

V. Anuncios

Otros anuncios

Administración Local

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

1106 *ANUNCIO de 24 de febrero de 2022, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Norma Zonal “P”.*

En ejecución de la función atribuida en el artículo 122.5.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2022, ha adoptado acuerdo del siguiente tenor literal:

“ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO, EDIFICACIÓN, ACTIVIDADES Y VIVIENDA

SERVICIO DE URBANISMO

2. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL “P”, FORMULADA Y PROMOVIDA DE OFICIO POR ESTE AYUNTAMIENTO.

Se adopta el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES

1. Este Ayuntamiento aprobó inicialmente, en sesión plenaria de fecha 26 de febrero de 2021 la “Modificación del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Norma Zonal “P”, formulada y promovida de oficio por este Ayuntamiento.

2. El preceptivo trámite de información pública se llevó a cabo, tanto presencialmente en las oficinas del Servicio de Urbanismo como a través de la página corporativa donde estuvo expuesto el expediente para su consulta, habiéndose publicado el correspondiente anuncio de la exposición pública en el periódico Canarias 7, el día 25 de marzo de 2021; en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, el día 26 de marzo de 2021; en el Boletín Oficial de Canarias, de 6 de abril de 2021, y en el tablón de edictos de este Ayuntamiento, entre los días 24 de marzo de 2021 y 28 de mayo de 2021.

Durante el periodo de información pública, finalizado el día 9 de junio de 2021, consta, según certificado de 16 de junio de 2021 emitido por el Negociado de Asistencia a la Ciudadanía, la presentación de los siguientes escritos de alegaciones:

REGISTRO ENTRADA	INTERESADOS	OBSERV.
N.º 75690/2021, de 25 mayo	Manuel García de Armenter Marrero (Rpte. Francisco Javier Mena Marqués)	
N.º 78312/2021, de 30 mayo	Juan Castor Guede Martínez	
N.º 83029/2021, de 7 junio	Herminia del Pilar Rodríguez Rosas	
N.º 83451/2021, de 8 junio	Ana Elisa Gutiérrez León	* idéntico contenido
N.º 84029/2021, de 9 junio	Ana Elisa Gutiérrez León	* idéntico contenido

3. El trámite de consulta se realizó a las siguientes Administraciones:

- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, el día 24 de marzo de 2021.
- Consejería de Política Territorial y Paisaje (Servicio de Planeamiento) del Cabildo de Gran Canaria, el día 24 de marzo de 2021.
- Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Digital (Ministerio de Economía y Empresa), el día 24 de marzo de 2021.

4. De las Administraciones consultadas, se recibió únicamente un informe, emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Digital (Área de Administraciones Públicas) del Ministerio de Economía y Empresa, con entrada en este Ayuntamiento el día 20 de abril de 2021 -R.E. nº 57237-, sin que conste la remisión de ningún otro informe por el resto de las Administraciones consultadas en el plazo legal de consulta.

5. Con fecha 23 de septiembre de 2021 se emitió informe técnico por la Técnico de Administración Especial del Servicio de Urbanismo (con Visto Bueno de la Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística) en relación con el documento técnico de ordenación redactado para el trámite de aprobación definitiva -editado a julio 2021- en el que se realizó el análisis de las alegaciones presentadas e informes emitidos por las Administraciones Públicas, con las correcciones de oficio introducidas en el documento técnico de aprobación definitiva referidas únicamente a los datos referidos al incremento de habitantes, superficie de espacios libres y eliminación en el apartado 3.1.1, en relación con la manzana 26, de los posibles remotes en edificios catalogados con protección parcial, a consecuencia de la sentencia dictada en relación con el inmueble incluido en el Catálogo de Protección Arquitectónica (Ficha ARQ-385), que no suponen modificación sustancial respecto de la aprobación inicial, y en el que se concluyó informar favorablemente su aprobación definitiva.

6. Consta informe jurídico del Servicio de Urbanismo, asimismo emitido el día 23 de septiembre de 2021 favorable para el trámite de aprobación definitiva, respecto del que se ha emitido nota de conformidad por la Dirección General de la Asesoría Jurídica con fecha 13 de octubre de 2021.

