

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-06
“AUDITORIO ALFREDO KRAUS-PALACIO DE CONGRESOS-RECINTO FERIAL”

DOCUMENTO BORRADOR



OCTUBRE 2017



Excmo. Ayuntamiento
Adjunto al Informe Ambiental Estratégico
Sesión Comisión Evaluación Ambiental

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión



Coordinadora municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Coordinadora de redacción:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Equipo redactor:

Jacobo González Jorge
Arquitecto

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Mario Suárez Naranjo
Geógrafo

Redactor a efectos del
art.16 de la Ley 21/2013

Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico

Excmo. Ayuntamiento
Adjunto al Informe Ambiental Estratégico
Sesión Comisión Evaluación Ambiental

30 NOV 2018



El Secretario
de la Comisión

30 NOV 2018

La El Secretario
de la Comisión

ÍNDICE

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	1
1.1.- INTRODUCCIÓN	1
1.2.- LOCALIZACIÓN DE LA ZONA SOMETIDA A MODIFICACIÓN	1
1.3.- ANTECEDENTES.....	3
1.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN	13
1.4.1.- Sentencias de anulación de la determinación del PGO como suelo urbanizable.....	13
1.4.2.- Reconsideración de la calificación hotelera del subsistema SG-06 A.....	16
1.4.3.- Reconsideración de la ubicación de la Institución Ferial de Canarias (INFECAR) en el ámbito del SG-06.....	19
1.5.- MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	21
1.5.1.- Justificación del procedimiento de Modificación menor.....	22
2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA	23
2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	23
2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ELEGIDA.....	29
2.2.1.- Propuesta de ordenación. Alternativas	29
2.2.1.1.- Alternativa 0. Escenario actual.....	30
2.2.1.2.- Alternativa 1. Unidad de actuación discontinua	34
2.2.1.3.- Alternativa 2. Unidad de actuación con hotel aterrazado.....	39
2.2.1.4.- Alternativa 3. Unidad de actuación con hotel en torre	44
2.2.1.5.- Alternativa elegida. Criterio para su selección.....	48
2.3.- RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	48
2.3.1.- Resumen Superficies.....	50
2.3.2.- Imágenes de la volumetría de la propuesta	51
3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-54 “EL RINCÓN”.....	54
3.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART.138 DE LA LEY 4/2017	55
3.2.- OFERTA ALOJATIVA	55
3.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	56
4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN	58
4.1.- NORMATIVA PARA EL SISTEMA GENERAL SG-06 “AUDITORIO ALFREDO KRAUS”	58
4.1.1.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO CULTURAL (CU).....	58
4.1.1.1.- Parcela Cultural CU01	58
Artículo 1. Obras y actividades admisibles.....	58
Artículo 2. Condiciones de la parcela	58
Artículo 3. Parámetros tipológicos y volumétricos.	58
Artículo 4. Parámetros de usos.	58
Los usos serán los establecidos para parcelas calificadas como CU del Plan General.....	58
Artículo 5. Condiciones de composición y forma.....	59
4.1.1.2.- Parcelas Culturales CU02, CU03 y CU04	59

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión



Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Cultural.....	59
4.1.2.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE (EL)	59
4.1.2.1.- Espacio Libre EL01.....	59
Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría II.....	59
4.1.2.2.- Espacio Libre EL02, EL03, EL04.....	59
Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría III.....	59
4.1.3.- Normas para las parcelas calificadas como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP)	60
4.1.3.1.- Espacio Libre / Aparcamiento EL/AP01.....	60
Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría Espacio Libre - Aparcamiento.....	60
4.1.4.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DEPORTIVO (DP).....	60
4.1.4.1.- Parcela Deportiva DP01	60
Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas con uso deportivo abierto.	60
4.2.- NORMATIVA PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-54 “EL RINCÓN”	60
4.2.1.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE (EL)	60
4.2.1.1.- Espacio Libre EL05.....	60
Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría III.....	60
4.2.2.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE / APARCAMIENTO (EL/AP)	60
4.2.2.1.- Espacio Libre / Aparcamiento EL/AP02.....	60
Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría Espacio Libre - Aparcamiento.....	60
4.2.3.- NORMAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO HOTEL (HT)	61
4.2.3.1.- Parcela Hotelera HT01	61
Artículo 1. Obras y actividades admisibles.....	61
Artículo 2. Condiciones de la parcela.	61
Artículo 3. Parámetros tipológicos y volumétricos.	61
Artículo 4. Parámetros de usos.	61
Los usos serán los establecidos para parcelas calificadas como HT del Plan General.....	61
Artículo 5. Condiciones de composición y forma.....	61
5.- DOCUMENTOS A MODIFICAR DEL PLAN GENERAL	62
5.1.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4	62
5.2.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PARTE 6	62
5.3.- ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS.....	62
5.4.- PLANOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	63
5.5.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN	63
5.6.- PLANOS DE GESTIÓN DE SUELO Y PROGRAMACIÓN.....	63

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-06 “AUDITORIO ALFREDO KRAUS-PALACIO DE CONGRESOS-RECINTO FERIAI”

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.1.- INTRODUCCIÓN

La presente Memoria tiene por objeto exponer y justificar la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 y publicación en BOP de Las Palmas de 12 de diciembre de 2012)- en adelante PGO- en lo referente a la actualización de la ficha del SG-06 “Auditorio Alfredo Kraus-Palacio de Congresos-Recinto Ferial”, motivada por la reclasificación de los suelos en el subámbito SG-06 B, así como su ajuste a la realidad materializada.

1.2.- LOCALIZACIÓN DE LA ZONA SOMETIDA A MODIFICACIÓN

Los terrenos que conforman el conjunto del SG-06 ocupan el ámbito geográfico de la desembocadura del barranco de Tamaraceite, en el extremo oeste de la Playa de Las Canteras. Por su situación, estos terrenos adquieren una gran importancia para la ciudad.

Este enclave se caracteriza por su inmediatez a la entrada norte a la ciudad y la infraestructura viaria que le acompaña, el puente Julio Molo Zabaleta. A su vez, es relevante el contacto con el frente litoral en su relación de continuidad con la playa de las Canteras y la conexión con la costa norte del municipio. Asimismo, es destacable la posición emblemática que ocupa la pieza edificada del Auditorio Alfredo Kraus.

El área total del sistema general tiene una extensión aproximada de 14,27 Ha. y está compuesto por dos subsistemas: por un lado, el SG-06 A, clasificado como suelo urbano consolidado y con una superficie de 87.249 m²; y por otro, el SG-06 B, clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado y con una superficie de 55.523 m².

Dentro de la configuración de sectores urbanísticos que se ha realizado para los estudios del Plan General los terrenos se encuentran en el ámbito 07, Guanarteme.

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

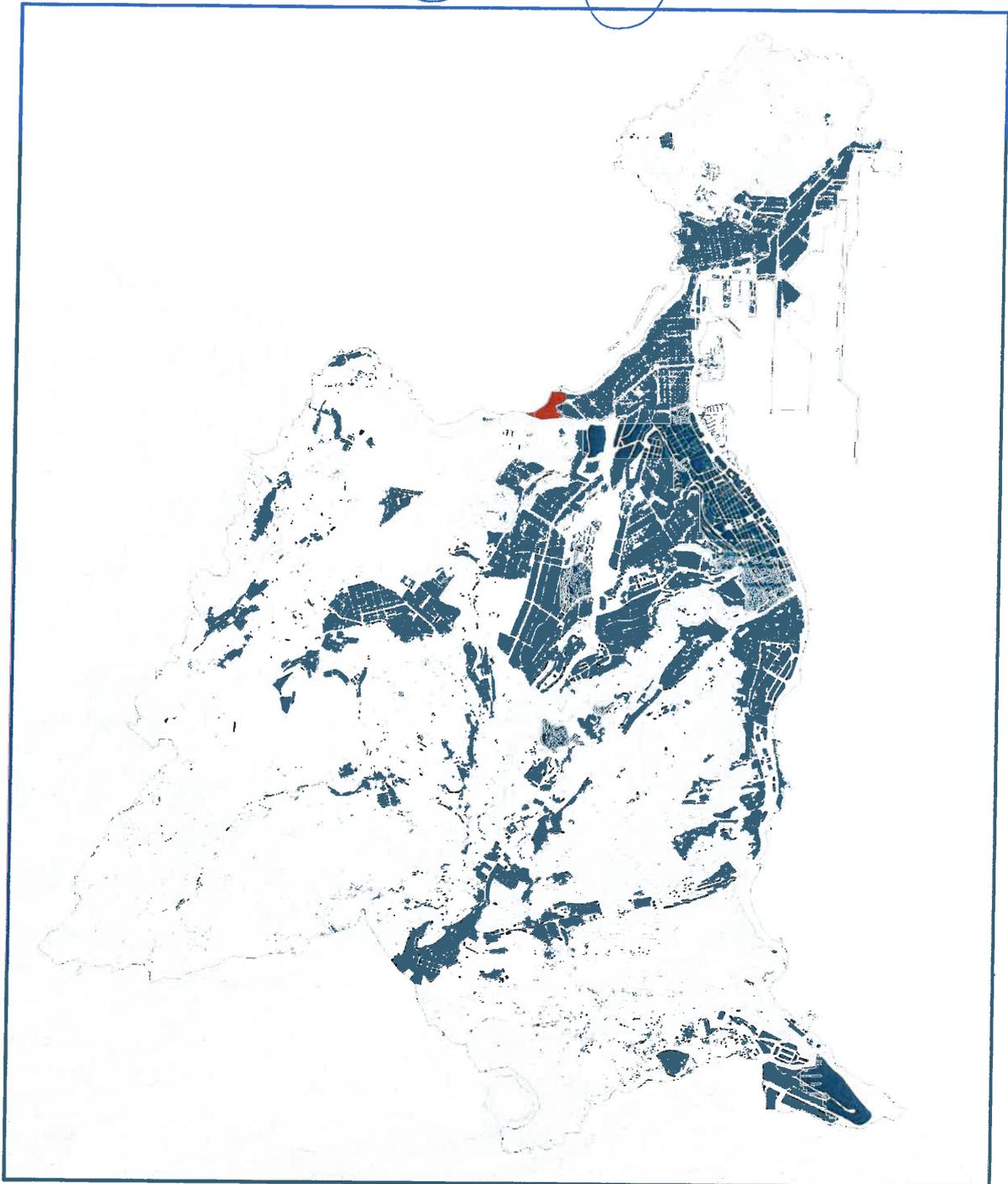


Figura 1. Plano de localización del ámbito. Fuente: Elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión



Figura 2. Ortofoto del área de actuación. Fuente: PGO

1.3.- ANTECEDENTES

Los primeros antecedentes de este ámbito surgen de la idea propuesta en noviembre de 1987 por el arquitecto José Miguel Alonso Fernández-Aceytuno y la Asociación de Música Actual de Gran Canaria (AMA), el denominado Parque de la Música. Una idea que surgió durante el tiempo de construcción de la variante del Rincón. Este planteamiento abarca todo el proceso de adhesión social e institucional al Recurso de Reposición que propició su inclusión en el Plan Insular de Ordenación con el rango de “operación estratégica”, y en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Las Palmas de Gran Canaria (septiembre de 1991) como Sistema General de Espacios Libres.

El proyecto, ubicado en el último meandro del barranco de Tamaraceite, trataba de concebir un gran parque equipado con las dotaciones precisas para propiciar la comunicación recreativa y educativa de los ciudadanos y para facilitar la celebración de grandes espectáculos y conciertos. Aspiraba, esencialmente, a integrar en el diseño de ese gran parque un complejo especializado de instalaciones destinadas al estímulo, la creación, la profesionalización, la promoción y la difusión de la música y de las artes escénicas, plásticas y audiovisuales de

Canarias. La intención original era que se construyese un anfiteatro inmenso, una especie de auditorio al aire libre, que pudiera albergar conciertos de grandes músicos internacionales, con retransmisiones en directo. Un parque para comunicarnos y comunicar.

Desde entonces, la idea del Parque de la Música ha estado incluida en el planeamiento urbanístico municipal. Sin embargo, el alto coste tanto del suelo como de las instalaciones que albergaría han ido desvaneciendo este planteamiento hasta la actualidad.

Las determinaciones del Plan General de 1989 para ordenar esta singular pieza pasaban por desarrollar las posibilidades que ofrecía la geografía, como soporte de implantación de usos colectivos imprescindibles tanto para el equipamiento de la ciudad como para el impulso del área de la playa Las Canteras, potenciando el carácter unitario y específico de su ordenación.

La zona más próxima al frente marítimo se clasifica como suelo urbanizable integrante del Sistema General de Equipamientos, se indica "que deberá también contener espacios libres, instalaciones recreativas y las instalaciones hoteleras o extrahoteleras necesarias para complementar algunos de los equipamientos integrados, como el Centro de Congresos y Exposiciones". La zona interior y las laderas se clasifican como suelo rústico, formando parte del Sistema General de Espacios libres.

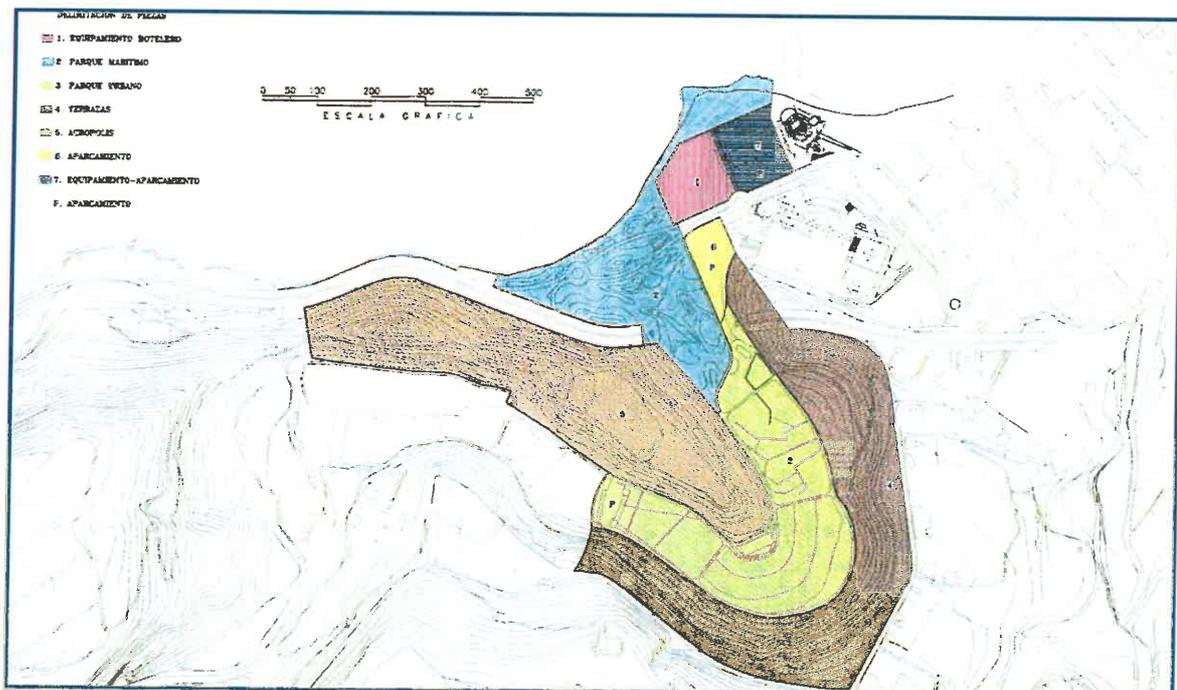


Figura 3. Esquema Parque el Rincón, zonificación y usos generales. Fuente: PGMO, AVANCE 1997

En la fase de Avance del Plan General Municipal de Ordenación de 1997 se constatan los objetivos de la intervención, la creación de un gran centro dotacional dinámico que integre diversas categorías de espacios libres y equipamientos urbanos, creando un polo de actividad

30 NOV 2018

en el extremo oeste de la ciudad. El mantenimiento de la calidad ambiental del lugar sería una de las premisas primordiales, exigiendo un tratamiento especial de los bordes en su encuentro tanto con el suelo rústico como el suelo urbano.

Las zonas en que se divide el parque propiamente dicho tienen autonomía de uso y de lugar y son: el Parque Marítimo, el Parque Urbano, las Terrazas, la Acrópolis y el Campus Dotacional.

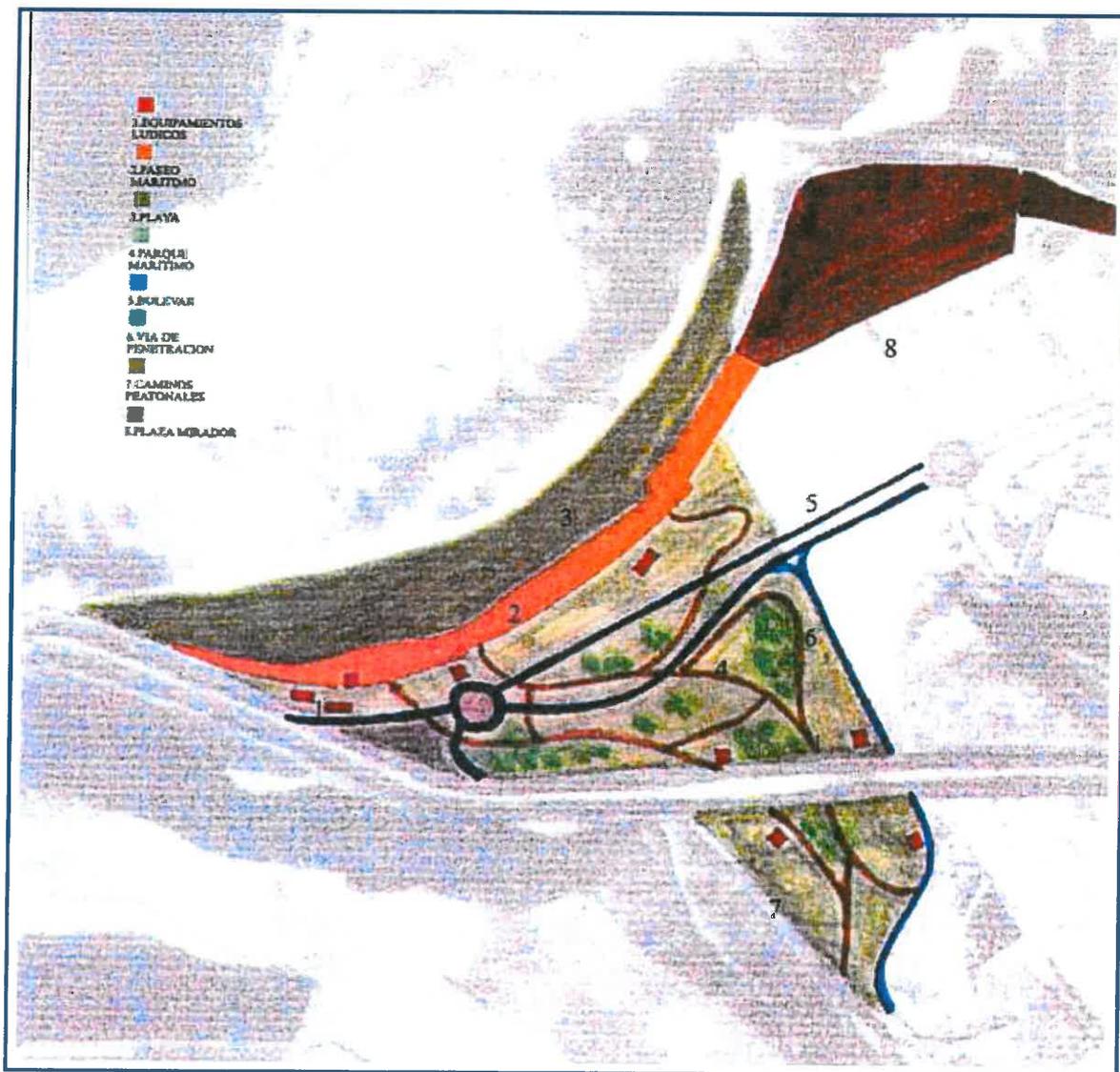


Figura 4. Parque Marítimo (Parque El Rincón). Fuente: PGMO, AVANCE 1997

En relación al ámbito que nos atañe, el Parque Marítimo, sus directrices eran recuperar la relación espacial con el mar, regenerando la personalidad de la desembocadura del barranco, entonces casi borrada. El borde marítimo se convertiría en una nueva playa, con características

propias; el Paseo Marítimo no se concibe como un elemento rígido y cerrado que determine una imagen diferenciada, sino que se incorpora al parque prolongándose hacia su interior.

Se crea una topografía ligera de dunas y pequeñas masas, pavimentada con materiales naturales y edificaciones en consonancia. Se mantiene el carácter árido de esta zona del parque, como un espacio de transición o de paso que absorberá tanto las condiciones climáticas y topográficas del lugar como el impacto del viario lateral y el efecto negativo que producirá cruzar bajo el puente.

El trazado que se le dé a la continuación del antiguo acceso norte, en este tramo del Parque Marítimo, deberá ser deudor del propio parque, planteando una solución con un trazado curvo y desdoblado, de manera que forme una mediana muy ancha que posibilite la continuidad del parque al dividir el impacto viario. Para conseguir la modulación del terreno se necesitará un gran tratamiento que logre, con su efecto, suavizar los impactos, la carretera, el puente, los edificios y crear sensaciones de gran naturalidad.

El encuentro entre el Paseo de Las Canteras y el Parque Marítimo se efectúa mediante una Plaza-Mirador, con gradas que sirven para contemplación de ambas playas, aprovechan do el desnivel existente con el Campus Dotacional.

Todas estas determinaciones fueron recogidas en la Revisión del Plan General, aprobado definitivamente por Orden Departamental el 26 de diciembre del 2000, en la ficha OAS-08 Plan Especial "Parque de la Música en El Rincón".

Estas fichas, OAS –Ordenación de Áreas Singulares- recogían las determinaciones de ordenación de elementos singulares en la estructura del municipio, que por su dimensión son merecedores de cierta autonomía administrativa para su correcto desarrollo y ejecución. Se trata en general de operaciones relacionadas con los Sistemas Generales de Espacios Libres y dotaciones, así como los equipamientos estructurantes con fuerte carga de terciario. La ficha del OAS-08 remitía la ordenación, al igual que otros Sistemas Generales de Espacios Libres, a la Redacción de un Plan Especial.

