

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL
SISTEMA GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO"

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

DOCUMENTO BORRADOR

Enero 2019



Coordinadora municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Mario Suárez Naranjo
Geógrafo
Redactor a efectos del
art. 16 de la Ley 21/2013

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico

Edición y soporte informático:

María del Pino Jansson Mayor
Edición cartográfica. SIG

María Zoraida López León
Administrativa

Argelia Esther Martín Martín
Ingeniera informática

Jorge Cortadellas Izquierdo
Informático

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.	1
2. MARCO LEGAL.	3
2.1. NORMATIVA APLICABLE.	3
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN COMO MODIFICACIÓN MENOR.	4
2.3. SOBRE LA TRAMITACIÓN ESTA MODIFICACIÓN:	5
3. ANTECEDENTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	6
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	7
4.1. REUBICACIÓN DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO FUERA DE LOS NÚCLEOS COLMATADOS.	8
4.2. REDELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL.	10
4.3. ACTUALIZACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	13
4.4. AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN.	14
5. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	18
a. Alternativa 0. Escenario actual.	18
b. Alternativa 1. Realidad urbanística según PGO-2012.	20
c. Alternativa 2. Estación de Servicio junto a la rotonda Luis Navarro Pérez.	22
d. Alternativa 3. Estación de Servicio junto al acceso al cementerio.	24
6. NORMATIVA DE APLICACIÓN.	26
7. PLANOS DE LA MODIFICACIÓN.	30
7.1. PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	30
7.1.1 Plano IU.1 – Situación y emplazamiento.	30
7.1.2 Plano IU.2 – Clases y categorías del suelo.	30
7.1.3 Plano IU.3 – Usos del suelo.	30
7.2. PLANOS DE ALTERNATIVAS.	30
7.2.1 Plano A.00 – Alternativa 0.	30
7.2.2 Plano A.01 – Alternativa 1.	30
7.2.3 Plano A.02 – Alternativa 2.	30
7.2.4 Plano A.03 – Alternativa 3.	30
8. DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL.	30
8.1. PLANOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	30
8.1.1 Plano ge.01 Estructura Territorial.	30
8.1.2 Plano ge.03 Áreas Diferenciadas.	30

8.2. PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN.	30
8.2.1 Plano RS 18-L.....	30
8.2.2 Plano RS 19-L.....	30
8.2.3 Plano RS 20-L.....	30
8.3. PLANOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN.	30
8.4 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4.....	31
8.4.1 Página 248. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.	31
8.4.2 Página 250. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.	31
8.5 NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. TÍTULO II.	31
8.5.1 Página 19. Actualización de datos en el cuadro de sistema general de espacios libres y dotaciones del artículo 2.3.1 “Relación de Sistemas Generales”.	31
8.5.2 Página 21. Actualización de datos en el cuadro de sistema general de espacios libres y dotaciones del artículo 2.3.1 “Relación de Sistemas Generales”.	31
8.6 NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TÍTULOS I, VI, VIII.	31
8.6.1 Página 8. Eliminación del ESR-16 “San Lázaro” de la relación de Planes Especiales en vigor o a desarrollar del artículo 1.1.10.	31
8.6.2 Página 356. Eliminación del ESR-16 “San Lázaro” de la relación de equipamientos estructurantes en suelo rústico que figuran en el cuadro 31 del artículo 6.2.3.	31
8.6.3 Página 397. Eliminación del ESR-16 “San Lázaro” de la relación de áreas ESR del artículo 8.12.2.	31
8.7 ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS.	31
8.7.1 Ficha de los Sistemas Generales. Ficha SG-14.	31
8.7.2 Ficha de los equipamientos estructurantes en Suelo Rústico. Eliminación de la ficha ESR-16 “San Lázaro”.	31
9. ANEXOS.	32
9.1 PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	32
9.1.1.- Plano IU.1- Situación y emplazamiento.	32
9.1.2.- Plano IU.2- Clases y Categorías del suelo.	32
9.1.3.- Plano IU.3 – Usos del Suelo.	32
9.2 PLANOS DE ALTERNATIVAS.	33
9.2.1.- Plano A.00- Alternativa 0.....	33
9.2.2.- Plano A.01- Alternativa 1.....	33
9.2.3.- Plano A.02- Alternativa 2.....	33
9.2.4.- Plano A.03- Alternativa 3.....	33
9.3 PLANOS DEL PLAN GENERAL EN VIGOR.	34
9.3.1.- Planos Generales de Ordenación Estructural. Plano ge.01. Estructura territorial.	34
9.3.2.- Planos Generales de Ordenación Estructural. Plano ge.02. Clases y categorías del suelo.....	34
9.3.3.- Planos Generales de Ordenación Estructural. Plano ge.03. Áreas diferenciadas.	34

9.3.4.- Planos Generales de Ordenación Estructural. Planos RS 18-L, RS 19-L y RS 20-L.	34
9.3.5.- Planos Generales de Ordenación Estructural. Plano GS 19-L y GS 20-L.	34
9.4 PLANOS DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS.	35
9.4.1.- Planos Generales de Ordenación Estructural. Plano ge.01. Estructura territorial.	35
9.4.2.- Planos Generales de Ordenación Estructural. Plano ge.02. Clases y categorías del suelo.	35
9.4.3.- Planos Generales de Ordenación Estructural. Plano ge.03. Áreas diferenciadas.	35
9.4.4.- Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Planos RS 18-L, RS 19-L y RS 20-L.	35
9.4.5.- Planos de Gestión del Suelo y Programación. Plano GS 19-L y GS 20-L.	35
9.5 PÁGINAS DE LA MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4 DEL PLAN GENERAL EN VIGOR.	36
9.5.1.- Página 248.	36
9.5.2.- Página 250.	36
9.6 PÁGINAS MODIFICADAS DE LA MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4 DEL PLAN GENERAL.	37
9.6.1.- Página 248.	37
9.6.2.- Página 250.	37
9.7 PÁGINAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. TÍTULO II DEL PLAN GENERAL EN VIGOR.	38
9.7.1.-Página 19.	38
9.7.2.-Página 21.	38
9.8 PÁGINAS MODIFICADAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. TÍTULO II DEL PLAN GENERAL.	39
9.8.1.-Página 19.	39
9.8.2.-Página 21.	39
9.9 PÁGINAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TÍTULOS I, VI, VIII DEL PLAN GENERAL EN VIGOR.	40
9.9.1.-Página 8.	40
9.9.2.-Página 356.	40
9.9.3.-Página 397.	40
9.10 PÁGINAS MODIFICADAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TÍTULOS I, VI, VIII DEL PLAN GENERAL.	41
9.10.1.-Página 8.	41
9.10.2.-Página 356.	41
9.10.3.-Página 397.	41
9.11 ANEXO DE LAS NORMAS EN VIGOR. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS. SISTEMAS GENERALES	42
9.11.1.-Ficha del Sistema General SG-14 "Cementerio de San Lázaro"	42
9.12 ANEXO DE LAS NORMAS MODIFICADAS. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS. SISTEMAS GENERALES.	43
9.12.1.-Ficha del Sistema General SG-14 "Cementerio de San Lázaro"	43

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (PGO-2012), EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-14 “CEMENTERIO DE SAN LÁZARO”

1. INTRODUCCIÓN.

La presente Memoria tiene por objeto exponer y justificar la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 y publicado en el BOP de Las Palmas de 12 de diciembre de 2012, en adelante PGO-2012, en el ámbito del Sistema General “Cementerio San Lázaro” (SG-14), con objeto de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio, redelimitar el sistema general conforme a la vía de circunvalación GC-3, así como ajustar y actualizar la ordenación del ámbito.

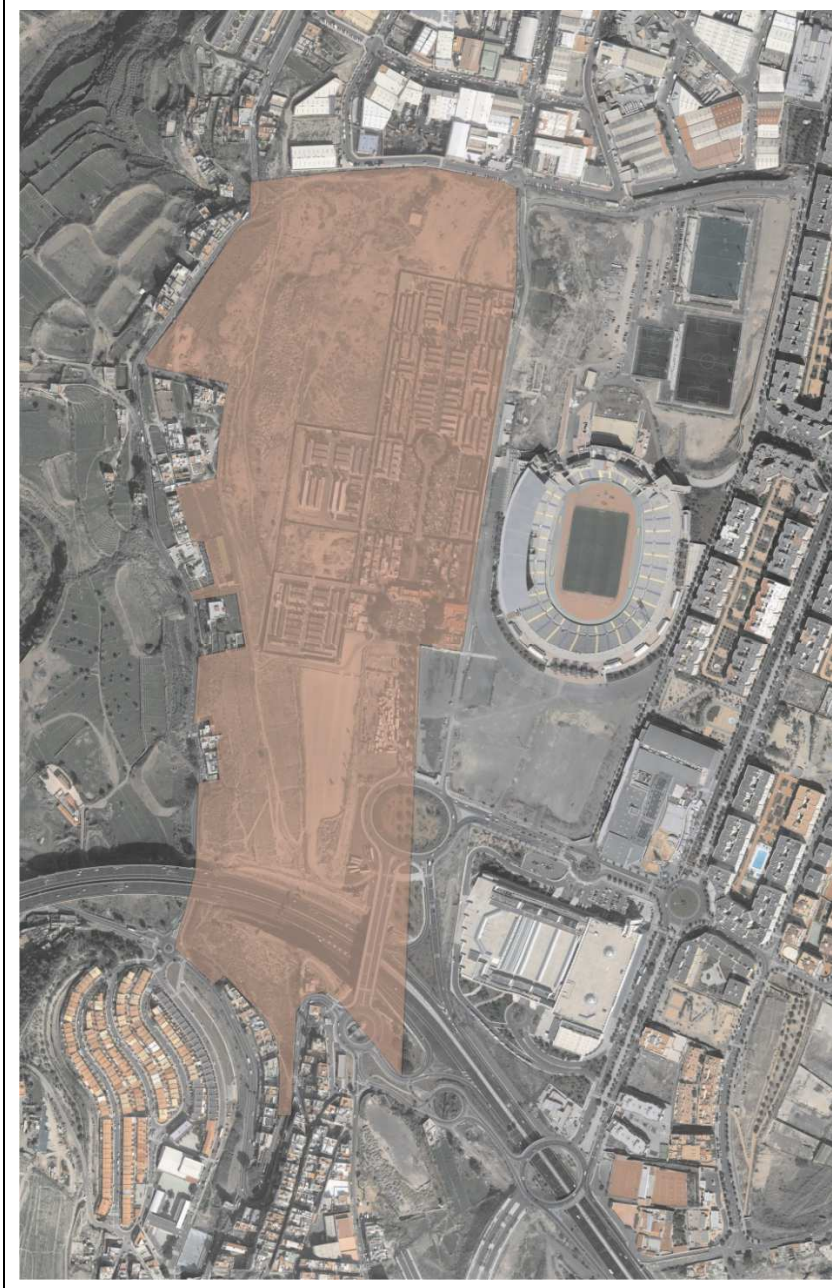
Los terrenos donde se ubica esta área se sitúan en la confluencia de la nueva vía de circunvalación y la carretera de Las Torres, en la zona del Lomo de San Lázaro y son el límite suroeste del conjunto edificado de los nuevos crecimientos de la ciudad consolidada y actúan a modo de frontera o remate de la misma.

