

# MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO

## Parcelas con uso dotacional y equipamiento

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

ENERO DE 2022

Documento Borrador



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

Modificación del documento de “Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada” aprobado definitivamente en julio de 2020

**COORDINACIÓN MUNICIPAL**

M<sup>a</sup> Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta coordinadora

**COORDINACIÓN DE GEURSA**

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta

**EQUIPO REDACTOR**

Elvira Monzón García. Arquitecta

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra. Técnico Jurídico

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN .....	Pág. 1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	Pág. 2
3. MARCO LEGAL.....	Pág. 2
4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR .....	Pág. 3
4.1 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN .....	Pág. 3
4.2 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR .....	Pág. 4
5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN .....	Pág. 5
6. LISTADO DE VARIACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE LA NORMA VIGENTE (APROBADO DEFINITIVAMENTE EN JULIO DE 2020) .....	Pág. 13

**ANEXO 1.** NORMATIVA PREVIA. PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTES QUE SE PRETENDEN MODIFICAR (DOCUMENTO DE JULIO DE 2020)

**ANEXO 2.** NORMATIVA RESULTANTE. PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADAS (DOCUMENTO DE NOVIEMBRE DE 2021)

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1. INTRODUCCIÓN

El Plan General vigente, aprobado en octubre de 2012, contenía unas Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada que 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).

Trascurridos ocho años de la elaboración de aquella Norma, teniendo en cuenta que durante aquel tiempo se aprobaron y entraron en vigor las actuales leyes del suelo, estatal y autonómica, y otros textos de legislación sectorial que afectaban directamente a la regulación urbanística -como el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (Decreto 142/2010, de 4 de octubre) y el Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias (Decreto 113/2015, de 22 de mayo)-, se consideró necesaria la revisión del documento, en aras de conseguir una mayor eficacia normativa; con este objetivo, en julio de 2020 se aprobó una Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

El nuevo documento normativo, con su actualización y adaptación a los textos legales vigentes, resulta más eficaz que la normativa aprobada en 2012, cumpliendo adecuadamente su objetivo. Sin embargo, en el año que ha pasado desde su aprobación, se ha observado que la regulación de algunas parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos, en concreto, de las parcelas calificadas como Hotel y Oficinas, precisa de un ajuste, con el fin de lograr una mejor adecuación a la realidad actual, que se ha redibujado en este periodo como consecuencia de los efectos de la pandemia de COVID sobre el mercado y los hábitos de la población. Además, se ha detectado que por error, en el documento de 2020 no se incluyó la normativa específica de una parcela de Aparcamiento en Edificio que quedó sin regulación.

La presente Modificación es una actualización puntual de la “Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada” aprobada definitivamente en julio de 2020 en la que tan solo se pretende llevar a cabo la corrección del error detectado y los ajustes necesarios en las parcelas calificadas como Hotel y Oficinas para la optimización del documento normativo del Plan General.

## 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta Modificación es reajustar y corregir el contenido del Título IV de las Normas Pormenorizadas del Plan General (documento aprobado definitivamente en julio de 2020), relativo a “Normas para parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos”, eliminando el error detectado en la Norma para parcelas calificadas como Aparcamiento en Edificio y reconsiderando la regulación de las parcelas dotacionales calificadas como Hotel y Oficinas, al objeto de optimizar su régimen de usos y adaptarlo a las necesidades actuales y futuras de la población y a la nueva realidad surgida tras la pandemia, mediante su flexibilización, en concordancia con los objetivos planteados en la propia Modificación aprobada en 2020, de la que el presente documento es una actualización puntual.

## 3. MARCO LEGAL

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

### 1. 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.

### 2. Legislación Autonómica Canaria:

- Ley 4/ 2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

- DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

### 3. 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 Y JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR

### 4.1 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La Propuesta de Modificación se circunscribe exclusivamente a los capítulos 4.10, 4.12 y 4.14 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada, relativos a parcelas calificadas con uso Hotel, Oficinas y Aparcamiento en Edificio, respectivamente. La Modificación no implica cambios en el resto de la documentación del Plan General: no afecta al resto de capítulos ni títulos de las Normas de la Ordenación Pormenorizada, ni 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 incrementa el volumen edificable, ni la densidad con respecto a lo establecido en el planeamiento vigente.

## 4.2 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR

La presente propuesta de Modificación se ha desarrollado cumpliendo las determinaciones de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, que determina, en sus artículos 163 y 164 las causas de modificación sustancial y de modificación menor, respectivamente, según los siguientes términos:

### **“Artículo 163. Causas de modificación sustancial.**

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.

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.**

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.

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.

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.

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 únicamente plantea cambios en el Título IV de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, manteniendo intactos los demás títulos con respecto al documento normativo aprobado en julio de 2020.

En el Título IV no se introducen modificaciones en los capítulos 4.1 a 4.9, ni en los capítulos 4.11, 4.13 y 4.15, relativos a normas para parcelas calificadas con usos Espacio Libre, Educativo, Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, Cultural, Religioso, Administración Pública, Servicios Públicos, Comercial, Intercambiador de Transportes y Estación de Servicio.

