

CUARTO. Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación y a todos aquellos que presentaron alegaciones (dándosele traslado de la notificación correspondiente al extracto de la resolución que le atañe) y a cuantos otros aparezcan como interesados en el expediente, advirtiéndoles de los recursos que contra el mismo procedan.

QUINTO. Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial de la Provincia así como en dos diarios de ámbito insular, de conformidad con lo establecido en el artículo 47.6 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

SEXTO. Una vez sea firme la presente resolución, Expedir certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con los requisitos y contenido señalados en el artículo 7 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, a los efectos de su ulterior remisión al Registro de la Propiedad.

SÉPTIMO. Dar traslado de esta resolución a las Concejalías de Hacienda, Patrimonio, Obras, Parques y Jardines, a los efectos oportunos.

Puerto del Rosario, a catorce de agosto de dos mil veinte.

EL CONCEJAL DELEGADO CON COMPETENCIA GENÉRICA, Javier Fernández Ledo.

42.993

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DE GUÍA

ANUNCIO

4.308

Por la presente se hace público que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día treinta de junio de dos mil veinte, dispuso la aprobación inicial de la Ordenanza provisional para la modificación de la ordenación urbanística del ámbito de SUCU 1.7 denominado SGDP Sistema General Deportivo, según determinaciones contenidas en el vigente Plan General Municipal de Ordenación.

Este acuerdo fue expuesto al público para garantizar trámite de información pública y audiencia de los interesados mediante el anuncio número 6062 insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 83 de 2020, por plazo de treinta días hábiles, entre el 10 de julio de 2020 y el 21 de agosto de 2020, así como en la sede electrónica del Ayuntamiento por idéntico plazo a contar desde la publicación del anuncio en el BOP, sin que se hayan presentado alegaciones, reclamaciones o sugerencias, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, se considera definitivamente aprobado el mismo; en consecuencia para dar cumplimiento al meritado artículo se publica el texto íntegro de la mencionada Ordenanza Provisional, la cual queda redactada como sigue:

“ORDENANZA PROVISIONAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE SUCU 1.7. DENOMINADO SGDP SISTEMA GENERAL DEPORTIVO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de

Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 8 de mayo de 2017 (BOC núm. 94, de 17 de mayo de 2017; BOP 30 junio 2017).

La necesidad de dotar de una ordenación pormenorizada al ámbito de SUCU 1.7 denominado SGDp Sistema General Deportivo en el entonces Plan General de 2005 que matizara su excesivo determinismo en la definición de los usos, dada la tremenda potencialidad de que gozaba dicho enclave privilegiado por su proximidad al Casco Histórico de la Ciudad, y la posibilidad de implementar las instalaciones deportivas existentes con nuevas iniciativas culturales, como fue la Universidad privada Fernando de Pessoa-Canarias, fueron decisivos para conformar sobre la base del paisaje existente, un nuevo lugar de uso público y actividades dotacionales que contribuiría a la recuperación del patrimonio histórico y cultural de la propia ciudad de Santa María de Guía.

Para ello, se decidió integrar el contenido de la Revisión planteada, como Anexo, con el procedimiento general de revisión del PGO para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, sin perjuicio de su evaluación ambiental independiente conforme al Decreto 55/2006. Evaluación ambiental, que, realizada durante la fase de Avance de la Revisión, culminó con la aprobación sin condicionantes de la Memoria Ambiental por acuerdo de la COTMAC de 30 de abril de 2012.

El régimen de usos implantado atribuyó, a cada una de las 17 parcelas del ámbito (sean o no edificables), un uso concreto de carácter dotacional, estableciendo tres tipos característicos: el dotacional deportivo (mayormente consolidado), el residencial (Albergue , de la Juventud) el Centro Dotacional integrado (CDI), referido a cualquier uso de índole colectiva o general o uso y servicio público que pueda constituirse como dotación o equipamiento indefinido aunque compatible con los existentes, al objeto de dar mayor flexibilidad a las iniciativas emergentes, potenciando así el desarrollo de su entorno urbano.

