

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

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

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO

MEMORIA

ABRIL 2018



Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria



GEURSA



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

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Coordinación GEURSA:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Equipo redactor:

Ana Dolores Del Rosario Suárez
Arquitecta

Santiago Hernández Torres
Geógrafo

Inmaculada Morales Guerra
Técnico jurídico

Edición y trabajos administrativos:

María Zoraida López León
Administrativa

VOL. 1. MEMORIA.

1. INTRODUCCION.....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	1
3. MARCO LEGAL.	4
4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR.	5
5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.	7
6. LISTADO DE VARIACIONES EN EL ARTICULADO Y DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINALES, DE LA NORMA VIGENTE.	29

VOL. 2. NORMA MODIFICADA.

VOL. 3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

1. INTRODUCCION.

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

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

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

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

2). Adaptación a legislación sectorial vigente.

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

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

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

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

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

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

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

6). Otras Reflexiones:

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

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

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

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

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

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

3. MARCO LEGAL.

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

A. Legislación Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

B. Legislación Autonómica Canaria:

- Ley 4/ 2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en todo lo que no se contradiga con la Ley 4/2017.
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en todo lo que no se contradiga con la Ley 4/2017.

C. Legislación Sectorial:

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

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

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

A. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

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

Además, esta Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada no supone cambios de clasificación ni categorización del suelo, ni siquiera de calificación, y no implica afecciones a la forma, superficie o localización de Espacios Libres, no incrementan el volumen edificable, ni la densidad con respecto a lo establecido en el planeamiento vigente.

B. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR.

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

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

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

“1.....

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

Y en su Disposición Sexta:

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

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

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

“Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

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

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la

reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

- 2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación.*

Artículo 164. Causas de modificación menor.

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

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

5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

La Propuesta de Modificación mantiene la misma estructura formal de las Normas vigentes que establece su contenido normativo en 8 Títulos. Se explican en este apartado 5 los cambios más significativos que se realizan en cada Título, así como su motivación, y en el apartado siguiente de la Memoria, "6. LISTADO DE VARIACIONES

EN EL ARTICULADO VIGENTE, se pormenorizan en cada artículo todos los cambios realizados.

TÍTULO 1. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

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

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

1. Respecto a la SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.

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

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

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

Se ha incluido en esta Sección la Revisión del Programa de Actuación (artículo 1.1.3), que se encontraba en la Sección Cuarta, por entenderlo mejor encuadrable en esta Sección. El artículo referido ha pasado a denominarse *Programa de Actuación Urbanística*, señalando su nombre exacto, tal y como se nombra en el Reglamento de planeamiento estatal, aprobado mediante Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los cambios en esta Sección son muy puntuales.

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

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

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

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

5. Capítulos 1.2 y 1.3.

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

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

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

El artículo 1.2.4 ha pasado a denominarse *Usos y obras provisionales* en sustitución de *Destino provisional de los solares* al objeto de regular dicho contenido para todo tipo de suelo. En el apartado 1 se remite a lo establecido al

respecto en la Ley 4/2017, y en el apartado 2, se especifican usos y obras provisionales que podrán admitirse en suelo urbano consolidado.

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

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

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

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

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

Los Albergues Juveniles contemplados en el Decreto 99/2015, de 22 de mayo, que regula la Red de Albergues Juveniles de Canarias, se considera en esta Modificación incluidos en el uso Servicios Comunitarios categoría Servicios Sociales. Siguiendo el criterio del Gobierno de Canarias que no los adscribe al uso turístico y según se define en el Decreto mencionado: *“La red de Albergues Juveniles de Canarias tiene como fin promover la movilidad de la juventud, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias.”*, estos establecimientos encajan en la definición de actividades adscritas al uso de Servicios Sociales que se contempla en las Normas del Plan General (*Servicios Sociales: Aquel que comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluyen la*

información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.). Ahora bien, también se incluyen algunas matizaciones para clarificar que, si bien se consideran adscritos a este uso, no se permitirán los albergues juveniles de titularidad privada en las parcelas que el Plan General califica como de Servicios Sociales y que están destinadas a la prestación de servicios o ayudas a colectivos más desfavorecidos.

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

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

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

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

- En qué usos se adscriben, siguiendo el dictamen o instrucción de Comisiones de Interpretación y Seguimiento del Plan General al respecto, las siguientes actividades: Heladerías-panaderías o asadero de pollos (según dictamen o instrucción de sesión celebrada el 26 de marzo de 2015), estudios de grabación y salas de ensayo (según dictamen o instrucción de

sesión celebrada el 10 de marzo de 2011), y centros de Inspección Técnica de Vehículos (según dictamen o instrucción de sesión celebrada el 30 de julio de 2015).

- Condicionantes para las actividades de naturaleza sexual. El Decreto 86/2013, Reglamento de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, incorpora las actividades de naturaleza sexual al nomenclátor de actividades clasificadas y regula las condiciones que deben cumplir los locales destinados a dicha actividad para minimizar los efectos perjudiciales que acarrea su ejercicio. Así, establece que en cuanto a límite y condiciones de emplazamiento de estos locales se estará a lo dispuesto en la norma u ordenanza municipal. Es por ello, y en similitud con lo regulado al respecto por otros municipios españoles, esta Modificación establece limitaciones de distancia a centros docentes y de menores, distancia mínima entre establecimientos de la misma actividad, y además tendrá la condición de uso autorizable (es decir será preceptivo previamente la elaboración de un Estudio de Incidencia Ambiental).
- Zona de influencia de los salones recreativos respecto a colegios y centros de menores: Se remite a la legislación sectorial (Decreto 134/2006, de 3 de octubre, o norma que lo sustituya).
- Condiciones para las viviendas vacacionales. Se aclara que esta nueva modalidad de establecimientos turísticos por su condición de uso alojamiento turístico deberá cumplir en edificios residenciales, las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación (art.16. Condiciones particulares del uso Dotacional y Equipamiento. Clase Terciario. Categoría Alojamiento Turístico). Por tanto, dichos establecimientos deberán estar situados por debajo de la planta de viviendas con independencia de éstas y el acceso y salida de dichos locales se hará sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Parámetros de uso.

