

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DE
LA NORMA ZONAL "P"

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
DOCUMENTO BORRADOR

Agosto 2018



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN
CANARIA EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL “P”

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
DOCUMENTO BORRADOR**

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Coordinación de redacción:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Equipo de redacción:

Ana Dolores del Rosario Suárez
Arquitecta

Mario Suárez Naranjo
Técnico geógrafo

(redactor a los efectos del art. 16 de la ley 21/2013)

Inmaculada Dolores Guerra
Técnico jurídico

Edición y trabajos administrativos:

María del Pino Jansson Mayor
Delineante

María Zoraida López León
Administrativa

ÍNDICE

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	1
1.1.- OBJETO.....	1
1.2.- LOCALIZACIÓN DEL ÁREA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.....	2
1.3.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA.....	3
1.4.- MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.....	4
2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	4
2.1.- LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR.....	4
2.2.- ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	18
2.2.1 – Norma de aplicación.....	18
2.2.2 – Regulación de alturas.....	19
3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.....	21
3.1. – ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.....	22
3.3.1 – Alternativa 0.....	22
3.3.2 – Alternativa 1.....	22
3.3.3 – Alternativa 2.....	23
3.3.4 – Alternativa 3.....	28
4.- ANEXO PLANOS	

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL “P”.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.1.- OBJETO.

Esta Modificación viene motivada por el cumplimiento de la sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 23 de junio de 2016 del recurso contencioso-administrativo número 49/2013.

El fallo de dicha sentencia, en su parte dispositiva, dice lo siguiente:

“Que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por la representación procesal defrente al Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria aprobado por Acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012 en el particular antes identificado, y anulamos el citado acuerdo en cuanto a la asignación de una Ordenanza P al inmueble propiedad de la demandante y la fijación de la altura máxima en tres plantas, debiendo signarse otra Ordenanza y parámetro de altura acorde con la realidad de la zona del entorno de la Calle Perojo y los antecedentes de planeamiento para dicha zona, asimismo anulamos el citado acuerdo en cuanto a la protección ambiental asignada a dicho inmueble por su inclusión en el Catálogo de Protección Arquitectónica Municipal (ficha ARQ-141), todo ello en la forma expuesta en los anteriores fundamentos, sin hacer expresa condena al pago de costas procesales.”

Además de descatalogar el inmueble situado en la calle Canalejas nº 21, la sentencia obliga a modificar la norma y el número de plantas asignado a la parcela en cuestión por el Plan General vigente. Por coherencia urbanística, ello no se debe realizar en exclusiva a dicha parcela, sino que la ejecución de dicha sentencia debe ser objeto de un estudio que afecte a todo el ámbito que regula dicha norma en el barrio de Canalejas.



C/ Canalejas, 21



1.2.- LOCALIZACIÓN DEL ÁREA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

El ámbito objeto de la Modificación es el definido en el plano 01. Se localiza en el barrio de Canalejas, y se corresponde con el área de aplicación de la Norma Zonal P más las parcelas adyacentes situadas en C/ Murga nº12-18 y 19-27 (que se regulan por la norma zonal M4) y C/Cebrián nº55 esquina Tomás Morales (con norma zonal M6).



Dicho ámbito comprende una superficie de 10,08 ha, y se sitúa en las proximidades de dos Conjuntos Históricos. Envuelve y bordea el Conjunto Histórico “La Calle Perojo e inmediaciones”, recientemente declarado BIC por el Gobierno de Canarias según Decreto 46/2018, de 16 de abril, y por el sur limita con el barrio de Triana que fue declarado BIC en la categoría de Conjunto Histórico el 19 de noviembre de 1990.

1.3.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA.

o Plan General 1989:

En este Plan General, el área quedaba regulada con la norma M5, es decir, tipología de manzana cerrada con la edificación situada en alineación oficial, y con 5 plantas de altura; excepto en las manzanas situadas en Bravo Murillo donde se le asignaba la norma M6 (6 plantas de altura).

o Plan General 2000:

Se delimitó para la zona del barrio de Canalejas un plan especial de protección (API-02 “Plan Especial de Protección del Entorno de la Calle Perojo”), para preservar esta área y ponerla en valor por su importancia urbana y edificatoria como patrimonio histórico-artístico para la ciudad. Las normas de aplicación en este plan especial eran las siguientes:

- Ordenanza de protección para los edificios catalogados.
- Ordenanza Mp (similar a la Norma M del Plan General) para las zonas periféricas.
- Ordenanza R para la edificación a renovar en el interior del ámbito.

A su vez, y coincidiendo con la tramitación del Plan General, se incoa la calle Perojo, y las parcelas que la conforman, como Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico (BOC 11/02/2000).

o Plan General 2012:

El Plan Especial resultó anulado tras la sentencia 19/01/2009, por defectos de tramitación y por la ausencia, en el Estudio Económico Financiero del mencionado Plan, de valoración de las compensaciones derivadas de la limitación singular de derechos adquiridos.

En consecuencia y dado que el Plan Especial no fue anulado por su ordenación sino por los motivos descritos en el párrafo anterior, el Plan General 2012, Plan vigente, para la regulación urbanística de la zona toma como base la ordenación establecida en el Plan Especial anterior (API-02), y divide el ámbito inicial en dos áreas de ordenación:

- a) La primera de ellas, se corresponde estrictamente con la delimitación establecida en el BIC, y que se ordenará a través de un plan especial, de protección, APR-18 “Plan Especial Entorno de la calle Perojo”.
- b) Y en la segunda, que se corresponde con el resto del anterior API-02, se opta por la ordenación directa en el Plan General. Se establecen dos normas zonales diferenciadas “P” y “M”,

coincidiendo básicamente, la primera, con la zona más próxima al BIC, y reproduce la ordenanza R del Plan Especial anulado, y la segunda, localizada en las zonas periféricas y a las que el citado planeamiento asignaba la ordenanza Mp.

1.4.- MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

El marco legal de la presente Modificación se circunscribe básicamente al conjunto de instrumentos que regulan los procedimientos y ejercicio técnico de la ordenación urbanística y territorial del archipiélago y el conjunto del Estado, concretándose específicamente en los siguientes instrumentos legales:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- R.D.L.7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, de Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la Ley 4/2017.

1.4.1 – Alcance y justificación del procedimiento de Modificación.

La propuesta de Modificación se circunscribe exclusivamente a la norma zonal de aplicación en el ámbito señalado del barrio de Canalejas.

No supone cambio en la clasificación o categorización del suelo, y no afecta a las parcelas calificadas, ni tampoco a la catalogación de inmuebles, ni a la norma de protección de aplicación a estos últimos.

Se encuadra dentro del tipo de modificación menor pues no se encuentra en los supuestos de modificación sustancial establecidos en el artículo 163 de la Ley 4/2017.

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

2.1.- LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR.

El área objeto de la Modificación está clasificada como suelo urbano consolidado por el PGO-2012. La norma de aplicación, tal como se indica en los planos de regulación del suelo y la edificación del Plan General vigente (plano 02 de este documento), es la norma P, excepto en dos pequeñas áreas localizadas en los bordes que se regulan por la norma M. En concreto, la norma M afecta a una parcela situada en la manzana 18 y a las parcelas de las manzanas 8 y 17 en el tramo hacia la calle Murga.

Los parámetros urbanísticos de la norma P se establecen en el capítulo 5.3 de las Normas Pormenorizadas, y son los siguientes:



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

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

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

Artículo 5.3.1 Área

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

Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles

2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

Artículo 5.3.3 Aplicación

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

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.3.4 Condiciones de las parcelas

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

Artículo 5.3.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. Se exceptúan los casos contemplados en los apartados 2 y 3 del artículo 5.3.7.
2. Se exigirá chafalán donde ya exista y en aquellas esquinas donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman el cruce de calles.

Artículo 5.3.6 Número de viviendas por parcela

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



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en el apartados 2 y 3 de este artículo, de aplicación únicamente en Canalejas.
2. Cuando el fondo de la parcela a edificar colinde con un elemento de edificio protegido que tenga tratamiento de fachada, la nueva construcción deberá retranquearse al menos tantos metros como el número de plantas a edificar, con un mínimo de tres (3) metros. En este caso, la pared trasera resultante tendrá carácter de fachada.
3. Cuando un edificio colinde lateralmente con un inmueble protegido superando en altura a éste, el primero deberá retranquear con respecto a la medianera las plantas que excedan de la cota de coronación del edificio protegido. El retranqueo será coincidente con la magnitud en que se "excede" la altura de referencia, con un mínimo de tres (3) metros. La pared lateral resultante tendrá carácter de fachada.

Artículo 5.3.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra P de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En aquellos casos en que pudiera generarse medianeras con carácter permanente, la altura de la edificación se determinará a través de un Estudio de Incidencia Ambiental que contemplará la altura de la edificación colindante. En el resto de los casos la altura máxima vendrá determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de comisa:
 - a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
 - b) Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.
 - c) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.3.9 Condiciones de composición y forma

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

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LTCENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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

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

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

Artículo 5.3.10 Materiales de fachada

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

Parámetros de Uso

Artículo 5.3.11 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

3. Usos complementarios:
 - a) En plantas bajo rasante:
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - b) En planta baja:
 - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
 - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, excepto en las calles Núñez de la Peña, Tomás Iriarte, Pedro de Vera, Murga (tramo comprendido entre Canalejas y Pedro de Vera) y Cebrián (tramo comprendido entre Canalejas y Pedro de Vera).
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
 - Administración Pública.
 - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - c) En plantas altas:
 - Taller, en su categoría de Doméstico.
4. Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
5. Usos alternativos:
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
 - Administración Pública.
6. Usos autorizables:
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, aunque estén registradas después de la aprobación de las presentes Normas, a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela más cercana con este mismo uso, ya sea esta última calificada como AP o se encuentre en explotación.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, para la totalidad del edificio.



Y los parámetros urbanísticos de la norma M se establecen en el capítulo 5.8:

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TRI-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

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

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.

Artículo 5.8.1 Área

- Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles

- Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

Artículo 5.8.3 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

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

- La superficie de la parcela será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, excepto en M2 y M3 donde no se establece parcela mínima a efectos de edificación y de cien (100) metros cuadrados a efectos de segregación.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de doce (12) metros.
- Por debajo de las dimensiones anteriores se podrá edificar en los siguientes supuestos:
 - Si la fachada o la sumatoria de fachadas (en el caso de que tenga varias) de la parcela a construir tiene una dimensión igual o mayor a dieciocho (18) metros.
 - Que la parcela se encuentre en una situación de colindancia, en cualesquiera de las siguientes circunstancias, ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales:
 - Con edificaciones de dos (2) o más plantas de altura.
 - Con edificaciones de tres (3) o más plantas de altura que se encuentren en situación de fuera de ordenación con carácter grave por ocupar suelo calificado como Viario o Espacio Libre público según lo definido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Normas Urbanísticas [ORDENACIÓN PORMENORIZADA] | Título V Normas Zonales

Página 194

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TRI-LOTCENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

- Con parcelas calificadas por el PGO como Espacios Libres o Dotacional y Equipamiento.
 - Con edificaciones protegidas.
 - Con parcelas cuya superficie sea mayor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que además tengan una fachada igual o mayor de doce (12) metros.
 - Con parcelas cuya fachada o sumatoria de fachadas (en el caso de que tenga varias) tengan una dimensión igual o mayor a dieciocho (18) metros.
4. Las parcelas que no cumplan lo establecido en los apartados anteriores se podrán edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3 (excepto que no se permitirán viviendas en planta baja).

Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

1. No se establece un límite a la parcela mínima para que puedan ser admitidas las obras de ampliación del volumen del edificio.
2. Las obras de ampliación de edificaciones existentes antes de la aprobación definitiva del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000) se podrán ejecutar para alcanzar la altura máxima ordenancista con arreglo a las siguientes condiciones.
 - a) Que la edificación existente tenga tres (3) o más plantas de altura y se encuentre una (1) o dos (2) plantas por debajo de la Norma Zonal.
 - b) Que no sea susceptible de ser declarada en estado de ruina.
3. Las parcelas que tengan una (1) o dos (2) plantas y que no sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina, podrán edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
4. Las parcelas edificadas después del 26 de diciembre de 2000 que no hayan podido alcanzar la altura máxima ordenancista por no cumplir las condiciones de parcela mínima no podrán ampliar a no ser que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en el punto 3 del artículo anterior.

Artículo 5.8.6 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los patios de fachada según lo definido para ello en las Ordenanzas de Edificación, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. No será de aplicación el presente apartado a los Estudios de Detalle que se tramiten en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.8.8 de las presentes Normas.
2. Se establece como caso de excepción la Norma Zonal M de Carretera de Chile, que contará con retranqueo delantero y trasero de tres (3) metros. Será necesario un tratamiento de fachada para los linderos traseros de igual calidad formal y material que el de la fachada principal, en ambos casos.
3. Se establece como caso de excepción la Norma Zonal M de La Suerte, para la que se determina la obligatoriedad de incorporar un patio de fachada referido a la globalidad de la manzana, con respecto al vial paralelo a la rambla de nuevo trazado, con una dimensión en planta equivalente, al menos, a la séptima parte de la superficie total de la manzana y un tratamiento unitario del mismo.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Página 195

Normas Urbanísticas [ORDENACIÓN FORMENORIZADA] | Título V Normas Zonales



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Se evitará que la diferencia entre la cota de altura del patio y la rasante correspondiente al vial de referencia exceda de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m).

4. Se establece como caso de excepción la Norma Zonal M6 de Las Torres en la manzana delimitada por las calles Malvasía y Laurel, para la que se determina un retranqueo de cuatro (4) metros hacia la Avda. Juan Carlos I.
5. Se establece como caso de excepción la Norma Zonal M5 de Ciudad Jardín, en el tramo comprendido entre la calle Graciliano Afonso y Torre Las Palmas, para la que se determina una separación a linderos medianeros de cinco (5) metros, debiendo la edificación presentar fachada a dichos linderos con tratamiento de igual calidad formal y material que para las fachadas a viales.
6. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chafalán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto las señaladas en el artículo siguiente.

Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra M de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. Excepcionalmente, en el área de Norma Zonal M, podrán ser objeto de ordenación singular determinadas actuaciones edificatorias y alcanzarse una altura superior a la asignada originalmente por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad original sin aumento de la misma o aumentando la edificabilidad o la densidad e incluso modificando los usos existentes.

Estas intervenciones habrán de sujetarse necesariamente a la delimitación de Actuaciones de Dotación, de acuerdo con las determinaciones de los artículos 1.1.3 y 1.1.4 de estas Normas, en las que se reconozca por un lado la consolidación del suelo del ámbito sujeto a transformación, los derechos edificatorios existentes previamente y se convengan las contrapartidas correspondientes al otorgamiento del referido incremento de aprovechamiento urbanístico mediante Convenio Urbanístico suscrito por la totalidad de los afectados por la intervención.

3. Sobre el incremento edificatorio propuesto se establece un porcentaje mínimo de cesiones de suelo libre de cargas de urbanización a la administración actuante donde materializar el 10 por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación de dotación con la nueva ordenación, cuyo destino será el Patrimonio Público de Suelo.
4. Cuando la Actuación de Dotación ya ha sido contemplada en el presente P.G.O., éste incluye su ordenación pormenorizada.
5. En caso de que la Actuación de Dotación no estuviera contemplada en el presente P.G.O., la delimitación de la misma junto con la nueva ordenación pormenorizada deberá ser objeto de Revisión Parcial del P.G.O. si afecta a Sistemas Generales o cualquier otro elemento de la

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Página 196

Normas Urbanísticas [ORDENACIÓN PORMENORIZADA] | Título V Normas Zonales



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ordenación estructural y Modificación, cualificada o no, en caso contrario. Si se detalla suficientemente la(s) edificación(es) propuesta(s) podrá ser ordenada directamente por la propia modificación del P.G.O.

6. Cuando así se determine por dicha Modificación, la edificación propuesta podrá sujetarse a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle previo al otorgamiento de la(s) licencia(s) que, en desarrollo de las determinaciones específicas, tanto formales como volumétricos, además de cumplir con las finalidades del artículo 38 del TR-LOTCEC relativo a Estudios de Detalle contenido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, deberá motivar razonadamente:
 - La mejor localización del (o de los) cuerpo(s) edificado(s) en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y Espacios Libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.
 - La mejor inserción del volumen del (o de los) cuerpo(s) edificados tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky-line).
 - Prevalecerán como criterios aquellos más favorables al equilibrio entre adaptación paisajística urbana, la mejora de los Espacios Libres y la sostenibilidad ambiental urbana.

7. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:
 - 2 plantas: siete con cincuenta (7,50) metros.
 - 3 plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
 - 4 plantas: catorce (14) metros.
 - 5 plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
 - 6 plantas: veinte con cincuenta (20,50) metros.

En el caso de la edificación con fachada al margen oeste de la calle Mario César, la rasante, a efectos de la medición de alturas, será esta misma vía. No así en el caso de la pieza que sigue la directriz de la calle Fernando Guanarteme, cuya medición de altura se producirá con respecto a la continuación de la Avda. Mesa y López.

- 7 plantas: veintitrés con setenta y cinco (23,75) metros.
 - 8 plantas: veintisiete (27) metros.
 - 9 plantas: treinta con veinticinco (30,25) metros.
 - 13 plantas: cuarenta y cuatro con treinta y cinco (44,35) metros.
8. Se establece como caso de excepción en la M4, la parcela situada en la esquina de la Avenida de Escaleritas con la calle Lomo San Lázaro (Urbanización Siete Palmas), que deberá igualar la altura de cornisa y el número de plantas con la edificación Residencial colindante situada en el API-12.
 9. Se establece como caso de excepción en la M4, la parcela situada en esquina en la manzana ubicada en el margen sur de la calle Bogotá, entre las calles Paraguay y La Guaira, colindante con el DP de La Minilla y con rasante superior a las del resto de parcelas de la misma. La altura de coronación de dicha parcela será coincidente con la del resto de la



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGOU de Las Palmas de Gran Canaria.

manzana, tomando como rasante de referencia la de la calle Bogotá para evitar, dadas las características topográficas, impactos visuales indeseados.

10. Se establece como caso de excepción en la M4, las parcelas situadas en la esquina de la calle Pepe García Fajardo con la calle Cuatro Cañones que deberán igualar la altura de cornisa con la de la edificación colindante afectada por la Norma Zonal B3.
11. En las parcelas situadas entre la acera naciente del Paseo de Chil y la calle Juan Carló, la edificación no podrá sobresalir de la rasante del Paseo de Chil.
12. Se establece como caso de excepción en la M5, la manzana situada entre la calle Acuarelista Elías Marrero y el Paseo de los Mártires, junto a las viviendas del Patronato en Tamaraceite. La altura de coronación de la misma será de 5 plantas hacia la rasante inferior, en la calle Acuarelista Elías Marrero, y de 2 plantas hacia la rasante superior, en el Paseo de los Mártires.
13. Se establece como caso de excepción en la M5 las parcelas situadas entre el Espacio Libre y las calles Numancia, Almansa y Secretario Padilla. La edificación contará con un ático de dos plantas de altura (alcanzando las siete plantas, por tanto), retranqueado 3 metros con respecto a las alineaciones oficiales correspondientes a las vías citadas.
14. La altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros como valor fijo, excepto para los proyectos que conformen manzana completa.
15. Se establece como excepción las manzanas comprendidas entre la Avda. Primero de Mayo y el límite con el PERI de San Nicolás reguladas, según los tramos, por las Normas Zonales M5 y M6. En dichas manzanas y para todas las parcelas se tomará como referencia la rasante de la Avda. Primero de Mayo.
16. Se establece como excepción en la Norma Zonal M situada en el área del antiguo Patronato de Tamaraceite lo siguiente: para la medición de alturas en la M6 se tomará como rasante la c/ San Juan de Ávila; para la M4, la c/ San Valentín; y para la M3, el Paseo de Los Mártires.
17. Se establece como excepción en la M4 los tramos de manzana que dan frente (tienen fachada) hacia la calle Barcelona entre las calles Galicia y Presidente Alvear, que contarán con 5 plantas de altura.
18. Se establece como caso de excepción en la M4, para las parcelas situadas en el Pasaje de Las Chapas, lo siguiente: la edificación se resolverá escalonada, las dos primeras plantas en la alineación oficial de dicha calle y las dos restantes retranqueadas 3 metros de la misma.
19. Se establece como caso de excepción en la M4 las parcelas con rasante a las calles Paraguay y Bogotá cuya medición de altura se establecerá desde la primera de ellas, de modo que la altura de coronación sea uniforme con respecto a ésta y evitar así impactos visuales indeseados, dadas las características topográficas y el escaso fondo de las dichas parcelas.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal.



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-L0TCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003). Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
3. En áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. En parcelas con superficie igual o mayor a mil (1000) metros cuadrados se permitirá también la cubierta ajardinada.

En áreas de Norma Zonal M con dígito inferior a cinco (5), serán intransitables.

En los casos que con carácter previo al otorgamiento de licencia de construcción sea preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle, será este instrumento el que determine el tipo de cubierta.

En el área definida entre la calle Mario Cesar y la continuación de la Avda. Mesa y López las cubiertas sólo podrán ser intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a mil (1000) metros).

En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables.

4. En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano: en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas singulares (entendiendo por tales aquellas cuyos planos de fachada formen un ángulo inferior a sesenta (60) grados), se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.

Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar puntualmente en algún tramo de la edificación una mayor altura, sin superar una planta más de la ordenancista. Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente. Sobre la nueva altura no se permitirán cuartos de ascensores, escaleras, ni ningún otro elemento construido.

En todos los casos, la solución será valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

Artículo 5.8.10 Materiales de fachada

1. Los materiales deben ser de primera calidad.
2. Los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja deben ser revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.). Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada, en los edificios de áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior.
3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Parámetros de Uso

Artículo 5.8.11 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva. Se permitirá Vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas de M2, M3 y M4. No se podrán situar Viviendas en planta baja excepto en la M2 y M3. Asimismo, se exceptúa en la M4 de Almatriche, Tarahales y Las Torres. También se permite el uso de Vivienda en planta baja en la M5 de Acuarelista Elias Marrero y de La Suerte, excepto en el frente de fachada que da hacia la rambla del suelo urbanizable. Igualmente se permite el uso de Vivienda en planta baja en la M6 de la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón, en Las Torres. En la parcela situada en la calle León y Castillo nº 95, el uso vinculado será el de vivienda en régimen de protección.
2. Usos vinculados (salvo para las excepciones mencionadas en el anterior apartado, para las que se considerarán usos complementarios):
 - a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, serán uno o varios de entre los siguientes:
 - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
 - c) Las parcelas con lindero frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que puedan edificar según lo parámetros de la Norma Zonal M por estar en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 5.8.4 (apartado 3) del presente capítulo, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar en planta baja entre uno u otro, excepto en parcelas situadas en vías de interés (según lo dispuesto en el capítulo 2.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada) donde no se podrá optar por el uso Garaje-Aparcamiento.
 - d) La parcela situada en la calle León y Castillo nº 95 tendrá a nivel de la calle León y Castillo una servidumbre de paso de al menos 7 metros de ancho que resuelva el acceso al Espacio Libre situado en el interior de la manzana.



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-I-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGU de Las Palmas de Gran Canaria.

3. Usos complementarios:

a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Sala de Espectáculos Tipo I ligado a la misma actividad en planta baja, Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I.

En sótanos, a excepción de Establecimientos de Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I, el resto de los usos permitidos deberán estar ligados a la misma actividad en planta baja.

En semisótanos, los usos permitidos bajo rasante podrán situarse sin estar ligados a la misma actividad de planta baja.

b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:

- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, y Salas de Espectáculos Tipo I, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) En plantas de Vivienda:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto en vías de interés (capítulo 2.7 de estas Normas).
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAM de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.
5. Usos autorizables:
- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
 - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo II.
 - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, en edificios de uso exclusivo y situados en vías de interés (capítulo 2.7 de estas Normas).
 - Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.

2.2.- ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Tal como se expone en el objeto de esta Modificación, una sentencia obliga a modificar la norma y el número de plantas de una parcela de este ámbito, y por coherencia urbanística se debe estudiar el ámbito actual de aplicación de la norma P en su globalidad, para concretar los cambios a introducir y cuantificar las parcelas afectadas.

2.2.1 – Norma de aplicación.

La norma P del Plan General vigente, tal como se indica en el apartado 1.3 Antecedentes históricos de la regulación urbanística, recoge los parámetros urbanísticos de la norma R del Plan Especial de Protección API-02 “Plan Especial de Protección de la calle Perojo”, norma cuyo objetivo era regular el ámbito de estudio, ámbito con numerosos edificios catalogados por sus valores históricos-arquitectónicos, y situado en el entorno inmediato al BIC “la calle Perojo e inmediaciones”.

Este objetivo queda recogido en el capítulo 5.3 de las normas pormenorizadas del Plan General vigente, relativo a la norma zonal P, donde se justifica esta norma de la forma siguiente:

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

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

Las diferencias más notables de esta norma P en comparación con la norma M (norma mayoritaria en el resto de la ciudad consolidada con edificaciones de vivienda colectiva dispuestas sobre alineación oficial) son las siguientes:

- 1) Condiciones de las parcelas: Se conserva la estructura parcelaria, por entender que la misma es representativa y característica del contexto histórico en el que surge el barrio de Canalejas, y un elemento fundamental para mantener la morfología y carácter de dicho barrio. Por ello, se prohíbe la agregación o segregación de parcelas. En cambio, en la norma M se incentiva la agregación y se establece una parcela mínima para edificar de 250 m².
- 2) Número de viviendas por parcela: Se limita, permitiendo 2 viviendas como máximo, tanto en tipología de vivienda unifamiliar como colectiva. En cambio, en la norma M no se establece limitación al respecto, en fomento de la tipología de edificación de vivienda colectiva con bajo comercial, que es la tipología que conforma la mayor parte de la ciudad baja.
- 3) Condiciones de composición y forma: Se establecen condiciones tanto de composición y forma como de materiales a emplear, con el fin de lograr una mayor integración en este entorno con

valores de protección. En cambio, en la norma M, la composición es libre y las limitaciones en cuanto a materiales son mínimas y de carácter general.

- 4) Tipo de cubiertas: Se establecen planas y transitables, siguiendo el modelo tradicional en la zona que es la azotea. En cambio, en la norma M, la cubierta se establece intransitable como norma general, con excepciones según superficie de parcela y zonas concretas.
- 5) Usos: se permite el residencial en planta baja y se limitan los usos alternativos, es decir aquellos que pueden sustituir en su totalidad al uso principal que es el residencial, admitiendo en esta modalidad tan solo los Servicios Comunitarios y la Administración Pública. En cambio, en la norma M, se prohíbe la vivienda en planta baja, obligando a utilizar esta planta para usos terciarios o dotacionales.

Estas diferencias con los parámetros urbanísticos de la norma M denotan que la norma P se elabora para lograr una mejor integración de la nueva edificación con los valores de protección del barrio de Canalejas y contribuir a mantener las cualidades de este entorno urbano.

En realidad, es una norma más asimilable a la norma VT del barrio de Triana, con la que comparte características, por ser barrios con alto contenido de inmuebles catalogados que se localizan en el interior de Conjuntos Históricos o en su entorno inmediato. La norma VT establece el marco regulador de las parcelas no protegidas ni calificadas como Dotaciones o Equipamientos del ámbito del Plan Especial de Protección “Vegueta-Triana” (API-01) y su objetivo es recuperar la homogeneidad y continuidad morfológica de estos barrios y potenciar la regeneración y el desarrollo de estos barrios sin distorsionar su carácter histórico.

Las diferencias entre estas dos normas no son notables, y al igual que ya se hizo en la norma de Vegueta y Triana (recientemente aprobada), en la norma de aplicación en el barrio de Canalejas se deben reconsiderar algunos aspectos para lograr una norma más flexible y adaptada a la actualidad, sin perjuicio de seguir cumpliendo los objetivos de integración con los valores existentes en el ámbito.

