

## V. Anuncios

### Otros anuncios

#### Administración Local

#### Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

**776** ANUNCIO de 10 de febrero de 2023, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” (APR-01).

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 27 de enero de 2023, ha adoptado acuerdo del siguiente tenor literal:

#### **“ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

#### **COORDINADOR GENERAL DE URBANISMO, EDIFICACIÓN, ACTIVIDADES Y VIVIENDA**

#### **SERVICIO DE URBANISMO**

#### **2. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN “REHOYAS-ARAPILES” (APR-01), FORMULADO Y PROMOVIDO DE OFICIO POR ESTE AYUNTAMIENTO**

Se adopta el siguiente acuerdo:

#### **ANTECEDENTES**

1.º Por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 10 de marzo de 2022, se adoptó acuerdo de la Aprobación de cambios respecto del documento del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” (APR-01), aprobado inicialmente y sometimiento a nuevos trámites de información pública y de consulta institucional, en relación con el documento aprobado inicialmente.

2.º El preceptivo trámite de información pública se llevó a cabo, tanto presencialmente en las oficinas del Servicio de Urbanismo, como en la página corporativa de este Ayuntamiento, donde estuvo expuesto el expediente en el apartado de Información pública del área de Urbanismo, publicándose el anuncio de la exposición pública en el periódico Canarias 7 del día 31 de marzo de 2022; en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas n.º 41, de 6 de abril de 2022, y en el Boletín Oficial de Canarias n.º 73, de 13 de abril de 2022, habiendo estado expuesto en el tablón de edictos de este Ayuntamiento desde el día 31 de marzo de 2022 hasta el día 6 de junio de 2022, según certificación expedida por el Negociado de Asistencia Ciudadana.

Durante el plazo de información pública, que finalizó el día 20 de junio de 2022, consta la presentación de los siguientes escritos de alegaciones:

N.º ORDEN	REGISTRO	INTERESADO
1	77570/2022, de 4 de mayo	Disa Retail Atlántico, S.L.U.
2	95341/2022, de 7 de junio	Asociación de Vecinos “Rehoyas Avanza” (Presidente D. Juan Francisco Sarmiento Medina)
3	96262/2022, de 8 de junio	Marcos José Hurtado Mendoza
4	96331/2022, de 8 de junio	José Luis Socorro Santana

3.º El trámite de consulta a las Administraciones afectadas tuvo lugar mediante la solicitud de informe a las siguientes Administraciones, realizadas todas con fecha de 4 de abril de 2022:

- Comisión Autonómica de Informe Único de Canarias (Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial) del Gobierno de Canarias.
- Consejería de Política Territorial y Paisaje (Servicio de Planeamiento) del Cabildo de Gran Canaria.
- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.
- Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital).

De las Administraciones consultadas, se recibieron informes de las siguientes:

- 9/5/2022 con R.E. n.º 79713: informe favorable del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria: en plazo.
- 17/5/2022 con R.E. n.º 84946: informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual: en plazo.

4.º Por el Servicio de Urbanismo se ha emitido informe con fecha 1 de diciembre de 2022, en el que realiza un repaso de los cambios que se habían introducido ya en el Plan Especial tras el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de marzo de 2022; en relación con las alegaciones presentadas, se comparte el criterio de la sociedad municipal Geursa, como redactora del mismo, respecto a la argumentación y propuestas que para su resolución se incorporan en el volumen denominado Documento Resumen.

De las alegaciones presentadas se desestiman o consideran improcedentes todas, a excepción de la estimación parcial que se realiza respecto de la alegación con número de orden 1 de Disa Retail Atlántico, S.L.U., en relación con la mención a la reubicación de la Estación de Servicio que sí se incluía en el documento aprobado inicialmente con fecha 24 de enero de 2019.

Como consecuencia de esta estimación se ha procedido a restituir en el documento del Plan Especial la alusión que sí se recogía en el documento de aprobación inicial de 2019, y que debido a un error material no se transcribió en marzo de 2022. De esta forma, se ha introducido el texto de “igualmente se reubica la estación de servicio existente” y se procede a su correlativa incorporación al Plan de Etapas de la ejecución de dotación y equipamientos de la Fase 5.

Igualmente, se ha procedido a incorporar de oficio una corrección consistente en actualizar la legislación sobrevenida en relación con la red eléctrica subterránea de baja tensión.

No se han realizado cambios derivados de las consultas interadministrativas llevadas a cabo.

El informe técnico finaliza proponiendo la resolución de las alegaciones en los términos recogidos en el Documento Resumen e informando favorablemente la aprobación de los dos cambios a los que se ha hecho referencia y la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

5.º No se ha introducido ningún otro cambio o corrección alguna en el Plan Especial, por lo que no se afecta a ninguna determinación de la ordenación ni parámetros aprobados en el documento de aprobación inicial, tal como fue aprobado por los mencionados acuerdos de la Junta de Gobierno de la Ciudad de 24 de enero de 2019 y 10 de marzo de 2022, respectivamente.