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

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

Con respecto al resto de parcelas calificadas como Equipamientos, se realizan algunos ajustes puntuales, y en las parcelas calificadas como Estaciones de Servicio se amplían sus usos alternativos y complementarios, permitiendo en ellas el uso terciario.

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

2. Parámetros tipológicos y volumétricos.

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

- a) En las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios y Administración Pública, la Norma vigente remite los parámetros tipológicos a los definidos en la Norma Zonal del entorno inmediato. Esto, en algunos casos, plantea algunos problemas en relación a la superficie de parcela, y también de rigidez en la posición de la edificación de las parcelas exentas en aquellos casos donde la norma establece que la fachada debe situarse en la alineación oficial.
- b) En cuanto a las alturas, en la Norma vigente no se establecen en el caso de las parcelas calificadas con uso Servicios Sociales. Para otros usos, se

remite a lo establecido en la Norma Zonal, pero en los casos de parcelas situadas en áreas de Norma Zonal A pueden existir varias alturas de referencia en el mismo entorno.

- c) Se precisan en dos nuevos artículos la norma para dos parcelas Administrativas, una en Tafira y otra en Tamaraceite, dos parcelas situadas en áreas de Norma Zonal A, y donde no queda claro en la Norma vigente los parámetros a aplicar.
- d) En las parcelas calificadas con uso Servicios Públicos, se definen los parámetros tipológicos y volumétricos, aclarando que serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas.
- e) En las parcelas calificadas con uso Servicios Públicos en la categoría de Servicios Funerarios se incorpora dictamen de la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General, de 21 de Mayo de 2015, en el sentido de suprimir la exigencia del Plan Especial Temático de Cementerios.
- f) En las parcelas calificadas con uso Hotel, Comercial, Oficinas, Intercambiador de Transportes, Aparcamiento en Edificios y Estación de Servicios, se simplifica el contenido del artículo “obras y actividades admisibles” de la Norma vigente, y se pasa (o se crea nuevo) al artículo de “parámetros tipológicos y volumétricos”.

3. Parcelas con regulación específica.

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

- a) Eliminación de la ordenación establecida en el artículo 4.6.14 para la parcela Sede Cultural y Recreativa de El Hierro en la calle Pío XII,30 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-113) en cumplimiento de sentencia firme de 14 de septiembre de 2017 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el Procedimiento Ordinario 27/2013.

- b) Incorporación de dos nuevos artículos con la regulación urbanística correspondiente, por una parte, a la parcela SP situada en Jinámar, y por otra, al Centro Comercial las Ramblas. La justificación de estos cambios se pormenoriza en los apartados 4 y 5 siguientes.
- c) Simplificación del texto normativo. Se realiza una labor de simplificación en este título, eliminando duplicidades o regulación innecesaria en los artículos de parcelas con normativa específica.

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

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

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

4. Parámetros urbanísticos de la parcela SP en Jinámar.

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

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

La propuesta se ha realizado con el objetivo de posibilitar instalaciones de Servicio Público o sus alternativos, optimizar el uso de la parcela (permitiendo la

segregación y flexibilizando la compatibilidad de usos dotacionales), y establecer condicionantes para la mejor integración de la edificación en el entorno (baja densidad edificatoria, poca altura, edificabilidad muy limitada en la parte alta de la ladera, y escalonamiento gradual del terreno).

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

Se incorpora un nuevo artículo en el Capítulo 4.11 “Norma para parcelas calificadas con Uso Comercial” específico para el Centro Comercial Las Ramblas, trasladando la regulación de usos que tenía esta parcela en el Plan Parcial de las Torres, planeamiento que definió la ordenación de esta área de las Torres donde se localiza el referido Centro Comercial.

Este nuevo artículo viene motivado por la solicitud del propietario que expone que los centros comerciales necesitan adaptarse a las demandas de los usuarios, y que en el caso del Centro Comercial Las Ramblas, el desarrollo de su ciclo ha generado la implantación de nuevos locales de uso recreativo-ocio a costa de locales comerciales. Pero que ello se ve limitado por la regulación normativa actual, que establece como único uso cualificado de la parcela el uso comercial, limitando por tanto la extensión del resto de usos que no pueden superar el 50% de la superficie construida total, con lo que podrían generarse nuevas tensiones en el futuro.

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

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

La ordenación de esta parcela proviene del Plan Parcial Las Torres, que en el Plan General anterior (Adaptación Básica al TR-LOTENC), aprobado en 2005, regulaba el suelo urbanizable de las Torres (UZI-01). Una vez ejecutada la

urbanización, recibida ésta por el Ayuntamiento, y edificadas la mayoría de sus parcelas, en el Plan General vigente se clasificó el área desarrollada por el mencionado Plan Parcial como suelo urbano consolidado. Las parcelas residenciales, pasaron a regularse con la norma zonal A (edificabilidad agotada) excepto las no edificadas, a las que se le aplica la norma E donde se ha volcado la norma establecida en el planeamiento de origen. Y con respecto a las parcelas calificadas con usos diferentes al residencial, el criterio ha sido el mismo, las parcelas ya edificadas se regulan por los parámetros generales de la norma de calificación de la que se trate y en las no edificadas se ha volcado en dicha norma, en artículos específicos, la regulación establecida en el Plan Parcial.

El objetivo de este criterio de homogeneización en la Norma del Plan General es la simplificación de la regulación urbanística una vez que la parcela ha sido edificada, pero también es verdad que en algunos casos es posible que se limiten las posibilidades de actuación que le otorgaba el planeamiento de origen a la parcela.

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

*“ORDENANZA CR.....
Art. 95. Usos
Se permiten los usos siguientes:
RESIDENCIAL: colectivo y comunitario
ALMACENES: tipo A y B
ARTESANAL: tipo A
OFICINAS: en todas sus clases y tipos
HOSTELERÍA: en todos los tipos
COMERCIO: en todos los tipos
DOTACIONAL: en todos los tipos compatibles.”*

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

“Artículo 4.11.5 Parámetros de uso

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

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

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

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

Por tanto, se incorpora un nuevo artículo denominado Centro Comercial “las Ramblas” que reconozca como usos cualificados de esta parcela el Comercial, el Recreativo-Ocio y Oficinas, con la salvedad de que no se permitirán los dos

primeros (Comercial y Recreativo-Ocio) en las plantas superiores a la baja del volumen existente de 7 plantas.