7. Solicitada la emisión del preceptivo informe a la Secretaría General del Pleno, este se ha emitido con carácter favorable con fecha 3 de enero de 2022.

8. Consta Dictamen favorable de la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible, emitido en sesión ordinaria de fecha 11 de enero de 2022.

Disposiciones legales aplicables, fundamentalmente:

I.- Artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, respecto a la competencia del Pleno para la aprobación inicial y definitiva de la presente Modificación del Plan General de Ordenación.

II.- Artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en cuanto al carácter de modificación menor de los instrumentos de ordenación.

III.- El artículo 165 de la misma Ley, respecto del procedimiento de modificación de los instrumentos de ordenación.

IV.- Los artículos 23.3 y 157.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, en cuanto a la remisión del documento técnico de la modificación definitivamente aprobado al Registro de Planeamiento de Canarias y al Consejo Cartográfico de Canarias, respectivamente.

V.- Artículo 155 de la citada Ley, en relación con el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en cuanto a su publicación y entrada en vigor.

Visto lo que antecede, el Pleno de la Corporación

ACUERDA

Primero.- Resolución de alegaciones.

Aceptar íntegramente los informes técnico y jurídico emitidos por los Servicios Municipales relativos al trámite de información pública, obrantes en el expediente administrativo.

En consecuencia, resolver las alegaciones presentadas en el siguiente sentido:

Nº DE ORDEN	RESUMEN	PROPUESTA RESOLUCIÓN	DE
1	Solicita, para la edificación catalogada situada en Canalejas,37, que la Norma propuesta permita áticos retranqueados en la primera crujía de fachada.	IMPROCEDENTE	
2	Solicita, para la edificación catalogada, sita en Obispo Radadán, 47: 1º Iniciar procedimiento de descatalogación de dicha edificación. 2º Establecer ordenanza, altura y edificabilidad que le corresponda.	1º IMPROCEDENTE 2º DESESTIMAR	
3	Solicita que en la zona donde se sitúa el inmueble Canalejas,21, se permita una altura de 5 plantas.	DESESTIMAR	
4	Solicita que en la parcela situada en el callejón Bosque,nº2, se permita una altura de 4 plantas, con retranqueos de 3 metros en la última planta.	DESESTIMAR	

Segundo.- Aprobación de correcciones de oficio a incorporar en el documento técnico de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Norma Zonal P.

Aprobar los cambios a incorporar en el documento técnico de aprobación definitiva respecto del aprobado inicialmente de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Norma Zonal “P”, formulada y promovida de oficio por este Ayuntamiento, derivados de correcciones de oficio, que se recogen en el informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 23 de septiembre de 2021, que se circunscriben exclusivamente a la parcela situada en la calle Bravo Murillo, nº 10.

Los cambios introducidos son los siguientes:

- Corrección y actualización de los cuadros de cómputos de incremento del número de plantas no consolidadas y del número de habitantes y superficie de espacios libres necesaria (apartados 4.1 Comparativa entre la normativa vigente y la Norma propuesta y 4.2 Espacios y Dotaciones del Ámbito, respectivamente, del Documento de Ordenación).
- Se elimina en el apartado 3.1.1 Área de aplicación de la Norma M vigente del Documento de Ordenación la alusión, en relación con la manzana 26, de los posibles remotes en edificios catalogados con grado de protección parcial.

Tercero.- Aprobación definitiva.

La aprobación definitiva de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Norma Zonal “P”, formulada y promovida de oficio por este Ayuntamiento.

Cuarto.- Respuesta razonada a las alegaciones.

Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a las personas físicas y jurídicas que han formulado alegaciones, acompañando al efecto copia de la contestación de cada una de ellas y de los informes/propuestas que han servido de base para su estimación o desestimación.

Quinto.- Remisión a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.

La remisión del acuerdo de aprobación definitiva a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, acompañado de copia del documento técnico de la Modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto, para su inclusión al Registro de Planeamiento de Canarias.

Sexto.- Consejo Cartográfico de Canarias.

