Firmado digitalmente por: ANTONIO JOSÉ MUÑECAS RODRÍGO - DNI 72880117V
Motivo: DILIGENCIA: Documento técnico en soporte digital de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para Parcelas con Uso Dotacional y Equipamiento, formulada y promovida de oficio por este Ayuntamiento, aprobada inicialmente por el Pleno en sesión plenaria de 26 de julio de 2024. Localización: Secretaría General del Pleno y sus Comisiones. La Vicesecretaria General del Pleno (Por Decreto 24769/2015, de 5 de agosto). El Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de Las Palmas de Gran Canaria. Antonio José Muñecas Rodrigo.
Fecha y hora: 01.08.2024 12:00:02

Firmado digitalmente por: HÉCTOR FERMÍN ROMERO PÉREZ - DNI 44316651K
Motivo: De conformidad y a los efectos del artículo 164.2 del ROF, se rubrica el documento técnico en soporte digital de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para Parcelas con Uso Dotacional y Equipamiento, a los efectos de su diligenciación por la Secretaría General del Pleno de este Ayuntamiento.
Localización: Servicio de Urbanismo
Fecha y hora: 31.07.2024 09:01:50

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO

Parcelas con uso dotacional y equipamiento

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y NORMATIVA | **MAYO 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

Mª Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta coordinadora

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta

EQUIPO REDACTOR

Elvira Monzón García. Arquitecta

Mario Suárez Naranjo. Geógrafo

Mª Inmaculada Morales Guerra. Técnico Jurídico

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN ..... Pág. 1

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN ..... Pág. 2

3. MARCO LEGAL DE LA REVISIÓN ..... Pág. 3

4. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Pág.4

5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR ..... Pág. 5

5.1 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN ..... Pág. 5

5.2 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ..... Pág. 6

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN ..... Pág. 11

6.1 CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN ..... Pág. 12

6.1.1 Análisis de integración paisajística de la parcela calificada como Aparcamiento en edificio ubicada en La Isleta, al norte del polideportivo Jesús Telo ..... Pág. 22

6.2 CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS EN LAS NORMAS APROBADAS EN 2020 ..... Pág. 27

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 137 Y 139 DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS ..... Pág. 28

7.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 139 ..... Pág. 28

7.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES (APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 137) ..... Pág. 39

8. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO ..... Pág. 47

8.1 MODIFICACIONES REALIZADAS EN CUMPLIMIENTO DEL IAE ..... Pág. 48

8.2 MEDIDAS AMBIENTALES PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN ..... Pág. 49

9. LISTADO DE VARIACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE ..... Pág. 50

10. PERSPECTIVA DE GÉNERO ..... Pág. 52

NORMATIVA

NORMATIVA PREVIA. PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTES QUE SE PRETENDEN MODIFICAR (DOCUMENTO DE JULIO DE 2020) Y PÁGINAS DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTE QUE SE PRETENDE MODIFICAR (DOCUMENTO DE OCTUBRE DE 2012) ..... Pág. 57

NORMATIVA RESULTANTE. PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADAS (DOCUMENTO DE NOVIEMBRE DE 2021) Y PÁGINAS DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADO (DOCUMENTO DE MAYO DE 2024) ..... Pág. 68

ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EMITIDO POR LA COMISIÓN MUNICIPAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES Y PROYECTOS DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ANEXO II. INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

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 tiempo 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 Espacio Libre, Hotel y Oficinas, precisa de ciertos ajustes, 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 han detectado algunos errores relativos a las parcelas dotacionales en los documentos normativos del Plan General que deben ser corregidos.

La presente Modificación es una actualización puntual de las Normas Pormenorizadas del Plan General en la que tan solo se pretende llevar a cabo la corrección de los errores detectados y los ajustes necesarios en las parcelas calificadas como Espacio Libre, Hotel, Oficinas y Aparcamiento en Edificio, con el fin de optimizar la normativa aplicable a estas parcelas calificadas como Dotación y Equipamiento.

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. MARCO LEGAL DE LA REVISIÓN

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. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, establece lo siguiente:

> "1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

> 2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.
>
> 3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes."

En el punto 2 del referido artículo se indica que el contenido mínimo de una modificación menor está integrado por dos documentos: un documento que justifique y exponga la alteración que se pretende realizar y el documento ambiental estratégico. Con esta premisa, se ha elaborado la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento*, para la cual se han redactado los siguientes documentos:

1. Documento de Ordenación: Memoria Justificativa y Normativa.
2. Documento ambiental: Evaluación Ambiental Estratégica.

5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR

5.1 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

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.

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 de población[1].

5.2 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN MENOR Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

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:

"**Articulo 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.

[1] Este último punto se justificará pormenorizadamente en el apartado 6.1 de esta Memoria.

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.

La definición de modelo urbanístico la encontramos en el artículo 135 de la Ley 4/2017, donde se expone la ordenación estructural define el modelo urbanístico del municipio; en el artículo 136 se determinan los elementos que comprende:

"A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.

b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.

c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

(…)

d) La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:

(…)

e) Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y

de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo.

f) Definición de los ámbitos, elementos o espacios que requieran una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural o paisajístico, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas.

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

a) La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.

b) Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.

c) El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.

d) La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.

(…)"

La nueva ordenación propuesta no altera la estructura ni el modelo de ordenación urbanística de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. La Modificación tiene por finalidad únicamente la actualización normativa de la ordenación urbanística pormenorizada (en concreto de las parcelas calificadas con uso dotacional y equipamiento) en el ámbito de aplicación del PGO, con un carácter fundamentalmente normativo o de rango jurídico respecto al cual deben compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos de ejecución y usos que en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación. Los cambios propuestos se adaptan al carácter general de cada una de las Normas para parcelas calificadas que contiene el Plan General en vigor, sin incidir de forma negativa en la cualificación del paisaje ni alterar sustancialmente la función territorial que a estas parcelas dotacionales y de equipamiento les ha asignado el planeamiento municipal aprobado.

En definitiva, la Modificación del PGO pretende mejorar las condiciones expositivas y regulatorias de las Normas para parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos, en el marco de las Normas Pormenorizadas, no presentando una vocación territorial directa en cuanto a replantear la ordenación urbanística en vigor y su impronta en el espacio. Esta actualización instrumental del texto normativo no presenta tampoco una incidencia indirecta en cuanto a la materialización de los usos principales y actuaciones en el suelo más allá de lo previsto en el PGO actual, de modo que la alteración del mapa de distribución de usos y piezas territoriales conserva su programación urbanística

preexistente. En consecuencia, en el objeto de esta Modificación no procede la definición de alternativas de ordenación a los efectos de seleccionar el escenario más adecuado, en tanto no se definen nuevos modelos territoriales al ya vigente, nuevos usos principales ni nuevas piezas que deriven de una alteración sustancial de la norma en el municipio o parte del mismo.

Esto conlleva la definición de dos alternativas básicas en todo proceso de ordenación territorial, a saber:

- Una alternativa “0”, que consiste en mantener la situación en vigor, como escenario de posible procedencia en continuar la vigencia de las normas en su versión actual optimizando los mecanismos complementarios para mejorar su aplicación.

- Una alternativa “1” o de Modificación, en la que se abordan los ajustes regulatorios considerados como respuesta de actualización documental y normativa a los desequilibrios, incongruencias e ineficiencias del régimen pormenorizado del suelo detectados, en su posible aplicación en usos y actuaciones en el espacio municipal.

El desarrollo de la propuesta de modificación planteada está condicionado por la selección de la alternativa más adecuada en función de la mejor coherencia con los objetivos de ordenación perseguidos y de mayor significación positiva con respecto al medio ambiente y a la ordenación y regulación del territorio.

En este caso, la elección es clara, pues se reduce a mantener las determinaciones del planeamiento en vigor o realizar las modificaciones que son necesarias para resolver los problemas detectados en las Normas del PGO desde su última modificación (en julio de 2020), así como en el anexo a las Normas -complementario a las mismas-, lo que es precisamente el objeto de la propia Modificación y se logra por medio de los ajustes normativos que se plantean, tal como se irá exponiendo a lo largo de todo el documento.

La modificación normativa propuesta (alternativa 1):

- Tiene una vocación de mejora en su aplicación jurídica más que en la introducción de nuevos usos o actividades.

- Es coherente con las determinaciones del planeamiento territorial o de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de

ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales.

- Armoniza con la ordenación urbanística vigente en el municipio y con los instrumentos de planeamiento superior e instrumentos legales que le son de aplicación.

- Se ajusta la normativa pormenorizada general de aplicación a los usos y edificaciones susceptibles de desarrollarse y su relación con las consideraciones ambientales que al respecto se valoró en el PGO en cada zona o ámbito del municipio.

- No altera sustancialmente ni en términos negativos la calidad ambiental del paisaje, ni afecta a la conservación, rehabilitación y puesta en valor de los elementos singulares y la calidad medioambiental del municipio.

Con relación a la inacción que supone no modificar las Normas Pormenorizadas del Plan General en respecto a las parcelas calificadas como dotaciones y equipamientos (alternativa 0), la modificación que se plantea (alternativa 1) tiene las siguientes ventajas:

- Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo general del PGO en vigor expuesto en su Memoria Estructural, en relación con la optimización de la calidad de vida y el desarrollo sostenible en el territorio municipal, desde su perspectiva medioambiental, social y económica.

- Adaptación de la regulación urbanística resultante a la demanda de la población residente en sus expectativas de empleo, desarrollo empresarial, interacción social, ocio y restantes estímulos de la vida cotidiana en el municipio.

- Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y dotacionales a corto y medio plazo, incidiendo en la sostenibilidad del desarrollo territorial del municipio.

- Intensificación de la compartición equilibrada y sostenible del territorio entre los distintos usos y actuaciones permitidos evitando el desuso y abandono de determinadas parcelas.

- Mayor ajuste al principio de prevención o respuesta la degradación social y ambiental mediante la determinación normativa.

Así pues, ambas alternativas son viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible, con valores destacados de sostenibilidad y equilibrio para el desarrollo ambiental, social y económico de Las Palmas de Gran Canaria y con un impacto ambiental no significativo en su signo negativo respecto a la situación de los valores preexistentes. Sin embargo, la alternativa 1 o de Modificación representa una mejora y actualización de la alternativa 0, siendo la solución de mayor eficacia urbanística para los distintos usos y edificaciones en un escenario de similar efecto sobre el medio ambiente, por lo que se ha optado por ella, tramitando esta *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento*, cuyo impacto se ha valorado en el correspondiente documento de Evaluación Ambiental Estratégica.

6. 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- y en la ficha de Sistema General SG-19 “Parque Urbano Equipado del Estadio Insular”.

En el Título IV no se introducen modificaciones en los capítulos 4.2 a 4.9, ni en los capítulos 4.11, 4.13 y 4.15, relativos a normas para parcelas calificadas con usos Educativo, Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, Cultural, Religioso, Administración Pública, Servicios Públicos, Comercial, Intercambiador de Transportes y Estación de Servicio.

En el capítulo 4.1, relativo a parcelas calificadas con uso Espacio Libre, únicamente se altera el artículo 4.1.1, introduciendo un ajuste en la determinación del alcance o “área” de esta Norma; en los capítulos 4.10, 4.12 y 4.14, relativos a parcelas calificadas con uso Hotel, Oficinas y Aparcamiento en edificio 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 con los parámetros de uso, y con el restablecimiento de los artículos de las parcelas de Oficinas denominadas “Edificio de la Cooperativa de Taxistas” y “Edificio de Oficinas junto al “Centro Comercial “Las Arenas””, que se eliminaron por error en la Modificación de las Normas de 2020 (se mantienen igual que en 2012 pero, al igual que en el resto de parcelas calificadas como Oficinas, se ajustan los usos

de estas parcelas); la única modificación que se realiza 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).

En la ficha SG-19 se modifican los usos complementarios permitidos para la parcela, que por error no se habían actualizado, en la línea del resto de parcelas dotacionales.

6.1 CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN

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

a) Modificaciones en el alcance de la Norma para parcelas calificadas con uso Espacio libre:

Uno de los cambios que se realizó en la Modificación de las Normas aprobada en el año 2020 fue el que se describe en el apartado 7 del "Título 5. Normas Zonales" del punto 5 de la Memoria de la Modificación: el "Reajuste de la compatibilidad de los usos en todas las Normas Zonales". Tal como se cita en dicho apartado, la Modificación realizó un chequeo de los parámetros de uso en todas las Normas Zonales para corregir carencias e incongruencias detectadas en los usos compatibles con el uso cualificado.

Sin embargo, en el tiempo transcurrido desde la aprobación de la Modificación, se ha detectado que no quedó por resolverse una cuestión que era de interés que recogiera la Norma en relación al uso Espacio Libre: favorecer que las parcelas públicas, en los casos en los que, por sus singulares condiciones, presenten inutilidad para el uso asignado, o bien resulten adecuadas como Espacio Libre por la demanda o las necesidades del entorno, se puedan destinar a Espacio Libre, como uso alternativo al uso cualificado asignado, independientemente del que se trate.

Esta modificación, que no se contempló en 2020, se considera que complementa las posibilidades de uso de las parcelas públicas, en la línea de ampliación y flexibilización de los usos permitidos que se procuró en la Modificación de 2020. El cambio no supondría variaciones en la distribución de usos del territorio, pues se mantienen intactos los usos cualificados, contribuyendo si acaso al esponjamiento de la trama urbana y a la generación de oportunidades para la mejora y ampliación de la red municipal de espacios públicos.

En consecuencia, se considera justificada la modificación del "Área" de aplicación de la Norma para parcelas calificadas como Espacio Libre" introduciendo la posibilidad de que cualquier parcela pública pueda destinarse al uso Espacio Libre como alternativo al uso cualificado que se le haya asignado.

b) 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 las 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 las 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 sufrimos desde finales del año 2019 puso 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. Con 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 cultura o 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.

Como 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 Cultural, 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 la propuesta quedó algo rígida, sobre todo con relación a los usos alternativos y autorizables, 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. Con 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, que bien presten servicios necesarios para el desarrollo local y contribuyan a recualificar el entorno, como el uso hotelero, o bien tengan un carácter más social, como, por ejemplo, aquellos usos relacionados con la cultura o 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. Hoy en día, 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, se considera justificada:

1. 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;

y el uso Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático.

2. La ampliación de los usos autorizables: además de los usos alternativos señalados 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. Estos usos son Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, y Servicios Públicos, en las categorías de Seguridad y Protección y Justicia.

3. La ampliación de los usos complementarios: en la línea de lo anterior, al estar permitido como alternativo el uso Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural, parece lógico permitir su implantación en planta baja. Por error, no se introdujo esta posibilidad en la modificación de 2020.

Además de estos cambios, en la regulación de usos de las parcelas calificadas como Oficinas se introducen los siguientes ajustes:

- 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.

- En el 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*, en el apartado 2, relativo a *Parámetros de uso*, se sustituye el texto "…y se añade como uso alternativo el Hotel Urbano, y como uso autorizable el Local Comercial Tipo II" por el texto "…y se añade como uso autorizable el Local Comercial Tipo II", eliminando de la redacción el uso Hotel Urbano, pues la normativa de esta parcela remite su regulación de usos a lo establecido de forma general para las parcelas calificadas como Oficinas en el artículo 4.12.5, en el que ya se ha permitido el uso Alojamiento Turístico en la subcategoría de Hotel Urbano, como alternativo; mantenerlo en el artículo 4.12.6 sería redundante, por lo que se elimina.

c) Ajuste de mejora en una parcela con uso dotacional ubicada en el Sistema General SG-19“Parque Urbano Equipado del Estadio Insular”:

El SG-19 es un Sistema General de Espacios Libres en el que se permite cierta edificabilidad destinada a usos dotacionales, distribuida en tres zonas, entre ellas, la “Zona Este”, denominada “Edificio hacia la calle Pío XII” o “edificación situada hacia Pío XII”, según la ficha SG-19 del PGO. Esta edificación, según se expone en la página 5 de la ficha, está destinada a uso “Cultural y/o Servicios Sociales y/o Administración Pública”. Como usos complementarios se le permiten, además -sólo en planta baja- los usos Comercial, en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Comercial Tipo II, y Terciario Recreativo.

Los usos principales asignados a la edificación -Cultural, Servicios Sociales y Administración Pública- pertenecen a las clases Servicios Comunitarios y Servicios Públicos, dentro del uso Dotacional y Equipamiento, definido en el Plan General en sus Normas de Ordenación Pormenorizada, que fue objeto de modificación en julio de 2020, por medio del documento de “Modificación de Las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO”.

En la Memoria de dicho documento, entre otras cuestiones, se justifican los cambios que se introdujeron con relación a las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos[2], destacando como uno de los cambios más significativos los ajustes en los parámetros de uso de estas parcelas, sobre los que el documento señala:

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

[2] Página 15 de la Memoria de la Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO aprobada Definitivamente en julio de 2020.

Públicos, al objeto de permitir una mayor flexibilidad para la sustitución entre estos usos, facilitando su intercambio, o para la convivencia y complementación entre ellos."

Con base a esta justificación se ampliaron los usos complementarios y alternativos de las parcelas cuyo uso principal era Dotación y Equipamiento, dando mayor flexibilidad a las parcelas con uso Servicios Comunitarios (Educativo, Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, Cultural y Religioso), Administración Pública y Servicios Públicos. Así pues, se hicieron las pertinentes modificaciones en el Título IV de las Normas de Ordenación Pormenorizada, referido a parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

En el caso que nos ocupa, la parcela señalada en la ficha SG-19 como "Zona Este. Edificio hacia calle Pío XII", no tiene asignada expresamente una calificación dotacional en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, ya que se integra en un Sistema General de Espacios Libres. En los planos, todo el Sistema General es Espacio Libre, incluida la parcela con frente a Pío XII; la calificación concreta de la parcela en cuestión se establece en la ficha, que la señala como Cultural (CU), Servicios Sociales (SS) o Administración Pública (AD). Sin embargo, al no aparecer expresamente calificada como CU, SS o AD en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, la parcela no se vio beneficiada por la ampliación y flexibilización de los usos que se introdujo para el resto de parcelas con los mismos usos asignados.

La vocación de la edificación situada en el SG-19 con fachada hacia Pío XII es claramente dotacional, y aunque no tenga asignada la calificación concreta, a efectos prácticos, cumple para su entorno una función similar a la de cualquier otra parcela dotacional del municipio. Por este motivo, se considera que fue un error no reajustar los usos dotacionales que se le asignaron en la ficha, en la misma línea que se siguió con el resto de las parcelas dotacionales, es decir, permitiendo una mayor flexibilidad para la sustitución entre usos dotacionales, facilitando su intercambio y la convivencia y complementación entre ellos.

En consecuencia, se propone ajustar en la página 5 de la ficha SG-19, los usos asignados a la "edificación situada hacia Pío XII", permitiendo todos los Servicios Comunitarios y los Servicios Públicos.

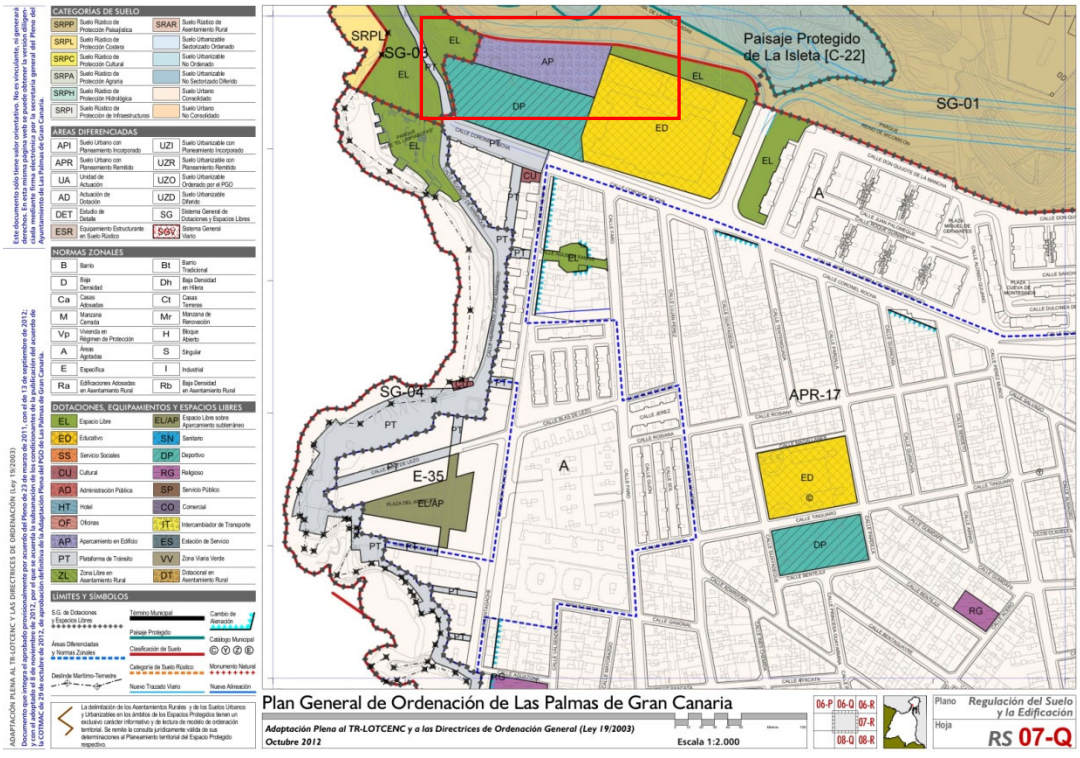
d) Introducción de la regulación pormenorizada de la parcela calificada como Aparcamiento en edificio ubicada en La Isleta, al norte del polideportivo Jesús Telo.

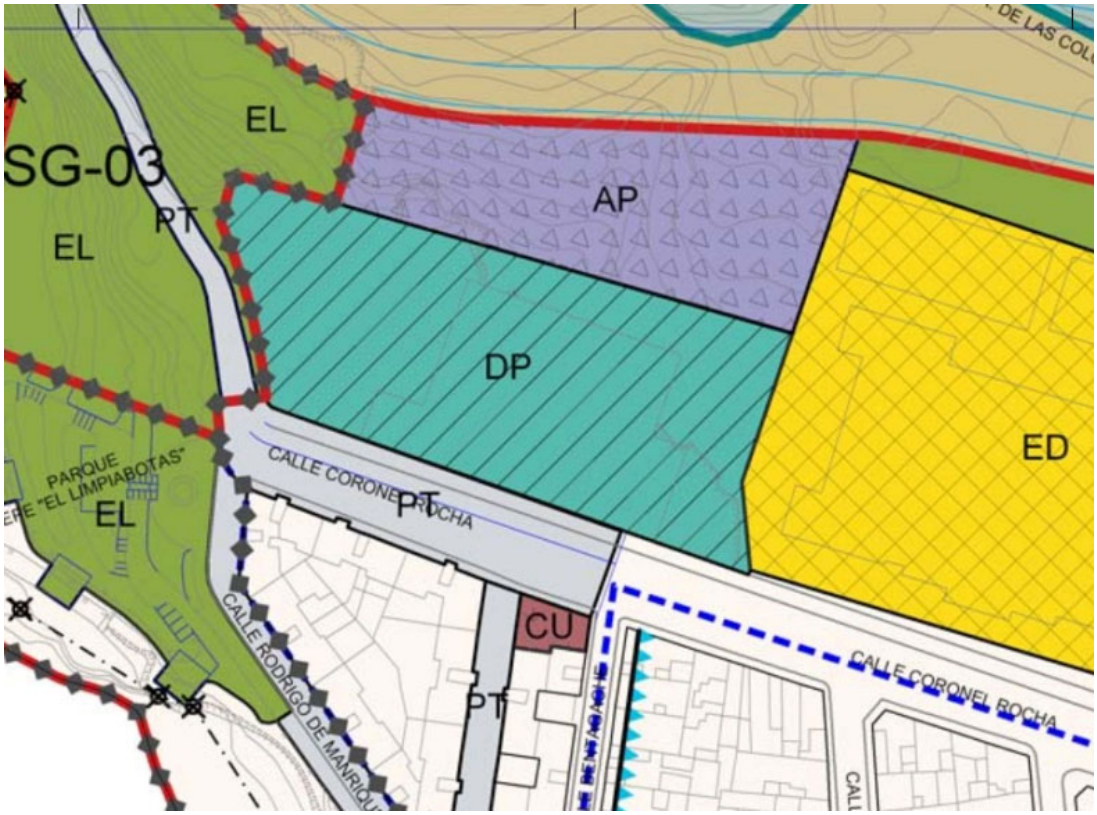
El capítulo 4.14 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General desarrolla la regulación de las parcelas calificadas con uso Aparcamiento en Edificio. En este capítulo se distingue entre parcelas edificadas, para las que el artículo 4.14.4, relativo a *Parámetros tipológicos y volumétricos*,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




SG-03
EL
PT
EL
AP
DP
ED
PARQUE
DE "EL LIMPIABOTAS"
EL
CALLE CORONEL ROCHA
PT
CU
CALLE RODRIGO DE MANRIQUE
PT
CALLE CORONEL ROCHA

IES Tony Gallardo
Polideportivo Jesús Telo
C. Coronel Roca
Parque de Pepe
el limpiabotas

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

6.1.1 **Análisis de integración paisajística**

La incidencia que los cambios introducidos por la Modificación pudieran tener sobre la integración paisajística de las parcelas y edificaciones afectadas está directamente vinculada a la naturaleza y alcance de dichos cambios. En este sentido, debe tenerse en cuenta que las modificaciones relativas a las parcelas calificadas con usos Hotel y Oficinas, así como la modificación de la norma para la parcela dotacional ubicada en el Sistema General SG-19 “Parque Urbano Equipado del Estadio Insular”, alteran únicamente el régimen de usos asignado a dichas parcelas, sin que en ningún caso se modifiquen los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones previstas, ni su relación con el entorno, que se mantiene en idénticas condiciones a las aprobadas en su día en el Plan General vigente. Los proyectos de ejecución de las edificaciones en cuestión deberán ajustarse a las determinaciones de dicho instrumento urbanístico, de manera que se garantiza la no alteración de la función territorial que a cada ámbito y parcela se había asignado desde el PGO en vigor. En definitiva, las alteraciones planteadas no implican resultados de formalización distintos a los ya previstos por el desarrollo territorial de las actuales normas de ordenación pormenorizada, por lo que no afectan a las variables de definición, formalización, singularidad o vulnerabilidad de las distintas unidades del paisaje del Plan General de Ordenación vigente.