El Plan Especial había sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 22 de diciembre de 1995. Posteriormente y a la vista de los cambios sustanciales producidos en el documento se acordó un nuevo período de información pública el 29 de mayo de 1998. Sus determinaciones serían recogidas por el Plan General y se mantendrían inalteradas hasta la Aprobación Definitiva de 2005 del Plan General Municipal de Ordenación, en su Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

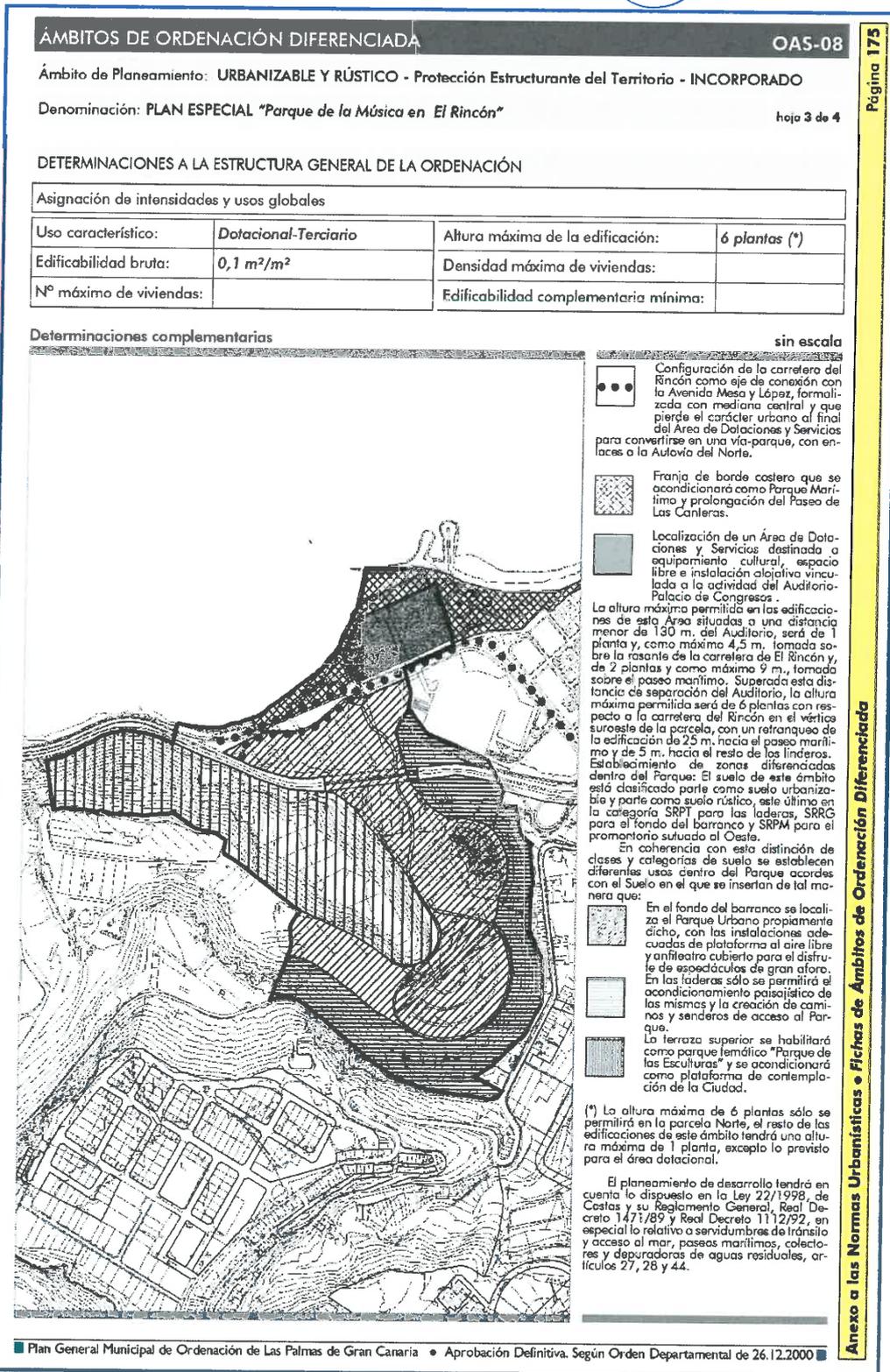


Figura 5. Ficha de ámbito de ordenación diferenciada, OAS 08. Fuente: PGMO, Aprobación Definitiva 2000

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

AMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA

OAS-08

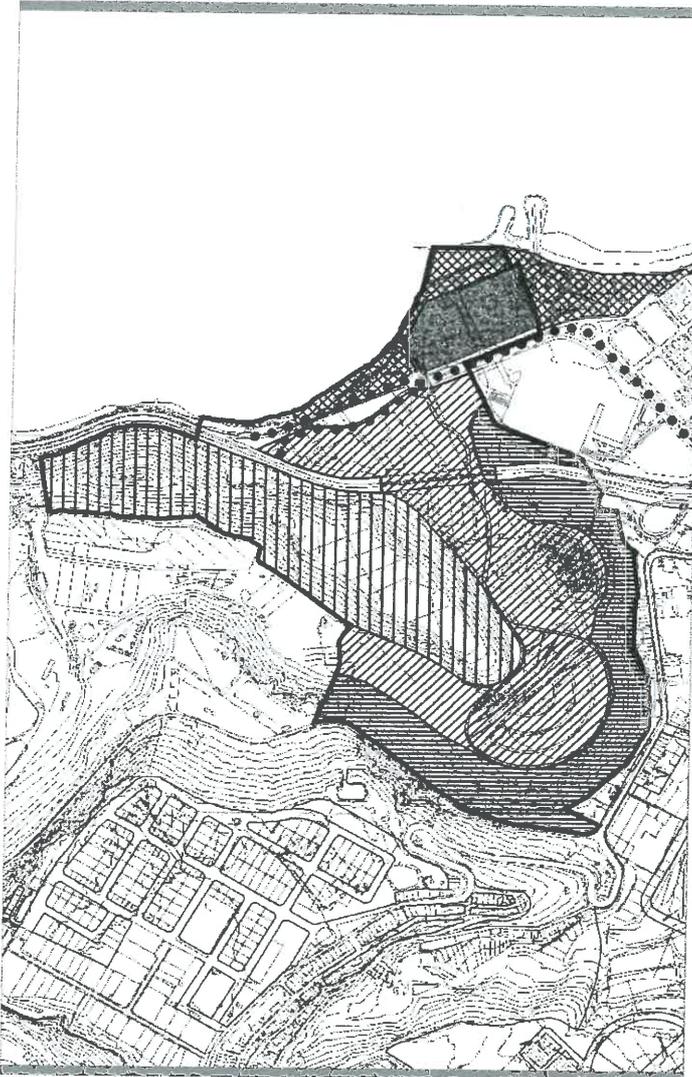
Ámbito de Planeamiento: URBANIZABLE SECTORIZADO no ordenado y RÚSTICO -Protección Paisajística 1 y 3, Protección Territorial 1	INCORPORADO
Denominación: PLAN ESPECIAL "Parque de la Música en El Rincón"	hoja 3 de 4

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

Asignación de intensidades y usos globales

Uso característico:	Dotacional-Terciario	Allura máxima de la edificación:	6 plantas (*)
Edificabilidad bruta:	0,1 m²/m²	Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	

Determinaciones complementarias



sin escala

Configuración de la carretera del Rincón como eje de conexión con la Avenida Mesa y López, formalizada con mediana central y que pierda el carácter urbano al final del Área de Dotaciones y Servicios para convertirse en una vía-parque, con enlaces a la Autovía del Norte.

Franja de borde costero que se acondicionará como Parque Marítimo y prolongación del Paseo de Las Canteras.

Localización de un Área de Dotaciones y Servicios destinada a equipamiento cultural, espacio libre e instalación alojativa vinculada a la actividad del Auditorio-Palacio de Congresos.

La altura máxima permitida en las edificaciones de esta Área situadas a una distancia menor de 130 m. del Auditorio, será de 1 planta y, como máximo 4,5 m. tomada sobre la rasante de la carretera de El Rincón y, de 2 plantas y como máximo 9 m., tomada sobre el paseo marítimo. Superada esta distancia de separación del Auditorio, la altura máxima permitida será de 6 plantas con respecto a la carretera del Rincón en el vértice sureste de la parcela, con un retranqueo de la edificación de 25 m. hacia el paseo marítimo y de 5 m. hacia el resto de los linderos.

Establecimiento de zonas diferenciadas dentro del Parque: El suelo de este ámbito será clasificado parte como suelo urbanizable y parte como suelo rústico, este último en la categoría SRPP-3 para las laderas, SRPT-1 para el fondo del barranco y SRPP-1 para el promontorio situado al Oeste.

En coherencia con esta distinción de clases y categorías de suelo se establecen diferentes usos dentro del Parque acordes con el Suelo en el que se insertan de tal manera que:

En el fondo del barranco se localiza el Parque Urbano propiamente dicho, con las instalaciones adecuadas de plataforma al aire libre y anfiteatro cubierto para el disfrute de espectáculos de gran aforo.

En las laderas sólo se permitirá el acondicionamiento paisajístico de las mismas y la creación de caminos y senderos de acceso al Parque.

La terraza superior se habilitará como parque temático "Parque de las Esculturas" y se acondicionará como plataforma de contemplación de la Ciudad.

(*) La altura máxima de 6 plantas sólo se permitirá en la parcela Norte, el resto de las edificaciones de este ámbito tendrá una altura máxima de 1 planta, excepto lo previsto para el área dotacional.

El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 22/1998, de Costas y su Reglamento General, Real Decreto 1471/89, y Real Decreto 1112/92, en especial lo relativo a servidumbres de tránsito y acceso al mar, paseos marítimos, colectores y depuradoras de aguas residuales, artículos 25, 27, 28 y 44.

◆ PGMO de Las Palmas de Gran Canaria • Adaptación Básica al TR-LOTCEC • Aprobación Definitiva según acuerdo de la COTMAC de 9 de Marzo de 2005 ◆

Página 152
Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ordenación de Áreas Singulares

Figura 6. Ficha de ámbito de ordenación diferenciada, OAS 08. Fuente: PGMO, Aprobación Definitiva 2005

Posteriormente, en el momento de iniciar la redacción del documento de Adaptación Plena del Plan General al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante TRLOTENC, y a la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en adelante Ley 19/2003, se estimó conveniente integrar el ámbito de ordenación en el marco de la ordenación directa del PGO, resultando suficiente la aplicación del régimen normativo de usos en el proceso de gestión urbanística y desarrollo posterior de la zona y de las instalaciones, optimizando de esta forma el marco urbanístico con la realidad territorial.

En esta fase de integración en la ordenación directa se realiza una nueva delimitación del ámbito, el área resultante es la referida al borde marítimo donde se localizan esencialmente los suelos urbanos y urbanizables. De este modo, se extraen del ámbito de ordenación los terrenos de la zona interior y las laderas con clasificación rústica, además de la infraestructura viaria que representa la GC-2, que pasa a formar parte del Sistema General Viario SG-V 03.

Los suelos se califican como Sistema General de Dotaciones cambiando la denominación de OAS por una más acorde con la Ley de Territorio, pasando a denominarse Sistema General, en concreto, SG-06, "Auditorio Alfredo Kraus-Palacio de Congresos-Recinto Ferial".

La anterior ficha del OAS se sustituye por una ficha de Sistema General en la que, al igual que sucedía con la ficha del OAS, se señalan una serie de Directrices de la Ordenación, y se amplía la información incorporando determinaciones a la ordenación pormenorizada, quedando dividido el Sistema General en dos Subsistemas: A y B. Cabe destacar que esta subdivisión atiende principalmente a la categorización del suelo, siendo la de suelo urbano consolidado para el subsistema SG-06 A y suelo urbanizable sectorizado ordenado para el subsistema SG-06 B.

Para cada una de ellas se establecen las determinaciones específicas propias de la ordenación pormenorizada relativas a la gestión (titularidad, obtención, organismo actuante, instrumento de ejecución) y la ordenación, así como, determinaciones específicas de la ordenación pormenorizada.

Es preciso destacar que el Plan General, ya desde su versión de 1989, establecía una parcela de carácter hotelero en la zona más próxima al frente marítimo. Las consideraciones que se reflejan acerca de esta dotación concretan que se debe a una oferta específica orientada a satisfacer la demanda especializada que se asocia a la actividad de congresos y cultural que emana del Auditorio de Alfredo Kraus, cuyo desarrollo ha reflejado la carencia de una instalación de esta singularidad que se complemente y singularice en materia de turismo de congresos la actual oferta alojativa del municipio.

Se basa, por tanto, en una tipología constructiva y funcional definida como "hotel de congresos" enmarcada en los niveles de mayor calidad de servicio hotelero, determinándose su singularidad arquitectónica como pieza edificada en el escenario de entrada a la ciudad por el norte y a la Bahía del Confital-Playa de Las Canteras, de especial interés paisajístico, medioambiental y propiamente turístico.

30 NOV 2018

La/El Secretario
de la Comisión



El volumen máximo de camas ordenado se determina en 400, entendiéndose su ajuste a la demanda específica, determinándose igualmente una superficie mínima de 600 m² destinado a salones de congreso.

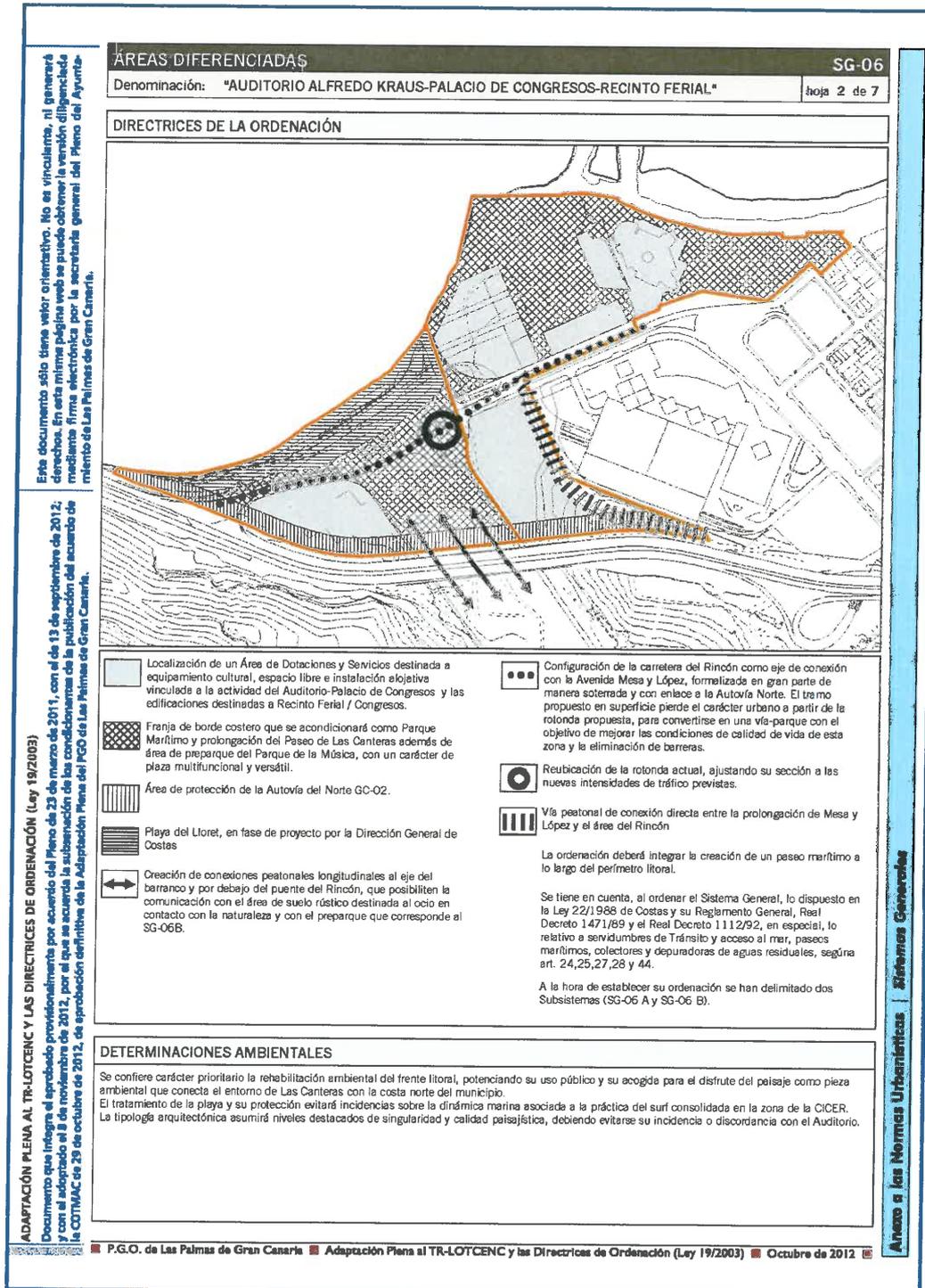


Figura 7. Ficha del SG-06. Fuente: PGO, Aprobación Plena 2012

30 NOV 2018

El Secretario
de la Comisión



GEURSA

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.



Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS

SG-06 A

Denominación: "AUDITORIO ALFREDO KRAUS-PALACIO DE CONGRESOS-RECINTO FERIAL"

hoja 3 de 7

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN

Titularidad del suelo: Insular, Municipal

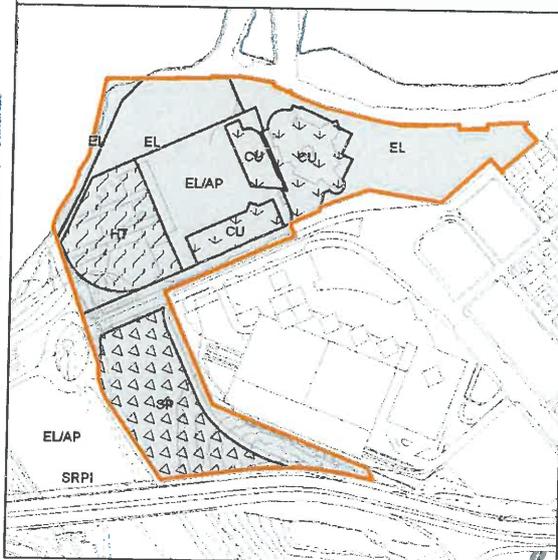
Obtención: * *

Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C, Cab. Insular de Gran Canaria

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Edificabilidad máxima: 0,90 m ² /m ²	Ocupación máxima:	Altura máxima: *
Superficie del área ordenada: 87.249 m ²		Superficie de Espacios Libres: 36.779 m ²
Calificación: Dotacional		Superficie Dotaciones: 38.133 m ²
Instrumento de ejecución: Proyecto de Ejecución de Sistemas		Superficie Viario: 9.870 m ²
Uso principal: Cultural, Espacio Libre, Hotel		
Usos Compatibles: Deportivo, E.L.-Aparcamiento, SP-Recinto Ferial		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Los parámetros urbanísticos de las parcelas calificadas como Cultural y EL serán los establecidos por la Normativa del Plan General para parcelas destinadas a estos usos. Los parámetros urbanísticos de las parcelas HT y SP son los establecidos en el anexo de Determinaciones Específicas. Además de la instalación hotelera, la parcela HT contará con los volúmenes edificables correspondientes a los usos necesarios que complementen la actividad de Centro de Congresos del Auditorio Alfredo Kraus, tal y como se establece en el anexo. El volumen correspondiente al zócalo deberá contar con espacios de transición y con los elementos arquitectónicos que garanticen su plena integración climática. Tanto las parcelas calificadas como HT Y SP deberán contar con las plazas de aparcamiento subterráneo suficientes para cumplir con el aforo previsto para las instalaciones. El volumen de uso recreativo existente al oeste de la Plaza de la Música, podrá desaparecer para facilitar la conexión del zócalo con la Plaza, siempre que se garantice su reubicación dentro de la misma parcela.

OBSERVACIONES

Este Subsistema General de Dotaciones (SG-6 A), clasificado como suelo urbano consolidado, forma parte del Sistema General 06 denominado "Auditorio Alfredo Kraus - Palacio de Congresos - Recinto Ferial". El coeficiente de edificabilidad máxima es aplicable únicamente a los edificios de nueva construcción.
* La altura máxima de las nuevas edificaciones deberá ser inferior a la altura del Auditorio Alfredo Kraus, no pudiendo sobrepasarla en ningún caso.
** Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004.
En la superficie total del subsistema se incluyen 2.466 m² de suelo dominio público.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la adscripción de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Anexo a las Normas Urbanísticas | Sistemas Generales

Figura 8. Ficha del subsistema SG-06 A. Fuente: PGO, Aprobación Plena 2012

30 NOV 2018



GEURSA

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.



La/El Secretario
de la Comisión



Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria

Este documento solo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 19 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionamientos de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adopción Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS SG-06 B

Denominación: "AUDITORIO ALFREDO KRAUS-PALACIO DE CONGRESOS-RECINTO FERIAL" hoja 6 de 7

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN

Titularidad del suelo: Estatal, Insular, Municipal, Privada

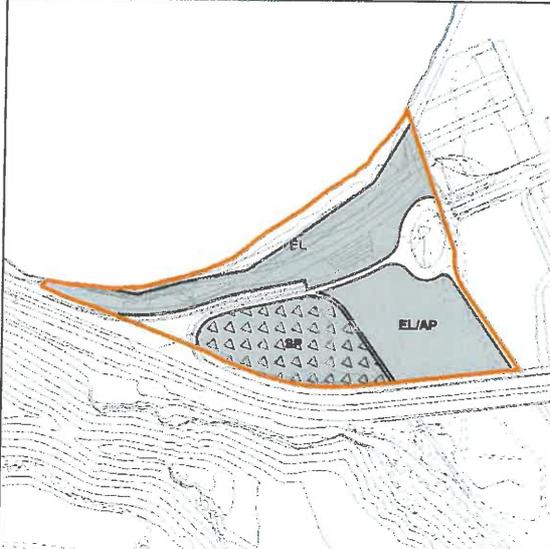
Obtención: *, Adscrito al UZO-03 y

Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C, Cab. Insular de Gran Canaria, Ministerio de Medio Ambiente

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Edificabilidad máxima: 0,15 m ² /m ²	Ocupación máxima:	Altura máxima: 1 plantas
Superficie del área ordenada: 55.523 m ²		Superficie de Espacios Libres: 29.248 m ²
Calificación: Servicios Públicos-Recinto Ferial		Superficie Dotaciones: 11.954 m ²
Instrumento de ejecución: Proyecto de Ejecución de Sistemas		Superficie Viario: 9.251 m ²
Uso principal: Espacio Libre, SP-Recinto Ferial		
Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, E.L.-Aparcamiento		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

-En la parcela calificada EL/AP, se admite la ejecución de aparcamientos subterráneos con un máximo de ocupación del 100% de la superficie siempre bajo rasante del terreno natural.

-Sobre rasante deberá ejecutarse una plaza polivalente que consistirá en espacio destinado a preárbore, actuando a modo de charnela como elemento conector en dos direcciones, norte-sur (entre la playa y el Parque de la Música) y este-oeste, (entre las dos parcelas calificadas como SP y destinadas a Recinto Ferial / Palacio de Congresos), de manera que, en ocasión de eventos de gran relevancia e importante participación, relacionados con las actividades que en ellos se desarrollen, el espacio comprendido por las tres parcelas se transforme en uno.