Asimismo, se remitirá al Consejo Cartográfico de Canarias, según lo previsto en el artículo 157.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), con los mismos requisitos formales.

Séptimo.- Publicación de la aprobación definitiva.

La publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa modificada, en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia de

Las Palmas, respectivamente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, produciéndose su entrada en vigor a los quince días hábiles de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBBRL, en relación con el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

En el anuncio de aprobación definitiva se hará referencia a dirección electrónica y/o fecha y boletín oficial en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación.

Asimismo, la publicación del documento técnico de la Modificación definitivamente aprobada en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, conforme a lo establecido en el artículo 157.1 de la LSENPC.

Octavo.- Régimen de recursos.

Hacer saber que contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación o recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas), a tenor de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, del Poder Judicial, en concordancia con el artículo 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estimaren oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.”

Se hace constar que el Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación, formulado por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes, en sesión de 21 de junio de 2019, resultó publicado en los Boletines Oficial la Provincia de Las Palmas (nº 15) el día 4 de febrero de 2020 y de Canarias (nº 48) el día 11 de marzo de 2020, respectivamente, y se encuentra disponible en la sede electrónica de la citada Comisión, en la página corporativa municipal con acceso a través de la siguiente ruta: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/comision-de-evaluacion-ambiental-de-planes-00001/index.html#!tab-4>

Entrada en vigor.

La Modificación aprobada entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del presente anuncio, en los Boletines Oficiales de Canarias y de la Provincia de Las Palmas, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 155.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de febrero de 2022.- La Secretaria General del Pleno, Ana María Echeandía Mota.



NORMATIVA DE APLICACIÓN

De conformidad con lo previsto en los artículos 103.1 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace pública la Normativa que ha resultado modificada en el ámbito referido:

NORMA ZONAL P

Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

Corresponde a la zona del barrio de Canalejas que se desarrolla en los alrededores de la calle Perojo, modelo de la parcelación y construcción histórica del ensanche norte de Las Palmas de Gran Canaria (conocido como "fuera la portada"), con arquitecturas de gran calidad que van desde los academicismos de la primera década del siglo XX al racionalismo de los años treinta, pasando por toda la amplia casuística ecléctica.

Se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto de reconocible interés, procurando que las intervenciones arquitectónicas futuras estén en consonancia con el carácter singular del barrio, para lo que se propone mantener la parcelación actual, evitando cambios tipológicos no justificables y se introducen determinaciones estéticas que realcen las cualidades este entorno.

Artículo 5.3.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas en las letras P en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 5.3.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.3.4 Condiciones de parcelas

1. No se permite la división ni agrupación de parcelas, debiendo ajustarse las nuevas edificaciones a las parcelas existentes.

Artículo 5.3.5 Posición de edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. Se exceptúan los casos contemplados en el apartado 2 del artículo 5.3.7.
2. Se exigirá chaflán donde ya exista y en aquellas esquinas donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman el cruce de calles.

Artículo 5.3.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, de aplicación únicamente en Canalejas.
2. Cuando el fondo de la parcela a edificar colinde con un elemento o edificio protegido que tenga tratamiento de fachada, la nueva construcción deberá retraerse al menos tantos metros como el número de plantas a edificar, con un mínimo de tres (3) metros. En este caso, la pared trasera resultante tendrá carácter de fachada.

Artículo 5.3.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra P de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. La altura máxima vendrá determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:
 - a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
 - b) Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.
 - c) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones a la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

Parámetros Compositivos

Artículo 5.3.9 Composición y forma

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a la tendencia general.
2. En el caso de promociones que se efectúen simultáneamente sobre dos o más parcelas contiguas, la solución arquitectónica deberá adecuarse a esta preexistencia, persiguiendo que el resultado se adecue formal y funcionalmente a la actual fragmentación parcelaria.
3. Se procurará la planeidad de fachadas. Son posibles fachadas continuas con parasoles, de lamas horizontales o similares, no así los muros cortina, aunque sí grandes paños de vidrio.
4. Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos de las plantas bajas formarán parte del diseño global de la fachada. Del mismo modo, el tratamiento de los accesos a garajes procurará la unidad de diseño y materiales con el resto de los elementos y huecos del alzado, en aras de su integración en el mismo.