Fue precisamente en una de éstas parcelas con uso CDI donde finalmente vio la luz la instalación universitaria, cuyo reconocimiento tuvo lugar por Ley 1/2014, de 15 de mayo, promovida por la mercantil Master del Conocimiento S.L. en su condición de adjudicataria municipal de una concesión administrativa de uso privativo y normal de suelo de dominio público municipal, por 75 años de duración, para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones y edificios necesarios para implantar la universidad “Fernando Pessoa-Canarias”, en aplicación de la Ley canaria 1/2014, de 15 de mayo, de reconocimiento de la universidad privada “UNIVERSIDAD FERNANDO PESSOA-CANARIAS (UFP-C), con sede en SANTA MARÍA DE GUÍA,

Si bien la revisión del planeamiento general iba referida a todo el ámbito SUCU 1.7. conformado por 17 parcelas, la concesión autorizada mediante acuerdo plenario de 7 de mayo de 2015 a la mercantil citada sólo afecta a las siguientes parcelas:

- Parcela 11: con una superficie de 3.628,99 m². Coeficiente de edificabilidad del 1.003m²/m², lo que hace una superficie construida de 3.640 m²c.

- Parcela 12, con una superficie de 3.322,79 m². Coeficiente de edificabilidad del 0,85 m²/m², lo que hace una superficie construida de 2.810 m²c.

- Parcela 13, con una superficie de 5.843,86 m². Coeficiente de edificabilidad del 1.108 m²/m², lo que hace una superficie construida de 6.475 m²c. Dentro de ésta existe un estanque de 1.032 m² que no forma parte de la concesión.

La concesión además incorporaba una serie de prestaciones patrimoniales.

Transcurridos estos años y edificadas las parcelas conforme a la ordenación aprobada, se han detectado problemas de funcionalidad entre las distintas instalaciones universitarias, además de nuevas demandas en el uso dotacional deportivo, que se solventarían concentrando en algunas de las parcelas la edificabilidad prevista de forma disgregada en otras, lo que permitiría compartir servicios comunes tales como cafetería, comedor, etc., además de dar respuesta a las carencias detectadas en cuanto a otros servicios como archivo, nuevas aulas más espaciosas, despachos, laboratorio, salón de actos, así como ampliar los aparcamientos existentes o permitir nuevas demandas dotacionales. Todas estas nuevas necesidades, planteadas como consecuencia del propio funcionamiento de una Instalación Universitaria que apuesta por ampliar la oferta inicial de enseñanzas y líneas de investigación implementando y cualificando la oferta universitaria de la Comunidad Autónoma de Canarias para dar así respuesta a las necesidades de la nueva sociedad global pero también al desarrollo económico y bienestar social de Canarias, aconsejan modificar la ordenación pormenorizada vigente, ofreciendo viabilidad para realizar los ajustes precisos en la distribución parcelaria, coeficientes de edificabilidad y viario, pero manteniendo en todo momento los criterios de ordenación urbanística y las determinaciones ambientales establecidas tanto en el Plan General de Ordenación como en la Memoria ambiental.

El artículo 154 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias prevé que en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de éstas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con el único límite de la reclasificación de suelo y con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, con el plazo máximo de dos años, reemplacen.

La problemática que pretende solventarse, otorgando mayor funcionalidad e implantando nuevos servicios universitarios, reúne los requisitos establecidos por el citado precepto legal para acudir al instrumento de la Ordenanza provisional municipal: No cabe duda que la Universidad como institución constituye de por sí un supuesto de interés social, concepto jurídico indeterminado que refiere todo interés superior al particular o privado, sinónimo de interés colectivo en el ámbito sectorial en que se aplique, aunque generalmente referido a los ámbitos de naturaleza científica, cultural o benéfica de reconocido arraigo en el ámbito territorial de que se trate. En este sentido, la propia Ley orgánica 6/2001 de Universidades en su artículo 1 señala que la Universidad realiza el servicio público de la educación superior mediante la investigación, la docencia y el estudio, encontrándose entre sus fines la creación, desarrollo, transmisión y crítica de la ciencia, la técnica y la cultura; la preparación para el ejercicio de la actividad profesional; o la difusión, valorización y transferencia del conocimiento al servicio de la cultura, la calidad de vida y el desarrollo económico, todos ellos fines sin duda de interés de la colectividad.