6.º Consta informe jurídico favorable del Servicio de Urbanismo, emitido el día 2 de diciembre de 2022, con Nota de conformidad de la Dirección General de la Asesoría Jurídica de fecha 16 de diciembre de 2022.

#### DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, FUNDAMENTALMENTE:

I. Artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, respecto a la competencia del Pleno para la aprobación definitiva.

II. Artículo 147.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en cuanto a la competencia del Ayuntamiento para formular y elaborar Planes Especiales.

III. Artículos 147.3 de la referida Ley, y artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto a la aprobación definitiva de los Planes Especiales y publicación para su entrada en vigor.

Visto lo anterior, así como el dictamen de la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible, en sesión ordinaria de 10 de enero de 2023, 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 relación con las alegaciones formuladas.

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

N.º ORDEN	RESUMEN	PROPUESTA RESOLUCIÓN
1	Se solicita: 1. La mención a la reubicación de la estación de servicio existente que incluía el documento aprobado inicialmente (24/01/2019). 2. La firma de convenio para la reubicación.	1. EST. PARCIAL 2. IMPROCEDENTE
2	Se manifiesta en contra de la ordenación del PP por: 1. Consideración del ámbito como SUNCU, cuando es SUCU. 2. Extralimitación en la justificación de necesidad del PP puesto que afecta a viviendas privadas. 3. Inseguridad jurídica en cuanto a qué bloque de vivienda serán motivo de reposición. 4. Ausencia de alternativas de ordenación en el documento de ordenación. 5. El reajuste de la alternativa 3.C supone su falta de Evaluación Ambiental. 6. Falta de mención al sistema de ejecución. 7. Repercusiones económicas para los afectados por el desarrollo del PP. 8. Condiciones variables de habitabilidad de las viviendas existentes. 9. Ausencia de estudio de movilidad. 10. Ausencia de huella y mapas de ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).	1. DESESTIMAR 2. IMPROCEDENTE 3. DESESTIMAR 4. DESESTIMAR 5. DESESTIMAR 6. IMPROCEDENTE 7. IMPROCEDENTE 8. DESESTIMAR 9. DESESTIMAR 10. DESESTIMAR
3	1-10. Ídem 2 11. Hace mención a variación de la realidad social del barrio desde 2012.	1-10. Ídem 2 11. DESESTIMAR
4	Ídem 2	Ídem 2

#### Segundo.- Aprobación definitiva.

La aprobación definitiva del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” (APR-01), formulado y promovido de oficio por este ayuntamiento.

**Tercero.- 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 Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas del Gobierno de Canarias, acompañado de copia del documento técnico del Estudio de Detalle aprobado, debidamente diligenciado en formato digital y archivo electrónico abierto, para su inclusión al Registro de Planeamiento de Canarias.

**Cuarto.- Consejo Cartográfico de Canarias.**

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

**Quinto.- Respuesta razonada a las alegaciones.**

Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a las personas que han formulado alegaciones en el segundo periodo de información pública, acompañando al efecto copia de la contestación y de los informes/propuestas que han servido de base para su estimación y/o desestimación.

**Sexto.- Notificaciones del acuerdo de aprobación definitiva.**

Asimismo, notificar el acuerdo de aprobación definitiva a las personas que formularon alegaciones en el primer periodo de información pública, que ya fueron expresamente resueltas por la Junta de Gobierno Local de 10 de marzo de 2022 y notificadas a los interesados.

**Séptimo.- Publicación de la aprobación definitiva.**

La publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y normativa del Plan Especial de Protección y Ordenación aprobado, en los Boletines Oficial de Canarias y de la Provincia de Las Palmas, produciéndose su entrada en vigor a los quince días hábiles de su publicación en este último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBBRL, en relación con el artículo 65.2 de la citada ley, y con lo establecido en 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 este Plan.

Asimismo, su publicación en la sede electrónica del 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 cualquiera otra acción o recurso que estimaren oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.”