En concreto, se deben introducir ajustes en las condiciones de parcela con el fin de permitir la agregación de parcelas en aquellos casos que por su escasa superficie tienen muy difícil su renovación edificatoria en condiciones razonables de habitabilidad. Se debe flexibilizar el número de viviendas por parcelas, en consonancia con las regulaciones actuales de este uso residencial. Y también, permitir una mayor amplitud de usos alternativos de acuerdo a sus posibilidades como barrio céntrico de la ciudad.

2.2.2 – Regulación de alturas.

La Norma P establece como altura normativa 3 o 4 plantas en la totalidad del ámbito, excepto en la manzana 29 (situada en el extremo norte) donde determina 5 plantas.

Básicamente, las 3 plantas de altura se establecen para las parcelas del interior del ámbito de estudio y para las parcelas que colindan con el Conjunto Histórico “La Calle Perojo e inmediaciones” (APR18), y las 4 plantas se determinan para las manzanas situadas en el borde.

Al comparar la altura normativa (plano 05) con la altura de la edificación actualmente existente en el ámbito (plano 04) se desprende que un número importante de parcelas sobrepasan dicha altura normativa. En concreto, tal y como se indica en el cuadro de características de las manzanas y en el plano 06, un 30% de las parcelas (que suponen un 32% de la superficie total del área) sobrepasan esta altura. Esto es consecuencia de planeamientos de otras épocas con criterios más desarrollistas que permitieron la edificación de parcelas con alturas que ahora superan en 1, 2 y hasta 3 plantas la altura establecida en la norma vigente.

Esta situación crea un paisaje urbano quebrado con saltos en la edificación y mucha medianera vista, y a nivel jurídico la existencia de un buen número de edificios en situación legal de consolidación.



C/ Canalejas



C/ Pedro de Vera



C/ Cebrián



C/ Canalejas – C/ Cebrián

Por otro lado, hay que considerar que estamos en un ámbito donde el 36% de las parcelas están incluidas en el Catálogo de Protección Arquitectónica, y que representan un 43% de la superficie de ocupación (según se indica en el cuadro de características de las manzanas), y además localizado en el entorno inmediato del Conjunto Histórico “La calle Perojo e inmediaciones”. Los inmuebles catalogados tienen una altura que oscila entre las 2 y 4 plantas de altura.

Por tanto, es conveniente revisar las alturas, ajustando la misma en algunos tramos de manzana, para buscar una solución que posibilite una mayor integración de la nueva edificación con la volumetría de la edificación existente en el barrio de Canalejas, pero sin perder de vista que estamos en un entorno con valores a proteger.



GEURSA

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.



**Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria**

Parcelas		Parcelas Catalogadas				Parcelas Edificadas que Sobrepasan la Altura Normativa														
		Nº	Superficie	% Manzana	Nº	1 PLANTA			2 PLANTAS			3 PLANTAS			4 PLANTAS			Total	%	
Manzanas	Número de parcelas	Superficie Parcelas	Nº	Superficie	% Manzana	Nº	Superficie	Nº	Superficie	Nº	Superficie	Nº	Superficie	Nº	Superficie	Nº	Superficie	Total Nº	Total superficie	% Manzana
1	4	600,32			0,00%	2	320,32											2	320,32	53,36%
2	7	1115,42			0,00%			2	345,91									2	345,91	31,01%
3	10	1735,55			0,00%	2	238,265	1	208,69									3	446,95	25,75%
4	18	3013,36	9	1343,56	44,59%	1	359,541	2	483,72									3	843,26	27,98%
5	29	5633,45	13	2037,88	36,17%	4	621,78	4	1277,98	1	172,08							9	2071,83	36,78%
6	19	5993,03	12	4750,52	79,27%	1	446,568	3	572,73									4	1019,30	17,01%
7	22	3258,49	7	1139,80	34,98%	4	350,242											4	350,24	10,75%
8	23	7145,34	1	4008,94	56,11%	1	139,83	2	184,30									4	985,90	13,80%
9	10	1625,34	1	130,92	8,06%	4	590,819	2	288,95									6	879,77	54,13%
10	5	1609,37	1	653,81	40,63%	1	363,853	1	653,81									2	1017,67	63,23%
11	9	1667,26	6	1244,06	74,62%			1	153,85									1	153,85	9,23%
12	13	1726,71	8	1062,92	61,56%	2	277,51	1	121,06									3	398,57	23,08%
13	11	2836,79	3	465,83	16,42%	1	130,281	2	1459,13									3	1589,41	56,03%
14	19	2856,14	2	296,41	10,38%	1	163,506	2	276,95	5	593,52							8	1033,97	36,20%
15	13	1989,16	8	1205,91	60,62%			4	639,66									4	639,66	32,16%
16	11	1626,07			0,00%	3	408,786	4	847,48									7	1256,26	77,26%
17	12	2513,47	2	639,82	25,46%	7	1530,75											7	1530,75	60,90%
18	3	698,56	2	570,10	81,61%	1	229,81											1	229,81	32,90%
19	32	7633,25	16	3962,60	51,91%	3	792,489	6	1630,80	3	721,01							12	3144,30	41,19%
20	14	4497,65	5	798,68	17,76%			4	2148,92									4	2148,92	47,78%
21	10	3061,64	5	2024,01	66,11%															0,00%
22	15	2443,32	1	203,34	8,32%	3	694,716	2	309,46									5	1004,18	41,10%
23	6	918,30	5	862,24	93,90%			1	183,66									1	183,66	20,00%
24	6	1554,84	5	1103,30	70,96%															0,00%
25	4	513,24	4	513,24	100,00%															0,00%
26	4	847,22	1	197,25	23,28%	2	476,997											2	477,00	56,30%
Total	325	68266,10	117	29215,14		43	7815,74	44	11787,05	9	1486,60	1	661,7708				97	22071,48		
Total %	100%	100%	36%	43%														30%	32%	

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

3.1. – ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.

3.1.1 – Alternativa 0 (plano 07).

Esta alternativa mantiene la ordenación establecida en el Plan General vigente, y por tanto conserva la norma P con todos sus parámetros urbanísticos y con la misma delimitación que la establecida en los Planos de Regulación del Suelo correspondientes, excepto en la parcela situada en calle Canalejas nº 21, que como consecuencia del cumplimiento de sentencia se le debe asignar una norma y altura diferentes a la del mencionado Plan.

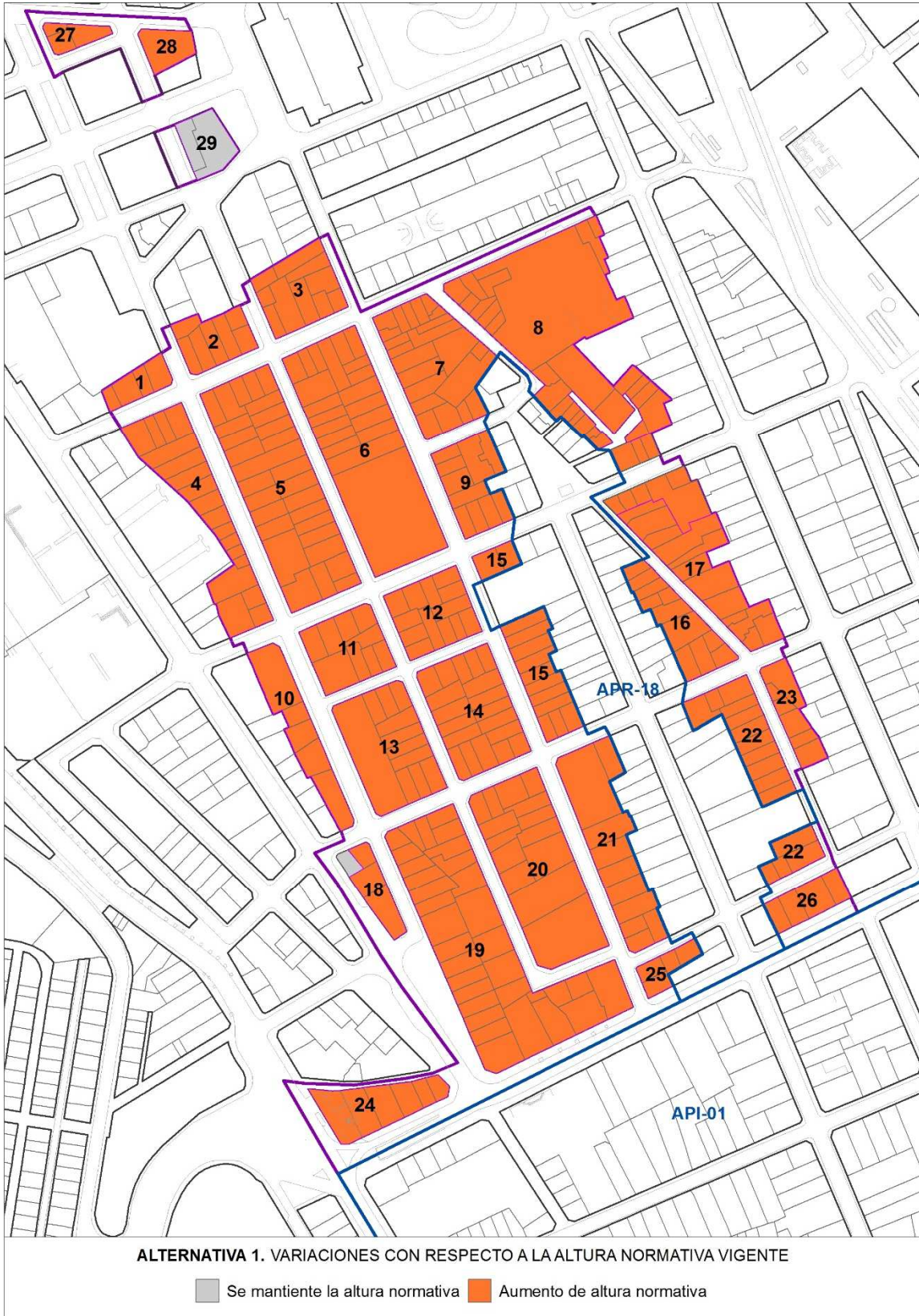
Se propone en esta alternativa la norma zonal M4 para dicha parcela. Esta parcela colinda en su lindero norte con un edificio catalogado de 2 plantas de altura y en su lindero sur con un edificio de 6 plantas. Es una parcela estrecha (7,75 metros de ancho) que hace inviable el retranqueo y escalonado lateral para adaptarse a las alturas colindantes. Por ello, se propone como altura normativa las 4 plantas en esta parcela como transición volumétrica entre las dos edificaciones con las que colinda. En cuanto a la norma se toma de referencia para ella la norma genérica de implantación en la Ciudad Baja (es decir la norma zonal M) y que en este área en cuestión es de aplicación actualmente en los bordes del barrio de Canalejas.

3.1.2 – Alternativa 1 (plano 08).

Esta alternativa recoge la norma zonal establecida en el ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de 1989. Tal como se expone en el apartado 2 (ANTECEDENTES HISTÓRICOS) la ordenación actual, establecida en el Plan General 2012, es heredera de la establecida en el API-02 “Plan Especial de Protección del Entorno de la calle Perojo”, Plan especial al que remitía el Plan General del 2000 para la regulación urbanística del área, y por tanto para buscar una ordenación con diferencias a la actualmente vigente debemos retrotraernos al PGOU 89.

En esta alternativa 1 todas las parcelas quedan reguladas por la norma M y con una altura de 5 plantas (M5), excepto las parcelas con frente a Bravo Murillo y Tomás Morales cuya altura normativa se propone de 6 plantas (M6).

Supone una regularización por arriba de la altura de la edificación (con incrementos de 1 ó 2 plantas en la altura normativa de la inmensa mayoría de las parcelas del ámbito) y una homogeneización normativa con el resto de las áreas de la ciudad baja con tipología de vivienda colectiva entremediana y no incluidas en conjuntos históricos, que tienen mayoritariamente como norma zonal la M.



3.1.3 – Alternativa 2 (Plano 09).

Esta propuesta plantea, con respecto a la ordenación vigente, sustituir la norma P por la norma M en algunas manzanas o tramo de manzanas situadas en los extremos del ámbito y el resto regularlo por una norma de nueva creación, la norma Mc (norma M para el barrio de Canalejas). Además, se proponen pequeños ajustes de altura localizados en los bordes del ámbito.

En concreto, los cambios propuestos son los siguientes:

1) **Norma M:** Esta norma, tal como se aprecia en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO vigente, es la norma de aplicación a las manzanas que rodean el exterior del ámbito y en esta situación de borde, muchas manzanas comparten en algún tramo dicha norma y en los tramos hacia el interior del ámbito de estudio la norma P. Pero en algunos casos, la consolidación edificatoria allí existente, por tipología de los inmuebles, altura, tamaño de parcelas, y usos en planta baja, responden más a la norma M. Por ello, se trasladan a esta norma las siguientes áreas:

- Las áreas actualmente reguladas como P3 y P5 (manzanas 27, 28 y 29), situadas al norte, en la trasera de la Delegación del Gobierno se proponen como M3 y M5 respectivamente. Son dos áreas de pequeña superficie, actualmente reguladas por la norma P y que han quedado aisladas del ámbito central regulado por esta norma. Se encuentran inmersas en una zona regulada por la norma M, y por tanto ésta debe ser también su norma de aplicación.
- La manzana 1 (tramos hacia Obispo Rabadán y Senador Castillo Olivares).
- En la manzana 2, la parcela situada en el nº 50 de la calle Senador Castillo Olivares.
- En la manzana 3, las parcelas situadas en los nº 58 y 60 de la calle Eusebio Navarro, y en los nº61, 63 y 65 de la calle Canalejas.
- En la manzana 4, la parcela situada en el nº 48 de la calle Murga.
- Las manzanas 10 y 18.
- Y la manzana 13, en el tramo hacia la calle Senador Castillo Olivares.

2) **Norma Mc:** Para el resto del área, se propone una nueva norma que por un lado contribuya a mantener las especificidades del área y por otro solucione las carencias de la norma vigente.

Se entiende por especificidades del área, el carácter de barrio, el paisaje urbano, la presencia de muchos inmuebles catalogados, la situación bordeando el Conjunto Histórico de Perojo, el carácter de barrio donde conviven en planta baja el uso residencial con los complementarios, las cubiertas, la similitud morfológica con el área norte del barrio de Triana con el que guardan elementos edificatorios parecidos.