Asimismo, la modificación de la norma para parcelas calificadas con uso Espacios Libres, permitiendo que las parcelas públicas puedan tener este uso como alternativo, tampoco introduce en el paisaje alteraciones de signo negativo. Esta propuesta posibilita que las parcelas públicas, en los casos en los que por sus singulares condiciones presenten inutilidad para el uso asignado por el planeamiento o resulten óptimas como Espacio Libre, se puedan destinar a dicho uso, contribuyendo a cualificar el entorno desde el punto de vista paisajístico. En consecuencia, la ejecución de la determinación modificada, en este caso, tampoco supone alteración negativa sobre las variables de definición, formalización, singularidad o vulnerabilidad de las distintas unidades del paisaje que el presente PGO abordó en su estructura documental y procedimiento de evaluación ambiental.

En cuanto a la modificación que se introduce en el capítulo relativo a parcelas calificadas con uso Aparcamiento en Edificio (AP), ésta consiste en la incorporación de un nuevo artículo con la regulación particular para la parcela situada en La Isleta (al norte del polideportivo Jesús Telo). Debe señalarse que el Plan General calificaba la parcela como AP, pero, por error, no le asignó normativa específica; sin embargo, se entiende que el mero hecho de asignarle la calificación AP a la parcela le presuponía edificabilidad y volumen. Es decir, la modificación propuesta no introduce una nueva calificación que cambie un Espacio Libre por una edificación, ya que desde el inicio había intención en el Plan General de destinar la parcela a un edificio de aparcamientos. La dificultad estribaba en determinar qué edificabilidad y qué volumen debía tener la nueva pieza que se va a edificar, pues el Plan General no había concretado una norma específica para ella. Con el fin de resolver el error, se ha incluido la regulación pormenorizada de la parcela en cuestión, procurado que la normativa asignada garantice la adecuada integración paisajística de la nueva construcción en el entorno sensible en que se ubica, evitando o minimizando el impacto visual con respecto al territorio que la rodea, tal como se justifica a continuación:

- 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 utiliza una vía existente, que se podrá ensanchar, acondicionando y recualificando el entorno para su conexión con las plataformas de Espacio Libre existentes al oeste del polideportivo, utilizando para ello al menos los tres metros de

retranqueo que se le exige 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 al entorno. Se propone una edificación excavada en el terreno, que se escalone adaptándose al perfil de la ladera, no pudiendo superar la cota natural de ésta en el lindero más alto de la parcela AP. La fachada sur del edificio de aparcamientos no podrá superar la altura de cornisa del polideportivo, evitando impacto visual. Bajo la rasante de la vía de acceso se permite construir dos (2) plantas más, 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, escalonándose para una mayor integración en la ladera, y tendrá tratamiento de Espacio Libre, procurando la integración del mirador existente en la zona y la utilización de materiales y acabados adecuados al entorno natural en que se ubica. Asimismo, las fachadas del edificio de Aparcamientos deberán presentar acabados que contribuyan a la integración de la edificación en el entorno, con preferencia de materiales con texturas pétreas y tonalidades acordes a las del entorno natural (evitando el clásico enfoscado y pintado).

- Por último, en cuanto a los usos, se propone como obligatorio el Espacio Libre en la cubierta, con carácter de mirador en el plano más alto, aprovechando la estratégica ubicación de la parcela, con excelentes vistas a la bahía oeste de la ciudad. Los usos complementarios permitidos se limitan a Cultural y 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.

La edificación de aparcamientos, como resultado de la aplicación de la normativa propuesta, quedará completamente integrada en el entorno, como puede apreciarse en las imágenes que se muestran a continuación, en las que se muestra una

comparativa entre la parcela antes de ejecutarse la edificación y la simulación de la volumetría ejecutada:

IMAGEN 1. Vista suroeste

Parcela en estado actual, sin ejecutar la edificación. Imagen extraída de Google Earth

Simulación de la volumetría destinada a Aparcamientos, ejecutada con el mirador existente integrado. Imagen extraída de Google Earth, modificada

IMAGEN 2. Vista noroeste

Parcela en estado actual, sin ejecutar la edificación. Imagen extraída de Google Earth

Simulación de la volumetría destinada a Aparcamientos ejecutada. Imagen extraída de Google Earth, modificada

En resumen, las alteraciones de las Normas del Plan General de Ordenación vigente que propone la presente Modificación no alteran la relación de efecto ambiental prevista en el desarrollo de las determinaciones del PGO en vigor sobre la calidad visual del paisaje, descartándose en todo caso el riesgo de nuevos impactos significativos y garantizando la adecuada integración paisajística de todas las edificaciones y parcelas afectadas.

6.2 CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS EN LAS NORMAS APROBADAS EN 2020

a) La normativa específica de la parcela denominada "Edificio de la Cooperativa de Taxistas", situada en la calle Párroco Matías Artiles, se regulaba en el PGO de 2012 mediante el artículo 4.12.7. Este artículo se eliminó en la Modificación de las Normas de 2020, al considerar el equipo redactor que la edificación había agotado la edificabilidad que la norma le asignaba. Sin embargo, se ha constatado que dicha apreciación era errónea y que aún se puede ampliar en el interior de la volumetría con los parámetros que le asignaba a la parcela el PGO de 2012. Puesto que no fue objeto de la Modificación de las Normas de 2020 alterar la edificabilidad de dicha parcela (en su caso se habría justificado el motivo), consideramos que debe volver a introducir los parámetros tipológicos y volumétricos recogidos para ella en el artículo 4.12.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de 2012:

> "a) Ocupación máxima: 60 % (el espacio libre de parcela se situará al sur de la misma, en colindancia con los EL existentes).
> b) Edificabilidad: 3,12 m^3/m^2.
> c) Altura máxima: 2 plantas.
> d) Alineación: la establecida en el Plan General."

En consecuencia, se ha introducido un nuevo artículo 4.12.8 en el documento normativo, en el que se reproducen los citados parámetros tipológicos y volumétricos.

b) La normativa específica de la parcela denominada "Edificio de oficinas junto al Centro Comercial "Las Arenas"", situada en la Avenida José Sánchez Peñate, se regulaba en el PGO de 2012 mediante el artículo 4.12.6. Este artículo se eliminó en la Modificación de las Normas de 2020, al considerar el equipo redactor que la edificación había agotado la edificabilidad que la norma le asignaba y que podía regularse por lo establecido de forma general para todas las parcelas calificadas como Oficinas. Sin embargo, se ha reconsiderado esta cuestión, pues los parámetros establecidos para dicha parcela provenían de un convenio cuyas directrices deberían conservarse en el Plan General,

como así se ha hecho con la otra parcela de Oficinas regulada por convenio, el edificio en la calle Eufemiano Jurado. Se considera de interés volver a introducir el citado artículo (con la nueva numeración que le corresponde en el documento en revisión, esto es, 4.12.9).

La calificación como Oficinas (OF) de estas dos parcelas surgió de la tramitación del convenio de unas estipulaciones concretas entre el propietario y la Administración. En consecuencia, sus normativas se mantienen en los mismos términos en que se recogían en el PGO-2012, excepto la regulación de usos complementarios, que se actualiza aumentando los usos públicos dotacionales de carácter social permitidos en planta baja, en coherencia con el ajuste de los usos que se ha realizado para el resto de las parcelas calificadas como Oficinas. Así, para ambas parcelas, se introduce como uso complementario en planta baja el uso Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural. Los usos alternativos y autorizables se mantienen intactos para ambas parcelas.

En consecuencia, se ha introducido un nuevo artículo 4.12.9 *Edificio de oficinas junto al Centro Comercial "Las Arenas"* en el documento normativo, en el que se reproducen las determinaciones del artículo 4.12.6 del Plan General de 2012, actualizando únicamente el apartado 2 referido a *Parámetros de uso*; y se ha actualizado el artículo *4.12.7 Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado*, ajustando el régimen de usos incluido en el apartado 2.

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 137 Y 139 DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

7.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 139

En este apartado se analizará cómo afecta la modificación propuesta a la densidad poblacional existente y prevista por el Plan General, para comprobar si ésta se incrementa y sus efectos sobre el cumplimiento de los estándares relativos a los espacios libres respecto a la zona considerada.

En la presente Modificación no se introducen alteraciones en la volumetría de las edificaciones, ni incremento de altura ni de ocupación. Con respecto a los parámetros tipológicos y volumétricos, únicamente se introducen tres modificaciones que no implican en ninguno de los casos aumento de población:

1. Se introduce un nuevo artículo 4.14.10 *Parcela en La Isleta (al norte del polideportivo Jesús Telo)*, que recoge la normativa de dicha parcela calificada con uso Aparcamiento en Edificio, que, por error, no se había regulado en el documento normativo en vigor. El uso Aparcamiento en edificio se respeta, no proponiendo para esta parcela ningún uso complementario, alternativo o autorizable que implique carga alojativa.

2. Se incluyen dos nuevos artículos: el 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; y el 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. No se introducen modificaciones en la volumetría aprobada en el PGO de 2012.

Con respecto al régimen de usos de las parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos, la presente Modificación no altera los usos característicos o principales de las parcelas y la mayoría de los nuevos usos complementarios, alternativos y autorizables que se proponen no tienen carácter de residenciales ni alojativos. Únicamente tienen este carácter el uso Residencia Comunitaria -que se plantea como uso alternativo para las parcelas calificadas como Hotel- y el uso Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático -que se incluye como alternativo en las parcelas calificadas como Oficinas-.

Con relación a la Residencia Comunitaria, el Plan General la describe como aquella edificación destinada al "alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleo familiar, pero que a sus miembros les unen vínculos de carácter religioso, social o semejante"[3]. Implica, por tanto, carga poblacional. Sin embargo, puesto que este nuevo uso se plantea como alternativo al uso Hotel, que también es un uso alojativo

[3] Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, relativo a "Clase Residencia Comunitaria".

de similares características, sin modificaciones en el volumen edificable permitido en las parcelas, si el destino de algunas de las edificaciones calificadas como Hotel finalmente se modificara a Residencia Comunitaria no se prevé un incremento en el número de habitantes.

Distinto es el caso de las parcelas calificadas como Oficinas a las que, por medio de esta Modificación, se les asigna como uso alternativo -y por lo tanto se permitirá cambiar su destino- el Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático. En este caso, el nuevo uso propuesto sí implicaría aumento de población en la zona, por lo que se debe atender a lo dispuesto por el artículo 139 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, sobre este particular:

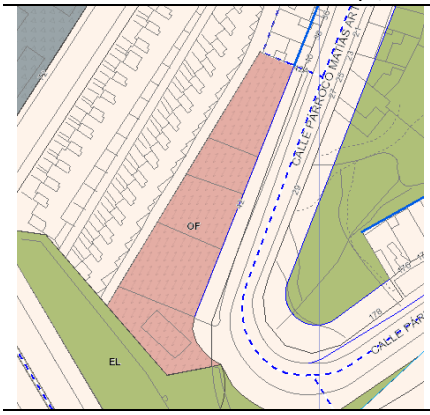
> "Artículo 139. Límites de la potestad de planeamiento urbanístico.
>
> Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:
>
> (…)
>
> c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.
>
> (…)"

Las edificaciones y parcelas a las que afecta la introducción del uso Alojamiento Turístico -Hotel Urbano y Hotel Emblemático- como alternativo son parcelas de Oficinas que están ubicadas en suelo urbano consolidado, en zonas de la ciudad bien delimitadas en las que no está prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del Plan General, en las que, por tanto, según el citado artículo 139, se puede incrementar la densidad de población a

500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico por hectárea. A continuación, comprobaremos si el cambio de uso de Oficinas a Alojamiento Turístico y el correspondiente aumento de población que esta modificación conlleva cumplen los estándares fijados por la ley en cada uno de los casos.

Las parcelas objeto de este estudio son las siguientes:

COOPERATIVA DE TAXISTAS (C/ Párroco Matías Artiles)



Clase y categoría de suelo:
Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:
Distrito 4 (Cuidad Alta). Sección censal 1

Normativa del entorno:
Norma Zonal A

Superficie de la parcela:
1.870 m²

EDIFICIOS EN AGUSTÍN MILLARES CARLÓ 10 y 12[4]

Clase y categoría de suelo:
Urbano consolidado

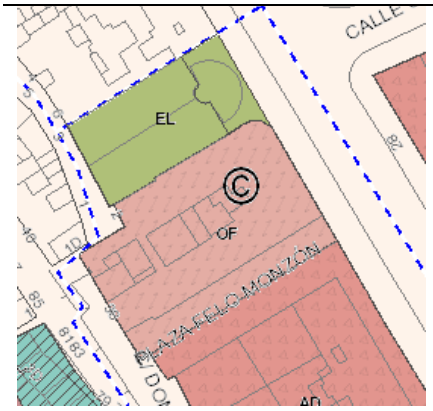
Zona en la que se encuentra ubicada:
Distrito 2 (Centro). Sección censal 37

Normativa del entorno:
Norma Zonal A

Superficie de la parcela:
1.514 m²

[4] No se considera a efectos de cálculo la parcela calificada como OF en Agustín Millares Carló, 14, pues se trata de un edificio de uso Administrativo del Cabildo, regulado como tal por la ficha SG-27, que, por error, aparece grafiado como Oficinas (OF) en vez de como Administrativo (AD) en la ficha y el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

EDIFICIO PROTEGIDO EN PRIMERO DE MAYO, 21



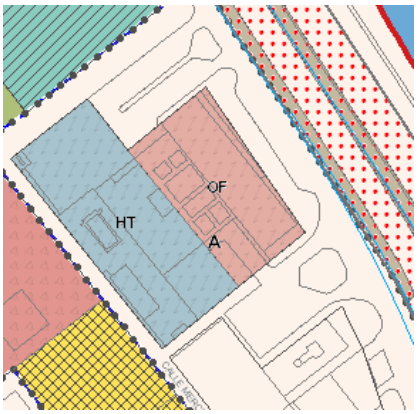
Clase y categoría de suelo:
Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:
Distrito 2 (Centro). Sección censal 5

Normativa del entorno / ficha de Catálogo:
Norma Zonal A / ARQ-025

Superficie de la parcela:
994 m²

EDIFICIO JUNTO A HOTEL IBERIA (Avda. Alcalde José Ramírez Bethencourt)



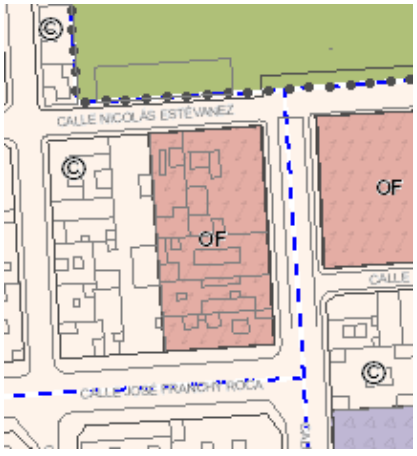
Clase y categoría de suelo:
Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:
Distrito 2 (Centro). Sección censal 37

Normativa del entorno:
Norma Zonal A

Superficie de la parcela:
2.256 m²

EDIFICIO JUNTO AL PARQUE SANTA CATALINA (León y Castillo 431)



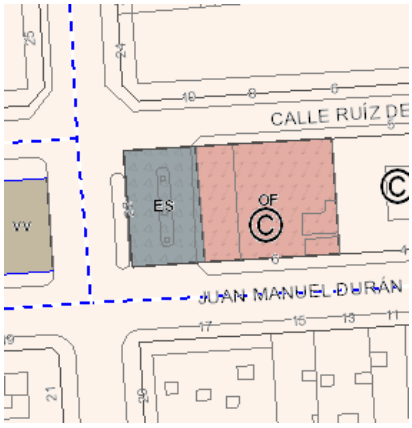
Clase y categoría de suelo:
Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:
Distrito 3 (Isleta-Puerto-Guanarteme). Sección censal 4

Normativa del entorno:
Norma Zonal Mr

Superficie de la parcela:
1.869 m²

CASA FORD (Juan Manuel Durán / Ruiz de Alda)



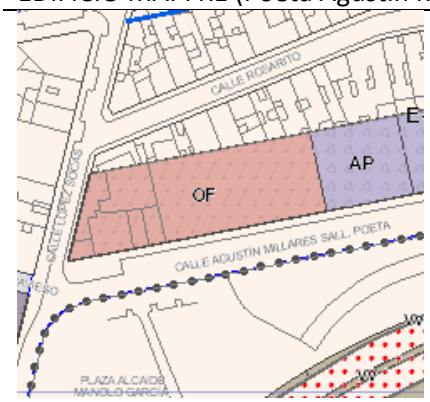
Clase y categoría de suelo:
Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:
Distrito 3 (Isleta-Puerto-Guanarteme). Sección censal 6

Normativa del entorno / ficha de Catálogo:
Norma Zonal M7 / ARQ-184

Superficie de la parcela:
539 m²

EDIFICIO MAPFRE (Poeta Agustín Millares Sall)



Clase y categoría de suelo:
Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:
Distrito 3 (Isleta-Puerto-Guanarteme). Sección censal 28

Normativa del entorno:
Norma Zonal E03

Superficie de la parcela:
1.978 m²

EDIFICIO JUNTO AL PARQUE SANTA CATALINA (Nicolás Estévanez/León y Castillo)[5]

Clase y categoría de suelo:
Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:
Distrito 3 (Isleta-Puerto-Guanarteme). Sección censal 4

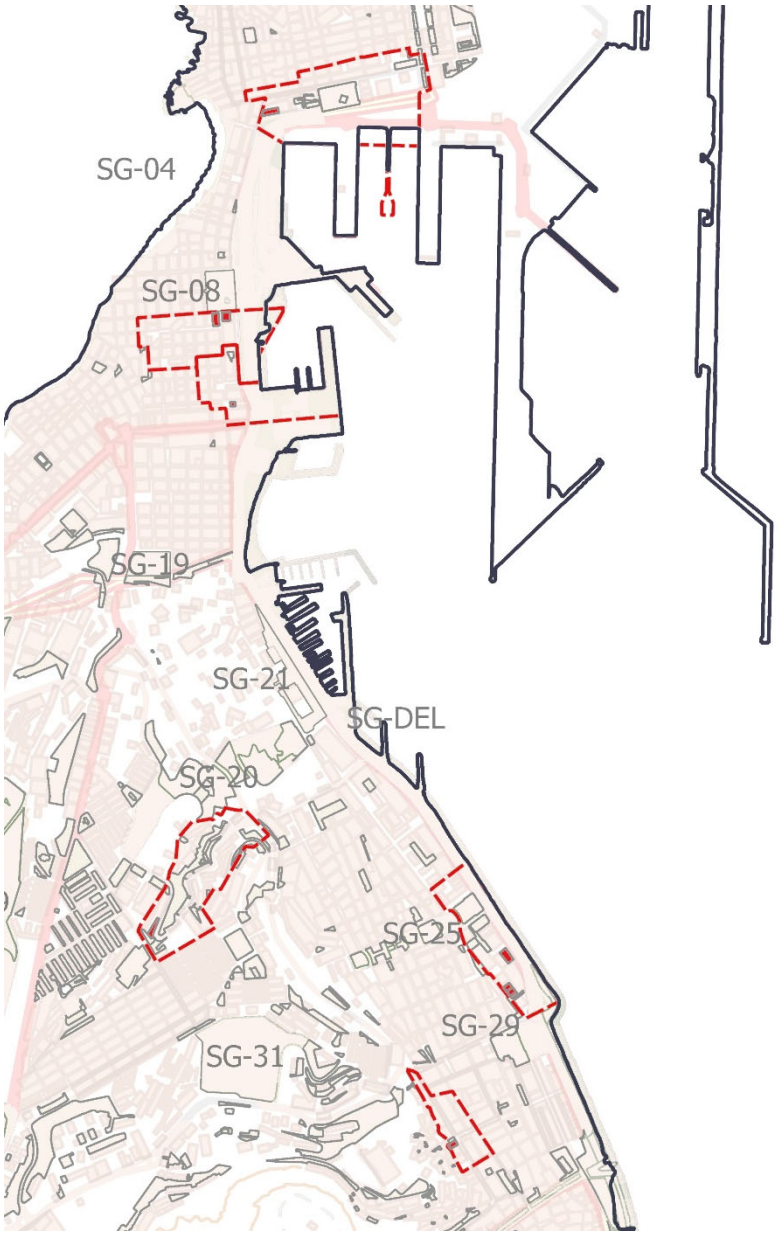
Normativa del entorno:
Norma Zonal E03

Superficie de la parcela:
1.600 m²

[5] El edificio con fachada a Comandante Ramón Franco nº1, Simón Bolívar y Emilio Castelar, por error, aparece calificado como SP en el plano de Regulación del Suelo y La Edificación RS-17S. La calificación de esta parcela cambió de Servicios Públicos (SP) a Oficinas (OF) durante la tramitación del Plan General aprobado en 2012, como respuesta a una alegación presentada en el periodo de Información Pública, a raíz de la cual se introdujo dentro del capítulo 4.12 *Normas para parcelas calificadas como uso Oficinas* de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, el artículo 4.12.6, que la regula. La normativa específica que se asignó a la edificación permitía como uso alternativo el Hotel Urbano, uso que se desarrolla en la actualidad en la parcela. Por este motivo, en los cuadros de cálculo incluidos en este epígrafe de la Memoria la parcela aparecerá como uso Hotelero existente (Hotel Lumm).

Para hacer el cálculo del aumento de población que representaría el cambio de uso tomaremos como referencia los siguientes parámetros:

- Como ámbito de referencia se utilizarán las secciones censales, unidades territoriales inferiores al municipio, fácilmente identificables y con límites claramente definidos, que sirven de referencia para diseminación de la información estadística y la elaboración de los censos de población.



Secciones censales y parcelas de oficinas afectadas

- No se considerarán a efectos de cálculo las parcelas y manzanas que estén calificadas con usos de Espacio Libre o Dotación y Equipamiento, cuando dichos usos no impliquen carga alojativa (es decir, todas aquellas que no estén calificadas como Residencia Comunitaria o Alojamiento Turístico).