Se hace constar que el Informe Ambiental Estratégico del presente Plan Parcial de Rehabilitación, formulado por acuerdo COTMAC en sesión de 23 de diciembre de 2015, fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias n.º 14, de 22 de enero de 2016, y que el Informe Ambiental Estratégico, formulado por la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión de 24 de julio de 2020, resultó publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, de 3 de agosto de 2020 n.º 93, en el Boletín Oficial de Canarias, de 13 de agosto de 2020 n.º 163, y en la sede electrónica municipal (Comisión de Evaluación), 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:**

El Estudio de Detalle aprobado 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 10 de febrero de 2023.- 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 de aplicación que ha resultado aprobada para el ámbito referido:



**NORMATIVA  
PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN  
“REHOYAS - ARAPILES” (APR-01)**

## 4. NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN. APR-01

### 4.1 PARCELAS CALIFICADAS COMO RESIDENCIAL. NORMA ZONAL "RH"

*Esta Norma será de aplicación a la zona del barrio Las Rehojas-Arapiles, a poniente del Parque Las Rehojas, donde tras un proceso urbanístico de reposición se prevé la ejecución de nuevas edificaciones destinadas a Vivienda Colectiva, en régimen de protección oficial, con tipologías de bloque aislado.*

#### Art.1 Área.

Esta Norma Zonal corresponde al área delimitada en el PGO-2012 como APR-01.

#### Art.2 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 Plan General.

#### Art.3 Aplicación.

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

##### Art.4 Condiciones de las Parcelas.

1. La parcela es única e indivisible. Asimismo, la promoción de cada parcela será unitaria, de tal forma que cada una de ellas sea un conjunto edificado completo.
2. La delimitación y ubicación de las parcelas será las señaladas con la letra P en el plano de ordenación 02.01 "Delimitación y Ordenación General del ámbito".

3. Por tratarse de un Plan Parcial de Renovación Urbana, con una programación por fases, se podrá llevar a cabo las obras de construcción de los edificios de forma individualizada, teniendo en cuenta las futuras conexiones bajo rasante con los espacios colindantes y con un resultado final que transmita una imagen de conjunto con el resto de edificios que conformen la manzana.

Las fases de reposición de viviendas indicarán el orden de construcción de cada una de las parcelas.

4. El acceso a las viviendas de la parcela P13 se hará desde la calle Santa Luisa de Marillac, resolviendo el desnivel existente, así como por la cota del aparcamiento público bajo rasante que conecta con la planta de aparcamientos de la parcela.

La planta con uso dotacional de esta parcela se abre al espacio libre sobre el aparcamiento público, EL-AP.

5. En las parcelas con fachada a la carretera Calzada Lateral del Norte, el uso complementario ocupa parcialmente las plantas bajas, permitiendo recorridos peatonales que atraviesan las edificaciones y conexiones visuales con el interior del ámbito, hacia el espacio libre central y hacia la ampliación del actual parque Las Rehojas.

La parcela P19 es la única de este ámbito que su volumen se formaliza con un elemento en altura. La parte de la edificación más alta, de 9 plantas de altura, se configura como elemento singular con tipología de torre y el resto, con seis plantas de altura, se separa en planta baja de la anterior, generando uno de los pasajes de entrada al ámbito desde la Calzada Lateral del Norte.

#### Art.5 Posición de la edificación en la parcela.

1. El plano de fachada de la edificación se situará sobre la alineación grafiada en el plano de ordenación 02.06.03 "Alineaciones y rasantes".
2. Se permiten los patios a fachada según lo definido para ello en las Ordenanzas municipales de edificación aprobada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
3. Se permite que los núcleos de comunicación vertical sobresalgan de la fachada, así como, los corredores de comunicación.

#### Parámetros volumétricos

##### Art.6 Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Las condiciones de edificabilidad y ocupación de cada una de las parcelas serán las establecidas en el siguiente cuadro.
2. Para el cálculo de la edificabilidad se ha adoptado como criterio general el siguiente:
  - Para todas las plantas sobre rasante: se parte de una ocupación del uso del 92% por planta, considerando el 8% restante como patios y, por tanto, una edificabilidad de 0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



5. En el caso de que el uso en planta baja sea residencial, el plano de referencia deberá coincidir con la cota más alta de la parcela de tal forma que, toda la superficie de las viviendas quede siempre sobre rasante.
6. Para los demás usos, con las condiciones señaladas en el apartado 9 de este artículo, el plano de referencia podrá situarse entre la cota más alta de la parcela y 1,40 metros por debajo de dicha cota, debiéndose cumplir que la altura resultante entre la acera y la cara inferior del primer forjado situado sobre el plano de referencia nunca será inferior a 2,80 metros.
7. En el caso de las parcelas en que la diferencia de nivel entre calles opuestas es inferior a 1,40 metros, la altura se medirá en el punto medio de cada una de sus fachadas.
8. Las parcelas P12 y P13, que absorben los desniveles del ámbito en la calle Sta. Luisa de Marillac, toman como referencia para la medición de alturas, la rasante de la parcela dotacional DOT 05 y del espacio libre EL/AP, respectivamente.
9. A la hora de permitir un determinado uso por debajo de la cota de referencia, se establecen unas limitaciones en función de la actividad que determinará la autorización o no de su implantación.