Estos terrenos constituyen el sistema general (SG-14) que forman parte de la Nueva Ciudad Alta y, junto con la Ciudad Deportiva (SG-13), forman un área dotacional que refuerza la capitalidad de Las Palmas de Gran Canaria.

El sistema general tiene una extensión aproximada de 34,51 Ha. de las que 5,55 Ha. corresponden a la red viaria, donde casi toda corresponde a la circunvalación (GC-3) que lo atraviesa.

Este sistema general queda perfectamente definido por las vías que lo rodean: con la urbanización industrial Lomo Blanco en su vial de borde, al norte; al sur, con la nueva vía de circunvalación; al naciente, con la Ciudad Deportiva (SG-13); y al poniente, con la carretera de Las Torres a Tamaraceite y el asentamiento de Las Perreras.

Imagen del ámbito de actuación, Sistema General SG-14.



2. MARCO LEGAL.

2.1. NORMATIVA APLICABLE.

El marco legal aplicable para abordar la redacción de este documento, Modificación menor del SG-14 “Cementerio de San Lázaro”, se encuentra principalmente en la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante LS 4/2017) y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

Sin perjuicio de esa legislación, también es de aplicación y observancia la siguiente normativa:

- NORMATIVA 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.

- NORMATIVA AUTONÓMICA, GOBIERNO DE CANARIAS.
 - Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
 - Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.
 - Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.

- NORMATIVA MUNICIPAL O LOCAL.
 - Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
 - Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Grandes Ciudades o Ley de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.
 - Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, documento de Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, aprobado definitivamente por la

COTMAC en fecha 29 de octubre de 2012, PGO-2012, publicado en el BOC núm. 237, de 4 de diciembre de 2012.

La competencia genérica para la redacción de este documento de Modificación, viene determinada por lo dispuesto en el artículo 14 de la LS 4/2017 sobre las competencias generales de los Ayuntamientos en materia de planeamiento y ordenación en el municipio.

Artículo 14. Ayuntamientos

Los ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente ley, en particular sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística; intervención en el mercado inmobiliario; protección y gestión del patrimonio histórico y promoción de viviendas protegidas; conservación y rehabilitación de edificaciones y actuación sobre el medio urbano, con arreglo a los principios de autonomía y responsabilidad y en el marco de la legislación básica de régimen local.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN COMO MODIFICACIÓN MENOR.

La LS 4/2017, en sus artículos 163 y 164, regula las causas de alteración del planeamiento derivando éstas en modificación sustancial o menor de los instrumentos de ordenación.

Por exclusión determinada en la misma LS 4/2017, se entiende por modificación menor cualquier alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo 163 de la referida ley. Así, en virtud del citado artículo, 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.*

En cumplimiento de la LS 4/2017 se verifica que las causas de esta modificación no se encuentran entre los supuestos establecidos en el artículo 163 de la citada Ley para considerarla como sustancial.

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164.1 de la LS 4/2017 estamos ante una modificación menor.

Este sería el marco en el que se situaría el presente documento puesto que:

- Se afecta el límite del Sistema General dotacional reduciendo su superficie, en la zona de Almatriche y de la vía de circunvalación, en 45.808 m², lo que supone un 13% de la superficie total, manteniéndose la clasificación del área excluida como suelo rústico y en las categorías conforme a los valores en presencia, suelo rústico de protección de infraestructuras 1 (vía de circunvalación) y de protección paisajística 3 (zona de Almatriche).
- Se elimina de la ordenación la localización de dotaciones deportivas de uso público y se incrementan los servicios de la parcela del cementerio.
- Se propone la localización de la parcela de estación de servicio objeto del cumplimiento del Convenio expropiatorio suscrito.

Por consiguiente, se trata de una pequeña alteración de la ordenación de parte de un ámbito de Sistema General que, en ningún caso, supone una reconsideración de la estructura territorial.

Como se ha expuesto, no se afecta a las determinaciones ambientales básicas, ni hay reclasificación de suelos rústicos como urbanizables y tampoco se establece la implantación de nuevos Sistemas Generales, infraestructuras y equipamientos estructurantes.

2.3. SOBRE LA TRAMITACIÓN ESTA MODIFICACIÓN.

El procedimiento al que debe acogerse una modificación menor está recogido en el artículo 165 de la LS 4/2017, señalando que deberá llevarse a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la propia Ley o en los propios instrumentos.

Este artículo debe ser complementado con lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento, que determina que, en el caso de las modificaciones menores se prescindirá de los trámites de consulta previa y avance y su sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada.

A estos efectos este documento borrador acompaña al documento ambiental estratégico obligatorio sobre el que gira toda la ordenación propuesta, y que legalmente deberá informar toda la tramitación del documento hasta su aprobación definitiva, incluyendo los informes solicitados y el cumplimiento de la legislación sectorial de observancia en este ámbito.

3. ANTECEDENTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El ámbito que ocupa el entorno entre Siete Palmas-Estadio de Gran Canaria y el Cementerio de San Lázaro constituye un espacio que el Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente por Orden Departamental de 26 de diciembre de 2000, PGO-2000, remitió a una ordenación de desarrollo, concretamente a través de las figuras del OAS-10 (Plan Especial de la “Ciudad Deportiva de Siete Palmas”) y OAS-11 (Plan Especial del “Cementerio de San Lázaro”).

Estas fichas OAS -Ordenación de Áreas Singulares- recogían las determinaciones de ordenación de elementos singulares en la estructura del municipio, que por su dimensión son merecedores de cierta autonomía administrativa para su correcto desarrollo y ejecución. Se trata en general de operaciones relacionadas con los Sistemas Generales de Espacios Libres y dotaciones, así como los equipamientos estructurantes con fuerte carga de terciario. Las fichas OAS-10 y OAS-11 remitían la ordenación a la redacción de un Plan Especial. De esta forma preveía que la ordenación del OAS-11 se resolviera conjuntamente con la del OAS-10 para resolver unitariamente el viario y los aparcamientos necesarios para las actividades dotacionales que se desarrollarían en la zona.

Mediante dicho planeamiento, se pretendía ordenar la creación de un Área Dotacional formada por un gran complejo deportivo, para la práctica de diversos deportes, tanto a nivel profesional como aficionado, en combinación con espacios libres, convirtiéndose en una de las actuaciones estratégicas de carácter insular recogidas bajo la denominación de “Actuaciones Singulares que refuerzan la capitalidad”.

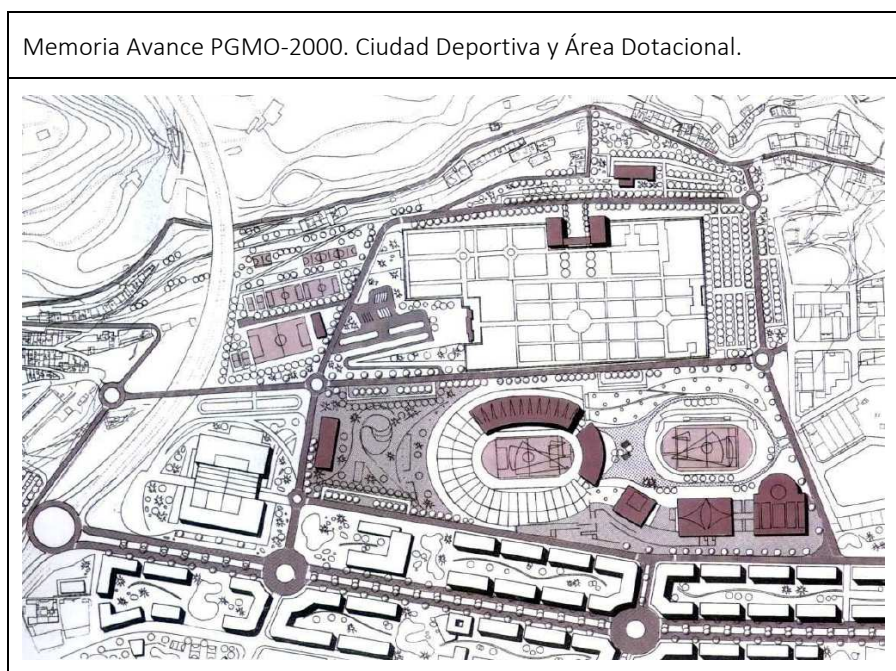
Para la ordenación de la Ciudad Deportiva y el Área Dotacional de San Lázaro, el nuevo Estadio Insular y el cementerio se convirtieron en piezas inamovibles.

En torno al estadio se articularon los componentes principales del complejo deportivo y en el espacio resultante entre dicho estadio y las dos parcelas comerciales (CC 7 Palmas e Hipercor) de la urbanización 7 Palmas se proponía, a modo de rótula, una gran plaza pública que contendría en su subsuelo un gran aparcamiento que diese servicio a los tres elementos.

En el ámbito del área dotacional del Cementerio de San Lázaro, con su configuración actual, se proponía su ampliación, así como la instalación de un tanatorio, cuya parcela se apoyaba en la vía de acceso al cementerio.

