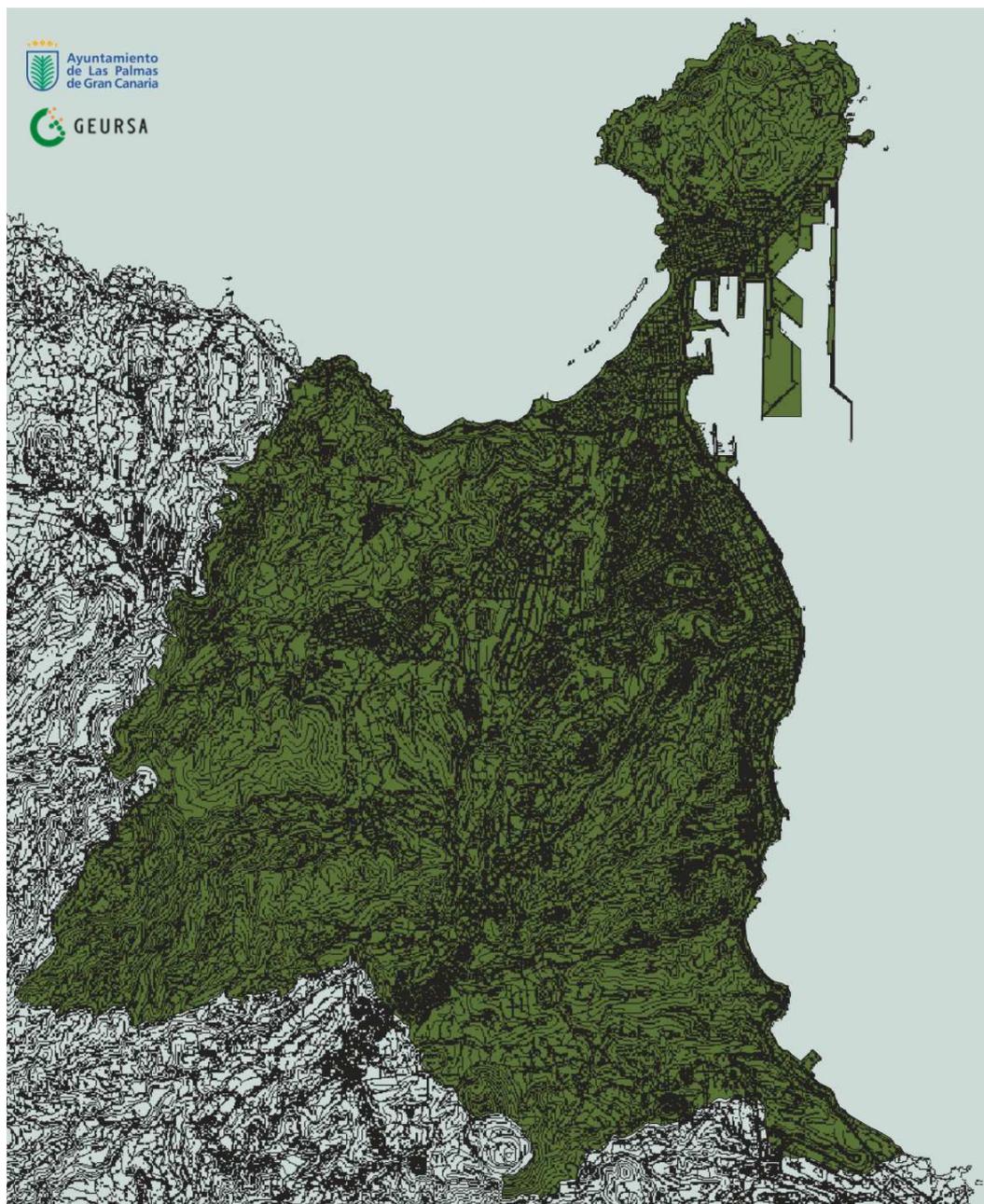


# MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO

## Parcelas con uso dotacional y equipamiento

RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO

JULIO DE 2024



## 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

Mario Suárez Naranjo. Geógrafo

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

## 1. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO

Este es el resumen ejecutivo y no técnico de la *Modificación del documento de “Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada” aprobado definitivamente en julio de 2020*, señalado en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y previsto en el artículo 25.3 del RDL 17/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el *texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

El objetivo del presente documento es incluir un resumen de los objetivos y determinaciones de la Modificación, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en la tramitación del procedimiento.