TÍTULO 5. NORMAS ZONALES.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Cambios introducidos en la Norma zonal A.

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

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

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

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

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

3. Eliminación de la Norma Zonal H.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Cambios introducidos en la norma zonal E.

Se introducen correcciones relacionadas con dos parcelas:

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

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

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

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

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

General vigente (2012) por la ordenación establecida en el Plan anterior (PGMO 2005) que remitía al DET-09 mencionado.

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

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

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

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

- a) Se corrige la limitación excesiva de usos alternativos en la norma zonal P vigente, y se amplían los mismos, permitiendo la residencia comunitaria, el alojamiento turístico y las oficinas.
- b) En general para todas las normas zonales, con respecto al uso alojamiento turístico y con la adaptación que se realiza a la clasificación de modalidades establecidas en la legislación sectorial vigente (que introduce nuevas subcategorías, siendo una de ellas la Vivienda Vacacional), se revisa en esta Modificación las condiciones de admisión de dicho uso con el fin de posibilitar todas sus modalidades, pero en condiciones de compatibilidad con el uso residencial. Para ello, en esta Modificación de Normas Pormenorizadas se contempla lo siguiente:
 - En las normas zonales vigentes donde actualmente se permite el alojamiento turístico, normas zonales D, M, A, S y E, esta Modificación mantiene dicho uso como admitido y en las mismas condiciones, es decir se admite dicho uso como alternativo (y en algunos casos como uso complementario situado por debajo de las plantas de viviendas) para establecer una independencia funcional con respecto al uso residencial. Y se establece para todas las subcategorías de Alojamiento Turístico.

- Y en el resto, donde las Normas del Plan General vigente NO permiten el uso alojamiento turístico, normas zonales B, Bt, Ca, Ct, esta Modificación admite este uso en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática, como medida de incentivo en los inmuebles catalogados. Ambas subcategorías solo serán admitidas en la condición de uso alternativo, para evitar posibles problemas generados en la convivencia con el uso residencial.

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

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

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

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

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

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

- o La integración de las determinaciones observadas en las diferentes ediciones de la Comisión de Interpretación del PGO, con posterioridad a su entrada en vigor.

Las mismas se han centrado en varios aspectos de la ordenación pormenorizada en los Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico, en relación al articulado que sobre dicha figura se regulan en este Título (referencias de procedimiento de autorización, alcance en Asentamientos Rurales).

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

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

TÍTULO 7. NORMAS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.

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

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

1. Superficie mínima de la unidad apta para la edificación.
2. Número máximo de viviendas.

3. Posición de la edificación en la parcela.
4. Ocupación.
5. Edificabilidad.
6. Altura máxima.
7. Tratamiento de exteriores y garaje.

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

TÍTULO 8. NORMAS PARA LAS ÁREAS DIFERENCIADAS.

Los cambios realizados en este Título son los siguientes:

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

6. LISTADO DE VARIACIONES EN EL ARTICULADO Y EN LAS DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINALES, DE LA NORMA VIGENTE.

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

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

TÍTULO 1 NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

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

TÍTULO 2 NORMAS RELATIVAS AL USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Capítulo 2.1 OBJETO Y APLICACIÓN

Artículo 2.1.1 Objeto
No varía.

Artículo 2.1.2 Aplicación
No varía.

Capítulo 2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 2.2.1 Sistema de clasificación
No varía.

Artículo 2.2.2 Clasificación de los usos según su naturaleza
No varía.

Artículo 2.2.3 Clasificación de los usos según su calificación ambiental

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

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

No varía.

Artículo 2.2.5 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación

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

Capítulo 2.3 USO RESIDENCIAL

Artículo 2.3.1 Definición y clases

No varía.

Artículo 2.3.2 Aplicación

No varía.

Artículo 2.3.3 Clase Vivienda

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

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

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

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

Artículo 2.3.4 Condiciones particulares de la clase Vivienda

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

Artículo 2.3.5 Clase Residencia Comunitaria

No varía.

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

Capítulo 2.4 USO INDUSTRIAL

Artículo 2.4.1 Definición y clases

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

Artículo 2.4.2 Aplicación

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

Artículo 2.4.3 Clase Industria

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

Artículo 2.4.4 Condiciones particulares de la clase Industria

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

Artículo 2.4.5 Clase Almacén y Comercio Mayorista

No varía.

Artículo 2.4.6 Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista

Se mantiene el apartado 1., y el resto de condiciones particulares se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 2.4.7 Clase Taller

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

Artículo 2.4.8 Condiciones particulares de la clase Taller

Se mantiene el apartado 1., y el resto de condiciones particulares se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación.

Capítulo 2.5 USO ESPACIO LIBRE

Artículo 2.5.1 Definición y categorías

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

Artículo 2.5.2 Aplicación

No varía.

Artículo 2.5.3 Condiciones particulares del uso Espacio Libre

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

El apartado 2 se elimina su contenido pues lo regulado ya viene establecido en Legislación Supramunicipal.

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

Se establecen tres nuevas condiciones:

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

Capítulo 2.6 USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO

Artículo 2.6.1 Definición y clases

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

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

Artículo 2.6.2 Aplicación

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

Artículo 2.6.3 Clase Servicios Comunitarios

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

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

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

Artículo 2.6.4 Condiciones particulares de la clase Servicios Comunitarios

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

Artículo 2.6.5 Clase Servicios Públicos

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

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

Artículo 2.6.6 Condiciones particulares de la clase Servicios Públicos

Se remiten a la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 2.6.7 Clase Terciario

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.6.8 Condiciones particulares de la clase Terciario

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

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

Se redactan nuevos apartados de condiciones particulares:

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

Artículo 2.6.9 Clase Transporte y Comunicaciones

No varía.

Artículo 2.6.10 Condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones

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

Capítulo 2.7 USO RED VIARIA

Artículo 2.7.1 Definición y clases

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

Artículo 2.7.2 Clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular

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

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

Artículo 2.7.4 Clase Red Viaria de Interés Local
No varía.