- a) Uso residencial: en ningún caso.
  - b) Uso equipamiento y dotación en general: la cara superior del forjado del suelo podrá estar por debajo de la rasante de la acera del vial hacia el que se sitúa la fachada de acceso al local, condicionada a que al menos un 25% de su superficie esté a una cota igual o superior a la cota de la acera.
  - c) Uso de Garajes-Aparcamiento: la cara superior del forjado del suelo, podrá sobresalir sobre la rasante de la acera en una longitud máxima del 25% del total de la parcela o manzana, en su caso.
  - d) Usos en una misma planta: por debajo del plano de referencia se podrán compatibilizar la coexistencia de los usos de garaje, equipamiento y dotación, siempre que sus accesos sean totalmente independientes entre sí.
10. Para una mejor comprensión de las alturas y de los desniveles entre calles opuestas, en los planos 02.05 se grafían una serie de secciones esquemáticas longitudinales y transversales, con indicación de la cota de referencia y las alturas en cada una de ellas.

PARCELA	Sup. Parcela m2	Coef. Edif. m2/m2 RESID	Coef. Edif. m2/m2 COMPL	Edificabilidad Total	Edificabilidad Residencial	Edificabilidad complementaria planta baja	Edificabilidad dotacional planta baja	Occupación parcela %
P1	745,00	4,60	0,50	3.427,00	3.427,00			100
P2	1.268,00	4,60	0,50	6.466,80	5.832,80	634,00		100
P3	1.250,00	4,60	0,50	6.375,00	5.750,00	625,00		100
P4	1.032,00	4,60	0,50	5.263,20	4.747,20	516,00		100
P5	1.032,00	4,60	0,50	5.263,20	4.747,20	516,00		100
P6	1.113,00	4,60	0,50	5.706,80	5.147,80	559,00		100
P7	869,00	4,60	0,50	4.549,40	4.549,40			100
P8	976,00	5,52	0,50	5.887,56	5.398,56	489,00		100
P9	976,00	5,52	0,50	5.887,56	5.398,56	489,00		100
P10	976,00	5,52	0,50	5.887,56	5.398,56	489,00		100
P11	976,00	5,52	0,50	5.887,56	5.398,56	489,00		100
P12	1.576,00	6,44	1,00	13.301,44	10.149,44		3.152,00	100
P13	2.870,00	5,84	1,00	18.680,00	16.747,00		1.913,00	100
P14	1.250,00	4,60	1,00	7.000,00	5.750,00	1.250,00		100
P15	1.636,00	4,60	1,00	9.161,60	7.525,60	1.636,00		100
P16	1.182,00	6,44	0,50	8.203,08	7.612,08	591,00		100
P17	854,00	6,44	1,00	6.363,76	5.499,76	864,00		100
P18	1.391,00	6,44	0,80	10.070,84	8.958,04	1.112,80		100
P19	1.337,00	7,36	1,00	11.177,32	9.840,32	1.337,00		100
P20	1.596,00	4,60	0,70	8.458,80	7.341,60	1.117,20		100
P21	2.095,00	6,44	0,80	14.516,20	12.912,20	1.604,00		100
P21	2.595,00	5,52	0,80	16.400,40	14.324,40	2.076,00		100
	29.639,00			183.905,18	162.455,68	16.384,50	5.065,00	

**Art.7 Condiciones de altura. Cota de referencia y plano de nivelación.**

1. La altura de las edificaciones varía entre 5 plantas y un máximo de 9 plantas, quedando definidas, de manera individual, en el cuadro expuesto al final de este artículo las alturas métricas referida a la altura de cornisa, en función del número de plantas, del uso en plantas bajas y con la fijación del punto que se toma para el establecimiento de la cota de referencia.
2. El número de plantas viene expresado, en el plano de ordenación 02.03 "Parcelas Residenciales" dentro de cada parcela, en números romanos, especificando el n.º de plantas contadas a partir del plano de referencia y en el caso de que la planta baja no sea residencial se especifica el número de plantas residenciales seguidas de + (n.º de plantas en números romanos) cuando el uso sea comercial y + (n.º de plantas en números romanos) DOT si el uso es dotacional.
3. Para cada parcela se fija una cota de referencia que servirá para situar el plano de nivelación de planta baja (situado en la cara superior del forjado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura de cada edificio.
4. Este plano de nivelación o referencia, se adoptará como regulador de las alturas para toda la parcela, resolviendo los desniveles, tanto en una misma calle, como en calles opuestas.

**Art.8 Materiales de fachada.**

1. Los elementos o cuerpos de fábrica de las fachadas deben estar revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, pudiéndose combinar aplacados, fachadas ventiladas, morteros monocapa y evitándose los revestimientos continuos de enfoscado tradicional y pintado.
2. Tanto la fachada de plantas bajas, como las partes de las plantas de garajes que queden sobre rasantes, deberán tener un tratamiento estético de acorde con el resto de las plantas del edificio.
3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos móviles fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.
4. Las cubiertas serán intransitables, permitiéndose su acceso sólo a los efectos de mantenimiento e instalaciones.

