

**MODIFICACION PUNTUAL
DEL P.G.O.U. DE ARRECIFE**

**DOTACIÓN DEPORTIVA DE
ARGANA**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE

SITUACION: C/ CAMPOAMOR, ISAS, FOLIAS Y FELO MONZON.

ARQUITECTO REDACTOR: JOSE RAFAEL RAMIREZ LOPEZ

1.- ANTECEDENTES:

El barrio de Argana Alta, quedó infradotado en el P.G.O.U. de Arrecife vigente, que fue aprobado por Orden de 18 de Enero de 1991.

Actualmente la corporación pretende llevar a cabo la construcción de una cancha polideportiva en Argana Alta, encontrando que el planeamiento no contempla una parcela de dotación deportiva en la que poder ubicarla.

Por ello se recurre a una modificación puntual que subsane dicha deficiencia.

La zona en la que se pretende situar la construcción es junto al centro social y su cancha. Se considera este el mejor sitio porque así se consigue que las instalaciones del barrio estén agrupadas y cerca del centro social. Lo que supone un ahorro de costes, con la construcción de elementos comunes a todas las instalaciones y en su mantenimiento.

También el lugar escogido tiene la ventaja de estar situado en el centro geográfico del barrio, con una buena accesibilidad y además las parcelas son en su mayoría municipales.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV. 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. - **1 MAR. 2004**
El Secretario de la Comisión



2.- OBJETO DE LA MODIFICACION:

2.1.- AGRUPACION DE MANZANAS

El objeto de la modificación consiste en agrupar la pequeña manzana existente entre las calles: Campoamor, Folías e Isa; y un trozo de la manzana comprendida entre las calles: Campoamor, Folías y Felo Monzón; con la dotación cultural y deportiva, situada entre las calles: Isa, Felo Monzón y Seguidilla.

Este supondría suprimir el primer tramo de la calle Felo Monzón y de la calle Campoamor.

Además hay que abrir una nueva calle, de ochenta y dos metros de largo y diez de ancho, en el lindero Oeste para que la dotación quede en una manzana aislada.

El eliminar estos tramos de calle no suponen un problema de accesibilidad, puesto que el barrio se encuentra atravesado por múltiples calles con manzanas pequeñas, que ofrecen otras opciones de circulación.

El acceso actual de algunos vehículos al barrio por la calle Campoamor, se desvía por la calle Folías, de acuerdo con el Plan viario de Arrecife.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **05 NOV. 2003**
acondó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. - **1 MAR. 2004**
El Secretario de la Comisión





ANEXO 1:

Art. 207. ZONA HOMOGENEA 8. Edificación suburbana.

1. Definición de la zona.

Se trata de todas las zonas de crecimiento periférico que se han resuelto en viviendas unifamiliares muchas veces autoconstruidas, pero que mantienen una cierta regularidad.

2. Objetivos de reestructuración.

Los objetivos fundamentales son:

- a) La recuperación de la trama urbana, mínimamente racionalizada que se ha visto alterada por numerosas infracciones en la localización de la edificación.
- b) Evitar que se pierdan los espacios dedicados a dotaciones.
- c) Mantener el carácter de viviendas en baja densidad.

3. Regulación de usos.

a) Usos residenciales.

Se permiten las viviendas unifamiliares entre medianeras y las viviendas colectivas también entre medianeras.

No se permiten las viviendas unifamiliares aisladas ni las colectivas en bloque.

Se permiten los establecimientos hoteleros, los apartamentos y las residencias.

b) Usos productivos.

Se permiten las industrias de tipo A, y los almacenes del mismo tipo.

Se permiten los talleres de artesanía y todo tipo de actividades terciarias y comerciales.

c) Usos dotacionales.

Se permiten todos los usos de equipamiento y los de espacios libres en la medida en que tengan cabida.

Se permiten todos los usos de servicios públicos.

Se permiten, igualmente, los usos de infraestructura y aquellos ligados al transporte, salvo vertederos y basureros.

4. Parámetros referidos a la disposición de la edificación.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima será de 90 m² y su forma geométrica será tal que se pueda inscribir en la misma un círculo de 6 metros de diámetro. En el caso de Argana Baja la parcela mínima será de 120 m² y el círculo inscribible será igualmente de 6 m. de diámetro.

La línea de fachada tendrá una dimensión mínima de seis metros.

A los efectos de la parcela mínima se estará a lo dispuesto en el artículo 165 de las presentes normas.

b) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes oficiales correspondientes a esta zona vienen determinadas en los planos correspondientes.

Las modificaciones de alineaciones sólo se permitirán mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, que en ningún caso establecerá calles con una anchura inferior a los 10 metros.

2.3.- SUPERFICIE AFECTADA.

Superficie de parcelas: $1.079 \text{ m}^2 + 3.010 \text{ m}^2 = 4.089 \text{ m}^2$
Superficie vías suprimidas: $1.280 \text{ m}^2 + 800 \text{ m}^2 = 2.080 \text{ m}^2$
Superficie nueva vía = 820 m^2
TOTAL = 6.989 m^2

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV. 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. - 1 MAR. 2004
El Secretario de la Comisión



3.3.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

La modificación en resumen consiste en la agrupación de dos manzanas suburbanas, con la eliminación de los tramos de calle que las separan, con una tercera deportiva. La apertura de una calle que aisle al conjunto de los edificios residenciales. Y el cambio de uso de las dos primeras manzanas a dotación deportiva, que tendrá un volumen permitido igual al del resto de la zona, permitiéndose retranqueos y composición libre.

