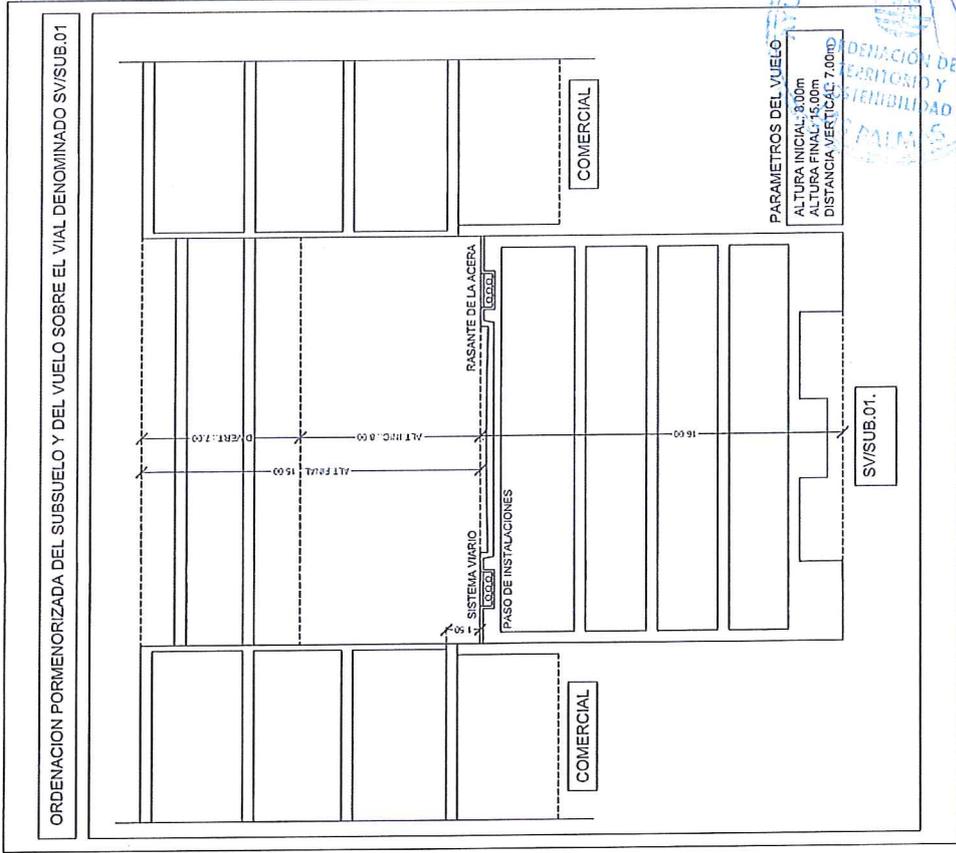
3.- Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas, etc.-) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones

que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

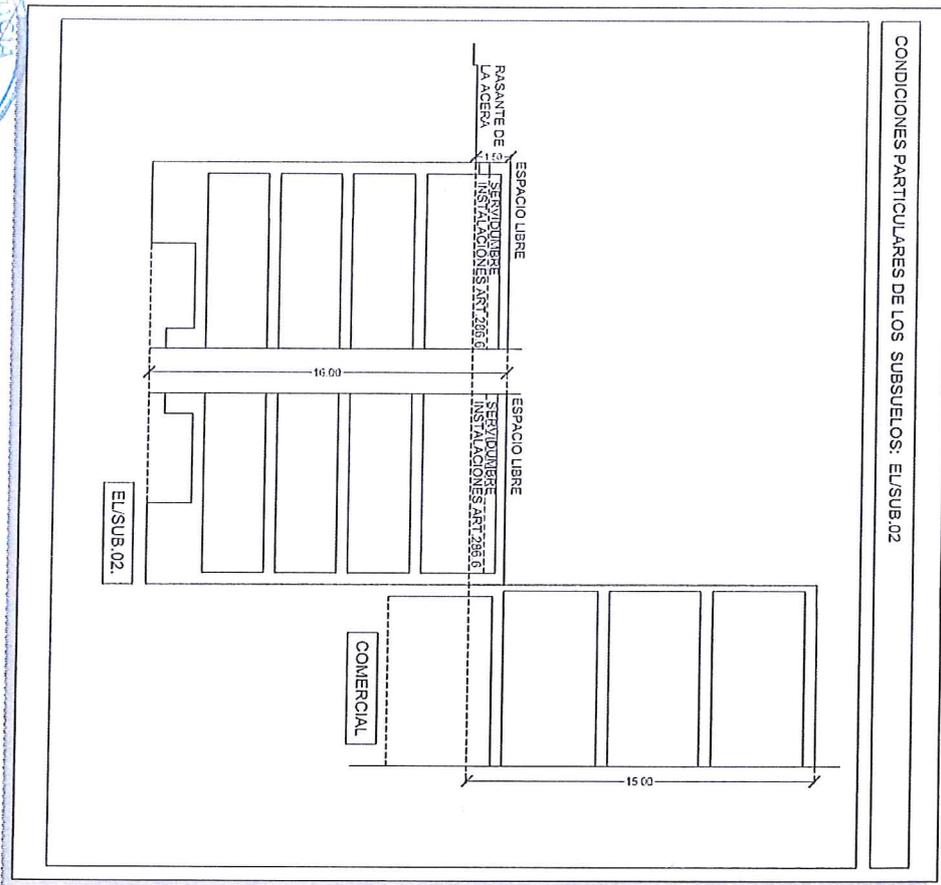
DETALLES.



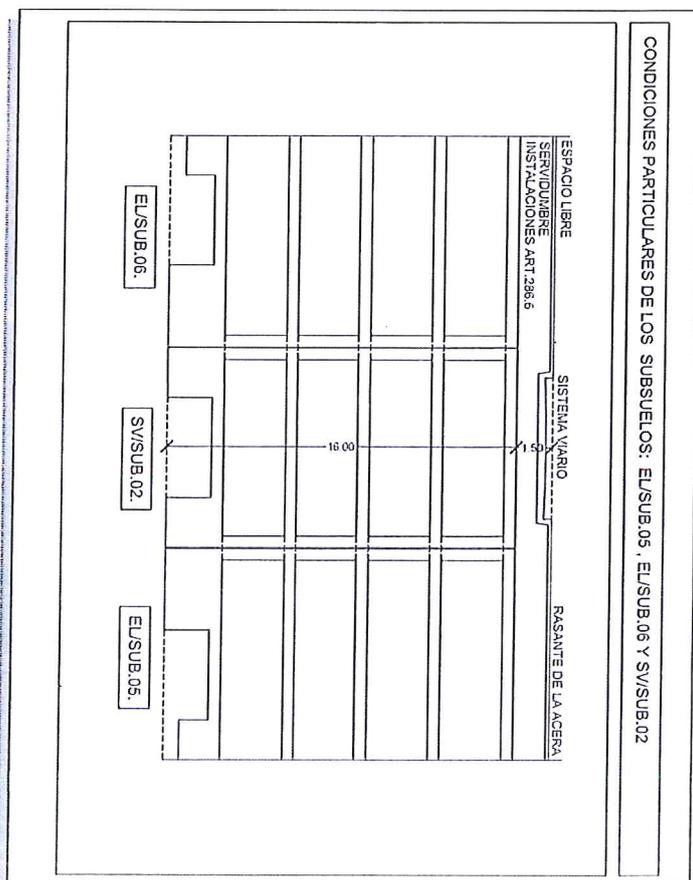
000105



CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUBSUELOS: EL/SUB.02



CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUBSUELOS: EL/SUB.05, EL/SUB.06 Y SV/SUB.02



Ordenación de Territorio y Sostenibilidad en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 07 de Julio de 2017.