5. El diseño de los huecos buscará su adecuación al tratamiento de éstos en las fachadas del entorno, contemplando soluciones ya presentes en el barrio, pertenecientes a las cuatro primeras décadas del siglo XX (modelos clasicistas, académicos, modernistas y racionalistas). Esta relación será exclusivamente conceptual, evitándose, por tanto, el mimetismo formal de los mismos, a no ser que éste se corresponda con elementos provenientes de la buena práctica constructiva, como guardapolvos, vierteaguas o antepechos.

Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a la misma de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balaustradas de falsos torneados de cemento, etc., salvo que se justifiquen en el diálogo compositivo con los edificios circundantes.

6. Las cajas de escaleras podrán ubicarse en la fachada, si a través de esta solución se contribuye a resolver la diferencia de altura que se produce entre un edificio medianero de mayor altura y uno de nueva planta. En este caso el volumen de la caja de escaleras se adosará al edificio preexistente.
7. Las cubiertas serán planas y transitables.

Artículo 5.3.10 **Materiales de fachada**

1. Se permiten los siguientes materiales:
 - Enfoscados de cemento y arena sin pintar con pinturas uniformes y lisas, exceptuando los zócalos, que podrán tener acabado rugoso.
 - Hormigón visto, incluso coloreado en masa.
 - Revestimientos, cuando los haya con piedra natural, que en ningún caso podrá cubrir toda la fachada.
 - Carpinterías de madera, metal o combinadas de ambos materiales.
 - En los balcones, el perfil podrá ser metálico, de madera o con vidrio de seguridad, prohibiéndose cualquier tipo de torneado.
 - Se prohíbe expresamente el uso de teja de cualquier material y forma.
2. Para el uso de cualquier material deberá justificarse la adecuación del mismo al entorno.

Parámetros de Uso

Artículo 5.3.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
 - a) En plantas bajo rasante:
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.

- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- b) En planta baja:
- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
 - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Administración Pública.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I.
 - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- c) En plantas altas:
- Taller, en su categoría de Doméstico.
 - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos:
- Residencia Comunitaria.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto Educativo y Religioso.
 - Administración Pública.
 - Alojamiento Turístico, en todas sus categorías.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
5. Usos autorizables:
- Servicios Comunitarios, en sus categorías de Educativo y Religioso.
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, aunque estén registradas después de la aprobación de las presentes Normas. La parcela que lo solicite deberá estar situada a una distancia superior a doscientos cincuenta (250) metros de cualquier parcela destinada exclusivamente a este uso (calificada como AP o que se encuentre actualmente en explotación), distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos garajes.

Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.

Se propone una dimensión mínima de las parcelas, a efectos de segregación, que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.

En el interior del barrio de Canalejas esta norma zonal incorpora algunas especificidades en coherencia con los valores de protección del área.

Artículo 5.8.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En los planos de Regulación del Suelo, la letra M siempre viene acompañada de un indicativo, un número o la letra "r", que hace referencia al número de plantas de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 5.8.8 "Condiciones de altura" de este Capítulo.
3. En las zonas del barrio de Canalejas más próximas al Conjunto Histórico "Calle Perojo e inmediaciones" esta Norma Zonal se indica con las letras Mc en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 5.8.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.8.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.
2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.
3. En las manzanas reguladas por la norma Mc se mantendrá la estructura parcelaria actual, permitiendo únicamente la agregación de aquellas parcelas con superficie igual o inferior a cien (100) metros cuadrados.

Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

1. Se admitirán obras de ampliación en edificios existentes con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Si la edificación existente tiene una (1) o dos (2) plantas, y no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
- b) Si la edificación existente tiene (3) o más plantas de altura, y además no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá su ampliación para alcanzar la altura máxima ordenancista. La edificación resultante deberá cumplir todos los parámetros de la norma zonal M.