Actualmente el EL correspondiente a la playa de Lloret se encuentra en fase de redacción por parte de la Dirección General de Costas.

En la hoja anexa de determinaciones específicas se establecen los parámetros de ordenación de la parcela SP.

OBSERVACIONES

Este Subsistema General de Dotaciones (SG-6 B), clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado, forma parte del Sistema General O6 denominado "Auditorio Alfredo Kraus-Palacio de Congresos-Recinto Ferial".
6.000 m² están adscritos al UZO-03 "Almatriche II".
* Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004.
En la superficie total del subsistema se incluyen 5.069 m² de suelo rústico de protección Costera; dominio público.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria Adaptación Plena al TR-LOTENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) Octubre de 2012

Anexo a las Normas Urbanísticas | Sistema General

Figura 9. Ficha del subsistema SG-06 B. Fuente: PGO, Aprobación Plena 2012

30 NOV 2018

La/El Secretario
de la Comisión

1.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN

El objeto por el que se procede llevar a cabo esta Modificación menor está fundamentado por la reclasificación del suelo correspondiente al SG-06 B (en ejecución de Sentencias), así como, por la adaptación del planeamiento a la materialización actual y por las nuevas consideraciones relativas a los usos, referidas éstas a las parcelas de servicios públicos y a la hotelera.

1.4.1.- Sentencias de anulación de la determinación del PGO como suelo urbanizable

Como se ha mencionado, la delimitación y ordenación del Área de Ordenación singular 08 (OAS 08) fue establecida en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente en agosto de 2001. La ordenación se remitía al desarrollo de un Plan Especial y los suelos estaban clasificados como urbanizable y rústico.

La Adaptación básica del PGO al TRLOTENC obtuvo la aprobación definitiva en marzo de 2005, en este documento este ámbito se mantenía como OAS-08 y los suelos en cuestión conservaban su categorización, además de su condición de sistema general de espacio libre.

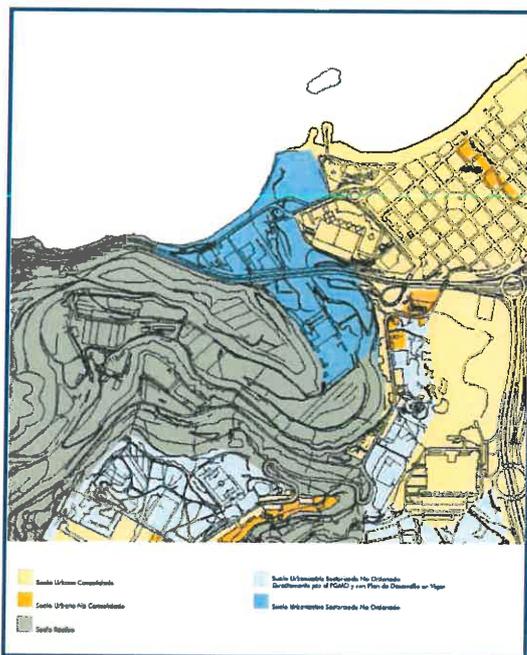


Figura 10. Categorías del suelo. Fuente: PGO 2005

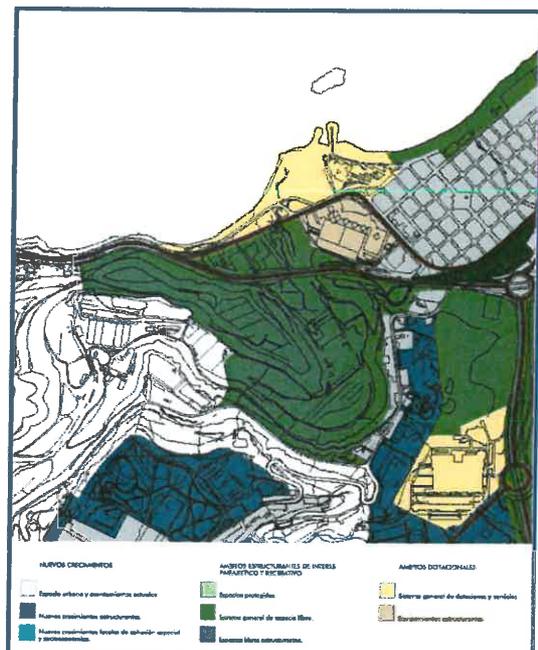


Figura 11. Estructura orgánica. Fuente: PGO 2005

En la Adaptación Plena del PGO al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, la delimitación de los suelos de El Rincón como sistema general dotacional, SG-06 "Auditorio Alfredo Kraus-Palacio de

Congresos-Recinto Ferial”, incluía solamente una parte del antiguo OAS-08, concretamente los suelos desde la GC-2 hasta la rivera de mar.

Como ya se ha mencionado anteriormente, al establecer la ordenación se delimitaron dos subsistemas, según la clasificación del suelo, SG-06 A de suelo urbano consolidado y SG-06 B de suelo urbanizable.

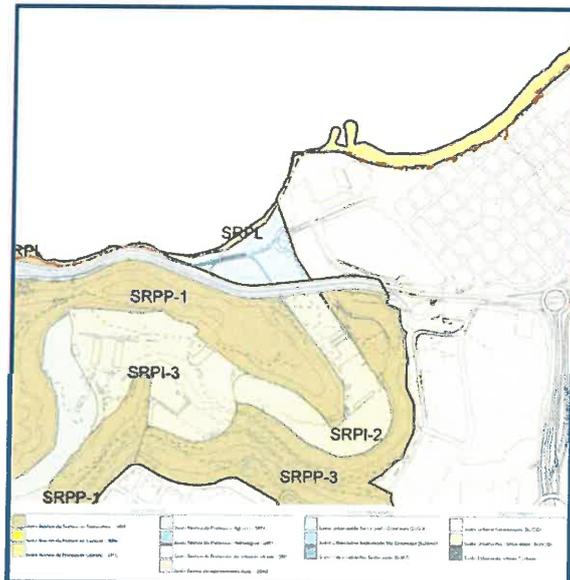


Figura 12. Clases y categorías del suelo. Fuente: PGO 2012

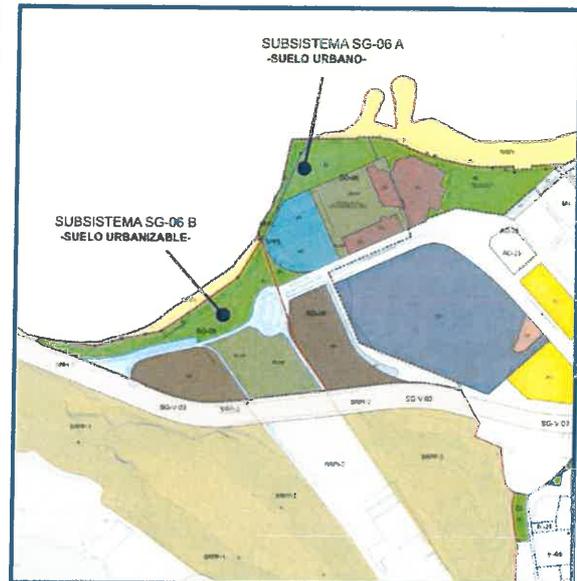


Figura 13. Regulación del suelo. Fuente: PGO 2012

Dentro del subsistema SG-06 B se encuentran las parcelas; una, propiedad de la sociedad INALCANSA y, otra, propiedad de los Señores Patiño, objeto de las Sentencias que han motivado la reclasificación de este ámbito.

1. Antigua parcela “INALCANSA”

Esta parcela se ubica en la carretera del Rincón, delimitada hacia el oeste por la calle Guarela y hacia el este por la parcela deportiva y la canalización del barranco de Tamaraceite. Se adentra hacia el citado barranco por debajo del puente del Rincón y tiene una dimensión aproximada de 18.000 m².

El 24 de marzo de 2015, el Tribunal Supremo, en el recurso de casación nº 2163/2014, resuelve a favor de la Sociedad INALCANSA, en su litigio presentado, donde se recurre la clasificación de los terrenos en propiedad. De este modo, la determinación del PGO-2012 como suelo urbanizable se anula por sentencia y se concluye que estos suelos deben ser clasificados como urbanos en lugar de urbanizables, requiriendo al planificador que justifique la categoría que le corresponde en derecho.

30 NOV 2018

La/El Secretario
de la Comisión

Según las consideraciones del informe realizado por La Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria (GEURSA) con fecha 26 de julio de 2016, en donde, en conformidad con la realidad existente, se contrasta la situación de los servicios provistos con el propósito de determinar la categoría de suelo urbano que corresponde; concluyendo que el terreno que nos ocupa no cuenta con los servicios de abastecimiento y saneamiento necesarios para considerarse urbano. Por ello, dado que el suelo urbano es reglado, no pueden categorizarse como consolidados, siendo la categoría que corresponde en derecho la de no consolidado.

2. Parcela Señores Patiño

Parcela situada junto a la carretera del Rincón (GC-810), haciendo esquina con la calle Guarela en la salida norte de la ciudad, forma parte de una antigua zona industrial conformada por varias naves, y tiene una superficie aproximada de 3.000 m².

El 15 de febrero de 2016, Sentencia 54/2016, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias resuelve que, al igual que la parcela de INALCANSA, estos suelos deben ser clasificados como urbanos al compartir idéntico grado de urbanización. Esta Sentencia va más allá y falla que se trata de un suelo urbano no consolidado, estimando parcialmente el recurso presentado por don Manuel y don Cipriano Pérez Patiño contra el Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de diciembre de 2012, el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. sobre la calificación de su parcela.



Figura 14. Ubicación parcelas INALCANSA y Srs. Patiño, foto oblicua - 2007. Fuente: elaboración propia

Esta clasificación de las parcelas en cuestión como suelo urbano no consolidado conlleva la reconsideración de los suelos colindantes para poder definir un ámbito de ordenación.

De este modo, se concluye que el ámbito perteneciente al subsistema SG-06 B tiene la categoría de suelo urbano no consolidado. De manera que, por tener régimen jurídico diferente, estos suelos no se pueden adscribir al suelo urbanizable (UZO-03 Almatriche) como determina la ficha del sistema general. Este hecho supone una alteración en cuanto a los valores de aprovechamiento (aprovechamiento medio del área territorial del UZO-03 y aprovechamiento del nuevo suelo del subsistema SG-06 B) por lo que será necesario estudiar y justificar cómo neutralizar esa variación.

La delimitación de este nuevo suelo urbano no consolidado requiere revisar íntegramente el sistema general (SG-06), ya que esta reclasificación del subsistema B y el correspondiente desajuste en cuanto a aprovechamiento urbanístico, supone que el subsistema SG-06 B desaparezca como tal, resolviéndose en su lugar una unidad de actuación. A su vez, ésta deberá contar con una ordenación que procure un aprovechamiento derivado de algún uso lucrativo.

1.4.2.- Reconsideración de la calificación hotelera del subsistema SG-06 A

Tal y como se ha expuesto anteriormente, dentro del subsistema SG-06 A, el Plan General prevé una parcela hotelera como oferta específica orientada a satisfacer la demanda especializada que se asocia a la actividad de congresos que emana del Auditorio de Alfredo Krauss, esta

previsión surgió como respuesta a una debilidad en materia de turismo de congresos en la oferta alojativa del municipio. Se refiere por tanto a un “hotel de congresos”.

Sin embargo, en la ficha del sistema general se determina que el hotel será un edificio singular, emblemático y de carácter aislado, cuya altura no deberá sobrepasar la altura del Auditorio Alfredo Kraus, pudiendo tener la planta baja (correspondiente al volumen del zócalo) una altura máxima de 10 metros y una ocupación de parcela del 70 %. Con estas consideraciones, y teniendo en cuenta que la parcela hotelera tiene una superficie de 10.961 m², el volumen del zócalo tendría una altura de 10 metros y una superficie de 7.673 m² (superficie mayor que la ocupada por el Auditorio edificado, 6.993 m²).

Este elemento con estas características no sólo es una barrera visual, sino que también compite con la volumetría del Auditorio, restando protagonismo a éste y desvirtuando su posición emblemática de extremo del Paseo de las Canteras. El Auditorio Alfredo Kraus fue concebido entre los años 1992-1997 y, en palabras del propio autor, la idea era crear un edificio que fuese singular: “por su excepcional ubicación respecto a la ciudad, al mar y a las montañas que le sirven de fondo, el edificio se individualiza, se convierte en un hito monumental que remata dignamente la larguísima playa de Las Canteras adoptando un aire entre fortaleza que la protege y faro que la orienta”.

Por lo tanto, se considera que el Hotel, en la posición que se plantea, restaría protagonismo al Auditorio y entraría en conflicto con el concepto con el que se creó. Además, éste ya satisface los requerimientos para el desarrollo de congresos, y así se vienen desarrollando con normalidad.

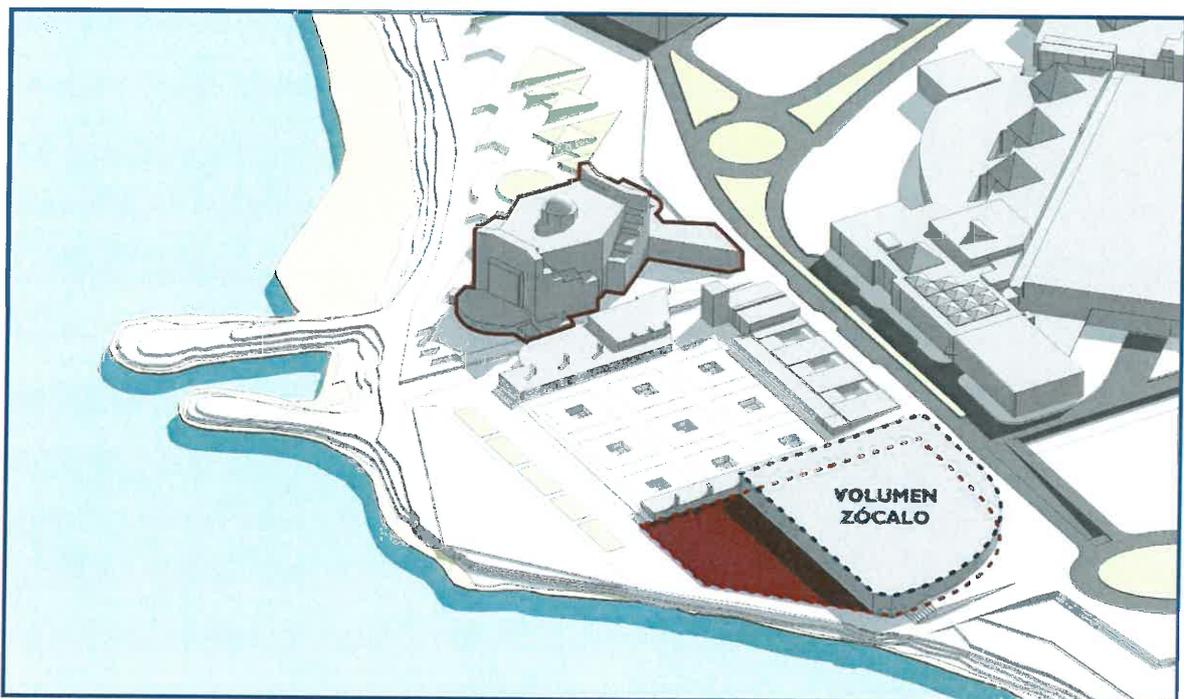


Figura 15. Relación Auditorio-Hotel (volumen de zócalo). Fuente: elaboración propia



Figura 16. Posición emblemática del Auditorio en el Paseo de Las Canteras. Fuente: elaboración propia, foto: Esther Azpeitia

Con estas consideraciones y valorando la carencia de un elemento generador de espacios urbanos capaz de transformar la zona en el subsistema B, se estima oportuno trasladar el uso hotelero del subsistema A al subsistema B, dentro de la ordenación del nuevo suelo urbano no consolidado.

En consecuencia, la actual parcela hotelera será susceptible de acoger otros usos más acordes al funcionamiento presente del Auditorio. La Plaza de la Música fue concebida para albergar edificaciones directamente vinculadas al funcionamiento del Auditorio, en la actualidad existe una demanda de espacios como salas de ensayo y audiciones, estudios de grabación, etc. Por lo tanto, se considera conveniente calificar la actual parcela como cultural y así dar cabida a estos programas que se requieren, incluso ubicar la nueva sede de la Banda Sinfónica Municipal.

La nueva ordenación tiene por objeto una ordenación pormenorizada que no altera sustancialmente la estructura y modelo de ordenación urbanística de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria en esta zona de la ciudad, El Rincón y borde oeste de la Playa de Las Canteras. El uso turístico alojativo y su papel singular en el entorno urbano no se discute. Al contrario, sólo se reemplaza dentro del ámbito, se mantiene la posibilidad de seleccionar la modalidad alojativa asociada a congresos, se propicia el mayoritario uso público y se da como resultado una mejor solución paisajístico-ambiental.

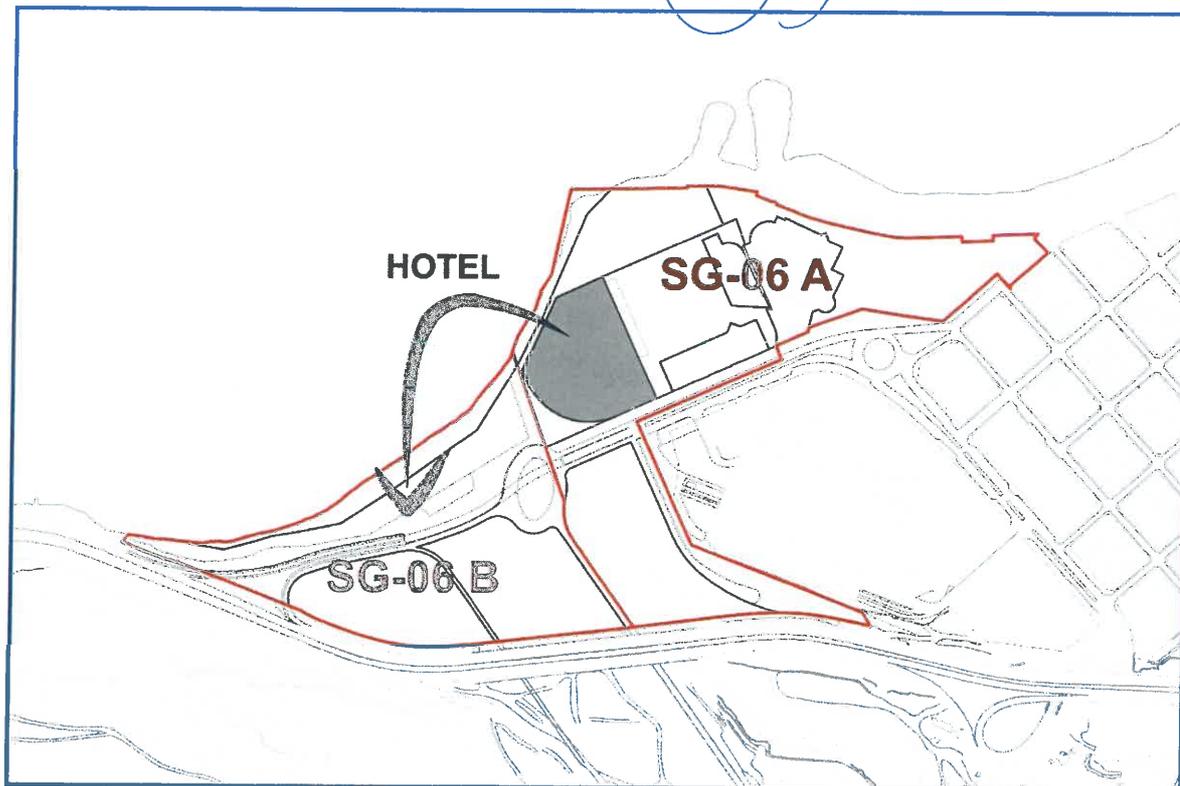


Figura 17. Traslado de la dotación hotelera al subsistema B. Fuente: elaboración propia

1.4.3.- Reconsideración de la ubicación de la Institución Ferial de Canarias (INFECAR) en el ámbito del SG-06

El sistema general contempla dos parcelas con la calificación de servicio público en la categoría de Recinto Ferial, las parcelas se sitúan en sendos subsistemas y serían el nuevo emplazamiento de las instalaciones de INFECAR (actualmente ubicadas en el barrio de La Feria). Se tratarían de edificios singulares, emblemáticos y de carácter aislado.

Sin embargo, en la actualidad, el presumible traslado de dichas instalaciones ha dejado de ser pretendido, ya que la administración insular apuesta por seguir creciendo en la ubicación actual, con lo que esta calificación resulta desfasada.

30 NOV 2018



La/El Secretario/a
de la Comisión

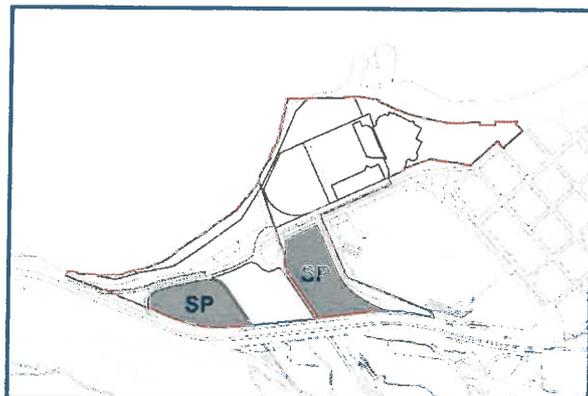


Figura 18. Parcelas SP. Fuente: elaboración propia



Figura 19. INFECAR. Fuente: elaboración propia

Así, por Acuerdo de fecha 22 de febrero de 2017, el órgano de contratación de la Sociedad de Promoción Económica de Gran Canaria, S.A., unipersonal, aprobó el expediente de contratación del servicio denominado “Redacción de proyectos técnicos y dirección facultativa para un Centro de Producción Audiovisual en Gran Canaria” (SV/01-2017).

Este Centro se creará con la intención de dotar a la capital de un inmueble destinado a la producción de largometrajes, cortometrajes y series audiovisuales, mercado en auge en estos últimos años en las islas y que tiende a crecer.

Este centro se ubicará en un terreno anejo al actual Pabellón de Infecar, en la parcela que linda al norte y cuya superficie aproximada es de 21.987 m².

Por otro lado, actualmente la parcela calificada como SP junto al Centro Comercial se desarrolla como uso deportivo y goza de bastante actividad, dando respuesta a una demanda actual de dotaciones deportivas en el entorno inmediato. Es por ello que se considera oportuno y necesario no solo conservar este uso sino también potenciarlo, desarrollando así el resto de la parcela.