El resumen ejecutivo no tiene carácter vinculante, pero al ser el resumen de un documento que sí lo es, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de resumen ejecutivo.

## 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 los errores detectados en la Norma para parcelas calificadas como Aparcamiento en Edificio y en la Norma para parcelas calificadas como Oficinas, 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. Asimismo, en la misma línea, es oportuno actualizar la norma de una parcela dotacional incluida en el Sistema General SG-19, en el Anexo a Las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Por su parte, la evaluación de la sostenibilidad ambiental de la Modificación se relaciona con la consecución de los siguientes objetivos ambientales específicos:

- Garantizar el mantenimiento de las condiciones paisajísticas existentes, procurando que las transformaciones normativas no afecten a la homogeneidad paisajística global y evitando posibilidades edificatorias incompatibles con las características topográficas de cada ámbito.
- Evitar cualquier afección o discordancia normativa que pudiera ser lesiva respecto al valor natural del territorio.
- Sintonizar donde sea preceptivo, las transformaciones normativas con las nuevas tendencias urbanísticas en materia de medio ambiente, movilidad y cohesión social.
- Salvaguardar la calidad arquitectónica y el cuidado estético externo de la edificación, minimizando la interferencia en los accesos y en la visibilidad.

Para la parcela ubicada en la trasera del Polideportivo Jesús Telo en la Isleta, al tratarse de una ubicación concreta y específica, se estiman los siguientes objetivos:

- Salvaguardar los ejemplares relevantes de flora y fauna que pudieran existir, mejorando las condiciones en su actual emplazamiento o trasladándolas (de manera adecuada) a otra zona próxima compatible con la ordenación propuesta.
- Conservar y acondicionar, en su caso, los elementos etnográficos que pudieran encontrarse y constituyan referencias urbanas históricas.
- Establecer un sistema de accesos compatible con las diferentes conexiones urbanas disponibles y las demandas de la actividad a desarrollar.
- Crear áreas de aparcamiento suficientes, bien distribuidas y viables para las necesidades y características derivadas de las actividades a desarrollar, minimizando la incidencia ambiental en la distribución del tráfico.

### **3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN Y PARCELAS AFECTADAS**

La Propuesta de Modificación se circunscribe a los capítulos 4.1, 4.10, 4.12 y 4.14 de las Normas de la Ordenación Pormenorizada, relativos a parcelas calificadas con uso Espacio Libre, Hotel, Oficinas y Aparcamiento en Edificio, respectivamente; así como a la ficha de Sistema General SG-19, del Anexo a las Normas Urbanísticas de Ordenación. 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 al resto de fichas de las Áreas Diferenciadas, ni a las Normas de la Ordenación Estructural, ni tampoco a los planos que regulan la ordenación.