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

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

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

Artículo 2.7.8 Clase Zona Verde Viaria
No varía.

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

TÍTULO 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Capítulo 3.1 DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 3.1.1 Aplicación
No varía.

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

Capítulo 3.2 CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 3.2.1 Relación entre parcela y edificación
No varía.

Artículo 3.2.2 Parcela mínima
No varía.

Artículo 3.2.3 Parcela máxima
No varía.

Artículo 3.2.4 Parcela edificable
No varía.

Artículo 3.2.5 Linderos
No varía.

Capítulo 3.3 **CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA**

Artículo 3.3.1 Alineación de la edificación
No varía.

Artículo 3.3.2 Alineación oficial, exterior o pública
No varía.

Artículo 3.3.3 Plano de fachada
No varía.

Artículo 3.3.4 Línea de edificación
No varía.

Artículo 3.3.5 Retranqueo
Se incorpora texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Artículo 3.3.6 Fondo edificable
No varía.

Artículo 3.3.7 Posición de la edificación en la parcela
Se incorpora texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Capítulo 3.4 **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Artículo 3.4.1 Superficie ocupable
No varía.

Artículo 3.4.2 Coeficiente de ocupación
No varía.

Artículo 3.4.3 Superficie ocupada
Se añade un apartado 5 con el texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Artículo 3.4.4 Superficie libre
No varía.

Capítulo 3.5 **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

Artículo 3.5.1 Edificabilidad
No varía.

Artículo 3.5.2 Superficie edificable
No varía.

Artículo 3.5.3 Índice de edificabilidad
No varía.

Artículo 3.5.4 Clases de edificabilidad
No varía.

Artículo 3.5.5 Superficie edificada total
En el apartado f) se sustituye la remisión al artículo 3.6.3 por el siguiente texto *“en edificios con tipología de uso residencial colectivo”*.
Se añade un apartado i) con el texto de la Modificación vigente del PGO relativa a la Adaptación a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (7/2015).

Artículo 3.5.6 Definición de superficies
No varía.

Capítulo 3.6 **CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**

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

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

Capítulo 4.1 **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE**

Artículo 4.1.1 Área

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

Artículo 4.1.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.1.3 Aplicación

No varía.

Artículo 4.1.4 Parámetros tipológicos

No varía.

Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

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

Artículo 4.1.6 Parámetros de uso

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

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

No varía.

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

No varía.

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

No varía.

Artículo 4.1.10 Espacio Libre en Fincas Unidas

No varía.

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

No varía.

Capítulo 4.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO EDUCATIVO

Artículo 4.2.1 Área

No varía.

Artículo 4.2.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.2.3 Aplicación

No varía.

Artículo 4.2.4 Parámetros tipológicos

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

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

Artículo 4.2.5 Parámetros volumétricos

Se elimina parte del texto por innecesario.

Artículo 4.2.6 Parámetro de uso

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

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

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

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

No varía.

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

No varía.

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

No varía.

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

No varía.

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

No varía.

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

No varía.

Capítulo 4.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SANITARIO

Artículo 4.3.1 Área

No varía.

Artículo 4.3.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.3.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.3.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

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

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

Artículo 4.3.5 Parámetros de uso

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

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

En usos complementarios, se añade Administración Pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo 4.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS SOCIALES

Artículo 4.4.1 Área

No varía.

Artículo 4.4.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.4.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.4.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

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

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

Artículo 4.4.5 Parámetros de uso

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

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

En usos complementarios, se añaden Cultural y Administración Pública.

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.4.8 Centro de Día para Ancianos en Fincas Unidas

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

Artículo 4.4.9 Centro de Servicios Comunitarios en Fincas Unidas

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

Capítulo 4.5 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO DEPORTIVO

Artículo 4.5.1 Área

No varía.

Artículo 4.5.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.5.3 Aplicación

No varía.

Artículo 4.5.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

Se elimina el apartado 1, por no ser necesario.

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

Artículo 4.5.5 Parámetros de uso

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

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

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

Capítulo 4.6 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO CULTURAL

Artículo 4.6.1 Área

No varía.

Artículo 4.6.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.6.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.6.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

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

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

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

Artículo 4.6.5 Parámetros de uso

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

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

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

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

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

NUEVOS ARTÍCULOS:

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

Nuevo Artículo 4.6.7 Parcela cultural en la carretera de Almatriche

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

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

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

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

Artículo 4.6.7 Club Victoria (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-189)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.11 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.8 Cine Guanarteme (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-205)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.12 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.9 Conjunto de viviendas en San Nicolás (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-210)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.13 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.10 Casa de Planta Alta en San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-235)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.14 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.11 Casa de Los Tres Picos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-246)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.15 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.12 Biblioteca y Asociación de Vecinos en la calle Isla de Alegranza (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-268)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.16 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.13 Casa Rural en la calle Practicante Antonio Henríquez, 33 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-357)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.17 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.14 Sede de la Casa Cultural y Recreativa de El Hierro en la calle Pío XII, 30 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-113).
Se elimina este artículo en cumplimiento de sentencia firme de 14 de septiembre de 2017 de RCA 27/2013 que afecta a esta parcela.

Artículo 4.6.15 Almacenes Elder & Fyffes (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-149)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.18 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.6.16 Centro Cívico en Fincas Unidas
Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.6.19 en la propuesta de Modificación).

Capítulo 4.7 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO RELIGIOSO

Artículo 4.7.1 Área
No varía.

Artículo 4.7.2 Obras y actividades admisibles
Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 4.7.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.7.4 Parámetros tipológicos

Se elimina el punto 1, por no ser necesario.

Artículo 4.7.5 Parámetros volumétricos

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

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

Artículo 4.7.6 Parámetros de uso

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

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

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

NUEVO ARTÍCULO:

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

Artículo 4.7.7 Parcela en la Vega de San José

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

Artículo 4.7.8 Parcela en el Paseo Tomás Morales nº 73

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

Artículo 4.7.9 Parcela colindante a la Ermita de San Roque

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

NUEVO ARTÍCULO:

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

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

Capítulo 4.8 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Artículo 4.8.1 Área

No varía.