En los capítulos 4.10, 4.12 y 4.14, relativos a parcelas calificadas con uso Hotel, Oficinas y Aparcamiento en edificio -que sí se modifican-, no se alteran las determinaciones generales de cada norma (Área, Obras de Actividades y Aplicación), más allá de la actualización de la numeración del articulado cuando es necesario; y tampoco se introducen cambios en los parámetros tipológicos, y volumétricos generales. Los cambios que se realizan en los capítulos 4.10 y 4.12, para parcelas calificadas como Hotel y Oficinas respectivamente, están relacionados exclusivamente con los parámetros de uso generales; mientras que la única modificación que se introduce en el capítulo 4.14, relativo a parcelas calificadas como Aparcamiento en Edificio, consiste en la incorporación de un nuevo artículo, 4.14.10, con la regulación particular para la parcela situada en La Isleta (al norte del polideportivo Jesús Telo).

A continuación se explican y se justifican los cambios introducidos en las Normas Pormenorizadas del Plan General vigente:

a) Modificaciones en los parámetros de uso de las parcelas calificadas como Hotel y Oficinas.

La memoria del documento normativo aprobado en julio de 2020 observaba que se había realizado un análisis comparativo de los usos compatibles con el uso cualificado en las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos. En aquel momento, se detectó un sistema bastante rígido en las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, Administración Pública y Servicios Públicos, y algunas carencias o desajustes en el resto de parcelas calificadas como Equipamientos. Como consecuencia, la Modificación de 2020 optó por la ampliación de los usos complementarios y alternativos en las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, Administración Pública, Servicios Públicos y Estación de Servicios, y realizó algunos ajustes puntuales en el resto de parcelas calificadas como Equipamientos. Aquellos cambios tenían por objeto permitir una mayor flexibilidad para la sustitución entre usos, facilitando su intercambio, y la convivencia y complementación entre ellos.

En lo que se refiere a los usos de las parcelas calificadas como Hotel, por una parte, se procedió a la ampliación de los usos complementarios, permitiendo las Oficinas (con una limitación de la edificabilidad destinada a este uso del 10% de la edificabilidad total de la parcela); y por otra parte, se consideró interesante introducir algún uso alternativo -no permitidos en el Plan General de 2012-, aunque finalmente se optó por incluir únicamente el Espacio Libre.

Si bien esta modificación daba un paso en la línea de conseguir cierta flexibilización del uso Hotel, la realidad es que la regulación de los usos alternativos quedó finalmente algo rígida, cuestión que debe ser corregida por los siguientes motivos:

- Las parcelas calificadas con uso Hotel tienen como cualificado este uso, es decir, están estudiadas para su destino a este fin; sin embargo, la posibilidad de implantación de un Alojamiento Turístico no es exclusiva de estas parcelas calificadas, pues el Plan General en vigor permite estas actividades como alternativas en casi todas las Normas Zonales de parcelas residenciales, con las que las parcelas calificadas con uso Hotel conviven en proximidad. Así, en las Normas Zonales B, Bt, Ca y Ct se permite como uso alternativo el Alojamiento Turístico en

las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática; y en las Normas P, D, M, A, S y en muchas de las parcelas reguladas por la Norma E se permite este uso en todas las subcategorías. Ante esta competencia, sería interesante que las parcelas calificadas como Hotel pudieran tener alternativas de uso que permitan su puesta en marcha en caso de exceso de oferta de Alojamiento Turístico en la zona, inviabilidad o baja rentabilidad.

- El Plan General permite un abanico mucho más amplio de usos alternativos para las parcelas calificadas como Comercial, otro de los usos lucrativos que abarca la clase Terciario. Para estas parcelas, además del uso Espacio Libre (contemplado para las parcelas calificadas como Hotel), se permite de forma general la sustitución del uso cualificado por Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, Administración Pública y Oficinas. Teniendo en cuenta este dato, limitar los usos alternativos de las parcelas calificadas como Hotel únicamente a la ejecución de Espacios Libres parece una excesiva penalización.
- La pandemia que llevamos sufriendo desde finales del año 2019 ha puesto de manifiesto la facilidad y la velocidad con la que los hábitos sociales pueden modificarse, haciendo que el urbanismo que diseñamos pueda quedar obsoleto dificultando la adaptación del territorio a las necesidades de la población. Ahora, más que nunca, somos conscientes de la importancia de desarrollar normas flexibles capaces de adaptarse a los imprevistos. En relación a los usos de las parcelas, esta flexibilización debe verse reflejada en la posibilidad de dar destinos alternativos a las parcelas que se adapten mejor a los posibles cambios. Así, en las parcelas calificadas con usos lucrativos, como el Hotel, sería conveniente permitir la sustitución por otros usos alternativos de carácter más social, como por ejemplo, aquellos usos relacionados con la salud y los servicios sociales, en atención al progresivo aumento de la esperanza de vida de nuestra sociedad; asimismo, también el uso Residencia Comunitaria parece una alternativa interesante al Hotel, puesto que ambos usos comparten el carácter alojativo, otorgando a las parcelas calificadas como tales la potencialidad de ser centros de residencia (estable o temporal) de personas y/o colectivos, por lo que la sustitución de un uso por otro no supondría el aumento de habitantes en la zona, y, sin embargo, contribuiría a ampliar las posibilidades de puesta en marcha y utilización de estas parcelas, adaptándose a las necesidades de cada momento.

En consecuencia a lo expuesto, se considera justificada la ampliación de los usos alternativos de las parcelas calificadas como Hotel, sumando al uso Espacio Libre ya contemplado, los usos Sanitario, Servicios Sociales y Residencia Comunitaria.