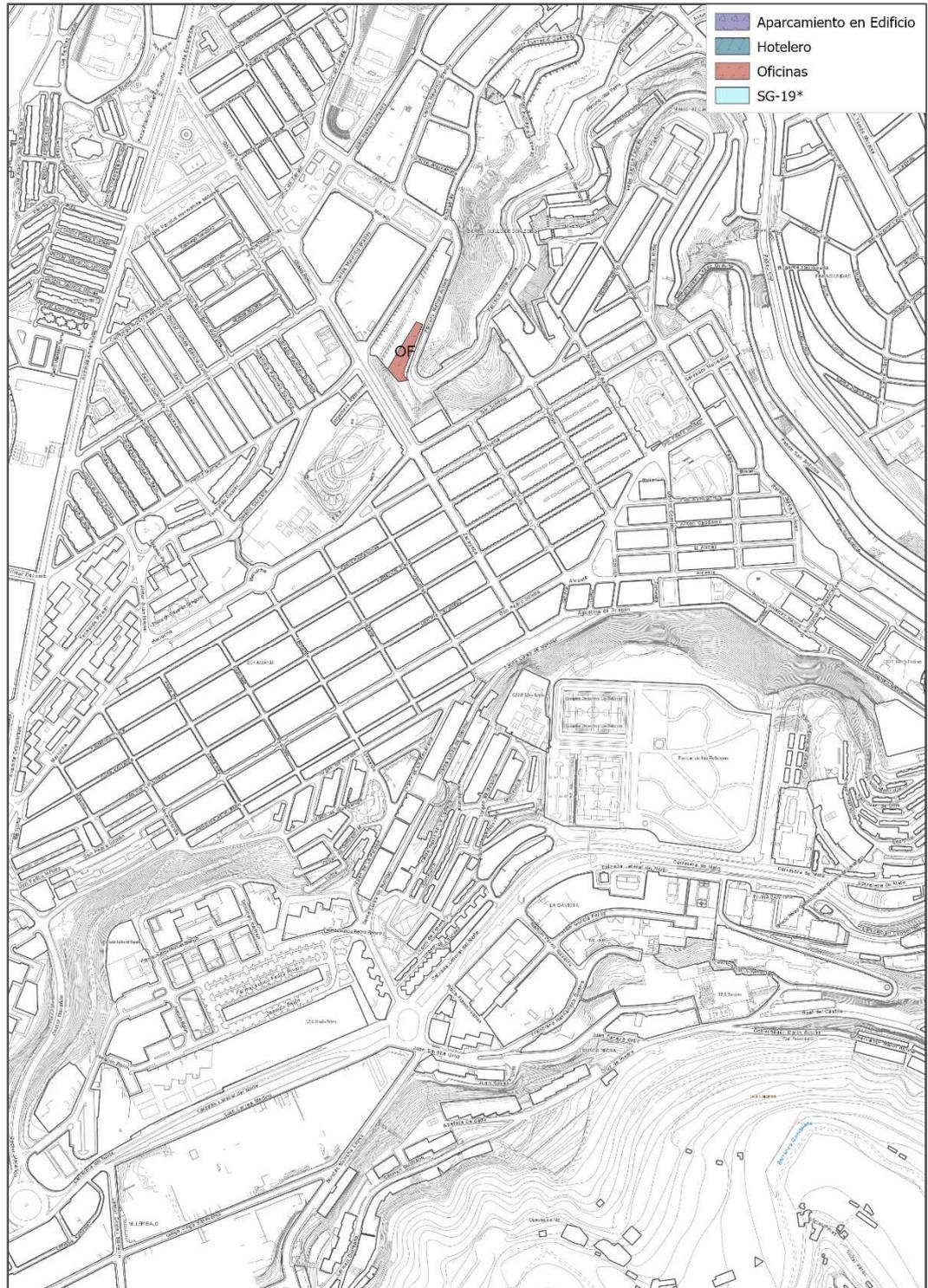
Las parcelas afectadas por esta Modificación son las siguientes:







\* La parte afectada del SG-19 es únicamente la edificación dotacional con frente a la c/ Pío XII





Además de las anteriores, también quedan afectadas todas las parcelas públicas edificables, como consecuencia de la modificación del artículo 4.1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, con relación a la posibilidad de destinar dichas parcelas a Espacio Libre como uso alternativo.

Se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas en las parcelas objeto de esta Modificación, haciendo saber que los efectos de esta suspensión se extinguirán con la aprobación definitiva y, en todo caso, por el transcurso del plazo de dos años desde la aprobación inicial.

#### **4. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS MODIFICACIONES CON RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE**

Se pormenorizan a continuación los cambios realizados con relación a la Norma vigente (Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada aprobadas en julio de 2020 y anexo a las Normas Urbanísticas del PGO-2012), indicando en qué consiste cada cambio, qué artículos se modifican, cuáles se introducen y su numeración en la Propuesta de Modificación:

##### **1. Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada:**

###### **a) Capítulo 4.1 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE:**

- Se modifica el artículo 4.1.1 *Área*, en su apartado 1, añadiendo la siguiente determinación: “Se establece, además, que cualquier parcela pública podrá destinarse a Espacio Libre, como uso alternativo, en cuyo caso, le será de aplicación esta norma.”

###### **b) 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 Cultural, Sanitario y Servicios Sociales, y Residencia Comunitaria.”.

