

Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
NORMATIVA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Julio 2016



**ANEXO II: Ámbitos de planeamiento sujetos a revisión:
PEPRI Casco de Guía, PERI La Atalaya-Becerril.**

ANEXO II:

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO SUJETOS A REVISIÓN

1. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE SANTA MARÍA DE GUÍA (PEPRI CASCO HISTÓRICO).....	2
2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ATALAYA Y BECERRIL (PERI LA ATALAYA Y BECERRIL)	7

1. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE SANTA MARÍA DE GUÍA (PEPRI CASCO HISTÓRICO)

El ámbito de suelo urbano consolidado SUCU 1.1 Casco Histórico del Plan General vigente remite su ordenación pormenorizada a la figura de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI). Este Plan Especial se aprueba por orden de 16 de marzo de 2000, publicándose en el Boletín Oficial de Canarias (BOC nº 57, de 8 de mayo de 2000).

a) Determinaciones generales

Los criterios y determinaciones de ordenación que estableció el PGO vigente para la ordenación del SUCU 1.1 por el PEPRI han sido asumidos por la Revisión del Plan General de Ordenación para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril y resto de la legislación de aplicación.

Ahora bien, el trascurso del tiempo y la necesidad de mejorar, por un lado, la delimitación del ámbito, y por otro, la definición de las condiciones de protección y de intervención en las edificaciones históricas catalogadas, entre otras motivaciones, ha hecho necesaria una Revisión del SUCU 1.1 Casco Histórico, a través del PEPRI. Esta Revisión del PEPRI se justifica en los apartados b) y c) siguientes y mantiene las determinaciones que, en su día, el PGO vigente mandató al Plan Especial, y que son:

- La revitalización de la ciudad pasa por la potenciación de los valores arquitectónicos de su centro histórico y del sistema dual núcleo-área de equipamiento, tímidamente iniciado con la localización de un grupo de instalaciones deportivas al otro lado del barranco de Guía.
- Organizar los parques públicos (con los que no cuenta en la actualidad) y las áreas de equipamiento como elementos intermedios entre la ciudad tradicional y las áreas de futuro desarrollo, a través de los mismos, en el conjunto urbano, con dos barrancos que lo han enmarcado, desde su origen.
- Diseñar y recualificar, en su caso, el espacio público: la calle (en sus diversos tipos), la plaza y el parque urbano. Definiendo con él la nueva forma de la ciudad y acompañando la renovación del centro.
- Seleccionar edificios singulares, para uso público retomando el carácter de foco cultural que en otro momento tuvo la ciudad.
- Definir las diferentes zonas de edificación proponiendo medidas para futuras actuaciones acordes con cada una de ellas.
- Completar el tejido con nuevas viviendas.
- Programar las prioridades y establecer una sucesión de fases, en función de la facilidad de promoción y la urgencia de los problemas planteados.

Para la consecución de estos objetivos, el Plan Especial contendrá:

- La definición de las áreas que completan el conjunto.

- La redifinición del espacio público de la ciudad consolidada, potenciando el carácter y posibilidades de uso del área monumental, proponiendo para ello recorridos alternativos a los actuales.
- En relación al apartado anterior, establecer medidas de protección-renovación del patrimonio arquitectónico, seleccionando piezas que albergue usos de carácter público.
- Fijar las condiciones de edificación, teniendo en cuenta las características propias de cada sector y la particular topografía del terreno.
- El estudio económico - financiero y plan de etapas.
- Se atenderá la edificación catalogada en el Plan Especial a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, teniendo que estar en consonancia e integración con aquellas nuevas edificaciones que la ordenanza de renovación urbana definan.

b) Justificación de la corrección de la delimitación del área sometida a PEPRI del Casco Histórico de Santa María de Guía por la Revisión del PGO

La Revisión del Plan General de Ordenación para su adaptación a la Ley de Directrices y resto de la legislación sobrevenida (PGO), realiza una corrección de la línea de delimitación del área del Casco Histórico sometido a Plan Especial de Protección y Reforma Interior. Esta corrección en la delimitación tiene las siguientes motivaciones:

1º.-En la Calle Fernando Alonso de la Guardia.