Figura 20. Uso deportivo de la parcela calificada como SP. Fuente: elaboración propia

El hecho de no trasladar el Infecar al ámbito del Rincón, no sólo permite adaptar la calificación de la parcela con uso deportivo a la realidad existente, sino también libera suelo en el ámbito del subsistema B que resulta oportuno para la migración del uso hotelero del subsistema A al nuevo suelo urbano no consolidado del subsistema B. Haciendo así factible la creación de un elemento generador de espacios urbanos capaz de transformar la zona.

Por tanto, resulta indispensable realizar una actualización de las calificaciones de las parcelas SP, circunstancia que se suma a las dos razones expuestas en los apartados anteriores para justificar la modificación del ámbito.

1.5.- MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

El marco legal de la presente Modificación menor se circunscribe básicamente al conjunto de instrumentos que regulan los procedimientos y ejercicio técnico de la ordenación urbanística y territorial del archipiélago y el conjunto del Estado, concretándose específicamente en los siguientes instrumentos legales:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en todo lo que no quedó derogado por la Ley 4/2017 citada.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, de Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en todo lo que no contradiga a la Ley 4/2017.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

1.5.1.- Justificación del procedimiento de Modificación menor

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en sus artículos 163 y 164 regula las causas de alteración del planeamiento derivando éstas en modificación sustancial o menor de los instrumentos de ordenación.

En este sentido, 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 163.

En virtud del referido artículo, se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

- a) *La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) *El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) *La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

El objeto de la modificación es, básicamente, el siguiente:

- Redefinir el límite del Sistema General en cumplimiento de la sentencia recaída: el suelo correspondiente al subsistema B pasa a ser suelo urbano no consolidado y se excluye del área del ámbito del Sistema General. Se reduce la superficie total a 87.249 m², por los 142.772 m² originales.
- En el subsistema A, se cambia la calificación de la parcela hotelera y pasa a ser cultural.
- En el subsistema A, se cambia la calificación de la parcela de servicio público (recinto ferial) y pasa a ser deportiva.
- En el subsistema B, que se excluye del ámbito del sistema general, se desarrolla una ordenación en la que se descarta la calificación de la parcela de servicio público (recinto ferial) y se califica como uso hotelero.

Por consiguiente, se trata de pequeñas alteraciones en la ordenación de parte del ámbito de Sistema General que, en ningún caso, supone una reconsideración de la estructura territorial.

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

En conclusión, se puede señalar que la presente alteración del planeamiento general no tiene la consideración de sustancial y que, por tanto, estamos ante una modificación menor.

En el propio artículo 164, de la Ley 4/2017, se establecen una serie de condicionantes para tramitar la modificación.

Art.164.2 Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

Puesto que la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que se modifica -PGO2012- tuvo lugar el 12 de diciembre de 2012 en el BOP de Las Palmas, ha transcurrido el año establecido como límite para poder alterar el suelo destinado a dotaciones, quedando el camino expedito para la tramitación de la presente modificación.

En cuanto al procedimiento de modificación menor, esta no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance.

Asimismo, la modificación se realizará de conformidad con las previsiones que contiene la Ley 4/2017.

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El principal objetivo de esta Modificación menor es adaptarse a la determinación de las Sentencias del Tribunal Supremo recaídas en este ámbito, anteriormente expuestas, y que, en conclusión, anulan la clasificación como suelo urbanizable, debiéndose clasificar como suelo urbano no consolidado.

A su vez, se estima oportuno llevar a cabo una ordenación acorde a las actuaciones realizadas y establecer una calificación más ajustada a la realidad existente y a las orientaciones actuales.

Como ya se ha comentado, la propuesta se desarrolla en el extremo oeste de la Playa de Las Canteras, en la desembocadura del Barranco de Tamaraceite.

30 NOV 2018

El Secretario
de la Comisión



Figuras 21 y 22. Fotos oblicuas del entorno. Fuente: archivo propio

Los criterios con los que se ha contado para desarrollar la ordenación han pasado por preservar la aspiración municipal de contar con un área de dotaciones y espacios libres en este enclave significativo de la ciudad, al mismo tiempo que se resuelve la prolongación del Paseo de Las Canteras y su contacto con el sendero litoral del Rincón, y se germina el área de “preparque” del Parque de la Música en la desembocadura del barranco.

Así mismo, resulta primordial adaptar la ordenación a las demandas existentes de forma que se tengan en cuenta una serie de intenciones:

- Consolidar el uso deportivo ubicado en los suelos junto al Centro Comercial. A pesar de que la parcela tiene una calificación de servicio público, las instalaciones deportivas que actualmente residen ahí gozan de gran actividad y representan una de las principales dotaciones de esta índole en el barrio de Guanarteme y en su conjunto del distrito Puerto-Canteras.



Figura 23. Canchas deportivas MANUEL NARANJO SOSA. Fuente: flickr / encuentroedublogs

- Complementar los servicios derivados del Auditorio en el entorno de la Plaza de la Música, dotando de espacios relacionados con la música (ensayo, grabación, etc.) y dando respuesta a una demanda actual de esta serie de actividades.
- Establecer una relación de continuidad en la desembocadura del barranco de Tamaraceite, entre el frente litoral y el propio barranco, y las actividades que en el futuro se puedan desarrollar como prelude del Parque de la Música.

Por otro lado, resulta fundamental tener en cuenta las actuaciones de regeneración llevadas a cabo recientemente en el entorno y que hacen reconsiderar algunos aspectos de la ordenación. En este sentido se destacan tres intervenciones de trascendencia en los últimos 3 años:

- Rotonda en homenaje al aviador Garnier y adecuación del viario (2014), el trazado llevado a cabo difiere del viario que ordena el Plan General por lo que es importante adaptar la ordenación a esta circunstancia.
- Aparcamiento intermodal de El Rincón (2014), ubicado en la desembocadura del barranco de Tamaraceite, bajo el puente Julio Molo y junto a las actuales canchas deportivas. Se trata de una infraestructura con capacidad para cerca de 1.000

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

vehículos y con una filosofía de intermodalidad, de manera que se enlaza con seis líneas de Guaguas Municipales y con el servicio de bici pública (ByBike).

Por su posición en la entrada norte de la ciudad adquiere una consideración estratégica, ubicándose junto a la Playa de Las Canteras, el Auditorio Alfredo Kraus, la circunvalación y el Centro Comercial de Las Arenas.

Esta dotación, en el aspecto puramente funcional de la misma, resulta relevante a la hora de transformar el área puesto que supone un paso significativo hacia las nuevas estrategias de movilidad de la ciudad. Por lo tanto, sería preciso conservar el equivalente de plazas de aparcamiento en este enclave estratégico, a modo de aparcamiento disuasorio que posibilite las actuaciones encaminadas a desarrollar una movilidad sostenible en la globalidad de la ciudad.

- Paseo de la costa norte entre el Muro del Lloret y El Atlante (2014), obra de prolongación y ampliación del Paseo de Las Canteras en la salida norte de la ciudad y nuevo acceso a la playa surfera de El Lloret, permitiendo así la conexión peatonal con el monumento del Atlante, se facilita además la práctica lúdica y deportiva al aire libre en esta zona del litoral.

Esta obra permite conectar ininterrumpidamente el Paseo de Las Canteras desde la Playa del Confital hasta la salida norte de la ciudad conocida como Casa del Agua. El tramo peatonal frente a la zona de El Lloret se complementa con un pequeño graderío a modo de escalera que sirve para acoger al público que asiste a competiciones de surf o que simplemente quiere disfrutar de la contemplación del océano.

- Parque Litoral (2015), habilitado en la prolongación del Paseo de Las Canteras en la zona de El Lloret y trasera de La Plaza de La Música, el espacio se concibe para revitalizar la entrada y salida norte de la capital. Suponen más de 13.000 metros cuadrados destinados al ocio y el deporte, posibilitando la realización de actividades deportivas y de ocio y potenciando la conexión de la ciudad y el mar, así como dando continuidad del Paseo de Las Canteras con el nuevo paseo de la costa norte del municipio entre el Muro de El Lloret y El Atlante.

El proyecto contempla también zonas de estancia, paseo y descanso, con áreas de lectura, de sombra, espacios verdes y de conexión ciudadana con el mar. Además, el espacio cuenta con un parque para perros de 1.000 m², que cubre una demanda destacada para esta zona.

Estas actuaciones manifiestan la intención de potenciar y mejorar la salida norte de la ciudad.

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión



Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria



Figura 24. Nueva rotonda. Fuente: archivo propio



Figura 25. Infografía del proyecto "Parque Litoral". Fuente: grancanariatv.com

30 NOV 2018



El Secretario
de la Comisión

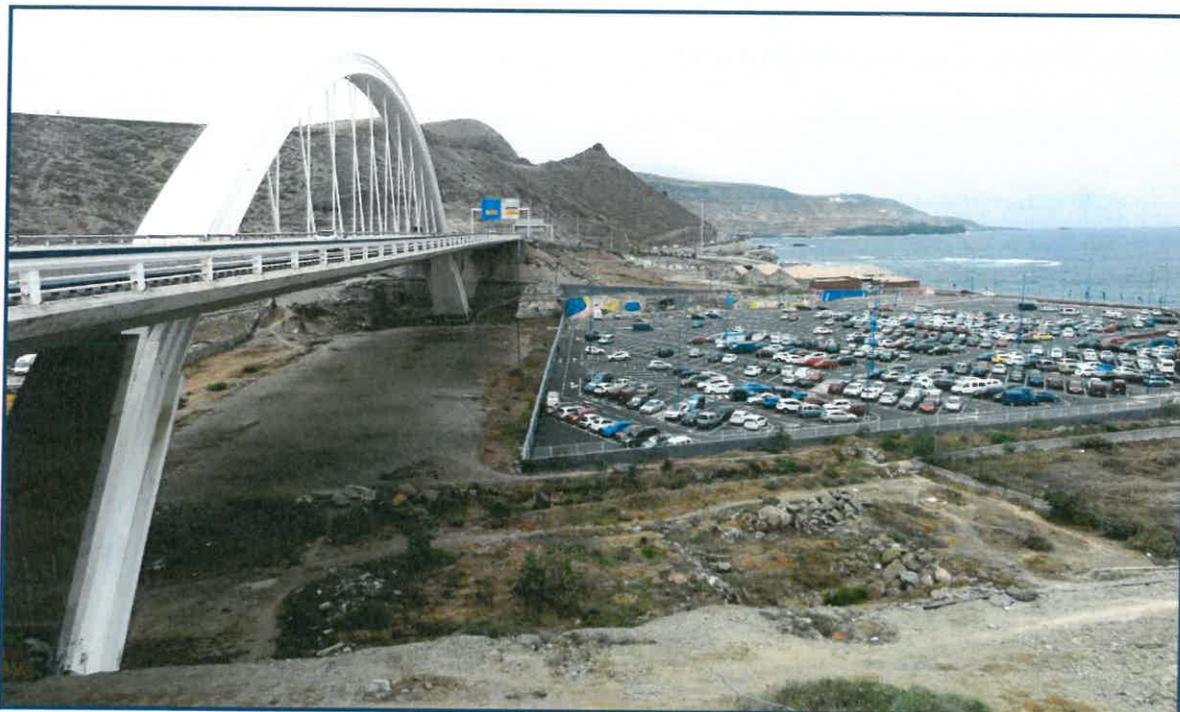


Figura 26. **Aparcamiento intermodal.** Fuente: archivo propio



Figura 27. **Infografía del paseo de la costa norte.** Fuente: canariasnoticias.es

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ELEGIDA

Como ya se ha mencionado, la propuesta se desarrolla en el extremo norte de la ciudad y es relevante su contacto con el frente litoral, en especial, la relación de continuidad entre la playa de Las Canteras y la costa norte del municipio.

Además, resulta notable atender al ámbito geográfico de la desembocadura del barranco de Tamaraceite, puesto que se trata de un entorno con enormes potencialidades en cuanto al desarrollo de actividades de ocio y esparcimiento.

Por otro lado, es de gran valor la posición que ocupa el Auditorio como emblema que corona el paseo de la Playa de Las Canteras y se considera pertinente proteger su singularidad sin elementos edificados que desvirtúen su condición.

2.2.1.- Propuesta de ordenación. Alternativas

Tal y como se ha manifestado anteriormente, la principal particularidad de la nueva ordenación es la determinación surgida por Sentencias en la que se hace preciso cambiar la clasificación de los suelos del subsistema SG-06 B, los cuales han de pasar de suelo urbanizable a suelo urbano en la categoría de no consolidado.

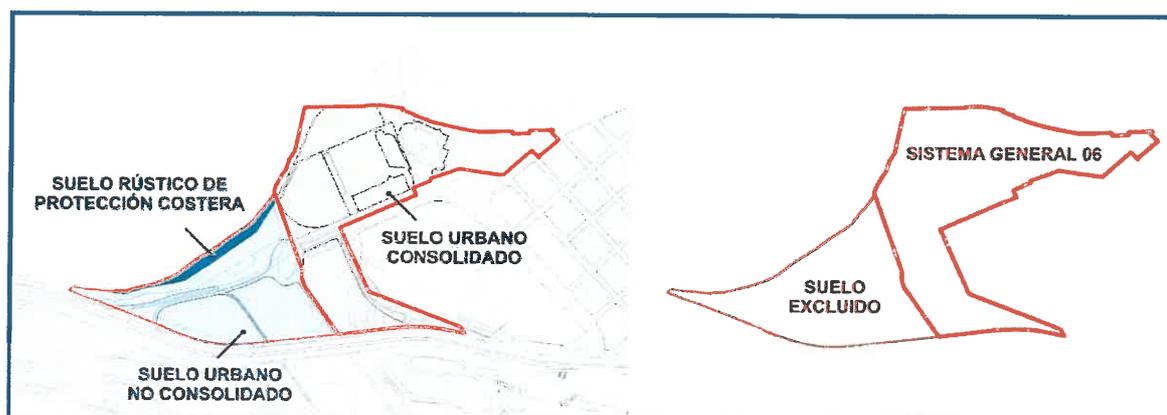


Figura 28. Fotos oblicuas del entorno. Fuente: elaboración propia

Esta condición, la de suelo urbano no consolidado, deriva las actuaciones previstas en el ámbito del sistema general a otros mecanismos de ordenación del PGO capaces de optimizar la sostenibilidad de la inversión pública, de esta manera se hace preciso redefinir las áreas de ordenación diferenciada de los suelos que se ven afectados.

En el Punto 5.3 de la parte 4 de la memoria estructural del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en su Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, donde se desarrollan las características del suelo urbano no consolidado, se concluye que, el desarrollo

de estos ámbitos de suelo urbano no consolidado se encuentran identificados en el Plan General con sus correspondientes fichas y determinaciones en las denominadas Unidades de Actuación.

A su vez, en el punto 3.4 de la parte 6 de la memoria de ordenación pormenorizada del citado Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, se refiere a las unidades de actuación como piezas del entorno de la ciudad que son objeto de reestructuración del conjunto edificado u otros elementos de la funcionalidad de la trama. Y éstas se delimitan como ámbitos de suelo urbano no consolidado que se ordenan según variados criterios, los cuales se determinan convenientemente en las fichas integradas en el Anexo de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Por lo tanto, esta circunstancia en la que se define la pieza correspondiente al subsistema SG-06 B como un ámbito diferenciado con el tratamiento de Unidad de Actuación, supone un cambio significativo en la delimitación del Sistema General-06 puesto que se excluyen del ámbito los suelos pertenecientes a este subsistema (55.523 m²).

2.2.1.1.- Alternativa 0. Escenario actual

Esta alternativa consiste en mantener la situación presente con las determinaciones de ordenación del Plan General y asumiendo las consecuencias de las Sentencias del Tribunal Supremo recaídas en este ámbito.

Las determinaciones concluyen en localizar un área de dotaciones y servicios destinada a equipamiento cultural, espacio libre e instalación alojativa vinculada a la actividad del Auditorio-Palacio de Congresos y las edificaciones destinadas a Recinto Ferial / Congresos.

En cuanto a la edificación, se destaca la previsión del establecimiento hotelero con altura no superior a la del Auditorio y las dos parcelas destinadas a Servicio Público (SP) con el objeto de albergar usos desplazados del Recinto Ferial (INFECAR).

Además, se fomenta la conexión peatonal de forma longitudinal sobre el eje del barranco y por debajo del puente del Rincón, que posibilite la comunicación con el área de suelo rústico destinada al ocio en contacto con la naturaleza y con el preparque que corresponde al SG-06B.

Se atiende al contacto con el borde costero, considerando el proyecto de playa del Lloret a redactar por la Dirección General de Costas y se considera una franja a acondicionar como Parque Marítimo a modo de prolongación del Paseo de Las Canteras.

A nivel viario, se plantea la configuración de la carretera del Rincón como eje de conexión con la Avenida José Mesa y López, formalizada en gran parte de manera soterrada y con enlace a la Autovía Norte. Permitiendo de este modo una zona en superficie con carácter urbano, de forma que permita mejorar las condiciones de calidad de vida y la eliminación de barreras.

Por otro lado, se reubica la rotonda actual ajustando su sección a las nuevas intensidades de tráfico.

30 NOV 2018

La/El Secretario
de la Comisión

Finalmente, a nivel ambiental se confiere carácter prioritario a la rehabilitación del frente litoral, potenciando su uso público y su acogida para el disfrute del paisaje como pieza ambiental que conecte el entorno de Las Canteras con la costa norte del municipio.

En este sentido, se considera que el tratamiento de la playa y su protección evita incidencias sobre la dinámica marina asociada a la práctica del surf, consolidada en la zona de la CICER.

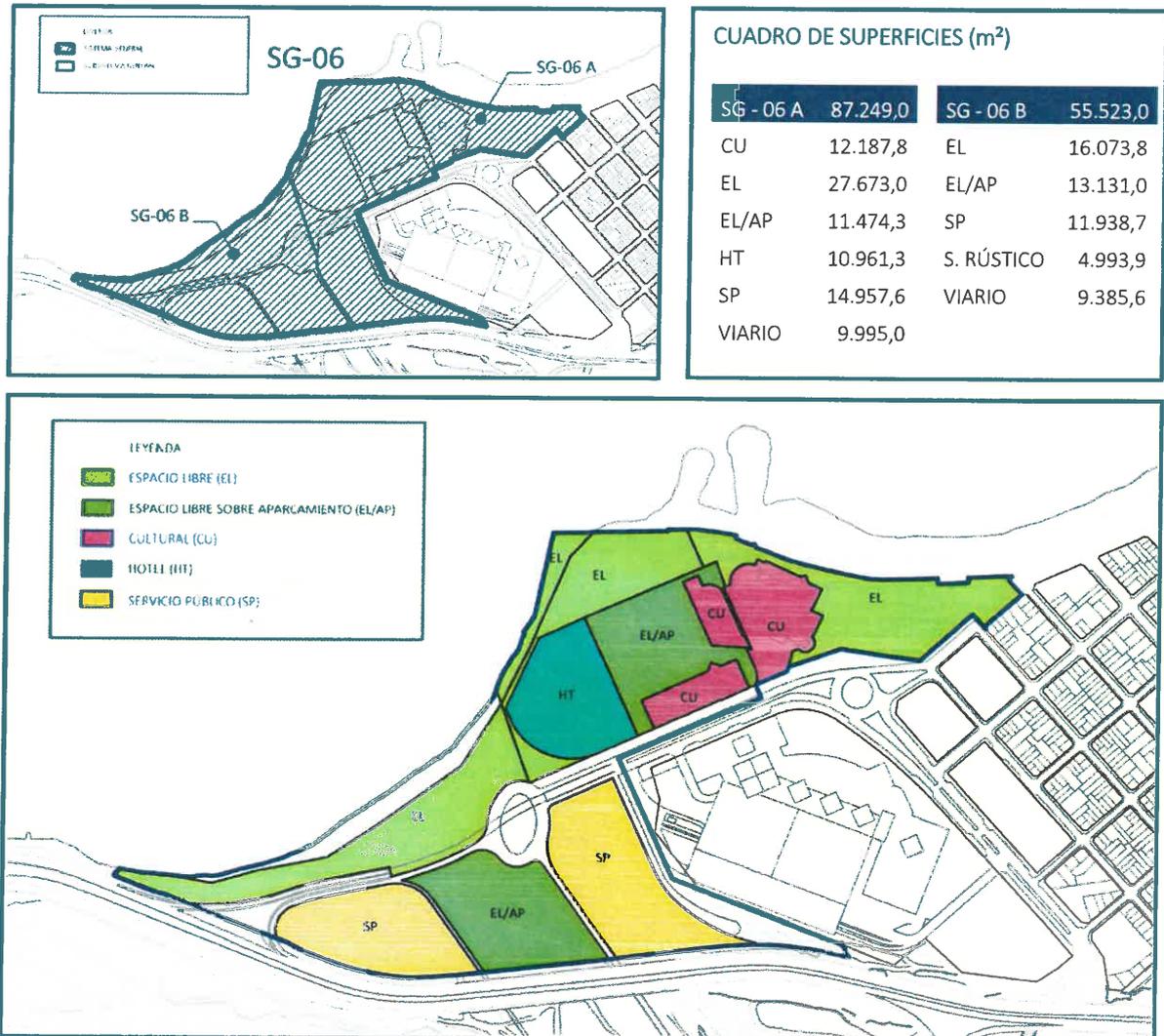


Figura 29. Alternativa 0. Ordenación y cuadro de superficies. Fuente: elaboración propia

A continuación, se muestran imágenes del boceto aproximado con formalización volumétrica de la alternativa.