Se trata además de una necesidad sobrevenida. En el momento de su reconocimiento, la Universidad Fernando de Pessoa-Canarias realizó una oferta formativa inicial tanto a nivel de grado como postgrado e Investigación que ahora pretende implementarse a otros estudios; pero junto a ello, la experiencia práctica ha demostrado la escasa funcionalidad que proporciona que determinados servicios propios de la universidad aunque no necesariamente docentes, tales como cafetería, comedor, archivos, despachos, laboratorios, e incluso aulario, se ubiquen de forma dispersa en las distintas parcelas, lo que sumado al desnivel del terreno, da lugar a un permanente trasiego de personas que resulta poco operativa y la ejecución de una importante y costosa obra civil para garantizar la seguridad de las edificaciones; la movilidad por el contrario no se verá alterada ya que la misma sigue realizándose a través de caminos interiores que discurren entre los muros de piedra seca que sostienen las terrazas.

Por otra parte, resulta imprescindible dotar de un espacio propio para la celebración de conferencias y congresos y demás actos públicos, además de ajustar los viales para dar acceso a algunas instalaciones deportivas ya existentes.

Junto a lo anterior, se ha detectado un incremento en la demanda de actividades deportivas, máxime en un entorno universitario, por lo que se pretenden realizar los ajustes necesarios para cualificar la oferta.

En coherencia con todo lo anterior, se diseña un gran aparcamiento y un incremento de los espacios libres.

Todas estas necesidades sobrevenidas requieren de la necesaria modificación de las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente a las que no es posible responder en plazo con el procedimiento ordinario, máxime en el contexto de la grave crisis sanitaria y económica derivada del COVID-19 y con la ralentización, cuando no suspensión de los trámites administrativos en la mayoría de las Administraciones públicas; no se reclasifica suelo, que mantiene su condición de Suelo urbano consolidado; ni tampoco su condición de sistema general, limitándose a establecer los ajustes mínimos para legitimar los usos previstos, sin que se condicione el modelo a establecer por el futuro planeamiento.

La nueva ordenación planteada mediante la presente Ordenanza provisional sigue, no obstante, sin alterarlos, las pautas y criterios de ordenación establecidos en el Planeamiento en vigor, siendo la siguiente:

- Modificación de la morfología de algunas de las parcelas: Las antiguas P11 y P12 (antes edificables) alteran su morfología, superficie, uso y edificabilidad, pasando a tener usos de EL espacio libre (P11) y aparcamiento en superficie (P12). Por su parte, la P13 conserva su morfología, superficie y uso, absorbiendo parte de la edificabilidad correspondiente a las P11 y P12. Al igual que en la ordenación vigente, las edificaciones resultantes, ahora concentradas en parte en ésta P13, mantienen como forma de ocupación del territorio las antiguas terrazas de cultivo, por lo que deberán integrarse con los elementos arquitectónicos preexistentes- muros de piedra, acequias, cantoneras, estanque- determinantes del paisaje, aunque reinterpretando su funcionalidad dentro del mundo de lo urbano. Precisamente el estanque, elemento a recuperar, sirve para albergar un auditorio bajo rasante, lo que permitirá aunar funcionalidad e integración en el entorno.

- Incremento de la edificabilidad de las parcelas P2 y P7, procedente de la anteriormente existente en la P11 y P12, manteniendo el uso dotacional deportivo.

- En la ordenación vigente, los espacios vacíos juegan un papel relevante, integrando entre otros, los espacios libres, y el sistema viario y de aparcamientos al aire libre. La nueva propuesta pone en valor el sistema de espacios libres, en lugar de apoyarse sobre los espacios no ocupados de las parcelas, creando una gran zona ajardinada (nueva P11), que rodea la isla de aparcamientos, y que sirve de antesala y, a la par, nexo de unión entre los usos deportivos y docentes. Esta nueva reordenación facilitará la obra civil necesaria para contener el sistema de terrazas, realzando su protagonismo en la morfología del lugar.