Esta línea que lo separa del área de ensanche del Casco (Urb. Las Huertas), se ha ajustado al borde de las aceras actualmente ejecutadas, pues en el momento que se produjo la delimitación originaria no estaba ejecutada, ni siquiera ordenada, la urbanización, con lo que habiendo actualmente definición cartográfica exacta, el nuevo PGO lo recoge correctamente.

2º.-Las parcelas donde se implantan el Albergue de la Juventud, cancha, piscinas terrero y parcela del colegio Nicolás Aguiar junto al barranco de Guía ya no las ordenará el PEPRI sino que se ordenan directamente por la Revisión del PGO por ser más coherente, ya que por el carácter de las mismas y su situación física en el otro lado del Barranco (lado sur), no tiene sentido que el PEPRI las considere si quiera, por lo que la línea se ciñe a dejar fuera esas dotaciones para que las ordene directamente el Plan General, delimitándose en la parte Norte del Barranco de Guía.

3º.- Por otro lado y en esta misma zona, el PEPRI se ciñe a delimitar la trasera de las edificaciones históricas de la trasera de Dolores de Sosa y trasera de la calle Luis Suárez Galván. Con ello se deja igualmente fuera del ámbito del PEPRI la zona de antiguas huertas entre el Casco y el Barranco de Guía, debido en primer lugar a que su situación física está fuera del ámbito del suelo consolidado y en segundo lugar que contiene elementos que forman parte indisoluble de la estructura orgánica y de movilidad de toda la Ciudad como son el Sistema General de parque Urbano y la vía de Ronda que rectifica su trazado aunque sigue bordeando el Casco Histórico por el Sur hasta llegar a conectar con el barrio de San Roque, elementos que se obtienen por el desarrollo del suelo urbanizable que los engloba a través de la provisión de aprovechamiento urbanístico a los propietarios de estos suelos y que el Plan General resuelve dentro de su Programa de gestión en dos unidades de actuación diferentes.

4º.- En el tramo definido por la Avenida de España en la Urbanización de Las Barreras se ha optado por excluir de la delimitación del PEPRI la totalidad de la edificación de estas viviendas sociales que actualmente se encuentra parte sometida a la ordenación por el PEPRI y parte por el PGO, hecho que parece poco adecuado por coherencia en la ordenación.

5º.-Igualmente se ha ajustado el ámbito de suelo urbano definido por el PEPRI a lo estrictamente edificado en la trasera de los edificios de Las Malvinas por ser terrenos de una gran pendiente poco adecuado para colocar usos urbanos, más propios de tratamientos como zonas inedificables que proponga el suelo rústico de protección paisajística dentro de las propuestas de la Revisión del PGO.

