

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Planeamiento y Gestión Urbanística

ANUNCIO

3.290

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de junio de 2020, se aprueba definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, DE LOS ARTÍCULOS 17 Y 49, A LOS EFECTOS DE HABILITAR EL USO TERCIARIO BAJO RASANTE EN LOS NÚCLEOS DE SAN FERNANDO, BELLAVISTA, EL TABLERO, EL HORNILLO Y LOMO DE MASPALOMAS, tramitado por este Ayuntamiento bajo el número de expediente 26/2016 y promovida por DONA CARMEN SANCHEZ GIL, en representación de la entidad “GESTIÓN DE PROPIEDADES EL SIGLO, S.L.”

El texto de la citada modificación puntual aprobado es el que figura en el Anexo al presente.

Lo que se publica a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y, demás normativa de aplicación. La presente normativa entrará en vigor transcurrido el plazo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Anuncio.

San Bartolomé de Tirajana, a trece de julio de dos mil veinte.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE GOBIERNO DE TURISMO, URBANISMO, POLITICAS AMB. RECURSOS HUMANOS (Decreto número 2888, 01/07/2019), Alejandro I. Marichal Ramos.

ANEXO

TEXTO NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, DE LOS ARTÍCULOS 17 Y 49, A LOS EFECTOS DE HABILITAR EL USO TERCIARIO BAJO RASANTE EN LOS NÚCLEOS DE SAN FERNANDO, BELLAVISTA, EL TABLERO, EL HORNILLO Y LOMO DE MASPALOMAS

Las modificaciones de la Normativa del PGO/SBT que se proponen son recogidas en los apartados 10.2.1, 10.2.2 y 10.2.3.

- En cuanto a los ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, se especifica que la presente Modificación Puntual del PGO/SBT no incluye medidas cautelares que supongan la suspensión de la ordenación vigente ni de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas. Hasta que no entre en vigor la nueva ordenación cualquier iniciativa urbanística que afecte a las parcelas y edificaciones incluidas en su ámbito se tramitará y resolverá conforme a la ordenación que esté vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento.

10.2.1 ARTÍCULO 17. CLASES DE USOS TEXTO PGO/SBT MODIFICADO

A continuación se adjunta la redacción del artículo 17 resultante de la presente iniciativa de Modificación Puntual del PGO/SBT, en cuanto al Uso Terciario – Comercial, se refiere.

“Artículo 17.-CLASES DE USOS 3.- USO TERCIARIO

1. Definición

Es el que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial, de actividades del ocio y residencial temporal.

2. Categorías

Se clasifica en: Oficinas, Comercial, Hostelería y Turismo

(...)

2) Comercial: Se entiende por Actividad Comercial la llevada a cabo por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen tanto por cuenta propia como ajena, y dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial

2.1) CLASIFICACIÓN

1. Locales comerciales - Aquellos con una superficie de venta al público inferior a mil (1.000) m².

2. Grandes superficies - Aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a 1.000 m², entendiendo por superficie de venta, la que se define en el artículo 5 del anexo al Decreto 219/94 de 28 de octubre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial del Canarias.

3. Centros Comerciales - Conjunto de locales comerciales situados en el interior de un mismo recinto en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial independiente, así como actividades de ocio y restauración, según se define en el artículo 4 del Decreto 219/94 de 28 de octubre.

2.2) CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN

1. En tanto no se revise el Programa de Actuaciones del Plan General, en el ámbito municipal no se autorizará la implantación de Grandes Superficies Comerciales.

2. Se podrá autorizar la instalación de locales comerciales con superficie de venta acorde a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, en todo el ámbito del suelo residencial permanente, ya sea éste urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa específica que regule cada suelo.

3. En los suelos de uso turístico no se autorizarán nuevas implantaciones de locales comerciales salvo aquellos que queden integrados en Centros Comerciales que se sitúen en parcelas destinadas a este uso exclusivo y en el sentido que para esta definición hace el Plan Insular de Gran Canaria, en sus artículos 23 y 24.