**Art.9 Compatibilidad y localización de usos.**

La ocupación de las plantas bajas para los usos permitidos en ellas, complementario y dotacional, reflejados en el plano 02.02 Espacios libres, dotaciones y equipamiento se podrá ajustar a los condicionantes topográficos para garantizar su viabilidad.

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva en Régimen de Protección Oficial, preferentemente pública.
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Transporte y comunicaciones, en su categoría de garaje-aparcamientos.
  - b) En planta baja:
    - En las parcelas P1 y P7, Residencial en la categoría de Colectiva.
    - En el 100% de las parcelas P14, P15 y P17, en el 50% de las parcelas P2, P3, P4, P5, P6, P8, P9, P10, P11, P16, en el 70% de la parcela P19 y P20 y en el 80% de la P18 y P21:
      - Comercio en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén comercial Tipo I.
      - Industria en su categoría de Pequeña Industria.
      - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
2. Usos vinculados:

PARCELA	USO P. BAJA	ALTURAS		POSICIÓN PARA SITUAR LA COTA DE REFERENCIA
		PLANTAS	METROS	
P1	RESIDENCIAL	5	17,25	Pto. medio fachada respecto rasante del Vial 7
P2	50%RESIDENCIAL	5	17,25	Pto. medio fachada respecto rasante del Vial 7
	50%COMERCIAL			
P3	50%RESIDENCIAL	5	17,25	Pto. medio fachada respecto rasante del Vial 7
	50%COMERCIAL			
P4	50%RESIDENCIAL	5	17,25	Pto. medio fachada respecto rasante del Vial 7
	50%COMERCIAL			
P5	50%RESIDENCIAL	5	17,25	Pto. medio fachada respecto rasante del Vial 7
	50%COMERCIAL			
P6	50%RESIDENCIAL	5	17,25	Pto. medio fachada respecto rasante del Vial 7
	50%COMERCIAL			
P7	RESIDENCIAL	5	17,25	Pto. medio fachada respecto rasante del Vial 7
	50%RESIDENCIAL			
P8	50%RESIDENCIAL	6	20,50	Pto. medio fachada respecto rasante del EL-01
	50%COMERCIAL			
P9	50%RESIDENCIAL	6	20,50	Pto. medio fachada respecto rasante del EL-02
	50%COMERCIAL			
P10	50%RESIDENCIAL	6	20,50	Pto. medio fachada respecto rasante del EL-02
	50%COMERCIAL			
P11	50%RESIDENCIAL	6	20,50	Pto. medio fachada respecto rasante del EL-03
	50%COMERCIAL			
P12	50%RESIDENCIAL	7	23,75	Pto. medio fachada respecto rasante del dotacional DOT-05
	50%DOTACIONAL			
P13	50%RESIDENCIAL	8	27,00	Pto. medio fachada respecto rasante del EL/AP
	50%DOTACIONAL			
P14	COMERCIAL	6	20,50	Pto. medio fachada respecto rasante del EL-05
	COMERCIAL			
P15	COMERCIAL	5	17,25	Pto. medio fachada respecto rasante del EL-05
	COMERCIAL			
P16	COMERCIAL	8	27,00	Pto. medio fachada respecto rasante de la plataforma de tránsito PT
	COMERCIAL			
P17	COMERCIAL	8	27,00	Pto. medio fachada respecto rasante de la plataforma de tránsito PT
	COMERCIAL			
P18	COMERCIAL	8	27,00	Pto. medio fachada respecto rasante de la plataforma de tránsito PT
	COMERCIAL			
P19	COMERCIAL	9	30,25	Pto. medio fachada respecto rasante del Vial 5
	COMERCIAL			
P20	COMERCIAL	8	27,00	Pto. medio fachada respecto rasante del EL-07
	COMERCIAL			
P21	COMERCIAL	7	23,75	Pto. medio fachada respecto rasante del EL-07
	COMERCIAL			

PARCELA	Superficie (m2)	Norma PGO2012	Altura Edificación (mts)	Ocupación (%)	Coef. Edif. (m2/m2)
EL-1	1.767,00	categoría II	4	<7,5	0,075
EL-2	2.116,00	categoría II	4	<7,5	0,075
EL-3	4.699,00	categoría II	4	<7,5	0,075
EL-4	23.779,00	categoría III	6	<4	0,04
EL-5	3.612,00	categoría II	4	<7,5	0,075
EL-6	10.523,00	categoría III	6	<4	0,04
EL-7	9.173,00	categoría III	6	<4	0,04
EL-8 >20%	2.656,00	ESPACIO LIBRE NO COMPUTABLE			
EL-9 >20%	2.123,00				
EL-10 >20%	4.473,00				
EL / AP	12.322,00	categoría III	6	<4	0,04