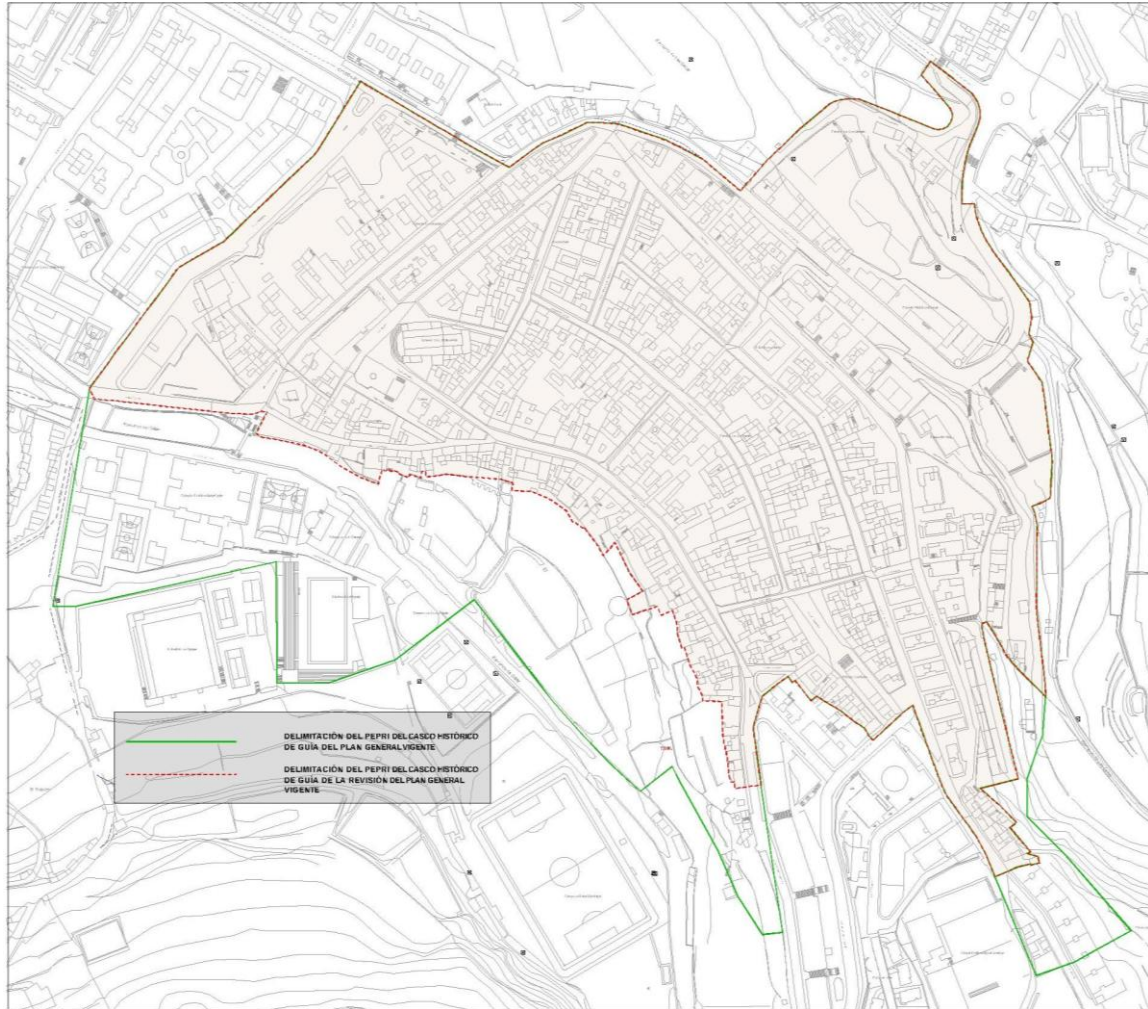
6º.- Por último se han excluido del límite del PEPRI las manzanas del margen derecho de las calles de Lomo Guillén y Marqués del Muni, al entender que, por un lado, las edificaciones existentes carecen de protección patrimonial y por otro, la ordenación de estos suelos era necesario que se abordara directamente por el plan general, al ser elementos necesarios para la conexión e integración de los sectores de suelo Urbanizable SUSO/R-6 Barranco de Las Garzas y SUSO/R-10 Finca Clavijo, con la actual trama urbana.

Como se observa, en la mayor parte de los casos se trata de ajustes de líneas que dejan fuera varias zonas, para dejar a las determinaciones del PGO las mismas, dejando sin efecto el régimen jurídico que les daba el PEPRI vigente hasta ese momento. Se trata de zonas exteriores al casco histórico importantes para dar coherencia a la conexión de la ciudad nueva con la antigua. Por ello, deben ser ordenadas por el PGO.

Es por ello, que las determinaciones establecidas en el PGO para todo el ámbito, deben prevalecer, incluso sobre las ya ordenadas por el PEPRI, hasta el momento en que éste se revise, dado su carácter de instrumento de desarrollo o complemento de las determinaciones del PGO.

A continuación se aporta un plano en el que se representan las zonas que han quedado fuera del ámbito del PEPRI, y que se ordenan por esta Revisión del PGO.