Artículo 4.8.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.8.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

Artículo 4.8.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

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

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

Artículo 4.8.5 Parámetros de uso

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

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

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

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

Artículo 4.8.7 Parcela situada frente al Castillo de Mata

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

Artículo 4.8.8 Parcelas situadas en la calle Real de San Roque

No varía.

NUEVO ARTÍCULO:

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

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

NUEVO ARTÍCULO:

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

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

Capítulo 4.9 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 4.9.1 Área

No varía.

Artículo 4.9.2 Obras y actividades admisibles

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

El apartado 2 pasa a ser apartado 1.

Artículo 4.9.3 Aplicación

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

El apartado 2 se elimina, por no ser necesario.

NUEVO ARTÍCULO:

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

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

Artículo 4.9.4 Parámetros de uso

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

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

Artículo 4.9.5 Categoría Seguridad y Protección

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO TRASLADADO DE POSICIÓN

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

Artículo 4.9.8 Categoría Servicios de Correos y Telecomunicaciones

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

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

Artículo 4.9.9 Categoría Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos

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

Artículo 4.9.10 Categoría Abastecimiento Alimentario

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

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

Artículo 4.9.11 Categoría Servicios Funerarios

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

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

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

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

Artículo 4.9.12 Categoría Infraestructuras

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

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

Artículo 4.9.13 Categoría Transporte Público

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

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

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

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

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

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

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

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

NUEVO ARTÍCULO

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

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

Capítulo 4.10 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL

Artículo 4.10.1 Área

No varía.

Artículo 4.10.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.10.3 Aplicación

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

NUEVO ARTÍCULO

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

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

Artículo 4.10.4 Parámetros de uso

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

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

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

Capítulo 4.11 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO COMERCIAL

Artículo 4.11.1 Área

No varía.

Artículo 4.11.2 Obras y actividades admisibles

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

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

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

Artículo 4.11.4 Aplicación

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

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

NUEVO ARTÍCULO

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

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

Artículo 4.11.5 Parámetros de uso

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

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

ARTÍCULO TRASLADADO DE POSICIÓN

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

ARTÍCULO TRASLADADO DE POSICIÓN

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

Artículo 4.11.6 Barranquillo de Don Zoilo. Parcela 45-A

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

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

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

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

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

Artículo 4.11.8 El Batán. Parcela P27

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

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

Artículo 4.11.9 Ladera Alta. Parcela CA-1

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

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

Artículo 4.11.10 Santa Margarita

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

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

Artículo 4.11.11 Jinámar. Parcela 980-2

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

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

Artículo 4.11.12 La Cazuela (UA-39)

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

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

Artículo 4.11.13 Parque Comercial y Recreativo de Jinámar

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

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

Artículo 4.11.14 La Puntilla. Calle Caleta

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

Artículo 4.11.15 Centro Comercial “Las Arenas”

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

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

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

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

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

Artículo 4.11.18 Urbanización Díaz Casanova. Parcela A

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

Artículo 4.11.19 Mercado Municipal de Altavista

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

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

Artículo 4.11.20 Almatriche. Parcelas 2 y 8

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

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

Artículo 4.11.21 Canódromo. Parcela 2

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

Se remiten los usos complementarios al artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.22 Canódromo. Parcela 5

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

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

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

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

Artículo 4.11.24 Parcela en la plaza Don Antonio Cruz Mayor

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

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

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

NUEVO ARTÍCULO

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

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

Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS

Artículo 4.12.1 Área

No varía.

Artículo 4.12.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.12.3 Aplicación

Se corrige la numeración del articulado de regulación específica.

NUEVO ARTÍCULO

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

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

Artículo 4.12.4 Parámetros de uso en edificaciones existentes

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

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

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

Se establece como uso alternativo el uso Administración Pública.

Artículo 4.12.5 Edificio de oficinas al sur del Colegio Iberia

Se elimina este artículo.

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

Se elimina este artículo.

Artículo 4.12.7 Edificio de la Cooperativa de Taxistas

Se elimina este artículo.

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

Se elimina este artículo.

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

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

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

NUEVO ARTÍCULO

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

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

Capítulo 4.13 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES

Artículo 4.13.1 Área

No varía.

Artículo 4.13.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.13.3 Aplicación

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

Artículo 4.13.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

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

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

Artículo 4.13.5 Parámetros de uso

Se añade como usos alternativos el Espacio Libre.

Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO

Artículo 4.14.1 Área

No varía.

Artículo 4.14.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.14.3 Aplicación

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

El apartado 2 se suprime por innecesario.

Artículo 4.14.4 Parámetros volumétricos

Se añade en el título del artículo los parámetros tipológicos.

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

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

Artículo 4.14.5 Parámetros de uso

No varía.

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

Se elimina este artículo.

Artículo 4.14.7 Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.14.6 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.14.8 Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.14.7 en la propuesta de Modificación).

Artículo 4.14.9 Parcela entre las calles General Balmes, Mahón y Poeta Agustín Millares. (Isleta)

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.14.8 en la propuesta de Modificación), y el nombre del artículo según las calles que definen dicho edificio de aparcamiento.

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

Se elimina este artículo.

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

Se elimina este artículo.

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

Se elimina este artículo.

Artículo 4.14.13 Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña

Solo varía la numeración del artículo (artículo 4.14.9 en la propuesta de Modificación).

Capítulo 4.15 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO

Artículo 4.15.1 Área

No varía.

Artículo 4.15.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 4.15.3 Aplicación

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

Artículo 4.15.4 Parámetros volumétricos

Se añade en el título del artículo los parámetros tipológicos.

Se establece que la posición de la edificación será libre en la parcela.

Artículo 4.15.5 Parámetros de uso

En el apartado 2, usos complementarios, se añade el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I.

En el apartado 3, usos alternativos, se añade el uso terciario en las categorías de Comercial, Oficinas y Recreativo-Ocio.

Artículo 4.15.6 Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6
No varía.

TÍTULO 5 NORMAS ZONALES

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

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

Artículo 5.1.1 Área
No varía.

Artículo 5.1.2 Obras y actividades admisibles
Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.1.3 Aplicación
No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas
No varía.

Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela
No varía.