El PGO-2000 planteaba la conexión con la vía de circunvalación del urbanizable “San Lázaro-La Palma”, hoy ya desarrollado (Siete Palmas), como única conexión del área formada por este suelo y los destinados a la Ciudad Deportiva y el Cementerio. Mientras que la conexión del área dotacional con Almatriche se mantendría a través de la vía prevista sobre la circunvalación pero sin conexión con ésta, proponiendo un

viario interior en anillos para facilitar los accesos y la conexión entre las distintas partes de la ordenación y la permeabilidad al exterior. Este sistema viario delimitaba dos grandes ámbitos; el primero constituido por el cementerio y su ampliación, con sus accesos y aparcamientos, y el segundo, por el complejo deportivo con el nuevo estadio y sus instalaciones complementarias.



Posteriormente, en el momento de iniciar la redacción del PGO-2012, se estimó conveniente integrar el ámbito de ordenación en el marco de la ordenación directa del PGO incorporando determinaciones y directrices de ordenación a la ficha de áreas diferenciadas SG-14 “Cementerio de San Lázaro”.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El motivo principal por el que se procede llevar a cabo esta Modificación es reubicar la Estación de Servicio situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra fuera del entorno de protección del Cementerio de Las Palmas y alejada de los núcleos colmatados residenciales mediante el cumplimiento de la Adenda del Convenio urbanístico expropiatorio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U.

Asimismo, se redelimita el sistema general SG-14 conforme a la vía de circunvalación, GC-3, así como se ajusta y actualiza la clasificación del suelo y la ordenación del ámbito del Cementerio de San Lázaro.

4.1. REUBICACIÓN DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO FUERA DE LOS NÚCLEOS COLMATADOS.



El traslado de las Estaciones de Servicio que actualmente están dentro de los núcleos urbanos colmatados es prioritario en la ordenación del municipio.

En sintonía con esta inquietud, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 2014 acordó la aprobación inicial del Convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil “DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.”, para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicios situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

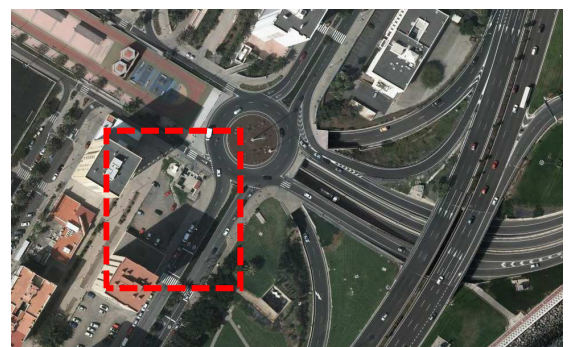
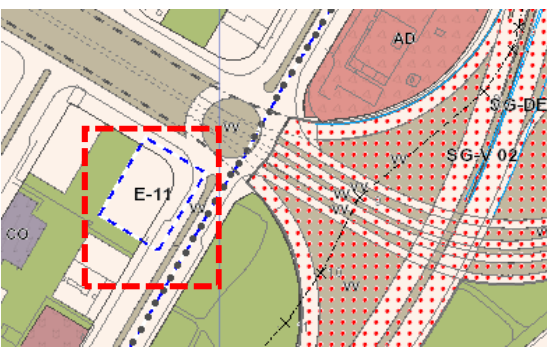
Este Convenio se somete a información pública, tal y como se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 4, con fecha viernes 9 de enero de 2015.

Así, con fecha de 5 de marzo de 2015, por la Junta de Gobierno Local, se aprueba definitivamente el citado Convenio.

Mediante este convenio el Ayuntamiento adquiriría la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinando este suelo a nuevo vial y a espacio libre, con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad en el entorno del Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio, así como dar cumplimiento a la ordenación del PGO-2012.

Ortofoto visor GRAFCAN. Fecha fotograma marzo 2016.	Regulación del suelo y la edificación del PGO-2012. Plano RS 20-T
	

Por otro lado, en pago de la expropiación el Ayuntamiento transmitía la parcela situada en la calle Alicante número 10 calificándola como Estación de Servicio.

Ortofoto visor GRAFCAN. Fecha fotograma marzo 2016.	Regulación del suelo y la edificación del PGO-2012. Plano RS 21-S y RS 21-T
	

El interés municipal de mejorar la movilidad, fomentando no sólo el transporte público sino la bici como transporte alternativo, en aras a transformar la ciudad en un espacio más sostenible, se traduce en las obras de la metrouguagua y las del Plan de Red de Carriles-Bici. En este sentido, la calle Alicante se transformará incrementando la sección de calzada exclusiva para estos dos medios de transporte, metrouguagua y bicicleta. Añadir a esta vía los flujos del vehículo privado, por la presencia de la estación de servicio propuesta en Alicante número 10, agravaría la movilidad prevista en esta zona.

Estos hechos derivan en la necesidad de añadir una Adenda al Convenio citado, que, con fecha de marzo de 2018, ambas partes acuerdan sustituir la parcela comprometida, situada en la Vega de San José (calle Alicante, 10), por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro, que será objeto de esta modificación.

4.2. REDELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL.

El sistema general SG-14 “Cementerio de San Lázaro” se delimitó en su margen oeste y suroeste según el trazado de la carretera a Tamaraceite (Las Perreras) y el lugar Lomo Cuesta Blanca (Almatriche), al entender que era un continuo en el territorio. Sin embargo, la ejecución de la vía de circunvalación en trinchera, y no en viaducto, parte este suelo en dos. Este hecho supone que la continuidad del espacio libre propuesto pierda sentido siendo la única conexión entre ambas partes la vía en tablero que une la rotonda de acceso al cementerio (Rotonda Luis Navarro Pérez) con la ejecutada en la carretera de Almatriche.

Por ello, se reconsidera la delimitación de este sistema general, cuya clasificación y categoría de suelo es rústico de protección de infraestructuras 2 (SRPI-2), y se recategoriza el suelo rústico extraído según los valores en presencia.

Fuente: Fondos documentales del Servicio de Planeamiento. Febrero de 2009.



Circunvalación GC-3 a su paso por el sistema general SG-14. Elaboración propia.

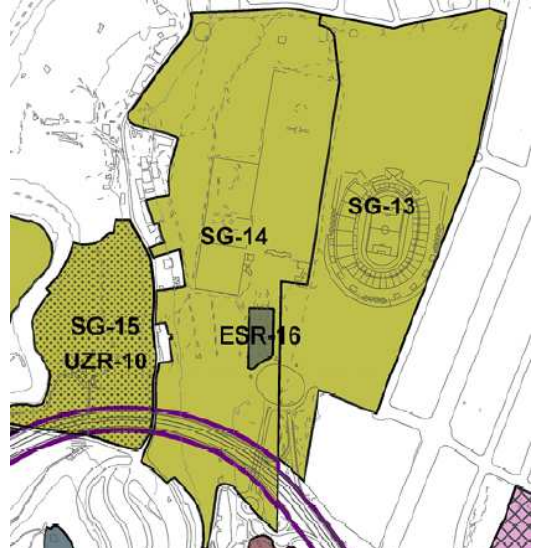
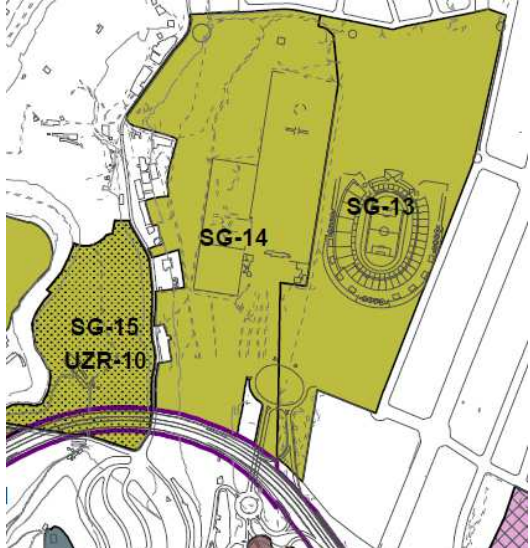


El suelo ocupado por la vía de circunvalación GC-3, mantiene la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras 1 (SRPI-1), pero excluido del Sistema general SG-14.

El suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos delimitado por el PGO-2012 se consideraba superpuesto a la categoría de protección paisajística o agraria según se regulara en su entorno anexo y, en función, de los efectos de las actuaciones y las medidas ambientales y de integración a realizar. En este sentido, el resto del suelo excluido (ámbito de Cuesta Blanca) cumple las condiciones para recategorizarlo como rústico de protección paisajística 3 (SRPP-3), categoría de suelo cuyo potencial básico se centra en la estructuración espacial y fisiográfica del paisaje periurbano como borde urbano o entorno con moderado grado de deterioro asociado al abandono de las estructuras de cultivo y actuaciones precedentes de alteración del relieve y la biodiversidad.

Imagen actual extraída del Google maps.