En lo que se refiere los usos de las parcelas calificadas como Oficinas, en la Modificación de 2020, por una parte, se procedió a la ampliación de los usos complementarios, introduciendo el uso Administración Pública y permitiendo que el uso Recreativo-Ocio se pueda desarrollar en todas las plantas sobre rasante, cumpliendo las condiciones de los usos complementarios (en el Plan General de 2012 sólo se permitía en planta baja y primera); y por otra parte, se optó por abrir la posibilidad a los usos alternativos, no permitidos en el Plan General de 2012, introduciendo en este apartado el uso Administración Pública. Los usos autorizables permanecieron inalterados con respecto a 2012, es decir, no fueron contemplados.

Al igual que ocurría con el uso Hotel, la modificación introducida en 2020 con respecto a la norma para parcelas calificadas como Oficinas contribuyó a flexibilizar un poco las posibilidades de destino de estas parcelas, pero, si bien los usos complementarios quedaron adecuadamente resueltos, con un amplio abanico de usos, la regulación de los usos alternativos y de los usos autorizables quedó algo rígida, cuestión que debe ser corregida por los siguientes motivos:

- Como ya se ha comentado con anterioridad, la pandemia de COVID ha puesto de manifiesto la facilidad y la velocidad con la que los hábitos sociales pueden modificarse, haciendo que el urbanismo que diseñamos pueda quedar obsoleto dificultando la adaptación del territorio a las necesidades de la población. Ahora, más que nunca, somos conscientes de la importancia de desarrollar normas flexibles capaces de adaptarse a los imprevistos. En relación a la regulación de usos, esta flexibilización debe verse reflejada en la posibilidad de dar destinos alternativos a las parcelas que se adapten mejor a los posibles cambios. Así, en las parcelas calificadas con usos lucrativos, como el de Oficinas, parece conveniente permitir la sustitución por otros usos alternativos de carácter más social, como por ejemplo, aquellos usos relacionados con la salud y los servicios sociales, en atención al progresivo aumento de la esperanza de vida de nuestra sociedad.
- Además, en la línea de lo anterior, hay que tener en cuenta que las parcelas calificadas con uso Oficinas han sufrido las consecuencias de la pandemia de una forma más drástica que las parcelas dedicadas a otros usos, pues el aislamiento y las medidas de seguridad que han exigido el confinamiento y los distintos niveles de alerta han modificado los modelos de trabajo, sustituyendo la casi completa presencialidad que se practicaba antes de la llegada del virus por modelos que dan

mucho más peso al teletrabajo, de forma absoluta o parcial. A día de hoy, el rumbo que va a tomar el modelo de trabajo es incierto, aunque muchos especialistas hablan de que los modelos híbridos (que combinan teletrabajo con trabajo presencial) serán los dominantes en un futuro próximo. Este cambio de modelo implica que muchas empresas ya no necesitan grandes espacios para el desarrollo de sus competencias, sino pequeños espacios optimizados, flexibles y bien conectados. Ante estas expectativas, algunas parcelas calificadas como Oficinas podrían tener dificultades para su puesta en uso, por lo que se hace necesario brindar alternativas que posibiliten su utilización.

- Las parcelas calificadas con uso Oficinas tienen como cualificado este uso, es decir, están estudiadas para su destino a este fin; sin embargo, la posibilidad de implantación de Oficinas no es exclusiva de estas parcelas calificadas, pues el Plan General en vigor permite estas actividades como complementarias y/o alternativas en casi todas las Normas Zonales de parcelas residenciales, con las que las parcelas calificadas con uso Oficinas conviven en proximidad. Ante esta competencia, sería interesante que las parcelas calificadas como Oficinas pudieran tener alternativas de uso que permitan su puesta en marcha en caso de que el uso Oficinas resulte inviable o poco rentable.
- El Plan General permite un abanico amplio de usos alternativos para las parcelas calificadas como Comercial, otro de los usos lucrativos que abarca la clase Terciario. Para estas parcelas, además del uso Administración Pública (contemplado para las parcelas calificadas como Oficinas), se permite de forma general la sustitución del uso cualificado por Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, Espacio Libre y Oficinas. Teniendo en cuenta este dato, limitar los usos alternativos de las parcelas calificadas como Oficinas únicamente a Administración Pública parece una excesiva penalización.

En consecuencia a lo expuesto, se considera justificada la ampliación de los usos alternativos de las parcelas calificadas como Oficinas, sumando al uso Administración Pública ya contemplado, el uso Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural. Asimismo, se considera interesante permitir otros usos, siempre y cuando su introducción sea sometida a un estudio de incidencia ambiental que garantice una adecuada integración en el entorno, por lo que se considera justificada la introducción como usos autorizables de los usos Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, y Servicios Públicos, en las categorías de Seguridad y Protección y Justicia.

Además de estos cambios, en la regulación de usos de las parcelas calificadas como Oficinas se introduce el siguiente ajuste:

- En el apartado de usos complementarios, se modifica la redacción del uso Comercial, asimilándolo al uso Recreativo-ocio. Ambos usos tienen perfiles e implicaciones similares, y si la Modificación de 2020 modificó el uso Recreativo-ocio permitiendo su localización en todas las plantas sobre rasante –cumpliendo las condiciones de edificabilidad máxima que el Plan General permite para los usos complementarios-, no tiene sentido que el uso Comercial se mantenga restringido únicamente a la planta baja y primera. Así pues, se entiende justificado este ajuste para equiparar ambos usos.