Artículo 5.1.6 Número de viviendas por parcela
No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.1.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad
No varía.

Artículo 5.1.8 Condiciones de altura
Se redacta un nuevo apartado 3, donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.
El apartado 3 anterior pasa a ser apartado 4.

Artículo 5.1.9 Medición de altura para edificaciones en ladera
No varía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.1.10 Condiciones de composición y forma

No varía.

Artículo 5.1.11 Materiales de fachada

No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 Compatibilidad y localización de los usos

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

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

Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt

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

Artículo 5.2.1 Área

No varía.

Artículo 5.2.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 5.2.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.2.4 Condiciones de las parcelas

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

Artículo 5.2.5 Posición de la edificación en la parcela

No varía.

Artículo 5.2.6 Número de viviendas por parcela

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

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.2.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

No varía.

Artículo 5.2.8 Condiciones de altura

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

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

Parámetros Compositivos

Artículo 5.2.9 Condiciones de composición y forma

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

Artículo 5.2.10 Materiales de fachada

No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.2.11 Compatibilidad y localización de los usos

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

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

Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

Artículo 5.3.1 Área

No varía.

Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 5.3.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.3.4 Condiciones de las parcelas

No varía.

Artículo 5.3.5 Posición de la edificación en la parcela

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

Artículo 5.3.6 Número de viviendas por parcela

No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

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

Artículo 5.3.8 Condiciones de altura

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

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

Parámetros Compositivos

Artículo 5.3.9 Condiciones de composición y forma

No varía.

Artículo 5.3.10 Materiales de fachada

No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.3.11 Compatibilidad y localización de los usos

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

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

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

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

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

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

Capítulo 5.4 NORMA ZONAL D

Artículo 5.4.1 Área

No varía.

Artículo 5.4.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 5.4.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.4.4 Condiciones de las parcelas
No varía.

Artículo 5.4.5 Posición de la edificación en la parcela
No varía.

Artículo 5.4.6 Número de viviendas por parcela
No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.4.7 Condiciones de ocupación
No varía.

Artículo 5.4.8 Condiciones de edificabilidad
No varía.

Artículo 5.4.9 Condiciones de altura
No varía.

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

Parámetros Compositivos

Artículo 5.4.11 Condiciones de composición y forma
No varía.

Artículo 5.4.12 Espacios libres de parcela
No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.4.13 Compatibilidad y localización de los usos
No varía.

Capítulo 5.5 NORMA ZONAL Dh

Artículo 5.5.1 Área
No varía.

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

Artículo 5.5.3 Aplicación
No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.5.4 Condiciones de las parcelas

Se modifica el artículo estableciendo la superficie mínima de parcela en concordancia con las condiciones de posición en la parcela y número mínimo de viviendas establecido en esta Norma.

Se añade un punto 2, donde se establece las condiciones de edificación para aquellas parcelas que no cumplan con la superficie mínima.

Artículo 5.5.5 Posición de la edificación en la parcela

No varía.

Artículo 5.5.6 Número de viviendas por parcela

No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.5.7 Condiciones de ocupación

No varía.

Artículo 5.5.8 Condiciones de edificabilidad

No varía.

Artículo 5.5.9 Condiciones de altura

No varía.

Artículo 5.5.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera

No varía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.5.11 Condiciones de composición y forma

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

Artículo 5.5.12 Espacios libres de parcela

No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.5.13 Compatibilidad y localización de los usos

No varía.

Capítulo 5.6 NORMA ZONAL Ca

Artículo 5.6.1 Área

No varía.

Artículo 5.6.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 5.6.3 Aplicación
No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.6.4 Condiciones de las parcelas
No varía.

Artículo 5.6.5 Posición de la edificación en la parcela
No varía.

Artículo 5.6.6 Número de viviendas por parcela
No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.6.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad
No varía.

Artículo 5.6.8 Condiciones de altura
Se añade un apartado 3, a donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.

Parámetros compositivos

Artículo 5.6.9 Condiciones de composición y forma
No varía.

Artículo 5.6.10 Espacios libres de parcela
No varía.

Parámetros de Uso

Artículo 5.6.11 Compatibilidad y localización de los usos
En el apartado de usos alternativos se añade el uso Alojamiento Turístico en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

Capítulo 5.7 NORMA ZONAL Ct

Artículo 5.7.1 Área
No varía.

Artículo 5.7.2 Obras y actividades admisibles
Se corrige el error de remitir a un capítulo de las Normas Estructurales que no corresponde con el contenido de este artículo.

Artículo 5.7.3 Aplicación
No varía.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.7.4 Condiciones de las parcelas
No varía.

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

Artículo 5.7.6 Número de viviendas por parcela
No varía.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.7.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad
No varía.

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

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

Parámetros Compositivos

Artículo 5.7.10 Condiciones de composición y forma
No varía.

Artículo 5.7.11 Materiales de fachada
No varía.

Parámetros de Uso

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

Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

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

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

Artículo 5.8.3 Aplicación

No varía.

Parámetros Tipológicos

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

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

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

Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

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

Artículo 5.8.6 Posición de la edificación en la parcela

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

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

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

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

Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

Se reestructura todo el artículo de la forma siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

Parámetros Compositivos

Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma

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

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

Artículo 5.8.10 Materiales de fachada

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

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

Parámetros de Uso

Artículo 5.8.11 Compatibilidad y localización de los usos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo 5.9 **NORMA ZONAL Mr**

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

Capítulo 5.10 **NORMA ZONAL H**

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

Capítulo 5.11 **NORMA ZONAL A**

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

Artículo 5.11.1 Área

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

Artículo 5.11.2 Obras y actividades admisibles

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

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

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

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

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

Artículo 5.11.3 Aplicación

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

Parámetros Tipológicos y Volumétricos

NUEVO ARTÍCULO

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

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

Artículo 5.11.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación

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

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

Parámetros Compositivos

Artículo 5.11.5 Condiciones de composición y forma

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

Artículo 5.11.6 Materiales de fachada

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

Artículo 5.11.7 Espacios libres de parcela

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

Parámetros de Uso

Artículo 5.11.8 Compatibilidad y localización de los usos

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

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

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

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

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

Capítulo 5.12 NORMA ZONAL S

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

Artículo 5.12.1 Área

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

Artículo 5.12.2 Obras y actividades admisibles

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

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

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

Artículo 5.12.3 Aplicación

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

Parámetros Tipológicos y Volumétricos

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

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

Artículo 5.12.5 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación

Varía la numeración del artículo (artículo 5.10.5 en la propuesta de Modificación).
Se actualiza el nº del artículo al que se remite en el apartado 2.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.12.6 Condiciones de composición y forma