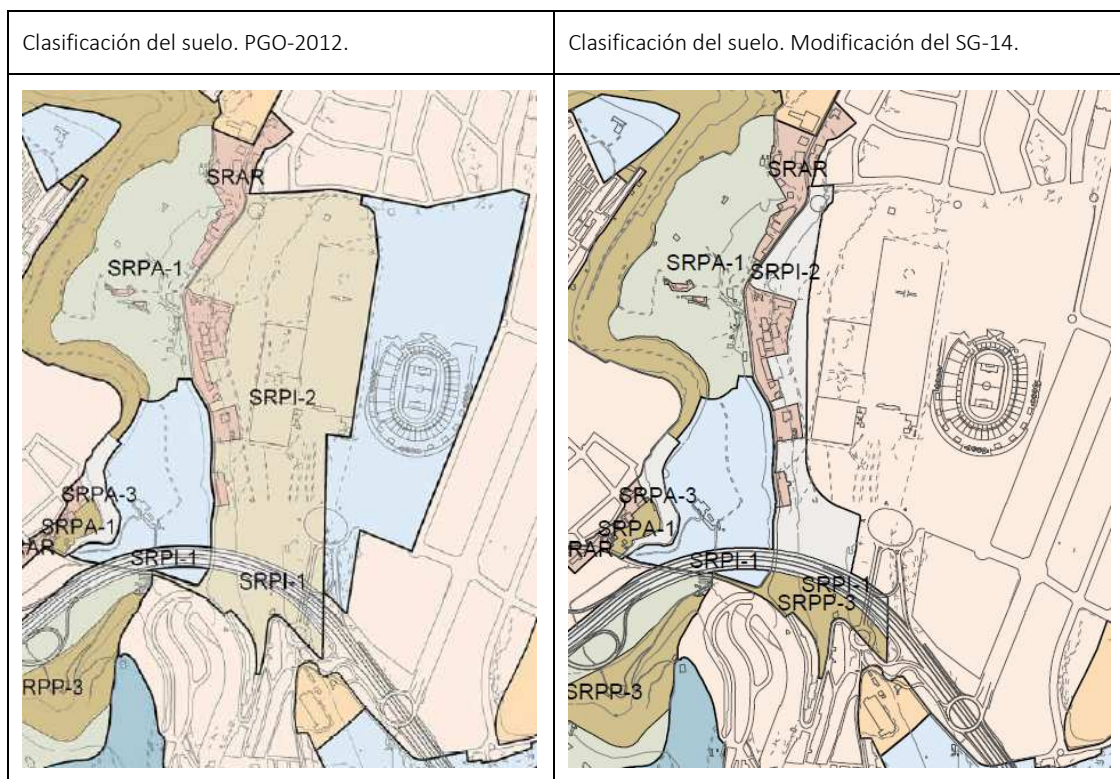


Delimitación del sistema general SG-14. PGO-2012.	Delimitación del sistema general. Modificación del SG-14.
	

4.3. ACTUALIZACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los suelos que conformaban aquellas áreas singulares, OAS primigenias, se han ido transformando por la ejecución del planeamiento. Así, el suelo del sistema general SG-13 “Ciudad Deportiva Siete Palmas” clasificado por el PGO-2012 como urbanizable pasa, de conformidad con el artículo 46.4 de la Ley 4/2017, a suelo urbano. Asimismo, al reunir las condiciones establecidas en el artículo 47.1.a) de la citada ley, se considera urbano consolidado.

En el mismo supuesto tenemos parte del sistema general SG-14 “Cementerio de San Lázaro”, que, al resolver conjuntamente el viario con el sistema general SG-13, están urbanizadas las vías con las que da frente; calle Matías Vega Guerra, rotonda Luis Navarro Pérez (doctor) y vía de conexión con la carretera de Almatriche. En este caso, dado que el suelo está clasificado en el PGO-2012 como suelo rústico de protección de infraestructuras 2, se clasifica como urbano en virtud del artículo 46.5 de la LS 4/2017: *“También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados”*.



4.4. AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Las directrices de ordenación del sistema general SG-14 (antiguo OAS-11) se han ido actualizando a lo largo de la evolución del Plan General actual.

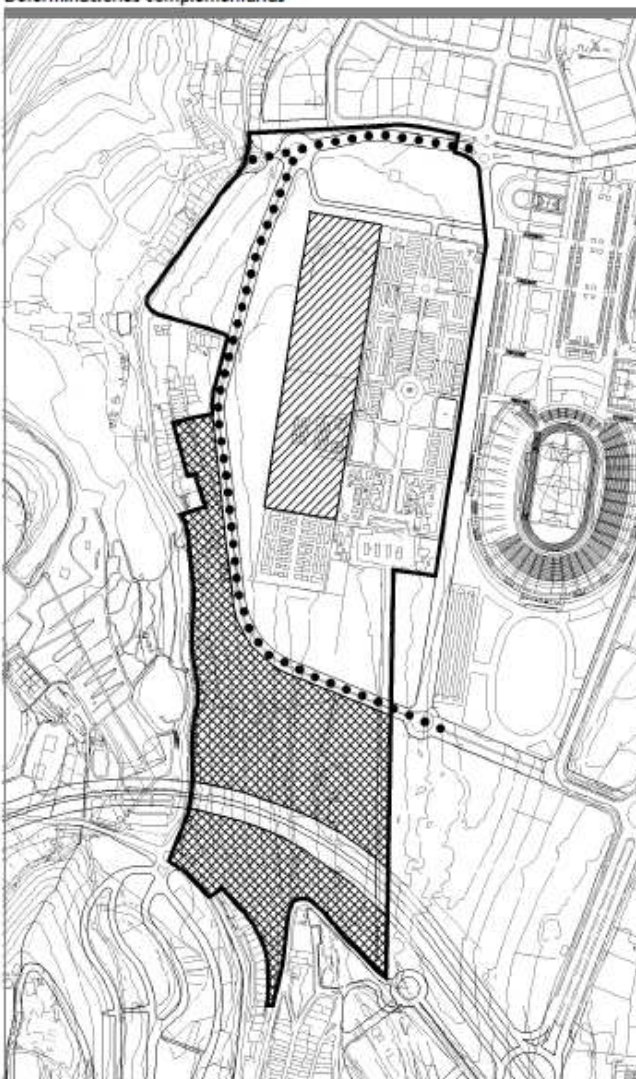
En la ordenación del OAS-11 del PGMO-2000 se establecía la configuración de una vía vertebradora como enlace entre la rotonda de acceso al Estadio Insular y la carretera GC-200, así como, la localización de un área de equipamiento deportivo al aire libre en combinación con espacios libres que conectarán peatonalmente el área dotacional Cementerio y Ciudad Deportiva de San Lázaro, con el parque de La Mayordomía y los barrios de Hoya Andrea y Almatriche.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		OAS-11
Ámbito de Planeamiento: RÚSTICO -Residual General- REMITIDO		
Denominación: PLAN ESPECIAL "Cementerio de San Lázaro"		hoja 2 de 2

Página 184

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN			
Asignación de intensidades y usos globales			
Uso característico:	Dotacional	Altura máxima de la edificación:	
Edificabilidad bruta:	0,1 m ² /m ² (*)	Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	

Determinaciones complementarias



sin escala

La superficie del ámbito es de 34,96 Ha.

Programación temporal: Primer Bienio.

Creación de un Área Dotacional en torno al Cementerio de San Lázaro complementario del OAS-10 "Ciudad Deportiva de Siete Palmas".

- Configuración de una vía vertebradora de la ordenación que enlace con el anillo viario del OAS-10 y con la carretera del Puerto GC-200.
- Localización del área de ampliación del cementerio, con la ubicación de un nuevo acceso por su fachada oeste.
- Localización de un área de equipamiento deportivo al aire libre en combinación con espacios libres que conecte peatonalmente el conjunto del Área Dotacional Cementerio y Ciudad Deportiva de San Lázaro, con el parque de La Mayordomia y los barrios de Hoya Andrea y Almatriche.

El Plan estudiará la conveniencia de mantener las viviendas existentes.

Se asume el proyecto en marcha para la construcción de un sanatorio:

- Ocupación 40 %
- Edificabilidad 0,30 m²/m²
- Altura 1 planta
- Separación mínima a linderos .. 5 m.
- Separación mínima al vial de acceso al cementerio 10 m.

La redacción y tramitación del OAS-11 se resolverá conjuntamente con el OAS-10 para resolver unitariamente el viario y los aparcamientos necesarios (3.000 plazas) para las actividades dotacionales que se desarrollarán en la zona. Se optará entre:

- La redacción de un único Plan Especial para los dos ámbitos.
- La redacción de dos Planes Especiales, uno por ámbito, pero de forma coordinada.

(*) No computará la edificabilidad correspondiente a nichos.

■ Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva. Según Orden Departamental de 26.12.2000 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas • Fkhas de Ámbitos de Ordenación Diferenciada

A su vez, el PGO-2012 actualizó las necesidades del Cementerio e introduce la localización de dos zonas de aparcamientos en superficie (al norte y al sur), a la vez que elimina la determinación de ubicar un nuevo acceso en su fachada oeste. Además, debido a las necesidades de movilidad propone una nueva vía que enlace la rotonda de acceso con la vía perimetral planteada.

En cuanto a los usos deportivos, delimita una pequeña parcela de dotaciones deportivas e invierte el destino principal del resto del ámbito que de “área de uso deportivo al aire libre en combinación con espacios libres” pasa a “área de espacios libres en combinación con usos deportivos” al tener presente la complejidad topográfica de este ámbito.