Quedan excluidos los pequeños locales comerciales que tengan la consideración de edificación complementaria de la principal en los Hoteles, Aparthoteles, Resort y Edificio de Apartamentos. En los conjuntos de Casas de Vacaciones (Bungalows o Dúplex), el uso comercial quedará restringido al de restauración o bares.

4. Se autoriza la implantación de Centros Comerciales en las parcelas de suelo urbano o urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente, cuyo destino sea el de comercial exclusivo o compartido este con el de administrativo y/o social. La relación de estas parcelas es la siguiente:

* Lote 10.3 (Bellavista)

* Lote XII (San Fernando I)

- * Parcela G (Oasis)
- * Parcela C.C. “Ayacata” (Campo de Golf)
- * Parcela C.C.1 (Campo Internacional)
- * Parcela Comercial (Polígono T-8, Tablero)
- * Parcelas C1 y C2 (Meloneras 2A)
- * Parcela CORA (Meloneras 2B)
- * Parcela CC (Pasito Blanco)

4. Para la implantación de nuevos centros comerciales en los suelos urbanizables programados, los Planes Parciales deberán justificar la localización y la capacidad de los usos y locales de venta de acuerdo con los criterios especificados en el artículo 6 del Decreto 219/94 de 28 de octubre.

5. Como medida para minimizar los impactos negativos que puedan producirse en el entorno de los Centros Comerciales a desarrollar en los suelos urbanos se impone la adaptación de su volumen edificatorio a la tipología de su entorno. Por ello, se deberá tener en cuenta para la altura y número de plantas tanto la rasante de

la acera como la del terreno interior de la parcela, no pudiendo sobrepasarse la ordenanza correspondiente tomando ambas como base de partida.

g) En este mismo sentido, en los centros comerciales, la ocupación del suelo por la edificación sobre rasante y primera bajo rasante –en este caso, cuando se incorporen a esta planta bajo rasante usos terciarios lucrativos de oficinas, comercial y hostelería-no podrá ser superior al 60%, quedando el resto como superficie libre privada que podrá ser protegida por cubierta ligera y en la que únicamente se podrá ajardinar o instalar amueblamiento urbano, como bancos, papeleras, pérgolas, etc. En este espacio se prohíbe la instalación de expositores y artículos de venta, que de colocarse al exterior deberán ir en terrazas anejas al local y computarán como superficie de venta a todos los efectos.

h) Los Centros Comerciales de nueva implantación tendrán un acceso viario independiente del sistema viario principal, a modo de vía de servicio en el que existirá espacio para la parada de vehículos de servicio público. Las plazas de aparcamientos se deben prever a razón de una cada 50 m² de edificación y se localizarán en el interior de la parcela, bien en sótanos o en superficie.

Se deberá prever un espacio adecuado para la entrada o salida de los vehículos de recogida de basuras, en el interior de la vía de servicio propia del Centro Comercial.

Asimismo, en los Centros Comerciales ya existentes de uso terciario exclusivo de oficinas, comercial y hostelería en los ámbitos de San Fernando-Bellavista, El Tablero, el Hornillo y Lomo Maspalomas en los que se prevea la implantación en la planta primera bajo rasante del uso lucrativo terciario en sus categorías recogidas en el presente artículo 17 deberá, asimismo, preverse la implementación de las correspondientes plazas de aparcamientos derivadas del incremento del referido uso terciario a razón de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación y se localizarán en el interior de la parcela, bien en sótanos o en superficie.

2) Hostelería:

Continúa con arreglo al texto normativo del PGO/SBT vigente.

10.2.2 ARTÍCULO 49.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS

TEXTO PGO/SBT MODIFICADO

A continuación se adjunta la redacción del artículo 49 resultante de la presente iniciativa de modificación puntual del PGO/SBT, en lo referido a las condiciones de la Edificación Bajo Rasante:

Artículo 49. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS

“(…)

3. Edificación bajo rasante.

“(…)

3. Edificación bajo rasante.

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda bajo el plano horizontal de la rasante oficial definida en el artículo 48.