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

Se modifican los artículos 4.12.3 *Aplicación* y 4.12.4 *Parámetros tipológicos y volumétricos*, actualizando la referencia al articulado, que ahora incluye hasta el artículo 4.12.9.

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

- Se modifica el apartado 2 *Usos complementarios*, incluyendo el uso Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural; y 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.”; y un nuevo punto c) “Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático”.
- 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.”

Se modifica el apartado 4.12.6 *Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar*, eliminando, en el apartado 2.c) relativo a parámetros de uso, el uso Hotel Urbano, que ya se regula de forma general para ésta y otras parcelas en el artículo 4.12.5.

Se modifica el artículo 4.12.7 *Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado*, en su apartado 2.b), incluyendo como uso complementario en planta baja los “Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.”.

Se incluye un nuevo artículo 4.12.8 *Edificio de la Cooperativa de Taxistas*, en el que se recuperan los parámetros tipológicos y volumétricos asignados a esta parcela por el Plan General de 2012, que por error se eliminaron en la modificación aprobada en 2020. La normativa de usos se remite al régimen general establecido en el artículo 4.12.5.

Se incluye un nuevo artículo 4.12.9 *Edificio de oficinas junto al Centro Comercial “Las Arenas”*, en el que se recuperan las determinaciones asignadas a esta parcela por el Plan General de 2012, que por error se eliminaron en la modificación aprobada en 2020. Con respecto a la redacción de 2012 se modifica únicamente el apartado 2 relativo a Parámetros de uso, incluyendo, como uso complementario en planta baja, los “Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.”.

d) 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.

2. Anexo a las Normas Urbanísticas:

a) Ficha de Sistema General SG-19 “Parque Urbano Equipado del Estadio Insular”:

Se ajustan, en la página 5 de la ficha, los usos asignados a la “edificación situada hacia Pío XII”, sustituyendo, en los usos vinculados “Cultural y/o Servicios Sociales y/o Administración Pública” por “Servicios Comunitarios y Servicios Públicos”.

## NORMATIVA PREVIA.

PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTES QUE SE  
PRETENDEN MODIFICAR (DOCUMENTO DE JULIO DE 2020)

PÁGINA DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTE QUE SE PRETENDE  
MODIFICAR (DOCUMENTO DE OCTUBRE DE 2012)

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

Artículo 5.1.4	Condiciones de las parcelas.....	138
Artículo 5.1.5	Posición de la edificación en la parcela.....	138
Artículo 5.1.6	Número de viviendas por parcela.....	139
Parámetros Volumétricos.....		139
Artículo 5.1.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	139
Artículo 5.1.8	Condiciones de altura.....	139
Artículo 5.1.9	Medición de altura para edificaciones en ladera.....	139
Parámetros Compositivos.....		141
Artículo 5.1.10	Condiciones de composición y forma.....	141
Artículo 5.1.11	Materiales de fachada.....	142
Parámetros de Uso.....		142
Artículo 5.1.12	Compatibilidad y localización de los usos.....	142
<b>Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt.....</b>		<b>144</b>
Artículo 5.2.1	Área.....	144
Artículo 5.2.2	Obras y actividades admisibles.....	144
Artículo 5.2.3	Aplicación.....	144
Parámetros Tipológicos.....		144
Artículo 5.2.4	Condiciones de las parcelas.....	144
Artículo 5.2.5	Posición de la edificación en la parcela.....	144
Artículo 5.2.6	Número de viviendas por parcela.....	145
Parámetros Volumétricos.....		145
Artículo 5.2.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	145
Artículo 5.2.8	Condiciones de altura.....	145
Parámetros Compositivos.....		146
Artículo 5.2.9	Condiciones de composición y forma.....	146
Artículo 5.2.10	Materiales de fachada.....	146
Parámetros de Uso.....		146
Artículo 5.2.11	Compatibilidad y localización de los usos.....	146
<b>Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P.....</b>		<b>149</b>
Artículo 5.3.1	Área.....	149
Artículo 5.3.2	Obras y actividades admisibles.....	149
Artículo 5.3.3	Aplicación.....	149
Parámetros Tipológicos.....		149
Artículo 5.3.4	Condiciones de las parcelas.....	149
Artículo 5.3.5	Posición de la edificación en la parcela.....	149
Artículo 5.3.6	Número de viviendas por parcela.....	150
Parámetros Volumétricos.....		150
Artículo 5.3.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	150
Artículo 5.3.8	Condiciones de altura.....	150
Parámetros Compositivos.....		150

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

### Artículo 4.1.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla EL y EL/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 4.1.2 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 4.1.3 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 4.1.7 al 4.1.11.

### Artículo 4.1.4 Parámetros tipológicos

1. En Espacios Libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> (categoría I) las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie total.
2. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (categoría II) las áreas ajardinadas deberán superar el 40 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.
3. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> (categorías III y IV) las áreas ajardinadas deberán superar el 60 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.
4. Los Espacios Libres de las categorías II, III y IV deberán incluir árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 m. de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 m.) por cada 500 m<sup>2</sup> de zona ajardinada. En las parcelas calificadas como EL/AP la proporción será de 4 árboles de medio porte o 1 de gran porte cada 1.500 m<sup>2</sup> de la parcela.

### Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>. (categoría I)
  - a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.
  - b) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 10 % de la superficie total.
  - c) La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 m.

## 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.

- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II (en plantas sótano, semisótano y planta baja).
- Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías y tipos no contempladas como uso complementario.

#### **Artículo 4.14.6 Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán)**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, permitiéndose el retranqueo en planta baja si éste es continuo a lo largo de toda la fachada de la edificación.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La superficie máxima edificable será de 5.750 m<sup>2</sup>.
  - b) La edificación podrá tener una altura máxima de 5 plantas, contabilizados desde la rasante de la calle inferior.

#### **Artículo 4.14.7 Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata)**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior y deberá separarse del edificio contiguo al menos 4 metros.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La ocupación será del 100%.
  - b) Se establece una altura máxima de 2 plantas.

#### **Artículo 4.14.8 Parcela en la calle Poeta Agustín Millares, esquina Mahón (Isleta)**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, manteniendo en planta baja los mismos retranqueos que el edificio contiguo.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100 %.
  - b) La altura de coronación será la misma del edificio contiguo.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Los parámetros compositivos deberán ser homologables con los del edificio contiguo de oficinas.

#### 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.

**ÁREAS DIFERENCIADAS**

**SG-19**

Denominación: "PARQUE URBANO EQUIPADO DEL ESTADIO INSULAR"

hoja 5 de 5

**ANEXO DETERMINACIONES ESPECÍFICAS**

**PARCELA EL. Antigua Estadio Insular.**

**4.- Parámetros de uso.**

**a).- Uso cualificado: Espacio Libre.**

**b).- Usos vinculados:**

- En plantas bajo rasante con respecto a la calle Manuel González Martín: Garaje-aparcamiento.
- En plantas bajo rasante de la nueva grada curva: Deportivo.
- En edificación situada hacia Pío XII: Cultural y/o Servicios Sociales y/o Administración Pública.

**c).- Usos complementarios:**

- En plantas bajo rasante de la nueva grada curva: Cultural y Servicios Sociales.
- En edificación situada hacia Pío XII (y solo en planta baja): Comercial en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Comercial Tipo II y Terciario Recreativo.
- En edificación hacia calle Manuel González Martín: Cultural y Terciario Recreativo.
- Interior de la parcela: Deportivo al aire libre.

**NORMATIVA RESULTANTE.**

**PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADAS  
(DOCUMENTO DE MAYO DE 2024)**

**PÁGINA DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADA (DOCUMENTO DE  
MAYO DE 2024)**

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
Artículo 4.12.8	Edificio de la Cooperativa de Taxistas.....	130 Bis
Artículo 4.12.9	Edificio de Oficinas junto al Centro Comercial "Las Arenas".....	130 Bis
<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.....	133
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
Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas.....	138
Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela .....	138
Artículo 5.1.6 Número de viviendas por parcela .....	139
Parámetros Volumétricos .....	139
Artículo 5.1.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	139
Artículo 5.1.8 Condiciones de altura .....	139
Artículo 5.1.9 Medición de altura para edificaciones en ladera .....	139
Parámetros Compositivos.....	141
Artículo 5.1.10 Condiciones de composición y forma.....	141
Artículo 5.1.11 Materiales de fachada .....	142
Parámetros de Uso.....	142
Artículo 5.1.12 Compatibilidad y localización de los usos .....	142
<b>Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt.....</b>	<b>144</b>
Artículo 5.2.1 Área .....	144
Artículo 5.2.2 Obras y actividades admisibles.....	144
Artículo 5.2.3 Aplicación.....	144
Parámetros Tipológicos .....	144
Artículo 5.2.4 Condiciones de las parcelas.....	144
Artículo 5.2.5 Posición de la edificación en la parcela .....	144
Artículo 5.2.6 Número de viviendas por parcela .....	145
Parámetros Volumétricos .....	145
Artículo 5.2.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	145
Artículo 5.2.8 Condiciones de altura .....	145
Parámetros Compositivos.....	146
Artículo 5.2.9 Condiciones de composición y forma.....	146
Artículo 5.2.10 Materiales de fachada .....	146
Parámetros de Uso.....	146
Artículo 5.2.11 Compatibilidad y localización de los usos .....	146
<b>Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P .....</b>	<b>149</b>
Artículo 5.3.1 Área .....	149
Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles.....	149
Artículo 5.3.3 Aplicación.....	149
Parámetros Tipológicos .....	149
Artículo 5.3.4 Condiciones de las parcelas.....	149
Artículo 5.3.5 Posición de la edificación en la parcela .....	149
Artículo 5.3.6 Número de viviendas por parcela .....	150
Parámetros Volumétricos .....	150
Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	150
Artículo 5.3.8 Condiciones de altura .....	150

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

### Artículo 4.1.1 Área

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

Se establece, además, que cualquier parcela pública podrá destinarse a Espacio Libre como uso alternativo, en cuyo caso, le será de aplicación esta norma.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.1.2 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 4.1.3 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 4.1.7 al 4.1.11.

### Artículo 4.1.4 Parámetros tipológicos

1. En Espacios Libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> (categoría I) las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie total.
2. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (categoría II) las áreas ajardinadas deberán superar el 40 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.
3. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> (categorías III y IV) las áreas ajardinadas deberán superar el 60 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.
4. Los Espacios Libres de las categorías II, III y IV deberán incluir árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 m. de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 m.) por cada 500 m<sup>2</sup> de zona ajardinada. En las parcelas calificadas como EL/AP la proporción será de 4 árboles de medio porte o 1 de gran porte cada 1.500 m<sup>2</sup> de la parcela.

### Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>. (categoría I)
  - a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.
  - b) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 10 % de la superficie total.
  - c) La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 m.

## 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 Cultural, 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 al 4.12.9.

### Artículo 4.12.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. En las parcelas cuya regulación se recoge en los artículos 4.12.6 al 4.12.9, 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, que tendrán como uso vinculado el Garaje-Aparcamiento en plantas bajo rasante.
2. Usos complementarios:
  - Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
  - Administración Pública.
  - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en plantas sobre rasante.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, en plantas sobre rasante.
  - Garaje-Aparcamiento.
3. Usos alternativos:
  - a) Administración Pública.
  - b) Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
  - c) Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático.

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 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:

    - Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
    - 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.

#### Artículo 4.12.8 Edificio de la Cooperativa de Taxistas

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Ocupación máxima: 60% (el espacio libre de la parcela se situará al sur de la misma, en colindancia con los EL existentes).
  - b) Edificabilidad: 3,12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Altura máxima: 2 plantas.
  - d) Alineación: la establecida en el Plan General.
3. Parámetros de uso:
  - a) La regulación de usos se remite a lo dispuesto en el artículo 4.12.5, y se añade como uso complementario la Estación de Servicio.

#### Artículo 4.12.9 Edificio de oficinas junto al Centro Comercial "Las Arenas"

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100 %.
  - b) Se establece una altura de cornisa de 25,75 m y 6 plantas sobre rasante.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento en sótano.
  - b) Usos complementarios:
    - Comercial y Recreativo-Ocio en todas las subcategorías, en plantas bajo rasante, planta baja y planta primera.
    - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural, en planta baja.
  - c) No se admiten usos alternativos ni autorizables.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Deberán tratarse como fachada la totalidad de los parámetros que lindan con la parcela Comercial que resulten visibles.
  - b) No se permiten vuelos, ni sobre el plano de fachada, ni sobre los linderos medianeros.
  - c) La cubierta de la edificación será plana e intransitable, no permitiéndose ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima, excepto los antepechos de protección con las dimensiones máximas establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
  - d) En lo relativo a los materiales de fachada son de aplicación las disposiciones previstas para los edificios de las áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior.