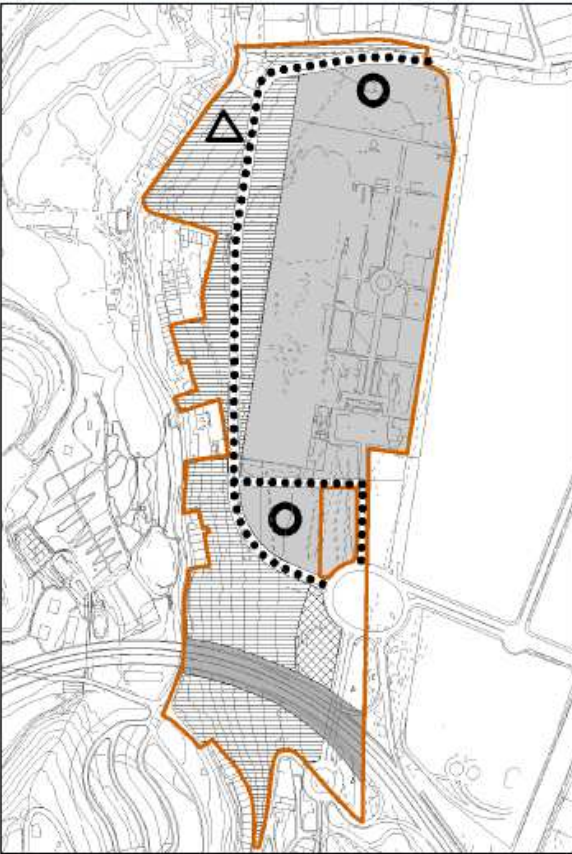
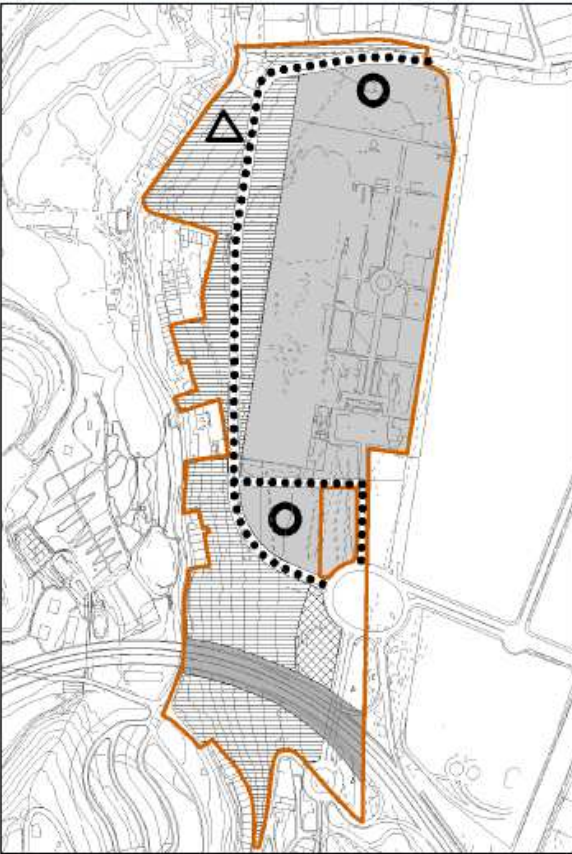
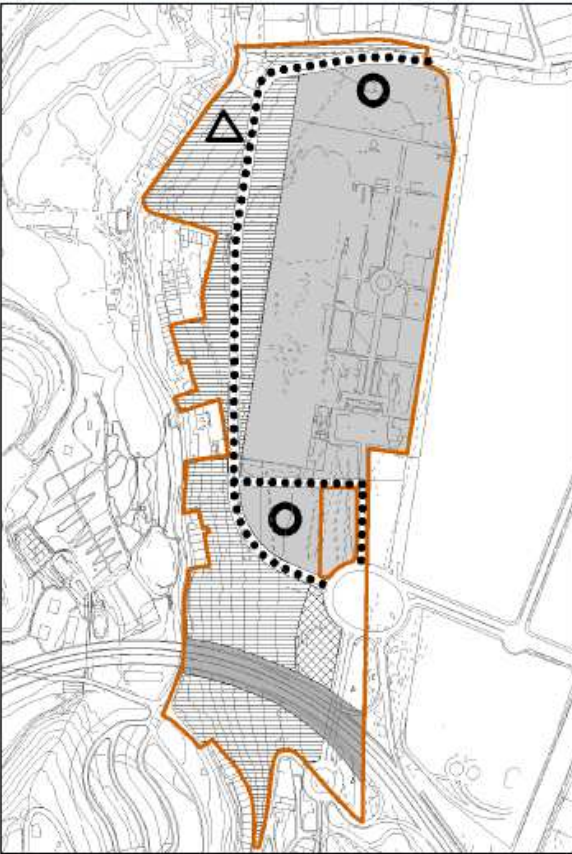
En cuanto a los espacios libres, por error elude al cómputo de los espacios libres introduciendo que “la superficie total para el cómputo de Sistema General de Espacios Libres a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC es de 94.098 m²”. Sin embargo, esta determinación no es correcta, ya que no se tuvo en cuenta en la relación total de los sistemas generales que computaban, ni en la Memoria de Ordenación Estructural ni en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Relación de los sistemas generales de espacios libres y dotaciones.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES y DOTACIONES									
DENOMINACIÓN	CODIGO	SECCIONES	CALIFICACIÓN	USO PRINCIPAL	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUPF.TOT AL SG.	SUPF. SUBSG.	(ART. 32.2.A.7.) SUPF.EL. COMPUTABLE (m ²)	
"CEMENTERIO DE SAN LÁZARO"	SG-14	SG-14	CEMENTERIO DE SAN LÁZARO	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Servicios Funerarios	SUELO RÚSTICO/ Protección Infraestructuras II	345.173 m ²	326.022 m ²	
		SG-V 01	SG VIARIO GC-3	VIARIO	RED VIARIA	SUELO RÚSTICO Protección Infraestructuras I		19.151 m ²	

Por otro lado, determina la localización en las inmediaciones de la Urbanización Industrial de Las Torres-Lomo Blanco de un depósito destinado a la gestión hidráulica y/o depuración de aguas de este tramo del municipio.

Adaptación Plena del PGO.

<p style="font-size: 8px;">Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px;">ÁREAS DIFERENCIADAS</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">SG-14</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Denominación: "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO"</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">hoja 2 de 5</td> </tr> </table>	ÁREAS DIFERENCIADAS	SG-14	Denominación: "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO"	hoja 2 de 5				
ÁREAS DIFERENCIADAS	SG-14								
Denominación: "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO"	hoja 2 de 5								
<p style="font-size: 8px; writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTGEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)</p> <p style="font-size: 8px; writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px;">DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN</td> </tr> <tr> <td style="width: 60%; padding: 5px;">  </td> <td style="padding: 5px;"> <p>Creación de un área dotacional en torno al Cementerio de San Lázaro. En su ordenación se han establecido tres áreas delimitadas por el viario previsto: Parcela A, donde se localiza el cementerio actual y su ampliación incluyendo las dos áreas de aparcamientos al aire libre al norte y al sur, la parcela B, de espacio libre al norte ocupando la mayor parte de la ladera del Lomo de San Lázaro y la parcela C, al sur del Sistema General, aislada del resto de la actuación por la Circunvalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> Localización del Cementerio actual y el futuro desarrollo del mismo al oeste y al sur, incluyendo dos zonas de aparcamientos en superficie, (al norte y al sur). Configuración de una vía vertebradora de la ordenación que enlace con la rotonda de acceso al Estadio Insular y con la carretera GC-200. Localización de un área de espacios libres en combinación con usos deportivos al aire libre que conecte peatonalmente el conjunto de área dotacional Cementerio de San Lázaro y La Ciudad Deportiva, con el Parque de La Mayordomía y los Baños de Hoya Andrea y Almatriche. Localización de dotaciones deportivas de uso público debiendo quedar adecuados a la ladera y debidamente integrados en el espacio libre colindante. Localización de los aparcamientos al aire libre, con un total de 1335 plazas entre los dos: Aparcamiento norte 815 plazas y aparcamiento sur 520 plazas. Localización en las inmediaciones de la Urbanización Industrial de Las Torres-Lomo Blanco de un depósito destinado a la gestión hidráulica y/o depuración de aguas de este tramo del municipio. Se ajustará morfológicamente a la ladera, pudiendo total o parcialmente enterrado. <p style="font-size: 8px;">La superficie total para el cómputo de Sistema General de Espacios Libres a efectos del cumplimiento del artículo 32.2 A.7 del TR-LOTENC00 es de 94.098 m².</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px;">DETERMINACIONES AMBIENTALES</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> <p style="font-size: 8px;">Se confiere carácter prioritario la adecuación de una arboleda y matorral alto con densidad moderada en el margen Oeste del Sistema General, a los efectos de integrar ese tramo en su exposición desde el Parque de La Mayordomía y entorno rústico colindante. En equilibrio con el punto anterior, se considera requisito vinculante la conservación y regeneración del taboibal presente en la zona.</p> <p style="font-size: 8px;">La selección de las especies de ajardinamiento irá en función del diseño de la calidad e integración paisajística de la dotación, debiendo incluirse la palmera canaria en rincones singulares y enclaves relevantes del área.</p> <p style="font-size: 8px;">A los efectos de impulsar el uso social del ámbito en materia de esparcimiento al aire libre, el diseño tendrá en cuenta una adecuada red de accesos peatonales y zonas de carri-bici.</p> </td> </tr> </table>	DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN			<p>Creación de un área dotacional en torno al Cementerio de San Lázaro. En su ordenación se han establecido tres áreas delimitadas por el viario previsto: Parcela A, donde se localiza el cementerio actual y su ampliación incluyendo las dos áreas de aparcamientos al aire libre al norte y al sur, la parcela B, de espacio libre al norte ocupando la mayor parte de la ladera del Lomo de San Lázaro y la parcela C, al sur del Sistema General, aislada del resto de la actuación por la Circunvalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> Localización del Cementerio actual y el futuro desarrollo del mismo al oeste y al sur, incluyendo dos zonas de aparcamientos en superficie, (al norte y al sur). Configuración de una vía vertebradora de la ordenación que enlace con la rotonda de acceso al Estadio Insular y con la carretera GC-200. Localización de un área de espacios libres en combinación con usos deportivos al aire libre que conecte peatonalmente el conjunto de área dotacional Cementerio de San Lázaro y La Ciudad Deportiva, con el Parque de La Mayordomía y los Baños de Hoya Andrea y Almatriche. Localización de dotaciones deportivas de uso público debiendo quedar adecuados a la ladera y debidamente integrados en el espacio libre colindante. Localización de los aparcamientos al aire libre, con un total de 1335 plazas entre los dos: Aparcamiento norte 815 plazas y aparcamiento sur 520 plazas. Localización en las inmediaciones de la Urbanización Industrial de Las Torres-Lomo Blanco de un depósito destinado a la gestión hidráulica y/o depuración de aguas de este tramo del municipio. Se ajustará morfológicamente a la ladera, pudiendo total o parcialmente enterrado. <p style="font-size: 8px;">La superficie total para el cómputo de Sistema General de Espacios Libres a efectos del cumplimiento del artículo 32.2 A.7 del TR-LOTENC00 es de 94.098 m².</p>	DETERMINACIONES AMBIENTALES		<p style="font-size: 8px;">Se confiere carácter prioritario la adecuación de una arboleda y matorral alto con densidad moderada en el margen Oeste del Sistema General, a los efectos de integrar ese tramo en su exposición desde el Parque de La Mayordomía y entorno rústico colindante. En equilibrio con el punto anterior, se considera requisito vinculante la conservación y regeneración del taboibal presente en la zona.</p> <p style="font-size: 8px;">La selección de las especies de ajardinamiento irá en función del diseño de la calidad e integración paisajística de la dotación, debiendo incluirse la palmera canaria en rincones singulares y enclaves relevantes del área.</p> <p style="font-size: 8px;">A los efectos de impulsar el uso social del ámbito en materia de esparcimiento al aire libre, el diseño tendrá en cuenta una adecuada red de accesos peatonales y zonas de carri-bici.</p>	
DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN									
	<p>Creación de un área dotacional en torno al Cementerio de San Lázaro. En su ordenación se han establecido tres áreas delimitadas por el viario previsto: Parcela A, donde se localiza el cementerio actual y su ampliación incluyendo las dos áreas de aparcamientos al aire libre al norte y al sur, la parcela B, de espacio libre al norte ocupando la mayor parte de la ladera del Lomo de San Lázaro y la parcela C, al sur del Sistema General, aislada del resto de la actuación por la Circunvalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> Localización del Cementerio actual y el futuro desarrollo del mismo al oeste y al sur, incluyendo dos zonas de aparcamientos en superficie, (al norte y al sur). Configuración de una vía vertebradora de la ordenación que enlace con la rotonda de acceso al Estadio Insular y con la carretera GC-200. Localización de un área de espacios libres en combinación con usos deportivos al aire libre que conecte peatonalmente el conjunto de área dotacional Cementerio de San Lázaro y La Ciudad Deportiva, con el Parque de La Mayordomía y los Baños de Hoya Andrea y Almatriche. Localización de dotaciones deportivas de uso público debiendo quedar adecuados a la ladera y debidamente integrados en el espacio libre colindante. Localización de los aparcamientos al aire libre, con un total de 1335 plazas entre los dos: Aparcamiento norte 815 plazas y aparcamiento sur 520 plazas. Localización en las inmediaciones de la Urbanización Industrial de Las Torres-Lomo Blanco de un depósito destinado a la gestión hidráulica y/o depuración de aguas de este tramo del municipio. Se ajustará morfológicamente a la ladera, pudiendo total o parcialmente enterrado. <p style="font-size: 8px;">La superficie total para el cómputo de Sistema General de Espacios Libres a efectos del cumplimiento del artículo 32.2 A.7 del TR-LOTENC00 es de 94.098 m².</p>								
DETERMINACIONES AMBIENTALES									
<p style="font-size: 8px;">Se confiere carácter prioritario la adecuación de una arboleda y matorral alto con densidad moderada en el margen Oeste del Sistema General, a los efectos de integrar ese tramo en su exposición desde el Parque de La Mayordomía y entorno rústico colindante. En equilibrio con el punto anterior, se considera requisito vinculante la conservación y regeneración del taboibal presente en la zona.</p> <p style="font-size: 8px;">La selección de las especies de ajardinamiento irá en función del diseño de la calidad e integración paisajística de la dotación, debiendo incluirse la palmera canaria en rincones singulares y enclaves relevantes del área.</p> <p style="font-size: 8px;">A los efectos de impulsar el uso social del ámbito en materia de esparcimiento al aire libre, el diseño tendrá en cuenta una adecuada red de accesos peatonales y zonas de carri-bici.</p>									
<p style="font-size: 8px; text-align: center;">■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTGEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>									