Artículo 5.8.6 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los patios de fachada según lo definido para ello en las Ordenanzas de Edificación, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
2. Se establecen como casos de excepción:
 - a) La Norma Zonal M de Carretera de Chile, que contará con retranqueo delantero y trasero de tres (3) metros. Será necesario un tratamiento de fachada para los linderos traseros de igual calidad formal y material que el de la fachada principal, en ambos casos. Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.
 - b) La Norma Zonal M de La Suerte, para la que se determina la obligatoriedad de incorporar un patio de fachada referido a la globalidad de la manzana, con respecto al vial paralelo a la rambla de nuevo trazado, con una dimensión en planta equivalente, al menos, a la séptima parte de la superficie total de la manzana y un tratamiento unitario del mismo.
Se evitará que la diferencia entre la cota de altura del patio y la rasante correspondiente al vial de referencia exceda de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m).
 - c) La Norma Zonal M6 de Las Torres en la manzana delimitada por las calles Malvasía y Laurel, para la que se determina un retranqueo de cuatro (4) metros hacia la Avda. Juan Carlos I.
 - d) La Norma Zonal M5 de Ciudad Jardín, en el tramo comprendido entre la calle Graciliano Afonso y Torre Las Palmas, para la que se determina una separación a linderos medianeros de cinco (5) metros, debiendo la edificación presentar fachada a dichos linderos con tratamiento de igual calidad formal y material que para las fachadas a viales.
3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación, con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc a las que no se les exigirá chaflán excepto en los casos que ya exista o que sea necesario par homogeneizar con el resto de esquinas que conforman el cruce de calles.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación.

Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación por el indicativo que acompaña a la letra M y Mc de la Norma Zonal:

- a) Si el indicativo es un dígito, dicho dígito indicará el número de plantas establecido en la zona de aplicación de dicha Norma (M2: 2 plantas; M3: 3 plantas; M4: 4 plantas, M5: 5 plantas, ...etc.).
- b) Si el indicativo es la letra "r" (Mr), el número de plantas será el establecido específicamente para cada parcela en los planos de Regulación de Alturas adjuntos al final de este capítulo
2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación: $H = 1 + 3,25 (n)$.
- Siendo H, la altura de cornisa en metros, y (n) el número de plantas.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).
4. La altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros como valor fijo, excepto para los proyectos que conformen manzana completa.
5. Determinaciones específicas de altura en los siguientes casos y situaciones:
- a) Mr en el Paseo de Las Canteras: En las parcelas situadas entre el borde interior de dicho Paseo y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros, la edificación deberá estar inclinada con respecto al plano horizontal de forma tal que la sombra arrojada de cualquier elemento de dicha edificación, a las diez de la mañana (hora solar) del solsticio de invierno, no sobrepase el borde exterior del Paseo. Además, deberá armonizar con la altura de los edificios colindantes ordenancistas.
- El escalonamiento representado para estas manzanas en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos es orientativo, debiendo justificarse en el proyecto de edificación el cumplimiento de este apartado.
- b) Parcelas en Mr colindantes con edificios catalogados: En los casos de colindancia con edificios catalogados, cuando en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos se establezca en una misma parcela un salto de altura para facilitar la integración volumétrica con el edificio catalogado, la altura máxima de la edificación, en la franja de colindancia, no podrá superar la altura del edificio catalogado.
- c) AD-16: La edificación con fachada al margen oeste de la calle Mario César, la rasante, a efectos de la medición de alturas, será esta misma vía. No así la edificación que sigue la directriz de la calle Fernando Guanarteme, cuya medición de altura se producirá con respecto a la continuación de la Avda. Mesa y López.
- d) En Guanarteme. Parcela en M4 situada en esquina en la manzana del margen sur de la calle Bogotá, entre las calles Paraguay y La Guaira, colindante con la parcela calificada con uso deportivo (DP) de la Minilla y con rasante superior a las del resto de parcelas de la misma: La altura de coronación de dicha parcela será coincidente con la del resto de la manzana, tomando como rasante de referencia la de la calle Bogotá para evitar, dadas las características topográficas, impactos visuales indeseados.
- e) En Guanarteme. Parcelas en M5 situadas entre las calles Numancia, Almansa, Secretario Padilla y el Espacio Libre: La edificación contará con un ático de dos plantas de altura (alcanzando, por tanto, las 7 plantas), retranqueado 3 metros con respecto a las alineaciones oficiales correspondientes a las vías citadas.
- f) En Guanarteme. Parcelas en M4 situadas con frente a las calles Paraguay y Bogotá: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante la calle Paraguay, de