Como carencias en la norma vigente o regulación a mejorar, habría que señalar la limitación en el número de viviendas por parcela, la limitación también en usos alternativos, y excesiva limitación para renovar la edificación en parcelas de escasa superficie.

Por tanto, los parámetros de la Mc propuesta serían los siguientes:

- Condiciones de las parcelas: Se propone mantener la parcelación existente, pero permitiendo la agregación en aquellos casos de parcelas con escasa superficie (igual o inferior a 100 m²), al igual que se establece en la norma VT del API-01 colindante.
 - Posición de la edificación en la parcela: La edificación deberá ejecutarse con la fachada en la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales. No se exigirá chaflán, excepto en los casos en que ya exista o que sea necesario para homogeneizar con el resto de esquinas que conforman el cruce de calles.
 - Número de viviendas por parcela: No se limita.
 - Ocupación y edificabilidad: No se establecen limitaciones. En aquellos casos muy particulares donde la parcela colinde en su parte trasera con edificio protegido que tenga tratamiento de fachada en este lindero, la edificación deberá retranquearse al menos 3 metros de dicho lindero.
 - Altura: En esta norma se proponen solo dos alturas, 3 o 4 plantas (Mc3 o Mc4), localizadas según se indica en el plano de esta alternativa. Las áreas con altura superior se corresponden con la norma M, y que se localizan en los bordes del ámbito de estudio.
 - Condiciones compositivas: Similares a las establecidas en la norma P vigente, es decir, no es un área de composición libre como en la norma M, sino se trata de mantener los invariantes compositivos de la zona, y también definir las cubiertas como azoteas, elementos planos y transitables.
 - Usos: Similares a los establecidos en la norma M, pero permitiendo como uso cualificado tanto la vivienda unifamiliar como la colectiva, y admitiendo en planta baja el uso residencial.
- 3) **Alturas:** En esta alternativa se considera que la altura normativa de 3 y 4 plantas establecida en la norma vigente es la adecuada para el ámbito en general, pero plantea algunos ajustes en las parcelas de los bordes reconociendo la consolidación existente y también la situación de estas parcelas como transición a las áreas colindantes reguladas por la Norma M y cuya altura normativa es mayor.

El criterio seguido ha sido tomar el tramo de manzana hacia cada calle como la unidad mínima a valorar para establecer las alturas, considerando el cambio de altura en aquellos tramos donde la edificación existente supere la altura normativa en más del 50% de la longitud de fachada del tramo correspondiente, y no permitir altura normativa mayor de 4 plantas en calles con ancho inferior a 10 metros.

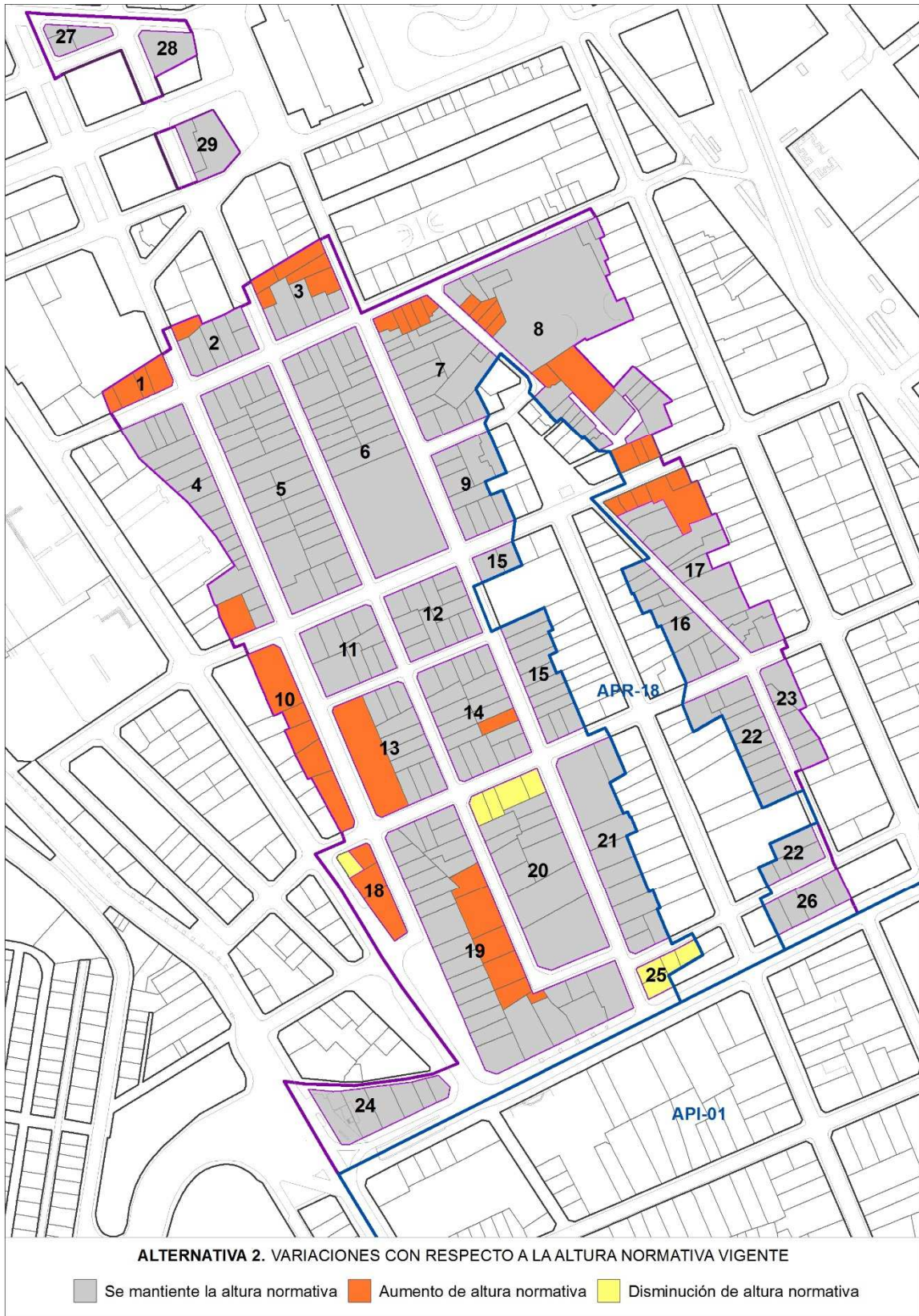
En concreto, se modifica la altura en los siguientes tramos de manzana:

- Manzana 1: En las parcelas del ámbito de estudio se propone una altura normativa de 5 plantas (en lugar de las 4 plantas vigentes) porque esta manzana en el tramo hacia la calle Rabadán ya tiene consolidada la altura propuesta en un 71% de la longitud de fachada de las edificaciones allí existentes. Por tanto, se propone la M5 (en vez de la P4 vigente).
- Manzanas 2 y 3: Se mantiene la altura de 4 plantas hacia el tramo de Obispo Rabadán, pero en los tramos transversales se corrige la delimitación normativa actual incorporando a la zona

- de M5 (5 plantas) las parcelas situadas en Castillo Olivares,50, Eusebio Navarro, 58 y 60 y Canalejas 61, 63 y 65, por estar estos tramos muy consolidados con la altura propuesta.
- Manzana 7: En el tramo hacia la calle Obispo Rabadán se proponen 4 plantas (en lugar de las 3 vigentes), pues de las 5 parcelas allí existentes, 4 ya tienen la altura propuesta y representan el 83 % de la longitud de este frente de manzana.
 - Manzana 8: En el tramo hacia la calle Tomás Iriarte se propone unificar todo este frente con 4 plantas (en la actualidad una parte se regula con 3 plantas y otra con 4) pues esta altura está consolidada actualmente en un 83% de la longitud del tramo.
 - Manzana 4: En el tramo hacia la calle Senador Castillo Olivares se mantiene la altura de 4 plantas, pero en el tramo hacia Murga se corrige la delimitación normativa actual incorporando a la zona de M6 (6 plantas de altura) la parcela situada en el centro y localizada en el nº 48 de esta calle. Este tramo está compuesto por solo tres parcelas. Según el PGO vigente la parcela situada en el extremo oeste y esquina con Paseo Tomás Morales se regula por la M6, y las dos parcelas restantes se regulan por la P4. La justificación del cambio propuesto se basa en la consolidación existente porque la parcela central está edificada con 6 plantas más ático, y por tanto, su norma debe ser la M6, al igual que la de aplicación a su colindante por el oeste.
 - Manzana 10: En el tramo hacia la calle Senador Castillo Olivares se propone una altura normativa de 5 plantas (en lugar de las 4 plantas vigentes), porque ya tiene consolidada la altura propuesta en un 62% de la longitud del tramo.
 - Manzana 13: En el tramo hacia la calle Senador Castillo Olivares se propone una altura normativa de 5 plantas (en lugar de las 3 vigentes) pues este tramo está formado por una única parcela edificada con 5 plantas. La altura propuesta ya está consolidada y además por tipología edificatoria responde a la norma M5 propuesta y no a la P3 vigente.
 - Manzana 18: Para esta manzana se propone una altura de 5 plantas (M5) al igual que en los tramos de la calle Senador Castillo Olivares de las manzanas 10 y 13 y también en coherencia con la manzana situada en frente al otro lado del Paseo Tomás Morales y con la que forma cabecera del tridente de calles que allí se origina. En la actualidad la norma de aplicación a esta manzana es la P4 (4 plantas de altura) en todas sus parcelas excepto en la situada en la esquina de las calles Cebrián con Paseo Tomás Morales que se regula por la M6 (6 plantas de altura). Esta diferencia de alturas, cuando se renueve la edificación, provocará medianeras visibles desde varias calles y ello no se justifica por la altura actualmente existente en la manzana. La mayor parte de la volumetría de la manzana la forman dos edificios catalogados, uno de ellos en la posición central y edificado con 5 plantas, y el otro en cabecera sur (antigua gasolinera) que se adapta en altura al anterior. Por tanto, el resto de parcelas que forman el lado norte de la parcela, también deberían adaptarse a dicha altura para lograr una volumetría homogénea en toda la manzana.
 - Manzana 19: En el tramo hacia la calle Senador Castillo Olivares en el frente no catalogado (parcelas situadas en los nº 1, 3, 5 y 7 de dicha calle) se propone una altura de 4 plantas (en

lugar de las 3 de la ordenación vigente) pues este frente supone el 70% del tramo y ya está edificado con altura de 5 plantas más ático. Por tanto, lo adecuado es una altura normativa mayor, pero dado que la calle es muy estrecha y que las 5 plantas resultarían excesivas en relación con el ancho de calle, y además en coherencia con la altura normativa del entorno (tanto de la manzana situada en frente con la que comparte calle, como en su propia manzana en el tramo hacia Tomás Morales, Bravo Murillo y la prolongación de Eusebio Navarro hasta Canalejas), se proponen 4 plantas (Mc4).

- Manzana 20: En el tramo hacia la calle Cebrián se propone bajar la altura normativa, pasando de las 4 plantas vigentes a las 3 plantas de la propuesta. Este tramo está formado por 4 parcelas cuyas edificaciones están catalogadas y todas tienen una altura de 2 o 3 plantas excepto una que tiene 4 plantas pero que solo representa el 20 % de este frente de manzana. Por ello, y en coherencia con la altura establecida en la mayor parte de la calle Cebrián, las 3 plantas es la altura más adecuada en esta área.
- Manzana 25: Al igual que en la manzana anterior, se propone bajar la altura normativa, pasando de las 4 plantas vigentes a las 3 plantas de la propuesta. Toda la manzana está formada por parcelas incluidas en el Catálogo de Protección Arquitectónica, y los edificios allí existentes tienen una altura de 2 o 3 plantas. Además, una parte de esta manzana se encuentra incluida en el Conjunto Histórico “Calle Perojo e inmediaciones” y su regulación en el Plan Especial Entorno de la calle Perojo (actualmente en tramitación) establece para estas parcelas la altura existente, o sea 3 plantas. Por tanto, en coherencia con lo existente y por su situación colindando con el BIC, se estima que las 3 plantas es la altura adecuada, en aquellos casos en que la norma de protección permita la remodelación y remita a la norma zonal.
- Manzanas 8 y 17 en el tramo hacia calle Murga: En este tramo la ordenación vigente regula la parte más próxima al BIC “Calle Perojo e Inmediaciones” con la norma M4 y el resto hacia León y Castillo con la norma M6. El frente de la manzana 8 está edificado con alturas iguales o mayores a 5 plantas en un 92% de la longitud total del tramo, y en el lado opuesto de esta calle, la manzana 17, está consolidado con dicha altura en un 70% del tramo. En consecuencia y por coherencia de la mayoría consolidada se propone que la norma de aplicación en la parte más próxima al BIC sea la M5 (5 plantas) en lugar de la M4 (4 plantas).
- Manzana 14: Se propone, en cumplimiento de sentencia, y solo para la parcela situada en el número 21 de la calle Canalejas, la misma altura que la establecida en la alternativa 0, es decir 4 plantas.



3.1.4 – Alternativa 3 (plano 10).

Esta propuesta redonda en la ordenación planteada por la alternativa 2 pero añade algunos ajustes de altura en algunas manzanas del interior del ámbito para una mejor adecuación a la volumetría existente y plantea además una actuación de dotación en la zona del pasaje el bosque (interior de la manzana 8) como actuación urbanística necesaria para la regeneración de dicha zona.

Las variaciones con respecto a la alternativa anterior son las siguientes:

- a) **Alturas:** Los cambios que se añaden con respecto a la altura afectan a las siguientes manzanas:
- Manzana 5: En el tramo hacia la calle Murga se propone una altura normativa de 4 plantas (en lugar de las 3 vigentes) porque de las 3 parcelas que forman ese tramo, 2 ya están edificadas con la altura propuesta y representan el 55% de la longitud de fachada de este frente de manzana.