Anexo a las Normas Urbanísticas | Sistemas Generales

En este momento los usos previstos en el PGO-2012 requieren de una mayor concreción y actualización.

Por un lado, el suelo destinado a localizar dotaciones deportivas ha quedado descontextualizado al haberse desarrollado el complejo deportivo, sin necesidad de mayor aportación en este sentido, entendiéndose suficiente el uso deportivo al aire libre asociado a los espacios libres propuestos.

Y, por otro, la parcela del cementerio requiere una delimitación concreta para poder establecer los límites en la concesión administrativa para el mantenimiento de este espacio, a la vez que, necesita ordenar los servicios que existen como la venta de flores e incorporar los servicios de los que carece como tanatorio público, crematorio, columbario y cafetería.

Además, se considera oportuno que la parcela destinada a aparcamientos en superficie al norte del ámbito del sistema general limite, al igual que la parcela de aparcamientos delimitada al sur, con viario, a fin de mejorar el acceso al mismo.

Por ello, se incorporarán y actualizarán las determinaciones fijadas en el anexo de determinaciones específicas de la ficha del sistema general SG-14, siendo de aplicación la Normativa expuesta en este documento.

5. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Los objetivos de la presente Modificación son los siguientes:

- Reubicar la Estación de Servicio situada en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra fuera del entorno de protección del Cementerio de Las Palmas y alejada de los núcleos colmatados residenciales considerando una buena localización el entorno del Cementerio de San Lázaro.
- Redelimitar y ordenar el sistema general según la realidad consolidada y las necesidades del servicio funerario.

Si bien no es el objetivo de la modificación propuesta, se actualiza la clasificación del suelo establecida en el PGO-2012 asumiendo la realidad consolidada y se corrigen los errores detectados en la ficha del sistema general SG-14.

Atendiendo a estos objetivos, a continuación se desarrollan las alternativas propuestas:

a. Alternativa 0. Escenario actual.

Esta alternativa consiste en mantener la realidad preexistente sin aplicar la normativa y el planeamiento vigente.

La topografía del terreno con un lomo central, ocupado en su mayoría por el cementerio, con una ladera a poniente de fuerte pendiente, condiciona la ocupación de estos suelos que se mantendrían como suelos residuales.

El cementerio conservaría la configuración actual del muro existente sin previsión de crecimiento, solamente colmatando el interior del mismo.

Los suelos colindantes con las vías de circulación (parcela de acceso al Cementerio, parcela junto al complejo deportivo y parcela junto a la vía de conexión con Almatriche) se destinan a aparcamientos en superficie ante la demanda generada en este entorno dotacional.

Alternativa 0.

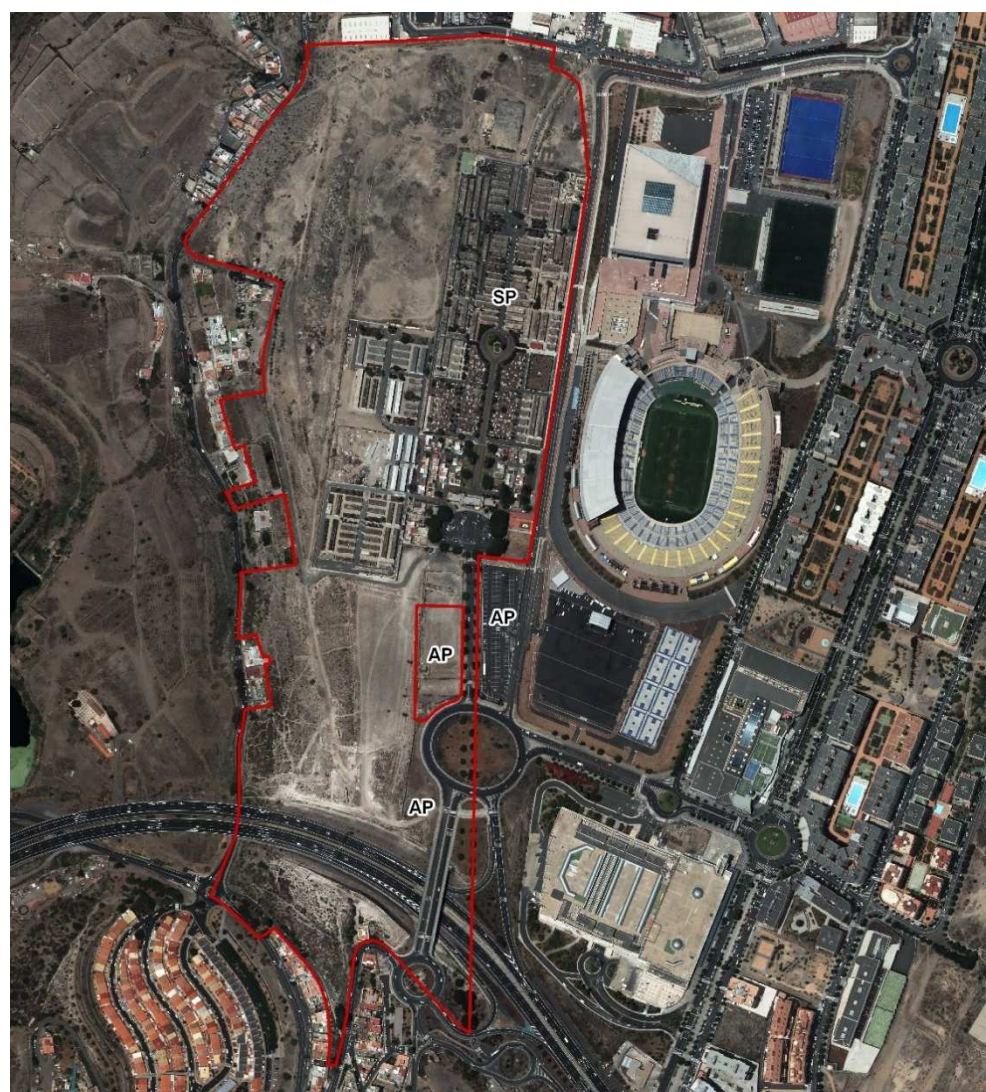
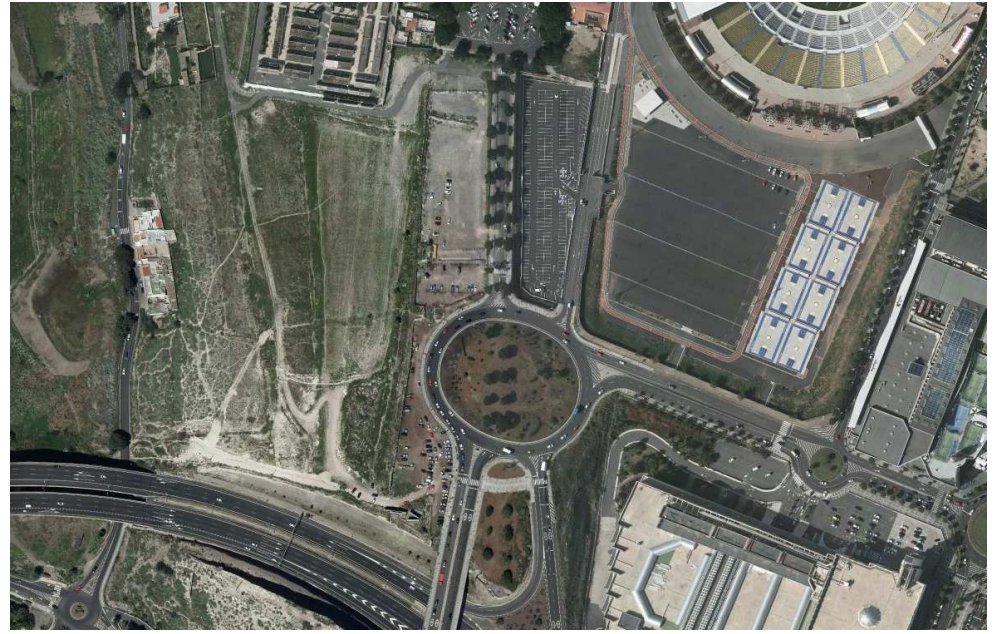


Imagen del visor de GRAFCAN. Fotograma de fecha marzo de 2016.