Todo el proceso quedará completado cuando se realice la aprobación posterior de la Revisión del PEPRI, actualmente en redacción.



c) Justificación de la necesidad de la Revisión del PEPR del Casco Histórico

1.- En primer lugar el ámbito del PEPR vigente es objeto de una redelimitación más ajustada por el Documento de Revisión del PGO que la circunscribe a delimitar el área física realmente considerada “Ciudad Histórica” la cual se delimita geográficamente considerando los elementos significativos que siempre la han definido tal como se explica en la justificación de la necesidad de su redelimitación.

2.- La primera motivación para reconsiderar el PEPR vigente, con independencia de su redelimitación, es mejorar la definición de las condiciones de protección y de intervención en las edificaciones históricas catalogadas, mediante la elaboración de un nuevo catálogo más pormenorizado en su desarrollo que ha requerido de un estudio profundo de la edificación catalogada. En este sentido, en muchos casos la indefinición del carácter de la intervención que el propietario del inmueble puede realizar en la edificación para modernizarla, acondicionarla, rehabilitarla o restaurarla, es acentuada que el propio propietario del inmueble o incluso el potencial promotor, se retira de tal empeño en ocasiones, por la indefinición de los actos de ejecución posibles derivados del alcance del interés real histórico o arquitectónico del edificio, que transmite el documento. Por otro lado errores y omisiones han sido detectados y serán objeto de subsanación.

3.- Por otro lado, la Ciudad de Guía tiene una asignatura pendiente con sus bordes físicos, siendo estos bordes verdaderas fachadas de “encuentro o desencuentro” con el territorio, que en algún caso requiere de su revalorización o recualificación estética, necesitando en ocasiones de nuevas piezas urbanas de completamiento, como es el caso de las parcelas de la calle Fernando Alonso de la Guardia, Centro neurálgico de la Ciudad donde se encuentran la Ciudad Histórica con la nueva Ciudad desarrollada en los últimos veinte años.

4.- Igualmente, es patente que la búsqueda de conectividades visuales, peatonales y rodadas del Casco con el resto del territorio urbano y rural requiere de una reconsideración adaptada a los nuevos tiempos. La experiencia obtenida de la gestión del PEPRI vigente acrecienta el conocimiento de cómo se mueve la gente en el Casco Histórico que requiere de una respuesta adecuada a los problemas suscitados. En este sentido la respuesta a la pregunta de qué áreas deben de peatonalizarse y cuáles deben de ser los canales de circulación de vehículos, en base a la situación de las zonas comerciales o estrictamente residenciales, está más clara hoy que hace 10 años.

5.-La alternativa de usos que el actual PEPRI da a las edificaciones residenciales históricas precisa de mayor definición, pero también de mayor flexibilidad, teniendo en cuenta la creciente especialización de las actividades económicas que se proponen en estos tiempos, más necesitado de imaginación, pues antes se ligaba a la residencia casi únicamente, con lo que la “Terciarización del Centro” es un hecho irrenunciable que es necesario para la recualificación y recuperación de las edificaciones históricas principales del Centro del Casco.

6.-Por último, es preciso reconsiderar el régimen Normativo del Documento vigente, que contiene cierta falta de definición, incluso errores que han llevado a subvertir su propia intención. La sistematización de la Ordenanza tanto grafica como literal es una de las operaciones estrella que el nuevo PEPRI tiene que abordar.

2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ATALAYA Y BECERRIL (PERI LA ATALAYA Y BECERRIL)

Las NNSS de Santa María de Guía fue el primer instrumento de ordenación que remitió a Plan Especial de Reforma Interior el ámbito de la Atalaya Becerril. En adecuación al mismo se redactó y aprobó definitivamente el citado plan, según el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 23 de mayo de 2000 (BOC nº 152, de 23 de noviembre de 2001).

El PGO del 2005 reconocía el citado Plan Especial y establecía unas determinaciones de carácter general, así como unos objetivos y criterios que debían acometerse para esta área de ordenación. Son los que se aportan a continuación.

a) Determinaciones generales

Al igual que en el caso del PEPRI Casco de Guía, los criterios y determinaciones de ordenación que estableció el PGO vigente para la ordenación del SUCU 2.2 y SUNCU 2.1 por el PERI han sido asumidos por la Revisión del Plan General de Ordenación para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril y resto de la legislación de aplicación.