77.243,00

- Oficinas, en su categoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
  - En las plantas inferiores a las de vivienda de las parcelas P12 y 50% de la parcela P13, Servicios Públicos, en todas sus categorías y Servicios Comunitarios, en todas las categorías que se ajusten al concepto legal de Dotación.
3. Usos complementarios:
- a) En plantas bajo rasante:
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad de planta baja.
  - b) En plantas de Vivienda:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en su categoría de Despacho Doméstico
4. Usos alternativos: Espacio libre.
5. Usos autorizables: Ninguno

#### 4.2 PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES "EL"

##### Art.1 Área.

Esta Norma es de aplicación para las parcelas calificadas como espacios libres y grafiadas con el epígrafe EL en el plano de ordenación 02.02 "Espacios Libres, dotaciones y equipamientos".

##### Art.2 Condiciones de las parcelas.

Las parcelas de aplicación son las grafiadas en el plano de Ordenación y que se corresponden con las parcelas numeradas como EL-01, EL-02, EL-03, EL-04, EL-05, EL-06, EL-07, EL-08, EL-09, EL-10 y EL/AP.

Se permite la parcelación y/o la segregación cuando sea necesario para albergar los usos permitidos.

##### Art.3 Parámetros de aplicación.

Las condiciones de superficie de parcela, así como la edificabilidad, ocupación y altura de las posibles instalaciones a localizar en ellos son las que se reflejan en el cuadro adjunto.

##### Art.4 Parámetros tipológicos.

Son de aplicación las determinaciones que establece el PGO-2012 en el Capítulo 4.1, Título IV, para las parcelas calificadas como Espacios Libres.

##### Art.5 Condiciones de uso.

1. Serán de aplicación los usos establecidos por el PGO-2012 en el Capítulo 4.1, Título IV, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada. Norma para las parcelas calificadas como Espacio libre, en función de la categoría en que se incluya.
2. Espacios Libres EL-1, EL-2 y EL-3: se configuran como espacios libres a modo de plaza entre edificios con diferentes alineaciones, evitando ángulos muertos y conectando estos tres espacios visualmente. Se localizan usos complementarios en plantas bajas del residencial garantizando el tránsito y la actividad en estas plazas intermedias.
3. Espacio Libre EL-4: se desarrolla en terrazas a distinto nivel que se conectan con la escalera pública colindante al oeste. Bajo rasante se proponen tres cuerpos construidos semienterrados para dotación socio-cultural señalados como DOT-1, DOT-2 y DOT-3. Este último se localiza en un espacio abierto a modo de plaza que se conecta con recorridos peatonales existentes del barrio de Cruz de Piedra.

4. En la parcela DOT-05 la edificación deberá separarse de la parcela P12 al menos 15 metros y 3 metros respecto a la calle Santa Luisa de Marillac y el vial 4.
5. Las dotaciones DOT-06 y DOT-07 se localizan en plantas bajas de parcelas residenciales. La DOT-06 ocupa el 100% de las dos primeras plantas de la parcela P12. La DOT-07 ocupa el 70% de la planta baja de la parcela P13 con acceso desde el espacio libre EL/AP.

#### Art.3 Parámetros de aplicación.

Las condiciones de superficie de parcela, así como la edificabilidad, ocupación y altura de las posibles instalaciones a localizar en ellos son las que se reflejan en el cuadro siguiente:

Parcela	Superficie (m2)	Altura máx. Edificación (plantas)	Altura Edificación (mts)	Ocupación (%)	Coef.Edific. (m2/m2)
DOT-1	1.450,00	1	4	100	1,00
DOT-2	600,00	1	4	100	1,00
DOT-3	800,00	1	4	100	1,00
DOT-4	10.128,00	5 *	12*	25	1,25
DOT-5	2.920,00	2	9	20	1,00
DOT-6	1.576,00	2	9	100	2,00
DOT-7	2.870,00	1	4	70	0,70

\*La edificación se escalonará con un volumen aparente de 5 plantas y un máximo de 4 plantas en cualquier vertical.

#### Art.4 Parámetros tipológicos y volumétricos.

1. Son de aplicación las determinaciones que establece el PGO-2012 en el Título IV, con normas particulares según el uso asignado para las parcelas calificadas como Dotaciones.
2. En la parcela DOT 04, de uso Educativo, la edificación se dispondrá de forma escalonada adaptándose al terreno y con altura de una planta sobre la rasante de la calle Santa Luisa de Marillac.
3. Se crearán terrazas que se irán retranqueando con respecto al espacio libre de parcela.
4. Se limita la altura vertical a 2 plantas de altura máxima en cada punto.
5. De forma orientativa, se fijan 8 metros de terraza en los retranqueos que se produzcan en la edificación.