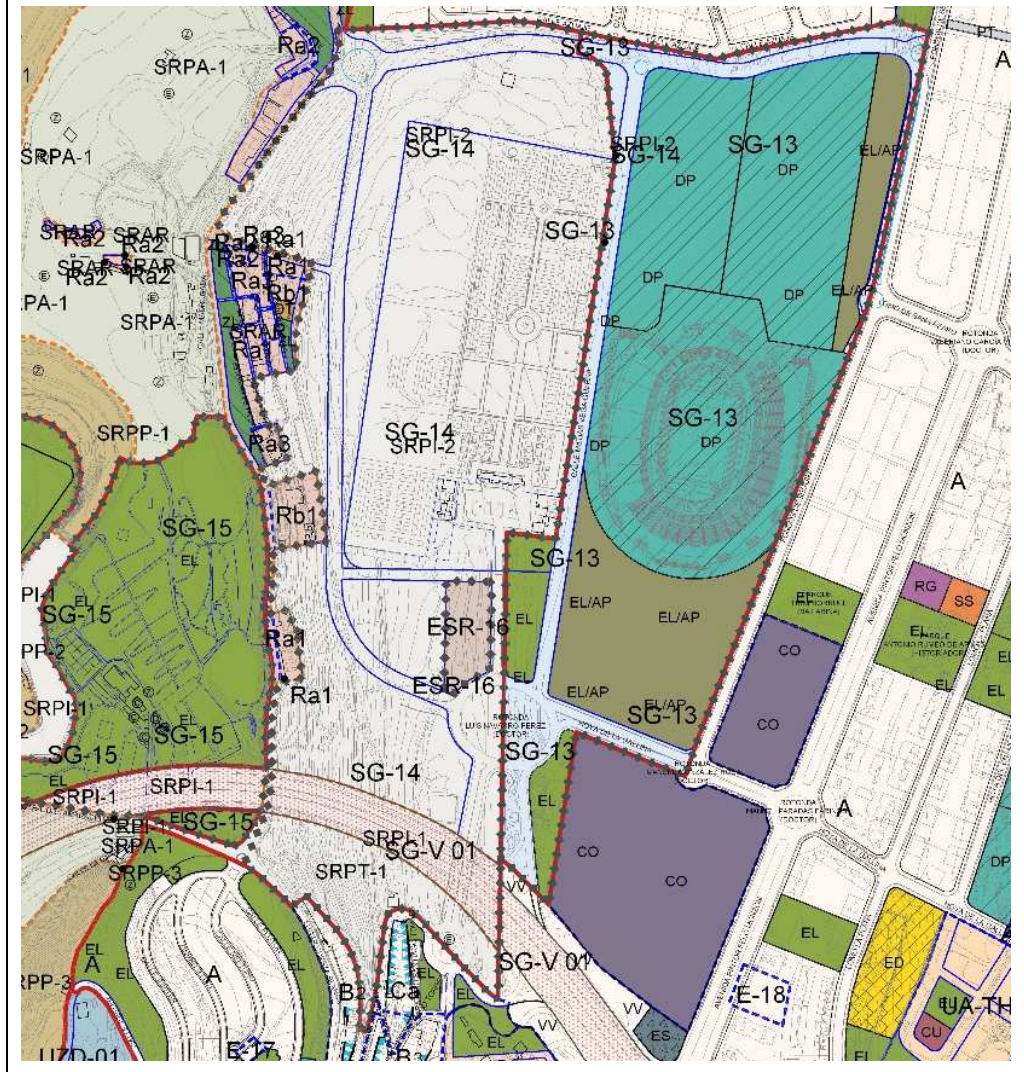


b. Alternativa 1. Realidad urbanística según PGO-2012.

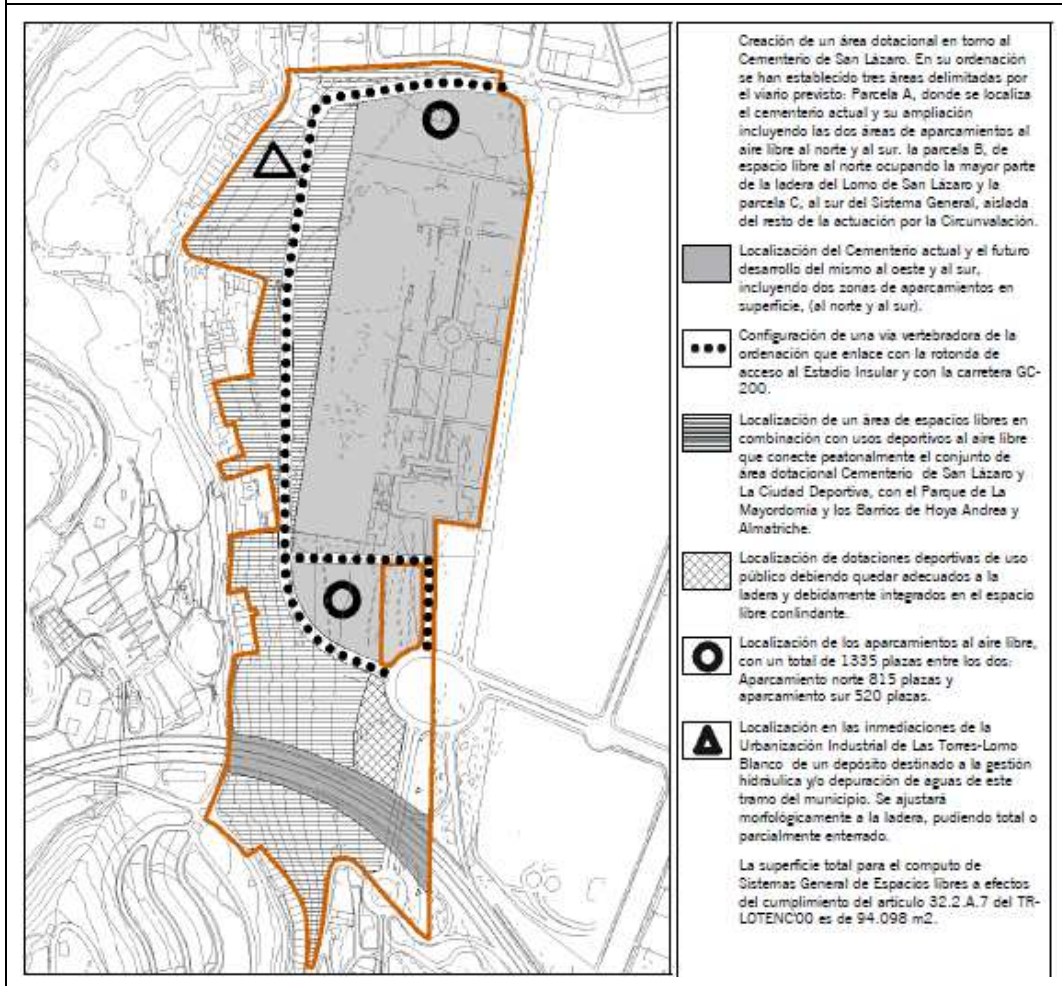
En esta alternativa los usos previstos en este ámbito son los determinados en las directrices de ordenación fijadas en la ficha del sistema general SG-14 dentro del Anexo a las Normas Urbanísticas, Sistemas Generales.

En este sentido, la propuesta de localizar dotaciones deportivas en el extremo sureste, junto a la vía de conexión con Almatriche, queda descontextualizada una vez se ha desarrollado el Complejo Deportivo.

Alternativa 1.



Áreas diferenciadas. SG-14 "Cementerio de San Lázaro".



c. Alternativa 2. Estación de Servicio junto a la rotonda Luis Navarro Pérez.

En coherencia con lo expuesto en apartados anteriores, esta alternativa parte de dos invariantes; la redelimitación del sistema general y la reclasificación como suelo urbano consolidado de parte del mismo.

Alternativa 2:

La estación de servicio se sitúa en el extremo sureste del ámbito de la modificación, situándose junto a la rotonda Luis Navarro Pérez (Doctor) y a la vía de conexión con el núcleo de Almatriche.