- Por último, el sistema de viales se altera de forma puntual, ampliando el vial V1 para absorber la parcela P14 (que desaparece), bordeando de forma paralela el espacio libre P11 hasta confluir con la vía transversal de acceso junto al Polideportivo, lo que permite una mejor accesibilidad a éste y a la Piscina cubierta; desaparece el V2, al quedar integrado dentro de las P11 (EL) y P12 (aparcamiento); igualmente, el vial V3 queda integrado dentro de la P11 (EL) y el V9 dentro de la P2, habida cuenta que el acceso a las instalaciones deportivas queda resuelto a través del V1.

- Por último, se procede a realizar un reajuste mínimo (69,29 m²) del ámbito para ajustarlo a la medición real.

La ordenación así planteada queda perfectamente integrada en la alternativa 3 por la que optó el Plan General, por lo que la no se producen nuevos impactos o consecuencias ambientales que incidan sobre el territorio. Respecto de las limitaciones de uso que afectan a la parcela 13, al conservar los suelos originales de las antiguas explotaciones agrícolas, hoy abandonadas, habida cuenta que conforme al análisis edafológico, el sustrato agrícola existente fue aportado de manera artificial al ser de mayor calidad que el original, propio del ambiente desértico

donde se localiza, se solventarían recuperando dicho sustrato para urbanización del gran espacio libre (P11), que garantiza su valor ecológico y ambiental, permitiendo así los usos previstos en la P13.

Por último, las modificaciones planteadas afectan únicamente y de forma puntual a los arts. 24 y 25 en los términos que se establecen en la presente Ordenanza, así como los arts. 26 y 27, que se suprimen.

ARTICULADO

Artículo 1. Objeto.

Constituye el objeto de esta Ordenanza regular las condiciones urbanísticas de parte del ámbito de SUCU 1.7 denominado SGDp Sistema General Deportivo, reemplazando transitoriamente la regulación contenida en el Anexo I, Volumen III. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SUCU 1.7 SG-CDI del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA MARÍA DE GUÍA.”

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza resulta de aplicación a las parcelas referidas en los artículos objeto de modificación en aquellos ámbitos territoriales en los que se aplica el Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.

Artículo 3. Vigencia.

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la modificación del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, en el plazo legal y reglamentariamente establecido.

Artículo 4. Determinaciones urbanísticas.

ANEXO I.

VOLUMEN III: Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. SISTEMA GENERAL CDI

TOMO III. Memoria de Ordenación y Normativa.

Cap. I. Memoria de Ordenación

13.

14. CUADROS DE CONDICIONES GLOBALES Y DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES

El siguiente cuadro indica las condiciones físicas y dimensionales de la propuesta y sustituirá a la ficha hasta ahora vigente.

a) CONDICIONES FÍSICAS Y DIMENSIONALES DE LA PROPUESTA

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO SUCU 1.7 SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO. - SUC 1.7-DOTACIONAL

CATEGORÍA. - SUCU (SUELO URBANO CONSOLIDADO)

SUPERFICIE DEL SECTOR. - 63.146,28 m²

DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

| | |
|---------------------------------|--|
| USO CARACTERÍSTICO | DOTACIONAL deportivo, CDI, Res. Comunitaria (albergue) |
| SUPERFICIE | 63.146,28 m ² |
| EDIFICABILIDAD BRUTA | 0,33 m ² /m ² |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 20.838,27 m ² c |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | 3 plantas |
| SISTEMA DE EJECUCIÓN | Público |

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- Sistema de ordenación. -Edificación Singular

- Usos dominantes según ordenación detallada. Dotación deportiva, Dotación CDI, Dotación Residencia Comunitaria (Albergue de la Juventud).

- Usos compatibles en las parcelas de uso dominante: Terciario comercial en su categoría de local comercial minorista, oficinas u otro uso dotacional compatible en el porcentaje máximo de un 30% de la superficie construida total por parcela.