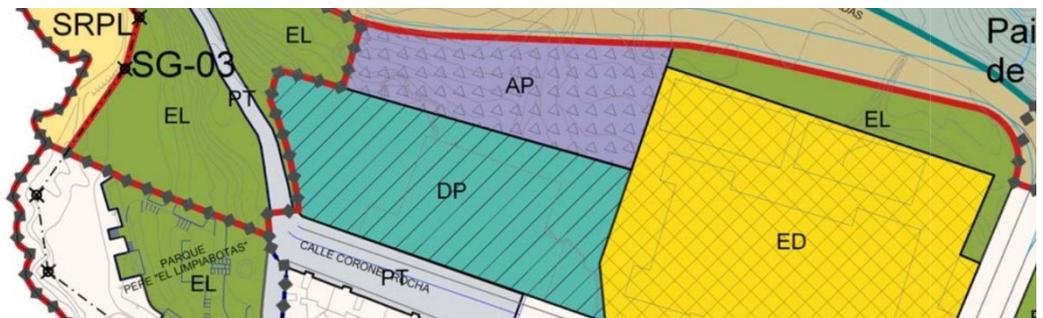
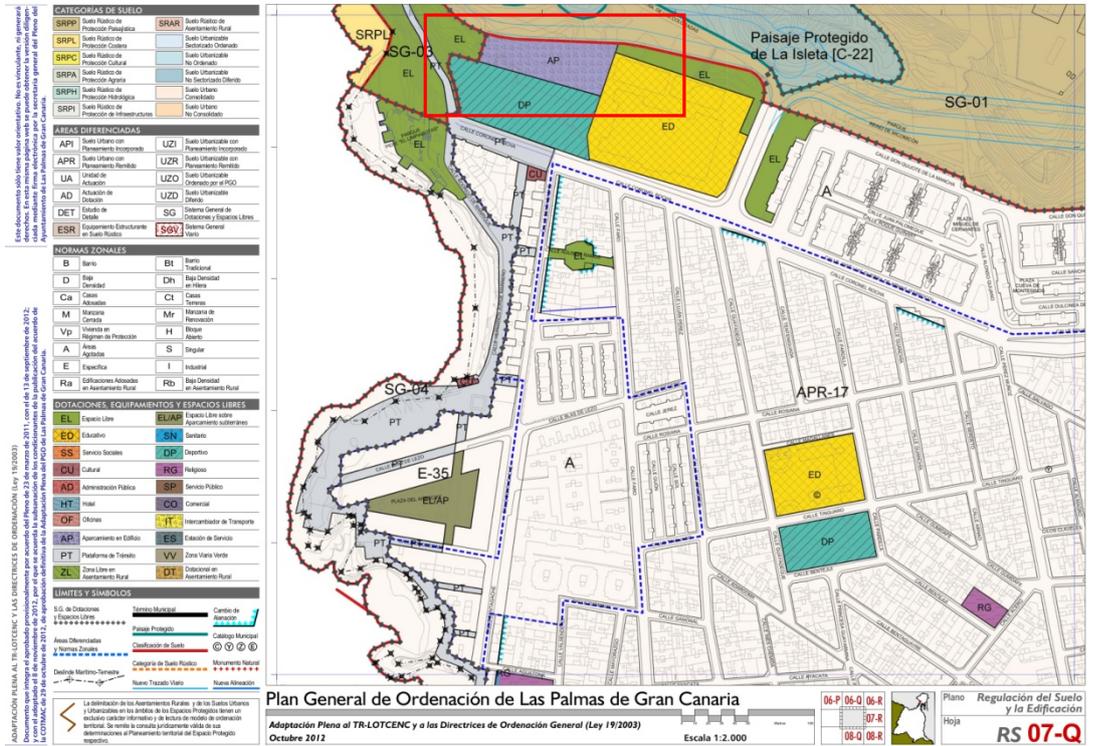
- b) Introducción de la regulación pormenorizada de la parcela calificada como Aparcamiento en edificio ubicada en La Isleta, al norte del polideportivo Jesús Telo.

El capítulo 4.14 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General desarrolla la regulación de las parcelas calificadas con uso Aparcamiento en Edificio. En este capítulo se distingue entre parcelas edificadas, para las que el artículo 4.14.4, relativo a *Parámetros tipológicos y volumétricos*, establece que:

“En las parcelas ya edificadas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta) deberá mantener estos mismos parámetros.”

Y parcelas sin edificar, que contienen artículos específicos (artículos 4.14.6 a 4.14.9) en los que se detallan los parámetros tipológicos y volumétricos a cumplir por cada una de ellas. Los parámetros de uso se regulan de forma general en el artículo 4.14.5.

Sin embargo, tras un chequeo de los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General vigente para localizar las parcelas calificadas como Aparcamiento en Edificio, con el fin de analizar la idoneidad de su normativa, nos hemos percatado de la existencia, en La Isleta (al norte del polideportivo Jesús Telo), de una parcela señalada con la calificación AP (Aparcamiento en edificio) que no está edificada y tampoco dispone de regulación específica en el citado capítulo 4.14. A continuación se muestra el plano y las fotografías aéreas (obtenidas de Google Maps 2021) de la parcela en cuestión:





Es necesario corregir el error e introducir la normativa pormenorizada de esta parcela, en aras de garantizar su seguridad jurídica.