Y en el tramo hacia la calle Senador Castillo Olivares también se proponen 4 plantas en la franja donde no existen inmuebles catalogados, es decir Senador Castillo Olivares 55-62, pues el 50% de esta franja ya está edificada con altura superior a las 4 plantas.
 - Manzana 12: En el tramo hacia la calle Jaime Balmes se propone una altura normativa de 4 plantas (en lugar de la 3 vigentes) porque todas las parcelas no catalogadas están ya construidas con una altura de 4 plantas o superior y representan el 67 % de la longitud de ese frente de manzana.
 - Manzana 13: En el tramo hacia la calle Jaime Balmes se proponen 4 plantas (en lugar de las 3 vigentes) porque ese frente ya está edificado con la altura propuesta o superior en un 62% de su longitud.
 - Manzana 14: En el tramo hacia la calle Jaime Balmes se proponen 4 plantas porque ya está edificado todo el tramo con mayor altura que la altura normativa vigente (3 plantas).

Y en el tramo hacia la calle Canalejas se proponen 4 plantas (en lugar de las 3 vigentes) porque ya hay una longitud del 52% del tramo edificado con alturas mayores a la de la norma vigente (las parcelas situadas en las esquinas están construidas con 6 plantas y la parcela situada en el nº 27 de esta calle está edificada con 3 plantas, pero la altura métrica es equivalente a una edificación de 4 plantas).
 - Manzana 9: El tramo Canalejas/Murga está compuesto por 8 parcelas, de las cuales 6 sobrepasan la altura normativa vigente de 3 plantas. En concreto 4 parcelas están edificadas con 4 plantas y 2 con 5 plantas. Por ello se propone como altura normativa las 4 plantas.
 - Manzana 15: En el tramo hacia la calle Murga se proponen 4 plantas (en lugar de las 3 vigentes) porque las 2 parcelas que componen este tramo en el ámbito de esta Modificación, ya superan esa altura, y además es coherente con la consolidación edificatoria existente y la altura propuesta en el tramo situado enfrente que se explica en el apartado anterior (manzana 9).

- Manzana 16: Se propone en esta manzana una altura de 4 plantas (en lugar de las 3 vigentes) atendiendo a la altura consolidada existente. En el tramo hacia Cebrián las 3 parcelas que lo conforman ya están edificadas con mayor altura (2 parcelas construidas con 4 plantas y la 3ª con 5 plantas). Y en el tramo hacia la calle Pedro de Vera, que está formado por 8 parcelas, 5 de ellas ya superan la altura normativa vigente.



Manzana 5. Calles Senador Castillo Olivares y Murga



Manzana 13. C/ Jaime Balmes



Manzana 14. Calles Canalejas y Jaime Balmes



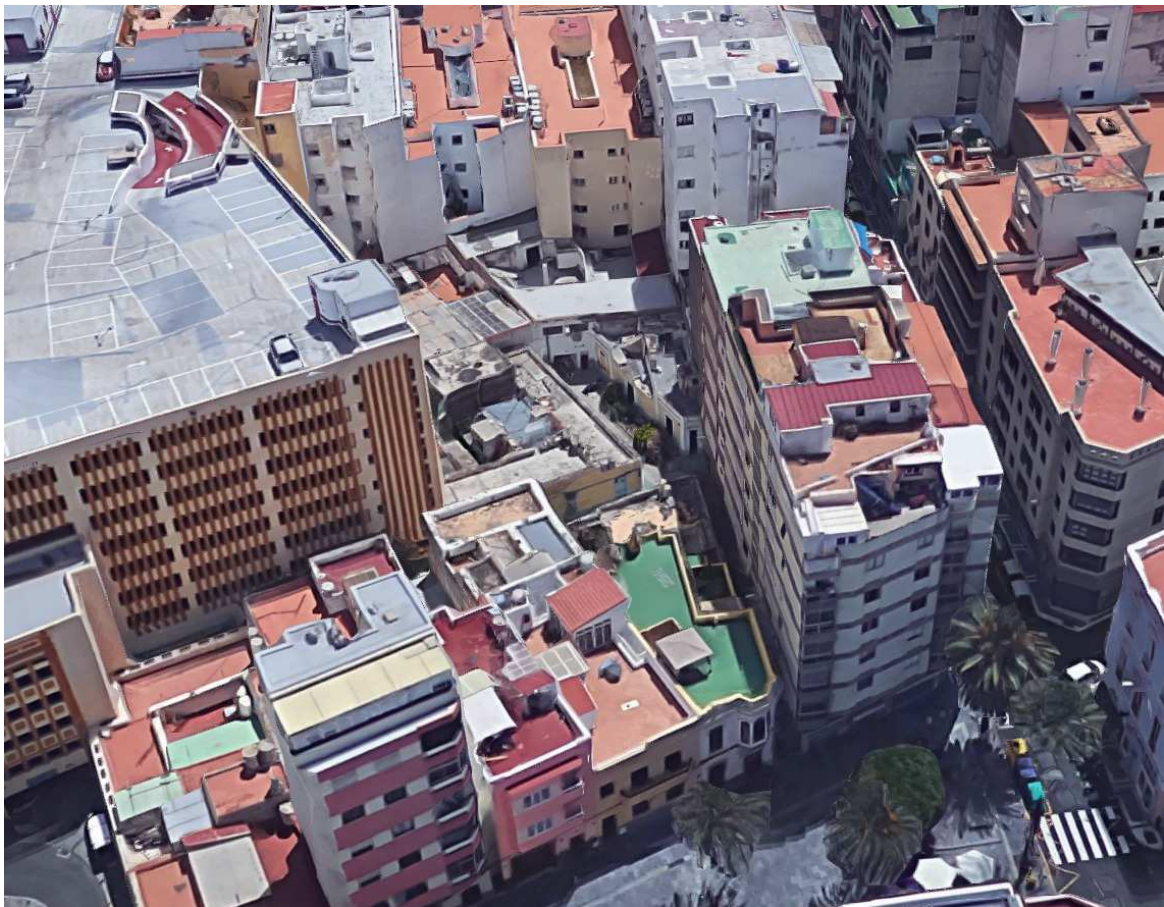
Manzana 9. C/ Canaleja



- b) **Actuación de dotación en la zona del pasaje del Bosque:** En esta alternativa se plantea la oportunidad de reconsiderar la ordenación del interior de la manzana 8 (manzana delimitada por las calles León y Castillo, Murga y la plaza Padre Hilario) propiciando la renovación de un área actualmente degradada, incrementando el espacio libre, mejorando las condiciones de accesibilidad, y recualificando el paisaje urbano de dicha área.

o Situación actual.

El área interior de la manzana 8 está formada por parcelas que se disponen alrededor de unos pasajes de diferente ancho que oscilan entre los 0.85 metros en algún tramo hasta los 6.00 metros de la zona central. El pasaje de entrada tiene aproximadamente 1.70 m. de ancho y 27,50 m. de largo.



En cuanto a las edificaciones allí existentes se diferencian dos zonas:

- La primera, situada en colindancia con el lindero trasero de las parcelas de esta manzana que dan frente a la plaza Padre Hilario. Las edificaciones tienen 1 o 2 plantas y la mayoría se conservan en buen estado.

- La segunda, más en el interior de la manzana, son edificaciones de 1 planta, mayoritariamente en mal estado y abandonadas, y colindan con edificaciones de mayor altura (6-7 plantas) con fachada a la calle León y Castillo, y por tanto quedando paredes medianeras vistas de gran dimensión.



Interior manzana 8. Pasaje El Bosque

- o Regulación urbanística vigente y su problemática para la renovación de la zona.

La ordenación urbanística vigente establece para el ámbito la norma zonal P3, que permite una renovación edificatoria con 3 plantas de altura, en similitud con el entorno de la calle Perojo, pero sin modificar el trazado viario existente.

Debido a la estrechez de los pasajes y en cumplimiento de la relación ancho vía – altura máxima de la edificación, para poder edificar las parcelas tendrán que retranquearse en varios tramos, pero no existe una directriz sobre si el retranqueo es igual para toda la fachada o puede hacerse escalonando las diferentes plantas. En cualquier caso, la resultante no creará un esponjamiento adecuado de la edificación en ese interior de manzana.

En cuanto al número de viviendas, la norma P establece 2 viviendas máximo por planta en cada parcela, siendo esta condición demasiado limitativa en alguna parcela del ámbito por su gran tamaño.

Por último, además de lo ya expuesto, si añadimos el estado de abandono y deterioro de muchas de las edificaciones, esta área tendrá muy difícil su renovación partiendo de la iniciativa particular de cada propietario en su parcela.

o Propuesta de actuación de dotación.

Los elementos básicos de esta ordenación son la creación de una plaza interior que estructure el área, la mejora de las condiciones de acceso a dicha área, y unas soluciones volumétricas de la edificación que ayuden a minimizar el impacto de las medianeras actuales.

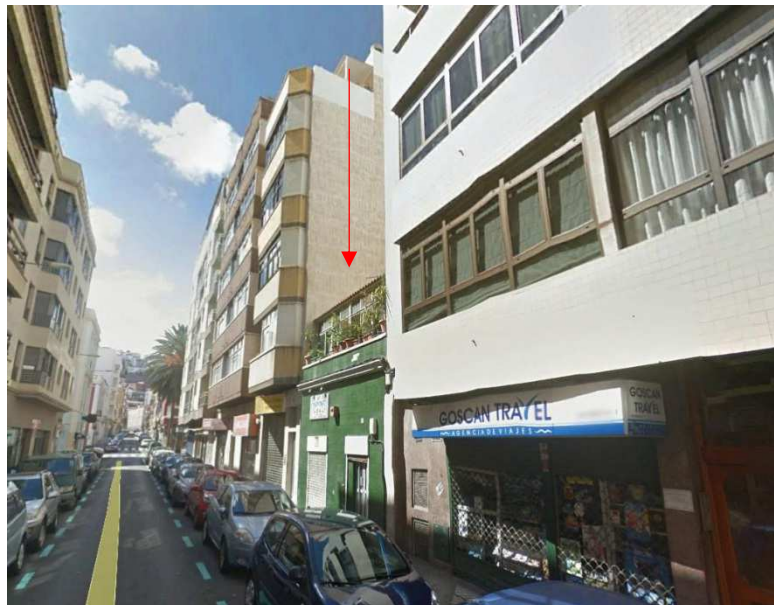
Con estos criterios se proponen diferentes variantes a las soluciones:

– **VARIANTE A-** acceso por la calle Murga. (Plano 11).

Esta actuación de dotación se delimita en una superficie de 1.400,41 m² y comprende las parcelas de la zona interior-central de la manzana (segunda zona descrita en el apartado interior de Situación actual), más dos parcelas de pequeña superficie situadas en el pasaje del Bosque (nº2 y 3) cuyas edificaciones están en ruinas, y una parcela que conecta el interior de la manzana con la calle Murga. Esta última parcela se sitúa en el nº 14 de la mencionada calle, actualmente está edificada con una planta y se localiza entre edificaciones de 5 y 7 plantas.



C/ Murga 14



C/ Murga 14

En esta propuesta se plantean dos volúmenes conformando un espacio libre central al que se accederá desde la plaza Padre Hilario por el pasaje existente denominado calle Bosque, y desde la calle Murga a través de la parcela situado en el nº 14 de dicha calle:

- El primer volumen se localiza sobre las dos parcelas de la calle Bosque (nº 2 y 3) que colindan con el lindero trasero de la edificación situada en el nº 9 de la Plaza Padre

Hilario. Este volumen se propone de 3 plantas en similitud con la altura normativa de las parcelas con las que colinda, y reduce su ocupación actual para generar el ensanchamiento de un tramo de la calle Bosque, integrándola en el nuevo espacio libre central.

- El segundo volumen se propone de 5 plantas, y se plantea como un anillo adosado a las traseras de las edificaciones que dan frente a la calle León y Castillo y a la calle Murga (de mucha mayor altura que las que dan a la plaza Padre Hilario), conformando la mayor parte del frente hacia el espacio libre central propuesto. Este segundo volumen también utiliza la parcela situada en el nº 14 de la calle Murga, proponiendo las 2 primeras plantas sin edificar para utilizar este espacio como paso hacia el interior de la manzana, propiciando la apertura hacia el exterior de ese espacio público.

Los parámetros urbanísticos actuales son:

- Superficie del ámbito..... 1400,41 m².
- Número de parcelas..... 9.
- Superficie ocupada..... 1.156,52 m².
- Superficie libre..... 243,89 m².
- Altura de la edificación.....3 (interior de manzana) y 4 (parcela c/Murga).
- Superficie edificable..... 3.557,43 m². (*)
- Norma zonal.....P3 y M4.

(*) superficie calculada sin quitarle los retranqueos obligados por la relación altura/ancho de vía.

Los parámetros urbanísticos propuestos son:

- Superficie del ámbito..... 1400,41 m².
- Número de parcelas resultante..... 2.
- Superficie ocupada.....80 + 803 = 883 m².
- Superficie libre.....517,41 m². (**).
- Altura de la edificación.....3 plantas (vol. 1) y 5 plantas (vol. 2).
- Superficie edificable..... 4015 m².

(**) A esta superficie habría que añadir el espacio libre de conexión con la calle Murga (cubierta a partir de la 2ª planta) y que mide 120 m².

Norma zonal propuesta:

- Zona 1: Mc3. La alineación será la establecida en el gráfico.

- Zona 2: M5, con las siguientes particularidades:

Las alineaciones establecidas en el gráfico son orientativas de la ordenación perseguida. Las alineaciones definitivas deberán posibilitar un espacio libre central (una plaza en el interior de la manzana) donde se pueda inscribir una elipse cuyos ejes transversal y longitudinal midan como mínimo 15 y 33 metros respectivamente.

La parcela será única y no se permitirá su segregación.

La edificabilidad será de 3.775 m².

Los usos vinculados establecidos en la norma M serán en este caso usos complementarios. Se permitirá la vivienda en planta baja.

- **VARIANTE B** - acceso por la calle Núñez de La Peña. (Plano 12).

La actuación de dotación se delimita en una superficie de 1.470,35 m². Y comprende todo el espacio de pasajes existente, las parcelas de la zona interior-central de la manzana, y una parcela situada en el nº 14 de la calle Núñez de la Peña que además conecta con el interior de la manzana a través de la calle Bosque. Esta última parcela está edificada con 1 planta de altura.