4. Espacio Libre EL-5: localizado entre las parcelas P14 y P15, complementa las actividades que puedan desarrollarse en las plantas bajas comerciales.
5. Espacio Libre EL-6: se propone este espacio como conexión entre el Parque Las Rehojas y la parte alta del ámbito. Se complementa el uso de este espacio con los comercios y dotaciones ubicados en planta baja de las parcelas P13, P14 y P15, así como, con la parcela dotacional educativo.
6. Espacio Libre EL-7: este espacio se desarrolla entre las parcelas colindantes a la carretera Calzada Lateral del Norte; P19, P20 y P21. Los usos complementarios y las dotaciones localizados en las plantas bajas de los residenciales darán distinto carácter a cada espacio resultante.
7. Los espacios libres EL-8, EL-9 y EL-10 no son computables al tener pendientes superiores al 20%. El EL-9, situado junto a la parcela P13, resolverá el desnivel topográfico mediante rampas y espacios de estancia conectando la calle Santa Luisa de Marillac con el espacio libre EL-6.
8. Espacio Libre EL/AP: Bajo rasante se propone un aparcamiento cuyo número de plantas serán las necesarias para elevar la cota de la urbanización hasta su encuentro con el Parque de Las Rehojas. El acceso a garajes de las parcelas residenciales que limiten con el mismo P13, P14 y P15 se resolverá bajo rasante conjuntamente con el aparcamiento.

### 4.3 PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIÓN O EQUIPAMIENTO

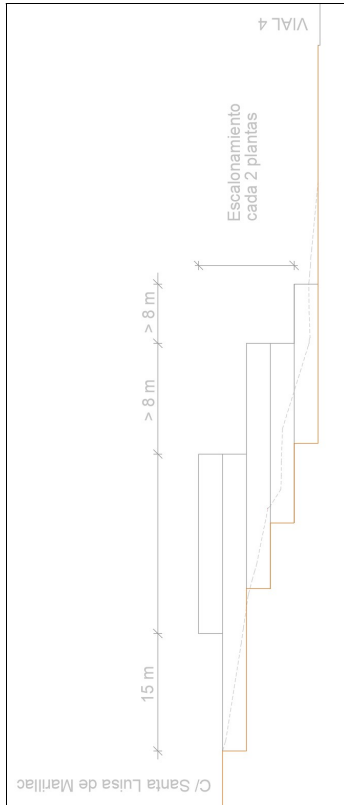
#### Art.1 Área.

Serán de aplicación las Normas Particulares de las parcelas calificadas como Dotacionales y Equipamientos contenidas en el Título 4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO.

#### Art.2 Condiciones de las parcelas.

1. Las parcelas son las grafiadas con el epígrafe DOT en el plano de ordenación 02.02 "Espacios libres, dotaciones y equipamientos", numeradas como DOT-01, DOT-02, DOT-03, DOT-04, DOT-05, DOT-06 y DOT-07.
2. Las parcelas DOT-1, DOT-2 y DOT-3 se desarrollan en el Espacio Libre EL-4 formado por terrazas a distinto nivel acorde a la topografía de esta zona alta del ámbito. A las edificaciones semienterradas se puede acceder desde la cubierta o desde la cota inferior.
3. En la parcela dotacional DOT-04 de uso Educativo, la edificación deberá retranquearse al menos 20 metros en los linderos con los Espacios Libres EL 06 y EL 08.

6. Con respecto a la calle Santa Luisa de Marillac, el volumen se retranqueará al menos 15 metros permitiendo aparcamientos en superficie y con espacio suficiente para resolver el acceso desde este nivel.
7. La edificación escalonada presenta el siguiente esquema orientativo en cuanto a la estructura volumétrica:



#### Art.5 Parámetros de uso.

1. Serán de aplicación los usos establecidos por el PGO-2012 en el Título IV, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada y las Normas particulares para las parcelas calificadas como Dotaciones, en función del uso establecido.
2. Las parcelas dotacionales estarán destinadas a cualquier categoría de la clase Servicios Comunitarios y a las categorías de administración pública y seguridad y protección de la clase Servicios Públicos siempre que sean compatibles con el uso residencial del barrio.
3. En la parcela DOT 04, con uso Educativo, se localizará el nuevo C.E.I.P Las Rehoyas.
4. En la parcela de Estación de Servicios serán de aplicación las condiciones que establece el PGO en el capítulo 4.15.

#### 4.4 NORMATIVA PARA LA RED VIARIA

Serán de aplicación las Normas Particulares contenidas en el Capítulo 2.7 del PGO-2012 sobre el uso de RED VIARIA.