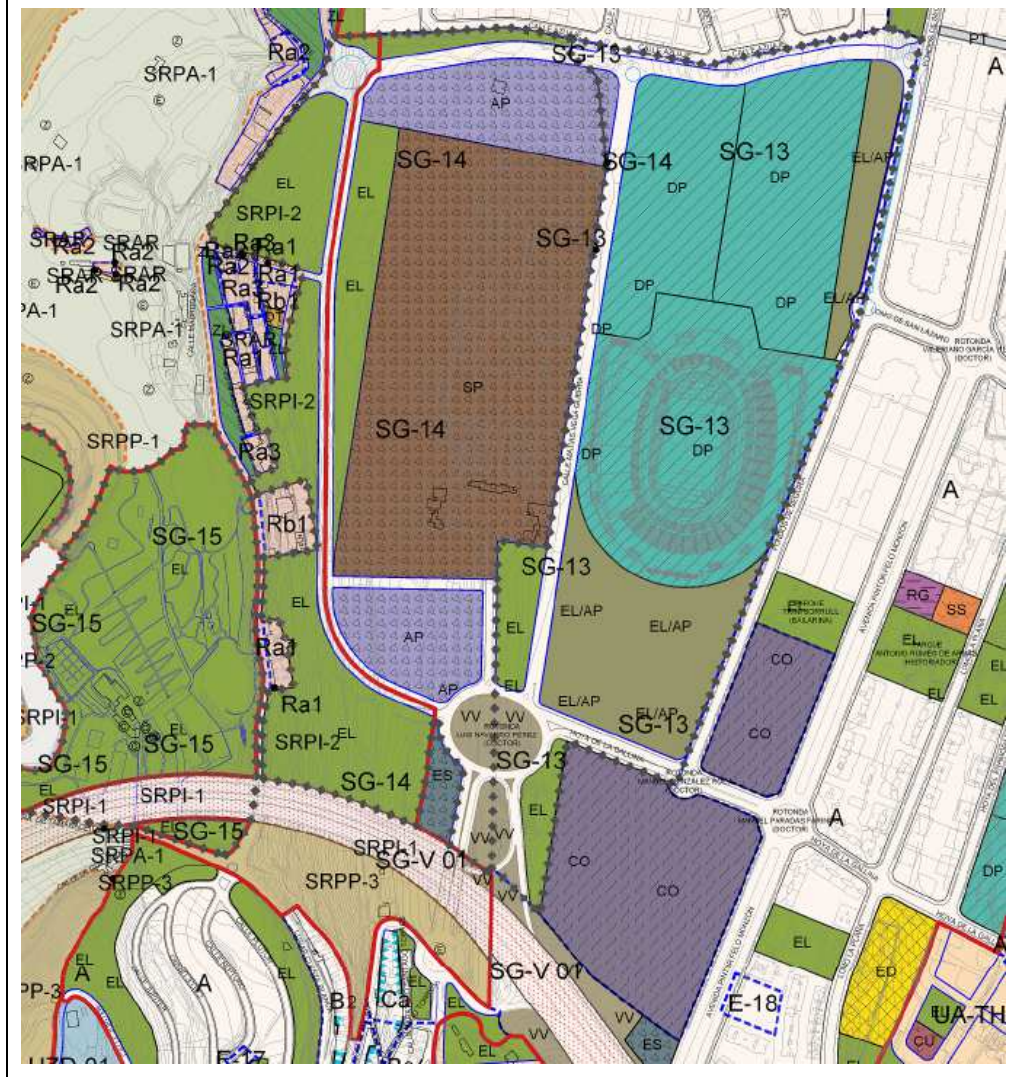
Se delimita una parcela calificada como Estación de Servicio, para el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el referido Convenio y Adenda suscritos, localizándola en el solar ya desmontado, y que a día de hoy se utiliza para aparcar vehículos de forma

irregular en los días de mayor afluencia de personas. Esta parcela coincide con la prevista para uso deportivo en la ordenación del sistema general del PGO-2012, que a día de hoy, ha perdido sentido una vez se ha desarrollado el sistema general deportivo colindante (SG-13).

Por otro lado, la parcela situada junto a la vía de acceso al cementerio y la citada rotonda (actual ESR-16 del PGO-2012) se califica como aparcamiento en superficie sin edificabilidad para terminar de conformar la manzana delimitada con el mismo uso en el sistema general SG-14. Con esta propuesta no sólo se consolida el uso en esa manzana, sino que se incrementa la oferta de aparcamientos en la zona.

Asimismo, se plantea la idoneidad de revegetar todo el espacio libre de ladera orientado al poniente con especies propias del piso climático y el ambiente termopluriométrico de este sector del municipio, corrigiendo los impactos ambientales heredados y posibilitando la creación de áreas de esparcimiento natural y disfrute paisajístico.

Alternativa 2.



d. Alternativa 3. Estación de Servicio junto al acceso al cementerio.

Esta alternativa, al igual que la anterior mantiene la redelimitación del sistema general, la reclasificación como suelo urbano consolidado de parte del mismo y las determinaciones ambientales expuestas en la alternativa 2.

Alternativa 3:

La estación de servicio se sitúa en la manzana de aparcamientos y colindante a la rotonda Luis Navarro Pérez, antesala del acceso al Cementerio.

La parcela que se califica como estación de servicio se localiza en el suelo anteriormente destinado a equipamiento estructurante (ESR-16).

En esta alternativa, el solar situado junto a la vía de conexión con Almatriche se califica de espacios libres, en continuación con los espacios libres del sistema general.



6. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

En el Anexo de determinaciones específicas de la ficha del sistema general SG-14 se incorporará lo siguiente:

PARCELA A.- CEMENTERIO.

Condiciones Generales:

Esta parcela se corresponde con el cementerio existente más su ampliación prevista hacia el oeste y el sur. La ampliación hacia el sur albergará los edificios de tanatorio público, crematorio, columbario y servicios (comercios relacionados con el enterramiento -venta de flores, etc. y cafetería).

Posición de la edificación:

- a) Los edificios incluidos en la ampliación hacia el sur, más el monasterio allí existente, se posicionarán conformando una plaza de entrada que limitará al norte con la puerta de entrada actual del cementerio.



El tanatorio se posicionará, hacia el oeste según el muro del cementerio y con frente al vial que circunvala dicha dotación, hacia el sur con frente al vial que delimita la parcela del cementerio hacia esa orientación, hacia el este con frente al vial de acceso al cementerio y por otro conformando una parte de la fachada sur de la plaza de entrada.

El resto de las edificaciones que conformarán la plaza se posicionarán de la forma siguiente:

- Conformando la fachada oeste de la plaza, se situarán el edificio destinado a crematorio y los locales de venta de flores. Esta fachada se situará siguiendo la alineación de la edificación existente (a 28,5 metros del cerramiento del cementerio).
 - Conformando otra parte de la fachada este de la plaza, se situará el columbario y el monasterio existente, manteniendo la posición de fachada de la edificación existente (situada a 29 metros del vial de acceso al estadio Gran Canaria).
 - Conformando otra parte de la fachada sur de la plaza, se situará el área de cafetería, con una profundidad de 12 metros desde el lindero sur de la parcela del cementerio.
- b) En la ampliación hacia el oeste, las piezas de enterramiento se ordenarán en base a los ejes existentes en el cementerio actual.

Edificabilidad:

- a) Ampliación sur: la edificabilidad máxima permitida es de 8.700 m²c, de los cuales 4.700 m²c corresponden al tanatorio, y el resto para los diferentes edificios incluidos en esta ampliación.

Ocupación:

Será la derivada de la descripción de la posición de la edificación.

Altura máxima:

La altura máxima de la nueva edificación será de 1 planta, excepto el edificio de tanatorio que podrá edificarse con 2 plantas con el objetivo de tapar o disminuir la visión, desde el exterior, del actual muro y los nichos superiores situados en la parte sur del cementerio.

Se limitará la altura máxima de los nichos, adecuándola al cerramiento y los edificios previstos para impedir que sobresalgan por encima de estos elementos y provoque un efecto visual pernicioso.

Composición:

Se exigirá a la edificación una alta calidad estética, tanto en el diseño como en los materiales empleados, con un lenguaje compositivo de integración de los diferentes edificios que conformarán la plaza de entrada.

Los elementos interiores del cementerio deberán mantener una integración y adecuación morfológica al uso funerario. El cerramiento del cementerio deberá tener un tratamiento de una mayor integración en el paisaje.

Usos:

Uso cualificado: Servicio Público en la categoría de Servicios Funerarios.

Uso complementario: Espacio libre.

Los locales destinados a venta de flores y a cafetería se considerarán como espacios de usos asociados al uso cualificado. La superficie máxima del establecimiento de cafetería será de 500 m²c.

PARCELAS B y C.- PARKING AL AIRE LIBRE.

Condiciones Generales:

Estas parcelas se destinarán a aparcamientos en superficie.

En la parcela B, situada al norte del cementerio, se permitirá un máximo de 815 plazas, y deberá mantener el actual camino de cipreses. Se retirará el depósito existente, ubicándose en la zona verde colindante.

En la parcela C, situada al sur del cementerio, se permitirá un máximo de 520 plazas. La entrada y salida de este aparcamiento se realizará a través de la vía situada en el norte y que separa esta parcela de la del cementerio.

Las dos parcelas deberán tener árboles situados entre las plazas de aparcamiento (como mínimo 1 árbol cada 20 plazas), y en los extremos hacia el oeste deberán tener un tratamiento que facilite la integración paisajística con los espacios libres previstos en la zona oeste de este sistema general.

Usos:

Uso cualificado: Aparcamiento en superficie.

Uso complementario: Espacio libre.

PARCELAS EL-ESPACIOS LIBRES.

Condiciones Generales:

El área de espacios libres se regirá, a nivel general, por lo establecido en la Normativa del Suelo Rústico del Plan General en su artículo “Condiciones para los usos de ocio y esparcimiento al aire libre en general”, y específicamente, por lo establecido para estas parcelas en esta ficha.

Se demolerán los muros y separaciones existentes en la ladera, dejando exclusivamente aquellos que sean aprovechables para la ordenación vegetal de la ladera o la implantación de las plataformas de estancia derivadas del proyecto de ejecución.

El uso deportivo, permitido como complementario, deberá quedar integrado en el espacio libre general. Se deberá extremar las condiciones para reducir el impacto visual que las instalaciones deportivas pudieran ocasionar en el paisaje.

El estanque existente se integrará en el espacio libre, potenciando, dentro de los márgenes de seguridad necesarios, su visita como elemento patrimonial.

Se establecerá a lo largo del muro oeste del cementerio una zona arbolada con el objetivo de conseguir una mayor integración del cementerio en el paisaje.

Edificabilidad:

Se permite una edificabilidad máxima de 1.000 m², que será destinada a edificios de mantenimiento del espacio libre y deportivos (vestuarios, instalaciones, etc.).

Altura máxima:

Una planta.

Composición:

Se buscará la máxima integración de las nuevas edificaciones en el entorno.

Usos:

Uso cualificado: Espacio libre.

Uso complementario: Deportivo al aire libre.