ANEXO IV.- INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO
(BOC N°56 DE 22 DE MARZO DE 2016)

"ENERO 2017"





III. Otras Resoluciones

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

1099 *Dirección General de Ordenación del Territorio.- Resolución de 14 de marzo de 2016, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 10 de marzo de 2016, que formula el informe ambiental estratégico de la Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco, parcelas nº 10-11-12.- Expte. 2015/6176.*

En aplicación de la legislación vigente, por la presente,

RESUELVO:

Dar publicidad, en el Boletín Oficial de Canarias, al Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 10 de marzo de 2016, por el que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco, parcelas nº 10-11-12 (expediente 2015/6176), cuyo texto se acompaña como anexo.

Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de marzo de 2016.- El Director General de Ordenación del Territorio, Pedro Afonso Padrón.





ANEXO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 10 de marzo de 2016, en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero.- Informar favorablemente la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco, parcelas nº 10-11-12 (expediente 2015/6176) al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 22.3.a) de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. Asimismo, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013, se considera procedente la formulación del siguiente

<<INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

La modificación que se propone afecta a las parcelas nº 10, 11 y 12 del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-6 El Soco del Plan General de Ordenación de Santa Lucía. Las parcelas cuentan actualmente con la condición de solar al estar ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización y recepcionada por la Administración. Se propone la modificación del régimen de usos de un espacio libre para ampliar la compatibilidad de usos dotacionales para potenciarlo como espacio de centralidad urbana, al estar situado entre las calles Perojo, Juan XXIII, Pilancones y Gamonal (parcela nº 11).

Para optimizar los usos de los suelos, se propone completar las determinaciones de ordenación urbanística del subsuelo de la parcela referenciada en las mismas condiciones que las establecidas en la modificación nº 7 del Plan General tramitado por el ayuntamiento en orden a cubrir la necesidad de estacionamiento de vehículos en torno a las zonas comerciales y resolver problemas de tráfico.

Se incluye propuesta para armonizar las distintas partes del documento que afectan a las parcelas nº 10, 11 y 12 que no se pudo tramitar como “corrección de error material”.

Se modifica y/o completa en el Plan Operativo: Ordenación Pormenorizada-Normas Urbanísticas apartado II.5 “Ordenación directa desde el Plan General de los suelos urbanizables sectorizados ordenados”, concretamente el apartado II.5.6 “Suelo urbanizable sectorizado ordenado El Soco-6”, el artículo 286 Ordenación pormenorizada de los subsuelos de los espacios libres añadiendo EL/SUB.08 El Soco, se modifican los planos nº 4.9 y 4.13 y los planos nº 4.9bis y 4.13 bis de ordenación pormenorizada.

El Plan General de Ordenación de Santa Lucía fue aprobado definitivamente por Acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesiones celebradas el 20 de mayo de 2003, 20 de julio de 2006 y 30 de julio de 2009; publicados los acuerdos en Boletín Oficial de Canarias de 19 de julio de 2004, de 14 de noviembre de 2008 y 2 de febrero de 2010 y en el Boletín Oficial de la Provincia de 29 de octubre de 2004, de 6 de febrero de 2009 y de 19 de febrero de 2010.





La Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía se ha sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en aplicación del artº. 22.3 (apartados a y c) de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

El Documento Ambiental Estratégico incluye la información requerida tanto en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 como en el 26.2 de la Ley 14/2014 y que consta de:

- a) Los objetivos de la planificación (Apartado 1).
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables (Apartado 2).
- c) El desarrollo previsible del plan o programa (Apartado 3).
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado (Apartado 4).
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación (Apartado 5).
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes (Apartado 6).
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada (Apartado 7).
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas (Apartado 8).
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático (Apartado 9).
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan (Apartado 10).

Una vez realizadas las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, estas avalan la evaluación ambiental.