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

Artículo 5.12.7 Materiales de fachada

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

Parámetros de Uso

Artículo 5.12.8 Compatibilidad y localización de los usos

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo 5.13 NORMA ZONAL E

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

Artículo 5.13.1 Área

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

Artículo 5.13.2 Obras y actividades admisibles

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

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

Artículo 5.13.3 Aplicación

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

Artículo 5.13.4 Compatibilidad y localización de los usos

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.13.5 E₀₁. Barranquillo Don Zoilo

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.13.8 E₀₄. La Cornisa de San Antonio

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

Artículo 5.13.9 E₀₅. Hostelería -Torre 5

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

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

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

Artículo 5.13.11 E₀₇. El Batán-Parcela 38

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

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

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

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

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

NUEVO ARTÍCULO

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

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

Artículo 5.13.14 E₁₁. Vega de San José-Parcela Norte
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.15 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.15 E₁₂. Vega de San José-Parcela Sur
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.16 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.16 E₁₃. Valle de Jinámar-Rambla
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.17 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.17 E₁₄. Valle de Jinámar-Colegio Europa
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.18 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.18 E₁₅. Valle de Jinámar-Mirador del Valle
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.19 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.19 E₁₆. Casablanca III-Parcela 25
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.20 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.20 E₁₇. Cuesta Blanca-Hoya Andrea
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.21 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.21 E₁₈. Siete Palmas-Parcelas 31 y 41
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.22 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.22 E₁₉. Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54 y 57
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.23 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.23 E₂₀. Tamaraceite-Parcela Lomo los Frailes
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.24 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.24 E₂₁. Las Torres-Parcelas 1 y 4
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.25 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.25 E₂₂. Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.26 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.26 E₂₃. Las Torres-Parcela 13.2
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.27 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.27 E₂₄. Las Torres-Parcelas 40 y 47
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.28 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.28 E₂₅. Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36
Varía la numeración del artículo (artículo 5.11.29 en la propuesta de Modificación).

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

Artículo 5.13.29 E₂₆. Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.30 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.30 E₂₇. Tamaraceite II-Parcelas 52, 54B, 54C, 55, 63B y 63C
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.31 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.31 E₂₈. Tamaraceite II-Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85^a
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.32 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.32 E₂₉. Tamaraceite II-Parcelas 64C, 64D, 67B, 72C y 85B
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.33 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.33 E₃₀. Tamaraceite II-Parcelas 70B, 76B, 78A y 78B
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.34 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.34 E₃₁. Almatriche-Parcela 23
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.35 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.35 E₃₂. Escaleritas-Depósito Lomo del Polvo
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.36 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.36 E₃₃. Cruz del Ovejero-Parcela 8
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.37 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.37 E₃₄. Parcela en la calle Venegas
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.38 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.38 E₃₅. Los Nidillos. Parcelas 1-9
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.39 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.39 E₃₆. Canódromo- Parcela 3 (edificio Escala)
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.40 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.40 E₃₇. Canódromo- Parcela 4
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.41 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.41 E₃₈. Parcela 15 - Paseo de la Cornisa
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.42 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.42 E₄₀. Los Tarahales
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.43 en la propuesta de Modificación).

Artículo 5.13.43 E₄₂. Manzana delimitada por las calles República Dominicana, Daoiz, Pizarro y Fernando Guanarteme
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.11.44 en la propuesta de Modificación).

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

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

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

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

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

Artículo 5.13.45 E₄₆. Carretera de Chile – Sur

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

Artículo 5.13.46 E₄₇. Carretera de Chile – Norte

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

Artículo 5.13.47 E₄₈. La Minilla-Parcela 23

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

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

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

Capítulo 5.14 NORMA ZONAL Vp

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

Artículo 5.14.1 Área

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

Artículo 5.14.2 Obras y actividades admisibles

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

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

Artículo 5.14.3 Aplicación

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

Artículo 5.14.4 Vp₀₁. Casablanca III

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

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

Artículo 5.14.5 Vp₀₂. Lomo Apolinario

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

Artículo 5.14.6 Vp₀₃. Pepe Gonçalves. Norte

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

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

Artículo 5.14.7 Vp₀₄. Pepe Gonçalves. Sur

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

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

Artículo 5.14.8 Vp₀₆. Doctor Chiscano

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

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

Artículo 5.14.9 Vp₀₉. El Secadero

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

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

Artículo 5.14.10 Vp₁₀. San Nicolás

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

Artículo 5.14.11 Vp₁₁. La Feria

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

Capítulo 5.15 NORMA ZONAL I

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

Artículo 5.15.1 Área

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

Artículo 5.15.2 Obras y actividades admisibles

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

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

Artículo 5.15.3 Aplicación

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

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.15.4 Condiciones de las parcelas

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

Artículo 5.15.5 Posición de la edificación en la parcela
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.13.5 en la propuesta de Modificación).

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.15.6 Condiciones de ocupación y edificabilidad
Varía la numeración del artículo (artículo 5.13.6 en la propuesta de Modificación).
Se corrige un error material de clasificación de apartados, y por ello se elimina el apartado e) como apartado independiente y se incluye su texto en el apartado d).

Artículo 5.15.7 Condiciones de altura
Varía la numeración del artículo (artículo 5.13.7 en la propuesta de Modificación).
Se redacta un nuevo apartado 2, a donde se traslada el precepto relativo a limitaciones de altura para edificaciones situadas en vías de ancho reducido, precepto establecido en la Norma vigente de forma general para todas las Normas Zonales en el artículo 3.6.7 Altura máxima.
El apartado 2 anterior pasa a ser apartado 3.

Artículo 5.15.8 Medición de altura para edificaciones en ladera
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.13.8 en la propuesta de Modificación).