La normativa que se propone incluye la determinación de los parámetros tipológicos, volumétricos, compositivos y de uso de la parcela, procurando la adecuada integración de la nueva construcción en el entorno sensible en que se ubica:

- Con respecto a los parámetros tipológicos, se propone el acceso principal a la nueva edificación de aparcamientos por medio de una servidumbre de paso a través de la parcela del polideportivo colindante, ampliando y acondicionando para ello la vía interior existente en dicha parcela, que en la actualidad bordea a la edificación deportiva. Con esta solución de acceso se evita crear enlaces viarios innecesarios en las cotas superiores de la ladera, que podrían tener gran impacto en el paisaje de la zona. Además se utilizaría una vía existente, que se podría ensanchar y acondicionar utilizando para ello los tres metros de retranqueo que se le exigen al edificio de aparcamientos con respecto a la parcela deportiva colindante. Se propone que el resto de los linderos de la parcela se adosen a la ladera, de manera que la nueva edificación quede encajada en ella.
- Los parámetros volumétricos, en la línea de los parámetros tipológicos, procuran minimizar el impacto mediante la adaptación de la edificación al perfil de la ladera. Se propone una edificación excavada en el terreno, que no supere en ningún caso la cota natural de la ladera y quede totalmente integrada en el entorno. Dicha edificación tendrá una altura de 3 plantas, similar a la que tiene el edificio deportivo colindante, con el que compartirá acceso, de forma que no sobresalga

por encima de él, evitando el impacto visual. Bajo la rasante de la vía de acceso se permite construir dos (2) plantas más de aparcamientos, que completarían la oferta de aparcamiento en el entorno del acceso al Confital.

- Como parámetros compositivos, se incide en la importancia del tratamiento de la cubierta de la edificación, que deberá ser plana, pudiendo escalonarse para una mayor integración en la ladera, y tendrá tratamiento de Espacio Libre, procurando la utilización de materiales y acabados adecuados al entorno natural en que se ubica.
- Por último, en cuanto a los usos, se propone como obligatorio el Espacio Libre en la cubierta, con carácter de mirador, aprovechando la estratégica ubicación de la parcela, con excelentes vistas a la bahía oeste de la ciudad. Los usos complementarios permitidos se limitan a Oficinas, evitando otros usos como el Taller de Automoción Tipo II, el Comercial y el Recreativo-Ocio, que se permiten en otras parcelas calificadas como AP, pero que no parecen adecuados para esta parcela, por su especial situación, en ladera y sin conexión directa con la estructura viaria principal de la zona. Como usos alternativos se propone el uso Espacio Libre, que es un uso respetuoso con el carácter natural del entorno, eliminando la posibilidad de sustitución del uso Edificio de Aparcamientos por cualquier otro uso, alternativo o autorizable, que podría tener repercusiones no deseadas.

## **6. LISTADO DE VARIACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE LA NORMA VIGENTE (APROBADO DEFINITIVAMENTE EN JULIO DE 2020)**

Se pormenorizan a continuación los cambios realizados en la Norma vigente, indicando en qué consiste cada cambio, qué artículos se modifican, cuál se introduce y su numeración en la Propuesta de Modificación.

### **a) Capítulo 4.10 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL:**

- Se modifica el artículo 4.10.5 *Parámetros de uso*, en su apartado 3 *Usos alternativos*, añadiendo los siguientes usos: “Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario y Servicios Sociales, y Residencia Comunitaria.”.

b) Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS:

Se modifica el artículo 4.12.5 *Parámetros de uso*, según se indica:

- Se modifica el apartado 2 *Usos complementarios*, sustituyendo, para el uso Comercial, la posibilidad de localizarlo únicamente en “planta baja y primera” por “en plantas sobre rasante”.
- Se modifica el apartado 3 *Usos alternativos*, introduciendo un nuevo punto b) “Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.”.
- Se modifica el apartado 4 *Usos autorizables*, eliminando “ninguno” e incorporando los subapartados a) “Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso.” Y b) “Servicios Públicos, en las categorías de Seguridad y Protección y Justicia.”

c) Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO:

- Se introduce un nuevo artículo: 4.14.10 *Parcela en La Isleta (al norte del polideportivo Jesús Telo)*.
- Se modifica el artículo 4.14.3 *Aplicación*, para actualizar la numeración del articulado que contiene su redacción.

**ANEXO 1.**    NORMATIVA PREVIA. PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA VIGENTES QUE SE PRETENDEN MODIFICAR  
(DOCUMENTO DE JULIO DE 2020)