Finalmente, se tuvo en cuenta los criterios incluidos en el Anexo V de la Ley 21/2013 para determinar si la Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, ordenación pormenorizada de parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (parcelas nº 10-11-12) debía someterse a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, y estos son los siguientes:

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:





000111

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

Los objetivos de la modificación son:

1. Ampliar la compatibilidad de usos dotacionales de la parcela denominada parcela nº 11 destinada a Plaza Pública e instalaciones deportivas con el fin de optimizar los usos del suelo y en orden a convertir la referida parcela en un espacio polivalente para dinamización social, cultural y comercial, completar las determinaciones de ordenación urbanísticas del subsuelo de la parcela, así como armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del mismo.

2. Armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativos del Plan General del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas 10 y 12.

3. Armonizar la delimitación del sector recogida en la imagen que se incorpora en el plan operativo del Plan General del sector SUSO-6 con la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

4. Incorporar imagen del Plano Parcelario del sector SUSO-6 El Soco a la normativa recogida en el Plan Operativo del Plan General del referido sector, con el fin de identificar las parcelas que se relacionan en la normativa.

En este contexto y para optimizar los usos del suelo y especialmente del espacio público como ya se ha indicado, y convertir el espacio libre, en un espacio de uso colectivo, heterogéneo, multifuncional e integrador y dada la disponibilidad y situación central del suelo situado entre las calles Perojo, Juan XXIII, Pílancones y Gamonal (parcela nº 11) en la zona denominada El Soco, que ya en la actualidad está siendo utilizado como espacio para albergar mercadillos, ferias, etc. de carácter temporal y provisional, es por lo que se plantea la presente propuesta de modificación en orden a ampliar la compatibilidad de usos dotacionales en el referido suelo potenciándolo como un espacio de centralidad urbana, de dinamización social, cultural y comercial, y consolidar y dar continuidad a los existentes.

Asimismo, para optimizar los usos de los suelos, se propone completar las determinaciones de ordenación urbanística del subsuelo de la parcela referenciada en las mismas condiciones que las establecidas en la modificación nº 7 del Plan General tramitado por este Ayuntamiento en orden a cubrir la necesidad de estacionamiento de vehículos en torno a las zonas comerciales y resolver problemas de tráfico; así como posibilitar una alternativa a la concesión demanial dentro del marco legislativo actual.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.





Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento territorial, de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, la modificación planteada adquiere el carácter de figura de planeamiento general en tanto formaliza pormenorizadamente la ordenación urbanística vigente en la zona analizada en condiciones de compatibilidad normativa con otros instrumentos jerárquicamente superiores. A este respecto, recordar que su objetivo se centra en ampliar la compatibilidad de los usos recogidos en parcela destinada a Espacios Libres así como armonizar los planos de ordenación pormenorizada del Plan General con la normativa recogida en el Plan Operativo del referido documento del sector SUSO-6 El Soco respecto a la calificación del suelo de las parcelas ya indicadas, entre otros aspectos.

En este sentido, la ordenación prevista se entiende en una adecuada interacción de la normativa urbanística con las determinaciones de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril), en concreto las siguientes: Directriz 128. Medio rural, Directriz 133. Principios. (ND), Directriz 134. Ordenación de espacios productivos. (ND), Directriz 135. Ordenación de equipamientos y servicios. (ND), Directriz 139. Evaluación ambiental. (ND), Directriz 48. Modelo territorial básico. (NAD), Directriz 66. Objetivos y criterios. (ND), Directriz 70. Complejidad e integración social. (ND), Directriz 80. Eficiencia y reutilización. (R)

De igual modo, cabe destacar el cumplimiento de las determinaciones que al respeto del ámbito afectado establece el PIOGC, así como con el resto de instrumentos y normas sectoriales concurrentes.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

Los objetivos planteados en la modificación se desarrollan mediante actuaciones urbanísticas, si bien, hay que tener en cuenta que los objetivos globales a alcanzar no son meramente urbanísticos, sino que desarrollan cuestiones ambientales, territoriales y socioeconómicas y en todo o en parte las siguientes estrategias, directrices y planes que de uno u otro modo tienen como objetivo el desarrollo territorial y urbano sostenible. Además, hay que tener en cuenta que no existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje y otros elementos del patrimonio natural o del patrimonio cultural.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

De la modificación urbanística que se plantea en las parcelas correspondientes al sector SUSO-6 EL SOCO, no se concluyen riesgos que produzcan problemas ambientales significativos en tanto el entorno carece de especiales valores asociados al relieve, la biodiversidad, los suelos, la calidad visual del paisaje, patrimonio [3], etc.