- modo que la altura de coronación sea uniforme con respecto a ésta, evitando impactos visuales no deseados, dadas las características topográficas y el escaso fondo de dichas parcelas.
- g) En Alcaravaneras. Parcelas en M4 situadas en la calle Barcelona en el tramo entre las calles Galicia y Presidente Alvear: La altura de la edificación será de 5 plantas.
 - h) En Fincas Unidas. Parcelas situadas entre la acera naciente del Paseo de Chil y la calle Juan Carló: La edificación no podrá sobresalir de la rasante del Paseo de Chil.
 - i) En Lugo. Parcelas en M4 situadas en el Pasaje de las Chapas: La edificación se resolverá escalonada, las dos primeras plantas en la alineación oficial de dicha calle, y las dos restantes retranqueadas 3 metros de la misma.
 - j) En Schamann. Parcelas en M4 situadas en la esquina de las calles Pepe García Fajardo y Cuatro Cañones: Deberán igualar la altura de cornisa con la edificación colindante cuya norma zonal de aplicación es la B3.
 - k) En San Lázaro. Parcela en M4 situada en la esquina de la Crta. de los Tarahales con la calle Lomo San Lázaro (Siete Palmas): Deberá igualar la altura de cornisa y el número de plantas con la edificación residencial colindante situada en el API-12.
 - l) En Tamaraceite. Manzana en M5 delimitada por las calles Acuarelista Elías Marrero, y Paseo de los Mártires y por las viviendas del Patronato en Tamaraceite: La altura de coronación de la misma será de 5 plantas hacia la rasante inferior, en la calle Acuarelista Elías Marrero, y de 2 plantas hacia la rasante superior, en el Paseo de los Mártires.
 - m) En Tamaraceite. Área de vivienda pública del antiguo Patronato: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante para la M6 la calle San Juan de Ávila, para la M4 la calle San Valentín, y para la M3 el Paseo de los Mártires.
 - n) En La Suerte. Manzana en M5 delimitada por las calles Los Vieras, Avda. San Antonio María Claret, Vía 8015, y hacia el este por la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite Sur": La altura de la edificación será de 5 plantas hacia las tres primeras vías citadas y de 8 plantas hacia la Rambla.

La rasante de la Avda. San Antonio María Claret en el tramo correspondiente a esta manzana será tal que cumpla con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y además permita edificar con la altura establecida en la presente norma para esta manzana (8 plantas hacia la Rambla y 5 plantas hacia las tres vías restantes).

- o) En Triana. Manzanas en M5 y M6 situadas entre la Avda. Primero de Mayo y el límite del API-03 (PERI de San Nicolás): En todas las parcelas se tomará como referencia la rasante de la Avda. Primero de Mayo.
- p) En Triana (el Terrero). Parcelas en M5 con fachada hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo (esta última únicamente en el tramo entre Alcalde Obregón y San Diego de Alcalá): Estas parcelas deben retranquearse en sus dos últimas plantas, 3 metros desde la alineación a la calle Alcalde Obregón y 5 metros desde la alineación a la calle San Justo. Las cubiertas de las zonas retranqueadas serán planas y transitables.

En las dos parcelas situadas en la esquina entre las calles Alcalde Obregón y Pintor José Arencibia, el retranqueo de las dos últimas plantas lo marcará la línea que une en planta el punto a tres metros de la fachada en la medianera con la edificación colindante por la calle Alcalde Obregón, con la esquina que hace el chaflán con la calle Pintor José Arencibia.