- Usos Complementarios: Almacén, aparcamientos, servicios de instalaciones, o aquel servicio necesario para el buen funcionamiento del uso dominante o compatible en el porcentaje máximo de un 30% de la superficie construida total por parcela.

b) DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD POR PARCELA

Gran parte de las instalaciones del SUCU 1.7 están construidas. Se incorpora como Anexo un cuadro de los espacios edificados y de las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes de la ordenación propuesta.

Artículo 5. Determinaciones urbanísticas. Capítulo II. NORMATIVA

Se da nueva redacción al Artículo 24. Condiciones particulares de forma y funcionamiento de la Edificación Dotacional:

A. Generalidades

El edificio dotacional tiene nivel de representatividad, carácter público que debe quedar reflejado en su forma.

En esta ordenanza se trata de implantar una tipología de edificio singular, bloque aislado, primando aquellas soluciones en que la zona verde envuelva la edificación buscando una relación directa con el medio natural.

Con independencia de las Normas generales para la edificación dotacional de la normativa del Plan General, se establecen las siguientes particularidades para toda la edificación. Ante cualquier contradicción prevalecen estas condiciones particulares:

B. Parámetros de forma:

1. Parcelación. - El tamaño y la forma de la parcela donde se ha de implantar la edificación, está establecido de forma vinculante en el documento gráfico de ordenación pormenorizada, debiendo los proyectos de urbanización y edificación respetar su trazado geométrico sin perjuicio de las variaciones superficiales lógicas debido al cambio de escala de detalle y sin perjuicio de la aplicabilidad de la edificabilidad y superficie máxima consignada.

No obstante, se podrá modificar la parcelación a través de un proyecto de parcelación aprobado por el Ayuntamiento en las condiciones generales del PGO y bajo estas consideraciones:

Superficie mínima de la parcela: 500 m²

Superficie máxima: no se fija

Frente mínimo de parcela: no se fija

Fondo máximo: no se fija.

2. Alineación. -No se definen alineaciones. Los edificios podrán disponerse en la parcela de forma libre.

3. Línea de Edificación. No se fija línea de edificación. No se podrá superar la línea límite de la parcela.

4. Ocupación. Libre, atendiendo a la funcionalidad de la edificación.

5. Coeficientes de Edificabilidad. Los expresados en el cuadro del anexo correspondiente.

6. Altura de Coronación. Se fija en 14,75 metros máximo sobre la rasante Se cumplirán en cualquier caso los criterios de medición de altura y siguientes de las normas urbanísticas del Plan Operativo.

7. Número de Plantas. 3 (Tres)

8. Regulación de alturas.

El proyecto arquitectónico deberá tener en cuenta las relaciones de altura del edificio que se proyecta con los colindantes que ya estén ejecutados. Especial cuidado se deberá tener con el escalonamiento de las piezas y su integración con los elementos del paisaje que el Plan mantiene protegidos (Muros, estanque, riegos, etc., ...)

9. Condiciones de posición dentro de la parcela

La separación mínima de la edificación a linderos será de 2 metros salvo condiciones especiales que deberán ser justificadas, como es el caso de la voluntad del proyectista de hacer coincidir en el mismo plano vertical el zócalo de piedra que conforma la plataforma con el plano de fachada, debiendo diferenciar ambos con diferente material.

10. Condiciones de los Espacios Libres dentro de las parcelas dotacionales.

En general todas las parcelas dotacionales del ámbito, siembre que sea posible y salvo preexistencias, destinarán un 10 % de la totalidad de la parcela a zonas ajardinadas y/o campos de juego, procurando incorporar arboleda, preferentemente palmeras o araucarias.

Se intentará evitar al máximo los cerramientos o vallados exteriores de las parcelas dotacionales cuando no exista diferencia de cota con el camino o limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el

resto del espacio de uso colectivo. Se deberá prever un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. en cualquier punto del interior del área no edificada. Se evitará la fragmentación de estos espacios libres interiores y su disposición respecto a las edificaciones será tal que tengan una clara identificación en cuanto a su uso y características.