De igual modo, no se delimitan ni dentro del ámbito ni en las inmediaciones, enclaves, estructuras o construcciones reconocidas jurídicamente por su condición de patrimonio natural y de patrimonio cultural (excepto el supuesto previamente comentado) de acuerdo



al marco legal sectorial en materia de espacios protegidos, biodiversidad o de patrimonio histórico que puedan verse afectados por las determinaciones de ordenación planteadas.

Realizada la valoración de impactos y considerando las características de los efectos anteriormente citados, el Documento Ambiental Estratégico concluye señalando que la modificación no producirá impactos ambientales y en todo caso sus previsibles efectos serán de tipo positivo.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de calidad del medio ambiente urbano y de evaluación ambiental, así como con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática. La modificación planteada erige al Plan General en un instrumento clave de cara a la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1º) Las características naturales especiales.

2º) Los efectos en el patrimonio cultural.

3º) La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4º) La explotación intensiva del suelo.

5º) Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Realizada la valoración de impactos y considerando las características de los efectos anteriormente citados, el Documento Ambiental Estratégico concluye señalando que la



modificación no producirá impactos ambientales y en todo caso sus previsibles efectos serán de tipo positivo.

Si bien es cierto que los objetivos de la modificación se desarrollan mediante actuaciones urbanísticas, hay que tener en cuenta que los objetivos globales a alcanzar no son meramente urbanísticos, en tanto que la componente ambiental se manifiesta en cuestiones de índole ambiental, territorial, etc. que tienden hacia la consecución de un desarrollo territorial y urbano sostenible.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje y otros elementos del patrimonio natural o del patrimonio cultural.

Por tanto, una vez analizado el Documento Ambiental Estratégico y tenido en cuenta los criterios incluidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, y, tratándose además de la modificación del Plan General la cual incide sobre un ámbito ya transformado, se considera que la Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, en concreto la ordenación pormenorizada de las parcelas correspondientes al sector SUSO-6 El Soco (parcelas nº 10-11-12) no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

[1][1] El citado plazo vencía el 7 de octubre de 2015 para todas las administraciones excepto para WWF/Adena que vencía el 8 de octubre, Secretaría General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento que vencía el 13 de octubre y Ben Magec el 15 de octubre.

[2] Pese a las determinaciones que establece la Ley 21/2013 en su artículo 30.2, se ha optado por incluir el resultado del informe recibido fuera del periodo estipulado por ley en aras de completar y contextualizar en su justa medida la ausencia de afecciones en la zona de acuerdo con las consultas a las administraciones y público interesado.

[3] En relación al patrimonio, cabe reseñar la presencia en el seno de la parcela número 10 del "Museo de La Zafra". Se trata de un conjunto de elementos de valor etnográfico que se encuentran recogidos en el catálogo arquitectónico y etnográfico de Santa Lucía, documento este, integrante del Plan General de Ordenación. No obstante, las determinaciones recogidas en el plan objeto de análisis en ningún caso se traducen en afecciones sobre los elementos patrimoniales identificados.

Segundo.- Notificar el Acuerdo que se adopte al Ayuntamiento de Santa Lucía y al Cabildo de Gran Canaria.

Tercero.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Estrategia e Información Territorial de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, a efectos de que se publique el informe ambiental estratégico en la web de la Consejería.

Cuarto.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.





Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por el Decreto 129/2001, de 11 de junio.- Belén Díaz Elías, Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