- q) En Vegueta. Manzanas en M4 y M5: Las parcelas situadas entre las calles Domingo Doreste y Luis Fajardo Ferrer deberán resolver el contacto con el área de Norma Zonal Bt, retranqueándose de las parcelas con esta normativa como mínimo 2 metros en las dos últimas plantas, con la finalidad de evitar la medianera vista. La pared resultante tendrá carácter de fachada.
- r) Se establece como caso de excepción la M5 de la manzana con fachada hacia las calles Colmenares y Bravo Murillo. Estas parcelas deberán retranquear su fachada en última planta, 3 metros desde la alineación de la calle Colmenares.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal, con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc cuyas determinaciones específicas se complementan con lo establecido en el punto 6 de este artículo.
2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
3. El tipo de cubierta será el siguiente:
 - a) En parcelas donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. También se permitirá la cubierta ajardinada, si la superficie de dicha parcela es igual o mayor a 1000 m².
 - b) En parcelas donde la altura normativa sea inferior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables exclusivamente.
 - c) Regulación específica en las siguientes situaciones:
 - En el área comprendida entre la calle Mario César y la continuación de la Avda. Mesa y López, las cubiertas serán planas intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a 1.000 m²).
 - En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables o intransitables.
 - En el Terrero y en Vegueta, las cubiertas serán planas intransitables.
 - En los casos que con carácter previo al otorgamiento de licencia de construcción sea preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle, será este instrumento el que determine el tipo de cubierta.
 - En edificios destinados en exclusiva a usos diferentes al residencial (uso hotelero, comercial o cultural), se permitirá también la cubierta plana y transitable, con los condicionantes a la actividad desarrollada en ella que se recogen en la Ordenanza Municipal de Edificación.
4. Condiciones compositivas en situaciones específicas:
 - a) En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano: en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas singulares (entendiendo por tales aquellas cuyos planos de fachada formen un ángulo inferior a 60 grados), se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose

el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.

- b) Cuando la solución y su excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar una planta más de la ordenancista.

Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, o en manzanas compuestas por una sola parcela, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente que habrán de estar retranqueadas respecto a los linderos de la parcela, exceptuando casos de colindancia con medianeras permanentes, en los que podrá contemplarse la posibilidad de adosamiento respecto a éstas.

En todos los casos (inclusive en edificios destinados en exclusiva a uso hotelero, comercial o cultural), la cubierta de la última planta resultante será plana intransitable y no se permitirán sobre ella, cuartos de ascensores, ni de escaleras, ni ningún otro elemento construido, excepto los elementos de instalaciones (chimeneas de ventilación o evacuación de humos, paneles de energías renovables y antenas).

- c) En todos los casos expuestos en los apartados anteriores a) y b), la solución será valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.
5. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas a esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas, de modo que es posible tratarlas como superficies transitables.
6. Condiciones compositivas para las parcelas reguladas por la norma Mc.
- a) Las cubiertas serán planas y transitables. Los materiales utilizados deberán contemplar tonos medios y no reflectantes.
- b) Las fachadas serán planas y se permitirán balcones abiertos.
- c) La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con el carácter histórico del entorno donde se sitúan:
- El diseño de los huecos tendrá en cuenta su adecuación al tratamiento de éstos en las fachadas del entorno, contemplando soluciones ya presentes en el barrio, pertenecientes a las cuatro primeras décadas del siglo XX (modelos clasicistas, académicos, modernistas y racionalistas). Esta relación será exclusivamente conceptual, evitándose, por tanto, el mimetismo formal de los mismos.
 - Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a la misma de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balastradas de falsos torneados de cemento, etc., salvo que se justifiquen en el diálogo compositivo con los edificios circundantes.
 - Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos en plantas bajas formarán parte del diseño global de la fachada. Del mismo modo, el tratamiento de los accesos a garajes procurará la unidad de diseño y materiales con el resto de elementos y huecos del alzado, en aras de su integración en el mismo.