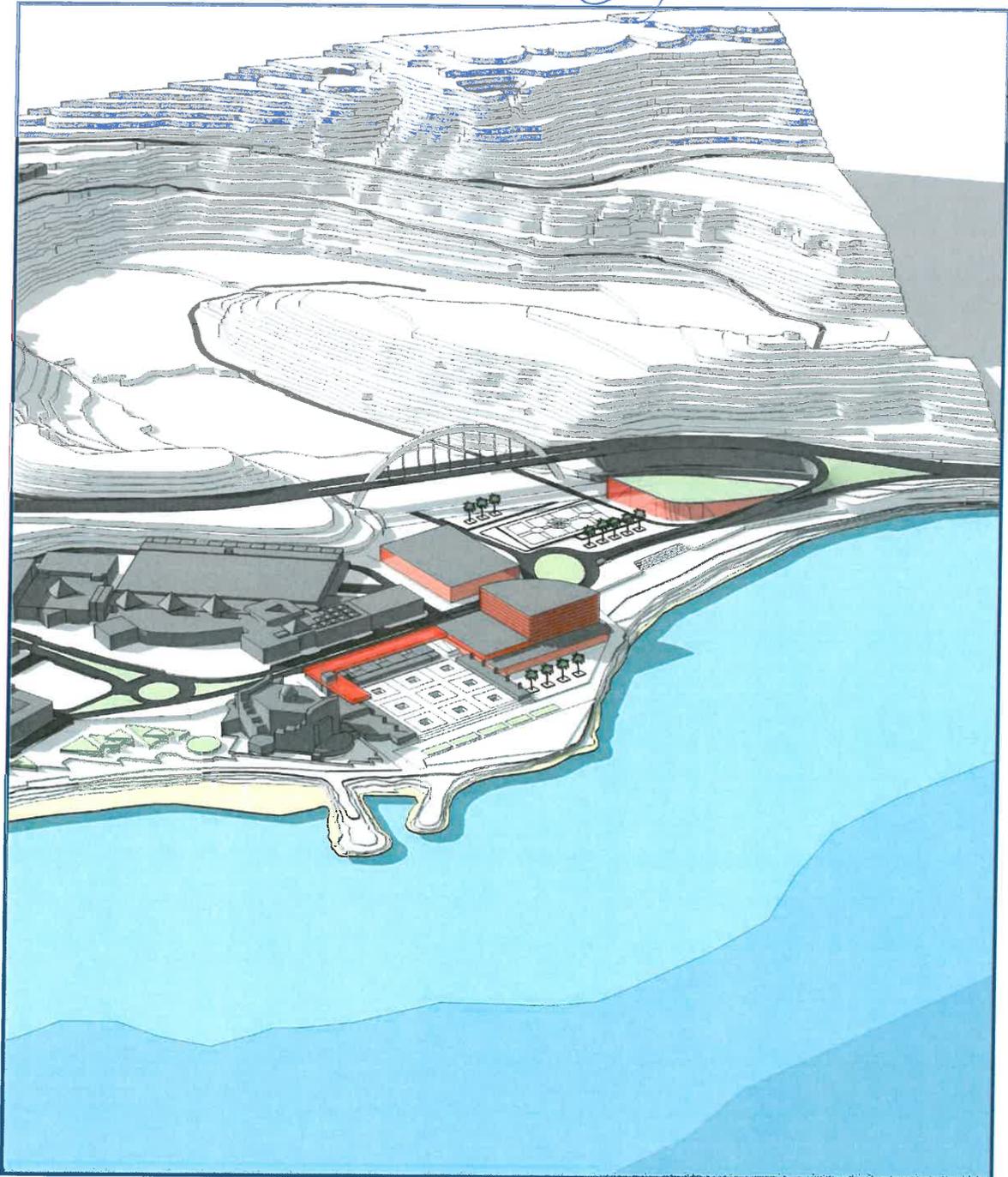


Figura 30. Alternativa 0. Imagen de la volumetría 1. Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

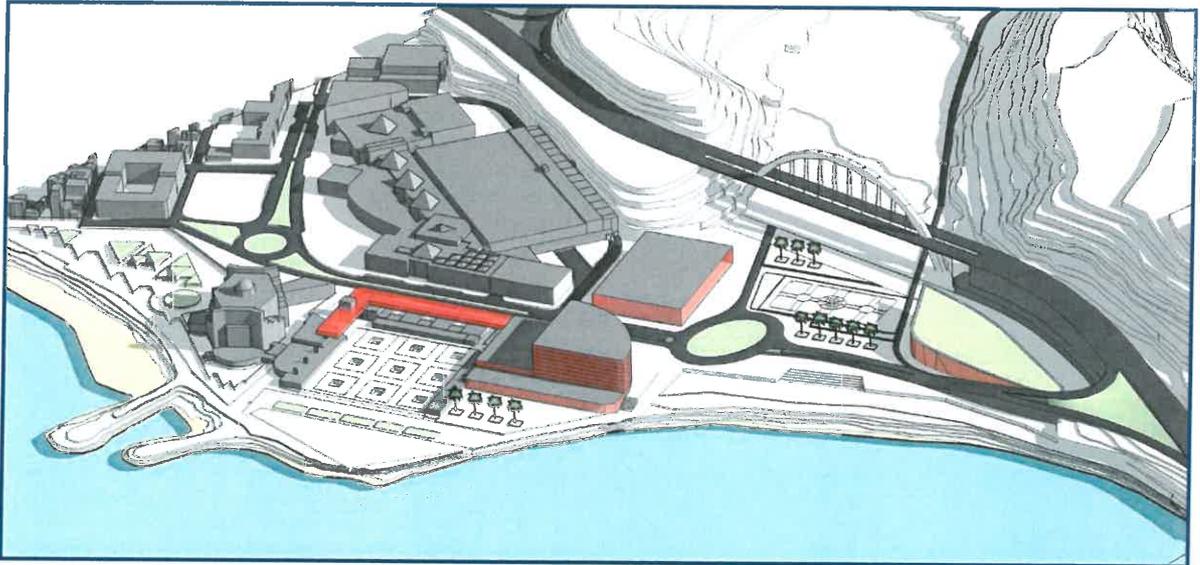


Figura 31. Alternativa 0. Imagen de la volumetría 2. Fuente: elaboración propia

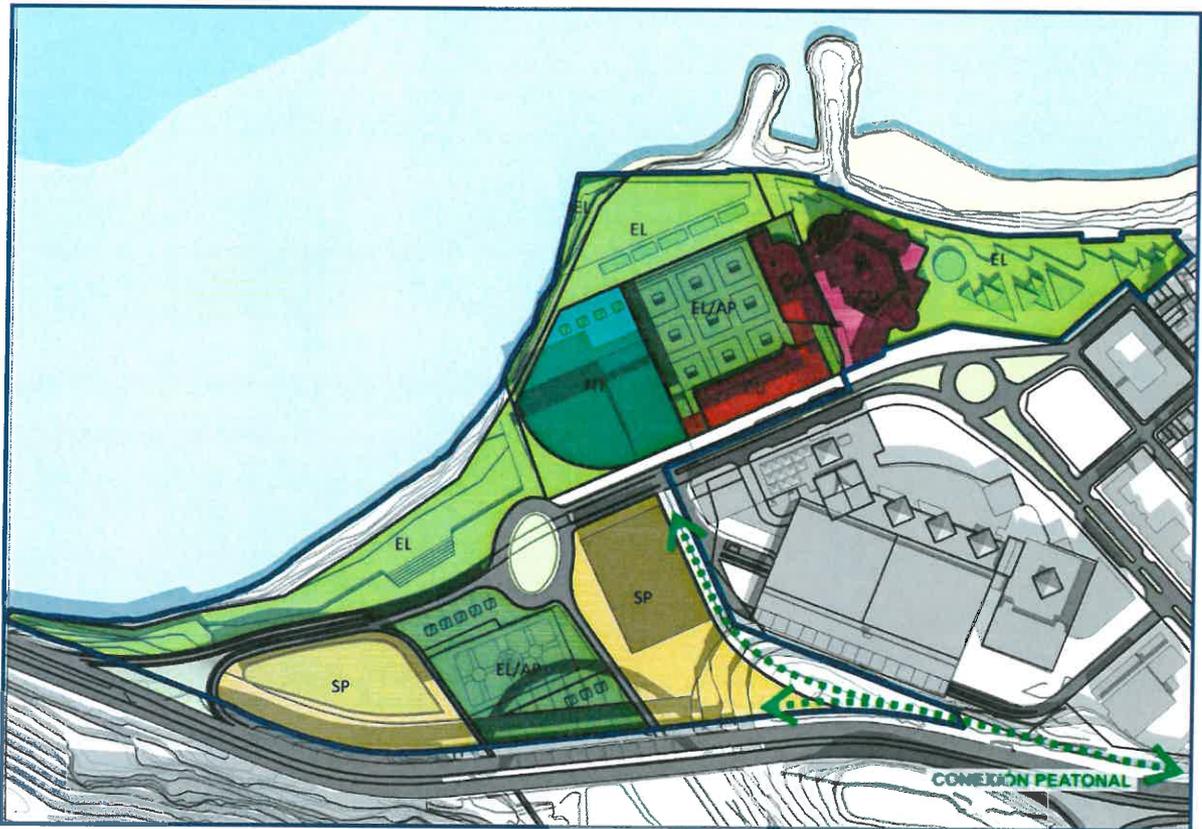


Figura 32. Alternativa 0. Imagen de la volumetría 3. Fuente: elaboración propia

2.2.1.2.- Alternativa 1. Unidad de actuación discontinua

Esta propuesta, y las dos siguientes, se caracterizan por la reclasificación de los suelos pertenecientes al Subsistema General 06-B, motivada dicha modificación por las Sentencias del Tribunal Supremo ya mencionadas anteriormente. Este cambio implica la reformulación de los límites del sistema general, desapareciendo el subsistema B y desarrollándose en su lugar una unidad de actuación.

En cuanto a la ordenación, la alternativa asume parte las determinaciones en vigor, en el subsistema A se conserva la dotación hotelera con los parámetros iniciales y los espacios libres. En cambio, la parcela destinada a Servicio Público (SP), dada la intención del Cabildo de seguir desarrollando Infecar en el barrio de La Feria (adquisición de suelo en el entorno actual para localización de infraestructura cinematográfica), pasa a ser de uso deportivo; de esta manera se consolida el uso deportivo que actualmente se desarrolla en esta parcela.

Por otro lado, el trazado viario se ajusta a la realidad existente de las actuaciones recientes (rotonda Aviador Garnier y adecuación del viario, paseo de la costa norte y Parque Litoral), factor que modifica la morfología de algunas parcelas.

Las mayores novedades aparecen en el subsistema general B, la parcela de Servicio Público (SP) que también estaba destinada a alojar dependencias del recinto ferial pasa a ser Espacio Libre (EL), conocida la voluntad manifiesta del Cabildo Insular por posicionar un elemento mirador en este emplazamiento estratégico que sirve de transición entre suelo urbano y rústico.

De esta manera se establece un área de naturaleza no edificada donde es la propia geografía el elemento de valor, dando lugar a un continuo de Espacios Libres que resuelven el contacto del barranco con la línea de mar y pone en valor las conexiones entre ellos.

Por tanto, el ámbito perteneciente al subsistema general B alberga únicamente usos en la categoría de Espacios Libres, pues bien, la delimitación en su lugar de un suelo urbano no consolidado sobrelleva el desarrollo de una unidad de actuación.

Ante la inexistencia de usos lucrativos que generen aprovechamiento en el ámbito de esta nueva unidad de actuación, se plantea la posibilidad de agregar ésta a otra que sí lo disponga y conformar, así, una unidad de actuación discontinua. Esta adhesión ha de desarrollarse en condición de complementariedad, de forma que la naturaleza del ámbito en cuestión (Espacios Libres) complete y favorezca la ejecución de la segunda unidad de actuación, y viceversa.

Atendiendo a aspectos de complementariedad y proximidad se ha estimado que la unidad de actuación adecuada para el propósito citado sea la UA-01.1 "Porto PI (La Isleta)", que pertenece también al mismo distrito que el ámbito de El Rincón, el denominado Puerto-Canteras.

Esta Unidad de Actuación UA-01.1 se corresponde con un ámbito que engloba 3 unidades de actuación en el barrio de La Isleta en relación de continuidad: UA-01.1, UA-01.2 y UA-01.3. Se plantean con la finalidad de dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte del barrio de La Isleta.

A continuación, se muestra la ficha del Plan General del área diferenciada UA-01.1.



GEURSA

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

Excmo. Ayuntamiento
Adjunto al Informe Ambiental Estratégico
Sesión Comisión Evaluación Ambiental

30 NOV 2018



Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria



De El Secretario
de la Comisión

Este documento sólo tiene valor orientativo. No se vinculan, ni generan derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada mediante firma electrónica por la secretaria general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 19 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de las condiciones de la publicación del acuerdo de la CPTM/C, de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS

UA-01.1

Denominación: "Porto Pi (La Isleta)"

hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización

Sector urbanístico: 06 La Isleta

Distrito: Puerto - Canteras

Barrio: La Isleta

Hojas RS/GS: 07-R, 07-S

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



OBJETIVOS

Las Unidades de Actuación UA-01.1, UA-01.2 y UA-01.3 se plantean con la finalidad de dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte del barrio de La Isleta, necesitada de una regeneración total, dado el deterioro socioeconómico y urbanístico que sufre, con importantes focos de tensión a erradicar de la trama (Canarias 50, RACSA, Instalaciones Portuarias...), completando así la transformación ya comenzada a través del desarrollo de diversas Unidades de Actuación delimitadas por el PGOU de 1989.

SISTEMA DE EJECUCIÓN

Público (Cooperación)

NORMA ZONAL y ORDENACIÓN

M7, M6 y M5 [PGO-2008]

La Norma Zonal de aplicación es M7, M6 y M5, con la formalización concreta que se grafia.

Se establece un eje viario a modo de rambla desde la Plaza Belén María hasta la c/ Coronel Rocha, originándose en elemento vertebrador y de relación entre los ámbitos diferenciados del mismo.

La propuesta intenta dar un frente edificado adecuado a la apertura viaria establecida, al tiempo que se hace compatible con las edificaciones y espacios libres surgidos desde las UA del PGOU de 1989, ya ejecutadas, para ello la edificación propuesta adopta las alineaciones materializadas y los espacios libres se plantean en conexión con los existentes.

En la UA-01.1, la edificación que se propone se alinea a la rambla de nuevo trazado siguiendo la directriz de la edificación existente, pero retranqueándose con respecto al Espacio Libre, de modo que ésta gane superficie para incorporar un equipamiento cultural como antesala del borde dotacional propuesto como cierre de La Isleta por el norte. La altura de la edificación se va escalonando desde las siete plantas en su extremo de la c/Guanabán, hasta las cinco plantas en la esquina de la c/Coronel Rocha, pasando por seis alturas en su tramo central.

OBSERVACIONES

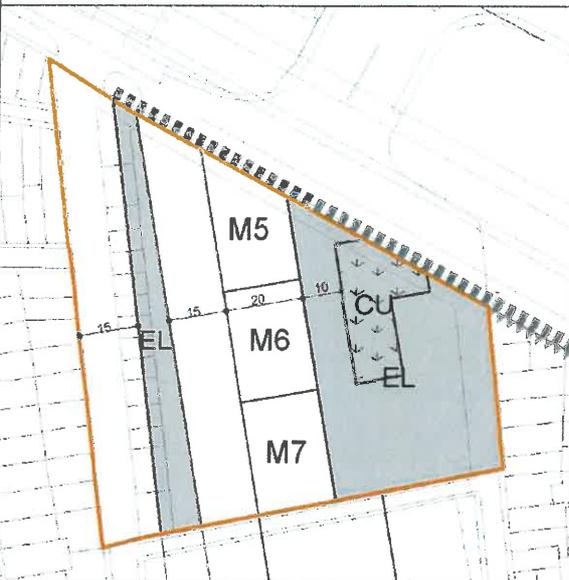
La ejecución de la c/ Coronel Rocha y el ámbito dotacional que sirve de colchón separador al barrio con respecto al polígono industrial de El Sebadal, se realizará una vez producido el traslado del Canarias 50. El desarrollo de esta unidad se abordará una vez superada esta primera fase.

Mientras tanto la parcela Porto Pi tendrá uso deportivo para así cubrir la demanda vecinal respecto al mismo, sin tener que esperar a la culminación del largo proceso anterior.

Se procederá al realcejo de los vecinos de la c/Roque Nublo afectados por la intervención.

III La alineación que se propone viene determinada por las edificaciones existentes.

PROPUESTA



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEM y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas - Unidades de Actuación

Figura 33. Ficha del Área Diferenciada UA-01.1. Fuente: PGO, Aprobación Plena 2012

30 NOV 2018

La/El Secretario
de la Comisión

De esta manera, el ámbito correspondiente al Subsistema General 06-B pasaría a formar una unidad de actuación discontinua junto con la citada UA-01.1, excluyéndose este suelo del ámbito del Sistema General, que quedaría formado, tan sólo, por el área que actualmente ocupa el Subsistema General 06-A.

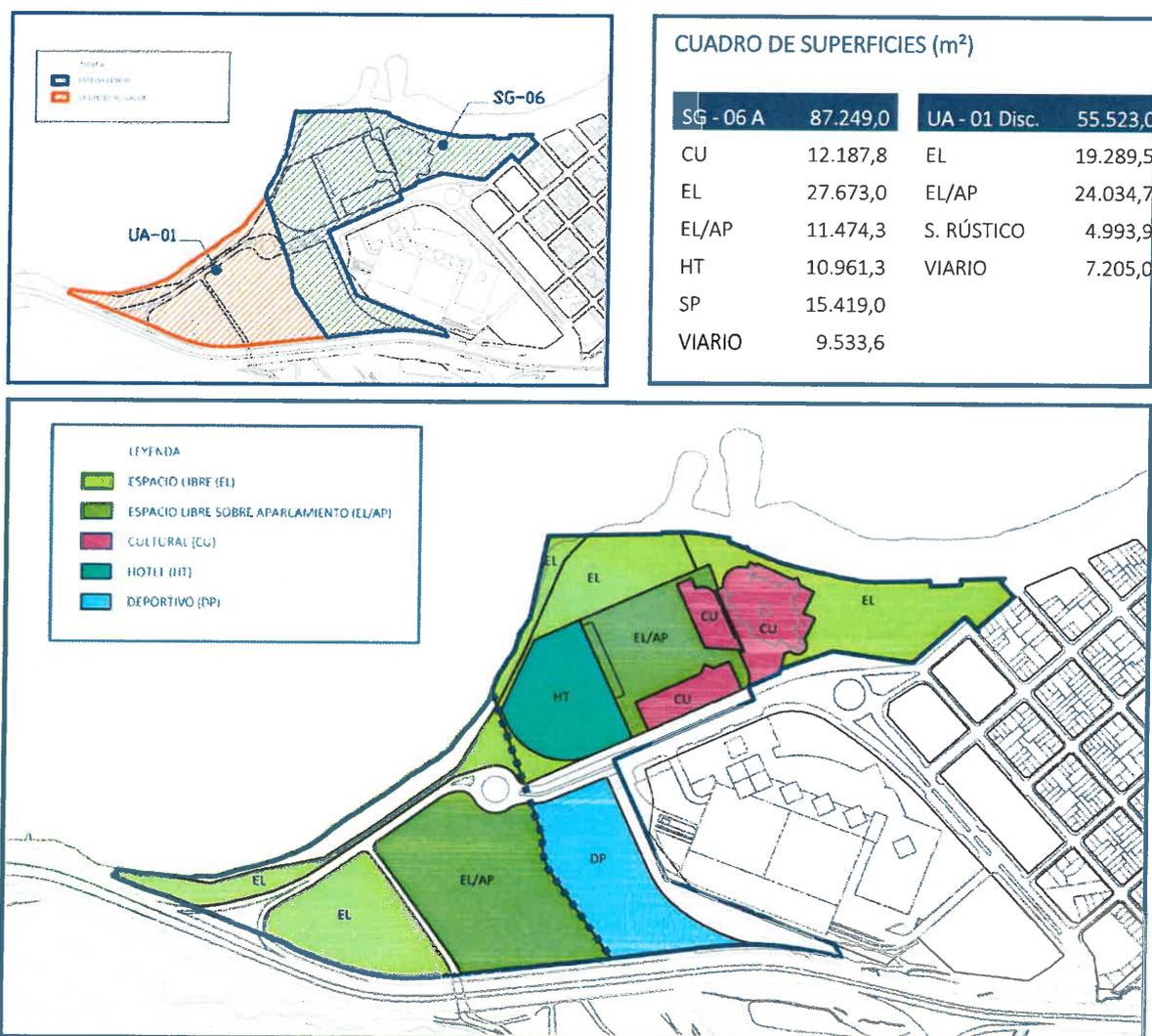


Figura 34. Alternativa 1. Ordenación y cuadro de superficies. Fuente: elaboración propia

A continuación, se muestran imágenes del boceto aproximado con formalización volumétrica de la alternativa.