C/ Núñez de la Peña, 14



C/ Núñez de la Peña, 14

En esta variante también se plantean dos volúmenes:

- El primer volumen se localiza en la parcela de la calle Núñez de la Peña. Se propone de 3 plantas en similitud con la altura normativa de las parcelas con las que colinda en sus linderos sur y oeste. En planta baja se plantea una parte de su superficie como no ocupable para servir de acceso desde esta calle al interior de la manzana.
- El segundo volumen se localiza en el interior de la manzana, adosado a las edificaciones que dan frente a la calle León y Castillo y a la calle Murga. Se plantea de 5 plantas para minimizar las paredes medianeras de estas edificaciones, y conformando un espacio central a modo de plaza.

Los parámetros urbanísticos actuales son:

- Superficie del ámbito..... 1470,35 m².
- Número de parcelas..... 7.
- Superficie ocupada..... 1.141,32 m².
- Superficie libre..... 329,03 m².
- Altura de la edificación..... 3 plantas.
- Superficie edificable..... 3.423,96 m². (*)
- Norma zonal..... P3.

(*) superficie calculada sin quitarle los retranqueos obligados por la relación altura/ancho de vía.

Los parámetros urbanísticos propuestos son:

- Superficie del ámbito..... 1470,35 m².
- Número de parcelas resultante..... 2.
- Superficie ocupada.....157,2 + 735,46 = 892,66 m².
- Superficie libre..... 577,69 m². (**).
- Altura de la edificación.....3 plantas (vol. 1) y 5 plantas (vol. 2).
- Superficie edificable..... 4.095,81 m².

(**) A esta superficie habría que añadir el espacio libre de conexión con la calle Núñez de la Peña (cubierta a partir de la 2ª planta) y que mide 50.79 m².

Norma zonal propuesta:

- Zona 1: Mc3. La alineación será la establecida en el gráfico. En planta baja la servidumbre de paso hacia el interior de la manzana deberá tener un ancho mínimo de 5 metros.
- Zona 2: M5, con las siguientes particularidades:

Las alineaciones establecidas en el gráfico son orientativas de la ordenación perseguida. Las alineaciones definitivas deberán posibilitar un espacio libre central (una plaza en el interior de la manzana) con una superficie mínima de 415 m² y donde se pueda inscribir una circunferencia de diámetro igual o superior a 18 metros.

La parcela será única y no se permitirá su segregación.

La edificabilidad será de 3.675 m².

Los usos vinculados establecidos en la norma M serán en este caso usos complementarios. Se permitirá la vivienda en planta baja.

4.- ANEXO PLANOS

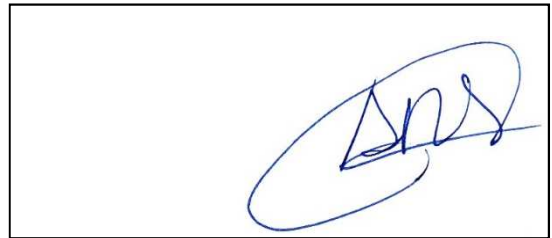
ÍNDICE

- 01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- 02 PLAN GENERAL VIGENTE
- 03 EDIFICIOS CATALOGADOS
- 04 ALTURAS EXISTENTES
- 05 ALTURA NORMATIVA
- 06 EDIFICIOS QUE SOBREPASAN LA ALTURA NORMATIVA
- 07 ALTERNATIVA 0
- 08 ALTERNATIVA 1
- 09 ALTERNATIVA 2
- 10 ALTERNATIVA 3
- 11 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PROPUESTA EN ALTERNATIVA 3. VARIANTE A
- 12 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PROPUESTA EN ALTERNATIVA 3. VARIANTE B

En las Palmas de Gran Canaria, a 13 de agosto de 2018

Ana Dolores del Rosario Suárez

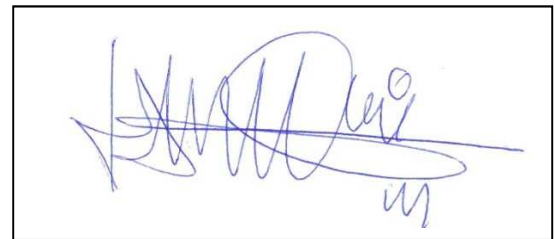
Arquitecta



Mario Suárez Naranjo

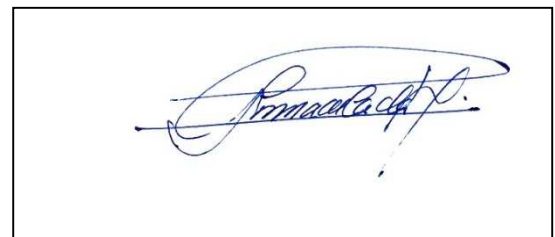
Geógrafo

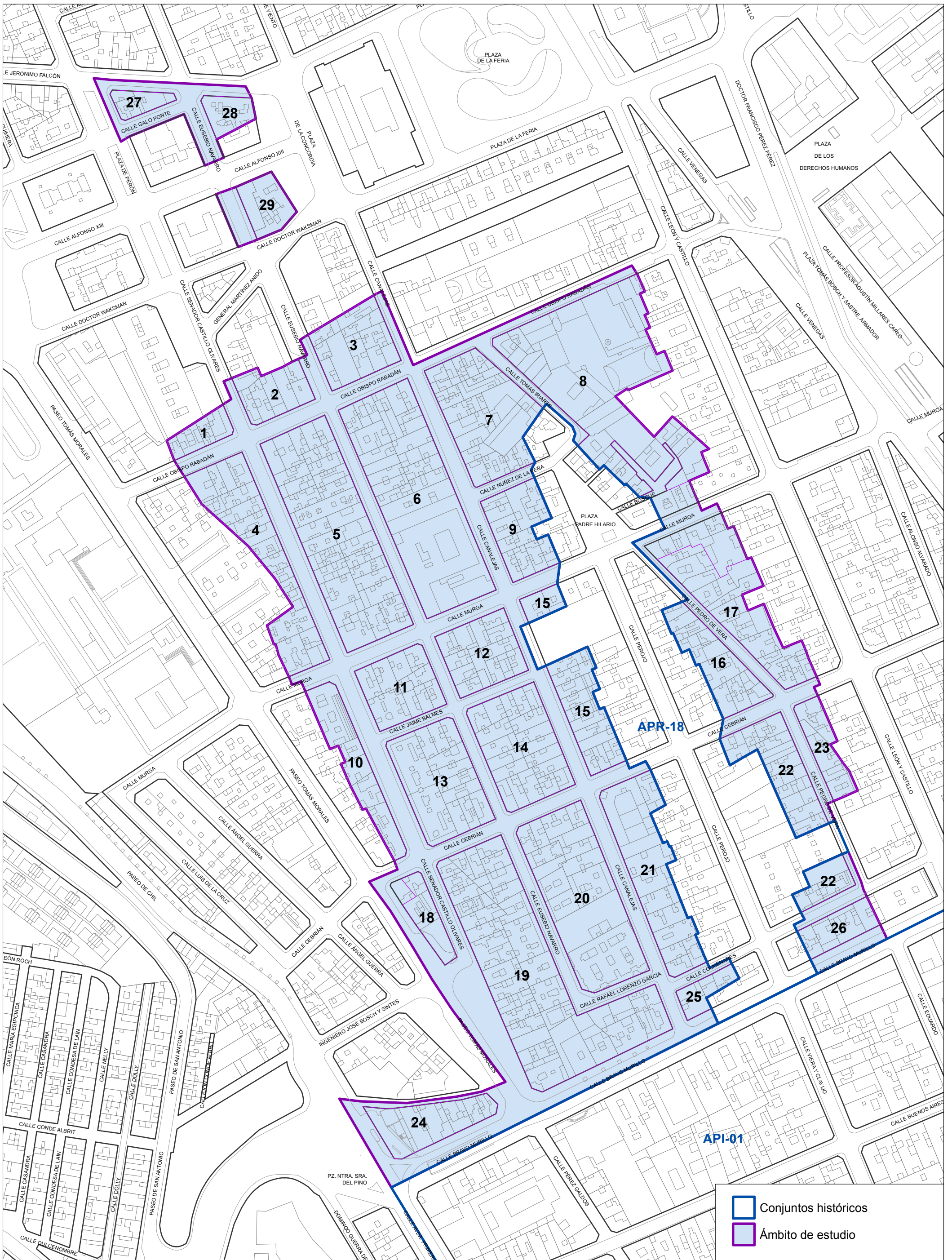
(a los efectos del art. 16 de la ley 21/2013)