Se permite su ejecución en los suelos urbanos con las siguientes limitaciones:

Se considera sótano, aquella edificación o parte de la misma que se localiza en la totalidad de su volumen bajo la rasante oficial y no tiene ventilación directa al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera. En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero quedando restringido éste al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, o almacenamiento. En las edificaciones destinadas a usos especializados (sanitarios o deportivos) se permitirá la localización en sótanos de instalaciones propias del uso característico de la parcela, tales como quirófanos, salas de rehabilitación, gimnasios, saunas y similares. En parcelas hoteleras de todas las tipologías, podrán ubicarse en sótanos los vestuarios, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias del mismo.

En las parcelas de uso comercial e industrial, el sótano podrá ocupar el 100% de la misma, respetando en cualquier caso la separación a linderos.

Se considera semisótano, la parte de la edificación cuyo techo no sobresale en ningún punto del terreno más de 1,00 mt. sobre la altura de la rasante oficial medida ésta hasta la parte inferior del forjado. En los sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente, en las edificaciones existentes se respetará la altura fijada por la Normativa del Plan Parcial, en las nuevas edificaciones se respetará el Plan General. En los semisótanos no se permitirán usos vivideros, tolerándose los mismos usos que en los sótanos.

En las parcelas destinadas al uso específico de hoteles y apartoteles se podrá utilizar el semisótano para instalación de bares o discotecas, pero no de restaurantes.

Queda prohibido el uso industrial en semisótanos que no sea el de exclusivo almacenamiento y éste se admitirá con las limitaciones derivadas de la legislación específica para esta normativa.

En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliar de residencia permanente y de segunda residencia, el sótano y/o el semisótano podrá utilizarse para usos complementarios de la propia vivienda, tales como salas de juego, bodegas, etc., pero nunca para dormitorios. Esto será aplicable, también, en aquellas parcelas en zona

turística que acrediten fehacientemente que se estén destinando a vivienda unifamiliar de residencia permanente o segunda residencia y que por su complejidad, son imposibles definir en planos.

La superficie de ocupación en planta de los sótanos y semisótanos nunca podrá sobrepasar la que para la edificación sobre rasante esté admitida, debiendo cumplir las condiciones del índice de ocupación, fondo edificable y retranqueos a alineaciones y linderos especificadas para la zona de Ordenanza, excepto en los sótanos de las parcelas comerciales e industriales.

Como excepcionalidad, en los complejos turísticos existentes se permitirá la edificación bajo rasante, en un solo volumen, con prohibición expresa de usos vivideros con un máximo de 3 m²e/cama. La apertura de los establecimientos estará vinculada al complejo.

En las parcelas de uso terciario exclusivo de oficinas, comercial y hostelería en los ámbitos de San Fernando-Bellavista, El Tablero, el Hornillo y Lomo Maspalomas, se permitirá en la planta primera bajo rasante el uso lucrativo

terciario en sus categorías recogidas en el artículo 17 de la presente Normativa de Oficinas, Comercial y Hostelería, siempre que cumpla con los parámetros exigidos en el presente Plan General de Ordenación, así como los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad, funcionalidad de los servicios necesarios para la correcta operatividad del establecimiento y el Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya, según la legislación o normativa sectorial de aplicación. El local o locales de uso terciario que resulten bajo rasante deberán asegurar la independencia de acceso respecto al resto de locales implantados sobre el mismo inmueble, bien a través de vía pública o zonas privadas del edificio. A su vez, en la organización y distribución en planta bajo rasante de los usos terciarios lucrativos, se evitará la concentración cerrada de la edificación y disposición de los locales y se organizarán éstos en torno a espacios abiertos en el interior de las parcelas, así como en amplias galerías de anchuras no menores de 6 metros lineales entre locales.