C. Parámetros particulares de organización y servicios de la edificación. -

1. Aseos: Dispondrán los edificios de aseos independientes para cada sexo según una proporción razonable, en función del uso. El proyectista tendrá que justificar la dotación que a modo de referencia se fija en un inodoro y/o, urinario y lavabo para cada 150 metros cuadrados de superficie construida. Las dimensiones y condiciones de ventilación cumplirán con las especificaciones del CTE.

2. Aparcamientos. El Sistema General dispone de dos parcelas destinadas a aparcamiento en superficie, susceptibles de ser incrementadas bajo rasante. El resto de las parcelas podrán disponer como uso complementario el de aparcamiento cuando se justifique su necesidad por el proyectista.

3. Sótanos. Se permiten los sótanos en todas las parcelas. Se dispondrán de forma libre cuando el uso de la Dotación a instalar lo requiera. Deberá ser justificada su procedencia por el proyectista.

4. Dependiendo del tipo de dotación, se podrá exigir en el proyecto técnico de la instalación, un módulo de depuración de aguas residuales y de decantación de residuos tóxicos en su caso.

Artículo 6. Determinaciones urbanísticas. Capítulo II. NORMATIVA

Se da nueva redacción al Artículo 25. Condiciones para la parcela P-13 queda redactado como sigue:

La parcela P-13 contiene un estanque definido en el catálogo de esta ordenación pormenorizada que es preciso conservar para su valorización. El alcance de la intervención en el mismo es la siguiente:

- El uso debe ser de entre los dominantes de la ordenación pormenorizada.
- La intervención en el estanque podrá generar un espacio cubierto o abierto que deberá entender su vacío como un espacio unitario perceptible en todo momento.
- Se podrá acceder a su fondo a través del cantil frontal del mismo hacia la pendiente tal y como se propone en las propuestas de la ordenación pormenorizada.
- El proyecto que resuelva su destino definitivo podrá ser redactado como proyecto independiente, aunque se encuentre en una parcela mayor, pero deberá tener en cuenta para su resolución aquellas actuaciones que se hubieran producido en el resto de la parcela.
- A efectos de contabilización de superficies construidas, se entiende que el estanque se encuentra bajo rasante, en cualquier caso, por lo que no contabiliza superficie.
- De acuerdo con las condiciones ambientales del ISA y atendiendo al valor agrícola del sustrato existente en la parcela, en caso de ser necesario su retirada, el mismo deberá ser reutilizado en las zonas ajardinadas del ámbito.

Artículo 7. Determinaciones urbanísticas. Capítulo II. NORMATIVA

Habida cuenta que los problemas de accesibilidad al Sistema General y a las distintas parcelas queda resuelto con el sistema de viales planteado, se suprimen los artículos 26 y 27.