Arrecife, a 25 de Noviembre de 2.002

El Arquitecto.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **05 NOV. 2003**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente
Las Palmas de G.C. - 1 MAR. 2004
El Secretario de la Comisión



2.2.- CAMBIO DE ORDENANZA.

Las dos manzanas que se agrupan cambian de ordenanza. Pasando de Zona Homogénea 8, Edificación Suburbana (anexo 1), a Dotación deportiva, uso que se permite en la ordenanza anterior pero que pasa a ser exclusivo.

Esta dotación tiene las características que definen para las dotaciones 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. Se registrá además, por el uso dotacional de equipamiento deportivo que define el P.G.O.U. de Arrecife en los artículos 155, 156 y 157. Y en cuanto a volumen estará a lo dispuesto para los Sistemas Generales, en el art. 258 del P.G.O.U. de Arrecife (anexo 2), que viene a decir que le corresponde el volumen de la zona, si bien se le permite retranqueos y composición libre.

Los tramos de calle que se encuentran dentro de la actuación pasan también a Dotación Deportiva.

La nueva vía pública del lindero Oeste, se abre sobre solares con las características de la Zona Homogénea 8.

Además, se modifica la Ordenanza de la Zona Homogénea 8, añadiendo el apartado j) para permitir una mayor altura en las parcelas de uso deportivo.

Todos los espacios intersticiales entre alineaciones oficiales tanto interiores como exteriores se considerarán de uso público aunque no constituyan en el presente una vía de tránsito rodado, peatonal o espacio público.

c) Retranqueos.

Se permitirán retranqueos de la alineación oficial de hasta de 3 metros. El espacio resultante será de uso privado pero no podrá ser vallado a una altura superior a 1,25 metros y deberá tener un uso de jardín o espacio de recreo. Para la zona de Argana Baja, se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 4 m. tanto en el lindero principal como en el posterior.

d) Linderos.

Dada la tipología parcelaria no se permite ninguna separación a linderos laterales, salvo que sea un edificio de carácter público o de equipamiento.

Excepcionalmente se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado i) del presente artículo.

e) Fondo edificable.

La profundidad edificable estará definida por una línea paralela a la línea de fachada a una distancia de 18 metros.

El fondo edificable para la zona de Argana Baja será de 12 m., sea cual fuere el uso de la edificación.

El espacio residual entre el fondo de la edificación y el fondo de la parcela deberá tener características tales que pueda ser utilizado como patio de luces y ventilación, con una dimensión mínima en luces rectas de 4 metros. La planta baja se podrá construir en su totalidad cuando el uso no sea viviendas.

f) Altura de la edificación.

La altura máxima de edificación será de dos plantas y podrá oscilar entre 6,60 y 8,10 metros hasta la altura de la parte superior del último forjado.

Se permite una planta más para los usos exclusivos de garaje-aparcamiento en un solo edificio.

g) Entrantes y salientes.

Se permitirán salientes de hasta 0,50 cms. en calles con ancho superior a los 10 metros, un 2/3 como máximo de la fachada.

h) Edificaciones y parcelas fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en el apartado h), punto 4 del artículo 200 de las presentes normas.

Las parcelas en las que se edifique solo una planta se considerará que superan el 50% del volumen permitido, por lo que no podrán ser incluidas en el Registro Público de Solares.

i) Edificación en manzana completa.

Cuando un promotor, sea de iniciativa privada o pública, plantea la edificación de una manzana completa, puede modificar las normas de alineaciones y en general la disposición de la edificación sobre la parcela, siempre que no se altere ni el volumen máximo edificado ni el número de plantas máximo permitido en esa zona, salvo en la zona de Argana Baja, que se mantiene la normativa anterior.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV. 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



j) Edificación para uso deportivo.

En el caso de instalaciones deportivas con edificación cubierta, se admitirá una altura de 12,00 m.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV. 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. - **MAR 2004**
El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **05 NOV. 2003**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. **1 MAR. 2004**
El Secretario de la Comisión



ANEXO 2:

Art. 258. De los sistemas generales propuestos.

1.- Sistema General de equipo urbano.

Los desarrollos posteriores del Plan General a partir de las figuras de planeamiento de inferior rango, garantizarán los usos y alineaciones propuestos por éste en las áreas de Sistemas Generales, así como, también quedarán garantizadas las superficies de suelo y construible, las condiciones de volumen, alturas, número de plantas planteados para cada uno de los elementos del sistema General de que se trate. En el caso de sistemas generales ubicados en suelo urbano, cuyo uso asignado exija edificación, se aplicará en cuanto a volumen la ordenanza de la zona homogénea donde se encuentren, permitiéndose los retrnaqueos y la composición libre del edificio.

Será obligatorio el cumplimiento de las normas básicas de edificación así como el conjunto de normativas y reglamentaciones vigentes y vinculadas a cada caso específico.