- Los cálculos de la edificabilidad máxima residencial que permite el planeamiento se realizarán con base a los parámetros tipológicos y volumétricos de las Normas Zonales que regulen cada manzana residencial incluida en la sección censal, descontando a la edificabilidad bruta la superficie previsible para patios, valorada en un 5% de la parcela.

  Asimismo, en las parcelas reguladas por Normas Zonales donde se exijan usos vinculados o se permitan usos complementarios en planta baja o plantas inferiores a las de vivienda, se descontará el 50% de la edificabilidad bruta de una planta de vivienda y el 100% de la planta baja por tener otros usos vinculados. Se establece el mismo criterio que en parcelas donde se desarrolla el uso Alojamiento Turístico en las que se permita desarrollar usos complementarios en plantas baja y primera.

  En las Normas Zonales y tipologías de menos de 3 plantas de altura no se aplicarán las reducciones a la superficie residencial descritas en este apartado.

- Para el cálculo del número de habitantes se tomará la relación de 1 habitante por cada 30 m² construidos, fórmula que establece el PGO vigente en su Memoria de Ordenación Estructural (parte 4), en el apartado 5.4, para determinar la densidad de un sector o ámbito.

- Para el cálculo de plazas alojativas se tomará la relación de 22 m² por plaza alojativa, referencia tomada a partir de los datos obtenidos de dos hoteles urbanos de la ciudad, existentes y en uso: el Hotel LUMM y el Hotel BEX.

  • Hotel LUMM = 3.721,85 m²c / 176 plazas autorizadas= 21,14 m²/plaza

  • Hotel BEX = 4.269,02 m²c / 194 plazas autorizadas = 22 m²/plaza

- A partir de los datos del Instituto Canario de Estadística sobre la tasa de ocupación por plaza alojativa turística en el Municipio de Las Palmas de Gran Canaria en los tres años pre-pandemia (2017 a 2019) se obtiene una media anual de un 55% de

ocupación, factor que se aplicará sobre las plazas alojativas de las edificaciones hoteleras.

En los siguientes cuadros[6] se hace, para cada sección censal en la que se ubica alguno de los edificios calificados como Oficinas para los que se plantea como alternativo el uso Alojamiento Turístico (Hotel Urbano y Hotel Emblemático), una comparativa por usos entre el volumen edificable de la norma vigente y la propuesta que nos servirá para comprobar el cumplimiento de los estándares del artículo 139 de la Ley 4/2017:

EDIFICIO DE OFICINAS MAPFRE (Poeta Agustín Millares Sall)

Distrito 3. Sección censal 28 (Superficie: 33,3 Ha; población actual[7]: 2.250 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial Mr[8]	20.180	5,5	4	76.684	2.556	76.684	2.556
Residencial M4	15.569	4	2,5	36.976	1.233	36.976	1.233
Residencial M UA 01.3	1.982	9	7,5	14.122	471	14.122	471
Residencial S[9]	445	18	15	6.341	211	6.341	211
Residencial E-03	3.098	6	4,5	13.244	441	13.244	441
Hotel existente	---	---	---	---	---	---	---
Oficinas /nuevo Aloj. turístico	2.018	5	3,5	---	---	6.710	168
Nº TOTAL DE HABITANTES					4.912		5.080
DENSIDAD DEL ÁMBITO				4.912/33,3= **148 hab./Ha.**		5.080/33,3= **153 hab./Ha.**	

[6] Todas las superficies de los cuadros expuestos están expresadas en m² y se han medido tomando por referencia la cartografía del Plan General en vigor.
La "Altura Norma" se refiere a la altura permitida en la parcela por la normativa del Plan General en vigor.
La "Altura Residencial" es la altura de las plantas de la edificación que se destinan a viviendas. Las Normas Zonales de las parcelas residenciales en estos ámbitos permiten usos complementarios (en ciertos casos incluso obligan a usos vinculados) en plantas bajas o inferiores a las de vivienda, por lo que, como norma general, se ha descontado el 50% de la edificabilidad bruta de una planta de vivienda y el 100% de la planta baja. Se ha utilizado el mismo criterio que en parcelas donde se desarrolla o se pretende desarrollar el uso Alojamiento Turístico ya que éste permite los usos complementarios en plantas baja y primera.
La "Superficie alojativa construida" es el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por la altura residencial, aplicándole además un coeficiente de reducción del 5% correspondiente a la superficie destinada a patios.
El "Número de Habitantes" se refiere al número total de habitantes que podría albergar la zona si se ejecutaran todas las determinaciones del planeamiento en vigor, y es el resultado de dividir la "Superficie alojativa construida" por 30, en el caso de las parcelas residenciales, y por 22, en el caso de las parcelas destinadas a uso Hotel. A estas últimas se les aplica además un coeficiente reductor de 0,55 derivado de los datos de ocupación media pre-pandemia obtenidos del Instituto Canario de Estadística.

[7] Población actual según los datos de estadística del Padrón Continuo del Instituto Nacional de Estadística a 1 de enero de 2020.

[8] Se ha tomado como altura de referencia para las parcelas y manzanas con Norma Zonal Mr 5,5 plantas, que es la media entre las 4 y las 7 plantas que suelen tener las parcelas calificadas como Mr.

[9] Se toman como superficie y altura de referencia las de las plantas destinadas a vivienda, eliminando del cómputo el basamento, destinado a otros usos.

EDIFICIOS DE OFICINAS JUNTO AL PARQUE SANTA CATALINA

Distrito 3. Sección censal 4 (Superficie: 14,6 Ha; población actual: 2.216 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial Mr	14.182	5,5	4	53.892	1.796	53.892	1.796
Residencial M4	27.820	4	2,5	66.073	2.202	66.073	2.202
Residencial M5	3.077	5	3,5	10.231	341	10.231	341
Residencial S[10]	2.411	18	15	34.357	1.145	34.357	1.145
Residencial E-03	1.385	6	4,5	5.921	197	5.921	197
Hotel Bex / existente	449	9,5	9,5	4.269	107	4.269	107
Hotel Lumm /existente	677	5,5	5,5	3.722	93	3.722	93
Oficinas en Mr/ nuevo Aloj. Turístico	1.869	5,5	4	---	---	7.102	323
Oficinas en E-03/ nuevo Aloj. Turístico	1.600	6	4,5	---	---	6.840	311
Nº TOTAL DE HABITANTES					5.881		6.515
DENSIDAD DEL ÁMBITO				5.881/14,6= **403 hab./Ha.**		6.515/14,6= **446 hab./Ha.**	

EDIFICIO DE OFICINAS EN LA CASA FORD (Juan Manuel Durán / Ruiz de Alda)

Distrito 3. Sección censal 6 (Superficie: 14,5 Ha; población actual: 1.874 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial M AD-20	1.039	5	3,5	3.455	115	3.455	115
Residencial M4	17.578	4	2,5	41.748	1.392	41.748	1.392
Residencial M7	10.747	7	5,5	56.153	1.872	56.153	1.872
Residencial M9	5.220	9	7,5	37.193	1.240	37.193	1.240
Hotel existente	---	---	---	---	---	---	---
Oficinas / nuevo Aloj. turístico	539	6	4	---	---	2.048	93
Nº TOTAL DE HABITANTES					4.619		4.712
DENSIDAD DEL ÁMBITO				4.619/14,5= **319 hab./Ha.**		4.712/14,6= **325 hab./Ha.**	

[10] Se toman como superficie y altura de referencia las de las plantas destinadas a vivienda, eliminando del cómputo el basamento, destinado a otros usos.

EDIFICIO DE OFICINAS DE LA COOPERATIVA DE TAXISTAS (C/ Párroco Matías Artiles)

Distrito 4. Sección censal 1 (Superficie: 18,8 Ha; población actual: 1.466 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial A	20.425	2	2	40.850	1.362	40.850	1.362
Residencial Ct	1.606	2	2	3.212	107	3.212	107
Residencial B2	21.873	2	2	43.746	1.458	43.746	1.458
Residencial E-01	13.866	2	2	27.732	924	27.732	924
Hotel existente	---	---	---	---	---	---	---
Oficinas / nuevo Aloj. turístico	1.122[11]	2	2	---	---	2.244	102
Nº TOTAL DE HABITANTES					3.851		3.953
DENSIDAD DEL ÁMBITO				3.851/18,8= **205 hab./Ha.**		3.953/18,8= **210 hab./Ha.**	

EDIFICIOS DE OFICINAS JUNTO AL HOTEL IBERIA Y EN AGUSTÍN MILLARES CARLÓ

Distrito 2. Sección censal 37 (Superficie: 15,1 Ha; población actual: 850 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc./ alojativa	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial A[12]	4.200	Varias	Varias	60.012	2.000	60.012	2.000
Hotel existente (Hotel Iberia)	3.270	12	10,5	32.618	448	32.618	448
Oficinas Hotel Iberia / nuevo Aloj. Turíst.	2.256	2	2	---	---	4.512	113
Oficinas Aparcamiento Iberia/ Aloj. turístico	974	7	5,5	---	---	5.089	127
Oficinas Agustín Millares Carló, 10/ Aloj. turístico	540	7	5,5	---	---	2.822	71
Nº TOTAL DE HABITANTES					2.448		2.759
DENSIDAD DEL ÁMBITO				2.448/15,1= **162 hab./Ha.**		2.759/15,1= **183 hab./Ha.**	

[11] La superficie de la parcela es 1.870 m², pero se ha aplicado un coeficiente de 0,6 porque la normativa que la regula fija una ocupación máxima del 60%.

[12] Se toma como superficie de referencia la de los 8 volúmenes destinados a vivienda, eliminando del cómputo los basamentos y los espacios libres de parcela: 900 m² (20 plantas); 2 x 1050 m² (5 plantas); 1200 m² (12 plantas); 1.700 m² (7 plantas); 580 (12 plantas); 2 x 530 (12 plantas)

EDIFICIOS DE OFICINAS EN PRIMERO DE MAYO

Distrito 2. Sección censal 5 (Superficie: 6,1 Ha; población actual: 1.609 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial M6	3.990	6	4,5	17.057	569	17.057	569
Residencial M5	3.462	5	3,5	12.117	404	12.117	404
Residencial S[13]	1.028	8	8	7.813	260	7.813	260
Residencial A[14]	1.340	Varias	Varias	12.706	424	12.706	424
Hotel existente	---	---	---	---	---	---	---
Oficinas / nuevo Aloj. turístico	994	6	4,5	---	---	4.249	106
Nº TOTAL DE HABITANTES					1.657		1.763
DENSIDAD DEL ÁMBITO				1.657/6,1= **272 hab./Ha.**		1.763/6,1= **289 hab./Ha.**	

Tal como se puede apreciar en los cuadros expuestos, la propuesta de aplicación de los usos alternativos de las parcelas calificadas como Oficinas introduciendo el Alojamiento Turístico -Hotel Urbano y Hotel Emblemático- generaría un ligero incremento de población en los distritos y secciones censales en las parcelas en cuestión se ubican, pero la densidad de población en dichas áreas del territorio se mantendría en todos los casos por debajo de los 500 habitantes por hectárea que fija como máximo el artículo 139 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, para áreas urbanas consolidadas.

7.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES (APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 137)

La propuesta de aplicación de los usos alternativos de las parcelas calificadas como Oficinas introduciendo el Alojamiento Turístico en las subcategorías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático, según se ha expuesto, cumple los estándares de densidad de población establecidos en el artículo 139 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (LSyENPC); sin embargo, de producirse el cambio de uso en alguna de las parcelas, la población de la zona donde

[13] Se toma como superficie de referencia la del volumen destinado a vivienda, eliminando del cómputo el basamento. Como altura de referencia se han tomado 8 plantas (la media entre las 9 de los volúmenes altos y las 7 de los bajos).

[14] Se toma como superficie de referencia la de los 3 volúmenes destinados a vivienda, eliminando del cómputo los basamentos y los espacios libres de parcela: 840 m² (14 plantas); 2 x 250 m² (7 plantas de media)

se localiza aumentaría, en la proporción que se indica a continuación según los cálculos del apartado anterior:

EDIFICIO DE OFICINAS MAPFRE (Poeta Agustín Millares Sall) Distrito 3. Sección censal 28	Población máxima con la Norma vigente	4.912
	Población máxima tras la Modificación	5.080
	Incremento de población en número de habitantes	**168**
EDIFICIOS DE OFICINAS JUNTO AL PARQUE SANTA CATALINA Distrito 3. Sección censal 4	Población máxima con la Norma vigente	5.881
	Población máxima tras la Modificación	6.515
	Incremento de población en número de habitantes	**634**
EDIFICIO DE OFICINAS EN LA CASA FORD (Juan Manuel Durán / Ruiz de Alda) Distrito 3. Sección censal 6	Población máxima con la Norma vigente	4.619
	Población máxima tras la Modificación	4.712
	Incremento de población en número de habitantes	**93**
EDIFICIO DE OFICINAS DE LA COOPERATIVA DE TAXISTAS (C/ Párroco Matías Artiles) Distrito 4. Sección censal 1	Población máxima con la Norma vigente	3.851
	Población máxima tras la Modificación	3.953
	Incremento de población en número de habitantes	**102**
EDIFICIOS DE OFICINAS JUNTO AL HOTEL IBERIA Y EN AGUSTÍN MILLARES CARLÓ Distrito 2. Sección censal 37	Población máxima con la Norma vigente	2.448
	Población máxima tras la Modificación	2.759
	Incremento de población en número de habitantes	**311**
EDIFICIOS DE OFICINAS EN PRIMERO DE MAYO Distrito 2. Sección censal 5	Población máxima con la Norma vigente	1.657
	Población máxima tras la Modificación	1.763
	Incremento de población en número de habitantes	**106**
Las Palmas de Gran Canaria	Incremento total de población	**1.414**

El aumento de habitantes con aplicación de la norma propuesta, si todas las parcelas de Oficinas afectadas optaran por cambiar su destino al uso alternativo Alojamiento Turístico, sería de 1.414 habitantes.

El apartado 2 del artículo 137 de la LSyENPC pone en relación el incremento de población con los Espacios Libres:

> "2. Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario."

Así, en cumplimiento de este artículo, el incremento de población en 1.414 habitantes supondría la previsión de una dotación de 7.070 m² de Espacio Libre (5m² de espacios libres por habitante). Sin embargo, a este respecto deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La Modificación que se propone implica la ampliación de usos alternativos, pero no afecta al uso cualificado de las parcelas objeto de modificación, es decir, no altera su calificación, que continúa como "Oficinas", siendo este su destino actual en la mayoría de los casos. Así, aunque es posible que algunas de estas parcelas en el futuro se reconviertan a Alojamiento Turístico, es improbable que todas ellas cambien su destino principal a este uso, pues se entiende que muchas de ellas continuarán siendo Oficinas y para otras se optará por alguno de los otros usos alternativos propuestos. Por lo tanto, la previsión de aumento de población en 1.414 personas es un máximo que posiblemente nunca se alcanzará. De hecho, como norma general, lo que siempre se ha evaluado para justificar el cumplimiento de estándares en los documentos de planeamiento es el impacto que genera el uso principal de las parcelas, sin entrar en usos complementarios, alternativos y autorizables, ya que se entiende que previsiblemente cada parcela se destinará al uso principal que se le ha asignado.

2. En cualquier caso, de producirse un aumento puntual de población debido al cambio de uso de alguna de las parcelas como consecuencia de la Modificación propuesta, la superficie de Espacios Libres necesaria para compensarlo queda justificada y compensada con los Espacios Libres existentes en el entorno inmediato a las parcelas y que están calificados por el PGO-2012, tal como se muestra a continuación:

   a) EDIFICIO DE OFICINAS MAPFRE (Poeta Agustín Millares Sall):

      Si esta parcela cambiara su uso a Alojamiento Turístico, el aumento previsible de población sería de 168 habitantes, lo que requeriría un incremento de 840 m² de Espacio Libre, pero la parcela se encuentra en una zona en la que ya existen numerosos Espacios Libres capaces de absorber el nuevo crecimiento poblacional:

      - Al norte se localizan los Sistemas Generales de Espacios Libres SG-03 "Parque Marítimo El Confital" (97.576 m²) y SG-02 "Parque Marítimo de Punta de Las Salinas" (253.043 m²).

- Al oeste se encuentra el Sistema General de Espacios libres SG-04 “Playa de Las Canteras” (donde el paseo de La Puntilla al Confital conforma un total de 25.304 m²).

- En el entorno del ámbito se encuentran la Plaza del Castillo de la Luz con una superficie de 18.092 m² y el SG-08 correspondiente al Parque Santa Catalina con 24.166 m², además de algunas plazas como la de Nuestra Señora de la Luz y la situada en torno a la calle Eduardo Benot.

b) EDIFICIOS DE OFICINAS JUNTO AL PARQUE SANTA CATALINA:

Si la parcela entre las calles Nicolás Estévanez, León y Castillo y Franchy Roca cambiara su uso a Alojamiento Turístico, el aumento previsible de población sería de 323 habitantes, lo que requeriría un incremento de 1.615 m² de Espacio Libre; si la parcela entre las calles Nicolás Estévanez, León y Castillo y Emilio Castelar cambiara su uso a Alojamiento Turístico, el aumento previsible de población sería de 311 habitantes, lo que requeriría un incremento de 1.555 m² de Espacio Libre; pero estas parcelas se encuentran en una zona en la que ya existen numerosos Espacios Libres capaces de absorber el nuevo crecimiento poblacional:

- Al norte de las parcelas, justo en frente de éstas, se ubica el Sistema General de Espacios Libres SG-08 “Parque Santa Catalina”, con una superficie de 24.166 m².

- Al este, en colindancia con las mismas, se ubica el SG-DEL “Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral”, dentro del cual existen actualmente numerosos espacios libres como el Parque Blanco, la Plaza de Canarias, los espacios libres en las inmediaciones al Museo Elder y el entorno del Skatepark de Las Palmas, que ocupan una superficie aproximada de 70.000 m².

- Al oeste se encuentra el Sistema General de Espacios libres SG-04 “Playa de Las Canteras”, donde el paseo de La Puntilla al Confital conforma un total de 25.304 m².

c) EDIFICIO DE OFICINAS EN LA CASA FORD (Juan Manuel Durán / Ruiz de Alda):

Si esta parcela cambiara su uso a Alojamiento Turístico, el aumento previsible de población sería de 93 habitantes, lo que requeriría un incremento de 465 m² de Espacio Libre, pero la parcela se encuentra en una zona en la que ya existen numerosos Espacios Libres capaces de absorber el nuevo crecimiento poblacional:

- Al norte de la parcela, a menos de 500 metros, se ubica el Sistema General de Espacios Libres SG-08 "Parque Santa Catalina", con una superficie de 24.166 m².

- Al este, se ubica el SG-DEL "Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral", dentro del cual existen actualmente numerosos espacios libres como el Parque Blanco, la Plaza de Canarias, los espacios libres en las inmediaciones al Museo Elder y el entorno del Skatepark de Las Palmas, que ocupan una superficie aproximada de 70.000 m²; además, dentro de este Sistema General, en el entorno próximo a la parcela, se encuentra la Base Naval (con una superficie aproximada de 110.000 m²), zona en la que la ficha SG-DEL prevé la mejora ambiental como Eje Verde Estructurante.

d) EDIFICIO DE OFICINAS DE LA COOPERATIVA DE TAXISTAS (C/ Párroco Matías Artiles):

Si esta parcela cambiara su uso a Alojamiento Turístico, el aumento previsible de población sería de 102 habitantes, lo que requeriría un incremento de 510 m² de Espacio Libre, pero la parcela se encuentra en una zona en la que ya existen numerosos Espacios Libres capaces de absorber el nuevo crecimiento poblacional:

- Bordeando la parcela al norte y en colindancia con ella al sur, se encuentran los espacios libres del barranquillo de Don Zoilo, que enlazan en continuidad con el Parque de El Canódromo, con una superficie aproximada de cerca de 50.000 m².

- A poco más de 500 metros, se encuentran la plaza/parque Don Benito (21.000 m²) y el Sistema General de Espacios Libres SG-20 "Dorama-Altavista" (91.328 m² de espacio libre), y a unos 700 m, el Sistema General de Espacios Libres SG-31 "Parque de Las Rehoyas" (136.000 m²).

- Además, en el entorno inmediato existen varios espacios libres y plazas de carácter local.

e) EDIFICIOS DE OFICINAS JUNTO AL HOTEL IBERIA Y EN AGUSTÍN MILLARES CARLÓ:

Si la parcela de Oficinas junto al Hotel Iberia cambiara su uso a Alojamiento Turístico, el aumento previsible de población sería de 113 habitantes, lo que requeriría un incremento de 565 m² de Espacio Libre; si la parcela ocupada por el Aparcamiento Iberia cambiara su uso a Alojamiento Turístico, el aumento previsible de población sería de 127 habitantes, lo que requeriría un incremento de 635 m² de Espacio Libre; y si la parcela Agustín Millares Carló, 10, cambiara su uso a Alojamiento Turístico, el aumento previsible de población sería de 71 habitantes, lo que requeriría un incremento de 355 m² de Espacio Libre; pero estas parcelas se encuentran en una zona en la que ya existen numerosos Espacios Libres capaces de absorber el nuevo crecimiento poblacional:

- Al norte de las parcelas se encuentra en Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones “Complejo Dotacional Obelisco-Fuente Luminosa”, con una superficie de Espacios Libres de 29.181 m².

- En las inmediaciones de las parcelas se encuentran el Sistema General SG-27 “Complejo Administrativo Venegas” (una de las parcelas afectadas está incluida dentro de este ámbito), con una superficie de Espacio Libre de 11.358 m²; y el SG-29 “Parque San Telmo-Estación de Guaguas” que se complementa con el espacio libre en la cubierta del Intercambiador de San Telmo, sumando entre ambos una superficie de Espacio Libre de en torno a 32.106 m².

- Al este, se ubica el SG-DEL “Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral”, que desarrolla una gran área de Espacio Libre a lo largo de la Avenida Marítima.

f) EDIFICIOS DE OFICINAS EN PRIMERO DE MAYO:

Si esta parcela cambiara su uso a Alojamiento Turístico, el aumento previsible de población sería de 106 habitantes, lo que requeriría un incremento de 530 m² de Espacio Libre, pero la parcela se encuentra en una zona en la que ya existen numerosos Espacios Libres capaces de absorber el nuevo crecimiento poblacional:

- Al norte, en colindancia con la parcela, se encuentra un pequeño Espacio Libre en prolongación de la Plaza San Bernardo; ambos Espacios Libres suman unos 3.100 m².

- Al sur de la parcela, a menos de 500 metros de distancia, se encuentra el Sistema General de Espacios Libres "Barranco Guiniguada", con una superficie de Espacios Libres de 47.842 m².

- En las proximidades de la parcela existen varias zonas de Espacios Libres, entre los que destaca, a unos 500 metros, el área de Espacios Libres junto a la carretera del Norte, con una superficie superior a 80.000 m².

En definitiva, como se puede deducir de los datos anteriores, existen en el entorno de las parcelas objeto de Modificación Espacios Libres y dotaciones en superficie suficientes para absorber las necesidades de la población existente y prevista.

Principales Espacios Libres en el entorno de las parcelas OF con nuevo uso alternativo Alojamiento Turístico

3. Por último, hay que señalar que el incremento de población que se produciría por el cambio de uso de cualquiera de estas parcelas de Oficinas a Alojamiento Turístico no puede circunscribirse únicamente a las zonas en las que se ubican las parcelas objeto de modificación, puesto que el perfil de los nuevos habitantes de estas

edificaciones alojativas en su mayoría encaja con el de un turista que viene a visitar la ciudad o la isla, que desarrolla la mayor parte de sus actividades fuera del entorno cercano al Alojamiento Turístico. Los Espacios Libres de referencia para compensar el crecimiento poblacional en estos casos deberían ser, cuando menos, los Espacios Libres municipales. A este respecto, cabe destacar que, según los datos del Padrón Municipal de Habitantes de 2022, la población actual de Las Palmas de Gran Canaria es de 378.797 habitantes, es decir, 4.546 habitantes menos que los empadronados en el año 2011, para los que el PGO vigente obtuvo una proporción de 6,5 m² de Sistema General de Espacios Libres por habitante.