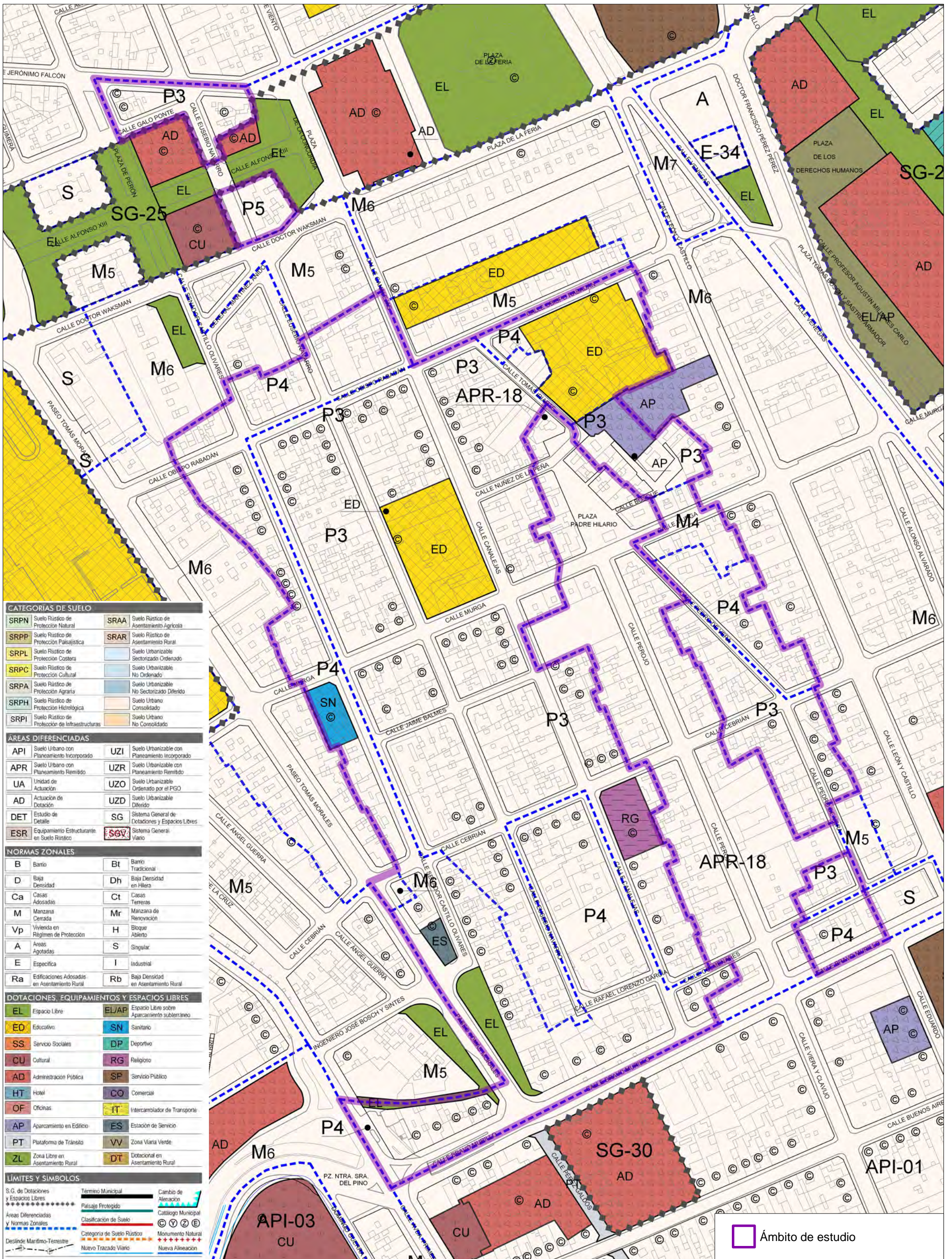
Inmaculada Morales Guerra

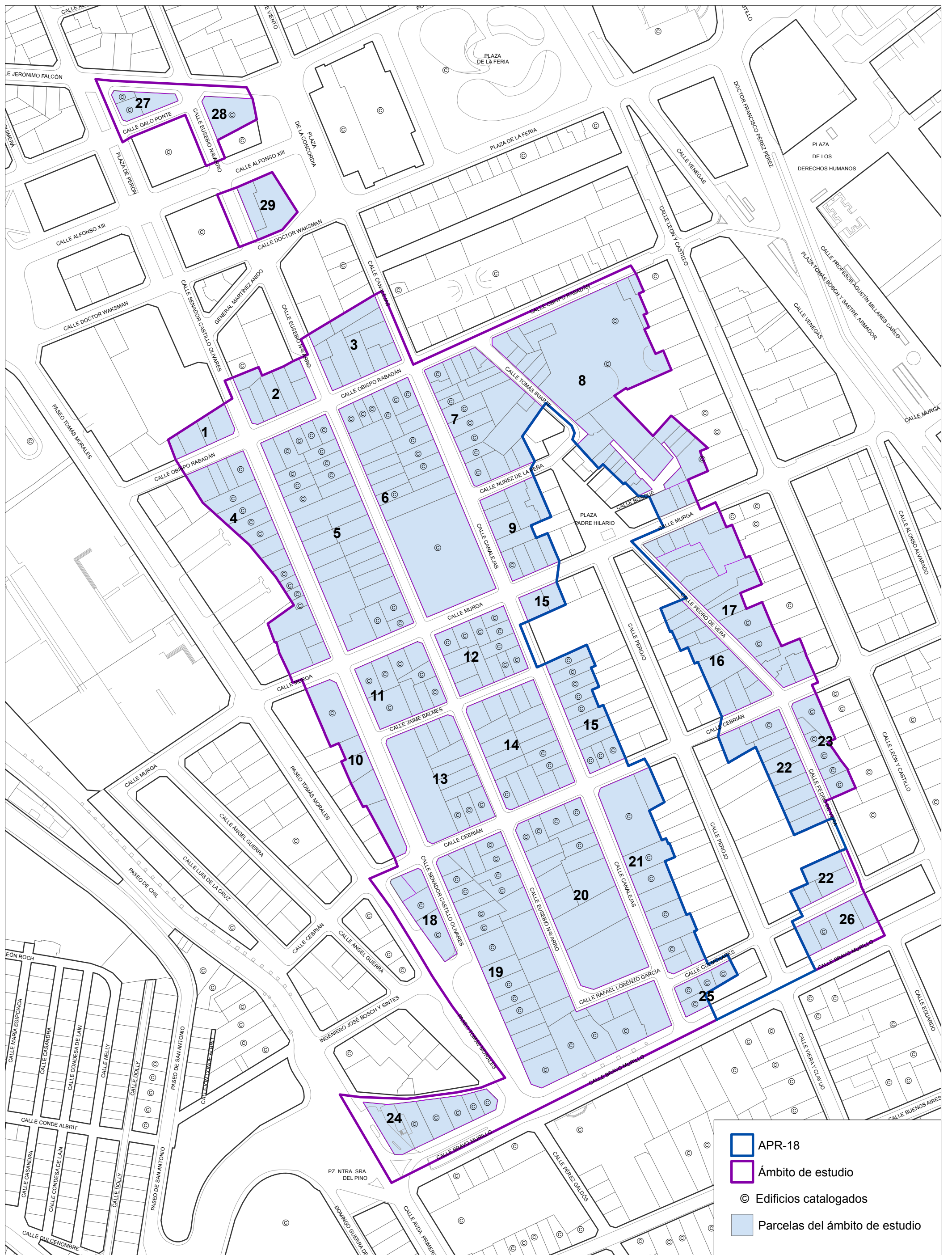
Jurídica

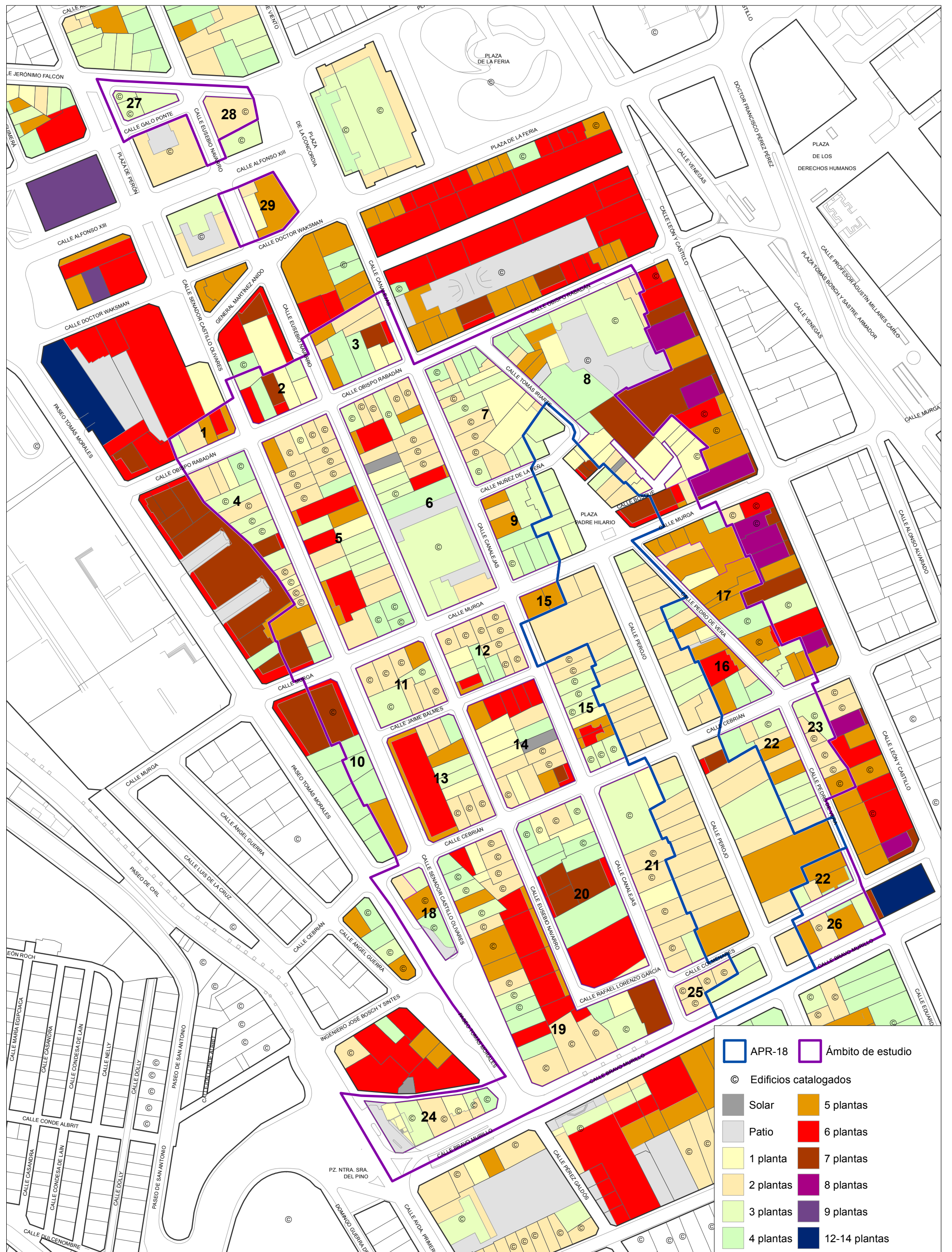


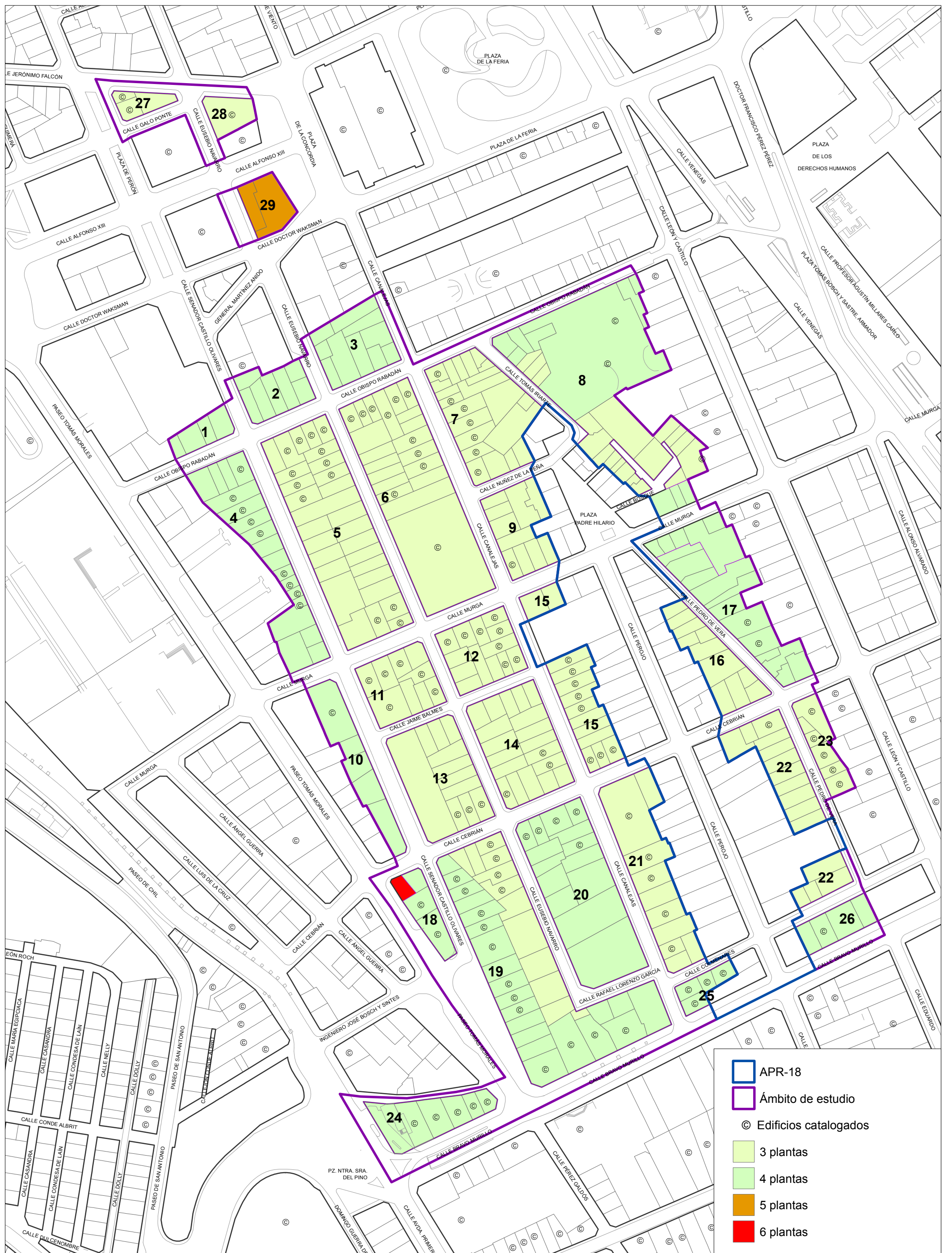


- Conjuntos históricos
- Ámbito de estudio

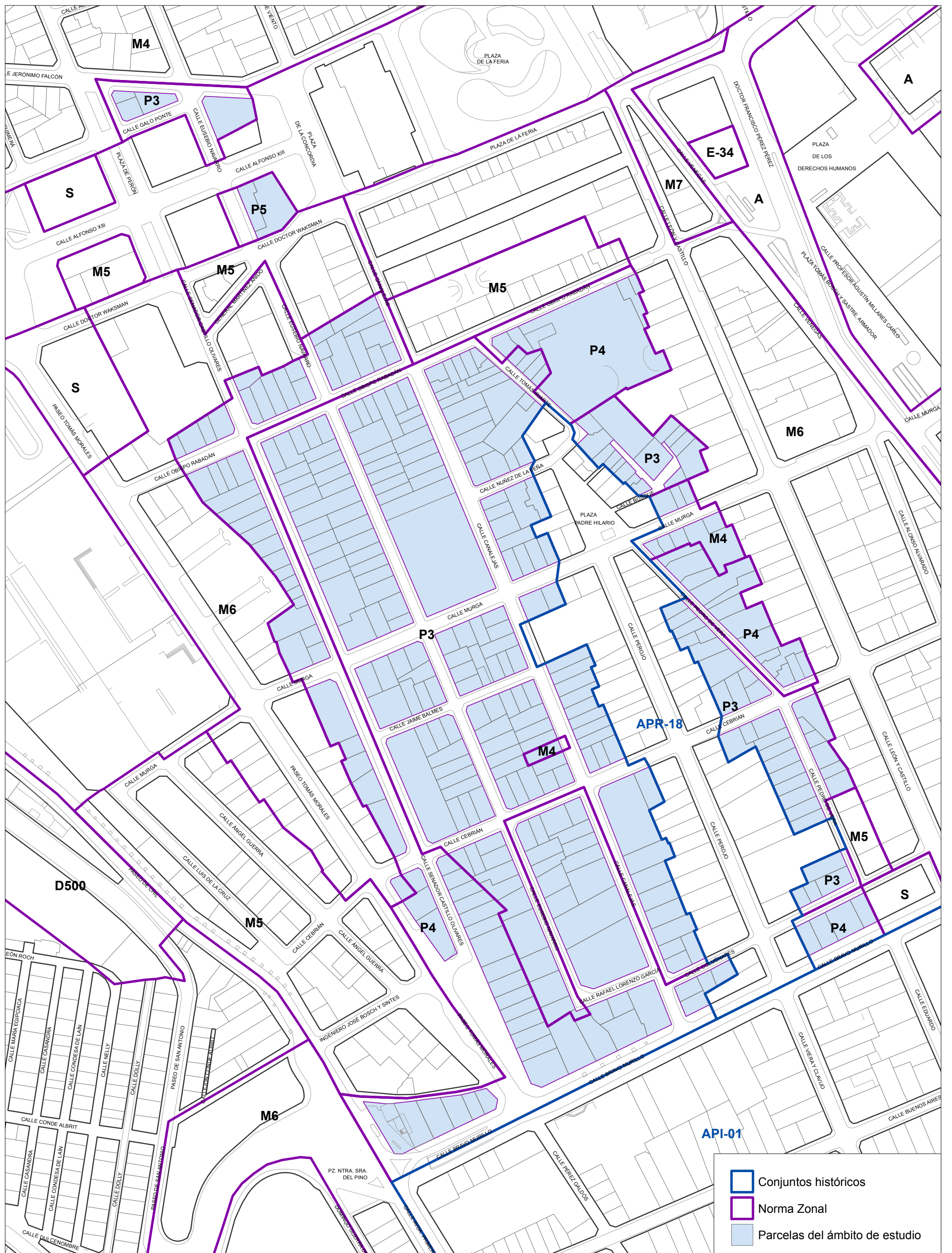


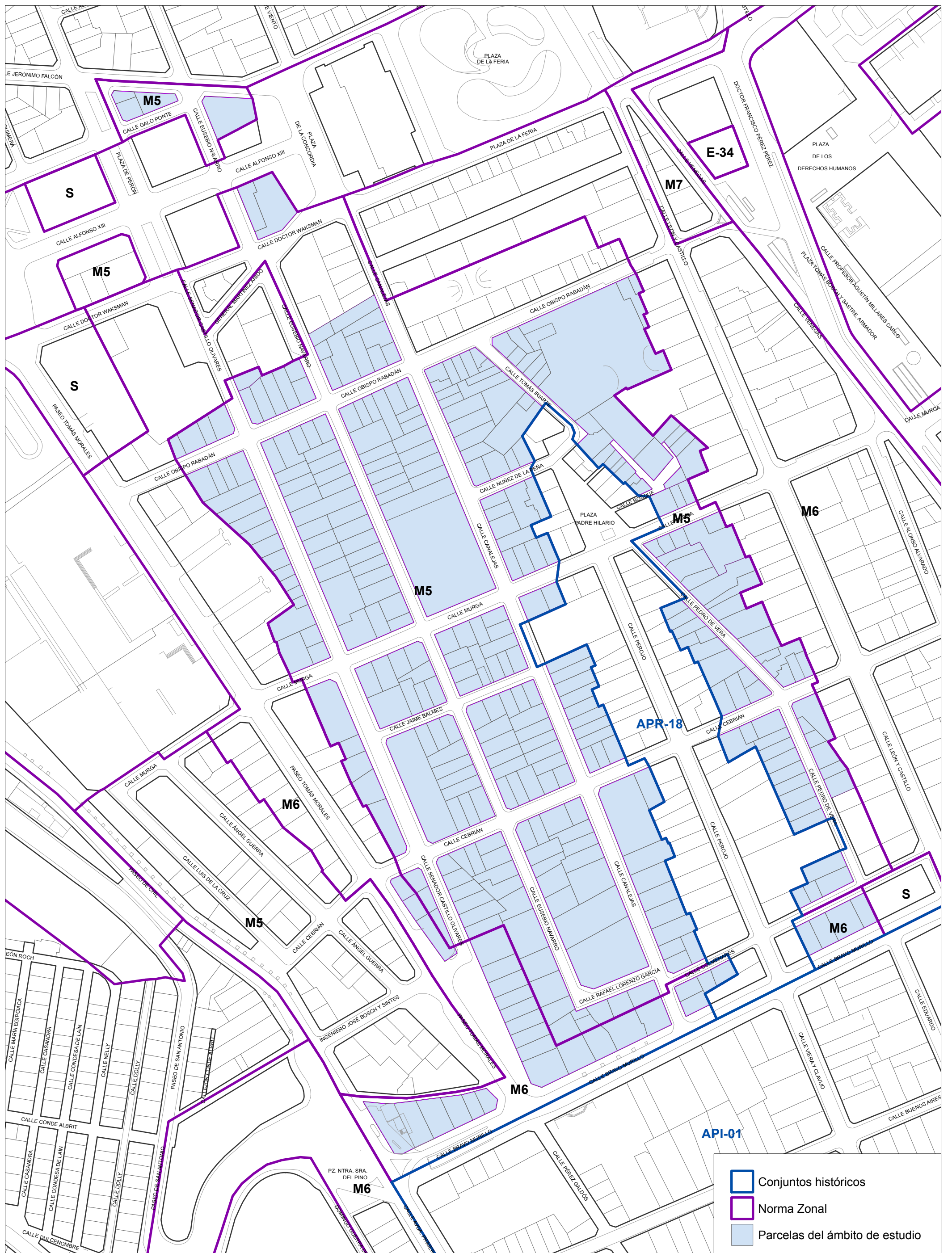