Ahora bien, el trascurso del tiempo y los problemas que plantea la topografía del terreno, entre otras motivaciones, ha hecho necesaria una Revisión de la ordenación pormenorizada establecida en el PERI-2001, así como una ampliación del ámbito de ordenación remitido al mismo. Esta Revisión del PERI se justifica en el apartado b) siguiente y mantiene e incrementa las determinaciones que, en su día, el PGO vigente mandató al Plan Especial, y que son:

1) OBJETIVOS DEL PERI.

Los objetivos principales son la ordenación de la zona comprendida dentro de la delimitación del PERI y la protección del medio físico en el que se sustenta, es decir, la llamada Montaña de Ajódar, limitando severamente el crecimiento ascendente y poniendo fin a la ocupación arbitraria del mismo.

1.- Frenar tajantemente el fenómeno de colonización que se viene produciendo en la montaña.

2.- Limitar el crecimiento del barrio hacia la parte alta de la ladera y establecer una franja o barrera de transición hacia el Área Insular Protegida del pico de la montaña.

3.- Rehabilitar la imagen exterior o lejana de la montaña y su conjunto edificado. Es decir, mejorar el paisaje de esta zona del municipio de Santa M^a de Guía rompiendo su imagen de obra permanente.

4.- Conseguir la integración de esta zona de La Atalaya-Becerril como un casco unitario con un tratamiento y trazado coherente, que aglutine las distintas partes que lo conforman actualmente en un conjunto homogéneo, sin alterar sus diferenciaciones y uniéndolo a su vez al suelo urbano circundante, tanto por el lado de La Atalaya como el de Becerril, en un barrido vertical que, apoyándose en el camino público La Atalaya-Becerril, recorra todo el barrio en sentido ascendente hasta el límite definitivo del PERI, donde obligatoriamente acabará todo proceso urbanizador.

5.- Buscar conexiones rodadas alternativas que faciliten la accesibilidad dentro del barrio y la penetración desde el exterior, poniendo un cuidado especial con todo aquello que supone accesos y permeabilidad del barrio de manera que éste resulte lo más

cómodo, funcional y ordenado posible, evitando puntos o zonas de marginación y limitando su crecimiento.

6.- Mejorar la infraestructura y definir su trazado.

7.- Ubicar equipamientos y sobre todo, espacios libres, que ayuden a matizar la imagen lejana y aporten, a su vez, lugares de encuentro y descanso en el inclinado recorrido del barrio. En este sentido se considera vinculante la delimitación del Sistema General de Parque Urbano del Becerril SG-EL/PU 6.

8.- Facilitarle a la Corporación Municipal la oferta de suelo y el trabajo de regularización de solares que viene realizando paralelamente a la redacción del PERI en el barrio.

9.- Cuidar el acabado de las calzadas, recalzar muros, colocar mobiliario urbano, vegetación, barandillas y todo aquello que mejore la calidad del uso y del espacio público del barrio.

10.- Obtener un control urbanístico a través de las ordenanzas que permita homogeneizar la zona impidiendo las medianeras y traseras descubiertas, los grandes volúmenes y la ocupación de la calzada, a la vez que nos facilite su recuperación mediante el sistema de alineaciones y que optimice el estado de la edificación, propiciando incluso la implantación de nuevos modelos edificatorios.

11.- Con todo ello, mejorar las condiciones de salubridad y habitabilidad, en la búsqueda de una imagen, tanto interior como exterior, ordenada y viva.

En este sentido se trata de aprovechar las costumbres y factores sociales establecidos en el barrio para que el Plan Especial no signifique un plan de choque o ruptura con el mismo, sino un elemento que mejore la calidad de vida y fomente la colaboración de todos. Es decir, se pretende hacer viable y factible no sólo socialmente sino incluso en términos económicos la puesta en marcha y la realización de las obras de pequeña escala, mejora de fachadas, remates, acabados o pinturas, que se deriven de este planeamiento.