En el diseño de la urbanización se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En el plano 02.06.02 "Dimensiones y secciones tipo de los viales" de los Planos de Ordenación del Plan Parcial se grafían las secciones de los viales de la urbanización, así como su esquema de formalización de cada uno de ellos.

Se proponen varios tramos de esta red viaria como Plataforma de Tránsito, identificados en los planos de ordenación con las siglas "PT". En la plataforma superior se formalizan como prolongación de las calles Pepe Rey y Realidad. En la plataforma inferior se localizan estos espacios libres en las manzanas colindantes con el barrio de Cruz de Piedra conectando dicho barrio con el ámbito a través de recorridos y cuencas visuales que generen los diferentes volúmenes edificatorios.

Entre otras exigencias se tendrán en cuenta las siguientes que afectan a itinerarios peatonales accesibles y que inciden directamente en su diseño:

- Anchura mínima libre de paso de 1,80 metros.
- Altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.
- Pendiente transversal máxima del 2%.
- Pendiente longitudinal máxima del 6%.
- Iluminación mínima de 20 luxes de forma homogénea.
- Señalización y comunicación de acuerdo según condiciones del cap. XI de la Orden.
- Así como todas las condiciones que afectan a escaleras y rampas públicas.

#### 4.5 NORMATIVA SOBRE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

##### Art.1 Energía.

1. Las cubiertas de las edificaciones destinadas a uso residencial y dotacional deberán disponer de sistemas de captación de energía solar fotovoltaica en un 90% de su superficie total de cubierta.

3. Los horarios de riego durante los meses de junio a septiembre, ambos inclusive, deberán ser de 20:00 a 10:00 horas. Para las zonas verdes de titularidad municipal, el órgano competente en materia de medio ambiente podrá autorizar el riego en horarios distintos al aquí establecido por razones técnicas u operativas justificadas.

- En situaciones declaradas de sequía o en periodos de escasez de recursos hídricos, el servicio competente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá imponer restricciones de riego en zonas verdes.

4. Los sistemas de riego en zonas verdes municipales y en zonas verdes privadas de uso colectivo de superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> deberán utilizar un porcentaje de aguas pluviales y/o regeneradas.

5. En los espacios verdes se utilizarán especies endémicas acordes con el entorno y que contribuyan a aminorar los efectos del cambio climático.

La disposición de los árboles, arbustos, plantas y flores en los espacios verdes de este Plan parcial debe ser equilibrada y conjugar su atractivo con la sostenibilidad y la comodidad de todos los transeúntes del ámbito.

2. En las edificaciones de uso residencial y dotacional se deberán reservar 620 m<sup>2</sup> de espacio cubierto para albergar los sistemas de control, monitorización y almacenamiento de los sistemas de captación de energía solar fotovoltaica.

#### Art.2 Agua

1. En los proyectos de ejecución de este Plan parcial deberán observarse sistemas de ahorro de agua, de recogida de agua de lluvia y de separación de aguas grises, más convenientes y acordes con las nuevas tecnologías, que sean eficaces y compatibles con soluciones adaptadas al medio ambiente.

2. Todas las construcciones y edificaciones que cuenten con zonas verdes o comunes deberán almacenar, a través de un depósito, las aguas pluviales recogidas en las cubiertas. En particular, se recogerán las aguas pluviales de azoteas y terrazas del propio edificio y otras superficies impermeables no transitadas por vehículos ni personas.

3. Los usos aplicables del agua de lluvia recogida serán: riego de parques y jardines, limpieza de interiores y exteriores, cisternas de inodoros y cualquier otro adecuado a sus características.

4. Todas las construcciones y edificaciones que cuenten con abasto de agua deberán separar y almacenar, a través de un depósito, las aguas grises recogidas en lavadores, lavabos, duchas, bañeras y otros. En particular, se recogerán las aguas grises del propio edificio.

5. Los usos aplicables de las aguas grises serán: contraincendios, cisternas de inodoros y cualquier otro uso adecuado a sus características.

#### Art.3 Espacios verdes

1. El diseño de nuevas zonas verdes de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> tendrá en cuenta los siguientes porcentajes máximos de ocupación:

- Praderas: 10 % de la superficie total.  
- Arbustos o plantas autóctonas o de bajas necesidades hídricas: 45% de la superficie total.

- Árboles de bajas necesidades hídricas: 45% de la superficie total.

2. El diseño de nuevas zonas verdes que ocupen 500 m<sup>2</sup> o más tendrá en cuenta los siguientes porcentajes máximos de ocupación:

- Praderas: 15% de la superficie total.  
- Arbustos o plantas autóctonas o de bajas necesidades hídricas: 40% total.  
- Árboles de bajas necesidades hídricas: 45% total.