30 NOV 2018



La/Ea Secretario
de la Comisión

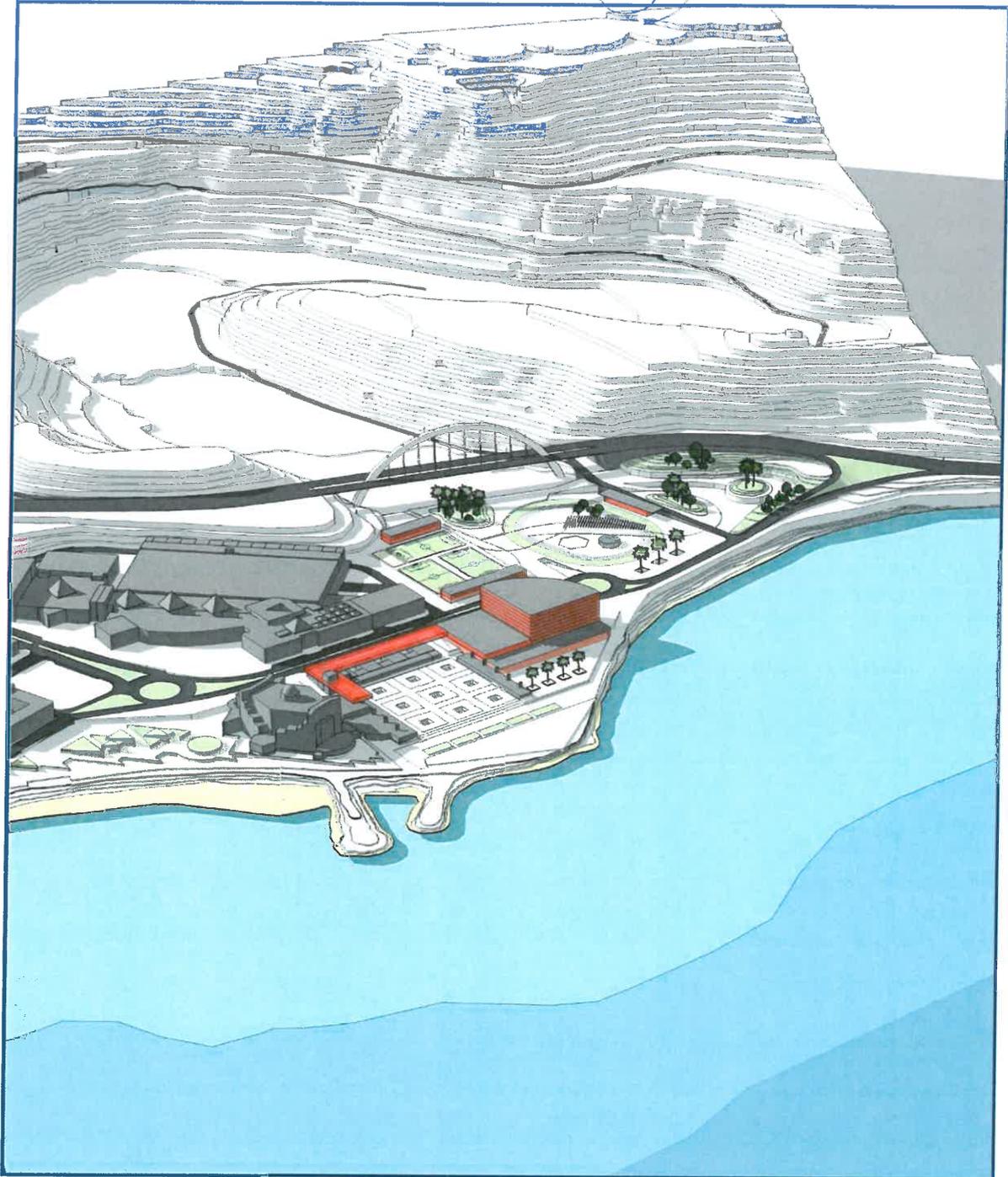


Figura 35. Alternativa 1. Imagen de la volumetría 1. Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

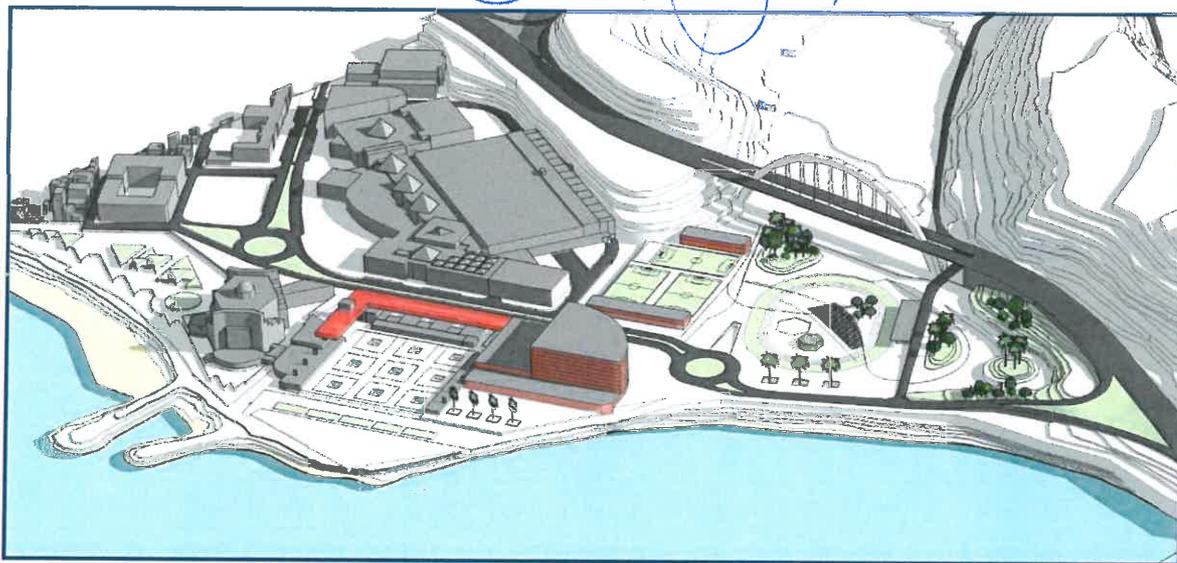


Figura 36. Alternativa 1. Imagen de la volumetría 2. Fuente: elaboración propia

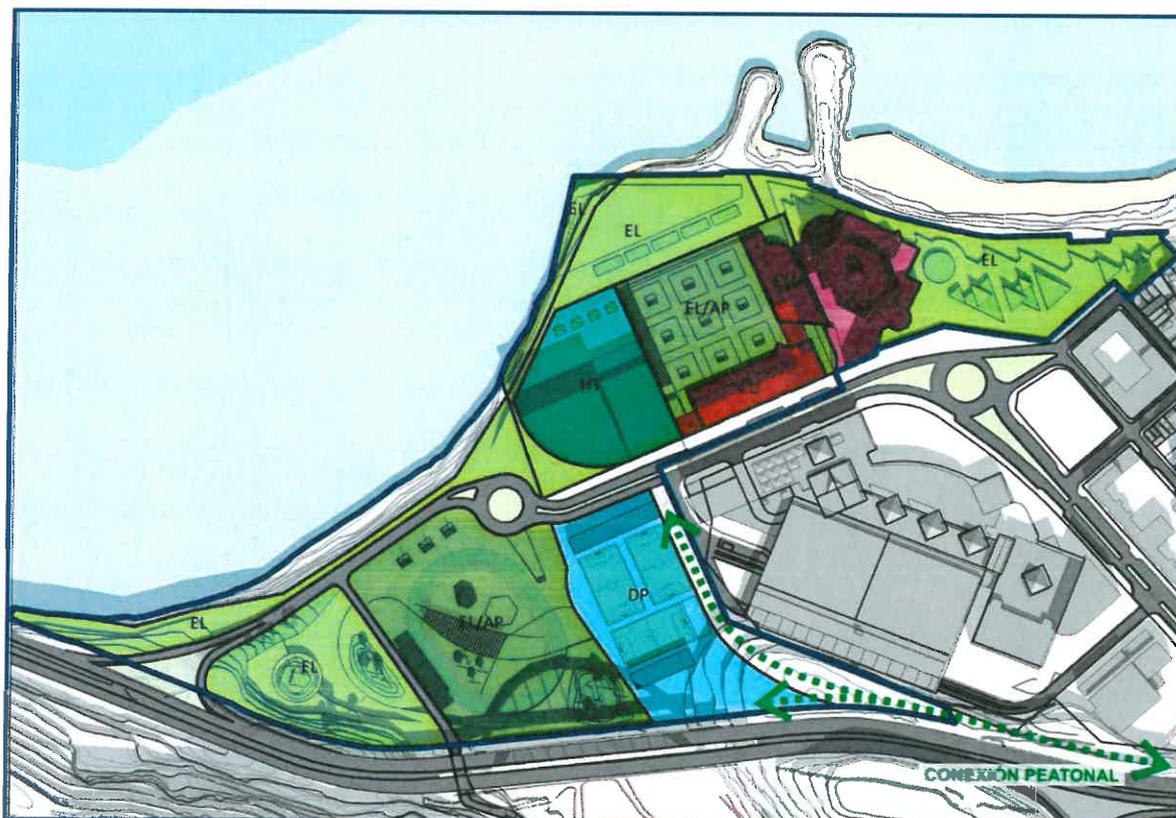


Figura 37. Alternativa 1. Imagen de la volumetría 3. Fuente: elaboración propia

Esta alternativa supone una mejora en cuanto a la red de espacios libres y sus conexiones, su aspecto más valioso es el reducido impacto paisajístico con respecto a la anterior, derivado de

la menor inserción de piezas edificadas. Resulta apropiado establecer continuidad con el entorno natural del barranco y resolver su desembocadura con actuaciones blandas que pongan en relieve el territorio y el paisaje.

Sin embargo, la parcela con uso hotelero sigue estando presente en su ubicación inicial, dentro del Subsistema General 06-A; como ya se ha citado anteriormente en este documento, este uso, en la ubicación actual, entra en conflicto con el protagonismo que se le quiere dar al Auditorio y, por otro lado, se valoraría positivamente que esta parcela respondiera a demandas más actuales relativas a la complementación de los dinamismos del Auditorio.

Las principales ventajas de esta alternativa son:

- Mejora de la red peatonal y de espacios libres, nuevas áreas de espacios libres que fomentan el desarrollo de actividades recreativas al aire libre.
- Puesta en valor del paisaje no edificado, se reconoce el entorno natural como un valor a preservar. Propuesta de espacio mirador.
- Disminución del impacto construido, parcelas con usos de escasa edificabilidad evitando así las pantallas visuales.
- Adecuación de la ordenación al trazado viario actual, se adaptan las actuaciones recientes a la ordenación propuesta.
- Consolidación del uso deportivo ya en funcionamiento, se reconoce la demanda actual del uso y la idoneidad de conservarlo.

Por otro lado, el desarrollo de la ordenación correspondiente al ámbito del subsistema 06-B mediante unidad de actuación discontinua, adheriéndose al ámbito ya mencionado de la UA-01.1 "Porto Pi (La Isleta)" con sistema de ejecución público mediante cooperación, genera mayor complejidad en cuanto a la gestión y la fluidez de su ejecución.

2.2.1.3.- Alternativa 2. Unidad de actuación con hotel aterrazado

Esta propuesta también asume la categoría de suelo urbano no consolidado para el ámbito que ocupaba el Subsistema General 06-B, se distingue de la anterior porque para su desarrollo evita agregarse a una unidad de actuación existente (de forma discontinua) y se plantea que este suelo, en sí mismo, cuente con una ordenación que proporcione un aprovechamiento adecuado, derivado éste de algún uso lucrativo que haga posible el desarrollo autónomo de la unidad de actuación.

En cuanto al Subsistema General 06-A, se hace patente la intención manifestada en este documento de acoger un uso más acorde a las necesidades actuales en la parcela hotelera y se recalifica este suelo como cultural, de manera que sea capaz de albergar usos complementarios al funcionamiento del Auditorio (posible nueva sede de la Banda Sinfónica Municipal). Además, se evita que en el entorno inmediato de éste exista una pieza edificada que pueda restarle protagonismo.

30 NOV 2018

La/El Secretario
de la Comisión

En este sentido, y valorando la conveniencia de desarrollar un elemento generador de espacios urbanos en el ámbito de la nueva unidad de actuación (antiguo subsistema B), se desplaza el uso hotelero a este ámbito.

En consecuencia, la parcela originariamente calificada como Servicio Público pasa a ser una dotación de carácter hotelero, capaz de generar lucro como para hacer posible el desarrollo de la unidad de actuación.

Por otro lado, al igual que en la alternativa anterior, la parcela de Servicio Público (SP) junto al Centro Comercial también cambia su calificación y consolida el uso deportivo que actualmente alberga. En cuanto al EL/AP, se conserva y se plantea que acoja una cancha deportiva en superficie (compatible con esta calificación), satisfaciendo así la demanda existente de un campo de fútbol.

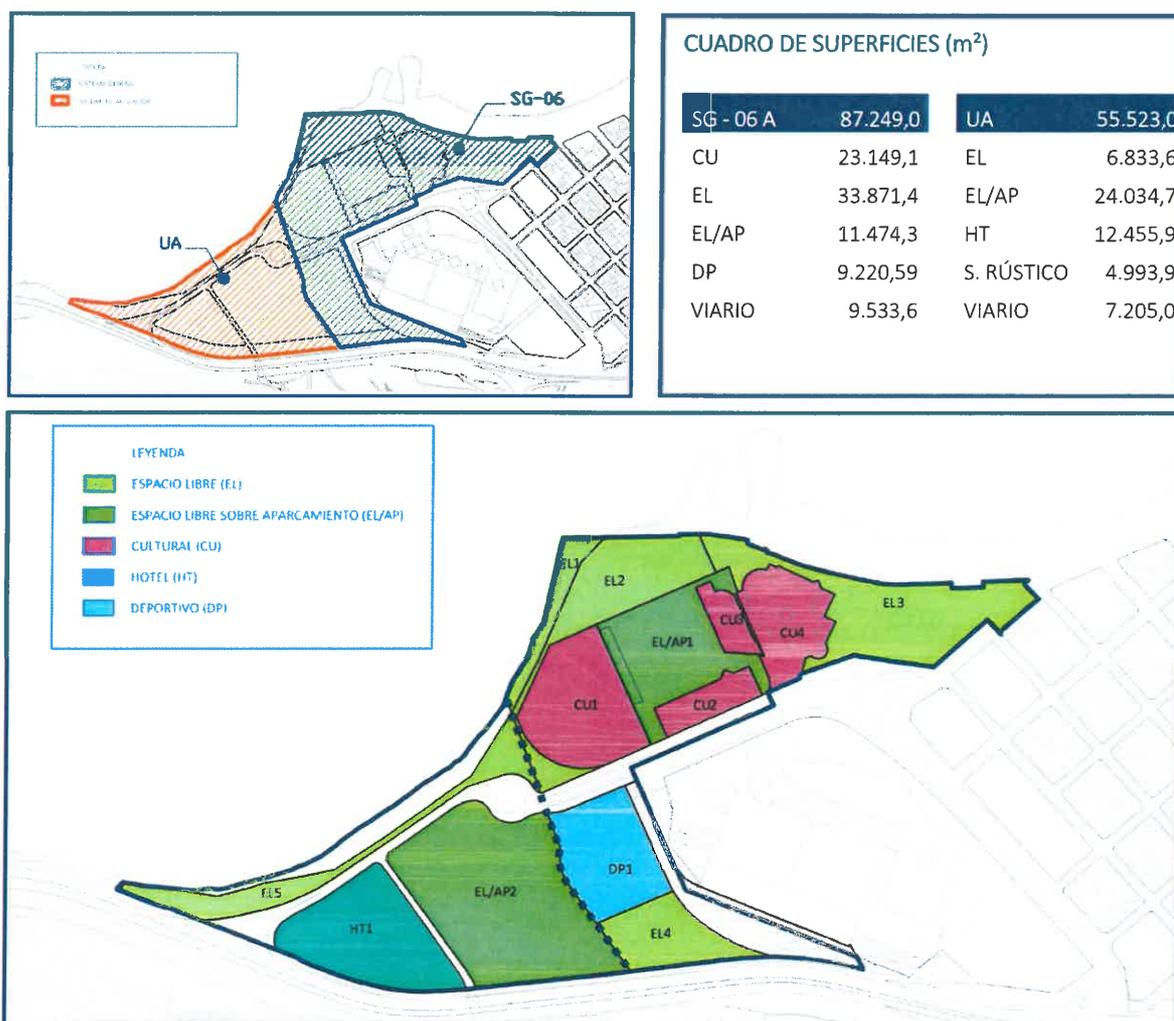


Figura 38. Alternativa 2. Ordenación y cuadro de superficies. Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

A continuación, se muestran imágenes del boceto aproximado con formalización volumétrica de la alternativa.

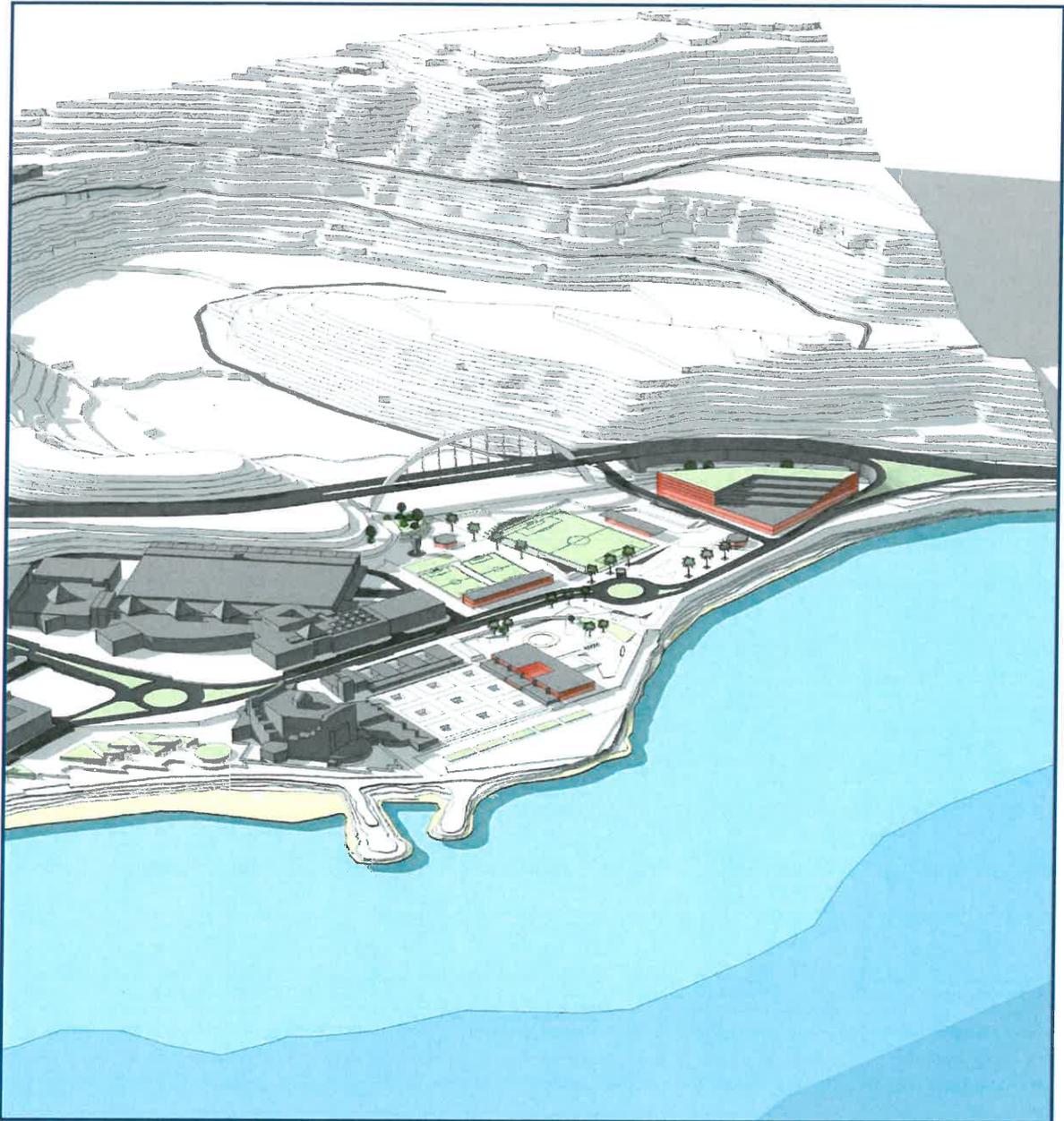


Figura 39. Alternativa 2. Imagen de la volumetría 1. Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión



Figura 40. Alternativa 2. Imagen de la volumetría 2. Fuente: elaboración propia

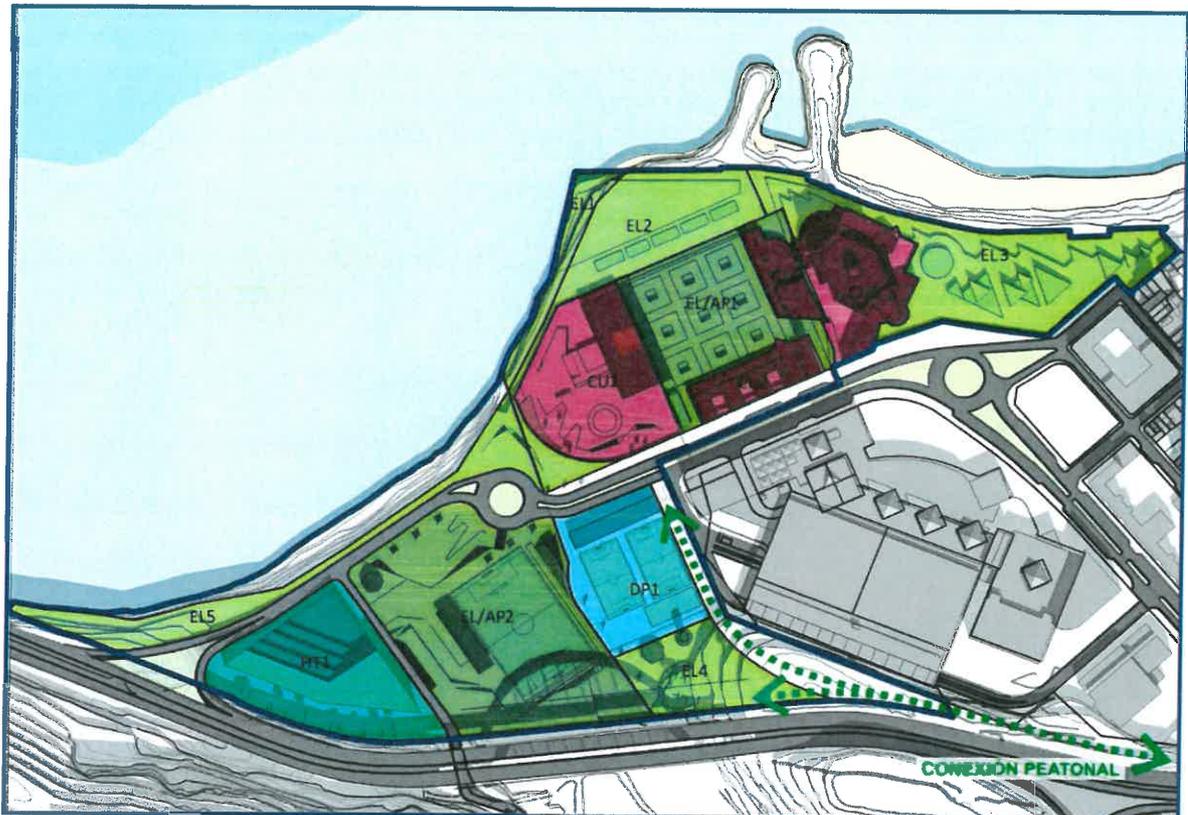


Figura 41. Alternativa 2. Imagen de la volumetría 3. Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

En cuanto a las nuevas edificaciones:

- La parcela hotelera conserva la edificabilidad planteada en su parcela original del subsistema A, sin embargo, su volumetría evita destacar sobre la configuración del terreno y generar pantalla visual en las diferentes perspectivas tierra-mar. Además, un aspecto importante es que no supera la cota de la Autovía Norte a su paso por este enclave.
- La nueva parcela cultural en el entorno de la Plaza de la Música toma una posición muy secundaria y su volumetría no adquiere protagonismo frente a las piezas adyacentes y el referente Auditorio. Por otro lado, resulta muy destacable la voluntad de conservar el actual "Parque Litoral", ejecutado en 2014 de manera transitoria hasta que se resolviera la ordenación del Sistema General. Esta pieza recreativa goza de alta utilización y resulta provechoso que la nueva ordenación prolongue su permanencia.
- Tanto la parcela deportiva como el EL/AP anexo, presentan edificabilidades de muy escasa entidad, sirviendo de apoyo para el desarrollo de las diferentes actividades al aire libre.

Esta alternativa, gracias a la reubicación del hotel, supone una mejora con respecto a la anterior en cuanto a la autonomía de la unidad de actuación para desarrollarse sin la necesidad de adherirse a una segunda unidad de actuación, de manera discontinua.

Las principales ventajas de esta alternativa son:

- El Auditorio conserva su protagonismo. La edificación del entorno de la Plaza de La Música se desarrolla de manera secundaria y complementaria a éste. El hotel, con un alto valor de edificabilidad, desaparece de este enclave y se traslada oportunamente a la nueva unidad de actuación. En su lugar se desarrolla una pieza más mesurada y acorde a la identidad del Auditorio. Esta pieza es compatible con una posible conservación del Parque Litoral.
- Mejora de la red peatonal y de espacios libres, nuevas áreas de espacios libres que fomentan el desarrollo de actividades recreativas al aire libre.
- Impacto construido moderado: parcela hotelera adaptada a la topografía para minorar el impacto, el resto de parcelas con escasa edificabilidad evitando así las pantallas visuales.
- Adecuación de la ordenación al trazado viario actual, se adaptan las actuaciones recientes a la ordenación propuesta.
- Consolidación del uso deportivo ya en funcionamiento, se reconoce la demanda actual del uso y la idoneidad de conservarlo. Reduciendo su superficie a la estrictamente necesaria para la ubicación de las canchas de fútbol 7, quedando el resto del área como un espacio libre destinado a ser revegetado dando continuidad y sirviendo de nexo con el recorrido peatonal previsto desde el PGO para la trasera del Centro Comercial Las Arenas.