Artículo 4.11.21	Mercado Municipal de Altavista .....	116
Artículo 4.11.22	Almatriche. Parcelas 2 y 8 .....	116
Artículo 4.11.23	Canódromo. Parcela 2.....	118
Artículo 4.11.24	Canódromo. Parcela 5.....	119
Artículo 4.11.25	Prolongación de Pedro Infinito. Parcelas 4, 5, 7 y 8 .....	121
Artículo 4.11.26	Las Torres. Parcela 13.1 (Calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz - Avda. Juan Carlos I).....	124
Artículo 4.11.27	Centro Comercial “Las Ramblas” .....	124
Artículo 4.11.28	Centro Comercial “Siete Palmas” .....	125
<b>Capítulo 4.12</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS .....</b>	<b>129</b>
Artículo 4.12.1	Área .....	129
Artículo 4.12.2	Obras y actividades admisibles.....	129
Artículo 4.12.3	Aplicación.....	129
Artículo 4.12.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	129
Artículo 4.12.5	Parámetros de uso.....	129
Artículo 4.12.6	Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar.....	130
Artículo 4.12.7	Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado .....	130
<b>Capítulo 4.13</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES.....</b>	<b>131</b>
Artículo 4.13.1	Área .....	131
Artículo 4.13.2	Obras y actividades admisibles.....	131
Artículo 4.13.3	Aplicación.....	131
Artículo 4.13.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	131
Artículo 4.13.5	Parámetros de uso.....	131
<b>Capítulo 4.14</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO .....</b>	<b>132</b>
Artículo 4.14.1	Área .....	132
Artículo 4.14.2	Obras y actividades admisibles.....	132
Artículo 4.14.3	Aplicación.....	132
Artículo 4.14.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	132
Artículo 4.14.5	Parámetros de uso.....	132
Artículo 4.14.6	Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán).....	133
Artículo 4.14.7	Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata).....	133
Artículo 4.14.8	Parcela en la calle Poeta Agustín Millares, esquina Mahón (Isleta) .....	133
Artículo 4.14.9	Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña.....	134
<b>Capítulo 4.15</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO .....</b>	<b>135</b>
Artículo 4.15.1	Área .....	135
Artículo 4.15.2	Obras y actividades admisibles.....	135
Artículo 4.15.3	Aplicación.....	135
Artículo 4.15.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	135
Artículo 4.15.5	Parámetros de uso.....	135
Artículo 4.15.6	Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6.....	136
<b>TÍTULO 5</b>	<b>NORMAS ZONALES.....</b>	<b>137</b>
<b>Capítulo 5.1</b>	<b>NORMA ZONAL B.....</b>	<b>138</b>
Artículo 5.1.1	Área .....	138
Artículo 5.1.2	Obras y actividades admisibles.....	138
Artículo 5.1.3	Aplicación.....	138
Parámetros Tipológicos .....		138

## Capítulo 4.10 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL

### Artículo 4.10.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla HT en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

### Artículo 4.10.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.
2. No se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento existentes en estas parcelas.

### Artículo 4.10.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para todas las obras y actividades admisibles, los parámetros establecidos en esta Norma.

### Artículo 4.10.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Los parámetros tipológicos y volumétricos de cada una de las parcelas hoteleras serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. Se permitirá, en el caso de las obras de reestructuración o rehabilitación, el aumento de superficie edificada sin superar el 10%, debiendo ser para la mejora de las condiciones del alojamiento (cierre de balcones, retranqueos no obligatorios, etc.).
2. En el Hotel Fataga, se permitirán obras de ampliación, igualando en el tramo situado en calle Néstor de la Torre, la altura de coronación y número de plantas (7), con el edificio-hotel de origen. Los estándares de calidad exigidos serán equivalentes a los determinados para establecimientos de cuatro estrellas.

### Artículo 4.10.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno.
2. Usos complementarios:
  - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera
  - Oficinas. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 10% de la edificabilidad de la parcela.
  - Recreativo-Ocio en todas las subcategorías Tipo I. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.
  - Garaje-Aparcamiento.
3. Usos alternativos: Espacio Libre.
4. Usos autorizables: Ninguno.

## Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS

### Artículo 4.12.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla OF en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

### Artículo 4.12.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1. de estas Normas.
2. No se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento existentes en estas parcelas.

### Artículo 4.12.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.12.6 y 4.12.7.

### Artículo 4.12.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. En las parcelas cuya regulación se recoge en los artículos 4.12.6 y 4.12.7, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los allí establecidos.
2. En el resto de parcelas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta, previa demolición de lo existente) deberá mantener estos mismos parámetros.

### Artículo 4.12.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno, excepto las parcelas situadas en Agustín Millares Carló y en José Sánchez Peñate (junto al Centro Comercial “Las Arenas”) que tendrán como uso vinculado el Garaje-Aparcamiento en plantas bajo rasante.
2. Usos complementarios:
  - Administración Pública.
  - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera. En la parcela situada junto al Centro Comercial “Las Arenas” se permitirá este uso en todas sus subcategorías y también en plantas bajo rasante.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, en plantas sobre rasante. En la parcela situada junto al Centro Comercial “Las Arenas” se permitirá este uso en todas sus subcategorías y también en plantas bajo rasante.
  - Garaje-Aparcamiento.
  - Estación de Servicio, en la parcela de la Cooperativa de Taxistas del Barranquillo D. Zoilo.

3. Usos alternativos:
  - a) Administración Pública.
4. Usos autorizables: Ninguno.

#### **Artículo 4.12.6 Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar.**

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100%.
  - b) Altura máxima: 7 plantas.
2. Parámetros de uso:
  - a) La regulación de usos será la establecida en el artículo 4.12.5, y se añade como uso alternativo el Hotel Urbano, y como uso autorizable el Local Comercial Tipo II.

#### **Artículo 4.12.7 Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado**

1. Parámetros volumétricos:
  - a) La edificación podrá ocupar el 100% de la parcela en las tres primeras plantas. La última planta deberá retranquearse:
    - 3 metros, hacia las calles Doctor Nuez Aguilar y Eufemiano Jurado.
    - Hasta coincidir con la línea que marca el fondo edificado de las edificaciones colindantes, hacia la calle Reyes Católicos.
  - b) Altura máxima: 4 plantas.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: Garaje-aparcamiento, en sótano.
  - b) Usos complementarios:

En planta baja:

    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.
    - Estación de Servicios, limitando a dos el número de surtidores.
  - c) Usos alternativos: Servicios Comunitarios, Servicios Públicos y Garaje-aparcamiento.
  - d) Uso autorizable: Ninguno.

## Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO

### Artículo 4.14.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla AP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.14.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

### Artículo 4.14.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.14.6 al 4.14.9.

### Artículo 4.14.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. En las parcelas ya edificadas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta) deberá mantener estos mismos parámetros.

### Artículo 4.14.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno.
2. Usos complementarios:
  - Taller de Automoción Tipo II.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas.
  - Recreativo-Ocio Tipo I, en las subcategorías de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, y Salas de Reunión.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela, y podrán localizarse en cualquier posición en el edificio.

3. Usos alternativos: Ninguno.
4. Usos autorizables:
  - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría.

#### Artículo 4.14.9 Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.
  - b) La altura máxima será de dos (2) plantas (7,50 m.), medidas desde la rasante inferior del tramo de calle de menor cota.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Los paños ciegos de la fachada serán revestidos con aplacado y ripiado de piedra natural color gris oscuro.
  - b) La cubierta será plana.

**ANEXO 2. NORMATIVA RESULTANTE. PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA MODIFICADAS (DOCUMENTO DE ENERO DE 2022)**

Artículo 4.11.21	Mercado Municipal de Altavista .....	116
Artículo 4.11.22	Almatriche. Parcelas 2 y 8.....	116
Artículo 4.11.23	Canódromo. Parcela 2 .....	118
Artículo 4.11.24	Canódromo. Parcela 5 .....	119
Artículo 4.11.25	Prolongación de Pedro Infinito. Parcelas 4, 5, 7 y 8 .....	121
Artículo 4.11.26	Las Torres. Parcela 13.1 (Calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz - Avda. Juan Carlos I).....	124
Artículo 4.11.27	Centro Comercial “Las Ramblas” .....	124
Artículo 4.11.28	Centro Comercial “Siete Palmas” .....	125
<b>Capítulo 4.12</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS .....</b>	<b>129</b>
Artículo 4.12.1	Área .....	129
Artículo 4.12.2	Obras y actividades admisibles .....	129
Artículo 4.12.3	Aplicación.....	129
Artículo 4.12.4	Parámetros tipológicos y volumétricos.....	129
Artículo 4.12.5	Parámetros de uso .....	129
Artículo 4.12.6	Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar... 130	130
Artículo 4.12.7	Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado.....	130
<b>Capítulo 4.13</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES .....</b>	<b>131</b>
Artículo 4.13.1	Área .....	131
Artículo 4.13.2	Obras y actividades admisibles .....	131
Artículo 4.13.3	Aplicación.....	131
Artículo 4.13.4	Parámetros tipológicos y volumétricos.....	131
Artículo 4.13.5	Parámetros de uso .....	131
<b>Capítulo 4.14</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO .....</b>	<b>132</b>
Artículo 4.14.1	Área .....	132
Artículo 4.14.2	Obras y actividades admisibles .....	132
Artículo 4.14.3	Aplicación.....	132
Artículo 4.14.4	Parámetros tipológicos y volumétricos.....	132
Artículo 4.14.5	Parámetros de uso .....	132
Artículo 4.14.6	Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán) .....	133
Artículo 4.14.7	Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata) .....	133
Artículo 4.14.8	Parcela en la calle Poeta Agustín Millares, esquina Mahón (Isleta) .....	133
Artículo 4.14.9	Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña .....	134
Artículo 4.14.10	Parcela en La Isleta (al norte del polideportivo Jesús Telo) .....	134
<b>Capítulo 4.15</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO .....</b>	<b>135</b>
Artículo 4.15.1	Área.....	135
Artículo 4.15.2	Obras y actividades admisibles .....	135
Artículo 4.15.3	Aplicación.....	135
Artículo 4.15.4	Parámetros tipológicos y volumétricos.....	135
Artículo 4.15.5	Parámetros de uso .....	135
Artículo 4.15.6	Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6 .....	136
<b>TÍTULO 5</b>	<b>NORMAS ZONALES.....</b>	<b>137</b>
<b>Capítulo 5.1</b>	<b>NORMA ZONAL B .....</b>	<b>138</b>
Artículo 5.1.1	Área.....	138
Artículo 5.1.2	Obras y actividades admisibles .....	138
Artículo 5.1.3	Aplicación.....	138
	Parámetros Tipológicos.....	138

## Capítulo 4.10 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL

### Artículo 4.10.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla HT en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

### Artículo 4.10.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.
2. No se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento existentes en estas parcelas.

### Artículo 4.10.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para todas las obras y actividades admisibles, los parámetros establecidos en esta Norma.

### Artículo 4.10.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Los parámetros tipológicos y volumétricos de cada una de las parcelas hoteleras serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. Se permitirá, en el caso de las obras de reestructuración o rehabilitación, el aumento de superficie edificada sin superar el 10%, debiendo ser para la mejora de las condiciones del alojamiento (cierre de balcones, retranqueos no obligatorios, etc.).
2. En el Hotel Fataga, se permitirán obras de ampliación, igualando en el tramo situado en calle Néstor de la Torre, la altura de coronación y número de plantas (7), con el edificio-hotel de origen. Los estándares de calidad exigidos serán equivalentes a los determinados para establecimientos de cuatro estrellas.

### Artículo 4.10.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno.
2. Usos complementarios:
  - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera.
  - Oficinas. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 10% de la edificabilidad de la parcela.
  - Recreativo-Ocio en todas las subcategorías Tipo I. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.
  - Garaje-Aparcamiento.
3. Usos alternativos:
  - Espacio Libre.
  - Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario y Servicios Sociales.
  - Residencia Comunitaria.
4. Usos autorizables: Ninguno.

## Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS

### Artículo 4.12.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla OF en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

### Artículo 4.12.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1. de estas Normas.
2. No se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento existentes en estas parcelas.

### Artículo 4.12.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.12.6 y 4.12.7.

### Artículo 4.12.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. En las parcelas cuya regulación se recoge en los artículos 4.12.6 y 4.12.7, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los allí establecidos.
2. En el resto de parcelas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta, previa demolición de lo existente) deberá mantener estos mismos parámetros.

### Artículo 4.12.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno, excepto las parcelas situadas en Agustín Millares Carló y en José Sánchez Peñate (junto al Centro Comercial “Las Arenas”) que tendrán como uso vinculado el Garaje-Aparcamiento en plantas bajo rasante.
2. Usos complementarios:
  - Administración Pública.
  - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en plantas sobre rasante. En la parcela situada junto al Centro Comercial “Las Arenas” se permitirá este uso en todas sus subcategorías y también en plantas bajo rasante.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, en plantas sobre rasante. En la parcela situada junto al Centro Comercial “Las Arenas” se permitirá este uso en todas sus subcategorías y también en plantas bajo rasante.
  - Garaje-Aparcamiento.
  - Estación de Servicio, en la parcela de la Cooperativa de Taxistas del Barranquillo D. Zoilo.

3. Usos alternativos:
  - a) Administración Pública.
  - b) Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
4. Usos autorizables:
  - a) Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso.
  - b) Servicios Públicos, en las categorías de Seguridad y Protección y Justicia.

#### **Artículo 4.12.6 Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar.**

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100%.
  - b) Altura máxima: 7 plantas.
2. Parámetros de uso:
  - a) La regulación de usos será la establecida en el artículo 4.12.5, y se añade como uso alternativo el Hotel Urbano, y como uso autorizable el Local Comercial Tipo II.

#### **Artículo 4.12.7 Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado**

1. Parámetros volumétricos:
  - a) La edificación podrá ocupar el 100% de la parcela en las tres primeras plantas. La última planta deberá retranquearse:
    - 3 metros, hacia las calles Doctor Nuez Aguilar y Eufemiano Jurado.
    - Hasta coincidir con la línea que marca el fondo edificado de las edificaciones colindantes, hacia la calle Reyes Católicos.
  - b) Altura máxima: 4 plantas.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: Garaje-aparcamiento, en sótano.
  - b) Usos complementarios:

En planta baja:

    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.
    - Estación de Servicios, limitando a dos el número de surtidores.
  - c) Usos alternativos: Servicios Comunitarios, Servicios Públicos y Garaje-aparcamiento.
  - d) Uso autorizable: Ninguno.

## Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO

### Artículo 4.14.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla AP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.14.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

### Artículo 4.14.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.14.6 al 4.14.10.

### Artículo 4.14.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. En las parcelas ya edificadas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta) deberá mantener estos mismos parámetros.

### Artículo 4.14.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno.
2. Usos complementarios:
  - Taller de Automoción Tipo II.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas.
  - Recreativo-Ocio Tipo I, en las subcategorías de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, y Salas de Reunión.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela, y podrán localizarse en cualquier posición en el edificio.

3. Usos alternativos: Ninguno.
4. Usos autorizables:
  - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría.

#### Artículo 4.14.9 Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.
  - b) La altura máxima será de dos (2) plantas (7,50 m.), medidas desde la rasante inferior del tramo de calle de menor cota.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Los paños ciegos de la fachada serán revestidos con aplacado y ripiado de piedra natural color gris oscuro.
  - b) La cubierta será plana.

#### Artículo 4.14.10 Parcela en La Isleta (al norte del polideportivo Jesús Telo)

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá retranquearse tres metros del lindero con la parcela del Polideportivo Jesús Telo. En el resto de los linderos, la edificación deberá adosarse a la ladera.
  - b) El acceso principal a la nueva edificación de aparcamientos deberá realizarse por medio de una servidumbre de paso a través de la parcela del polideportivo colindante, ampliando y acondicionando para ello la vía interior existente en dicha parcela, que en la actualidad bordea a la edificación deportiva.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La altura máxima será de tres (3) plantas (10 m.), medidas desde la rasante inferior del tramo de la vía de servicio existente paralelo a la fachada noreste del polideportivo. Bajo la rasante de la vía se podrán construir dos (2) plantas más, destinadas a aparcamientos.
  - b) La edificación deberá ejecutarse excavada en la ladera, sin que en ningún caso supere la cota natural de la misma, de forma que quede totalmente integrada en el entorno.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Las cubiertas de la edificación serán planas, pudiendo escalonarse para una mayor integración en la ladera, y tendrán tratamiento de Espacios Libres, procurando la utilización de materiales y acabados adecuados al entorno natural en que se ubica.
4. Parámetros de uso:
  - a) Usos vinculados: Espacio Libre en la cubierta (con carácter de mirador).
  - b) Usos complementarios: Oficinas (la edificabilidad asignada este uso no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela, y tendrá que localizarse en la crujía de fachada hacia la vía de servicio), sobre rasante.
  - c) Usos alternativos: Espacio Libre.
  - d) Usos autorizables: ninguno.

Elvira Monzón García. Arquitecta

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra. Técnico Jurídico