- d) Las cajas de escalera y/o ascensores podrán ubicarse en fachada solo en casos excepcionales si esta solución contribuye a resolver la diferencia de altura que se produce entre un edificio existente medianero de mayor altura y uno de nueva planta. En estos casos el volumen de la caja de escalera y/o ascensores se adosará al edificio preexistente y deberá tener el mismo tratamiento que la fachada.
- e) Los incrementos de altura en edificios catalogados con grado de protección parcial se retranquearán 1 metro de la fachada protegida, excepto en aquellos casos donde la ficha del catálogo correspondiente haga mención expresa a otra solución.
- f) La solución adoptada deberá ser valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

Artículo 5.8.10 **Materiales de fachada**

1. Los materiales deben ser de primera calidad.
2. Los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja deben ser revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.). Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada, en los edificios de áreas de Norma Zonal M donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas.

En la zona de El Terrero, se permite la utilización de revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.) en las fachadas hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo.

3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.
4. En las parcelas reguladas por la norma Mc se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Se permiten los enfoscados de cemento y arena sin moldurados, con pinturas uniformes y lisas, exceptuando los zócalos que podrán tener acabado grueso. Se admite también el uso de morteros monocapa de acabado liso.
 - b) Se prohíben expresamente: los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento, chapa metálica, los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado, muros cortinas y sistemas análogos, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica (en los casos de obras en edificios existentes), y el uso de tejas de cualquier material y forma.
 - c) Para el uso de cualquier otro material, deberá justificarse en el proyecto la adecuación del mismo al entorno.

Parámetros de Uso

Artículo 5.8.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, con las siguientes excepciones y condiciones:
 - a) Se permitirá también vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas M2, M3, M4 y Mc.

- b) En la parcela situada en León y Castillo nº 95, el uso cualificado será Vivienda en su categoría de Colectiva en régimen de protección.
- c) No se podrán situar viviendas en planta baja excepto en:
- Zonas de M2, M3 y Mc.
 - Zonas de M4 en Almatriche, Tarahales y las Torres.
 - Zonas de M5 en la calle Acuarelista Elías Marrero.
 - Manzana regulada por M5 en la Suerte, donde se permitirán las viviendas en Planta baja, hacia las calles los Vieras, Vía 8015 y Avda. San Antonio María Claret. Sin embargo, no se permitirán viviendas en planta baja hacia la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite-Sur" (vía que delimita la manzana en su orientación este).
 - Zona de M6 en la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón.
2. Usos vinculados (salvo para las excepciones mencionadas en el anterior apartado, para las que se considerarán usos complementarios):
- a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. En parcelas con frente a dos o más calles de tráfico rodado, el acceso de automóviles al garaje deberá ubicarse en la calle que menos problemas ocasione a dicho tráfico, debiendo quedar justificada dicha condición en la Memoria del Proyecto.
- b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, y en el caso de la M5 de la Suerte, con un fondo máximo de 20 metros en planta baja hacia la Rambla, serán uno o varios de entre los siguientes:
- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
- c) Las parcelas con linderos frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar entre uno u otro.

- d) La parcela situada en la calle León y Castillo nº 95 tendrá a nivel de la calle León y Castillo una servidumbre de paso de al menos 7 metros de ancho que resuelva el acceso al Espacio Libre situado en el interior de la manzana.
- e) En la M5 de la Suerte, en las dos primeras plantas superiores a la baja (plantas 2 y 3) hacia la Rambla, con un fondo máximo de 20 metros de media, alguno de estos usos:
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
3. Usos complementarios:
- a) En plantas bajo rasante:
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I. En sótanos, el uso comercial deberá estar ligado a la misma actividad desarrollada en planta baja. En semisótanos no se exigirá esta condición.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
- b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, ligados a la misma actividad desarrollada en planta baja.
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- c) En plantas de Vivienda:
- Taller, en su categoría de Doméstico.
 - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos:
- Residencia Comunitaria.
 - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto Educativo y Religioso.
 - Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

5. Usos autorizables:

- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.
- Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.
- Taller de Automoción Tipo II, en planta baja. El local que solicite esta actividad deberá estar situado a una distancia superior a trescientos (300) metros de cualquier otro local existente destinado al mismo uso, distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos locales.