## 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.

- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II (en plantas sótano, semisótano y planta baja).
- Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías y tipos no contempladas como uso complementario.

#### **Artículo 4.14.6 Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán)**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, permitiéndose el retranqueo en planta baja si éste es continuo a lo largo de toda la fachada de la edificación.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La superficie máxima edificable será de 5.750 m<sup>2</sup>.
  - b) La edificación podrá tener una altura máxima de 5 plantas, contabilizados desde la rasante de la calle inferior.

#### **Artículo 4.14.7 Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata)**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior y deberá separarse del edificio contiguo al menos 4 metros.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La ocupación será del 100%.
  - b) Se establece una altura máxima de 2 plantas.

#### **Artículo 4.14.8 Parcela en la calle Poeta Agustín Millares, esquina Mahón (Isleta)**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, manteniendo en planta baja los mismos retranqueos que el edificio contiguo.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100 %.
  - b) La altura de coronación será la misma del edificio contiguo.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Los parámetros compositivos deberán ser homologables con los del edificio contiguo de oficinas.

#### **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 para ello la vía interior existente en dicha parcela -que en la actualidad bordea la edificación deportiva- y acondicionando su entorno como espacio libre en continuidad con las plataformas existentes al oeste del polideportivo.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La edificación se ejecutará excavada en el terreno y se escalonará descendiendo desde su lindero norte, en el que la volumetría no podrá superar en altura la cota natural de la ladera, hasta la fachada sur, que no podrá superar la altura de cornisa del polideportivo, de forma que quede totalmente integrada en el entorno evitando cualquier impacto visual. Bajo la rasante de la vía se podrán construir dos (2) plantas más, destinadas a aparcamientos.
  - b) Las cubiertas de la edificación serán planas y transitables, diseñadas como Espacios Libres. Todos los planos que conformen la cubierta deberán estar conectados entre sí, integrando además el mirador existente. Se podrá utilizar el edificio para conectar peatonalmente la zona de la carretera de Las Coloradas, al norte de la parcela, con el acceso peatonal al Confital, que se inicia al suroeste de la misma.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Para las cubiertas y las fachadas se utilizarán materiales y acabados adecuados al entorno natural en que se ubica la edificación, con preferencia de materiales con texturas pétreas o terrosas y tonalidades acordes a las existentes en los terrenos circundantes.
4. Parámetros de uso:
  - a) Usos vinculados: Espacio Libre en la cubierta (con carácter de mirador en el plano superior).
  - b) Usos complementarios: Oficinas y Cultural. La edificabilidad asignada a estos usos no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela y deberá localizarse en la crujía de fachada.
  - c) Usos alternativos: Espacio Libre.
  - d) Usos autorizables: ninguno.

**ÁREAS DIFERENCIADAS** **SG-19**

Denominación: "PARQUE URBANO EQUIPADO DEL ESTADIO INSULAR" hoja 5 de 5

**ANEXO DETERMINACIONES ESPECÍFICAS**

PARCELA EL. Antiguo Estadio Insular.

4.- Parámetros de uso.

a).- Uso cualificado: Espacio Libre.

b).- Usos vinculados:

- En plantas bajo rasante con respecto a la calle Manuel González Martín: Garaje-aparcamiento.
- En plantas bajo rasante de la nueva grada curva: Deportivo.
- En edificación situada hacia Pío XII: Servicios Comunitarios y Servicios Públicos.

c).- Usos complementarios:

- En plantas bajo rasante de la nueva grada curva: Cultural y Servicios Sociales.
- En edificación situada hacia Pío XII (y solo en planta baja): Comercial en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Comercial Tipo II y Terciario Recreativo.
- En edificación hacia calle hacia calle Manuel González Martín: Cultural y Terciario Recreativo.
- Interior de la parcela: Deportivo al aire libre.