Además, por medio de la presente Modificación de las Normas del Plan General, se ha introducido una determinación en la Norma para Parcelas calificadas como Espacio Libre que permite que cualquier parcela pública del municipio se destine a este uso, como alternativo al uso cualificado que se le haya asignado. Esta medida contribuirá a aumentar aún más la proporción de Espacios Libres municipales por habitante señalada.

8. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En sesión celebrada el 3 de octubre de 2022, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes adopta el Acuerdo de Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento*, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 6.2a) y los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. Así mismo, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la referida Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el que se informa de modo FAVORABLE la procedencia de dicha evaluación ambiental estratégica simplificada, al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente. No obstante, se señala en el Informe que dicha valoración es condicionada por la efectiva pormenorización en el documento de Aprobación Inicial del contenido de la evaluación ambiental en los siguientes aspectos:

- La concreción del alcance y contenido de la Modificación con el nivel de detalle suficiente.

- La incorporación de los objetivos de índole ambiental.

- La caracterización de los contenidos del medio ambiente con los contenidos establecidos en el Reglamento de Planeamiento y con un nivel de detalle específico para la regulación pormenorizada de la parcela calificada como Aparcamiento en edificio ubicada en La Isleta, al norte de Polideportivo Jesús Telo.

- El análisis de las características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa.

- El análisis de forma concreta y específica de los efectos ambientales previsibles de la regulación pormenorizada de la parcela calificada como Aparcamiento en edificio ubicada en La Isleta, al norte del Polideportivo Jesús Telo.

- El establecimiento de medidas ambientales para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente.

Asimismo, se determina en el Informe que, si se advierten efectos significativos no previstos, deberá remitirse el documento de Aprobación Inicial a una nueva valoración de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos con vistas a actualizar el Informe Ambiental Estratégico.

El anuncio relativo al mencionado Informe Ambiental Estratégico se publica, con fecha 12 de octubre de 2022, en el Boletín Oficial de La Provincia de las Palmas, número 123; y con fecha 20 de octubre de 2022, en el Boletín Oficial de Canarias, número 208.

Las modificaciones realizadas en cumplimiento del citado Informe se resumen a continuación y se recogen como ANEXO I al final de este documento.

8.1 MODIFICACIONES REALIZADAS EN CUMPLIMIENTO DEL IAE

Se ha procedido a hacer las correcciones que se solicitaban en el Informe Ambiental Estratégico, que se resumen en las siguientes:

- Se ha concretado el alcance y contenido de la Modificación con mayor nivel de detalle, en la línea que ya se exponía en el documento borrador.

- Se han incorporado los objetivos de índole ambiental.

- Se han revisado y ampliado los contenidos de medio ambiente en acuerdo a los contenidos establecidos en el Reglamento de Planeamiento, con un nivel de detalle específico para la regulación pormenorizada de la parcela calificada como Aparcamiento en edificio ubicada en La Isleta, al norte de Polideportivo Jesús Telo. Asimismo, se ha realizado el análisis de las características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa, determinando de forma concreta y específica de los efectos ambientales previsibles de la regulación pormenorizada de la parcela calificada como Aparcamiento en edificio al norte del Polideportivo Jesús Telo.

- Por último, se han establecido medidas ambientales para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente.

8.2 MEDIDAS AMBIENTALES PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las medidas ambientales que conllevan intervención espacial se agrupan en varias determinaciones:

1. Conservación de las comunidades vegetales, los especímenes arbóreos destacados por razón de su valoración científica, su significación histórica o su valor expositivo y los espacios de ajardinamiento que jalonan vías, bordes y enclaves edificados.

2. Conservación de los vestigios arqueológicos y etnográficos que pudieran aparecer en los trabajos de preparación de los terrenos y acondicionamiento de las parcelas, contactando con la autoridad competente en la materia y sometiéndose a sus indicaciones técnicas.

3. Conservación de la fisiografía general de los terrenos y los perfiles topográficos. Búsqueda de soluciones a las alteraciones topográficas existentes y motivadas por la acción antrópica.

4. Conservación de la cuenca visual evitando elementos que intercepten la percepción general del espacio tanto desde el interior como desde los puntos externos de visualización.

5. Solución normativa a los impactos producidos por la deposición de vertidos y residuos en distintos puntos.

6. Adopción de las medidas oportunas de cara a minimizar los efectos sobre el medioambiente de los humos, ruidos y residuos generados durante la fase de obras.

7. Potenciación general de los valores tradicionales del espacio edificado como recurso turístico de la ciudad.

Dichas medidas resultan comunes a la ordenación propuesta, proponiéndose su concreción y definición formal una vez se defina la ordenación pormenorizada resultante, sin que en ningún caso se altere reseñablemente la evaluación ambiental.

9. LISTADO DE VARIACIONES 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".

10. PERSPECTIVA DE GÉNERO

La presente modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General se refiere exclusivamente a la regulación normativa de parcelas con uso cualificado Dotacional y Equipamiento. Estas parcelas representan uno de los cuatro escenarios posibles sobre los cuales se desarrolla el acto social (los otros tres son el espacio público viario, los espacios públicos de relación; y la vivienda), y, en consecuencia, requieren de unas características determinadas que favorezcan las relaciones sociales y procuren la integración y la cohesión de los habitantes de las zonas en las que se ubican.

Para el diseño de la normativa y ordenación de estas parcelas el Plan General ha procurado evitar la zonificación con usos exclusivos, fomentando la disposición equitativa de las dotaciones, equipamientos y servicios, diseñando una red de servicios de rango local en cada zona o ámbito ordenado, con recorridos y distancias accesibles a pie o en transporte público desde las viviendas. Se ha previsto la ubicación de dotaciones, equipamientos o servicios en parcelas exclusivas, proponiendo una regulación que promueva la ejecución de edificaciones adaptadas a la diversidad de las personas que los usan en términos de accesibilidad, facilidad y comodidad, dotando a cada zona de todos aquellos servicios básicos que dan soporte a la vida cotidiana.

Con estas consideraciones previas, el Plan General ya incorpora, desde su redacción, las principales estrategias de actuación que se deben tener en cuenta para la regulación de las parcelas dotacionales y de equipamiento desde la perspectiva de género[15]. La *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento* sólo debe garantizar que los cambios que promueve siguen en la línea del urbanismo inclusivo, facilitando la vida cotidiana de todas las ciudadanas y ciudadanos. En coherencia con lo expuesto, en este apartado analizaremos los cambios introducidos desde la perspectiva de género.

1. <u>Marco normativo autonómico:</u>

   Tanto la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSEPC4/2017), como el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018 (RPC 181/2018), incorporan la perspectiva de género como un principio general de desarrollo urbanístico sostenible y de aplicación implícita en su política urbanística como criterio universal y se refieren en su articulado a la aplicación de la perspectiva de género y la igualdad entre hombres y mujeres.

   En el punto VI del Preámbulo, dentro de los objetivos y principios rectores de la LESPC 4/2017 se señala:

   > "…. esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible,

[15] Según consta en el apartado C2.4 de la Guía para la incorporación de la igualdad en los espacios públicos (Urbanismo en igualdad) elaborada por GEURSA, documento de referencia para la redacción de planeamiento en cuanto a perspectiva de género.

> la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales."

Esta misma referencia aparece en el Título preliminar, Capítulo II, relativo a los principios de la Ley, en concreto, en el apartado 6 del artículo 3, sobre "Desarrollo Sostenible", que establece que "de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres".

También encontramos una reseña al tema en el artículo 5 de esta Ley, relativo a los "Principios específicos", en su apartado 2.a), donde se establece, en relación con la ordenación territorial y urbanística, qué principios inspiran esta Ley:

> "La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos."

Asimismo, el artículo 81, sobre "Principios de la ordenación", determina en el apartado 1:

> "En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible."

Y en la misma línea se desarrolla el Artículo 82, "Criterios de la ordenación", que en el apartado a) expone que:

> "La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:
>
> a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más

dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres."

En consecuencia, el reconocimiento explícito de la igualdad de hombres y mujeres es un principio intrínseco al urbanismo actual que debe ser reconocido y abordado por los planes urbanísticos como un criterio más a tener en cuenta a la hora de llevar a cabo la ordenación de un determinado ámbito, en este caso, el ámbito municipal y en concreto los entornos de las parcelas dotacionales y equipamientos modificados.

2. Modificaciones objeto del análisis:

a) En el 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) En el 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 como usos alternativos "Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario y Servicios Sociales, y Residencia Comunitaria.".

c) En el Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS, se modifica el artículo 4.12.5 *Parámetros de uso*. En los Usos complementarios, se incluye el uso Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural, y se sustituye, para el uso Comercial, la posibilidad de localizarlo únicamente en "planta baja y primera" por "en plantas sobre rasante". En los usos alternativos, se incluye Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural, y Alojamiento Turístico (en las subcategorías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático). En los usos autorizables, se incluye Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso y Servicios Públicos, en las categorías de Seguridad y Protección y Justicia.

Se modifican también los usos permitidos para el Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado, en el artículo 4.12.7, 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. Asimismo, 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) En el 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)*, en el que se incluye su regulación, que, por error, no se había contemplado en la Normativa vigente.

e) En el Anexo a las Normas Urbanísticas se modifica la ficha de Sistema General SG-19 "Parque Urbano Equipado del Estadio Insular", ajustándose 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".

3. <u>Análisis desde la perspectiva de género:</u>

El cambio introducido en el capítulo 4.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General permite que cualquier parcela pública se destine a Espacio Libre, mejorando la oferta de ocio y esparcimiento de las zona en la que se opte por el cambio de uso; por su parte, los cambios introducidos en los capítulos 4.10 y 4.12 amplían los posibles destinos de las parcelas calificadas como uso Hotel y Oficinas, posibilitando aumentar la oferta de dotacional y de servicios de la zona en la que estas parcelas se ubican. Así, los propietarios de estas parcelas, que en un principio tienen como destino el uso Hotelero y Oficinas, pueden optar por ejecutar una edificación sanitaria o de Servicios Sociales, o una residencia comunitaria, por poner algunos ejemplos. En esta misma línea se ha desarrollado también la modificación introducida en la ficha SG-19,

en la que únicamente se actualizan los usos posibles para la parcela dotacional con fachada a Pío XII, permitiendo un mayor abanico de usos dotacionales que se adapten a la demanda de la sociedad en cada momento.

En lo que se refiere a la norma relativa a la parcela de la Cooperativa de taxistas, se trata de la corrección de un error material: se consideró que la parcela tenía la edificabilidad agotada, pero no era así, por lo que se han recuperado los parámetros tipológicos y volumétricos que le asignaba el Plan General de 2012 en el artículo 4.12.7. No se introducen cambios con respecto a lo dispuesto en dicho Plan, aprobado y en vigor.

En cuanto a la parcela en La Isleta, al norte del polideportivo Jesús Telo, se mantiene su uso principal, Aparcamiento en Edificio, con las características generales asociadas a este tipo de uso, pero se introduce un matiz en la ejecución del equipamiento: se promueve en la parcela un uso vinculado que puede satisfacer otras necesidades de las ciudadanas y ciudadanos del ámbito local y municipal, más allá del estacionamiento. La modificación exige la ubicación de un Espacio Libre en la cubierta de la edificación de aparcamientos, conectado con la cornisa superior y con vocación de mirador y área de descanso y recreo.

En todos los casos descritos, la ampliación de usos permitidos, al estar ligada a la oferta dotacional y de servicios, favorece el desarrollo de un urbanismo inclusivo, en el sentido de posibilitar que el uso de cada parcela se adecua a las necesidades reales de la población, en armonía con los principios que introduce la perspectiva de género[16]:

- Legibilidad: los equipamientos, dotaciones y Espacios Libres funcionan como hitos urbanos del territorio, fácilmente identificables, lo que permite una mejor lectura del espacio.

- Visibilidad: los usos dotacionales y de servicios que se permiten por medio de la modificación tienen carácter social y/o relacional (Sanitario, Servicios Sociales, Residencia Comunitaria, Hotelero y Comercial) y pueden contribuir a la visibilidad social de la mujer.

[16] Se ha tomado como referencia para la determinación de los principios de igualdad de género los expuestos en la Guía para la incorporación de la igualdad en los espacios públicos (Urbanismo en igualdad) elaborada por GEURSA.

- Vitalidad: las edificaciones destinadas a servicios y los Espacios Libres diversifican las actividades que se desarrollan en un espacio urbano residencial y posibilitan la variedad de usos favoreciendo la afluencia de personas y el dinamismo.

- Seguridad: la introducción de alternativas al uso principal de una parcela facilita la ejecución del planeamiento, eliminando solares vacíos que muchas veces se convierten en focos de inseguridad para las ciudadanas y ciudadanos.

- Confort: la presencia de dotaciones, equipamientos y Espacios Libres en el territorio potencia la vitalidad de la escena urbana, facilitando el desarrollo de la vida cotidiana.

- Comunidad: las dotaciones, los equipamientos y los Espacios Libres son espacios que potencian la socialización conjunta e igualitaria de la ciudadanía, apostando por la unión entre todas y todos, y favoreciendo la convivencia y el sentimiento de pertenencia a la comunidad.

- Proximidad: la introducción en la trama urbana de Espacios Libres, servicios y usos dotacionales facilita la proximidad de los ciudadanos y las ciudadanas desde el punto de vista psicológico, pues genera espacios de interrelación donde se tienen experiencias significativas atendiendo a todos los sectores de la población según sus necesidades y capacidades.

NORMATIVA

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

Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS 129

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

Capítulo 4.13 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES 131

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

Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO 132

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

Capítulo 4.15 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO 135

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

TÍTULO 5 NORMAS ZONALES 137

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B 138

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

Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt 144

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

Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P 149

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^2 (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^2 e inferior a 5.000 m^2 (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^2 (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^2 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^2 de la parcela.

Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m^2. (categoría I)

   a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m^2.

   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 m².
   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. 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: 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 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

Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS 129

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

Capítulo 4.13 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES 131

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

Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO 132

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

Capítulo 4.15 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO 135

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

TÍTULO 5 NORMAS ZONALES 137

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B 138

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
Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt 144
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
Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P 149
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 artículos4.1.7 al 4.1.11.

Artículo 4.1.4 Parámetros tipológicos

1. En Espacios Libres con superficie inferior a 500 m^2 (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^2 e inferior a 5.000 m^2 (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^2 (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^2 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^2 de la parcela.

Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m^2. (categoría I)

   a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m^2.

   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 parcelase situará al sur de la misma, en colindancia con los EL existentes).

   b) Edificabilidad: 3,12 m^3/m^2.

   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^2.
   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.

ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EMITIDO POR LA COMISIÓN MUNICIPAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES Y PROYECTOS DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

1 OBJETO

El objeto del presente documento se establece en añadir al documento de Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO de Las Palmas los siguientes aspectos:

1. Dar cumplimiento al Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 3 de octubre de 2022.

2. Evaluar ambientalmente, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 142 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* los impactos derivados de la ampliación de usos de las parcelas calificadas como oficina hacia el uso alternativo Alojamiento turístico, en las subcategorías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático.

3. Evaluar ambientalmente la corrección del error detectado en el Anexo a Las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, relativo a una parcela dotacional incluida en el Sistema General SG-19.

2 CUMPLIMIENTO DEL IAE

Atiende a las conclusiones establecidas en el informe ambiental referido a la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del PGO de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para parcelas con Uso Dotacional y Equipamiento, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.

- "*Conclusiones.*

  Vista la toma en consideración de las consultas, la aplicación del supuesto Modificación menor que se regula en los artículos 164 y 166.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en el artícul0 106 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y de conformidad con el artículo 6.2a) y los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, procede informar de modo FAVORABLE la procedencia de la evaluación ambiental estratégica simplificada en "la Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del

PGO. Parcelas con uso dotacional y equipamiento" al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente.

Dicha valoración es condicionada por la efectiva pormenorización en el documento de Aprobación Inicial del contenido de la evaluación ambiental en los siguientes aspectos:

- La concreción del alcance y contenido de la Modificación con el nivel de detalle suficiente.

- La incorporación de los objetivos de índole ambiental.

- La caracterización de los contenidos del medio ambiente con los contenidos establecidos en el Reglamento de Planeamiento y con un nivel de detalle específico para la regulación pormenorizada de la parcela calificada como Aparcamiento en edificio ubicada en La Isleta, al norte de Polideportivo Jesús Telo.

- El análisis de las características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa.

- El análisis de forma concreta y específica de los efectos ambientales previsibles de la regulación pormenorizada de la parcela calificada como Aparcamiento en edificio ubicada en La Isleta, al norte del Polideportivo Jesús Telo.

- El establecimiento de medidas ambientales para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente.

2.1 CONCRECIÓN DEL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN CON EL NIVEL DE DETALLE SUFICIENTE

La presente Modificación del Plan General de Ordenación se concibe como un procedimiento que forma parte del desarrollo territorial y administrativo de las determinaciones del mismo, cuya versión en vigor se corresponde con el documento de Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran canaria, en sesión ordinaria celebrada el 31 de julio de 2020. Como ya se ha expuesto, la Modificación propuesta es

tan sólo una actualización puntual de la Modificación de 2020, en la que únicamente se realiza la corrección de un error detectado en la norma para parcelas calificadas como Aparcamiento en Edificio y ciertos ajustes necesarios en las parcelas calificadas como Hotel y Oficinas y en la ficha del Sistema General SG-19.

Según el artículo la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, las modificaciones de los instrumentos de ordenación pueden ser sustanciales o menores. Según el artículo 163 de la referida Ley, "*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."*

Como quiera que no estamos ante el supuesto establecido para la Modificación sustancial, se remite el caso que nos ocupa al de la Modificación Menor del PGO.

Por tanto, estamos ante un procedimiento de ordenación y un objeto plenamente integrados en el sistema jurídico de instrumentos de ordenación del territorio de aplicación en el conjunto de Canarias, concretándose dentro de las herramientas públicas relacionadas con el planeamiento urbanístico municipal.

Presenta un alcance normativo en cuanto al desarrollo de la ordenación urbanística, de modo que define un régimen regulatorio de los usos e intervenciones susceptibles de desarrollarse.

El contenido es común a este tipo de instrumentos, de acuerdo con el marco reglado, a saber:

- Evaluación ambiental Estratégica Simplificada
    - Documento Ambiental Estratégico.
    - Documento Borrador.
- Documento de Ordenación.
    - Memoria justificativa
    - Normativa resultante.

2.2 LA INCORPORACIÓN DE LOS OBJETIVOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL

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.

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

- Defender el paisaje realizando actuaciones que mejoren la calidad paisajística, homogeneizando el paisaje en su conjunto, e integrando en él, una edificabilidad y una red viaria adaptadas a la topografía del terreno.

- Preservar las zonas con mayor valor natural, asumiéndolas como espacios libres y regenerándolas.

- Salvaguardar los ejemplares relevantes de flora y fauna, 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 puedan constituir referencias urbanas históricas.

- Establecer un sistema de accesos compatible con las intensidades de tráfico previsibles y una red viaria eficiente en capacidad y reparto de tráfico con las diferentes conexiones urbanas disponibles.

- Crear áreas de aparcamiento suficientes, bien distribuidas y viables para las necesidades y características derivadas de las actividades a desarrollar en cada ámbito, minimizando la incidencia ambiental en la distribución del tráfico.

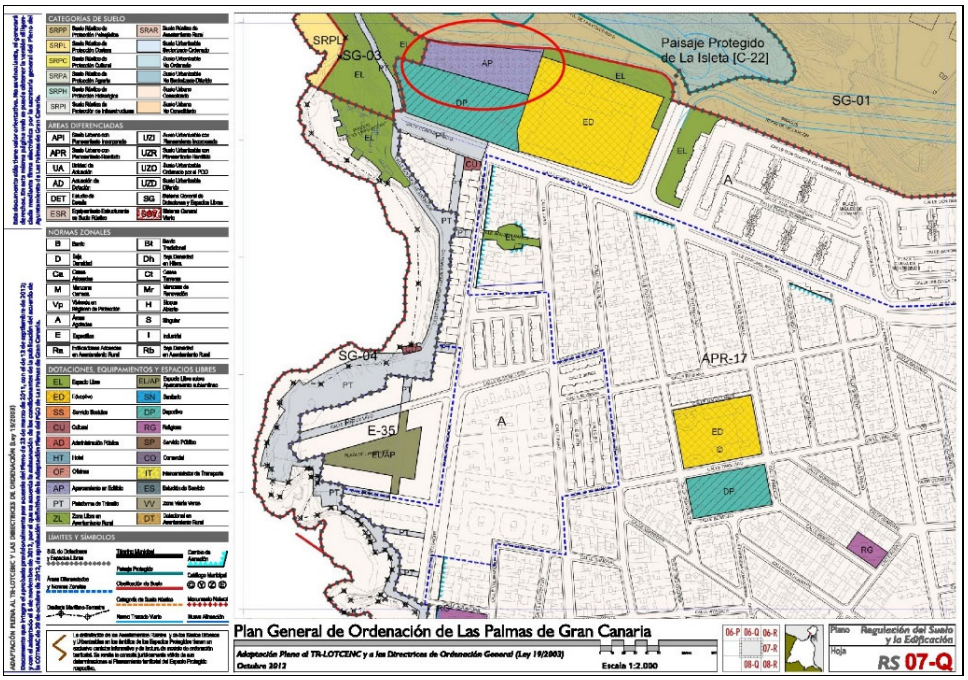
- Establecer las áreas de espacios libres necesarias para complementar los incrementos residenciales, comerciales y dotacionales en cada área.

- Facilitar el desarrollo del transporte público en la nueva trama urbana y su entorno colindante.

- Condicionar las nuevas edificaciones a una adecuada calidad arquitectónica y un especial cuidado en el tratamiento de la estética externa, minimizando la interferencia en los accesos y en la visibilidad.

- Integrar el diseño de los espacios libres y equipamientos dentro del campo visual que lo percibe, minimizando las obras de contención y cuidando la selección de las especies vegetales acompañantes.

2.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS CONTENIDOS DEL MEDIOAMBIENTE CON LOS CONTENIDOS ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y CON UN NIVEL DE DETALLE ESPECÍFICO PARA LA REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA CALIFICADA COMO APARCAMIENTO EN EDIFICIO UBICADA EN LA ISLETA, AL NORTE DEL POLIDEPORTIVO JESÚS TELO



Ámbito de afección

Ámbito de afección

A continuación, de cara a la regulación pormenorizada de la parcela calificada como aparcamiento en edificio ubicada en La Isleta, al norte del Polideportivo Jesús Telo, ámbito concreto y específico que requiere un análisis ambiental más exhaustivo, adaptado al ámbito de actuación y con un nivel de detalle acorde con la propuesta de regulación pormenorizada, se contempla el análisis de las variables ambientales relativas a geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural e impactos ambientales existentes.

Geología y geomorfología

La parcela objeto de análisis se ubica en un tramo bajo de ladera que desde la meseta central de la península volcánica vierte a la plataforma litoral del Confital en sentido noroeste – suroeste. Esta pequeña vertiente, presenta una pendiente moderada configurada en superficie por depósitos antrópicos producto de los materiales removidos en la construcción de la carretera que da acceso al barrio de las Coloradas, desmontes procedentes de la construcción del Polideportivo y depósitos de escombros y áridos diversos. En su sector central aparece la excavación natural de una pequeña barranquera fruto de la concentración de la escorrentía en episodios de lluvia.

En el subsuelo, la geología del sector aparece configurada en torno a dos tipos de materiales. Por un lado, lavas basaníticas y por el otro, lavas basanítico-nefeliníticas, basálticas y basáltico olivínico piroxénicas testigos de la naturaleza volcánica de la totalidad del sector.

Los materiales geológicos descritos alcanzan amplia representación superficial en el entorno del ámbito de estudio, no presentando en esta zona altamente antropizada especial interés desde el punto de vista científico, técnico o didáctico, y por tanto de la protección y/o conservación en lo concerniente a la geología. Consultada la Base de Datos PATRIGEO del Instituto Geológico y Minero de España (IGME), que contiene los puntos de interés geológico que han sido seleccionados tanto en el seno del Inventario Nacional de Puntos de Interés Geológico, como a través del proyecto MAGNA de cartografía geológica a escala 1:50.000, se descarta la existencia de afloramientos o materiales geológicos que hayan sido considerados como Puntos de Interés Geológico, tanto en la zona de directa actuación encontrándose el más cercano,

situado en la rasa marina del Confital bajo la denominación de "Barra litoral cuaternaria de Las Canteras y bajas submarinas de El Confital", con el código IC3019.

Según el listado de Lugares de Interés Geológico (LIG) consultado a través de la página web del IGME y actualizado a fecha de 2014, los LIG identificados en Gran Canaria no afectan al ámbito de actuación.

Flora y fauna

La evolución de los usos antrópicos y las alteraciones topográficas en el entorno inmediato de la parcela objeto de análisis, ha provocado una total modificación de la organización espacial y de las características de las formaciones vegetales originarias. Hasta el punto de no poder apreciarse en la actualidad restos de lo que debió ser el matorral xérico que conformaba la vegetación potencial, a excepción de algunos ejemplares puntuales y dispersos de aulaga (*Launaea arborescen*).

El proceso edificatorio y la casi total ocupación del suelo han provocado la sustitución de las posibles formaciones botánicas originarias, por una vegetación de entornos degradados (comunidades de terófitos de porte herbáceo y hemicriptófitos) con características ruderales y nitrófilas.

Por sus características de terófitos anuales y ruderales y también por la presencia de graminoides, los intersticios edificatorios y los pequeños espacios degradados presentan cierta densidad de herbáceas adaptadas a un rápido crecimiento vegetativo y caracterizadas fisiográficamente por su bajo porte, el aspecto estepario y la cobertura media o escasa.

Por tanto, no se constata la presencia de especímenes que se encuentran integrados en la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (Anexos I, II y III), en el Convenio de Berna, en el Anexo IV de la Directiva Hábitat, y en el Anexo II del Convenio Internacional CITES sobre el tráfico de especies amenazadas.

Con respecto a la fauna, considerando las mismas circunstancias que motivan la no proliferación y presencia de comunidades y especímenes botánicos de valoración reseñable, debido al proceso de urbanización y al grado de antropización del espacio,

solamente encontramos en el mismo organizaciones poco complejas de pequeños animales cosmopolitas y oportunistas (insectos, fitófagos, arañas, etc.) indicadores del nivel de degradación del ecosistema potencial. La existencia de animales introducidos ligados a la ocupación humana del espacio (ratas, gatos, palomas, etc.) o procedentes de áreas periféricas inciden aún más en manifestar el fuerte grado de alteración natural de los terrenos objetos de ordenación.

Vegetación herbácea en ámbito de afección

Espacios Naturales Protegidos

No concurre en el interior del ámbito de ordenación la delimitación total o parcial de área alguna que se integre en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, en la Red Natura 2000 o en áreas afines para las que se regule un tratamiento específico por su representatividad del patrimonio medioambiental del territorio. Tampoco se observan especímenes puntuales de flora que se encuentren protegidas en base a su consideración natural y científica más allá de aves silvestres de paso que por su condición volandera pudieran aparecer en el ámbito en momentos determinados y que pudieran estar protegidas a través de la Directiva Comunitaria 79/409/CEE de conservación de las aves silvestres, o del Convenio de Bonn de 1985, relativo a la conservación de las especies migratorias.

El ámbito de estudio no incide espacialmente con ningún Espacio Natural Protegido de los reconocidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. **El espacio de esta naturaleza más cercano a dicho lugar es el Paisaje Protegido (C-22) "La Isleta", colindante al ámbito de estudio.**

Dicha colindancia no supone ningún tipo de afección a los valores ambientales del ENP, pues la parcela objeto de Modificación se adosa a la trasera de un equipamiento deportivo en forma de ladera de mediana pendiente cuya topografía, características geomorfológicas y perfiles edáficos ya han sido alterados en años pretéritos por la deposición de escombros, movimiento de tierras, construcción de una estructura mirador y jalonamiento ajardinado de la Vía que conecta con el barrio de Las Coloradas.

En cualquier caso, y considerando las repercusiones paisajísticas como única afección susceptible de desarrollar incompatibilidad ambiental con el borde suroeste del Espacio Natural Protegido, en el apartado dedicado a paisaje se analizará y evaluará suficientemente cualquier posible impacto sobre la calidad visual del ámbito y sus potencialidades como atalaya paisajística.

Parcela en relación al Espacio Natural Protegido de la Isleta. Fuente: IDE Canarias. Elaboración propia

Población y perspectiva de género

El análisis de la población residente es un apartado sustantivo en la ordenación pormenorizada de todo espacio urbano de especialización residencial, en tanto es el vecino de cada vivienda, calle o barrio el usuario mayoritario del ámbito que resulta de aplicar las determinaciones y actuaciones del Plan. En el caso de un espacio urbano como el que abordamos, esta relación presenta singularidades que refuerzan la relevancia de su conocimiento exhaustivo con la consiguiente concentración poblacional y diversificación de servicios.

Interesa justificar el papel de esta variable en los siguientes argumentos:

- La ordenación urbanística es preferentemente un servicio público a la población residente.

- Se delimitan ámbitos urbanos con rasgos y funciones básicas con relación a la población residente.

- La evolución y volumen de población se vincula a la necesaria oferta de viviendas, mientras que el uso de los inmuebles y la conservación de los valores ambientales del conjunto edificado es coexistente con la demanda de la población usuaria.

- Como todas aquellas porciones de territorio con vocación primordialmente residencial, la población según su volumen y estructura se vincula a la inmediatez o accesibilidad de dotaciones y equipamientos en función de las necesidades y expectativas sociales.

- La población se vincula a unas necesidades específicas de movilidad interior en el contexto del sector de Nueva Isleta y la relación interterritorial con los núcleos de Las Coloradas y la plataforma costera de ocio Las Canteras – Confital.

- La población se asocia a un tejido dotacional y de equipamientos cercano que cubra sus necesidades inmediatas de servicio.

Teniendo en cuenta el marco legal en cuanto a la protección de los datos personales y la intimidad de las personas, las características del ámbito ordenado imponen ciertos condicionantes a la hora de obtener una herramienta fundamental en el análisis de la población: el soporte estadístico oficial.

De partida, la sección censal como grupo concreto de manzanas o áreas dentro de un mismo barrio se convierte en la unidad espacial-administrativa de mayor detalle en cuanto al uso público de los datos demográficos, lo cual no deja de ser útil en una ocasión como la de la presente modificación.

El ámbito urbano que conforma la parcela sobre la que versa el análisis ambiental más exhaustivo de esta Modificación lo hemos integrado por proximidad, contexto territorial y coherencia de usos con la ordenación propuesta dentro de siete secciones censales que engloban el sector más septentrional del barrio de la Isleta. El recuento de las secciones censales se soporta mediante el Padrón Municipal de Habitantes que constantemente mantiene el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con el papel verificador del Instituto Nacional de Estadística. Presenta la ventaja de su desarrollo anual, permitiendo para cada unidad administrativa el análisis del volumen de residentes o empadronados, su evolución en el tiempo desde los años 90 y su estructura por sexo y edad. Su inconveniente es la falta de respuesta ante la necesidad

de otros datos de interés en la ordenación urbanística (relación con la actividad económica, caracterización de hogares, etc.).

Junto al Padrón, el Censo de Población y Viviendas que cada 10 años desarrolla el Instituto Nacional Estadística permite ampliar la disponibilidad de esa información complementaria. De este modo, se analizan las referencias correspondientes al año 2020 que consideramos representativo para observar el comportamiento más reciente de este conjunto de variables y remarcar las fortalezas y debilidades con relación al objeto de ordenación.

Caracterización de la población residente

La población actual (2020) del conjunto de las secciones consideradas se sitúa en torno a 9000 personas empadronadas, lo que supone un porcentaje aproximado del 12,82 % con respecto a la población total del distrito, estimada en torno a los 70.000 habitantes.

La población femenina y masculina se igualan mostrando una ligerísima tendencia al mayor número de mujeres, con una evolución temporal que indica los mismos porcentajes de diferencia desde el principio de la década.

En lo que respecta a la población por grupos de edad, el mayor protagonismo lo ostenta la horquilla que va desde los 40 a los 65 años, con especial incidencia en la población englobada entre los 45-49 años.

Por otro lado, hay que reseñar que el número de población anciana e infantil alcanza más de ¼ de la cifra de población total, lo que indica un importante grado de dependencia de parte de la población del ámbito, aspecto que hay que tener en cuenta a la hora de estimar medidas de planificación que de manera concreta repercutan en mejoras de los condicionantes urbanísticos que puedan afectar más directamente a estos grupos de población. En ese sentido, redunda el hecho de que la franja de edad predominante sea la que se sitúa en torno a los 50 años, indicando que la población que circunda el ámbito de estudio experimenta un progresivo proceso de envejecimiento y vulnerabilidad social que pueden plantear la necesidad de articular medidas de renovación y adecuación urbanística.

POBLACIÓN POR SEXOS		
TOTAL	HOMBRES	MUJERES
8.930	4.538	4.392

GRUPOS DE EDAD			
TOTAL	**MENORES DE 15 AÑOS**	**15 a 64 AÑOS**	**65 o MÁS**
8.930	**835**	**6.387**	**1.708**

Perspectiva de género

Podría pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en determinados territorios es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo con aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas socio-culturales de intervención o uso del suelo.

- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.

- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.

En el ámbito a ordenar no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto de Las Palmas de Gran Canaria. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de planificación urbanística y la trama edificatoria asociada.

El porcentaje de mujeres y varones que afecta al ámbito de ordenación es de 50,82 % y 49,18 % respectivamente, Es decir, estamos ante una horquilla de apenas 1 % de diferencia, que no es representativa en la intencionalidad de este análisis. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor feminización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad.

Edafología y valor agrológico del suelo

De manera general, los suelos de este sector se incluyen en la categoría de suelos empardecidos de carácter xerico, ligados a procesos erosivos, poco estructurados, pobres en nutrientes, arenosos, pedregosos y de baja fertilidad.

Siguiendo para determinar la capacidad de uso del suelo, la aplicación en la isla de Gran Canaria, a partir de un estudio edafológico previo a escala 1:100.000 (Sánchez, 1975), de la adaptación portuguesa (Azevedo y Cardoso, 1962) al sistema elaborado en EE UU por el Soil Conservation Service y desarrollado por Klingebiel y Montgomery, los suelos que afectan a la parcela analizada podemos clasificarlos en la tipología de suelos Clase E, litosoles sobre lapillis y coladas volcánicas. Resultando suelos con capacidad de uso agrícola muy baja y fuertemente erosionados.

En cualquier caso**, La alteración de los terrenos por acciones antrópicas**, **la cubierta totalmente urbanizada de alrededor y la intensa ocupación poblacional del espacio anulan de antemano cualquier consideración respecto al uso agrológico del suelo**, tal y como establece para el área analizada la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria (Sánchez at al., 1995). Que caracteriza y zonifica el espacio de cara a su uso agrario, como área urbana con alto riesgo de erosión potencial en función de la pendiente, los procesos de urbanización y las dinámicas de degradación y desaparición de la cobertura vegetal.

Imagen de los suelos presentes en el ámbito de afección

Hidrología

teniendo como referencia la plena urbanización del espacio y el control artificial de los procesos de captación y evacuación de las aguas precipitadas, los actuales procesos hidrológicos que se desarrollan en el ámbito pasan por un mero cumplimiento de las funciones de transporte del agua de lluvia desde las vertientes hacia los colectores de la red de pluviales asociado a la red de saneamiento.

Podemos considerar para el conjunto de la parcela, una moderada vulnerabilidad frente a situaciones de lluvias torrenciales y desprendimientos. De hecho, las condiciones sedimentarias del suelo y su porosidad le aportan unas mayores condiciones para la filtración hidrológica.

Por su parte, la modernización del sistema de saneamiento y transporte subterráneo de las aguas de escorrentía reducen la posibilidad de acontecimientos relacionados con avenidas excepcionales y episodios de inundación.

Aspectos climáticos y cambio climático

Por su localización, las Islas Canarias se encuentran sometidas a la acción de los anticiclones Atlánticos y, en especial, al régimen de los vientos Alisios. Estos, se caracterizan por presentar una capa inferior húmeda, de dirección nordeste, y otra superior con aire seco y cálido de dirección noroeste, que al interactuar generan una zona de inversión térmica con efectos visibles como el mar de nubes. Estos vientos fluyen hacia las Islas de forma permanente en verano, mientras que en invierno se alternan con entradas de masas de aire frio septentrional. Además, es notoria la influencia del continente africano, cuya proximidad permite la intrusión de masas de aire caliente sahariano de forma irregularmente distribuidas a lo largo del año.

Con relación al ámbito objeto de análisis, hay que señalar de manera genérica que se ubica en uno de los dos abrigos naturales que la orografía de la península volcánica de la Isleta procura a ambos lados de su conexión con el istmo de Guanarteme. Concretamente en su flanco occidental.

La temperatura media mensual oscila entre los 17º – 26º C. La máxima oscila entre los 21º y 32º C, y las mínimas entre 13º y 22º C. Las lluvias y nieblas son muy escasas,

estando las precipitaciones comprendidas entre 100 mm y 200 mm anuales, con 50 mm de máximo en un mes. La visibilidad es muy buena con alrededor de 270 días despejados al año, aunque en ocasiones las nieblas y la presencia de polvo sahariano en suspensión la dificulta.

La humedad relativa media es del 73 % y el grado de insolación es bajo debido a la capa de nubes (estratocúmulos) generadas por los vientos alisios (denominada comúnmente "panza de burro") fundamentalmente entre los meses de junio y septiembre. A grandes rasgos, el ámbito, al igual que el resto de la comarca nororiental de la isla, disfruta de un clima costero suave, con ausencia de estación fría en invierno y calor moderado en verano, con temperaturas suaves, sin variaciones térmicas apreciables en el transcurso del día, y transición moderada entre estaciones.

Con relación al cambio climático, el estudio Evaluación del Calentamiento Global en Gran Canaria (Luque, A., Martín J.L., 2012) corrobora la influencia del calentamiento global en la isla, tal y como ya fue demostrado en la isla de Tenerife. A pesar de las diferencias orográficas entre las dos islas, ambas siguen un patrón similar de calentamiento, aunque en Gran Canaria la ausencia de registros de variación de la nubosidad impide conocer el papel de esta en el calentamiento local.

En base a la premisa anterior de calentamiento en la isla de Gran Canaria, y según la Evaluación Preliminar de los Impactos en España por efecto del cambio climático (2005), los principales impactos que este supondría y que guardan relación con el área de estudio, son:

- El posible ascenso del nivel medio del mar (NMM). Las proyecciones de los modelos varían entre 10 y 68 cm para final de siglo. Para finales de siglo es razonable esperar un aumento de 50 cm, con 1 m. como escenario más pesimista, hecho que no afectaría gravemente al ámbito de estudio, aunque sí supondría afecciones negativas al perfil costero anexo y la disposición de servicios urbanos e infraestructuras.

- Los cambios en la temperatura terrestre, principalmente en la costa, que se presumen relacionados con la temperatura del mar, de modo que el calentamiento en la superficie del mar favorecería el calentamiento en los sectores de tierra aledaños en una escala global y de incremento paulatino.

Por el carácter menor de las obras que se realizarán conforme a las alteraciones a introducir en la Modificación, se puede desestimar cualquier relación de las mismas con posibles efectos –a considerar- sobre el cambio climático. La aprobación de la presente Modificación del Plan no conllevará directamente un aumento de emisiones a la atmósfera, ni tampoco establecerá un marco de futuras autorizaciones de proyectos que pueda tener un efecto o un incremento significativo de emisiones o efectos sobre el cambio climático que se deba considerar.

En cualquier caso, en el ámbito territorial que ocupa a esta Modificación, teniendo en consideración la perspectiva de cambio climático en la escala global y en la escala local, y considerando las medidas generales que involucran a las administraciones locales canarias en la búsqueda del desarrollo sostenible y la lucha contra el cambio climático, no se prevén actuaciones urbanísticas que repercutan en un aumento de los perjuicios sobre el clima de manera significativa. Más bien al contrario, pues observando las características de las actuaciones y las medidas de adecuación medioambiental y rehabilitación del entorno que la acompañan, la transformación del espacio implica en la mayoría de los casos medidas de adecuación y regeneración urbana y paisajística. Además, es vocación medioambiental del PGO y su desarrollo, la salvaguarda de todas aquellas manifestaciones ecológicas y culturales que incrementen el valor añadido del territorio como espacio dotado de condiciones de salubridad ambiental y climática para el conjunto de la ciudadanía.

Riesgos naturales

Atendiendo a la posibilidad de episodios climáticos severos, como única recurrencia natural que en escalas cortas de tiempo pudieran afectar en forma de riesgo a población e infraestructuras, el propio PGO define el ámbito como un área de ordenación con riesgo natural, antrópico y tecnológico bajo. No se constatan episodios de moderada o alta agresividad de avenidas, riadas o crecidas, favorecido sobre todo por la coincidencia de los mismos con un recorrido de drenaje natural propio de vertientes poco acentuadas e inherentes a la geomorfología propia de esta porción del territorio insular.

En la parcela analizada, únicamente es posible observar como factor de riesgo natural susceptible de causar algún daño, la movilización ladera abajo de materiales o el

desprendimiento de porciones de talud en aquellos sectores de terreno más verticalizados o producto de la remonición caótica de tierras y la deposición de áridos.

Patrimonio cultural

El espacio no integra conjunto de inmuebles ni estructuras etnográficas o arqueológicas que por su especial interés arquitectónico o patrimonial se encuentren contenidas en catálogos municipales o supramunicipales de Protección, o se estime puedan ser susceptibles de ser incluidos.

Paisaje

La calidad paisajística, se refiere a la presencia de un conjunto de elementos naturales o sociales que comportan cierta estética y que configuran un determinado lugar atendiendo a un esquema de valores o consideración emanada de la cultura del territorio en el que se vive y con el que se interactúa. En general se tiene un alto grado de aceptación social de la percepción del entorno de la Isleta y las estribaciones litorales de poniente que conforman la Bahía del Confital y la Playa de Las Canteras, como hitos paisajísticos de gran valoración estética, ejerciendo la playa y la laguna interior de Las Canteras, acotada entre el paseo y el arrecife natural de la Barra una indiscutible condición de magnetismo visual desde las cotas más elevadas que se sitúan sobre el occidente del promontorio volcánico.

El paisaje cercano de la parcela donde se desarrollarán las actuaciones no presenta elementos cualificadores relevantes, limitándose a terrenos en vertiente, removidos y sin presencia de vegetación que aporte otros cromatismos distintos a los colores grises y parduzcos de la litología volcánica meteorizada y las acumulaciones de sedimentos. Hacia cotas inferiores, al fondo se percibe la línea marina del horizonte y en rededor, la trama urbana de calles y edificaciones.

Es por tanto a cotas altas de la ladera afectada, en contacto con la carretera de acceso al barrio de Las Coloradas y en el borde suroeste del Paisaje Protegido de la Isleta, donde los aspectos paisajísticos alcanzan mayor valoración por su condición de cuenca visual privilegiada respecto al borde costero occidental del municipio. Hecho que, sin duda, debe marcar la naturaleza y configuración edificatoria y constructiva de los usos previstos y las actuaciones a desarrollar.

Con relación a ello, los parámetros urbanísticos de edificación establecen la construcción de un edificio aparcamiento asociado a un espacio libre en la cubierta, establecido de manera, que, en ningún caso, la altura y el volumen pueda superar el perfil natural de la ladera en ese punto, adosándose al mirador existente de manera gradual y ascendiendo por el relieve en forma de graderío. De igual manera, los acabados y revestimientos deben guardar relación visual con los terrenos circundantes, empleando los cromatismos naturales de la piedra volcánica y los terrenos circundantes.

En los fotomontajes que acompañan este apartado del documento, se puede observar la integración de la edificación aparcamiento y como queda descartada cualquier tipo de afección a las potencialidades paisajísticas del área en su condición de cuenca visual destacada y atalaya natural de visión.

Cuenca visual actual desde el ámbito de afección

Cuenca visual actual desde el ámbito de afección

Fotomontaje con el estado actual de la parcela y los terrenos adyacentes

Fotomontaje con el edificio aparcamiento. Vista oblicua elevada desde el suroeste.

Fotomontaje con el edificio aparcamiento. Perspectiva de observador ubicado sobre la ladera superior

Impactos ambientales existentes

En la parcela estudiada, Los impactos ambientales están principalmente relacionados con las alteraciones del perfil de la ladera producidos fundamentalmente por la remonición de tierras y el tránsito peatonal a través de la creación y fijación de pequeños senderos que aceleran los procesos erosivos de micro deslizamientos y por la deposición de vertidos y residuos de diverso tipo relacionados con restos de obras, maderas, tuberías, áridos y materiales análogos y en otros casos, por la mera acumulación de basura doméstica y urbana en los bordes colindantes. En ambos casos, estas acumulaciones de desechos pueden provocar insalubridad general, malos olores puntuales, inestabilidad topográfica en los casos más graves y proliferación de insectos y pequeños animales nocivos.

En lo que se refiere a contaminación, no se aprecian en el ámbito territorial, signos graves de contaminación del aire, el suelo o los acuíferos, limitándose la casuística observable a las dinámicas contaminantes propias de entornos antropizados.

La contaminación acústica y atmosférica no representa un impacto reseñable en el área de análisis, pues al carácter abierto del área se añade la inexistencia de industrias o concentración de actividades generadoras de ruidos o gases nocivos.

Terrenos removidos

Basura y desechos

2.4 ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA

Centrando este punto del análisis en el ámbito territorial anexo al Polideportivo Jesús Telo sobre el que se desarrolla la regulación pormenorizada de la parcela calificada como aparcamiento, cabe señalar que este presenta unas características ambientales que la alejan de cualquier valoración y singularidad reseñable a excepción del potencial de su cota más elevada como mirador desde el que se obtiene una cuenca visual destacada de la bahía del Confital y el Istmo de Guanarteme, con el mar y el relieve costero como elementos cualificadores.

En lo que respecta a la geología, la geomorfología, la fauna y la flora presentes en el área, esta se encuentra transformada por la fuerte antropización del espacio, presentando características de entornos urbanos o periurbanos con porciones de suelos desnudos, residuales y signos de deterioro antrópico y degradación natural. No aparecen especímenes de flora y fauna que de manera individual o de forma comunitaria constaten algún tipo de valoración natural, científica o paisajística, ni áreas naturales protegidas o instrumentos de protección que impongan limitaciones normativas de carácter ambiental a actuaciones urbanísticas dentro de la parcela.

Tampoco existen manifestaciones culturales asociadas al patrimonio arquitectónico, etnográfico o arqueológico contenidas en catálogos que impongan algún tipo de protección legal. No se aprecian factores de riesgo natural que puedan suponer una limitación para el establecimiento de servicios e infraestructuras.

Es el punto culminante de la parcela, situado en la cota más alta, el sector que concentra el mayor interés ambiental por cuanto se constituye en atalaya paisajística con destacada cuenca visual hacía la costa norte insular, la Playa de Las Canteras y el Istmo edificado de Guanarteme. En todo caso, las actuaciones a desarrollar que aparecen señaladas en la ordenación pormenorizada tienen como objetivo salvaguardar y potenciar la cualificación paisajística del espacio y la condición de mirador natural, evitando los crecimientos edificatorios en altura, la alteración del perfil topográfico de la ladera y la interposición de elementos arquitectónicos a la vista.

Desde una perspectiva natural, la evolución del espacio al margen de cualquier tipo de actuación antrópica ahonda en la dinámica erosiva de vertientes y la colonización vegetal propia de entornos transformados, nitrofilos y ruderales. Sin intervenciones urbanísticas específicas, el desarrollo y evolución del espacio que ocupa la parcela analizada pasa por el mantenimiento del espacio mirador existente al tránsito y la estancia corrigiendo los impactos ambientales existentes, evitando factores de riesgo natural y procurando las condiciones mínimas exigibles de salubridad y ornato.

2.5 ANÁLISIS CONCRETO Y ESPECÍFICO DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA CALIFICADA COMO APARCAMIENTO EN EDIFICIO UBICADA EN LA ISLETA, AL NORTE DEL POLIDEPORTIVO JESÚS TELO

Teniendo en cuenta las razones expuestas en este documento y que motivan la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, así como los distintos apartados que se refieren a la situación ambiental actual, la valoración de los efectos de la revisión sobre el medio ambiente en la parcela contigua al Polideportivo Jesús Telo descarta todo impacto significativo sobre la formalización territorial y urbana resultante del desarrollo de la ordenación pormenorizada planteada.

Con relación a ello, subrayamos la inexistencia de variables medioambientales para las que se prevean algún impacto significativo, insistiéndose en el objeto de armonización y refuerzo argumental de las normas de ordenación pormenorizada sin que se deriven alteraciones en la intencionalidad espacial de las mismas.

A continuación, se consideran las siguientes situaciones de efecto previsible.

a) En cuanto a los efectos sobre la biodiversidad, la flora y la fauna:

La Norma de Ordenación Pormenorizada que se pretende modificar no es de aplicación en ámbitos recogidos en la Red Natura 2000 o Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos como consecuencia de su biodiversidad singular. El calado instrumental de este procedimiento con respecto al planeamiento en vigor no prevé impacto significativo de signo negativo sobre la variable de biodiversidad en ninguna de las determinaciones planteadas, al abordar usos y actuaciones ya previstas en el Plan General en vigor y **no contener la parcela analizada valores de biodiversidad que pudieran indicar cualquier tipo de afección.**

b) En cuanto a los efectos sobre la población y la salud humana:

La Modificación no lleva consigo determinaciones susceptibles de motivar cambios en la distribución y estructura de la población residente, así como en los indicadores referidos a la salud pública en el entorno residencial inmediato.

De nuevo, el objeto de mejora regulatoria de la normativa en este procedimiento no observa factores que puedan alterar ni la estructura por sexo y edades, ni las restantes variables asociadas al aspecto demográfico.

En este sentido y respecto a lo ordenado en el Plan General en vigor, **no se prevé la potencial introducción de actividades potencialmente generadoras de afecciones a la salud humana atendiendo a indicadores de calidad del aire, calidad del agua, elementos naturales agresivos, contaminación acústica, contaminación atmosférica o presencia de residuos.**

c) En cuanto a la tierra, el valor agrológico, el agua, el aire y los factores climáticos:

El ajuste normativo de la parcela contigua al Polideportivo Jesús Telo no introduce actuaciones de las que resulte una alteración de las formaciones de tierra o el mar (se carece en el municipio de masas de aguas naturales en su interior), y mucho menos de aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su protección. Esta valoración incluye **el factor de la capacidad agrológica del suelo, aspecto totalmente irrelevante para el espacio analizado.**

Por tanto, no es previsible efecto alguno derivado de las nuevas determinaciones, **descartándose interacciones indirectas sobre alguna zona de interés medioambiental que contenga dicho recurso natural.**

En el caso del aire y los factores climáticos, la Modificación no introduce igualmente usos o actuaciones distintos a los actualmente vigentes en el PGO, **descartándose toda alteración sobrevenida de la calidad atmosférica o de riesgos en la intensificación de acontecimientos meteorológicos agresivos.**

En conclusión, no se prevén impactos significativos de signo negativo sobre las variables de la tierra, el valor agrológico, el agua, el aire y los factores climáticos durante la aplicación efectiva y territorial de la presente Modificación.

d) En cuanto al patrimonio cultural e histórico:

El objeto de la Modificación descarta cualquier discusión sobre el interés del patrimonio cultural del que deriven medidas de protección en la actual normativa y el correspondiente Catálogo Municipal de Protección como instrumento complementario al PGO, **al carecer el espacio de cualquier tipo de manifestación cultural material o inmaterial protegida normativamente.**

En conclusión, no se prevén impactos significativos de signo negativo sobre las variables del patrimonio cultural en ninguna de las determinaciones derivadas de la Modificación y su formalización en el territorio.

e) En cuanto a la calidad visual del paisaje:

El alcance de la ordenación pormenorizada de la parcela, tanto en su planteamiento general y los objetivos incluidos como en sus aspectos jurídicos específicos no prevé alteración alguna sobre las variables de definición, formalización, singularidad o vulnerabilidad del paisaje.

Por su carácter de especial interés en el ámbito analizado, desde la norma a modificar se supedita la ejecución de las actuaciones a la perfecta integración de los volúmenes edificados en el perfil de la ladera existente sin posibilidad de superación de cotas ni alteración del espacio culminante que otorga la condición actual de atalaya paisajística y espacio mirador.

En resumen**, la Modificación no altera la relación de efecto ambiental en el desarrollo de las determinaciones del PGO en vigor sobre la calidad visual del paisaje en este sector, descartándose en todo caso el riesgo de nuevos impactos significativos.**

2.6 LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La incidencia ambiental de la ordenación urbanística de la Modificación, cuya exposición de las determinaciones y valoración de los efectos ambientales se sintetizan en los apartados anteriores, es respondida con la previsión de un conjunto de medidas ambientales de conservación y/o corrección de los efectos en el ámbito y los riesgos de afección de signo negativo sobre el patrimonio histórico-arquitectónico, el medio natural y el paisaje urbano.

En el presente Documento Ambiental Estratégico se insiste en su papel fundamental en la adecuada comprensión de las determinaciones respecto a los objetivos que para el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se establecen respecto a la cualificación medioambiental y paisajística de los entornos urbanos y su adecuada integración.

Se entienden como medidas ambientales de corrección aquellas de tipo normativo, de diseño de la ordenación y de intervención directa destinadas a integrar ambiental y paisajísticamente las opciones de ordenación previstas. Las mismas pueden tener carácter de ejecución directa de acciones programadas, integrándose en los mismos la conveniente gestión urbanística-operatividad y, en su caso, previsión presupuestaria.

Las medidas ambientales que conllevan intervención espacial se agrupan en varias determinaciones:

1. Conservación de las comunidades vegetales, los especímenes arbóreos destacados por razón de su valoración científica, su significación histórica o su valor expositivo y los espacios de ajardinamiento que jalonan vías, bordes y enclaves edificados.

2. Conservación de los vestigios arqueológicos y etnográficos que pudieran aparecer en los trabajos de preparación de los terrenos y acondicionamiento de las parcelas, contactando con la autoridad competente en la materia y sometiéndose a sus indicaciones técnicas.

3. Conservación de la fisiografía general de los terrenos y los perfiles topográficos. Búsqueda de soluciones a las alteraciones topográficas existentes y motivadas por la acción antrópica.

4. Conservación de la cuenca visual evitando elementos que intercepten la percepción general del espacio tanto desde el interior como desde los puntos externos de visualización.

5. Solución normativa a los impactos producidos por la deposición de vertidos y residuos en distintos puntos.

6. Adopción de las medidas oportunas de cara a minimizar los efectos sobre el medioambiente de los humos, ruidos y residuos generados durante la fase de obras.

7. Potenciación general de los valores tradicionales del espacio edificado como recurso turístico de la ciudad.

Dichas medidas resultan comunes a la ordenación propuesta, proponiéndose su concreción y definición formal una vez se defina la ordenación pormenorizada resultante, sin que en ningún caso se altere reseñablemente la presente evaluación ambiental.

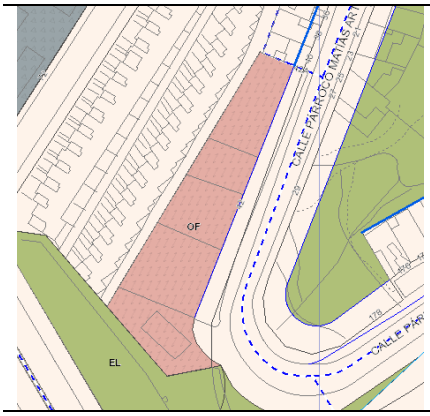
3 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS IMPACTOS DERIVADOS DE LA AMPLIACIÓN DE USOS DE LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO OFICINA HACIA EL USO ALTERNATIVO TURÍSTICO EN LAS SUBCATEGORÍAS DE HOTEL URBANO Y HOTEL EMBLEMÁTICO.

Descartando cualquier afección de la ampliación de usos, sobre las variables ambientales significativas relativas a geología, relieve, suelos, biodiversidad, paisaje, patrimonio histórico, o riesgos naturales, queda el posible incremento poblacional que genera la ampliación hacía el uso alternativo hotelero de determinados inmuebles circunscritos al uso oficina, como única posibilidad de generar impactos ambientales sobre el tejido urbano.

Las edificaciones y parcelas a las que afecta la introducción del uso Alojamiento Turístico como alternativo son parcelas de Oficinas que están ubicadas en suelo urbano consolidado, en zonas de la ciudad bien delimitadas en las que no está prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del Plan General, en las que, por tanto, según el citado artículo 139, se puede incrementar la densidad de población a 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico por hectárea. A continuación, comprobaremos si el cambio de uso de Oficinas a Alojamiento Turístico (Hotel Urbano y Hotel Emblemático) y el correspondiente aumento de población que esta modificación conlleva cumplen los estándares fijados por la ley en cada uno de los casos.

Las parcelas objeto de este estudio son las siguientes:

COOPERATIVA DE TAXISTAS (C/ Párroco Matías Artiles)



Clase y categoría de suelo:

Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:

Distrito 4 (Cuidad Alta). Sección censal 1

Normativa del entorno:

Norma Zonal A

Superficie de la parcela:

1.870 m²

EDIFICIOS EN AGUSTÍN MILLARES CARLÓ 10 y 12

Clase y categoría de suelo:

Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:

Distrito 2 (Centro). Sección censal 37

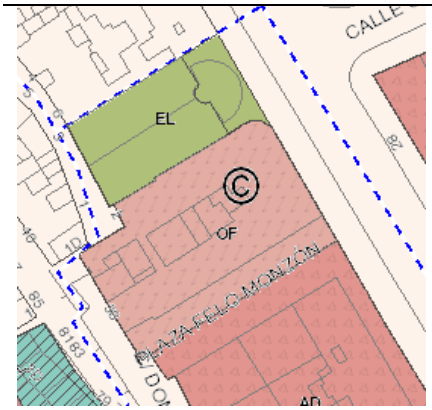
Normativa del entorno:

Norma Zonal A

Superficie de la parcela:

1.514 m²

EDIFICIO PROTEGIDO EN PRIMERO DE MAYO, 21



Clase y categoría de suelo:

Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:

Distrito 2 (Centro). Sección censal 5

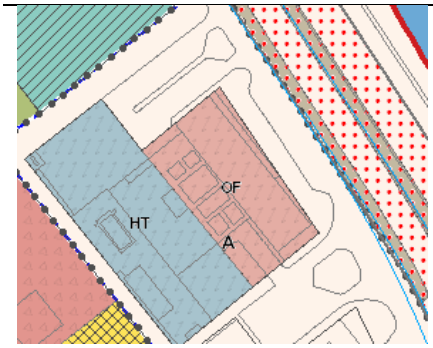
Normativa del entorno / ficha de Catálogo:

Norma Zonal A / ARQ-025

Superficie de la parcela:

994 m²

EDIFICIO JUNTO A HOTEL IBERIA (Avda. Alcalde José Ramírez Bethencourt)



Clase y categoría de suelo:

Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:

Distrito 2 (Centro). Sección censal 37

Normativa del entorno:

Norma Zonal A

Superficie de la parcela:

2.256 m²

EDIFICIO JUNTO AL PARQUE SANTA CATALINA (León y Castillo 431)

Clase y categoría de suelo:

Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:

Distrito 3 (Isleta-Puerto-Guanarteme).

Sección censal 4

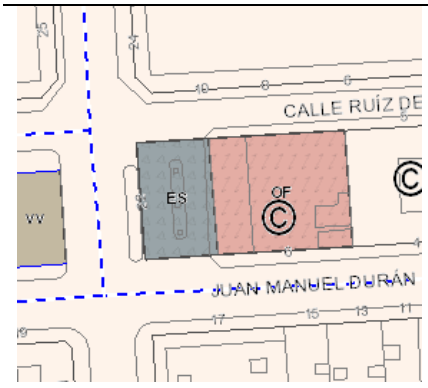
Normativa del entorno:

Norma Zonal Mr

Superficie de la parcela:

1.869 m²

CASA FORD (Juan Manuel Durán / Ruiz de Alda)



Clase y categoría de suelo:

Urbano consolidado

Zona en la que se encuentra ubicada:

Distrito 3 (Isleta-Puerto-Guanarteme).

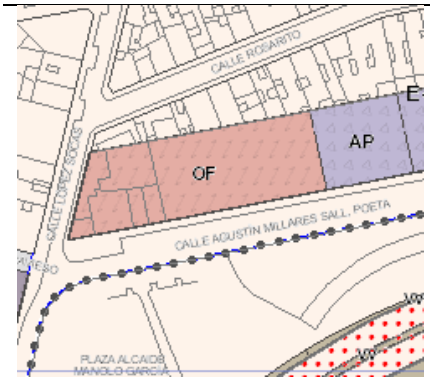
Sección censal 6

Normativa del entorno / ficha de Catálogo:

Norma Zonal M7 / ARQ-184

Superficie de la parcela:

539 m²

EDIFICIO MAPFRE (Poeta Agustín Millares Sall)	
	Clase y categoría de suelo: Urbano consolidado Zona en la que se encuentra ubicada: Distrito 3 (Isleta-Puerto-Guanarteme). Sección censal 28 Normativa del entorno: Norma Zonal E03 Superficie de la parcela: 1.978 m²
EDIFICIO JUNTO AL PARQUE SANTA CATALINA (Nicolás Estévanez/León y Castillo)	
	Clase y categoría de suelo: Urbano consolidado Zona en la que se encuentra ubicada: Distrito 3 (Isleta-Puerto-Guanarteme). Sección censal 4 Normativa del entorno: Norma Zonal E03 Superficie de la parcela: 1.600 m²

Para hacer el cálculo del aumento de población que representaría el cambio de uso tomaremos como referencia los siguientes parámetros:

- Como ámbito de referencia se utilizarán las secciones censales, unidades territoriales inferiores al municipio, fácilmente identificables y con límites claramente definidos, que sirven de referencia para diseminación de la información estadística y la elaboración de los censos de población.

- No se considerarán a efectos de cálculo las parcelas y manzanas que estén calificadas con usos de Espacio Libre o Dotación y Equipamiento, cuando dichos usos no impliquen carga alojativa (es decir, todas aquellas que no estén calificadas como Residencia Comunitaria o Alojamiento Turístico).

- Los cálculos de la edificabilidad máxima residencial que permite el planeamiento se realizarán con base a los parámetros tipológicos y volumétricos de las Normas

Zonales que regulen cada manzana residencial incluida en la sección censal, descontando a la edificabilidad bruta la superficie previsible para patios, valorada en un 5% de la parcela.

Asimismo, en las parcelas reguladas por Normas Zonales donde se exijan usos vinculados o se permitan usos complementarios en planta baja o plantas inferiores a la de vivienda, se descontará el 50% de la edificabilidad bruta de una planta de vivienda y el 100% de la planta baja por tener otros usos vinculados. Se establece el mismo criterio que en parcelas donde se desarrolla el uso Alojamiento Turístico en las que se permita desarrollar usos complementarios en plantas baja y primera.

En las Normas Zonales y tipologías de menos de 3 plantas de altura no se aplicarán las reducciones a la superficie residencial descritas en este apartado.

- Para el cálculo del número de habitantes se tomará la relación de 1 habitante por cada 30 m² construidos, fórmula que establece el PGO vigente en su Memoria de Ordenación Estructural (parte 4), en el apartado 5.4, para determinar la densidad de un sector o ámbito.

- Para el cálculo de plazas alojativas se tomará la relación de 22 m² por plaza alojativa, referencia tomada a partir de los datos obtenidos de dos hoteles urbanos de la ciudad, existentes y en uso: el Hotel LUMM y el Hotel BEX.

  • Hotel LUMM = 3.721,85 m²c / 176 plazas autorizadas= 21,14 m²/plaza

  • Hotel BEX = 4.269,02 m²c / 194 plazas autorizadas = 22 m²/plaza

- A partir de los datos del Instituto Canario de Estadística sobre la tasa de ocupación por plaza alojativa turística en el Municipio de Las Palmas de Gran Canaria en los tres años pre-pandemia (2017 a 2019) se obtiene una media anual de un 55% de ocupación, factor que se aplicará sobre las plazas alojativas de las edificaciones hoteleras.

En los siguientes cuadros[17] se hace, para cada sección censal en la que se ubica alguno de los edificios calificados como Oficinas para los que se plantea como alternativo el uso Alojamiento Turístico (Hotel Urbano y Hotel Emblemático), una comparativa por usos entre el volumen edificable de la norma vigente y la propuesta que nos servirá para comprobar el cumplimiento de los estándares del artículo 139 de la Ley 4/2017:

EDIFICIO DE OFICINAS MAPFRE (Poeta Agustín Millares Sall)

Distrito 3. Sección censal 28 (Superficie: 33,3 Ha; población actual[18]: 2.250 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial Mr[19]	20.180	5,5	4	76.684	2.556	76.684	2.556
Residencial M4	15.569	4	2,5	36.976	1.233	36.976	1.233
Residencial M UA 01.3	1.982	9	7,5	14.122	471	14.122	471
Residencial S[20]	445	18	15	6.341	211	6.341	211
Residencial E-03	3.098	6	4,5	13.244	441	13.244	441
Hotel existente	---	---	---	---	---	---	---
Oficinas /nuevo Aloj. turístico	2.018	5	3,5	---	---	6.710	168
Nº TOTAL DE HABITANTES					4.912		5.080
DENSIDAD DEL ÁMBITO				4.912/33,3= **148 hab./Ha.**		5.080/33,3= **153 hab./Ha.**	

[17] Todas las superficies de los cuadros expuestos están expresadas en m² y se han medido tomando por referencia la cartografía del Plan General en vigor.
La "Altura Norma" se refiere a la altura permitida en la parcela por la normativa del Plan General en vigor.
La "Altura Residencial" es la altura de las plantas de la edificación que se destinan a viviendas. Las Normas Zonales de las parcelas residenciales en estos ámbitos permiten usos complementarios (en ciertos casos incluso obligan a usos vinculados) en plantas bajas y de vivienda, por lo que, como norma general, se ha descontado el 50% de la edificabilidad bruta de una planta de vivienda y el 100% de la planta baja. Se ha utilizado el mismo criterio que en parcelas donde se desarrolla o se pretende desarrollar el uso Alojamiento Turístico ya que éste permite los usos complementarios en plantas baja y primera.
La "Superficie alojativa construida" es el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por la altura residencial, aplicándole además un coeficiente de reducción del 5% correspondiente a la superficie destinada a patios.
El "Número de Habitantes" se refiere al número total de habitantes que podría albergar la zona si se ejecutaran todas las determinaciones del planeamiento en vigor, y es el resultado de dividir la "Superficie alojativa construida" por 30, en el caso de las parcelas residenciales, y por 22, en el caso de las parcelas destinadas a uso Hotel. A estas últimas se les aplica además un coeficiente reductor de 0,55 derivado de los datos de ocupación media pre-pandemia obtenidos del Instituto Canario de Estadística.

[18] Población actual según los datos de estadística del Padrón Continuo del Instituto Nacional de Estadística a 1 de enero de 2020.

[19] Se ha tomado como altura de referencia para las parcelas y manzanas con Norma Zonal Mr 5,5 plantas, que es la media entre las 4 y las 7 plantas que suelen tener las parcelas calificadas como Mr.

[20] Se toman como superficie y altura de referencia las de las plantas destinadas a vivienda, eliminando del cómputo el basamento, destinado a otros usos.

EDIFICIOS DE OFICINAS JUNTO AL PARQUE SANTA CATALINA

Distrito 3. Sección censal 4 (Superficie: 14,6 Ha; población actual: 2.216 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial Mr	14.182	5,5	4	53.892	1.796	53.892	1.796
Residencial M4	27.820	4	2,5	66.073	2.202	66.073	2.202
Residencial M5	3.077	5	3,5	10.231	341	10.231	341
Residencial S[21]	2.411	18	15	34.357	1.145	34.357	1.145
Residencial E-03	1.385	6	4,5	5.921	197	5.921	197
Hotel Bex / existente	449	9,5	9,5	4.269	107	4.269	107
Hotel Lumm /existente	677	5,5	5,5	3.722	93	3.722	93
Oficinas en Mr/ nuevo Aloj. Turístico	1.869	5,5	4	---	---	7.102	323
Oficinas en E-03/ nuevo Aloj. Turístico	1.600	6	4,5	---	---	6.840	311
Nº TOTAL DE HABITANTES					5.881		6.515
DENSIDAD DEL ÁMBITO				5.881/14,6= **403 hab./Ha.**		6.515/14,6= **446 hab./Ha.**	

EDIFICIO DE OFICINAS EN LA CASA FORD (Juan Manuel Durán / Ruiz de Alda)

Distrito 3. Sección censal 6 (Superficie: 14,5 Ha; población actual: 1.874 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial M AD-20	1.039	5	3,5	3.455	115	3.455	115
Residencial M4	17.578	4	2,5	41.748	1.392	41.748	1.392
Residencial M7	10.747	7	5,5	56.153	1.872	56.153	1.872
Residencial M9	5.220	9	7,5	37.193	1.240	37.193	1.240
Hotel existente	---	---	---	---	---	---	---

[21] Se toman como superficie y altura de referencia las de las plantas destinadas a vivienda, eliminando del cómputo el basamento, destinado a otros usos.

Oficinas / nuevo Aloj. turístico	539	6	4	---	---	2.048	93
Nº TOTAL DE HABITANTES					4.619		4.712
DENSIDAD DEL ÁMBITO					4.619/14,5= **319 hab./Ha.**		4.712/14,6= **325 hab./Ha.**

EDIFICIO DE OFICINAS DE LA COOPERATIVA DE TAXISTAS (C/ Párroco Matías Artiles)

Distrito 4. Sección censal 1 (Superficie: 18,8 Ha; población actual: 1.466 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial A	20.425	2	2	40.850	1.362	40.850	1.362
Residencial Ct	1.606	2	2	3.212	107	3.212	107
Residencial B2	21.873	2	2	43.746	1.458	43.746	1.458
Residencial E-01	13.866	2	2	27.732	924	27.732	924
Hotel existente	---	---	---	---	---	---	---
Oficinas / nuevo Aloj. turístico	1.122 [22]	2	2	---	---	2.244	102
Nº TOTAL DE HABITANTES					3.851		3.953
DENSIDAD DEL ÁMBITO				3.851/18,8= **205 hab./Ha.**		3.953/18,8= **210 hab./Ha.**	

EDIFICIOS DE OFICINAS JUNTO AL HOTEL IBERIA Y EN AGUSTÍN MILLARES CARLÓ

Distrito 2. Sección censal 37 (Superficie: 15,1 Ha; población actual: 850 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc./ alojativa	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial A [23]	4.200	Varias	Varias	60.012	2.000	60.012	2.000
Hotel existente (Hotel Iberia)	3.270	12	10,5	32.618	448	32.618	448
Oficinas Hotel Iberia / nuevo Aloj. Turíst.	2.256	2	2	---	---	4.512	113

[22] La superficie de la parcela es 1.870 m², pero se ha aplicado un coeficiente de 0,6 porque la normativa que la regula fija una ocupación máxima del 60%.

[23] Se toma como superficie de referencia la de los 8 volúmenes destinados a vivienda, eliminando del cómputo los basamentos y los espacios libres de parcela: 900 m² (20 plantas); 2 x 1050 m² (5 plantas); 1200 m² (12 plantas); 1.700 m² (7 plantas); 580 (12 plantas); 2 x 530 (12 plantas)

Oficinas Aparcamiento Iberia/ Aloj. turístico	974	7	5,5	---	---	5.089	127
Oficinas Agustín Millares Carló, 10/ Aloj. turístico	540	7	5,5	---	---	2.822	71
Nº TOTAL DE HABITANTES				2.448		2.759	
DENSIDAD DEL ÁMBITO				2.448/15,1= **162 hab./Ha.**		2.759/15,1= **183 hab./Ha.**	

EDIFICIOS DE OFICINAS EN PRIMERO DE MAYO

Distrito 2. Sección censal 5 (Superficie: 6,1 Ha; población actual: 1.609 habitantes)							
				ANTES DE LA MODIFICACIÓN		TRAS LA MODIFICACIÓN	
Uso	Sup. (m²)	Altura Norma	Altura residenc.	Superficie alojativa construida	Número de habitantes	Superficie Resid./aloj. construida	Número de habitantes
Residencial M6	3.990	6	4,5	17.057	569	17.057	569
Residencial M5	3.462	5	3,5	12.117	404	12.117	404
Residencial S[24]	1.028	8	8	7.813	260	7.813	260
Residencial A[25]	1.340	Varias	Varias	12.706	424	12.706	424
Hotel existente	---	---	---	---	---	---	---
Oficinas / nuevo Aloj. turístico	994	6	4,5	---	---	4.249	106
Nº TOTAL DE HABITANTES				1.657		1.763	
DENSIDAD DEL ÁMBITO				1.657/6,1= **272 hab./Ha.**		1.763/6,1= **289 hab./Ha.**	

Tal como se puede apreciar en los cuadros expuestos, la propuesta de aplicación de los usos alternativos de las parcelas calificadas como Oficinas introduciendo el Alojamiento Turístico generaría un ligero incremento de población en los distritos y secciones censales, pero la densidad de población en dichas áreas del territorio se mantendría en todos los casos por debajo de los 500 habitantes por hectárea que fija como máximo el artículo 139 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, para áreas urbanas consolidadas.

[24] Se toma como superficie de referencia la del volumen destinado a vivienda, eliminando del cómputo el basamento. Como altura de referencia se han tomado 8 plantas (la media entre las 9 de los volúmenes altos y las 7 de los bajos).

[25] Se toma como superficie de referencia la de los 3 volúmenes destinados a vivienda, eliminando del cómputo los basamentos y los espacios libres de parcela: 840 m² (14 plantas); 2 x 250 m² (7 plantas de media)

Con relación a ello y en el contexto urbano de Las Palmas de Gran Canaria, ciudad de por sí turística, **los incrementos de población calculados como consecuencia de la ampliación al uso turístico de los siete inmuebles referidos anteriormente no se estiman significativos a la hora de ocasionar incrementos reseñables en los aspectos relativos a generación de residuos, contaminación, consumo de recursos energéticos, uso del agua o generación de huella de carbono asociada a un aumento de la movilidad personal.**

En conclusión, se estima que el incremento poblacional generado por el uso alternativo turístico en sectores concretos de la ciudad de Las Palmas se mantiene dentro de los parámetros contemplados en su día por la Evaluación Ambiental del PGO, no representando en la fecha actual un impacto significativo sobre las condiciones medioambientales del territorio.

4 AJUSTE DE MEJORA EN UNA PARCELA CON USO DOTACIONAL UBICADA EN EL SISTEMA GENERAL SG-19 "PARQUE URBANO EQUIPADO DEL ESTADIO INSULAR".

El SG-19 es un Sistema General de Espacios Libres en el que se permite cierta edificabilidad destinada a usos dotacionales, distribuida en tres zonas, entre ellas, la "Zona Este", denominada "Edificio hacia la calle Pío XII" o "edificación situada hacia Pío XII", según la ficha SG-19 del PGO. Esta edificación, según se expone en la página 5 de la ficha, está destinada a uso "Cultural y/o Servicios Sociales y/o Administración Pública". Como usos complementarios se permiten, además -sólo en planta baja- los usos Comercial, en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Comercial Tipo II, y Terciario Recreativo.

Los usos principales asignados a la edificación -Cultural, Servicios Sociales y Administración Pública- pertenecen a las clases Servicios Comunitarios y Servicios Públicos, dentro del uso Dotacional y Equipamiento, definido en el Plan General en sus Normas de Ordenación Pormenorizada, que fue objeto de modificación en julio de 2020, por medio del documento de "Modificación de Las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO".

En la Memoria de dicho documento, entre otras cuestiones, se justifican los cambios que se introdujeron con relación a las parcelas calificadas como Espacios Libres,

Dotacionales y Equipamientos[26], destacando como uno de los cambios más significativos los ajustes en los parámetros de uso de estas parcelas, sobre los que el documento señala:

> "Se realiza un análisis comparativo de los usos compatibles con el uso cualificado en las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos, en relación a los usos vinculados, complementarios, alternativos y autorizables. Se detecta un sistema bastante rígido en las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios (Educativo, Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, Cultural y Religioso), Administración Pública y Servicios Públicos y algunas carencias o desajustes en el resto de las parcelas calificadas como Equipamientos.
>
> En esta Modificación se propone la ampliación de los usos complementarios y alternativos en las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, Administración Pública y Servicios Públicos, al objeto de permitir una mayor flexibilidad para la sustitución entre estos usos, facilitando su intercambio, o para la convivencia y complementación entre ellos."

Con base a esta justificación se ampliaron los usos complementarios y alternativos de las parcelas cuyo uso principal era Dotación y Equipamiento, dando mayor flexibilidad a las parcelas con uso Servicios Comunitarios (Educativo, Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, Cultural y Religioso), Administración Pública y Servicios Públicos. Así pues, se hicieron las pertinentes modificaciones en el Título IV de las Normas de Ordenación Pormenorizada, referido a parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

En el caso que nos ocupa, la parcela señalada en la ficha SG-19 como "Zona Este. Edificio hacia calle Pío XII", no tiene asignada expresamente una calificación dotacional en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, ya que se integra en un Sistema General de Espacios Libres. En los planos, todo el Sistema General es Espacio Libre, incluida la parcela con frente a Pío XII; la calificación concreta de la parcela en cuestión se establece en la ficha, que la señala como Cultural (CU), Servicios Sociales (SS) o Administración Pública (AD). Sin embargo, al no aparecer expresamente calificada como CU, SS o AD en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, la parcela no se vio beneficiada por la ampliación y flexibilización de los usos que se introdujo para el resto de parcelas con los mismos usos asignados.

[26] Página 15 de la Memoria de la Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO aprobada Definitivamente en julio de 2020.

La vocación de la edificación situada en el SG-19 con fachada hacia Pío XII es claramente dotacional, y aunque no tenga asignada la calificación concreta, a efectos prácticos, cumple para su entorno una función similar a la de cualquier otra parcela dotacional del municipio. Por este motivo, se considera que fue un error no reajustar los usos dotacionales que se le asignaron en la ficha, en la misma línea que se siguió con el resto de las parcelas dotacionales, es decir, permitiendo una mayor flexibilidad para la sustitución entre usos dotacionales, facilitando su intercambio y la convivencia y complementación entre ellos.

En consecuencia, se propone ajustar en la página 5 de la ficha SG-19, los usos asignados a la "edificación situada hacia Pío XII", permitiendo todos los Servicios Comunitarios y los Servicios Públicos.

Desde el punto de vista ambiental y en lo que respecta a posibles impactos, esta modificación derivada de la corrección de errores en el régimen de usos de la ordenación pormenorizada no conlleva ningún tipo de afección a las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas de los ámbitos urbanos afectados y su entorno inmediato. En este sentido, se trata de la resolución de cuestiones y aspectos puramente normativos ubicados en parcelas y áreas ya evaluadas ambientalmente por el PGO.

ANEXO II. **INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO**

1 FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME

La atención a la diversidad y a las necesidades concretas de los diferentes colectivos e individuos que integran la sociedad es en la actualidad una de las más importantes premisas de la planificación urbanística, que debe abogar por un urbanismo inclusivo que garantice la igualdad de oportunidades a toda la ciudadanía. Los poderes públicos, tal como se recoge desde la Constitución de 1978 (artículo 9.2), deben promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, removiendo los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitando la participación de todos las ciudadanas y los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social. En esta línea, resulta fundamental acometer la planificación urbanística desde la perspectiva de género, asegurando la igualdad de condiciones para todas y todos, independientemente del sexo y del género.

Así, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres en la planificación urbanística, el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, *Canaria de Igualdad entre mujeres y hombres*, establece que los poderes públicos incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias. A tal fin, la Ley exige la emisión de un informe de evaluación del impacto de género del contenido de los planes, que se acompañe de indicadores de género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta manera la igualdad entre los sexos.

Esta evaluación del impacto de género en un ámbito concreto permite conocer cómo afectarán las decisiones que se tomen desde la planificación urbanística a las necesidades de las mujeres y los hombres, permitiendo percibir posibles desigualdades que podrán ser corregidas y eliminadas en la normativa que se esté desarrollando, con el fin de que el Plan en cuestión mantenga la misma eficacia para mujeres que para hombres. Con este objetivo se redacta el presente informe, que evalúa el impacto de género que ocasionarán las determinaciones de la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento*.

El ámbito de la modificación en cuestión es el ámbito municipal completo, en todos aquellos puntos donde se han señalado parcelas calificadas con uso Hotel y Oficinas; y en particular en la parcela señalada con uso Aparcamiento en Edificio ubicada en La Isleta, al norte de

Polideportivo Jesús Telo; y en la parcela dotacional con frente a la calle Pío XII, situada en el Sistema General SG-19.

El alcance legal de esta Modificación menor es normativo, siendo su objetivo 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" y corregir y ajustar la norma de una parcela dotacional ubicada en el SG-19, regulada en el Anexo a las Normas Urbanísticas (de octubre de 2012). Por medio de esta Modificación se introduce la regulación pormenorizada de una parcela calificada como Aparcamiento en Edificio y se reconsidera la regulación de las parcelas dotacionales calificadas como Espacio Libre, Hotel y Oficinas -y de la parcela dotacional con fachada a Pío XII en el SG-19-, 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. Todas las modificaciones introducidas promueven la ampliación de la oferta de usos dotacionales y servicios, en beneficio de la sociedad en general, facilitando la igualdad de género y la adaptación a las necesidades de los grupos de población más vulnerables.

2 PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO

La ejecución y puesta en práctica de las determinaciones que se alteran en la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento* se refieren, en el caso de las parcelas calificadas como Hotel y Oficinas y la parcela dotacional en el SG-19, a la ampliación de usos permitidos; en el caso de la parcelas calificadas como Espacio Libre, a la introducción de una determinación que permita que cualquier parcela pública pueda destinarse a este uso; y en el caso de la parcela calificada como Aparcamiento en Edificio en La Isleta, a la regulación de la misma, pues, por error, no tenía asignada normativa alguna[27]. Aunque todas estas modificaciones tienen la

[27] La modificación relativa al edificio de la Cooperativa de Taxistas es una corrección de un error material cometido en la última Modificación de las Normas, acometida en 2020, en la que se consideró que la parcela había agotado su edificabilidad y por ello se eliminó el artículo correspondiente (4.7.12 de las Normas Pormenorizadas del PGO de 2012); sin embargo, se ha constatado que aún queda edificabilidad por ejecutar en el interior, por lo que simplemente se ha optado por recuperar la normativa de 2012 a este respecto. Asimismo, la recuperación del artículo relativo a la parcela OF junto al Centro Comercial Las Arenas tiene como objeto hacer constar en el PGO la regulación que se aprobó para esta parcela en convenio. Los únicos cambios para ella planteados son relativos a los usos complementarios, en la línea del resto de parcelas.

vocación de dotar de servicios las zonas en las que se ubican las parcelas calificadas, la aplicación de las nuevas normas incidirá en la vida de las ciudadanas y ciudadanos del municipio, pudiendo influir en la ruptura del rol y los estereotipos de género, por lo que se considera pertinente el estudio del impacto de género de la Modificación.

3 VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

3.1 MARCO NORMATIVO EN MATERIA DE IGUALDAD DE GÉNERO

En la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible de septiembre de 2015, de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible que estableció la Organización de Naciones Unidas, dos de ellos fueron “Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas” y “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”. Igualmente, la Nueva Agenda Urbana de la ONU aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) que tuvo lugar en Quito, del 17 a 20 de octubre de 2016, reorientó la manera en que se planifican las ciudades y los asentamientos humanos y establece como objetivo “lograr la igualdad de género (...) eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados”. A nivel europeo, la Agenda Urbana de la UE considera la necesidad de introducir la dimensión de género en el desarrollo urbano, tanto a nivel nacional y regional como en las propias ciudades.

En el ámbito estatal, el Acuerdo de Asociación de España para el período de programación 2014-2020 establece como uno de los objetivos transversales básicos, la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres. El Programa Operativo de Crecimiento Sostenible de este periodo, cuyo principal objetivo es aumentar la cohesión económica, social y territorial de España y sus regiones, fomentando un crecimiento más inteligente, sostenible e integrador, en línea con la Estrategia Europa 2020, en su eje de Desarrollo Urbano Integrado y Sostenible, apoya proyectos urbanos integrados que puedan actuar transversalmente, entre otros, sobre la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

La perspectiva de género es asumida por las instituciones europeas y estatales como necesaria en el diseño territorial y urbanístico.

En el marco regional, la legislación canaria de ordenación del suelo aprobada en los últimos años asume este principio e incluye la perspectiva de género entre sus disposiciones, contemplando la necesidad de incluirla en la elaboración de los planes que regulan y ordenan el territorio. Tanto la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias como el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se refieren en su articulado a la perspectiva de género y la igualdad entre hombres y mujeres.

El Título preliminar, Capítulo II, de la Ley 4/2017, relativo a los principios de la Ley, establece en el apartado 6 del artículo 3, sobre "Desarrollo sostenible", que "de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres". También hace referencia al tema el artículo 5 de esta Ley, relativo a "Principios específicos", en su apartado 2.a), donde establece en relación con la ordenación territorial y urbanística, que son principios que inspiran la citada Ley:

> "La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos."

Asimismo, el artículo 81, sobre "Principios de la ordenación" determina en el apartado 1:

> " En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible."

Con respecto a la normativa sectorial en materia de género deben señalarse los siguientes textos legales:

1. LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE HOMBRES Y MUJERES

Esta Ley Orgánica tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular, mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural. Establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y; especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

El presente informe evalúa el impacto de género que causarán las determinaciones de la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento*, por ello, se hace necesario tener en consideración lo establecido en el apartado tercero del artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007:

> "3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando paro ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

2. LEY CANARIA 1/2010, DE 26 DE FEBRERO, DE IGUALDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES

La Ley 1/2010, de 26 de febrero, *Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres*, en el apartado primero de su artículo 4, recoge como principio general de toda actuación pública la igualdad de trato entre mujeres y hombres; y en el artículo 6, establece la necesidad de redacción de un Informe de Evaluación de Impacto de Género, en los siguientes términos:

> "1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.
>
> 2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas.
>
> 3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.
>
> 4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria."

En fecha de 5 de julio de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Canarias Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del *Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias*. En el Anexo a dicha Resolución se establece el fundamento del Informe de Impacto de Género, que no es otro que garantizar que la normativa o plan que apruebe tenga incorporado el enfoque de género, en cumplimiento de los principios generales que informan la actuación de la Administración Pública y del Capítulo Primero del título Primero de la Ley Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, que alude a la integración de la perspectiva de género en las políticas públicas con objeto de que se garantice el principio de igualdad entre mujeres y hombres, neutralizando los posibles efectos negativos sobre un sexo e incorporando medidas que eliminen las discriminaciones de género.

3. ANEXO DE LA RESOLUCIÓN DE 27 DE JUNIO DE 2017, POR LA QUE SE DISPONE LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO QUE ESTABLECE LAS DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO EN LOS PROYECTOS DE LEY, DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS Y PLANES QUE APRUEBE EL GOBIERNO DE CANARIAS

En el anexo de la Resolución de 27 de junio de 2017 se establecen una serie de directrices cuyo objeto es regular la elaboración de los informes de evaluación del impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias, conforme a lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, *Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres*, y fijar su contenido básico.

Según se establece en la directriz Quinta de las contenidas en la Resolución, el contenido y la estructura del Informe debe ser el siguiente:

> "El informe de evaluación del impacto de género deberá poner de manifiesto las desigualdades existentes entre mujeres y hombres en el ámbito de actuación de la propuesta de norma o plan, incluyendo los datos estadísticos (en sus categorías y subcategorías) más significativos, desagregados por sexo; los indicadores pertinentes para el análisis de la dimensión de género; los resultados previsibles que la propuesta de norma o plan analizados pudieran tener sobre las desigualdades detectadas y los mecanismos y las medidas que se proponen dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las desigualdades identificadas, a fin de promover la igualdad entre ambos sexos.
>
> El informe de evaluación del impacto de género atenderá a los siguientes contenidos y estructura:
>
> 1. Fundamentación y objeto del informe.
>
> Se indicará:
>
> - El proyecto de ley, disposición reglamentaria o plan que vaya a aprobar el Gobierno de Canarias.
>
> - Contexto normativo que impone la obligación de transversalizar el principio de igualdad de género.
>
> - Órgano que realiza el informe y a quién se dirige según directriz sexta.

2. Identificación de la pertinencia del análisis del impacto de género en la propuesta de norma o plan.

Se entenderá que es pertinente al género el proyecto de norma o plan, cuando afecte a personas físicas o jurídicas u órganos colegiados, pueda influir en la ruptura del rol y los estereotipos de género e incida directa o indirectamente sobre el acceso y el control de los recursos materiales o inmateriales, comprobando a tal fin si las diferencias en la situación de partida de hombres y mujeres en el ámbito sectorial pueden convertirse en desigualdades a través de la aplicación de la disposición aprobada.

El proyecto de norma o plan es pertinente al análisis de la dimensión de género en el caso de que se cumplan las condiciones establecidas y procederá continuar con el proceso de elaboración del informe.

La propuesta de norma o plan no es pertinente al análisis de la dimensión de género cuando no se cumplan estas condiciones, por lo que no procede continuar con el resto del informe de impacto de género, pero ha de determinarse y justificarse la no pertinencia (justificar por qué no incide en absoluto en la posición personal y social de mujeres y hombres y, en consecuencia, en nada afecta al logro de la igualdad efectiva).

En todo caso, aun siendo no pertinente, procederá siempre revisar el lenguaje utilizado, a fin de evitar el sexismo en la comunicación del gobierno, y revisar los registros administrativos en los que se recoja información relativa a personas, para incorporar la variable sexo, a fin de garantizar la generación de información estadística desagregada por sexo.

3. Valoración del informe de impacto de género.

3.1. Marco normativo e información contextual previa.

3.1.1. Descripción de los mandatos legales en materia de igualdad de género que afectan al proyecto de norma o plan que se analiza, por incidir en su ámbito de aplicación.

Se trata de concretar el cumplimiento del principio de transversalidad, es decir, de integración de los objetivos de igualdad de género de forma activa, dentro de cada uno de los proyectos normativos o planes.

3.1.2. Descripción de la situación de partida de mujeres y hombres en el ámbito de aplicación del proyecto de norma o plan de que se trate: según su representación estadística, sus condiciones de vida y acceso y control de los recursos, los roles y valores sociales que les afectan y el ejercicio de derechos y libertades, identificando las brechas de género existentes. En este contexto, procede el análisis y la valoración de los datos estadísticos aportados en relación con la propuesta de norma o plan, que han de estar

desagregados por sexo, a fin de evitar la opacidad de las desigualdades de género en la visibilización de la situación de partida de mujeres y hombres.

3.2. Comprobar el grado de respuesta del proyecto de norma o plan a los mandatos normativos en materia de igualdad de género y su efecto y repercusión sobre las desigualdades de partida entre mujeres y hombres identificadas, determinando si la misma contribuye a consolidar o a incrementar tales desigualdades, generando un efecto o impacto negativo por razón de género, o, en su caso, si contribuye a reducir dichas desigualdades y a alcanzar un impacto positivo al incluir medidas correctoras o compensatorias de las desigualdades identificadas.

3.3. Valoración del impacto de género del proyecto de norma o plan, que será:

a) Positivo, si reduce las brechas de género, es decir, si reduce las desigualdades entre mujeres y hombres previamente identificadas.

b) Negativo, si perpetúa o incrementa las brechas de género. En este supuesto, la norma o plan deberá ser revisada e introducir las correcciones que hagan que su impacto sea positivo.

4. Modificaciones para asegurar un impacto positivo, a partir de los mandatos legales en materia de igualdad de género que afecten al ámbito de aplicación de la norma o plan y de las desigualdades identificadas, con el fin de que incida en la reducción de las desigualdades, mediante una nueva redacción del articulado o de los extremos que se estimen procedentes, a fin de neutralizar los posibles impactos negativos por razón de género y garantizar la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el ámbito de competencia correspondiente, a través de la aplicación de la norma o plan, una vez aprobada.

5. Revisión del lenguaje del proyecto de norma o plan, a fin de evitar el sexismo o el androcentrismo en la redacción de la misma y formulación de observaciones y recomendaciones para un uso inclusivo y no sexista."

3.2 CONTEXTO Y SITUACIÓN DE PARTIDA

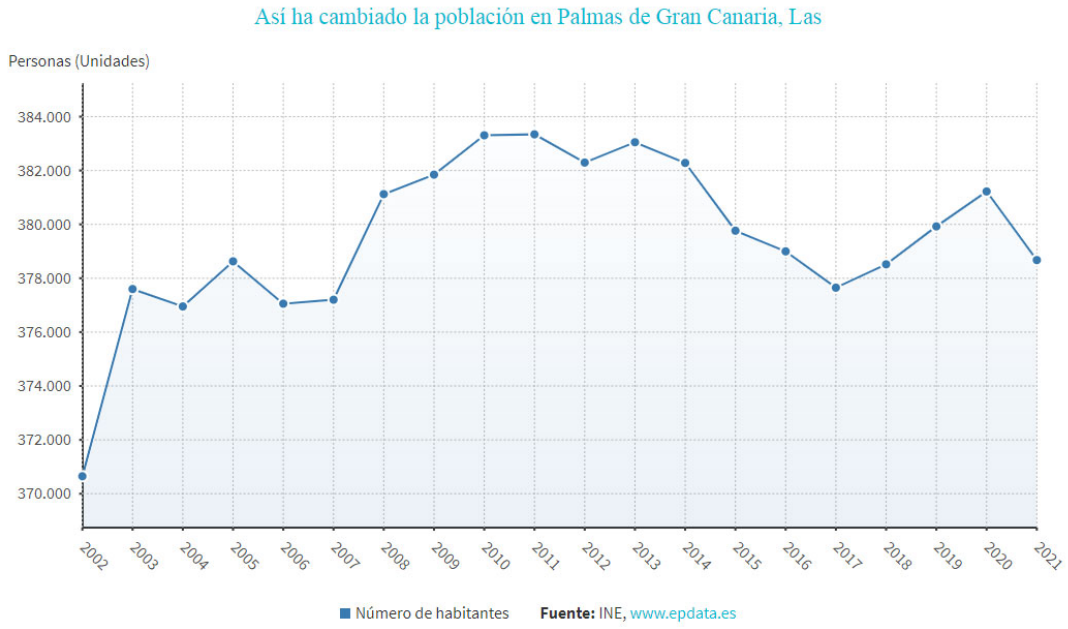
Tal como se establece en las Directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género, debe realizarse un análisis y valoración de los datos estadísticos de la zona de intervención, desagregados por sexo, a fin de evitar la opacidad de las desigualdades de género en la visibilización de la situación de partida de mujeres y hombres. Para realizar este análisis se han utilizado los indicadores que se consideran más útiles para poner de manifiesto las desigualdades que existen entre hombres y mujeres, esto es, indicadores socio-demográficos directamente relacionados

con la población, como el número de habitantes, la edad, el sexo y el lugar de procedencia (datos obtenidos de consultas en el INE, en el SEPE y de la web https://www.foro-ciudad.com/las-palmas/las-palmas-de-gran-canaria/).

POBLACIÓN EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. EVOLUCIÓN EN EL TIEMPO

Año	Mujeres	Hombres	Población total
2010	196.366	186.942	383.308
2011	196.477	186.866	383.343
2012	196.266	186.030	382.296
2013	196.715	186.335	383.050
2014	196.591	185.692	382.283
2015	195.512	184.254	379.766
2016	195.182	183.816	378.998
2017	194.769	182.881	377.650
2018	195.483	183.034	378.517
2019	196.508	183.417	379.925
2020	197.318	183.905	381.223
2021	196.104	182.571	378.675

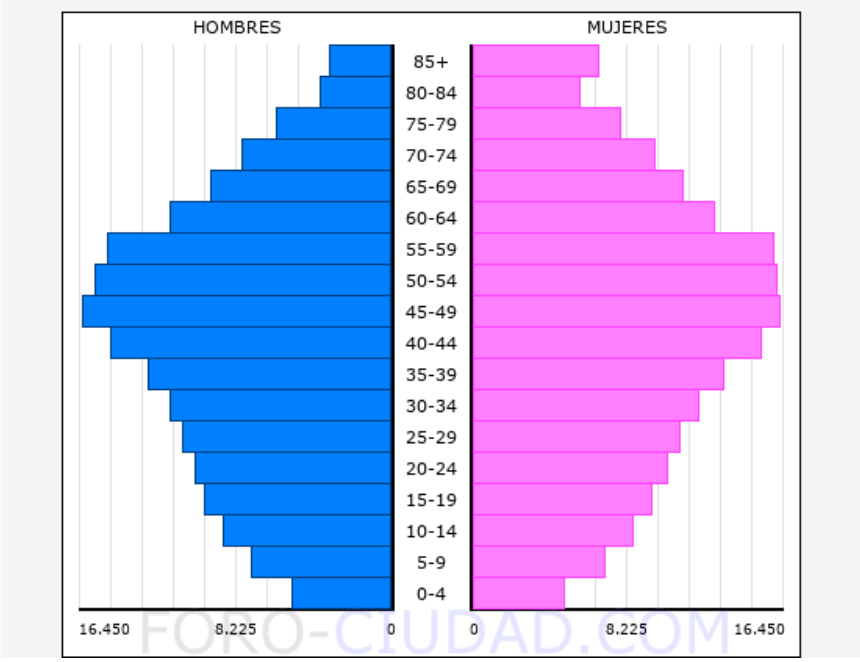
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Nacional de Estadística)



POBLACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA POR SEXO Y PROCEDENCIA

	Española			Extranjera		
	<16 años	16-64 años	>64 años	<16 años	16-64 años	>64 años
Total						
2010	55.254	242.337	54.883	3.498	25.600	1.736
2011	54.610	241.422	56.575	3.458	25.427	1.851
2012	54.379	239.959	57.625	3.275	25.058	2.000
2013	53.600	240.165	58.807	3.147	25.214	2.117
2014	52.656	241.692	60.318	2.824	22.757	2.036
2015	51.972	241.580	61.785	2.544	20.135	1.750
2016	50.762	240.568	63.169	2.467	20.200	1.832
2017	49.378	239.722	64.321	2.451	19.887	1.891
2018	48.076	238.844	65.923	2.699	20.941	2.034
2019	46.948	238.496	67.291	2.879	22.156	2.155
2020	45.505	237.911	68.758	3.110	23.688	2.251
2021	43.253	236.813	70.235	3.040	23.141	2.193
Hombres						
2010	28.004	120.765	22.953	1.788	12.589	843
2011	27.721	120.167	23.686	1.788	12.613	891
2012	27.629	119.265	24.134	1.682	12.370	950
2013	27.394	119.337	24.627	1.612	12.350	1.015
2014	26.902	119.941	25.317	1.416	11.141	975
2015	26.538	119.801	26.023	1.271	9.802	819
2016	25.891	119.370	26.624	1.238	9.846	847
2017	25.125	118.857	27.102	1.260	9.671	866
2018	24.523	118.371	27.851	1.357	10.000	932
2019	23.950	118.202	28.412	1.475	10.420	958
2020	23.198	117.945	29.031	1.593	11.117	1.021
2021	22.071	117.313	29.743	1.540	10.898	1.006
Mujeres						
2010	27.250	121.572	31.930	1.710	13.011	893
2011	26.889	121.255	32.889	1.670	12.814	960
2012	26.750	120.694	33.491	1.593	12.688	1.050
2013	26.206	120.828	34.180	1.535	12.864	1.102
2014	25.754	121.751	35.001	1.408	11.616	1.061
2015	25.434	121.779	35.762	1.273	10.333	931
2016	24.871	121.198	36.545	1.229	10.354	985
2017	24.253	120.865	37.219	1.191	10.216	1.025
2018	23.553	120.473	38.072	1.342	10.941	1.102
2019	22.998	120.294	38.879	1.404	11.736	1.197
2020	22.307	119.966	39.727	1.517	12.571	1.230
2021	21.182	119.500	40.492	1.500	12.243	1.187

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Nacional de Estadística)



Fuente: INE, gráfico elaborado por Foro-Ciudad.com para todos los municipios de España

PARO REGISTRADO A SEPTIEMBRE DE 2022

Septiembre 2022	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	**37538**	**-633**	**-1.66 %**	**-1843**	**-4.68 %**
HOMBRES	15932	-19	-0.12 %	-1039	-6.12 %
MUJERES	21606	-614	-2.76 %	-804	-3.59 %
MENORES DE 25 AÑOS:	2097	+113	5.70 %	-166	-7.34 %
HOMBRES	1136	+90	8.60 %	-19	-1.65 %
MUJERES	961	+23	2.45 %	-147	-13.27 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	12687	-491	-3.73 %	-1572	-11.02 %
HOMBRES	5069	+158919	3,096.63 %	-805	-13.70 %
MUJERES	7618	-428	-5.32 %	-767	-9.15 %
MAYORES DE 45 AÑOS	22754	-255	-1.11 %	-105	-0.46 %
HOMBRES	9727	-46	-0.47 %	-215	-2.16 %
MUJERES	13027	-209	-1.58 %	+110	0.85 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	374	+4	1.08 %	-3	-0.80 %
INDUSTRIA	1492	-17	-1.13 %	-88	-5.57 %
CONSTRUCCIÓN	3430	+4	0.12 %	-206	-5.67 %
SERVICIOS	28705	-747	-2.54 %	-1457	-4.83 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	3537	+123	3.60 %	-89	-2.45 %

Fuente: SEPE, cuadro extraído de Foro-Ciudad.com

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2021, la población del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, en términos generales, se ha mantenido más o menos estable en la última década, descendiendo levemente de 383.308 habitantes en el año 2010 a 378.675 en 2.021, lo que representa una reducción de poco más del 1% de la población.

La distribución de la población por sexos, a lo largo de los años, está en un balance bastante equilibrado, con un 51,79% de mujeres frente a un 48,21% de hombres en el año 2021. La mayor desigualdad en este sentido se percibe en los últimos años de vida. Desde el nacimiento a los 80 años, la diferencia de población por sexos es insignificante, pero a partir de los 80 años, la población femenina duplica a la masculina. Debe tenerse en cuenta que el grupo de personas de la tercera edad va aumentando poco a poco a medida que pasa el tiempo (la edad media de los habitantes del municipio es de 47,07 años, 1,83 años más que hace un lustro) y que las mujeres en este grupo representan una representativa mayoría. Este es un marcador de apreciable interés en la planificación del espacio urbano, de acuerdo a dos razones:

- Las personas mayores suelen tener problemas de movilidad e incluso de autonomía, y cerca del 60% de ellas son mujeres.

- El papel de cuidador/cuidadora lo ha ejercido tradicionalmente la mujer a lo largo de la historia, y continúa siendo así en la actualidad, tanto en lo referente a cuidados sobre la población infantil como a ancianos, lo que implica que el sector de población adulto femenino también puede encontrar en el territorio problemas para el desempeño de sus funciones tradicionales, por las dificultades para la movilidad y la escasa oferta acorde a las necesidades.

En cuanto a la procedencia de la población, según el INE, el 66.18% de los habitantes empadronados en el Municipio de Las Palmas de Gran Canaria han nacido en el municipio, el 20.44% han emigrado a Las Palmas de Gran Canaria desde diferentes lugares de España, el 9.46% desde otros municipios de la provincia de Las Palmas, el 1.54% desde otras provincias de la comunidad de Canarias, el 9.44% desde otras comunidades autónomas y el 13.38% han emigrado a Las Palmas de Gran Canaria desde otros países. En lo que va de siglo (desde 1996), han disminuido en el municipio los habitantes nacidos en España de un 96% a un 87%, y han aumentado los habitantes nacidos en otros países, pasando del 4% al 13%. Entre la población extranjera, la distribución por sexos es equilibrada, notándose quizás una cierta predominancia

femenina en el tramo de edad productiva (un 10% más de mujeres que de hombres en el año 2021).

En lo que se refiere a desempleo, la desigualdad por sexos sí parece representativa: según el Servicio Público de Empleo Estatal, en septiembre del año 2022, en Las Palmas de Gran Canaria se contabilizaron 15.932 hombres en paro, frente a 21.606 mujeres (un 30% más).

En definitiva, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, las mujeres representan aproximadamente la mitad de la población, pero el porcentaje de mujeres en relación a hombres aumenta en los últimos años de vida, cuando hay más problemas de movilidad y dependencia. Durante el periodo productivo de la vida, pese a que la población femenina municipal es similar en número a la masculina (desde los 15 hasta los 65 años), las cifras de mujeres paradas se disparan frente a la cifra de hombres, con un 30% más de mujeres en estado de desempleo. Con este contexto de partida, parece necesario analizar las modificaciones introducidas en las normas desde la perspectiva de género, pues, aunque las conclusiones del análisis demográfico, en líneas generales, coinciden con las estadísticas habituales en otros municipios de tamaño y población similar, éstas muestran que, aunque leves, existen diferencias de partida entre hombres y mujeres, que deben ser consideradas en la planificación urbanística. En el caso de la Modificación que nos ocupa, dado el carácter de servicio de las alteraciones que se introducen en las Normas del Plan General, se entiende que los efectos serán positivos para todos los sectores de la sociedad, para mujeres y hombres, tal como se justificará a continuación.

3.3 VALORACIÓN DEL IMPACTO Y GRADO DE RESPUESTA

La *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento* procura dar respuesta a las necesidades actuales y futuras de los vecinos y vecinas del municipio (independientemente de sus capacidades, edad o género), proponiendo la ampliación de usos de algunas parcelas calificadas como dotaciones y equipamientos, para que puedan adaptarse en cada momento a los requerimientos de la población, por medio de una regulación pormenorizada flexible, orientada a la renovación e impulso de la actividad dotacional y de servicios.

La modificación, por tanto, tiene una vocación marcadamente social y este punto de partida la posiciona desde su concepción en predisposición al desarrollo de las políticas de igualdad de oportunidades. La aprobación y puesta en marcha de sus determinaciones conllevará, por su naturaleza, a posibilitar la mejora en la calidad de vida de la población en general.

En lo que se refiere a la situación particular de mujeres y hombres, tal como se ha expuesto en el apartado 3.2 de este informe, en el municipio no se observan desigualdades reseñables de partida, más allá de que, rebasados los 80 años, el número de mujeres es sustancialmente mayor al de hombres, y representa un grupo de alta vulnerabilidad; y que el porcentaje de desempleo de las mujeres es considerablemente mayor que el de los hombres, en cualquier franja de edad. Estos hechos se suman a la existencia generalizada de desigualdades de género como problema que existe a nivel global, y debe atenderse y corregirse abordando la planificación desde la perspectiva del urbanismo inclusivo y de género. Así pues, se ha procurado enfocar toda la Modificación hacia la eliminación de dichas desigualdades, teniendo como referente para ello la "Guía para la incorporación de la igualdad en los espacios públicos" de la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A. (GEURSA), cuyas directrices fundamentales se resumen a continuación:

- Para poder llevar a cabo una intervención sobre el ámbito con perspectiva de género, es decir, de forma que todas las personas, independientemente de sus características físicas y sociales, puedan usar y disfrutar del espacio público sin necesidad de ver restringidos sus movimientos o las actividades que desarrollan por los condicionantes del entorno, se establecen una serie de objetivos, agrupados en siete campos, que constituyen las siete cualidades que consideramos debe tener un espacio urbano para ser considerado un espacio inclusivo: PROXIMIDAD, LEGIBILIDAD, VISIBILIDAD, VITALIDAD, SEGURIDAD, CONFORT Y COMUNIDAD.

- Se entiende por PROXIMIDAD:

  a) Priorizar los recorridos peatonales y el transporte público en las conexiones viarias entre los distintos espacios de relación, dotaciones y equipamientos, minorando las distancias recorridas y aproximando estos lugares a toda la población.

b) Establecer preferentemente plataformas únicas, al mismo nivel y con varias texturas de pavimento y elementos que definan las líneas de desplazamiento de las personas y transmitan al vehículo la sensación de ser él quien invade el espacio público.

c) Facilitar la movilidad, tanto rodada como peatonal, pero, además, deberá recuperarse la condición del espacio público para el desarrollo de las relaciones sociales, favoreciendo la integración y la identidad del entorno urbano.

- Se entiende por LEGIBILIDAD:

a) Conformar el espacio de manera que se pueda realizar una lectura rápida y eficaz del entorno más próximo para poder optar por un recorrido u otro de emergencia o necesidad de huida.

b) Construir una configuración urbana que permita comprender la estructura y la organización del espacio, para poder ubicarnos y localizar con facilidad aquellos lugares a los que queremos dirigirnos.

c) Disponer la señalización suficiente, o habilitar recorridos sencillos y directos para poder situarnos en todo momento en el espacio.

- Se entiende por VISIBILIDAD:

a) Favorecer una lectura directa del espacio en toda su amplitud, para posibilitar la identificación de las personas y los elementos urbanos que estén a nuestro alrededor.

b) Facilitar la localización de una posible salida ante una situación de riesgo.

c) Promover una mayor visibilidad social a la mujer.

- Se entiende por VITALIDAD:

a) Favorecer la posibilidad de escucha de aquello que ocurra a nuestro alrededor para identificar con facilidad situaciones que puedan resultar peligrosas.

b) Facilitar la posibilidad de poder ser escuchados en caso de pedir ayuda.

c) Diversificar las actividades que se desarrollen en el espacio urbano favoreciendo la asistencia de la población (a más personas más probabilidad de ser escuchados en cualquier situación).

- Se entiende por SEGURIDAD:

a) Propiciar la vigilancia natural de manera espontánea y cotidiana entre los ciudadanos y ciudadanas.

b) Fomentar el cuidado y la protección entre iguales de manera solidaria y no autoritaria ni impuesta en el entorno urbano.

c) Procurar la afluencia de personas al entorno urbano.

- Se entiende por CONFORT:

a) Conformar espacios acogedores y compuestos por el equipamiento necesario para potenciar la vitalidad de la escena urbana.

b) Dotar al entorno urbano de los elementos necesarios para poder desarrollar la vida cotidiana a una distancia y tiempos accesibles para todos los sectores de la población.

- Se entiende por COMUNIDAD:

a) Disponer espacios que potencien la socialización conjunta e igualitaria de las ciudadanas y ciudadanos, apostando por la generación de comunidad y unión entre todos.

b) Favorecer la convivencia entre todos, propiciando el sentimiento de pertenencia.

c) Contribuir en las redes comunitarias.

d) Aumentar la afluencia de personas.

La Modificación objeto de este informe asume todas las directrices expuestas y define su contenido con base a la consideración de sus pautas y objetivos, de forma que la ejecución de las nuevas determinaciones normativas propuestas contribuya al desarrollo de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades. En definitiva, se valora el impacto de género de la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento* como positivo, según los argumentos que se exponen a continuación.

4 MEDIDAS Y JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO POSITIVO

La *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento* se refiere exclusivamente a la regulación normativa de parcelas calificadas como dotación y equipamiento. Estas parcelas, sobre las que se desarrolla el acto social en numerosas ocasiones, requieren de unas características específicas que favorezcan las relaciones sociales y procuren la integración y la cohesión de los habitantes de las zonas en las que se ubican. En esta línea, el diseño de la normativa y ordenación de estas parcelas el Plan General ha procurado evitar la zonificación con usos exclusivos, fomentando la disposición equitativa de las dotaciones/equipamientos y servicios, diseñando una red de servicios de rango local en cada zona o ámbito ordenado, con recorridos y distancias accesibles a pie o en transporte público desde las viviendas. El planeamiento general ha previsto la ubicación de dotaciones, equipamientos y servicios tanto en convivencia con otros usos como en parcelas exclusivas, proponiendo una regulación que promueva la ejecución de edificaciones y espacios adaptados a la diversidad de usuarias y usuarios, en términos de accesibilidad, facilidad y comodidad, procurando dotar a cada zona de todos aquellos servicios básicos que dan soporte a la vida cotidiana. Es decir, el Plan General ya incorpora, desde su redacción, las principales estrategias de actuación que se deben tener en cuenta para la regulación de las parcelas dotacionales y de equipamiento desde la perspectiva de género[28]. La *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada para parcelas con uso Dotacional y Equipamiento* sólo debe garantizar que los cambios que

[28] Según consta en el apartado C2.4 de la Guía para la incorporación de la igualdad en los espacios públicos (Urbanismo en igualdad) elaborada por GEURSA, documento de referencia para la redacción de planeamiento en cuanto a perspectiva de género.

promueve siguen en la línea del urbanismo inclusivo, facilitando la vida cotidiana de todas las ciudadanas y ciudadanos.

En coherencia con lo expuesto, en este apartado se expondrá la justificación de que los cambios introducidos se han redactado teniendo en consideración la perspectiva de género, constituyendo las propias modificaciones medidas de mejora de la normativa aprobada, en lo que a urbanismo inclusivo se refiere.

1. Modificaciones objeto del análisis:

   a) En el 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) En el 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 como usos alternativos "Servicios Comunitarios, en las categorías de Cultural, Sanitario y Servicios Sociales, y Residencia Comunitaria.".

   c) En el Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS, se modifica el artículo 4.12.5 *Parámetros de uso*. En los Usos complementarios, se incluye el uso Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural, y se sustituye, para el uso Comercial, la posibilidad de localizarlo únicamente en "planta baja y primera" por "en plantas sobre rasante". En los usos alternativos, se incluye Servicios Comunitarios, en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural, y Alojamiento Turístico (en las subcategorías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático). En los usos autorizables, se incluye Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso y Servicios Públicos, en las categorías de Seguridad y Protección y Justicia.

      Se modifican también los usos permitidos para el Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado, en el artículo 4.12.7, 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. Asimismo, 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) En el 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)*, en el que se incluye su regulación, que, por error, no se había contemplado en la Normativa vigente.

e) En el Anexo a las Normas Urbanísticas se modifica la ficha de Sistema General SG-19 "Parque Urbano Equipado del Estadio Insular", ajustándose 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".

2. <u>Análisis desde la perspectiva de género:</u>

El cambio introducido en el capítulo 4.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General permite que cualquier parcela pública se destine a Espacio Libre, mejorando la oferta de ocio y esparcimiento de las zonas en las que se opte por el cambio de uso; por su parte, los cambios introducidos en los capítulos 4.10 y 4.12 amplían los posibles destinos de las parcelas calificadas como uso Hotel y Oficinas, posibilitando aumentar la oferta de dotacional y de servicios de la zona en la que estas parcelas se ubican. Así, los propietarios de estas parcelas, que en un principio tienen como destino el uso Hotelero y Oficinas, pueden optar por ejecutar una edificación sanitaria o de Servicios Sociales, o una residencia comunitaria, por poner algunos ejemplos. En esta misma línea se ha desarrollado también la modificación introducida en la ficha SG-19, en la que únicamente se actualizan los usos posibles para la parcela dotacional con fachada a Pío XII, permitiendo un mayor abanico de usos dotacionales que se adapten a la demanda de la sociedad en cada momento.

En lo que se refiere a la norma relativa a la parcela de la Cooperativa de taxistas, se trata de la corrección de un error material: se consideró que la parcela tenía la edificabilidad agotada, pero no era así, por lo que se han recuperado los parámetros tipológicos y volumétricos que le asignaba el Plan General de 2012 en el artículo 4.12.7. No se introducen cambios con respecto a lo dispuesto en dicho Plan, aprobado y en vigor.

En cuanto a la parcela en La Isleta, al norte del polideportivo Jesús Telo, se mantiene su uso principal, Aparcamiento en Edificio, con las características generales asociadas a este tipo de uso, pero se introduce un matiz en la ejecución del equipamiento: se promueve en la parcela un uso vinculado que puede satisfacer otras necesidades de las ciudadanas y ciudadanos del ámbito local y municipal, más allá del estacionamiento. La modificación exige la ubicación de un Espacio Libre en la cubierta de la edificación de aparcamientos, conectado con la cornisa superior y con vocación de mirador y área de descanso y recreo.

En todos los casos descritos, la ampliación de usos permitidos, al estar ligada a la oferta dotacional y de servicios, favorece el desarrollo de un urbanismo inclusivo, en el sentido de posibilitar que el uso de cada parcela se adecua a las necesidades reales de la población, en armonía con los principios que introduce la perspectiva de género[29]:

- Legibilidad: los equipamientos, dotaciones y Espacios Libres funcionan como hitos urbanos del territorio, fácilmente identificables, lo que permite una mejor lectura del espacio.

- Visibilidad: los usos dotacionales y de servicios que se permiten por medio de la modificación tienen carácter social y/o relacional (Sanitario, Servicios Sociales, Residencia Comunitaria, Alojamiento Turístico y Comercial) y pueden contribuir a la visibilidad social de la mujer.

- Vitalidad: las edificaciones destinadas a servicios y los Espacios Libres diversifican las actividades que se desarrollan en un espacio urbano residencial y posibilitan la variedad de usos favoreciendo la afluencia de personas en distintas franjas horarias y el dinamismo.

[29] Se ha tomado como referencia para la determinación de los principios de igualdad de género los expuestos en la Guía para la incorporación de la igualdad en los espacios públicos (Urbanismo en igualdad) elaborada por GEURSA.

- Seguridad: la introducción de alternativas al uso principal de una parcela facilita la ejecución del planeamiento, eliminando solares vacíos que muchas veces se convierten en focos de inseguridad para las ciudadanas y ciudadanos.

- Confort: la presencia de dotaciones, equipamientos y Espacios Libres en el territorio potencia la vitalidad de la escena urbana, facilitando el desarrollo de la vida cotidiana.

- Comunidad: las dotaciones, los equipamientos y los Espacios Libres son espacios que potencian la socialización conjunta e igualitaria de la ciudadanía, apostando por la unión entre todas y todos, y favoreciendo la convivencia y el sentimiento de pertenencia a la comunidad.

- Proximidad: la introducción en la trama urbana de Espacios Libres, servicios y usos dotacionales facilita la proximidad de los ciudadanos y las ciudadanas desde el punto de vista psicológico, pues genera espacios de interrelación donde se tienen experiencias significativas atendiendo a todos los sectores de la población según sus necesidades y capacidades.

5 CON RELACIÓN AL LENGUAJE

Por último, para la redacción del documento de Modificación se ha procurado el uso de un lenguaje lo suficientemente claro y legible para que el contenido de los mismos pueda ser comprendido por todos los ciudadanos y ciudadanas, con un vocabulario accesible y justificaciones detalladas, aportando información gráfica cuando se consideró necesaria y evitando el uso de términos y expresiones sexistas o discriminatorias. En esta línea, se han utilizado, en lo posible, sustantivos femeninos y masculinos, sustantivos genéricos y colectivos, se ha optado por formular las frases en pasiva -optando por términos ligados a la acción y no a la persona- y se ha dado preferencia al uso de estructuras impersonales o pasivas reflejas y formas no personales de los verbos.

78492919Z ELVIRA MAGDALENA MONZÓN (C:A35660844)

Firmado digitalmente por 78492919Z ELVIRA MAGDALENA MONZÓN (C:A35660844)
Fecha: 2024.05.21 14:49:16 +01'00'

Elvira Monzón García. Arquitecta

43759023M MARIO SUÁREZ (C:A35660844)

Firmado digitalmente por 43759023M MARIO SUÁREZ (C:A35660844)
Fecha: 2024.05.22 08:26:02 +02'00'

Mario Suárez Naranjo. Geógrafo

43663314E MARÍA INMACULADA MORALES (C:A35660844)

Firmado digitalmente por 43663314E MARÍA INMACULADA MORALES (C:A35660844)
Fecha: 2024.05.22 08:24:05 +01'00'

Mª Inmaculada Morales Guerra. Técnico Jurídico