Asimismo, en la planta primera bajo rasante de las parcelas de uso terciario exclusivo de oficinas, comercial y hostelería en los ámbitos de San Fernando-Bellavista, El Tablero, el Hornillo y Lomo Maspalomas se estará a lo dispuesto en el artículo 50. **CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN** de la Normativa del Plan General de Ordenación y, particularmente, en cuanto a la altura libre interior en la referida primera planta bajo rasante ésta no podrá ser inferior de 320 cms.

En aquellos casos que se pretenda implantar el nuevo uso terciario bajo rasante en edificios existentes, se estará a lo dispuesto en el artículo 38 de la Normativa del Plan General de Ordenación y, consecuentemente, el proyecto técnico que deberá aportarse con la solicitud correspondiente de Cambio de Uso definirá la solución arquitectónica que resulte de la modificación y considerará al menos los siguientes aspectos:

-Justificación de la disminución y/o supresión de los usos existentes que se ven alterados como consecuencia de la introducción de nuevos usos.

- Justificación del cumplimiento del edificio existente con la normativa vigente en relación con la edificabilidad, ocupación, altura y otros parámetros normativos de aplicación de acuerdo al planeamiento vigente.

- Cuantificación superficial de los distintos usos existentes y de los distintos usos modificados, expresando el incremento de aprovechamiento que resulta de los nuevos usos que se introduzcan de carácter lucrativo.

- Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y otras normativas que puedan ser exigibles y que tengan incidencia en la conformación arquitectónica resultante de la incorporación de los usos modificados, en su caso.”

Las actuaciones edificatorias que se promuevan para implantar el nuevo uso terciario bajo rasante al amparo de la presente modificación del PGO/SBT, en la medida en que supongan la materialización de los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas, tendrán la consideración de “actuaciones de dotación”, siéndoles aplicables las disposiciones legales que las regulan contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (artículo 7.2 y 18.2 y concordantes), y en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (artículo 53, 54, 315 y 316 y concordantes).

En estos casos, previamente a la autorización de cualquier actuación edificatoria privada, el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana habrá de determinar si la misma supone incremento del aprovechamiento de derecho de la parcela y, consiguientemente, si su promotor debe compensar al Ayuntamiento por los nuevos usos más lucrativos que se pretendan materializar.

En dicho caso, el deber del propietario de realizar la cesión obligatoria y gratuita de aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías (artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias) se referirá al incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la materialización

de los nuevos usos o destinos más valiosos asignados por esta Modificación del PGO/SBT y se concretará en el porcentaje fijado por la Ley.

Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, de acuerdo con los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos que a tal efecto se consignen en el correspondiente convenio urbanístico de gestión. En dicho convenio se deberá hacer constar el valor económico a abonar por los propietarios, el cual será determinado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

La concesión de licencia de edificación, previa la suscripción del correspondiente convenio urbanístico de gestión y el cumplimiento de los deberes legalmente establecidos, implicará la obtención por el propietario del incremento de aprovechamiento derivado de la actuación de dotación.

Los usos bajo rasante de los bienes patrimoniales incluidos dentro del ámbito de la modificación de los artículos 17 y 49 regirán por lo dispuesto en la Normativa específica de protección derivada del mismo.

(...)”

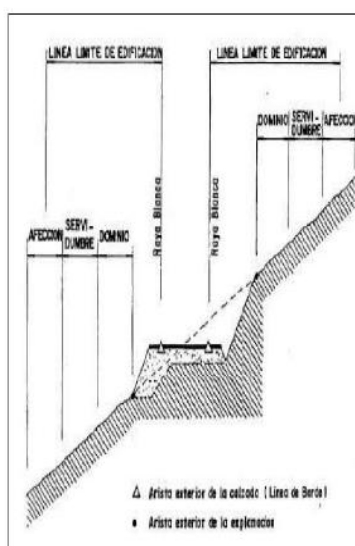
10.2.3 ARTÍCULO 64. PROTECCIÓN DE REDES DE INFRAESTRUCTURA TEXTO PGO/SBT MODIFICADO

A continuación se adjunta la redacción del artículo 64, en lo referido a la protección de redes de infraestructuras:

“1. Red viaria

Tanto en la Red de Carreteras de Interés Regional como en la Red de Carreteras Insulares, se deberá cumplir con lo establecido en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, así como en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, debiendo adaptarse las actuaciones en las franjas de protección a lo establecido en las mismas, en este sentido las nuevas edificaciones deberán cumplir con la línea de edificación definida en el Reglamento en base a lo indicado en la tabla incluida a continuación, tomando en consideración en cualquier caso que el límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre.

Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA (m)			Línea Límite de Edificación (m)*
	Zona de Dominio Público	Zona de Servidumbre	Zona de Afección	
Autopista GC-1	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de Red	3	5	3	12



(*) EL LÍMITE DE EDIFICACIÓN DEBERÁ SER SIEMPRE EXTERIOR A LA ZONA DESERVIDUMBRE. CUANDO LA LÍNEA LÍMITE DEFINIDA EN EL CUADRO CAIGA EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE, EL LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE FIJARÁ EN EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

Se hace excepción en las travesías de los núcleos urbanos donde exista línea de edificación continua consolidada y aprobada por el planeamiento vigente a menor distancia, y que no se haya dispuesto nada en contra por parte del titular de carreteras. Se deja constancia, a los efectos oportunos, que la GC-1 no es una travesía, con lo cual esta excepción no le es aplicable.

En cualquier caso, todas las obras a ejecutar en las franjas de protección de las carreteras insulares y regionales requerirán de la correspondiente autorización o informe preceptivo por parte del Cabildo Insular de Gran Canaria, previo otorgamiento de licencia.

Asimismo, los sótanos y/o semisótanos de nueva construcción y/o rehabilitación así como las Actuaciones de Dotación que sean colindantes con la Autopista GC-1, deberán situarse por detrás de la Línea Límite de Edificación de la carretera que proceda aplicar al respecto, es decir, la más desfavorable de entre la de treinta y cinco (35) metros medidos desde la Arista Exterior de la Calzada de la GC-1 y la del borde exterior de la Zona de Servidumbre, conforme lo que se establece en el artículo 58.5 y en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

Se ha de indicar que en relación a cualquier variación de la línea límite de edificación aprobada y vigente con carácter general para la carretera, su autorización compete en exclusiva al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transporte del Gobierno de Canarias, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 45/2016, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de la Consejería de Obras Públicas y Transporte del Gobierno de Canarias, modificado por el Decreto 59/2019, de 22 de abril.

Las autorizaciones de las obras, que afecten a las Zonas de Protección de la Autopista GC-1 (Dominio Público, Servidumbre y Afección), así como la Línea Límite de la Edificación de la misma, deberán solicitarse al Cabildo de Gran Canaria, conforme a lo establecido en el artículo 2º del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de trasposos de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares, en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional.

30.069

ANUNCIO

3.291

NOMBRAMIENTO DE PERSONAL EVENTUAL O DE CONFIANZA

Mediante resolución de Alcaldía de fecha 24 de junio de 2020, con número 1666 de fecha 26/06/2020 y efectos del día 1 de julio de 2020, se ha procedido al nombramiento del Personal Eventual o de Confianza, de doña Pilar Grande Pesquero con la especificidad de Asesora de Alcaldía.

San Bartolomé de Tirajana a dos de julio de dos mil veinte.

LA CONCEJALA DELEGADA DE RECURSOS HUMANOS, Pino Dolores Santana Santana.

31.158

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE YAIZA

ANUNCIO

3.292

Aprobado por resolución del Alcalde, de fecha 16 de julio de 2020, el padrón y listado cobratorio Municipal referido al Impuesto sobre Actividades Económicas Ejercicio 2020 en periodo voluntario.

Quedan expuestos al público en la Recaudación Municipal, ubicada en la calle Salida al Rubicón, de lunes a viernes, en horario de 08:30 a 14:00 horas, por espacio de UN MES, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, para su examen y presentación de reclamaciones, en su caso, por los interesados legítimos.