2) OBJETIVOS Y CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES

Desde el punto de vista medioambiental el Plan Especial se ratifica en los siguientes aspectos:

2.1) Medidas de restauración

- Deben limpiarse y eliminarse los vertederos incontrolados, sobre todo en aquellos puntos de interés natural y paisajístico, tales como las numerosas barranqueras que surcan el barrio.
- Deben pavimentarse las pistas del tránsito usual pues, aparte del claro impacto visual, producen gran cantidad de polvo que afecta a la vegetación y lavas colindantes.

2.2) Medidas de conservación

- Limitación definitiva y urgente del avance de la edificación en dirección al pico de la montaña de Ajódar así como del borde norte del PERI en dirección a la montaña denominada la Atalayita.

- Debe prohibirse totalmente cualquier tipo de edificación en los suelos de protección, permitiéndose sólo aquellos que sean de utilidad social o pública y siempre que éstos se adapten lo suficiente al medio, afectando lo menos posible a la flora, fauna o paisaje del entorno. Los proyectos de dichas edificaciones deberán ir acompañados de un estudio de impacto ambiental para prever posibles agresiones al medio. Las instalaciones de infraestructura (tendido eléctrico, telefónico, etc.), deberán ir siempre enterradas y cumplir con el precepto anterior.
- Debe prohibirse taxativamente la extracción de áridos o instalación de vertederos en el área del PERI y sobre todo en el resto de la montaña.

2.3) Medidas establecidas en el Plan Territorial Especial de ordenación del paisaje insular (PTE-5), en desarrollo del Plan Insular de ordenación de Gran Canaria:

- En la ordenación del PERI se debe perseguir el tratamiento paisajístico de la Montaña de Ajódar, la interconexión del tejido urbano con el medio agrícola del entorno y el fomento de la rehabilitación paisajística de estos encuentros.
- Impulsar el tratamiento cromático de la Atalaya con colores terrosos propios de la zona, con el fin de completar la ya iniciada campaña de cromaticidad en toda el área.

2.4) Aprovechamiento del Medio Natural.

La construcción de algunos miradores en puntos estratégicos, dentro de los límites del PERI, puede favorecer el disfrute y apreciación del paisaje dada la situación dominante de estos suelos sobre los llamados Llanos de Parra y el propio casco de Guía.

b) Justificación de la necesidad de Revisión del PERI La Atalaya y Becerril

Las determinaciones generales a la Revisión del PERI son las siguientes:

1º.-El área delimitada por el PERI de la Atalaya y Becerril se ordenó a través de esta figura a finales de los 90 y se ordenaba por primera vez. El suelo (90% de titularidad pública) había sido ocupado casi en un 40% por edificaciones ilegales tras el crecimiento poblacional de los 60 y 70, por una falta de respuesta de las Administraciones Públicas en una política de vivienda que hizo incrementar la ilegalidad por la necesidad creada.

El mayor problema se suscitó en la forma de ocupación de un suelo muy accidentado topográficamente (ladera de la Montaña de Ajodar), a partir de una primitiva y pequeña ocupación troglodita propietaria originaria, creando una desregulación sin precedentes en Guía. Primero se hacían los edificios y luego las calles, inicialmente caminos pedestres, aunque el germen de la ocupación fue la carretera de subida al depósito de aguas potables de bajaba en esa época de los Altos de Guía.

El primer PERI fue el resultado de una urgencia por frenar el descontrol urbanístico suscitado, definiendo de forma clara el dominio público y el dominio privado con su regulación normativa básica, con la recuperación de bolsas de suelo público para parques y dotaciones como el Parque de las Piteras y de Becerril, definiendo la parcelación con el objeto de regularizar las parcelas ocupadas por particulares, expedientes que aún hoy día se están terminando de resolver con procesos de subasta,

y finalmente establecer una clara limitación de usos y contención del desarrollo edificatorio hacia el Pico.

Por todo ello, los motivos para la reconsideración del PERI vigente son los siguientes:

1º.- La experiencia del trabajo realizado con este documento llevó a la Oficina Técnica Municipal, a topografiar la totalidad del suelo ordenado en un proceso de redefinición física del lugar reconociendo sus variables (cuevas, caminos preexistentes, barranquillos, infraestructuras, etc.) con lo cual se ha detectado claros fallos de planteamiento en la ordenación de algunas áreas que afectan a elementos preexistentes a conservar. Trabajo este pues, digno de utilizarse para una planificación futura de mayor calidad técnico -urbanística.