Parámetros Compositivos

Artículo 5.15.9 Condiciones de composición y forma
Solo varía la numeración del artículo (artículo 5.13.9 en la propuesta de Modificación).

Parámetros de Uso

Artículo 5.15.10 Compatibilidad y localización de los usos
Varía la numeración del artículo (artículo 5.13.10 en la propuesta de Modificación).
En el punto 2 b) se añade la localización del ámbito referido, y se limita el uso comercial establecido como vinculado a las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
En el punto 4, se añade como uso alternativo el Comercial en el sector de Concesionarios de Vehículos.
En el punto 5, se añade como uso autorizable el Almacén Especial.

TÍTULO 6 NORMAS ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Se reestructura a nivel formal todo el título.

TÍTULO 7 NORMAS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

Capítulo 7.1 NORMA Ra 1

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

Se elimina el artículo Aplicación.

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

Capítulo 7.4 NORMA Rb

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

Artículo 7.4.1 Área

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

Artículo 7.4.2 Obras y actividades admisibles

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

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

Artículo 7.4.3 Aplicación

Se elimina este artículo.

Artículo 7.4.4 Condiciones de posición y volumen

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

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

Artículo 7.4.5 Condiciones de uso

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

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

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

Capítulo 7.5 NORMA DT

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

Se introduce una definición de esta Norma.

Artículo 7.5.1 Área

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

Artículo 7.5.2 Obras y actividades admisibles

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

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

Artículo 7.5.3 Aplicación

Se elimina este artículo.

Artículo 7.5.4 Condiciones específicas

El contenido de este artículo se reestructura y se divide en dos artículos:
Artículo 7.3.3 Condiciones generales y Artículo 7.3.4 Condiciones de uso.

Capítulo 7.6 **NORMA ZL**

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

Se introduce una definición de esta Norma.

Artículo 7.6.1 Área

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

Artículo 7.6.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 7.6.3 Aplicación

Se elimina este artículo.

Artículo 7.6.4 Condiciones específicas

El contenido de este artículo se reestructura y se divide en dos artículos:
Artículo 7.4.3 Condiciones generales y Artículo 7.4.4 Condiciones de uso.

TÍTULO 8 **NORMAS PARA LAS ÁREAS DIFERENCIADAS**

Capítulo 8.1 **DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 8.1.1 Definición

No varía.

Artículo 8.1.2 Régimen urbanístico

Se corrigen en los puntos 4 y 5 la remisión a Títulos que no correspondían con el contenido expuesto en este artículo.
Se elimina el punto 6 por no ser innecesario.

Artículo 8.1.3 Interpretación y modificación del planeamiento

Se elimina la alusión a legislación del suelo ya derogada.

Capítulo 8.2 **ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)**

Artículo 8.2.1 Contenido de las fichas API

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

Artículo 8.2.2 Relación de áreas API

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

Capítulo 8.3 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Artículo 8.3.1 Contenido de las fichas APR
No varía.

Artículo 8.3.2 Relación de áreas APR
No varía.

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

Artículo 8.4.1 Contenido de las fichas UZO
No varía.

Artículo 8.4.2 Relación de áreas UZO
No varía.

Capítulo 8.5 SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

Artículo 8.5.1 Contenido de las fichas UZI
No varía.

Artículo 8.5.2 Relación de áreas UZI
No varía.

Capítulo 8.6 SUELO URBANIZABLE REMITIDO (UZR)

Artículo 8.6.1 Contenido de las fichas UZR
No varía.

Artículo 8.6.2 Relación de áreas UZR
No varía.

Capítulo 8.7 SUELO URBANIZABLE DIFERIDO (UZD)

Artículo 8.7.1 Áreas UZD
El apartado 3 se redacta de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017.
Se elimina el apartado 4.

Artículo 8.7.2 Relación de áreas UZD
No varía.

Capítulo 8.8 ESTUDIOS DE DETALLE (DET)

Artículo 8.8.1 Contenido de las fichas DET

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

Artículo 8.8.2 Relación de áreas DET

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

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

Capítulo 8.9 UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)

Artículo 8.9.1 Contenido de las fichas UA

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

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

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

Artículo 8.9.2 Relación de áreas UA

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

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

Capítulo 8.10 ACTUACIONES DE DOTACIÓN (AD)

Artículo 8.10.1 Contenido de las fichas AD

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

Artículo 8.10.2 Relación de áreas AD

No varía.

Capítulo 8.11 SISTEMAS GENERALES (SG)

Artículo 8.11.1 Contenido de las fichas SG

No varía.

Artículo 8.11.2 Relación de áreas SG

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

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

Se corrige el siguiente error:

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

Capítulo 8.12 EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO (ESR)

Artículo 8.12.1 Contenido de las fichas ESR

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

Artículo 8.12.2 Relación de áreas ESR

No varía.

Capítulo 8.13 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE

No varía.

DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINALES

DISPOSICIONES ADICIONALES: SE ELIMINAN.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: SE ELIMINA.

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

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

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

QUINTA: SE ELIMINA.

SEXTA: SE ELIMINA.

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

OCTAVA: SE ELIMINA.

NOVENA: SE ELIMINA.

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

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

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

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

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

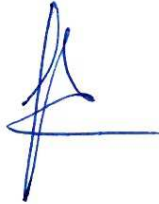
NUEVA TRANSITORIA OCTAVA: RELATIVA A LA COMPATIBILIDAD CON LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ALOMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO.

DISPOSICIÓN FINAL: NO VARÍA.

En las Palmas de Gran Canaria, a 25 de abril de 2018

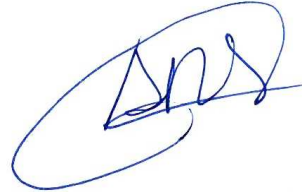
Ruth Navarro Delgado

Arquitecta. Coordinación



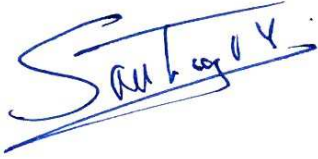
Ana Dolores del Rosario Suárez

Arquitecta



Santiago Hernández Torres

Geógrafo



Inmaculada Morales Guerra

Jurídica