ANEXO A LA NORMATIVA 1: CUADRO GENERAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PARCELA

| PARCELA | ANTIGUA ORDENACIÓN | | | ORDENANZA PROVISIONAL | | |
|----------|--------------------|------------|-------------------------|------------------------|------------|-------------------------|
| | USO | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD NETA M2C | USO | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD NETA M2C |
| 1 | APARCAMIENTO | 3631,12 | 100 | APARCAMIENTO | 3631,12 | 100 |
| 2 | DEPORTIVO | 6747,18 | 2350 +236=2586 | DEPORTIVO | 7085,94 | 4650 |
| 3 | DEPORTIVO | 5031,87 | 1100 +600=1700 | DEPORTIVO | 5031,87 | 1700 |
| 4 | RESID. COMUNITARIA | 720,38 | 750 | RESIDENCIA COMUNITARIA | 720,38 | 750 |
| 5 | DEPORTIVO | 1058 | 1000 | DEPORTIVO | 1058 | 1000 |
| 6 | DEPORTIVO | 3071,18 | 150 | DEPORTIVO | 3071,18 | 150 |
| 7 | CDI | 2629,93 | 850 | CDI | 2629,93 | 998,1 |
| 8 | DEPORTIVO | 9205,78 | 100 | DEPORTIVO | 9205,78 | 100 |
| 9 | CDI | 4255,78 | 650 | CDI | 4255,78 | 650 |
| 10 | ESPACIO LIBRE | 484,3 | 50 | ESPACIO LIBRE | 484,3 | 50 |
| 11 | CDI | 3628,99 | 3640 | ESPACIO LIBRE | 6085,86 | --- |
| 12 | CDI | 3322,79 | 2810 | APARCAMIENTO | 5115,47 | --- |
| 13 | CDI | 5843,86 | 6475 | CDI | 5843,86 | 10690,17 |
| 14 | ESPACIO LIBRE | 270,91 | --- | ESPACIO LIBRE | 1127,38 | --- |
| 15 | ESPACIO LIBRE | 1127,38 | --- | ESPACIO LIBRE | 594,6 | --- |
| 16 | ESPACIO LIBRE | 594,6 | --- | CDI | 1240,18 | --- |
| P17 | CDI | 1240,18 | --- | --- | eliminada | --- |
| V1 | VIAL | 2723,37 | --- | VIAL | 3008,04 | --- |
| V2 | VIAL | 1088,16 | --- | ----- | eliminado | --- |
| V3 | VIAL | 3244,44 | --- | ----- | eliminado | --- |
| V4 | VIAL | 113,21 | --- | VIAL | 113,21 | --- |
| V5 | VIAL | 97,13 | --- | VIAL | 97,13 | --- |
| V6 | VIAL | 257,11 | --- | VIAL | 257,11 | --- |
| V7 | VIAL | 440,33 | --- | VIAL | 440,33 | --- |
| V8 | VIAL | 2387,59 | --- | VIAL | 2387,59 | --- |
| V9 | VIAL | 338,76 | --- | ----- | eliminado | --- |
| TOTAL SG | | 63215,57 | 20861 | | 63146,28 | 20.838,27 |

Disposición Transitoria. Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

Disposición Derogatoria. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

Disposición Final. La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de dicha Ley.

| PARCELA | ANTIGUA ORDENACIÓN | | | ORDENANZA PROVISIONAL | | |
|---------|--------------------|------------|-------------------------|------------------------|------------|-------------------------|
| | USO | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD NETA M2C | USO | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD NETA M2C |
| 1 | APARCAMIENTO | 3631,12 | 100 | APARCAMIENTO | 3631,12 | 100 |
| 2 | DEPORTIVO | 6747,18 | 2350 +236=2586 | DEPORTIVO | 7085,94 | 4650 |
| 3 | DEPORTIVO | 5031,87 | 1100 +600=1700 | DEPORTIVO | 5031,87 | 1700 |
| 4 | RESID. COMUNITARIA | 720,38 | 750 | RESIDENCIA COMUNITARIA | 720,38 | 750 |
| 5 | DEPORTIVO | 1058 | 1000 | DEPORTIVO | 1058 | 1000 |
| 6 | DEPORTIVO | 3071,18 | 150 | DEPORTIVO | 3071,18 | 150 |
| 7 | CDI | 2629,93 | 850 | CDI | 2629,93 | 998,1 |
| 8 | DEPORTIVO | 9205,78 | 100 | DEPORTIVO | 9205,78 | 100 |
| 9 | CDI | 4255,78 | 650 | CDI | 4255,78 | 650 |
| 10 | ESPACIO LIBRE | 484,3 | 50 | ESPACIO LIBRE | 484,3 | 50 |
| 11 | CDI | 3628,99 | 3640 | ESPACIO LIBRE | 6085,86 | --- |
| 12 | CDI | 3322,79 | 2810 | APARCAMIENTO | 5115,47 | --- |
| 13 | CDI | 5843,86 | 6475 | CDI | 5843,86 | 10690,17 |
| 14 | ESPACIO LIBRE | 270,91 | --- | ESPACIO LIBRE | 1127,38 | --- |
| 15 | ESPACIO LIBRE | 1127,38 | --- | ESPACIO LIBRE | 594,6 | --- |
| 16 | ESPACIO LIBRE | 594,6 | --- | CDI | 1240,18 | --- |
| P17 | CDI | 1240,18 | --- | --- | eliminada | --- |

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Santa María de Guía de Gran Canaria, a veintisiete de agosto de dos mil veinte.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Pedro Manuel Rodríguez Pérez.