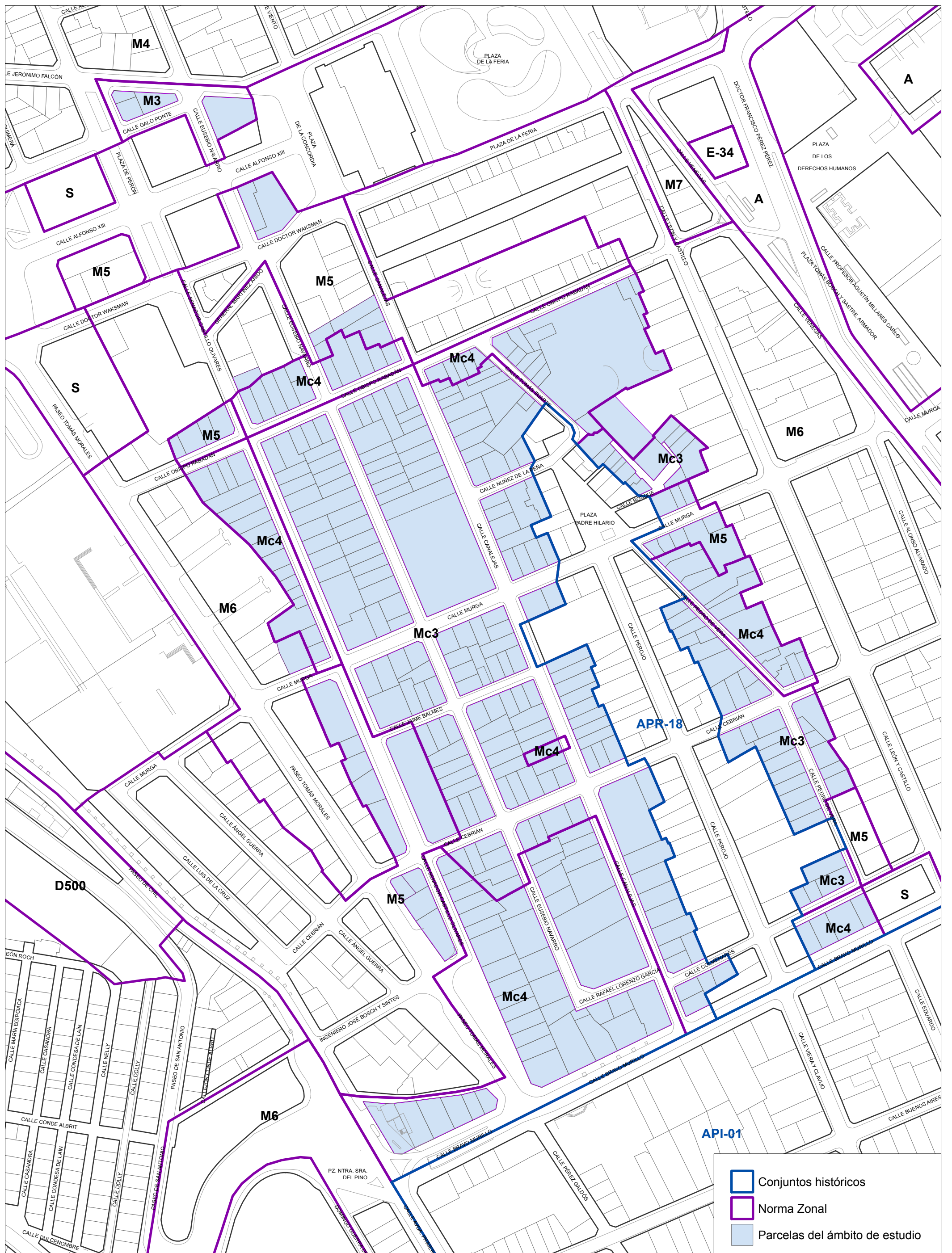


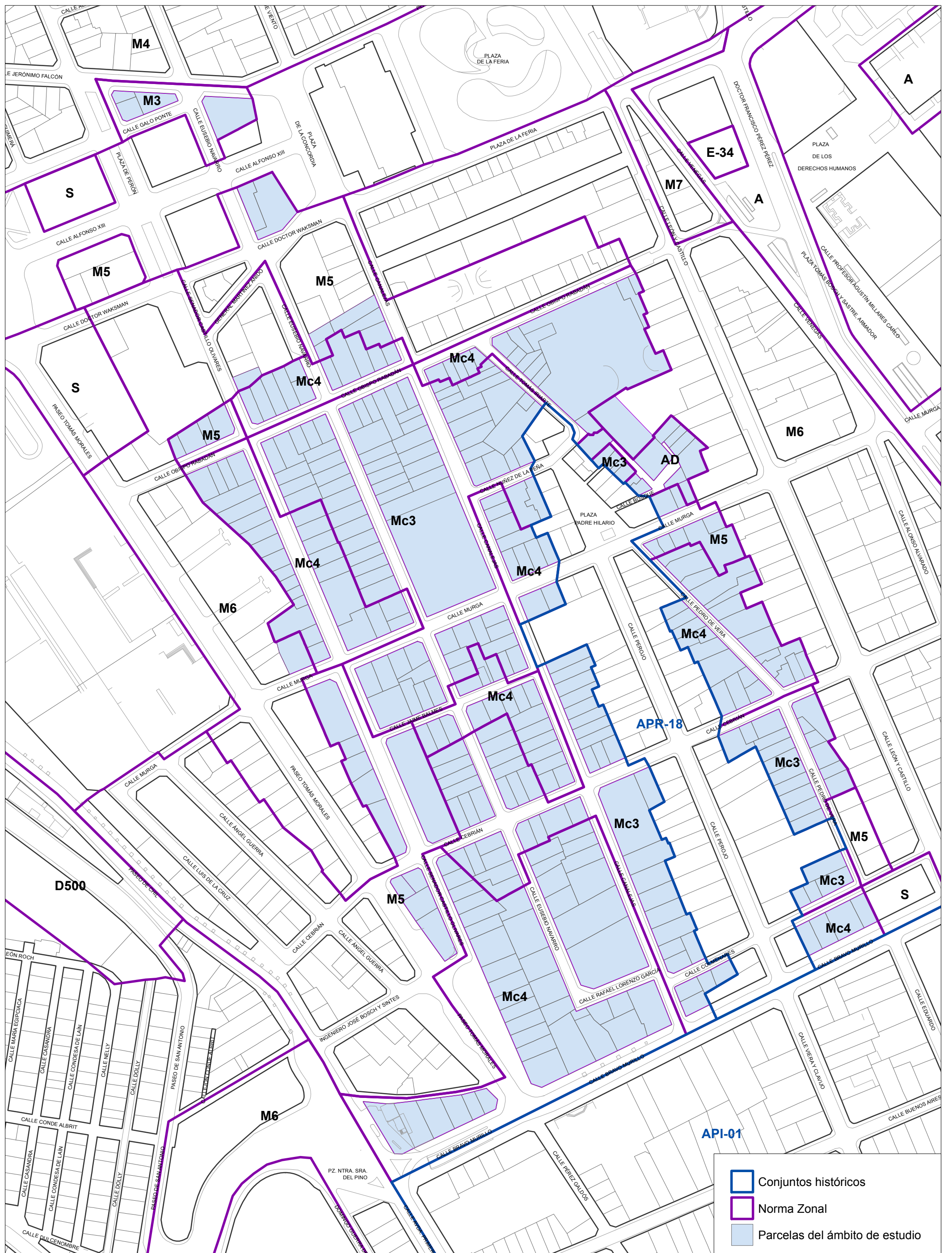


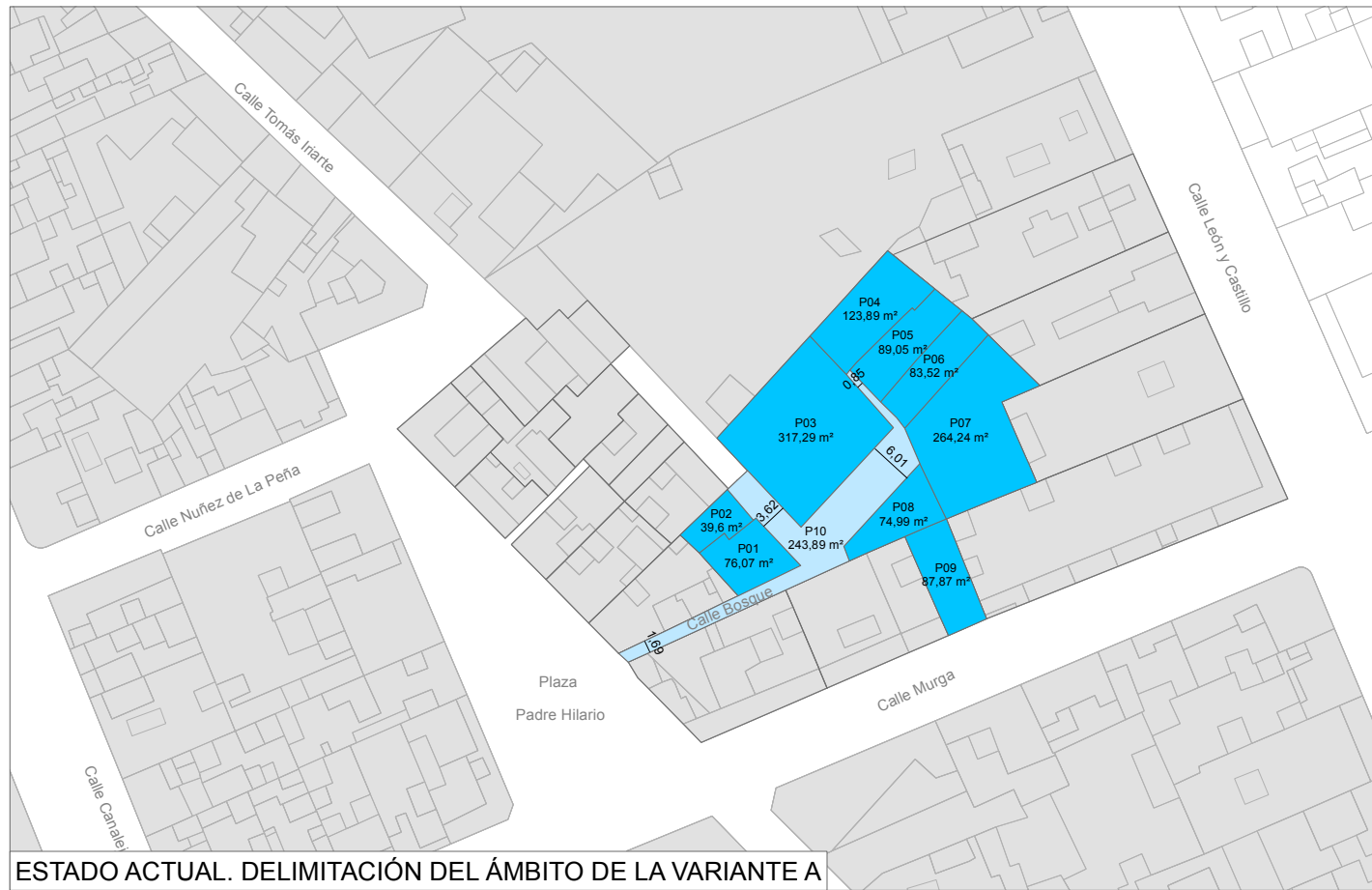


- Conjuntos históricos
- Norma Zonal
- Parcelas del ámbito de estudio









ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA VARIANTE A



VARIANTE A. PLANTA BAJA Y PRIMERA



VARIANTE A. PLANTAS ALTAS