2º.-Por otro lado, y tal como se define en el Plan Territorial Especial-5, del Paisaje, en desarrollo del PIO-GC, existen espacios de gran presencia paisajística que recuperar en la isla de Gran Canaria, y entre ellos está la Montaña de Ajodar Guía- Gáldar en su conjunto. En este Plan se trata pues este espacio desde el punto de vista de su nivel visual y tridimensional, es decir como un paisaje que trasciende más allá de sus propios límites, cuando el PERI vigente es más un documento técnico limitado al control urbanístico realizado bidimensionalmente en planta, sin haber sido hecho pensando en la tercera dimensión, que ayuda a considerar, sin duda, más profundamente la morfología urbana (edificación en ladera) e incluso sus aspectos más perceptivos como el estudio del color de lo lleno y de lo vacío y su encuentro con el territorio natural de la ladera del Pico.

Ello conlleva a la definición de una ordenanza muy desarrollada para el control morfológico del territorio resultante, definiendo usos y tipologías según la situación física y esponjando determinadas áreas que funcionen como espacios naturalizados como son los barranquillos y los bordes de encuentro con la Montaña.

Asimismo, la consecución de las medidas ambientales en relación a la problemática de las escorrentías superficiales y protección de la ocupación de los suelos de transición en la zona Ba2 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, implicó aumentar el ámbito de ordenación del PERI vigente, para que el análisis de los efectos ambientales de la ordenación fuera estudiado en su conjunto. Para ello se incluyó dentro del ámbito del PERI los suelos calificados como Espacio Libre Público y dos parcelas calificadas como b2 por el PGO del 2005.

Sin embargo, a raíz del informe sobre el documento denominado "*Modificaciones Sustanciales de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía: Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (2ª Aprobación Inicial)*", emitido por el Cabildo Insular de Gran Canaria, Servicio Insular de Planeamiento, se reitera lo establecido en el informe de dicho Servicio con ocasión de la 1ª Aprobación inicial en el sentido de que "*se debe ajustar el límite del vigente suelo urbano "SUC-2.2 La Atalaya-Becerril", en el entorno señalado en la figura número cuatro, a la zona D.3 del PIO-GC, excluyendo de esta clasificación el espacio afectado por la zona Ba.2, todo ello por resultar incompatible con lo dispuesto en el apartado 5 de su artículo 30.*"

Si bien la ampliación del suelo urbano en el espacio afectado por Ba2 del PIO-GC se justificaba en la necesidad de mejorar las condiciones ambientales actuales de la ladera de la montaña que limita con la zona urbanizada de La Atalaya, calificando ese espacio como Espacio Libre en la categoría de área ajardinada, y que la intención era recuperar los suelos afectados por las escorrentías que actualmente sufre este espacio, el informe

del Cabildo en la 2ª información pública no considera justificada la clasificación del citado ámbito como suelo urbano con el fin de su destino a espacio libre público.

Por ello, y en cumplimiento de lo dispuesto anteriormente se excluye del ámbito del PERI dicha zona, siendo redelimitado en los planos del presente Plan General. El régimen de usos de esta zona que se excluye del PERI se sujetará a lo dispuesto para la categoría de suelo rústico que le establezca el Plan General.

3.- Por último, el completar la dotación de servicios de los dos barrios con un mayor conocimiento actual de sus carencias, es otro de los principales objetivos para poder materializar, en base a estas pautas, un verdadero Plan de barrios que materialice todas estas intenciones.

c) Determinaciones vinculantes

Se establecen como determinaciones vinculantes para la revisión del Plan Especial de Reforma Interior que las edificaciones calificadas como b2 que han quedado ahora incorporadas al área del PERI deberán mantener, en la propuesta que finalmente se elabore, el uso residencial con la tipología edificatoria que mejor se adecúe al medio en el que se inserta.