30 NOV 2018

La/El Secretario
de la Comisión

2.2.1.4.- Alternativa 3. Unidad de actuación con hotel en torre

Esta alternativa es una variante más desarrollista de la anterior, la principal novedad se produce en el ámbito del antiguo Subsistema General 06-B (ahora unidad de actuación), se caracteriza por el desarrollo en altura de la dotación hotelera y la oferta de ocio que lleva aparejada.

Esta opción en altura se inspira en reflexiones del antiguo OAS-08 y la concepción más recreativa del Parque de la Música de José Miguel Fernández-Aceytuno, en el sentido de gran espacio abierto que usa la topografía para generar áreas de actividad.

El ámbito correspondiente al Subsistema General 06-A no presenta apenas cambios con respecto a la alternativa 2, salvo la conservación del uso deportivo en su totalidad, con el objeto de complementar la dotación recreativa de la parcela anexa (Unidad de Actuación).



Figura 42. Alternativa 3. Ordenación y cuadro de superficies. Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

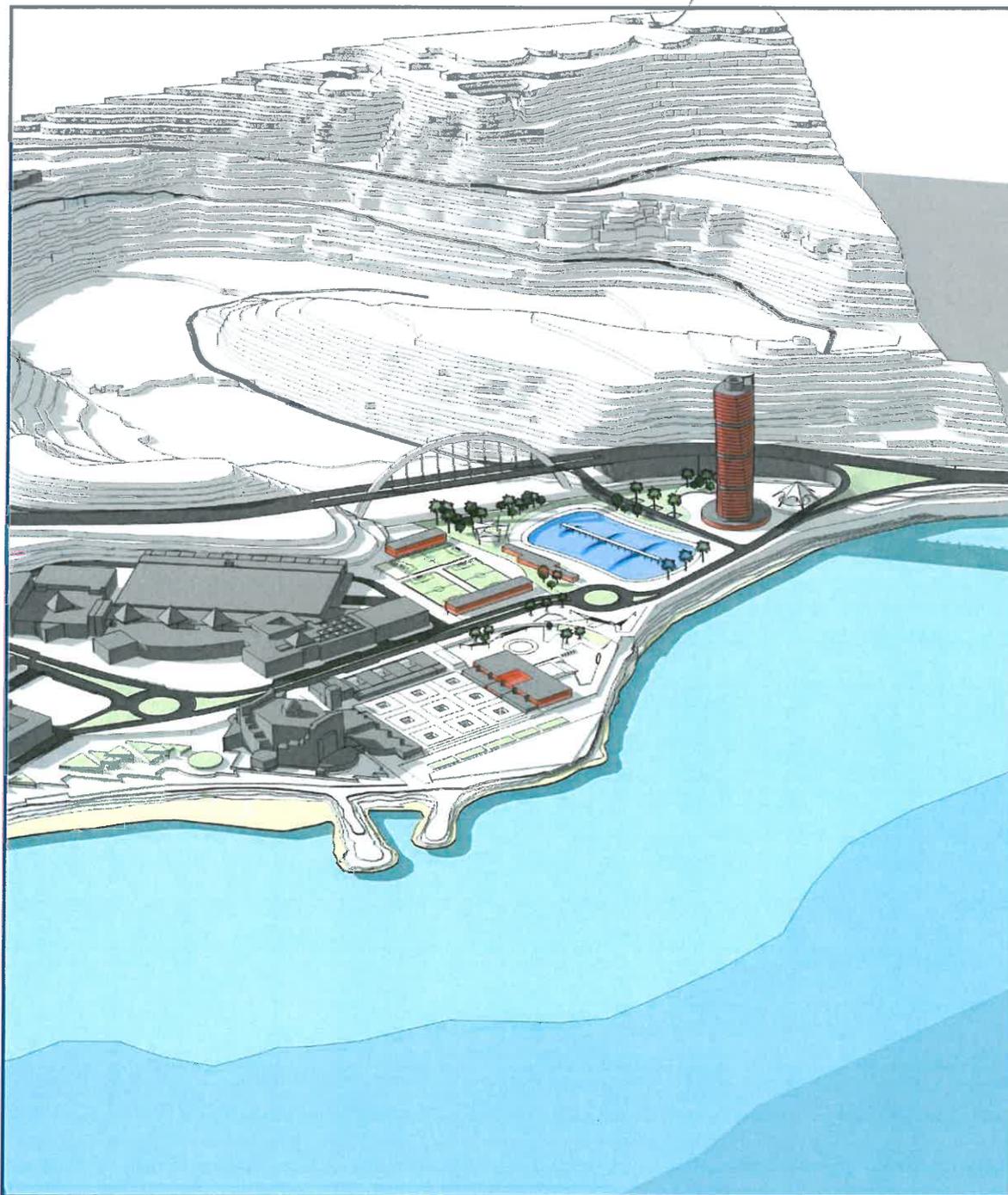


Figura 43. Alternativa 2. Imagen de la volumetría 1. Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

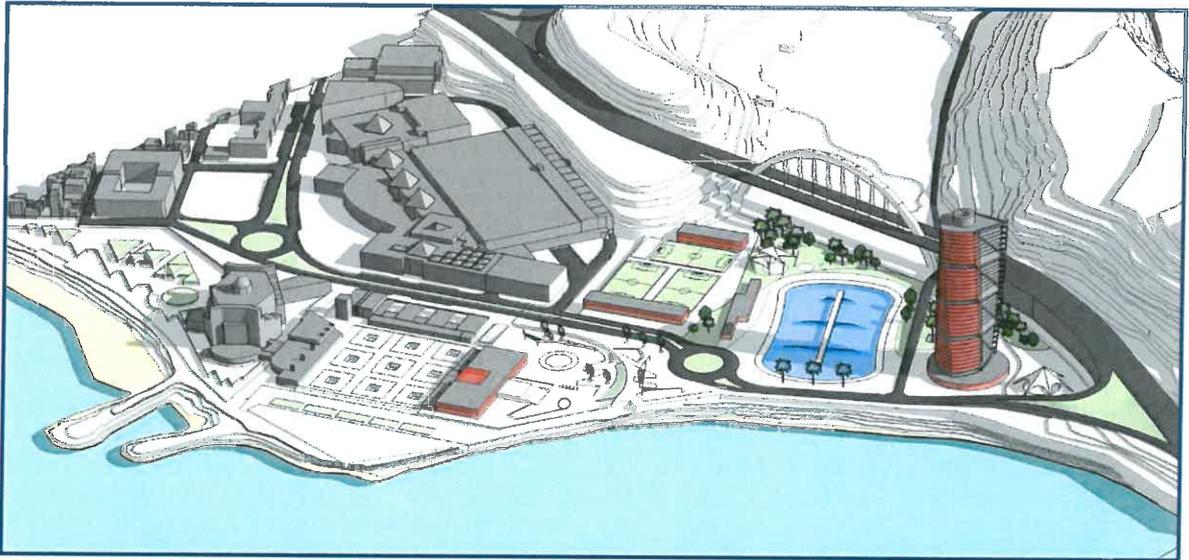


Figura 44. Alternativa 2. Imagen de la volumetría 1. Fuente: elaboración propia

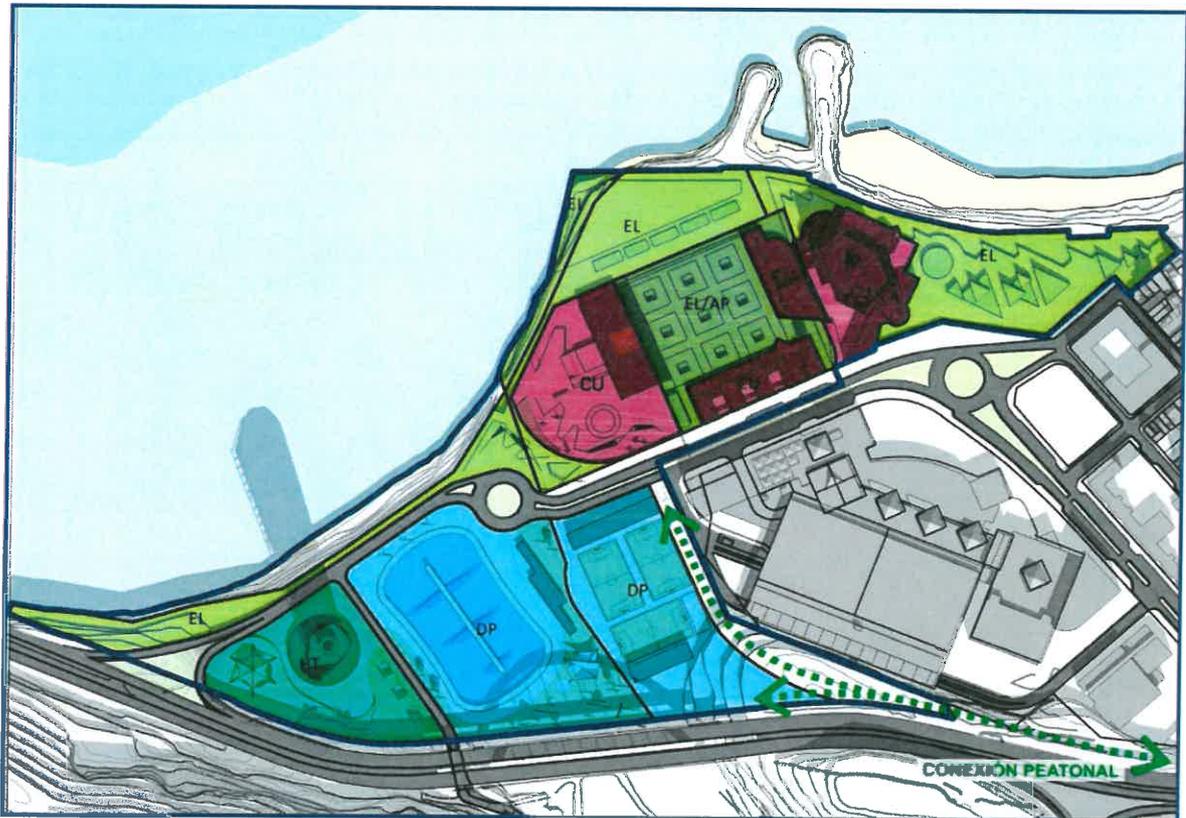


Figura 45. Alternativa 2. Imagen de la volumetría 1. Fuente: elaboración propia

Con respecto al antiguo Subsistema General 06-B, al igual que en la alternativa 2, aloja la parcela hotelera. Sin embargo, su desarrollo se manifiesta en altura potenciando la idea de una edificación singular tipo torre con servicios en planta baja asociados a una oferta recreativa.

Esta oferta se materializa en la parcela anteriormente ordenada como EL/AP, entre el uso deportivo y el hotelero, y que se plantea que dé cabida a algún tipo de parque temático ligado al disfrute de actividades acuáticas. Esta parcela (deportiva) albergará una dotación complementaria a las actividades tendencia en este enclave de la ciudad, y ligada a las disciplinas acuáticas que pueden desarrollarse en la Playa del Lloret y el espacio libre asociado (a resolver por la Dirección General de Costas), como puede ser una piscina de olas para la práctica del surf.

El desarrollo en altura del hotel, al contrario que en las anteriores alternativas, sí que producirá una pieza reconocible en la distancia, caracterizando el “skyline” del frente marítimo de Las Canteras, y siendo en sí mismo un reclamo turístico con exclusivas vistas de la Bahía de Las Canteras.

Esta alternativa, centra su discusión en el aspecto desarrollista de la propuesta turística-recreativa, suscitando el debate acerca del despliegue en altura. Este formato permite liberar suelo a costa del crecimiento vertical, propiciando así nuevas oportunidades en planta baja. Por contra, el impacto construido es notable.

Por otro lado, esta nueva centralidad es muy susceptible de generar disfunciones relativas a la movilidad, mayor tránsito de vehículos y mayor demanda de aparcamientos. Además, la pérdida del EL/AP en beneficio de la parcela deportiva que acogerá esa gran área recreativa, supondrá privar a la ciudad de un elemento vital dentro de las estrategias de movilidad, pues representa el principal sistema de aparcamiento intermodal en la entrada/salida norte. Éste presenta una ubicación estratégica dentro de la red de aparcamientos disuasorios que se han dibujado en aras de una movilidad urbana sostenible.

Las principales ventajas de esta alternativa son:

- Al igual que en la alternativa 2, el Auditorio conserva su protagonismo. La edificación del entorno de la Plaza de La Música se desarrolla de manera secundaria y complementaria a éste. La nueva pieza cultural del subsistema A permite conservar el Parque Litoral.
- Generación de una nueva centralidad capaz de crear nuevas actividades y facilitar el desarrollo de los dinamismos presentes en la playa y paseo de Las Canteras.
- Adecuación de la ordenación al trazado viario actual, se adaptan las actuaciones recientes a la ordenación propuesta.
- Consolidación del uso deportivo ya en funcionamiento, se reconoce la demanda actual del uso y la idoneidad de conservarlo.

2.2.1.5.- Alternativa elegida. Criterio para su selección

La alternativa que presenta un escenario de mayor equilibrio entre los objetivos perseguidos y la sostenibilidad ambiental se corresponde con la **Alternativa 2**.

La selección de esta alternativa obedece a que es la que mejor compatibiliza las necesidades demandadas para el ámbito con los valores medioambientales y de cualificación del paisaje urbano, junto con las determinaciones de ordenación que establece el PGO.

De este modo, los criterios de selección pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Se simplifica la gestión para el desarrollo autónomo de la ordenación.
- Resuelve la ordenación del entorno del Auditorio con un programa y una volumetría mucho más acorde a las piezas que componen el conjunto de actividades del mismo. Cediendo todo el protagonismo al Auditorio.
- Se consolida el uso deportivo en vigor en la parcela calificada como Servicio Público junto al Centro Comercial Las Arenas.
- En cuanto a la parcela hotelera, se favorece el desarrollo autónomo de la unidad de actuación con una pieza que tiene una presencia moderada sobre el terreno, respetando las cuencas visuales y la configuración paisajística del ámbito.
- Se conserva el EL/AP, como un gran espacio abierto que culmina la desembocadura del barranco y preserva el programa de aparcamientos presente en la estrategia de movilidad de la ciudad, como paquete disuasorio de vital importancia en la entrada norte de la ciudad para fomentar la intermodalidad.
- Adecuación de la ordenación al trazado viario actual, se adaptan las actuaciones recientes a la ordenación propuesta.

2.3.- RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta se desarrolla en la zona que engloba el ámbito del Auditorio Alfredo Kraus, los espacios libres del frente litoral anexo y la desembocadura del Barranco de Tamaraceite. Quedando delimitado el nuevo sistema general en el área que conformaba el Subsistema A, ocupando un área total de 87.249,0 m². El espacio que ocupaba el Subsistema B, motivado por la reclasificación de los suelos, pasa a ordenarse mediante unidad de actuación, ésta tomará la denominación de Unidad de Actuación-54 "El Rincón" y su superficie asciende a 55.523 m².

Se adoptan mayormente las determinaciones del PGO: la excepcional ubicación del Auditorio Alfredo Kraus como dotación cultural y las piezas que lo complementan, los espacios libres y las parcelas destinadas a aparcamientos.

La ordenación propuesta asume las actuaciones de urbanización del sistema viario llevadas a cabo en este entorno: la rotonda en homenaje al aviador Garnier y adecuación del viario, y el

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

paseo de la costa norte entre el Muro del Lloret y El Atlante. Por lo que, el parcelario resulta ligeramente alterado, sobre todo en el ámbito de la nueva Unidad de Actuación-54.

Por otro lado, se introduce una nueva pieza cultural donde antes se ubicaba la parcela hotelera y donde actualmente se posiciona gran parte del Parque Litoral, ésta posee unos parámetros de ocupación que posibilita la preservación del citado parque. Entendiéndose este hecho como un aprovechamiento de los recursos actuales y sin desestimar su temporalidad, por lo que su conservación será factible hasta que las nuevas demandas de la parcela puedan requerir este espacio. De este modo, se valora que la nueva pieza cultural ubicada en este entorno favorezca la complementariedad con dicho parque y abogue por preservarlo.

Por tanto, la pieza hotelera localizada en las inmediaciones del Auditorio (anteriormente Subsistema General 06-A) se traslada oportunamente al extremo suroccidental del ámbito (anteriormente Subsistema General 06-B y ahora Unidad de Actuación-54) apoyándose en dos ideas:

- Salvaguardar el protagonismo edificatorio del Auditorio en su inmediata cercanía, se evita el conflicto arquitectónico que supondría materializar la edificabilidad determinada para la pieza hotelera en las inmediaciones de la Plaza de La Música.
- La necesidad de situar un elemento generador de espacios urbanos en la nueva unidad de actuación (antiguo Subsistema General 06-B) que impulse la transformación del ámbito a partir de las directrices del PTP3 (Cabildo Insular), que consideran el área como un potencial enclave de regeneración turística.

La ordenación de la pieza hotelera en este sector plantea un desarrollo de manera aterrazada, de forma que prevalezca el Auditorio como pieza arquitectónica de referencia en el ámbito, y se proteja la configuración paisajística del entorno, sin obstaculizar las principales cuencas visuales.

Por otro lado, se mantiene, bajo rasante, el área destinada a Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP) ubicada en la desembocadura del Barranco de Tamaraceite, bajo el puente Julio Molo y junto a las actuales canchas deportivas. De este modo, se asume la función de intermodalidad que las estrategias municipales de movilidad determinan para este enclave estratégico.

A su vez, se consolida el equipamiento deportivo en funcionamiento junto al Centro Comercial adoptando la calificación que le corresponde, sin embargo, la parcela ve reducida su superficie a las dimensiones necesarias y en vigor de las canchas actuales. De este modo, el resto de la parcela se califica como Espacio Libre y será destinado a dar continuidad al situado inmediatamente a su poniente, y sirviendo de nexo entre éste y el recorrido peatonal que desde el PGO se prevé que discurra en la trasera del Centro Comercial.

Con respecto al frente litoral, se considera una franja a acondicionar como Parque Marítimo a modo de prolongación del Paseo de Las Canteras y se atiende al contacto con el borde costero y el proyecto de playa del Lloret a redactar por la Dirección General de Costas.

2.3.1.- Resumen Superficies

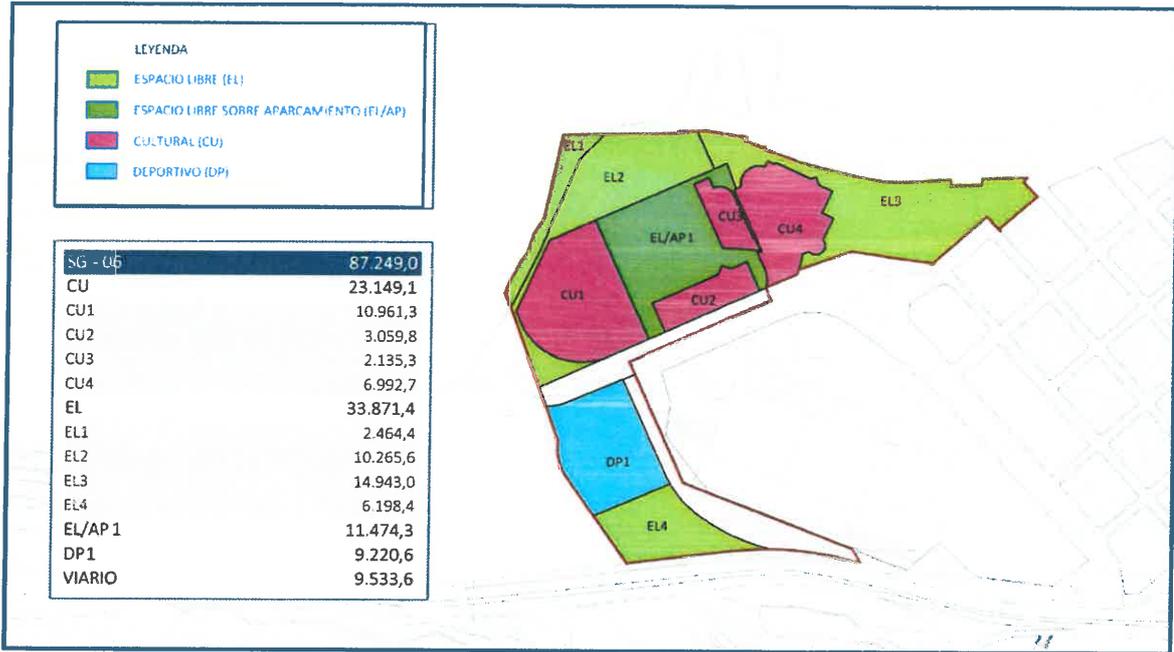


Figura 46. Resumen de superficies. Ordenación – SISTEMA GENERAL SG-06. Fuente: elaboración propia



Figura 47. Resumen de superficies. Ordenación – UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-54 "El Rincón". Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



El Secretario
de la Comisión

2.3.2.- Imágenes de la volumetría de la propuesta

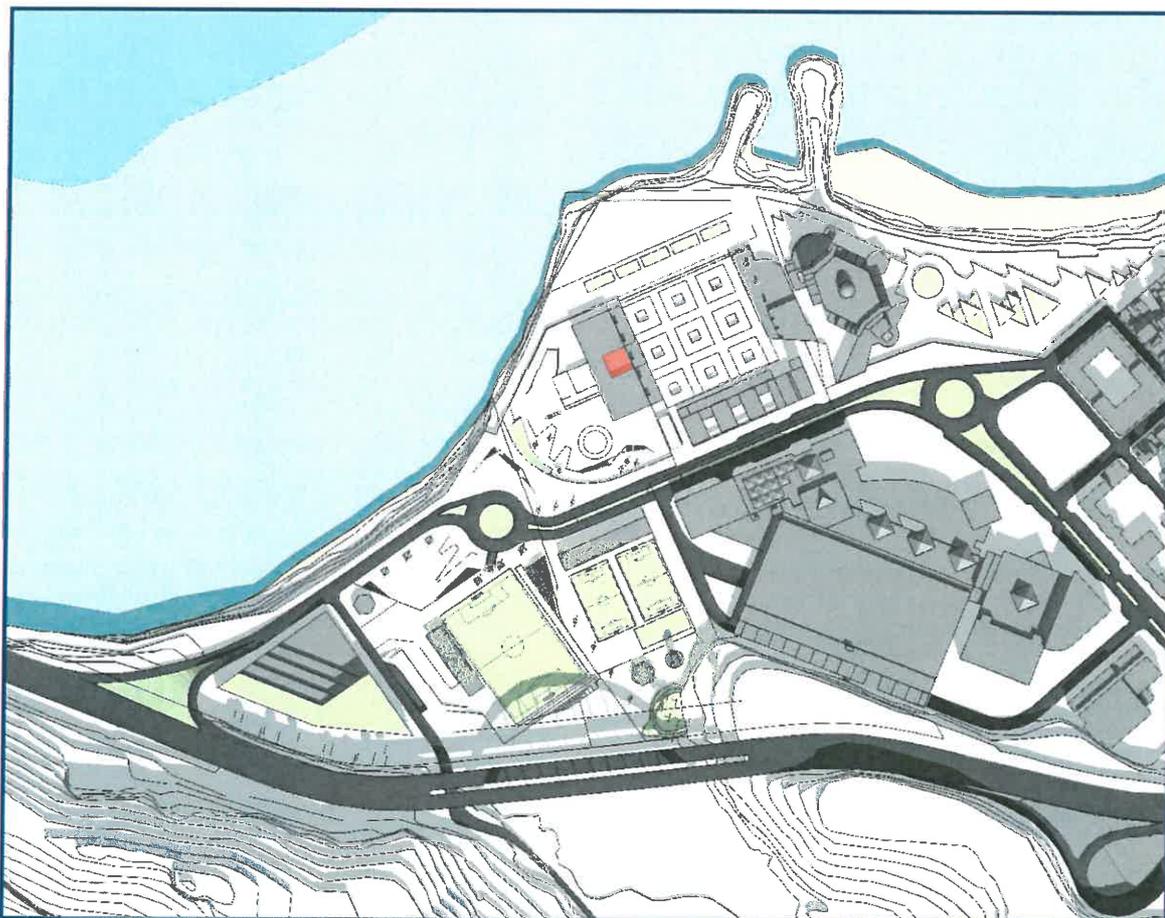


Figura 48. Imagen de la volumetría. Fuente: elaboración propia

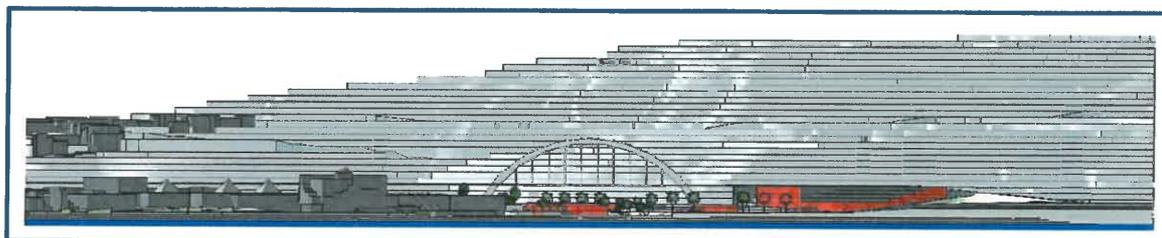


Figura 49. Imagen de la volumetría. Fuente: elaboración propia

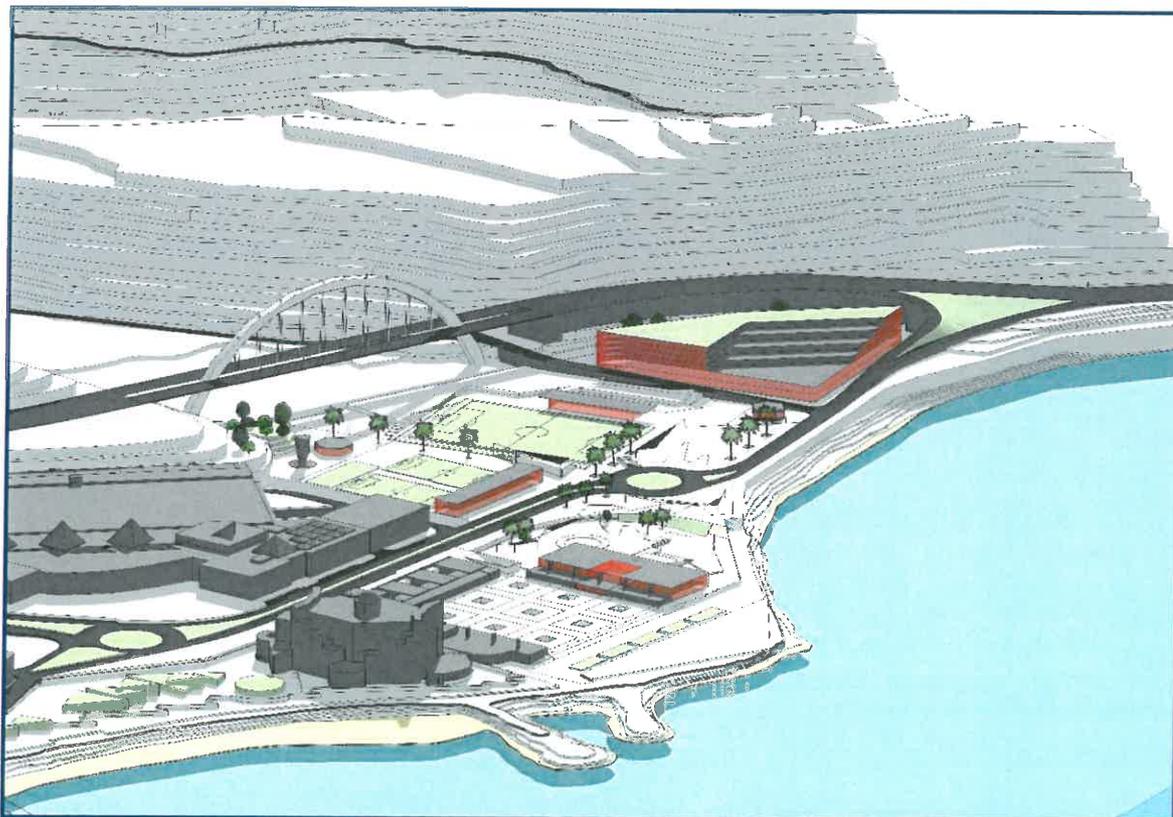


Figura 50. Imagen de la volumetría. Fuente: elaboración propia

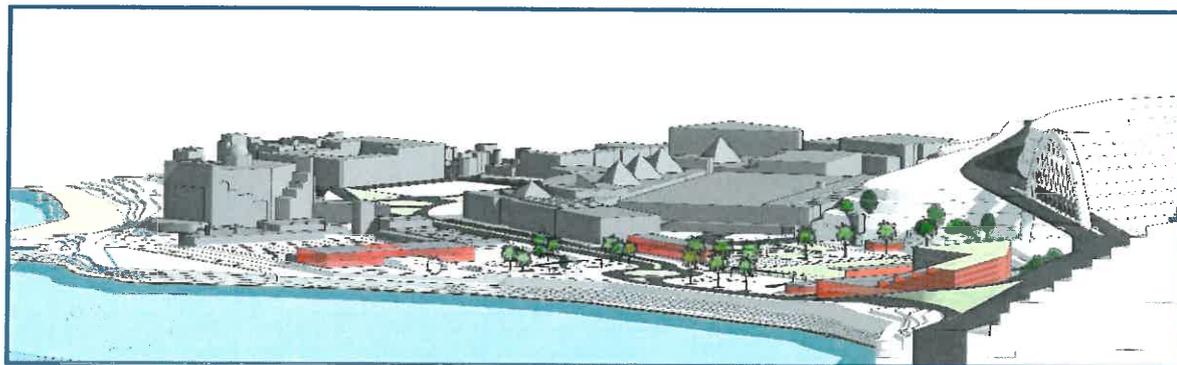


Figura 51. Imagen de la volumetría. Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

Ordenación Propuesta para el ámbito del Sistema General SG-06 y la Unidad de Actuación 54



Figura 52. Planta de ordenación propuesta. Sistema General 06 y Unidad de Actuación 54. Fuente: elaboración propia

3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-54 “EL RINCÓN”

Para la aplicación de las reglas sustantivas de ordenación y siguiendo la clasificación de usos que establece el Plan General de Ordenación, los suelos urbanos no consolidados pertenecientes al área de la citada Unidad de Actuación UA-54 se consideran como suelos de naturaleza dotacional y equipamiento, dentro de la clase Terciario.

Esta consideración viene determinada por la presencia sobresaliente de la parcela hotelera como pieza vertebradora del ámbito, dotando así al área de un carácter que se integra dentro de la categoría de Alojamiento Turístico, perteneciente ésta a la clase Terciario de los suelos con uso dotacional y equipamiento dentro de la clasificación de usos del Plan General.

A continuación, se acompaña un cuadro resumen de superficies sin computar los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúan en el dominio público marítimo-terrestre.

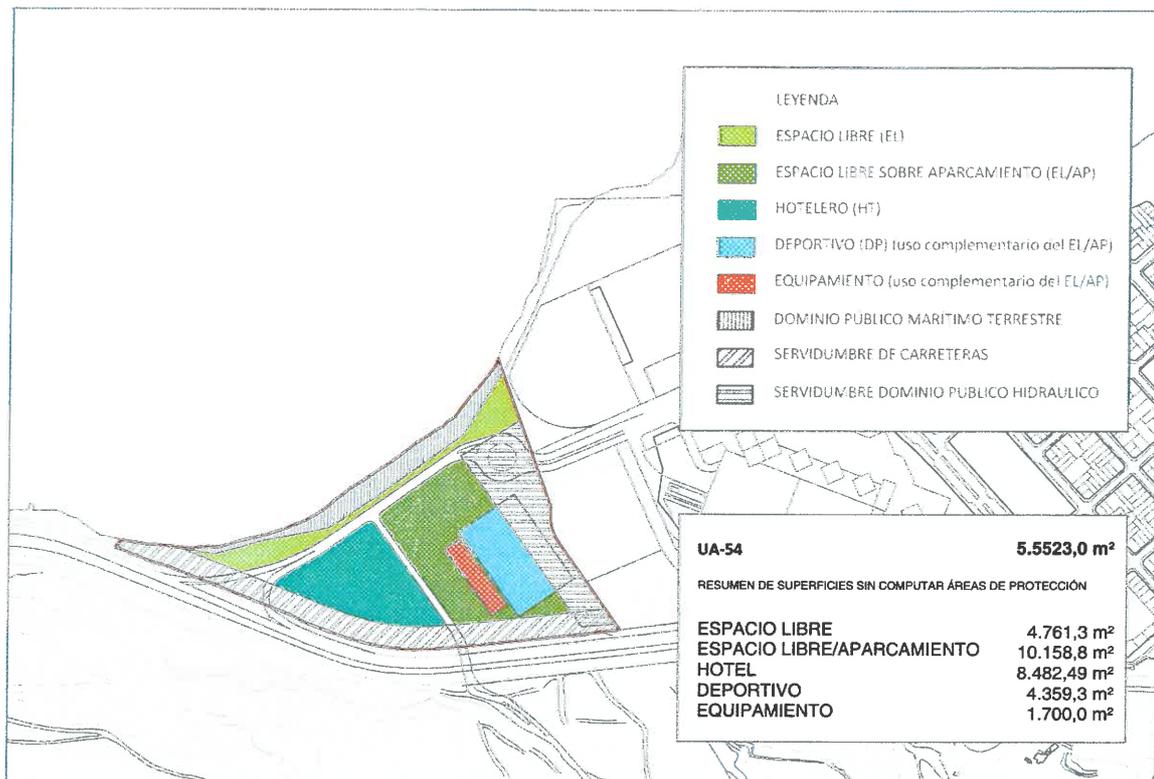


Figura 53. Resumen de superficies sin computar los espacios de protección. Fuente: elaboración propia

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

3.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART.138 DE LA LEY 4/2017

En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

- **1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.**

SUPERFICIE TOTAL: 55.523,0 m² 10%= 5.552,3 m²

EL= 4.761,3 + 10.158,8 = 14.920,1 m² > 5.552,3 m²

Cumple ✓

- **2) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.**

SUPERFICIE TOTAL: 55.523,0 m² 1%= 555,2 m²

DOT. (DP) = 4.359,3 m² > 555,2 m²

Cumple ✓

- **3) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.**

SUPERFICIE TOTAL: 55.523 m² 3%= 1.665,69 m²

EQUIP.= 1.700 m² = 1.700 m² > 1.665,69 m²

Cumple ✓

3.2.- OFERTA ALOJATIVA

Desde el Plan General de Ordenación, en el apartado 5.1.2. *La ordenación de la oferta alojativa* de la Memoria de Ordenación Pormenorizada en su *Parte 6 Justificación de la ordenación*, se fija un volumen máximo de 400 camas para el área de El Rincón.

Justificación del cumplimiento del Art. 137.2. de la Ley 4/2017:

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.

5 m² de espacios libres / plaza alojativa = 5 x 400 = 2.000 m² de EL

EL del ámbito = 14.920,1 m² > 2.000 m²

Cumple✓

3.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Cálculo del aprovechamiento urbanístico

- Superficie del ámbito = **55.523 m²**
- Superficie construida = sup. construida hotel + sup. construida equipamiento
 - o Sup. Construida hotel = sup. de parcela x coef. de edificabilidad = 12.455,9 x 2,88 = 35.872,99 m²
 - o Sup. Construida equipamiento = 1.700 x 1,00 = 1.700 m²

Superficie construida = 35.872,99 m² + 1.700 m² = **37.572,99 m²**

- Coeficiente de homogeneización = coef. de uso x coef. de tipología x coef. de situación territorial x coef. por nivel y tipo de urbanización x coef. por condicionantes topográficos. Los coeficientes descritos se han tomado del apartado 4.1.4 de la memoria de ordenación pormenorizada del PGO.
 - o Coef. de uso = Hotel ciudad = 1,80
 - o Coef. de tipología = Edificio Uso exclusivo aislado = 1,10
 - o Coef. de situación territorial = Área Territorial 1 Centro-Capital = 1,20
 - o Coef. por nivel y tipo de urbanización = urbanización medio-alto = 1,10
 - o Coef. por condicionantes topográficos = Terrenos sin grandes condicionantes topográficos = 1,00

Coeficiente de homogeneización = 1,80 x 1,10 x 1,20 x 1,10 x 1,00 = **2,6136**

- Aprovechamiento global = superficie construida x coef. de homogeneización = 37.572,99 x 2,6136 = **98.200,76 UA**
- Aprovechamiento medio = aprovechamiento global / superficie del ámbito = 98.200,76 / 55.523 = **1,77 UA/m²**

Art. 137.1.B.c) de la Ley 4/2017:

c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.

Dentro del área territorial (AT-1) a la que pertenece el ámbito de la UA-54 “El Rincón” existen otras cuatro unidades de actuación. Tres de ellas, las ubicadas en el barrio de La Isleta, también se localizan en la plataforma litoral y están dentro del mismo distrito Isleta-Puerto-Guanarteme. Por lo que son susceptibles de realizar la comparativa del aprovechamiento medio para contrastar la horquilla del quince por ciento que cita la norma. Sin embargo, la cuarta unidad de actuación no se considerará, ya que no comparte ninguna característica similar con la que nos ocupa puesto que se localiza en el barrio de El Fondillo, distrito de Vegueta-Cono Sur y Tafira.

Las unidades de actuación a considerar son las ubicadas en el barrio de La Isleta, UA-01.1, UA-01.2 y UA-01.3. De ahí, tenemos un aprovechamiento medio máximo de 2,08 en las unidades de actuación UA-01.2 y UA-01.3 y un aprovechamiento medio mínimo de 1,61 en la unidad de actuación UA-01.1. El aprovechamiento medio fijado para la nueva unidad de actuación UA-54 no podrá diferir en más del 15% con respecto a este mínimo y a este máximo.

Con respecto a la UA-01.1, el aprovechamiento medio de la nueva UA-54 (1,77) no podrá ser superior a 1,85 siendo este valor el obtenido de $1,61 + 15\%$, se cumple.

Con respecto a las unidades de actuación UA-01.2 y UA-01.3, el aprovechamiento medio de la nueva UA-54 (1,77) no podrá ser inferior a 1,77 siendo este valor el obtenido de $2,08 - 15\%$, se cumple.

Por lo expuesto, el aprovechamiento medio de la UA-54 (1,77) cumple con el Art. 137.1.B.c) de la Ley 4/2017, al no diferir en más de un quince por ciento respecto a las señaladas.

Sin perjuicio de lo anterior, se señala que las unidades de actuación del PGO (UA-01.1, UA-01.2 y UA-01.3), que no son objeto de esta Modificación, no cumplen con el baremo del quince por ciento establecido en el citado articulado. Esto se debe a que en el momento de establecer la ordenación (redacción del PGO vigente) no era preceptivo este aspecto, tan solo de aplicación para suelos urbanizables.

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

4.1.- NORMATIVA PARA EL SISTEMA GENERAL SG-06 “AUDITORIO ALFREDO KRAUS”

4.1.1.- Normas para las parcelas calificadas como Cultural (CU)

4.1.1.1.- Parcela Cultural CU01

Artículo 1. Obras y actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO2012.

Artículo 2. Condiciones de la parcela.

- a) La rasante de la parcela para la medición de alturas se tomará en la actual Plaza de La Música.

Artículo 3. Parámetros tipológicos y volumétricos.

Se trata de un edificio de carácter complementario a las actividades del Auditorio Alfredo Kraus. La edificación se dispondrá en un solo volumen y siguiendo las trazas que conforman el perímetro de la Plaza de La Música y de La Sociedad Filarmónica de Las Palmas de Gran Canaria, de forma que colmata el lado oeste del damero que se forma.

La edificación se localizará adosada al límite naciente de la parcela, el resto de orientaciones tendrán los retranqueos que vengan determinados por la edificabilidad.

- a) Ocupación máxima en planta: 30%
- b) Edificabilidad: 0,5 m²/m²
- c) Altura máxima: 7mts
- d) Número de plantas: sobre rasante no podrá superar las 2 plantas de altura.

Artículo 4. Parámetros de usos.

Los usos serán los establecidos para parcelas calificadas como CU del Plan General.

30 NOV 2018

La/El Secretario
de la Comisión

Artículo 5. Condiciones de composición y forma.

- a) Se potenciará su integración paisajística y la edificación deberá asumir compatibilidad estética con el ámbito urbano en el que se inserta, sin mermar el protagonismo del Auditorio Alfredo Kraus.
- b) La totalidad de la fachada incluida las cubiertas deberán ir revestidas con materiales de primera calidad que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

4.1.1.2.- Parcelas Culturales CU02, CU03 y CU04

Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Cultural.

4.1.2.- Normas para las parcelas calificadas como Espacio Libre (EL)

4.1.2.1.- Espacio Libre EL01

Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría II.

4.1.2.2.- Espacio Libre EL02, EL03, EL04

Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría III.

4.1.3.- Normas para las parcelas calificadas como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP)

4.1.3.1.- Espacio Libre / Aparcamiento EL/AP01

Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría Espacio Libre - Aparcamiento.

4.1.4.- Normas para las parcelas calificadas como deportivo (DP)

4.1.4.1.- Parcela Deportiva DP01

Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas con uso deportivo abierto.

4.2.- NORMATIVA PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-54 "EL RINCÓN"

4.2.1.- Normas para las parcelas calificadas como Espacio Libre (EL)

4.2.1.1.- Espacio Libre EL05

Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría III.

4.2.2.- Normas para las parcelas calificadas como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP)

4.2.2.1.- Espacio Libre / Aparcamiento EL/AP02

Será de aplicación las determinaciones del Plan General para las parcelas calificadas como uso Espacio Libre en la categoría Espacio Libre - Aparcamiento.

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

4.2.3.- Normas para las parcelas calificadas como Hotel(HT)

4.2.3.1.- Parcela Hotelera HT01

Artículo 1. Obras y actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO2012.

Artículo 2. Condiciones de la parcela.

- a) La parcela es única e indivisible.
- b) La rasante de la parcela para la medición de alturas se tomará en la Carretera del Rincón.

Artículo 3. Parámetros tipológicos y volumétricos.

Se trata de un edificio singular y de carácter aislado. La edificación se podrá disponer en dos volúmenes: uno a modo de zócalo, con cubierta transitable; y otro en disposición aterrazada donde se ubicarán principalmente las unidades alojativas del hotel, su cubierta superior será vegetal para favorecer la integración paisajística, las cubiertas de los volúmenes aterrazados podrán ser transitables. La disposición aterrazada se realizará acorde con la configuración volumétrica del entorno, de manera que su altura máxima se produzca en su lado más próximo a la Autovía del Norte GC-2 y el escalonamiento culmine en su altura mínima hacia el vértice formado por la Carretera del Rincón con la Calle Guarela.

La edificación se localizará retranqueada de la Autovía del Norte GC-2 al menos 30 mts para garantizar el área de protección de la misma.

- a) Ocupación máxima en planta: 60 %
- b) Edificabilidad: 2,88 m²/m²
- c) Número de plantas: el número de plantas sobre la rasante será tal que no se supere la altura de la Autovía GC-2

Artículo 4. Parámetros de usos.

Los usos serán los establecidos para parcelas calificadas como HT del Plan General.

Artículo 5. Condiciones de composición y forma.

- a) Se potenciará su integración paisajística y la edificación deberá asumir compatibilidad estética con el ámbito urbano en el que se inserta, sin mermar el protagonismo del Auditorio Alfredo Kraus.
- b) La totalidad de la fachada, incluidas las cubiertas no vegetales, deberán ir revestidas con materiales de primera calidad que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

5.- DOCUMENTOS A MODIFICAR DEL PLAN GENERAL

5.1.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4

- Página 247. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.
- Página 250. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.

5.2.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PARTE 6

- Página 64. Actualización de la tabla resumen de Aprovechamiento Medio del Plan General en los Suelos Urbanizables que figura en el apartado 4.2 "Cálculo del Aprovechamiento Medio del PGO".

5.3.- ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS

- Ficha de los Sistemas Generales. Ficha SG-06

Ajuste del texto y los parámetros en la Ficha del Sistema General SG-06 "Auditorio Alfredo Kraus".

- Ficha de Unidades de Actuación. Ficha UA-54 "El Rincón".

Nueva Ficha de Unidad de Actuación.

30 NOV 2018

La/El Secretario
de la Comisión

5.4.- PLANOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Plano ge.01 Estructura Territorial
- Plano ge.03 Áreas Diferenciadas

5.5.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN

- Plano Rs-12N
- Plano Rs-13M
- Plano Rs-13N

5.6.- PLANOS DE GESTIÓN DE SUELO Y PROGRAMACIÓN

- Plano Gs-12N
- Plano Gs-13M
- Plano Gs-13N

Excmo. Ayuntamiento
Adjunto al Informe Ambiental Estratégico
Sesión Comisión Evaluación Ambiental

30 NOV 2018



La/El Secretario
de la Comisión

Equipo redactor:

Jacobo González Jorge
Arquitecto

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Mario Suárez Naranjo
Geógrafo

Redactor a efectos del
art.16 de la Ley 21/2013

Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico