



REVISIÓN PARCIAL EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL  
SG-31 “PARQUE LAS REHOYAS”

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

JULIO 2017



Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria



GEURSA

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

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL  
SISTEMA GENERAL SG-31 “PARQUE LAS REHOYAS”

**DOCUMENTO DE ORDENACIÓN**

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández

Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado

Arquitecta

Carolina Saavedra García

Arquitecta

Edición y trabajos administrativos:

María del Pino Jansson Mayor

Delineante

María Zoraida López León

Administrativa

Soporte informático:

Argelia Esther Martín Martín

Ingeniera informática

## ÍNDICE

<b>1.- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL.....</b>	<b>1</b>
1.1.- INTRODUCCIÓN.....	1
1.2.- LOCALIZACIÓN DE LA ZONA SOMETIDA A REVISIÓN PARCIAL.....	1
1.3.- ANTECEDENTES.....	2
1.3.1.- <i>El Parque de Las Rehojas</i> .....	4
1.3.2.- <i>Concurso público de ideas</i> .....	5
1.3.3.- <i>Ejecución del parque</i> .....	7
1.3.4.- <i>El Parque de Las Rehojas en el Plan General</i> .....	8
1.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA REVISIÓN PARCIAL.....	13
1.4.1 – <i>Modificación del límite y reducción de la superficie del SG-31 “Parque Las Rehojas” y compensación en el SG-09 “Parque deportivo La Ballena”</i> .....	13
1.4.2 – <i>Calificación como residencial del suelo extraído del Sistema General para su destino a la construcción de viviendas en régimen de protección</i> .....	15
1.5.- MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA REVISIÓN.....	16
1.5.1 – <i>Justificación del procedimiento de Revisión Parcial</i> .....	16
<b>2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>19</b>
2.1.- ANTECEDENTES.....	19
2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	19
2.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS.....	21
2.3.1 – <i>Alternativa 0. Escenario actual</i> .....	22
2.3.2.- <i>Alternativa 1. Reubicación residencial a lo largo del lindero Oeste del SG-31</i> .....	25
2.3.3.- <i>Alternativa 2. Reubicación residencial a lo largo del lindero Este del SG-31</i> .....	27
2.3.4.- <i>Alternativa 3. Reubicación residencial en el tramo de confluencia del lindero oeste del SG-31 con la Carretera de Mata. Alternativa seleccionada</i> .....	29
2.4.- RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	31
2.4.1 – <i>Resumen Superficies</i> .....	37
<b>3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.....</b>	<b>39</b>
3.1 NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO VP AL SUR DE EL PARQUE DE LAS REHOYAS.....	39
3.1.1 <i>Parcela VP al sur de El Parque de Las Rehojas</i> .....	39
<b>4.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....</b>	<b>41</b>
<b>5.- DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>43</b>
5.1.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4.....	43
5.2.- ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS.....	43
5.3.- PLANOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	43
5.4.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	43

## REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-31 “PARQUE LAS REHOYAS”.

### 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL

#### 1.1.- INTRODUCCIÓN.

La presente Memoria tiene por objeto exponer y justificar la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 y publicación en BOP de Las Palmas de 12 de diciembre de 2012)- PGO- en lo referente a la modificación de la delimitación del SG-31 “PARQUE LAS REHOYAS” y la calificación como residencial de la superficie excluida para su destino como viviendas en régimen de protección.

#### 1.2.- LOCALIZACIÓN DE LA ZONA SOMETIDA A REVISIÓN PARCIAL.

Los terrenos que conforman el Parque de las Rehojas se sitúan en una plataforma intermedia entre las denominadas Ciudad Alta y Ciudad Baja, en una parte de la ciudad que tuvo su desarrollo apoyándose en la antigua carretera que desde la capital conectaba con el norte.

En esta plataforma se conformaron barrios de gran densidad edificatoria, fundamentalmente polígonos de bloques, en los que se urbanizó y edificó simultáneamente, con un aprovechamiento máximo del terreno. Los únicos terrenos que se salvaron de este tipo de ocupación fueron los cuarteles militares que allí existían con anterioridad.

Con una superficie total aproximada de 14,22 Ha., los límites del parque son los barrios de El Polvorín, Arapiles, Miller Residencial y Schamann, siendo sus linderos concretos: al naciente, la nueva vía de acceso a El Polvorín; al poniente, el barrio de Arapiles; al norte, las calles Santa Luisa de Marillac y Agustina de Aragón; y al Sur, la carretera general del norte.

Imagen del área de actuación.



### 1.3.- ANTECEDENTES.

El Plan General del 89, consciente de la ausencia de vacíos urbanos de cierta relevancia en la ciudad, descubre el valor de los barrancos que, por su cualidad, unida a las formas tradicionales de ocupación del territorio en Canarias, habían quedado al margen de los procesos urbanizadores. Y es en ellos donde se establecen las grandes superficies de espacios libres: Barranco Seco, Barranco de la Ballena, Barranco de Tamaraceite en su desembocadura por el Rincón, etc.

Otros barrancos sin tanta importancia como los señalados, también han quedado fuera del proceso de ocupación, aunque en sus márgenes sí se han implantado núcleos urbanos que han llegado, en algún caso, a borrar prácticamente la existencia del barranco.

En este sentido, en la década de los 90, el Barranco de Mata presentaba aún un vacío en posición central que se transformaría finalmente en el Parque de Las Rehojas. Su estado, sin edificar, era el resultado de la presencia en ella de una instalación militar, el antiguo Cuartel de Las Rehojas. Las operaciones de sustitución de El Polvorín y Las Rehojas-Arapiles permitirán que desde él se inicien recorridos que servirán para conectar estos barrios que presentan una problemática claramente definida.

Imagen del antiguo Cuartel de Las Rehoyas (Año 1990)



Se trata de Barrios de gran densidad poblacional, fundamentalmente polígonos de bloques y con graves carencias de equipamientos, en los que se urbanizó y edificó simultáneamente, con un aprovechamiento máximo del terreno, ya que debían acoger la explosión demográfica de aquella época, años 40-60, derivada del crecimiento económico y la llegada masiva de población del campo, lo que supuso que, en tan sólo 20 años, se duplicara la población de la ciudad.

Estos barrios, El Polvorín y Rehoyas-Arapiles, surgen en esta época, como polígonos de vivienda social, que amparados en el Decreto-Ley de 14 de mayo de 1954, aprobado para la regulación de la construcción viviendas “Tipo Social”, fijó como límite máximo una superficie de 42 metros cuadrados.

Los bajos presupuestos que se emplearon en aquella época, dirigidos a incrementar el número de viviendas, la rapidez de la ejecución por la premura ante el crecimiento demográfico y el escaso mantenimiento de la obra ejecutada, una vez acabada, a lo largo de todos estos años, son las causas del estado ruinoso de estos polígonos.

Si a esto le unimos una superficie de viviendas que no cubren las necesidades alojativas ni de habitabilidad ni de confort necesarias, y que estos edificios no se concibieron sobre un terreno urbanizado sino sobre un terreno natural, ya que las infraestructuras vendrían más tarde, lo que

supuso que existieran desajustes entre el trazado de las calles y la entrada principal a los bloques de viviendas, derivan en el planteamiento de sustituir toda la edificación y reponerla posteriormente, incorporando operaciones que solucionen los problemas dotacionales y de conectividad existentes.

En el año 1992 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento, el Gobierno Regional y el Estado para traspasar todo ese patrimonio público residencial al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Este Convenio de Cooperación consistía, a grandes rasgos, en la creación de una Comisión Liquidadora del Patronato Provincial de Viviendas que paulatinamente invirtiese dinero en dos tipos de actuaciones: la primera encaminada a la reposición de las viviendas del Polígono del Polvorín, y la segunda dirigida a la rehabilitación del resto de viviendas propiedad del Estado.

Esto supuso que, en ese mismo año, se comenzara a redactar el Plan de Reposición Integral del Barrio del Polvorín acabándose su reposición en el año 2009.

En paralelo al Plan de Reposición de Viviendas de El Polvorín, se aprobó el Plan de Rehabilitación de las Viviendas de Las Rehojas, momento a partir del cual se redactaron proyectos encaminados a la mejora del estado de las viviendas, llevándose a cabo entre los años 1993 y 1998.

### **1.3.1.- El Parque de Las Rehojas.**

Los proyectos antes mencionados parten de una concepción unitaria del conjunto urbano formado por el espacio destinado al futuro Parque de Las Rehojas y los Barrios del Polvorín y Rehojas-Arapiles.

Toda vez que ambos núcleos estaban siendo objeto de actuaciones de “sustitución” dirigidas desde las Administraciones Públicas, la estructura del espacio libre debía organizarse a partir de la configuración futura del sector.

Además, se sitúa contigua a otros dos barrios populosos, Schamann y Miller Residencial, de los que se separa por fuertes barreras físicas; un desnivel de 25 m. con el primero y la carretera del norte con el segundo.

En este sentido, la propuesta debía conjugar la mejora de las conexiones rodadas y peatonales entre la Ciudad Alta y la Ciudad Baja.

Las funciones que debía asumir el parque por su emplazamiento eran de distintos tipos. Suplir las deficiencias respecto a los equipamientos de los barrios de su entorno. Solucionar la comunicación con la plataforma de Ciudad Alta, tanto para posibilitar el acceso al parque como para ser vínculo de comunicación entre todos los barrios de la periferia y finalmente debía ser un parque que contuviera diversos elementos y zonas de recreo y expansión.

El equipamiento deportivo lo debía constituir un campo de fútbol, canchas polideportivas descubiertas, piscina y cierto tipo de recorridos para prácticas deportivas. El conjunto de instalaciones deportivas deberá ocupar el 20% de la superficie total del parque.

Para la conexión de la Ciudad Alta con el parque se proponen soluciones mediante caminos peatonales de largo recorrido que discurren por la ladera, así como otro más directo constituido por una gran pasarela que se utilizará como recurso formal que organiza las zonas deportivas, diferenciándolas del espacio propio del parque.

La conexión entre los barrios de El Polvorín y Arapiles, al estar en la misma plataforma, no tienen problemas de desnivel, pero hay que considerar el nuevo sistema viario de ambos barrios y su tránsito a través del parque para que este espacio deje de ser una barrera entre ellos.

### **1.3.2.- Concurso público de ideas.**

Para el desarrollo de esta actuación, el Ayuntamiento convocó un concurso público de ideas donde se debían estudiar y reflejar las directrices que para la ordenación integral del parque se habían establecido.

El jurado del concurso otorgó el primer premio a la propuesta que entendió como más clara, realista y funcional, y que a su vez es la que más enfatiza lo existente.

Los aspectos más relevantes de esa propuesta eran:

- Conexiones peatonales.

Se pretende trazar continuidades peatonales y viales que relacionen y articulen la plataforma de la Ciudad Alta con la de Las Rehojas. Establecimiento de una rampa como eje del parque que facilita el acceso a las diferentes instalaciones a la vez que conecta la parte alta y baja del parque.

- Instalaciones deportivas.

Se localizan en la parte poniente del parque, en medianera con el tejido urbano facilitando su cierre. Las instalaciones al aire libre están orientadas dirección norte-sur. Se propone la ejecución de un polideportivo cubierto. En total la zona deportiva ocupa unos 24.300 m<sup>2</sup> lo que representa el 17% de la parcela.

- Jardines del parque.

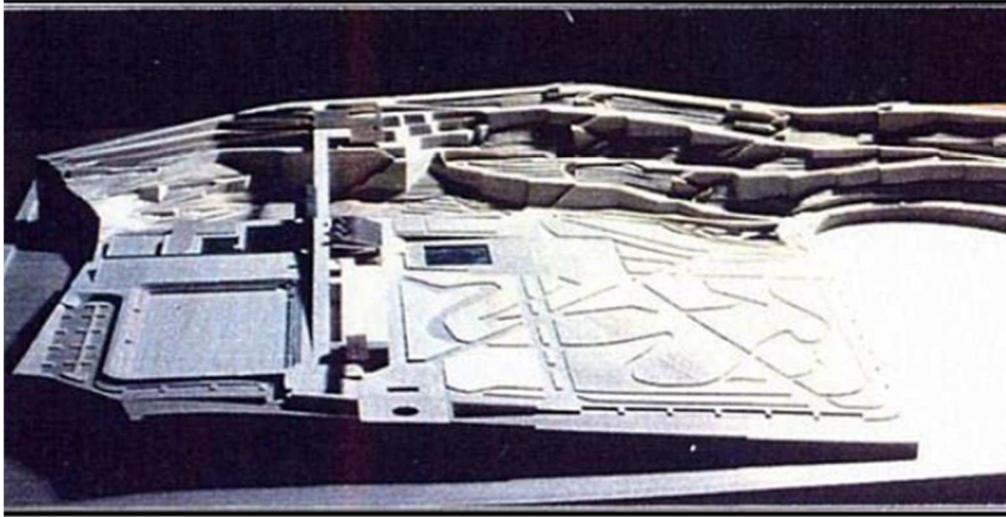
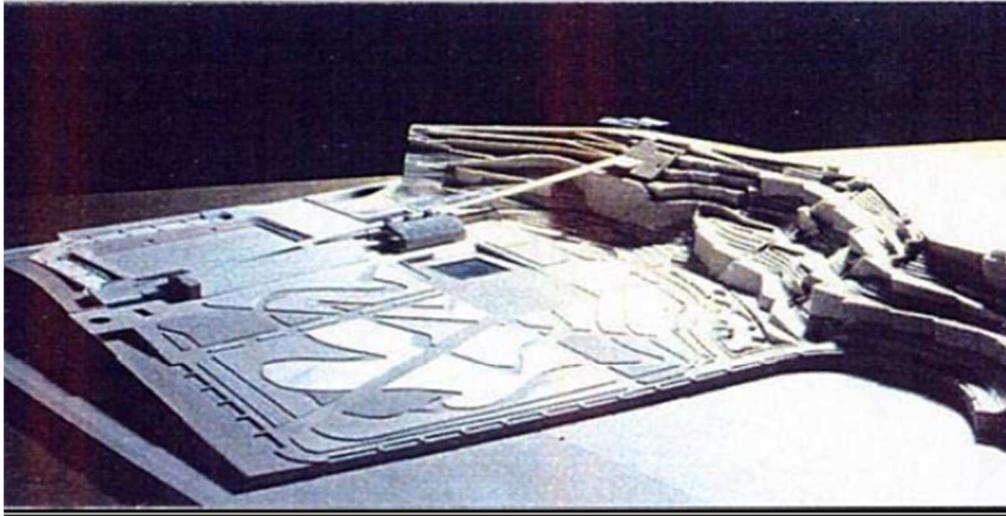
Caracteriza su topografía dos áreas diferentes. Una más o menos horizontal y otra más abrupta. En esta última zona los jardines se aterrazan, estructurándose por la gran rampa que desciende en zig-zag. En la zona horizontal, los jardines tienden a geometrizarse más a medida que se acercan a la pasarela. En esta zona se localizaba un estanque con una plantación de palmeras que le daba al lugar un carácter de oasis, un lugar de sombra.

Un carril de bicicletas rodea toda la propuesta.

- Accesibilidad.

La propuesta buscaba la máxima integración y relación del parque con la trama urbana que lo rodea.

Imágenes de la maqueta del proyecto ganador del concurso.



### 1.3.3.- Ejecución del parque.

A principios de 1999 comienza la ejecución del Parque con unas variaciones con respecto al proyecto ganador del concurso.

Se mantiene la misma zonificación y proporción de las diferentes áreas (jardines y deportiva) pero se elimina la rampa-pasarela central que actúa como eje. La conexión entre la zona alta y el Parque se realiza mediante un ascensor panorámico.

En cuanto al polideportivo, cambia su ubicación localizándose a los pies de la ladera, donde se situarán, posteriormente otros equipamientos siempre relacionados con actividades deportivas.

En el lugar donde estaba previsto la piscina y canchas descubiertas se localizará un segundo campo de fútbol y donde se proponía la ejecución del estanque y palmeral se llevó a cabo un parque infantil.

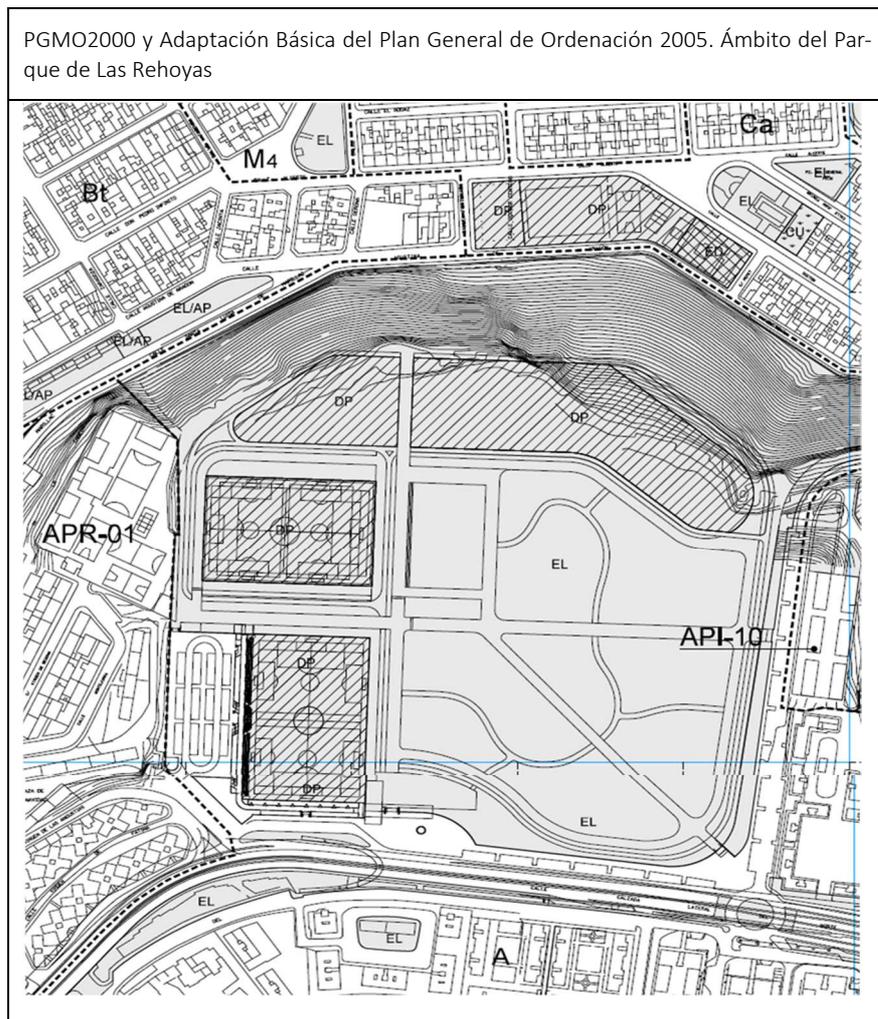


Al día de hoy el parque y en concreto las áreas deportivas son muy utilizadas habiéndose convertido en uno de los principales complejos deportivos del municipio.

### 1.3.4.- El Parque de Las Rehoyas en el Plan General.

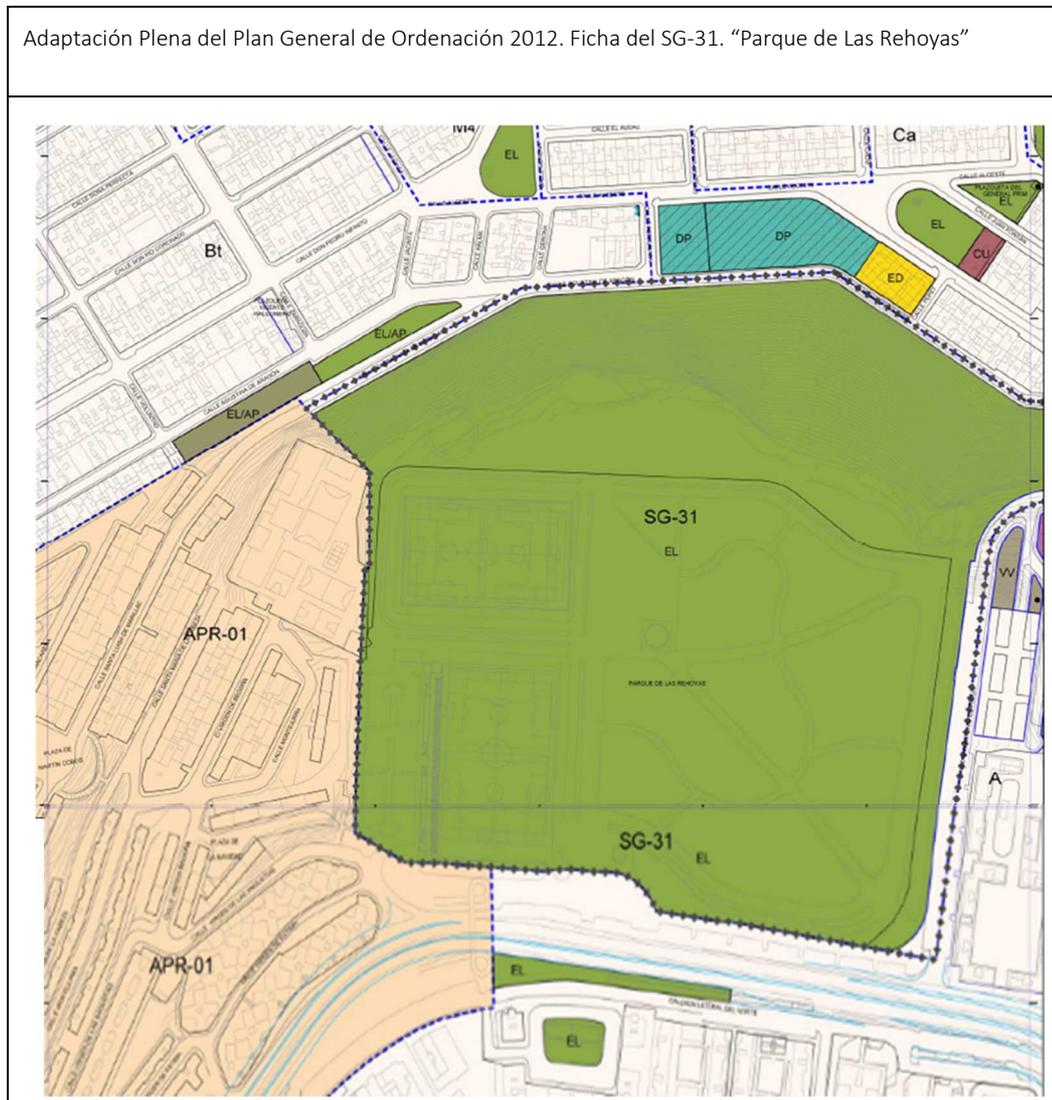
Tanto el Plan General Municipal de Ordenación aprobado el 26 de diciembre del 2000 como la Adaptación básica del mismo al TR-LOTENc, aprobado el 9 de marzo del 2005, calificaban el área que delimita el parque de las rehojas como Espacio libre y Deportivo.

Las zonas delimitadas como Espacios Libres (EL) se corresponden con las áreas ajardinadas y la ladera y los Deportivos (DP) con los dos campos de fútbol y la plataforma a pie de la ladera destinadas a pabellones y canchas polivalentes.



En el momento de llevar a cabo la revisión del Plan General para su Adaptación Plena al TR-LOTENc y a las DOG, (aprobado por acuerdo de la Cotmac en octubre del 1012), el parque ya se encuentra en pleno funcionamiento siendo un referente a nivel municipal tanto desde el punto

de vista deportivo como de ocio y esparcimiento. Por ello se incluye en la red de Sistemas Generales de Espacios Libres y Dotaciones del municipio bajo la denominación de Sistema General “Parque de las Rehoyas”, (SG-31).



En la ficha del Sistema General SG-31, recogida en el anexo de las Normas Urbanísticas, se señalan todas las determinaciones urbanísticas y directrices de la ordenación del ámbito

Adaptación Plena del Plan General de Ordenación 2012. Ficha del Sistema General SG-31. "Parque de Las Rehojas"  
Pag 1

ÁREAS DIFERENCIADAS		SG-31
Denominación: "PARQUE LAS REHOYAS"		hoja 1 de 3
Tipo de Sistema General: Espacio Libre	Superficie del área: 14,22 Ha	
Clase de suelo: Suelo Urbano		
Categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado		
Instrumento de ordenación: Ordenación Directa [Existente]		
Sector urbanístico: 09 Las Rehojas		
Hojas RS/GS: 17-Q, 18-Q		

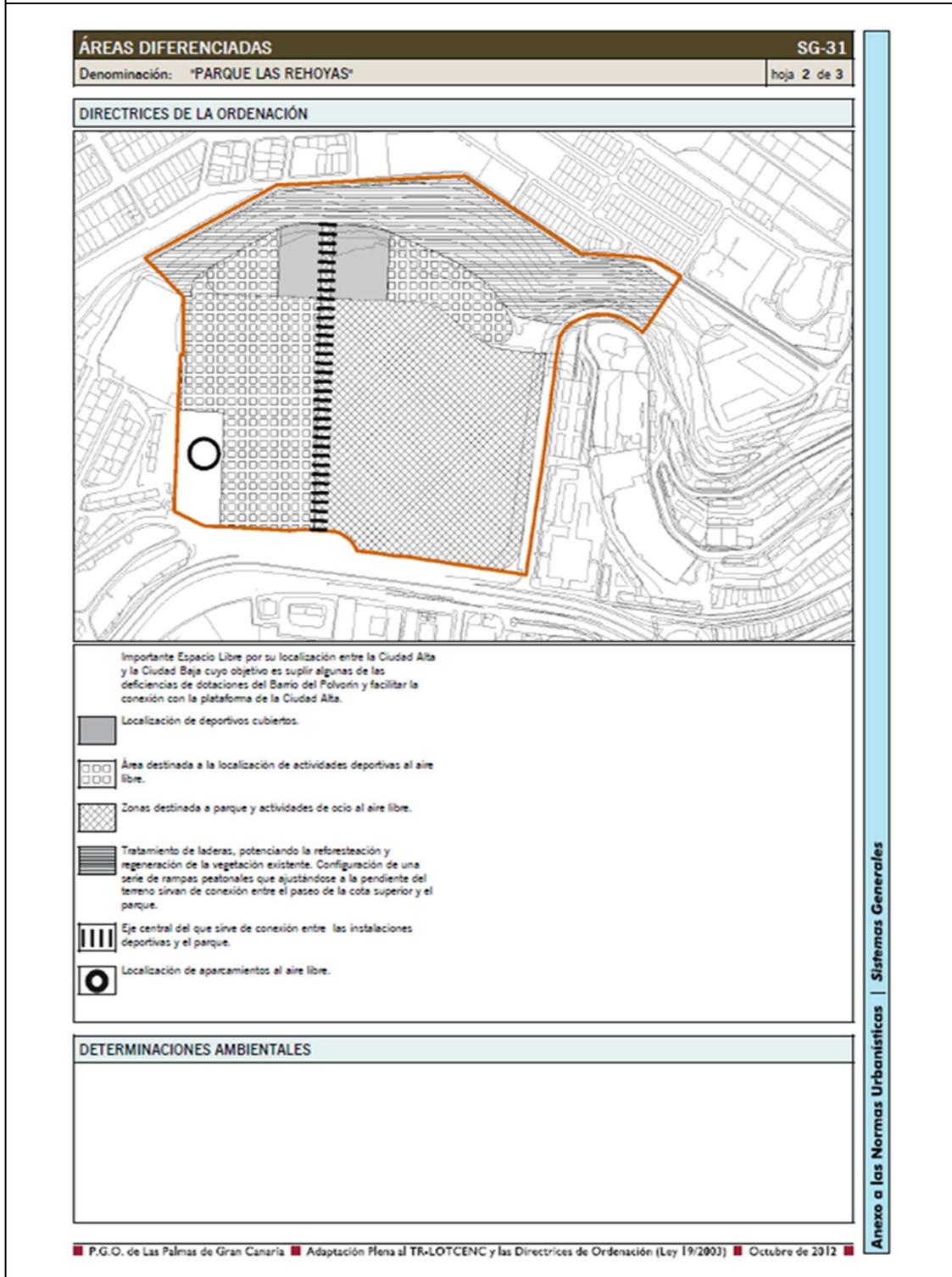
**DELIMITACIÓN DEL ÁREA**



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

Anexo a las Normas Urbanísticas | Sistemas Generales

Adaptación Plena del Plan General de Ordenación 2012. Ficha del Sistema General SG-31. "Parque de Las Rehojas"  
Pag 2.



Anexo a las Normas Urbanísticas | Sistemas Generales

Adaptación Plena del Plan General de Ordenación 2012.Ficha del Sistema General SG-31. "Parque de Las Rehojas"  
Pag 3.

ÁREAS DIFERENCIADAS		SG-31
Denominación: "PARQUE LAS REHOJAS"		hoja 3 de 3
<b>DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN</b>		
Titularidad del suelo: Municipal		
Obtención: **		
Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C		
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>		
Edificabilidad máxima: 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ocupación máxima: 2 %	Altura máxima: 15 mts.
Superficie del área ordenada: 142.258 m <sup>2</sup>	Superficie de Espacios Libres: 135.778 m <sup>2</sup>	
Calificación: Espacios Libres	Superficie Dotaciones:	
Instrumento de ejecución: Obra Pública Ordinaria	Superficie Vial: 6.480 m <sup>2</sup>	
Uso principal: Espacio Libre		
Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, Garaje-aparcamiento, Terciario Recreativo		
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>DETERMINACIONES ESPECÍFICAS</b>	
	Son de aplicación las determinaciones referentes a las parcelas calificadas con uso Espacio Libre en la Categoría IV de la Normativa del Plan General.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>*Para el cálculo de la edificabilidad y alturas no se tendrá en cuenta la edificación existente en el momento de la aprobación del PGO.  ** Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004.  Las superficies de SG-EL que se extrae a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC00 es de 135.778 m<sup>2</sup></p>		
<p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>		

## 1.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA REVISIÓN PARCIAL.

Desde hace unos años, la Corporación Municipal ha comenzado a abordar la renovación del parque edificado en el marco genérico de su política de vivienda pública. Esta estrategia de renovación integral de la vivienda pública que desarrolla este Ayuntamiento conforma un capítulo básico del desarrollo urbano de la ciudad, especialmente cuando concurren, como el caso del Barrio de Rehoyas-Arapiles, deficiencias en materia de urbanización, de calidad ambiental-paisajística, de características de la vivienda como habitabilidad, accesibilidad y movilidad, así como de oferta de dotaciones y equipamientos, entre otras, siendo todos estos aspectos indicadores de la calidad de vida de la población.

Pues bien, el objeto por el que se procede llevar a cabo esta Revisión Parcial es redelimitar el Sistema General de Espacios Libres “Parque Las Rehoyas” (SG-31), disminuyendo ligeramente su superficie y calificando con uso Residencial la parte extraída con el objeto de poder ejecutar un edificio de aproximadamente 146 viviendas en régimen de protección que permita poner en marcha el proyecto de rehabilitación y reposición de la urbanización de Las Rehoyas-Arapiles (APR-01) actualmente en fase de redacción.

### 1.4.1 – Modificación del límite y reducción de la superficie del SG-31 “Parque Las Rehoyas” y compensación en el SG-09 “Parque deportivo La Ballena”.

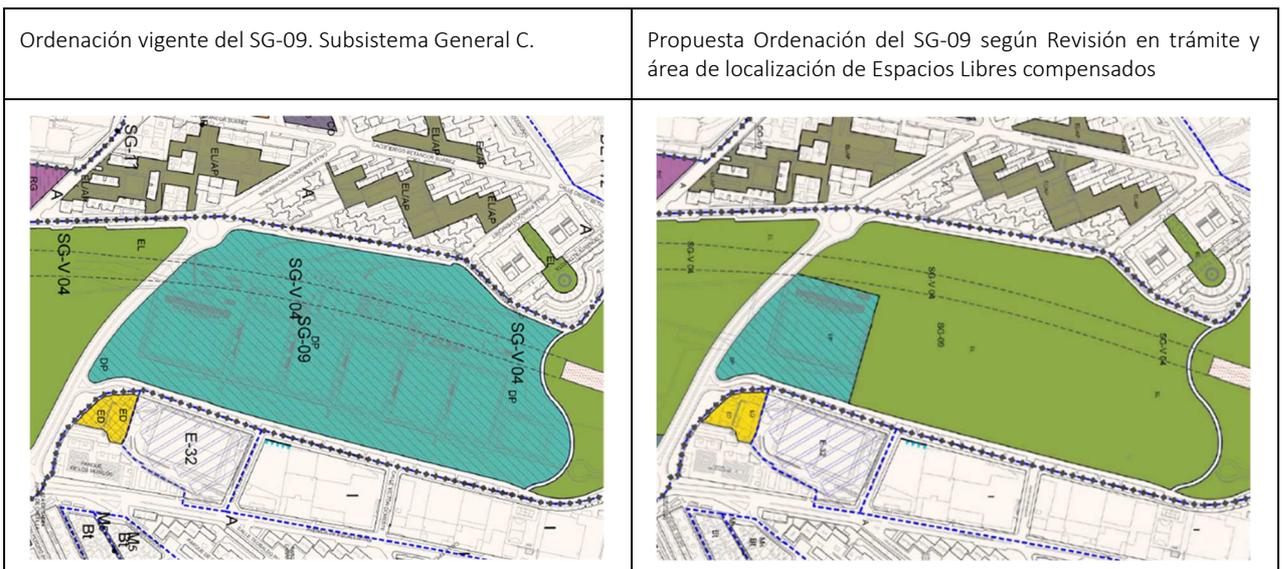
El barrio de Las Rehoyas-Arapiles tiene una especial importancia para la Administración Municipal por su condición de barrio vulnerable, de carencia de dotaciones y problemática por el estado precario de la vivienda. Por ello se estableció a través del PGO la redacción de un Plan Parcial de Rehabilitación (APR-01 Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”) con el objeto de conseguir la renovación integral del polígono

Los estudios sociocomunitarios llevados a cabo por el Ayuntamiento, así como los datos obtenidos de la participación ciudadana han concluido en la importancia de llevar a cabo una reposición de las nuevas viviendas en el mismo entorno a fin de minimizar los efectos psicológicos negativos (desarraigo, temor a la “mudanza”, aceptación del nuevo emplazamiento) principalmente en los estratos sociales más frágiles (tercera edad, niños, etc.) e incentivar la favorable acogida de los residentes.

La colindancia y amplitud del ámbito del Sistema General de Espacios Libres del “Parque de Las Rehoyas” (SG-31), así como su condición de propiedad pública, hace que reúna las condiciones idóneas de suelo disponible en un espacio libre, sin que la alteración y “cesión” de superficie para la ejecución de viviendas sociales suponga un detrimento de las condiciones ambientales del Parque.



El suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres descalificado se compensa en el Sistema General (SG-09) “Parque Deportivo de La Ballena”, expediente que se tramita conjuntamente con esta revisión parcial, para la calificación como Espacio Libre de aproximadamente el 75% de la superficie del Subsistema General SG-09C actualmente calificado como Deportivo.



#### 1.4.2 – Calificación como residencial del suelo extraído del Sistema General para su destino a la construcción de viviendas en régimen de protección.

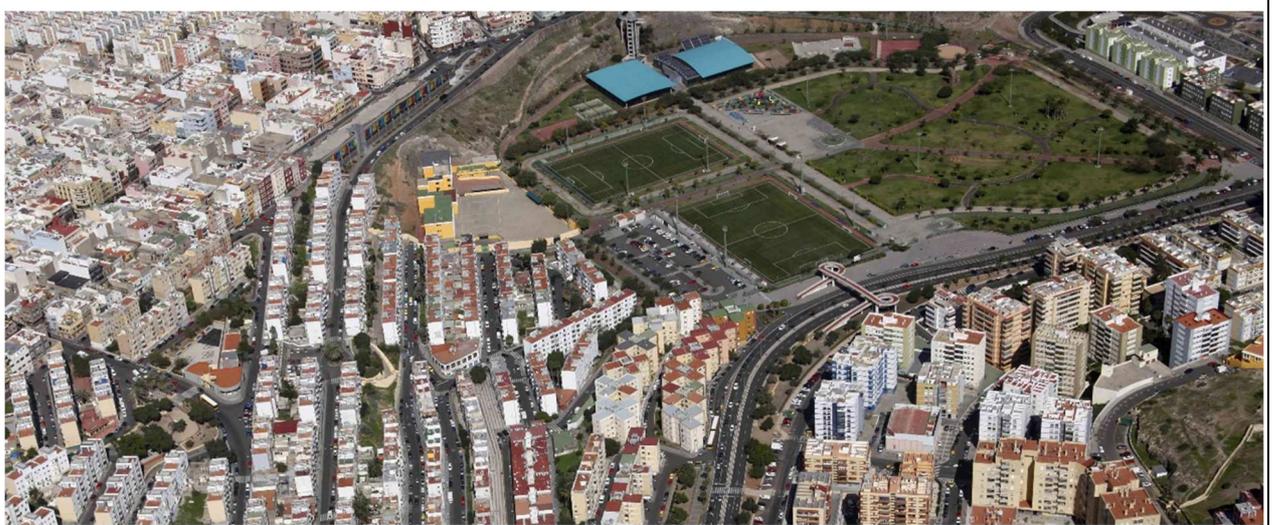
La problemática residencial y urbanística, así como el desarraigo detectado en el barrio de Las Rehoyas-Arapiles ha obligado a la redacción de un Plan Parcial de Rehabilitación que se enmarca dentro de la línea de trabajo de renovación de vivienda pública que ya se ha venido desarrollando en otros barrios, como El Polvorín y Tamaraceite.

El objeto principal es la renovación de la edificación, en su gran mayoría residencial, así como la mejora de la urbanización adaptada a las nuevas edificaciones tanto residenciales como espacios libres y equipamientos, favoreciendo una mejor conexión del ámbito con las áreas colindantes.

Para la restitución de las 2.556 viviendas actuales ha sido necesario elaborar desde el plan parcial un plan de etapas que organice el desalojo y demolición de los primeros inmuebles procurando que el impacto producido sobre la población sea el mínimo. A la vista de los resultados de las encuestas realizadas se considera necesario ubicar a los primeros residentes desalojados dentro del mismo entorno evitando así el sentimiento de desarraigo y atendiendo de ese modo a las condiciones sociológicas de inmediatez a la residencia actual e identidad con el entorno cotidiano.

Por ello, tal como se expone en el punto anterior, se propone calificar como residencial, un área localizada en el perímetro sur-oeste del Parque, con una limitada proporción de superficie, 3.594 m<sup>2</sup>, y excluida del Sistema General con el fin de poder emplazar el primer edificio de viviendas que actúe como pistoletazo de salida del proceso de restitución de las viviendas Barrio.

Localización del área calificada



## 1.5.- MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA REVISIÓN.

El marco legal de la presente Revisión Parcial 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:

- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; y sucesivas modificaciones.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

### 1.5.1 – Justificación del procedimiento de Revisión Parcial.

El Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, señala en su artículo 45.1, la condición de que cualquier alteración de los instrumentos de ordenación se lleve a cabo mediante su revisión o su modificación, asimismo, determina en el apartado 1 de su artículo 46 los casos en que la reconsideración del contenido de un instrumento de ordenación constituye una revisión o, en su caso, una modificación del mismo.

*Art.46.1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:*

...

*c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*

Por tanto, teniendo en cuenta que las correcciones se llevan a cabo en un ámbito delimitado como Sistema General, el cual forma parte de la estructura territorial del municipio tal y como aparece grafiado en el plano ge.01 “Estructura Territorial” del documento de Planos Generales, no cabe duda de que estamos ante un procedimiento de Revisión del Plan General.

Es el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006, de 9 de mayo), en su artículo 57.1, el que regula el alcance de la Revisión dependiendo de si la alteración alcanza sólo a una parte de la ordenación o áreas determinadas y no implique por sí misma, ni sumada a revisiones parciales anteriores, una reconsideración del modelo territorial establecido o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural, en tal caso nos encontraríamos ante una Revisión Parcial.

*Art.57.1. Procederá la revisión parcial cuando, concurriendo alguno de los supuestos consignados en el número 1 del artículo anterior, la alteración alcance sólo a una parte de la ordenación o áreas determinadas del municipio, y no implique por sí misma, ni sumada a revisiones parciales anteriores o simultáneas, una reconsideración del modelo territorial establecido, o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural.*

*2. La revisión parcial no requerirá la tramitación de Avance, salvo en los supuestos señalados en el artículo 28.4 de este Reglamento.*

Este sería el marco en el que se situaría el presente documento puesto que:

- Se afecta ligeramente el límite del Sistema General reduciendo su superficie, al suroeste de la parcela, en 3.594 m<sup>2</sup>, lo que supone un 2,60 % de la superficie total manteniéndose la clasificación y categoría del área excluida como Suelo Urbano Consolidado.
- La superficie de Espacios Libres descalificada se compensará con los Espacios Libres calificados en el Sistema General, SG-09, Revisión tramitada paralelamente a ésta, así como los 5 m<sup>2</sup>/hab de espacio libre de Sistema General que establece el artículo 46 del TR-LOTENC.

Por consiguiente, se trata de una mínima alteración de la ordenación de parte de un ámbito de Sistema General que en ningún caso supone una reconsideración de la estructura territorial.

En cuanto al punto 2 del mismo artículo, que señala la no tramitación de Avance en el caso de no estar en uno de los supuestos del artículo 28.4 del Reglamento de Procedimiento:

Art. 28. Avance de los instrumentos de ordenación.

(...)

*4. En las revisiones parciales de los mismos, sólo será exigible el Avance cuando afecten a sus determinaciones ambientales básicas, tengan por objeto la reclasificación de suelo rústico, o la nueva implantación de sistemas generales de cualquier nivel, o de las infraestructuras y los equipamientos estructurantes de alcance supralocal.*

Como se ha expuesto, no se afecta a las determinaciones ambientales básicas, ni hay reclasificación de suelo rústico y tampoco se establece la implantación de nuevos Sistemas Generales, infraestructuras y equipamientos estructurantes por lo tanto no es preciso la redacción del documento de Avance.

## 2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1.- ANTECEDENTES.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión ordinaria celebrada el 7 de julio de 2017, adoptó el Acuerdo de informar favorablemente la tramitación de las evaluaciones ambientales estratégicas simplificadas relativas a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en los ámbitos de los Sistemas Generales SG-09 “Parque Deportivo La Ballena” y SG-31 “Parque Las Rehoyas”.

Asimismo, se formuló el Informe Ambiental Estratégico considerando que una vez analizado los documentos ambientales estratégicos y teniendo en cuenta los criterios incluidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, las propuestas de revisión planteadas en el documento borrador, no tienen efectos ambientales significativos sobre el medioambiente.

Así, por Resolución de 13 de julio de 2017, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, se hace público el Acuerdo de la COTMAC de fecha 7 de julio de 2017 antes referido, publicándose en el Boletín Oficial de Canarias número 141 de fecha lunes 24 de julio de 2017.

### 2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objeto de la ordenación es habilitar un espacio en el perímetro del Parque de Las Rehoyas, con una superficie aproximada de 3.594 m<sup>2</sup>, con el fin de ejecutar una edificación con uso residencial sujeta al régimen de protección pública y vinculada al proyecto de rehabilitación del barrio de Las Rehoyas-Arapiles atendiendo de ese modo a las circunstancias sociológicas, ya comentadas en puntos anteriores de inmediatez a la residencia actual e identidad con el entorno cotidiano de los residentes realojados.

Ámbito de actuación.



La oportunidad de construir de forma previa, fuera pero muy próximo al ámbito que se procede a rehabilitar, favorece el desarrollo de la futura operación ya que esas nuevas viviendas se convertirán en la residencia definitiva de parte de la población, de modo que se produce un ahorro en el capítulo del alojamiento temporal, además se evita el paso intermedio, que supone un importante trastorno para el usuario afectado.

Los criterios usados para llevar a cabo esta ordenación pasan por localizar la nueva edificación en una ubicación lo más próxima posible al Barrio de Las Rehojas y que la zona donde se sitúe afecte en la menor medida las actividades tanto deportivas como de ocio que se desarrollan actualmente en el parque.

Por otro lado, el espacio libre descontado en el SG-31, 3.594 m<sup>2</sup>, se verá compensado dentro de los 124.946 m<sup>2</sup> de superficie de espacios libres de nueva calificación en el Sistema General del Parque Deportivo de La Ballena (SG-09C) el cual está siendo objeto de una Revisión paralela a ésta para su conversión en Parque Urbano a la vista del gran deterioro sufrido por los campos de fútbol ejecutados en su momento, debido a la poca firmeza del terreno que no lo hace óptimo para este tipo de instalaciones deportivas.

Zona de compensación de los Espacios Libres en el SG-09 Parque Deportivo de La Ballena



### 2.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS.

Como se ha venido exponiendo, el objeto de la Revisión es la delimitación y calificación como residencial de una parcela para la próxima ejecución de un edificio de aproximadamente 146 viviendas de protección pública que permita dar comienzo al proyecto de rehabilitación del Barrio de las Rehoyas.

Este edificio deberá situarse próximo al Barrio a fin de que los vecinos desalojados, que serán los primeros residentes, no pierdan su vinculación física y social con su entorno.

Por ello, el Parque de Las Rehoyas (SG-31), por su colindancia y por tratarse de un suelo de propiedad pública lo cual facilita y agiliza la gestión y tramitación del proyecto, reúne las mejores condiciones para la localización del inmueble.

La superficie de Espacios Libres reducida (3.594 m<sup>2</sup>) se compensará con los nuevos espacios libres calificados en el Sistema General SG-09 de la Ballena, más concretamente en el subsistema SG-09C, actualmente en trámite de Revisión para su recalificación, así como la superficie de Sistema General de Espacios Libres necesarios (5 m<sup>2</sup>/hab.) para el cumplimiento del artículo 46 del TR-LOTENC.

Con el fin de que la afección a las instalaciones y a los usuarios del parque sea mínima se propone localizar la parcela en su perímetro planteándose diferentes alternativas que ayuden a valorar la localización idónea.

### **2.3.1 – Alternativa 0. Escenario actual.**

Esta alternativa consiste en conservar el Parque en la situación presente. Es decir, mantener la superficie, usos y límites actuales y buscar una ubicación diferente de la edificación residencial, dentro del mismo barrio o fuera de éste.

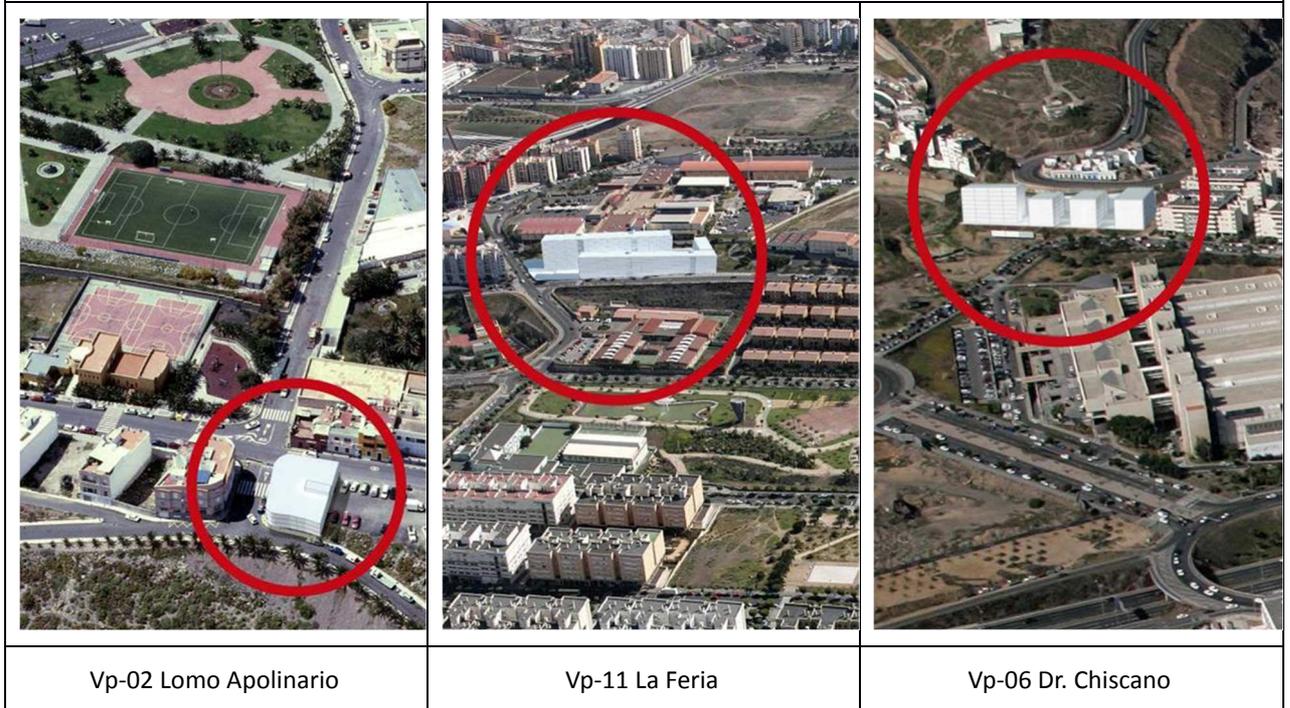
La ventaja que puede suponer no alterar la superficie del parque no es proporcional con el perjuicio que para los primeros residentes desalojados del Barrio de las Rehoyas supondrá tener que verse reubicados en una zona alejada de su entorno.

Tal y como se expone en puntos anteriores de esta Memoria, las encuestas de población y vivienda llevadas a cabo por el Ayuntamiento y las consultas a los agentes sociales coinciden en la importancia de mantener a los residentes, si no es factible dentro del Barrio, en una ubicación próxima teniendo preferencia, con vistas a minimizar el coste del proceso urbanístico, las parcelas de titularidad municipal o pública.

El Plan Parcial plantea tres alternativas posibles de localización de la edificación fuera del Barrio y en parcelas municipales.

- Parcela Vp02, en Lomo Apolinario, con capacidad para 15 viviendas.
- Parcela Vp06, Calle Doctor Chiscano, trasera del Hospital Dr. Negrín, con capacidad para 122 viviendas.
- Parcela Vp11, La Feria, con capacidad para 257 viviendas.

Distintas alternativas de localización de la edificación en parcelas públicas.



La parcela de Lomo Apolinario, Vp02, no cumple con los requisitos de superficie necesarios puesto que solo tiene capacidad para 15 viviendas y para tener margen de movimiento dentro del ámbito y poder comenzar la ejecución del Plan Parcial se necesita una parcela susceptible de materializar una edificación con capacidad para unas 146 viviendas.

Aunque la parcela Vp06 de la calle Doctor Chiscano tiene mayor capacidad que la anterior, 122 viviendas, aún son pocas viviendas para poder realojar a un número de residentes suficientes para tener capacidad de movimiento dentro del Plan Parcial y poder dar comienzo a las primeras demoliciones.

La parcela de La Feria, Vp11, tiene capacidad para 257 viviendas, lo cual si supone un número sobradamente amplio para albergar a las primeras familias desalojadas. Pero lo distanciado del Barrio, así como la falta de equipamientos y el contexto urbano donde se ubica, tan diferente al de origen, no se presenta como una opción atractiva para los futuros residentes, siendo este uno de los factores más valorados para aceptar un realojo fuera del Barrio.

La representación gráfica de la alternativa actual sería la mostrada en la imagen siguiente.

Alternativa 0.



**Desglose de superficies:**

Espacio libre (SG-31 Parque de Las Rehojas):	135.778 m <sup>2</sup>
Viales*	6.480 m <sup>2</sup>
Superficie parcela Viviendas VP	0 m <sup>2</sup>
<b>Total Sup. Actuación</b>	<b>142.258 m<sup>2</sup></b>

\*superficie de viales que han quedado delimitados dentro del sistema general

### 2.3.2.- Alternativa 1. Reubicación residencial a lo largo del lindero Oeste del SG-31.

En esta propuesta, así como en las siguientes se introduce la premisa de la proximidad física a la localización actual de las viviendas a reponer en el proceso de rehabilitación urbana de Las Rehojas-Arapiles.

Actualmente, el modelo de edificación del barrio de Las Rehojas consiste en edificios de 4 y 5 plantas de altura con viviendas cuyas dimensiones no cumplen las vigentes Normas de habitabilidad. La necesidad de que dichas viviendas se ajusten a los mínimos exigidos por las normas hace necesario que las nuevas cuenten con una superficie mayor ya que, si se continúa con la misma formalización, para un número idéntico de viviendas supondrá mayor consumo de superficie. Por ello, a la hora de redactar el Plan Parcial se ha optado por una ordenación que desarrolle edificaciones con alturas superiores a las actuales, llegando a las 12 plantas en la zona más próxima a la Carretera del Norte, de manera que se pueda materializar la edificabilidad sustituida y, al mismo tiempo, liberar suelo para su destino como espacio libre y dotaciones.

En consecuencia, y con el objeto de mantener una coherencia con la futura tipología edificatoria del ámbito, se ha tomado como referencia para la formalización de la nueva edificación, una tipología similar a las propuestas por el Plan Parcial de Rehabilitación.

Esta alternativa se corresponde con la localización de un edificio de 7 plantas de altura (6 +1) en el lindero Oeste del SG-31, en sentido norte-sur, sobre el actual aparcamiento en superficie. La edificación se posiciona en disposición paralela y anexa al campo de fútbol al sur del parque, ocupando una superficie de parcela de 3.864 m<sup>2</sup> y 146 viviendas.

El número de plantas se ha establecido siguiendo la pauta de alturas de las edificaciones propuestas más cercanas y en función a la superficie de parcela ocupada y el número de viviendas necesario para reubicar a los residentes.

La parcela quedaría excluida del Sistema General y calificada como residencial, siendo la Normativa de aplicación la correspondiente a las viviendas protegidas (Vp).

La superficie destinada a aparcamientos se resituará, en su gran mayoría, en el lindero naciente del parque, en la zona ajardinada incluida en el Sistema General y en simetría con la actual línea de aparcamientos en batería de la calle San Antonio de Padua.

Frente a la ventaja que proporciona no alterar con esta solución la distribución interior del parque ni la superficie destinada a usos deportivos y de ocio, nos encontramos con el importante inconveniente que supone el efecto muro que generaría el edificio entre el Barrio de Las Rehojas y el Parque.

La ordenación del Plan Parcial de Rehabilitación establece un área central de dotaciones y espacios libres cuyo objeto es conformar un continuo con el Parque de Las Rehojas y de esta forma crear una conexión y vinculación de los residentes con éste.

La ubicación de la edificación propuesta en esta alternativa se convierte en un importante obstáculo, un muro que limita y prácticamente imposibilita la relación entre el parque y el barrio,

propiciando el aislamiento de los residentes, situación contraria a los objetivos y necesidades anteriormente especificados.

Alternativa 1.



**Desglose de superficies:**

Espacio libre (SG-31 Parque de Las Rehojas):	131.914 m2
Viales*	6.571 m2
<b>Total superficie Sistema General SG-31</b>	<b>138.485 m2</b>
Superficie parcela Viviendas VP	3.773 m2
<b>Superficie total del área afectada por la Revisión.</b>	<b>142.258 m2</b>

\*superficie de viales que han quedado delimitados dentro del sistema general.

### 2.3.3.- Alternativa 2. Reubicación residencial a lo largo del lindero Este del SG-31.

Como ya se expuso en el punto anterior, la cercanía de la edificación propuesta a la localización actual de las viviendas a reponer es la principal premisa tanto en ésta como en el resto de alternativas.

La presente variante propone la localización de la edificación en el lindero Este del SG-31, concretamente en el lado opuesto a la anterior alternativa, siguiendo el margen de la calle San Antonio de Padua, en sentido norte-sur.

En este supuesto las manzanas residenciales más cercanas son las del Barrio de El Polvorín situadas en la primera línea a naciente del Parque de Las Rehojas.

La edificación propuesta se situaría en simetría con los bloques de vivienda localizados en esa primera franja. Se trata de edificios de 4 plantas de altura divididos en dos bloques de 8 mts de crujía separados por un patio central de 10 mts.

Siguiendo el criterio de la alternativa anterior, y a fin de mantener y no distorsionar con las construcciones más cercanas, se propone la ejecución de un edificio de 4 plantas con idéntica sección que los situados al otro margen de la calle San Antonio de Padua. Esta tipología lleva aparejada, a fin de poder dar cabida a las 146 viviendas necesarias para realojar a los primeros residentes, una ocupación mayor del suelo (4.191 m<sup>2</sup>) en relación a la anterior alternativa abarcando para ello, prácticamente, toda la longitud del lindero de norte a sur y por consiguiente una reducción mayor de la superficie destinada a Espacios Libres.

La parcela quedaría excluida del Sistema General y calificada como residencial, siendo la Normativa de aplicación la correspondiente a las viviendas protegidas (Vp).

Al igual que sucede con la alternativa anterior la posición del edificio y en este caso la longitud del mismo supone una barrera no solo física, por cuestiones obvias, sino también sociales para el Barrio de El Polvorín. Nos encontraríamos, por tanto, motivando nuevamente una situación de aislamiento que daría lugar a consecuencias negativas para la integración social de este Barrio, El Polvorín, que durante varias décadas ha sido considerado como un lugar dentro de la ciudad encerrado en sí mismo, a modo de gueto, con una importante exclusión social y que ha logrado de nuevo la integración de sus residentes tras los últimos proyectos de rehabilitación llevados a cabo por el Ayuntamiento

Alternativa 2.



**Desglose de superficies:**

Espacio libre (SG-31 Parque de Las Rehojas):	133.756 m2
Viales*	2.289 m2
<b>Total superficie Sistema General SG-31</b>	<b>136.045 m2</b>
Superficie parcela Viviendas VP	4.191 m2
Viales fuera del Sistema General	2.020 m2
<b>Superficie total del área afectada por la Revisión.</b>	<b>142.258 m2</b>

\*superficie de viales que han quedado delimitados dentro del sistema general

### **2.3.4.- Alternativa 3. Reubicación residencial en el tramo de confluencia del lindero oeste del SG-31 con la Carretera de Mata. Alternativa seleccionada.**

De nuevo, se introduce la cercanía geográfica a la localización actual de las viviendas a reponer en el proceso de rehabilitación urbana de Las Rehoyas-Arapiles, por la oportunidad de orden sociológico asociada a la conservación del área de residencia y los efectos favorables de identidad espacial en la población residente.

Esta alternativa se presenta como una variante de la alternativa 1 por su localización colindante con el Barrio de Las Rehoyas en concreto en el lindero sur-oeste del SG-31 en su confluencia con la Carretera del Norte.

Al igual que en la alternativa 1, se ha tomado como referencia, para establecer los parámetros edificatorios de la nueva construcción, los edificios más cercanos definidos por el Plan Parcial. En este caso, y teniendo en cuenta la localización propuesta en este supuesto, los edificios de referencia serán los situados al margen y en contacto con la Carretera del Norte.

Se trata de una serie repetida de edificios que varían el número de plantas (8,10 y 12) jugando así con el skyline y evitando la monotonía visual que produce la seriación idéntica de bloques.

Por su localización, ocupando la mitad sur del aparcamiento en superficie y parte del campo de fútbol colindante, el nuevo edificio de 7 plantas, (6+1) actúa como remate de esta sucesión, como elemento que se descuelga de la serie para abrir e invitar a acceder al Barrio. Asimismo, esta ubicación permite mantener la premisa de conexión física entre el Barrio y el Parque al dejar libre de ocupación el lindero poniente de este.

El edificio ocupa una parcela de 3.594 m<sup>2</sup> y 146 viviendas distribuidas en 6 plantas de altura más la planta baja destinada a usos terciarios.

Al igual que en las alternativas anteriores, la parcela quedaría excluida del Sistema General y calificada como residencial, siendo la Normativa de aplicación la correspondiente a las viviendas protegidas (Vp).

A pesar de los inconvenientes que presenta esta solución como son la supresión de la actual zona de aparcamientos en superficie y la reubicación del campo de fútbol dentro del Parque, esta alternativa es la que aporta un escenario de mayor equilibrio entre los objetivos buscados: cercanía física de los residentes al barrio, así como conexión directa y permeabilidad con el Parque, en comparación con los perjuicios derivados de ella antes señalados.

Alternativa 3.



**Desglose de superficies:**

Espacio libre (SG-31 Parque de Las Rehojas):	132.093 m2
Viales*	6.462 m2
<b>Total superficie Sistema General SG-31</b>	<b>138.555 m2</b>
Superficie parcela Viviendas VP	3.594 m2
<b>Superficie total del área afectada por la Revisión.</b>	<b>142.149 m2</b>

\*superficie de viales que han quedado delimitados dentro del sistema general.

## 2.4.- RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La propuesta se desarrolla en la esquina sur-oeste del vigente Sistema General del Espacios Libres “Parque de Las Rehojas” (SG-31), ocupando la mitad sur del aparcamiento en superficie y la esquina sur-oeste del campo de fútbol colindante. La superficie total de la parcela residencial será de 3.594 m<sup>2</sup>.

Situación actual del área donde se ubicará la nueva edificación residencial

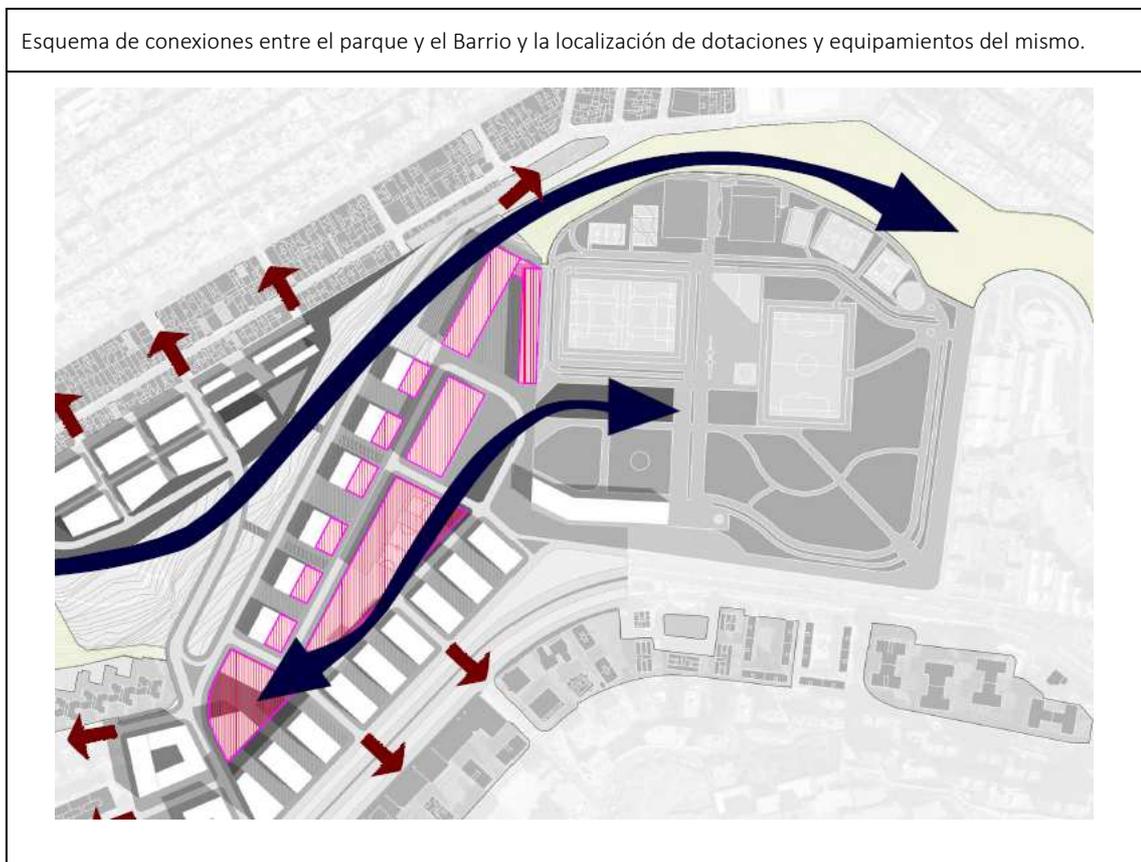


El objetivo es la ejecución, en esta superficie, de un edificio de viviendas en régimen de protección que serán las nuevas residencias de los primeros vecinos desalojados del Barrio de Las Rehojas permitiendo así dar comienzo a la reposición del resto de las edificaciones previstas por el Plan Parcial de Rehabilitación del Barrio de Las Rehojas-Arapiles.

En la alternativa 3, finalmente elegida como propuesta de ordenación, se preveía un total de 146 viviendas en régimen de protección, sin embargo, se considerará en la presente propuesta un máximo de 150 viviendas para una mayor flexibilidad a la hora de desarrollar el proyecto de edificación. Por ello, se recalcularán las reservas de espacios libres a razón de este incremento considerando que los 124.945,66 m<sup>2</sup> del Sistema General de La Ballena (SG-09C) compensan ampliamente los espacios libres necesarios.

Dada su localización, el nuevo edificio hace las veces de remate de la sucesión de inmuebles, previstos por el Plan Parcial, al margen de la Carretera del Norte. Se posiciona como un elemento relevante que se descuelga de la serie, variando su formalización en relación al resto, para abrirse e invitar a acceder al Barrio. Asimismo, esta ubicación permite mantener la premisa de conexión física entre el Barrio y el Parque al dejar libre de ocupación el lindero poniente.

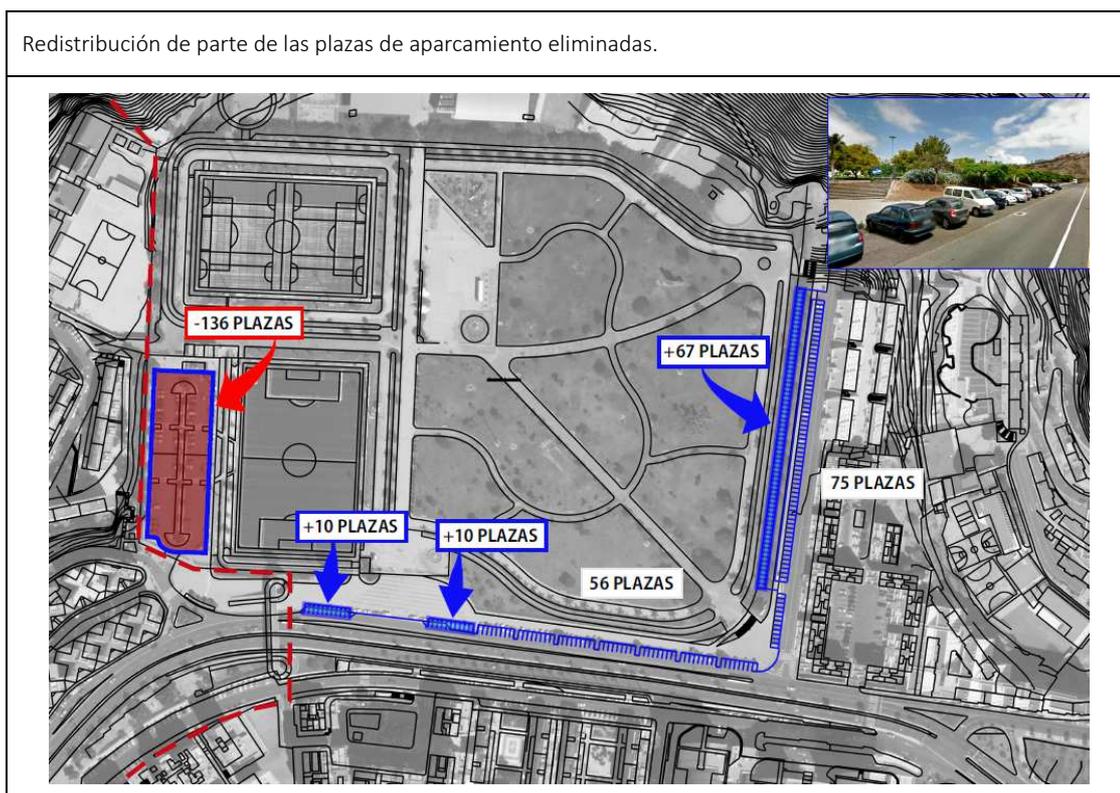
La rasante para el cómputo de altura del edificio se tomará en la cota actual del campo de fútbol la cual se sitúa a unos 3 mts por debajo de la rasante de la Carretera del Norte. Por tanto, la percepción visual del edificio desde esta vía será de 6 plantas, una altura inferior a la real. El inmueble se dibuja en planta con un pequeño quiebro, aproximadamente a mitad de su longitud, proporcionando al peatón esa perspectiva de apertura e “invitación” de entrada al Barrio buscada que contribuye al objetivo de integración social prevista. Desde el Parque, la percepción será la de un elemento zócalo que agrupa las torres situadas en el margen de la Carretera del Norte.



Asimismo, su ubicación, en la esquina sur del parque favorece la permeabilidad y conexión entre éste y la zona central de espacios libres y equipamientos propuesta por el Plan Parcial de Rehabilitación para el Barrio.

Esta localización del edificio obliga a eliminar las aproximadamente 136 plazas del actual aparcamiento en superficie que se resituarán, en su gran mayoría, en el lindero naciente del parque

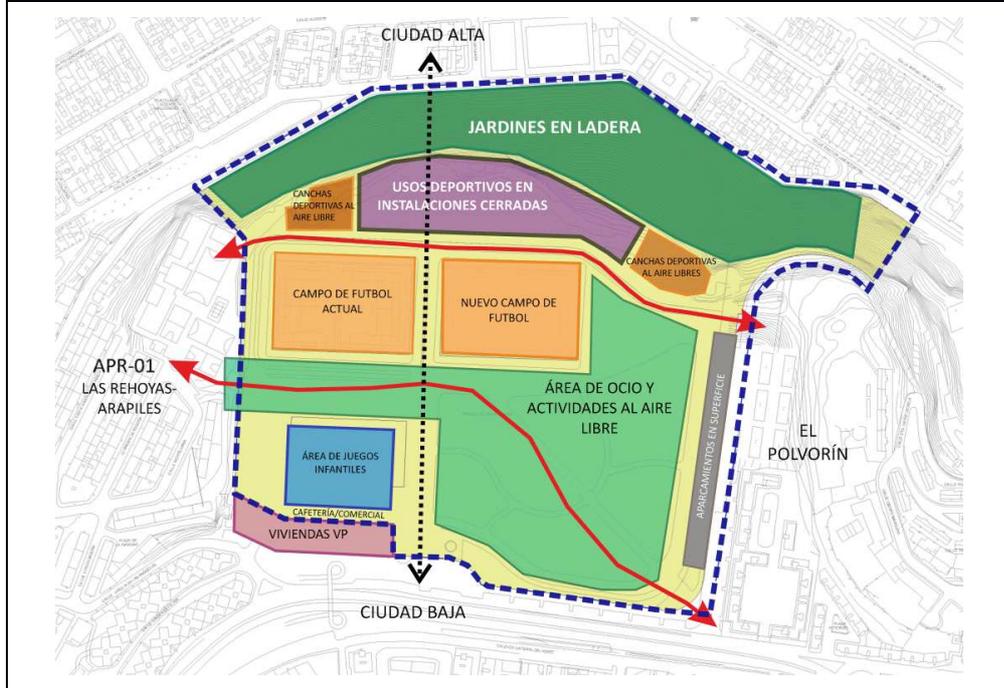
donde se encuentra un parterre ocupado por flamboyanes y en simetría con la actual línea de aparcamientos en batería de la calle San Antonio de Padua y, en el frente a la Carretera del Norte donde se reorganizarán los actuales estacionamientos para poder disponer de un número mayor de plazas. La superficie de espacios libres que desaparece para ser destinada a los nuevos aparcamientos se compensa con la calificación como tal de la superficie del anterior que no es ocupada por el edificio de viviendas.



En cuanto al campo de fútbol afectado por la nueva edificación, se propone su traslado hacia el nordeste del parque, en el mismo eje que el otro campo y justo en frente de los pabellones multiusos. De esta forma el parque experimentará una reorganización en la localización de usos, distinguiendo la mitad norte, destinada a actividades principalmente deportivas y la mitad sur, a usos más de ocio y esparcimiento.

Siguiendo con esta nueva organización de actividades, el área de juego de niños se desplazará a una zona próxima al nuevo edificio de forma que, junto con los usos permitidos en la planta baja-comercial y recreativo-ocio- se generará un espacio de relación y de integración como un punto más de los objetivos sociales previstos por el Plan Parcial.

Esquema de la nueva organización de usos dentro del Parque de Las Rehojas



Formalización aproximada de la propuesta



## 2.4.1 – Resumen Superficies.

### A. COMPARATIVAS DE SUPERFICIES.

ORDENACIÓN VIGENTE		ORDENACIÓN PROPUESTA	
			
DESGLOSE DE SUPERFICIES		DESGLOSE DE SUPERFICIES	
Espacio libre (SG-31)	135.778 m <sup>2</sup> *	Espacio libre (SG-31)	132.093 m <sup>2</sup>
Viales	6.480 m <sup>2</sup>	Viales	6.462 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie SG-31</b>	<b>142.258 m<sup>2</sup>*</b>	<b>Total superficie SG-31</b>	<b>138.555 m<sup>2</sup></b>
Superficie parcela VP	0 m <sup>2</sup>	Superficie parcela VP	3.594 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total del área afectada por la Revisión.</b>	<b>142.258 m<sup>2</sup>*</b>	<b>Superficie total del área afectada por la Revisión.</b>	<b>142.149 m<sup>2</sup></b>
* Los datos existentes en la ficha vigente tienen un pequeño error de medida (109 m <sup>2</sup> ) de ahí que no se correspondan exactamente los nuevos parámetros con los anteriores una vez descontada la parcela residencial.			

## B. SUPERFICIES COMPENSADAS DE ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL.

Los artículos 46 del TR-LOTENC y el 59 del Reglamento de Procedimientos establecen, en los supuestos de Modificación en los que se incremente el volumen edificable de una zona, la obligación de incrementar la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres a razón de un mínimo de 5 metros cuadrados por cada habitante adicional.

En puntos anteriores de la Memoria se justifica y expone el motivo de la Revisión consistente en calificar como residencial una parcela que permita realojar a un número concreto de residentes del Barrio de Las Rehoyas con el fin de poder comenzar las obras de urbanización del Plan Parcial de Rehabilitación. Por tanto, aunque en principio se produce un incremento del volumen edificable, éste no conlleva un incremento de nuevos habitantes, sino que se trata de los mismos vecinos que desplazan su residencia a una zona próxima.

No obstante, y para evitar posibles discrepancias de interpretación del escenario propuesto en esta Revisión, se ha procedido a dar cumplimiento a las estipulaciones legales señaladas. Además, se fija en Normativa un máximo de 150 viviendas en aras a garantizar el cumplimiento de lo estipulado.

En consonancia con el PGO -Memoria de Ordenación Estructural, Parte 4, Justificación de la Ordenación- se fija la correspondencia de 1 habitante por cada 30 m<sup>2</sup> construido de edificabilidad prevista, a los efectos de determinar los techos poblacionales.

- a) La propuesta consiste en la ejecución de un edificio con un máximo de 150 viviendas, lo que equivale, a razón de 100 m<sup>2</sup>/viv., a 15.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial y 500 habitantes.

$$150 \text{ viv} \times 100 \text{ m}^2 = 15.000 \text{ m}^2\text{c}$$

$$15.000 \text{ m}^2\text{c} / 30 \text{ m}^2\text{c}/\text{hab} = 500 \text{ hab.}$$

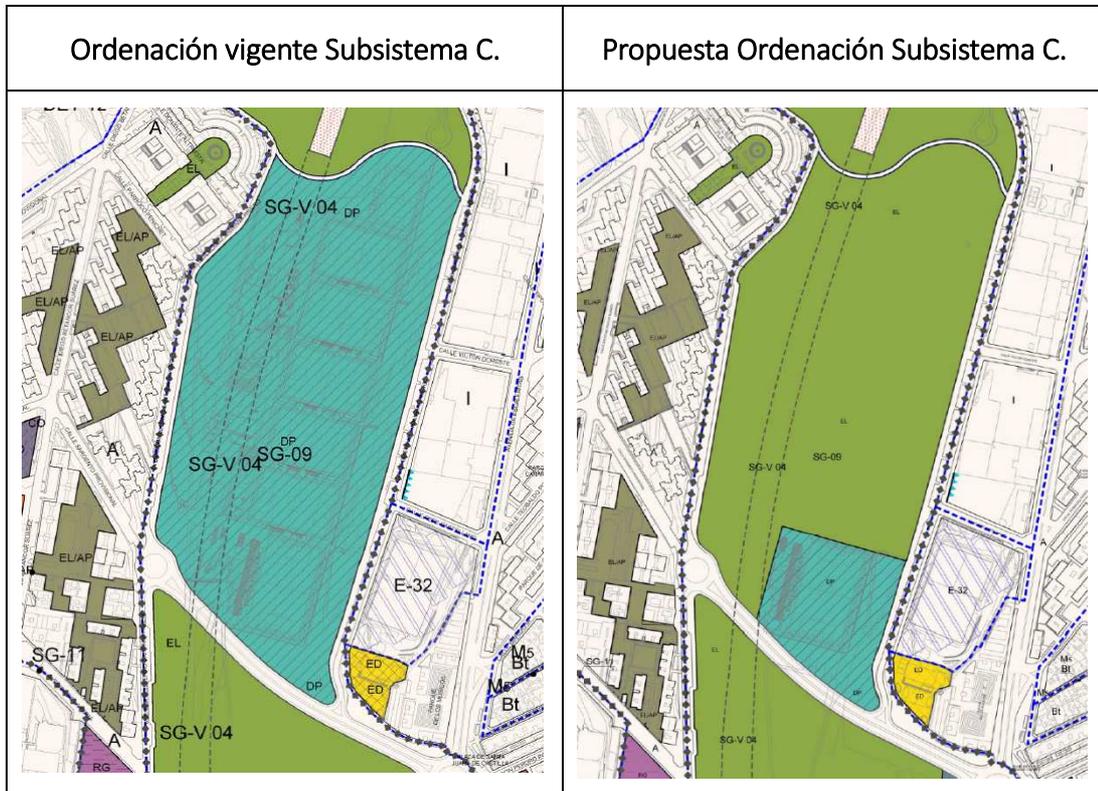
- b) Por tanto, la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres que se debe incrementar deberá ser de 2.500 m<sup>2</sup>.

$$500 \text{ hab} \times 5 \text{ m}^2/\text{SG} = 2.500 \text{ m}^2 \text{ SGEL.}$$

Paralelamente a esta Revisión se está tramitando la Revisión del Sistema General de La Ballena, SG-09, en concreto los subsistemas C y D.

En el subsistema C, se propone sustituir la vigente calificación como deportivo por la de Espacio Libre (EL) en prácticamente toda su superficie a excepción del área donde se localiza el campo

de fútbol “Alfonso Silva” y los espacios colindantes que mantienen su calificación como Deportivo (DP).



El nuevo espacio libre (EL) con una superficie de 124.945,66 m<sup>2</sup> se acondicionará para su uso como parque, con un área destinada a palmeral y actividades deportivas al aire libre, así como recorridos peatonales y ciclistas.

<b>Desglose de superficies:</b>	
Espacio libre Parque deportivo (EL):	124.945,66 m <sup>2</sup>
Deportivo (DP)	23.248,71m <sup>2</sup>
Viales bordes externos:	18.441,63 m <sup>2</sup>
<b>Total Sup. Subsistema SG-09 C</b>	<b>166.636 m<sup>2</sup></b>

En consecuencia, los 2.500 m<sup>2</sup> de Sistema General de Espacios libres requeridos por la presente Revisión, de acuerdo con los artículos 46 del TR-LOTENC y el 59 del Reglamento de Procedimientos, quedan compensados ampliamente en los 124.945,66 m<sup>2</sup> del Sistema General de La Ballena (SG-09C).

Lo mismo sucede con los 3.594 m<sup>2</sup> de la parcela residencial excluida del Sistema General cuya superficie se compensa igualmente dentro del Sistema General de La Ballena.

En total se trata de 6.094 m<sup>2</sup> que son compensados en el espacio libre de nueva calificación (124.945,66 m<sup>2</sup>) del Sistema General de la Ballena (SG-09C).

## 3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 1. Servidumbres de telecomunicaciones.

Se deberá facilitar el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.

A estos efectos se deberá contemplar lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones y respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas.

### 3.1.- NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO VP AL SUR DE EL PARQUE DE LAS REHOYAS

#### 3.1.1.- Parcela VP al sur de El Parque de Las Rehojas.

Artículo 1. Obras y Actividades Admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO vigente.

En cuanto a las condiciones de las viviendas se regularán por el artículo 2.3.4 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO vigente.

Artículo 2. Condiciones de la parcela.

- a) La parcela es única e indivisible.
- b) La rasante de la parcela para la medición de alturas se tomará en el Parque de Las Rehojas, en el punto medio de la parcela.

Artículo 3. Parámetros tipológicos y volumétricos.

- a) La posición de la edificación será libre en la parcela.

Se permiten entrantes en fachada pudiéndose rehundir paños enteros de fachada sin limitar sus dimensiones.

Se permiten aberturas en la edificación que comuniquen, a modo de paso o visualmente, la carretera de Mata con el Parque de Las Rehojas. No se establece limitación alguna a las dimensiones de estas aberturas.

Se podrán desarrollar uno o varios volúmenes en función de las necesidades del proyecto sin sobrepasar la ocupación máxima permitida.

- b) Ocupación máxima: 85% sobre rasante y no se establece limitación bajo rasante.
- c) Número de plantas: 7 plantas.
- d) Edificabilidad: Será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.
- e) Número máximo de viviendas: 150 viviendas.

#### Artículo 4. Materiales de fachada.

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

#### Artículo 9. Compatibilidad y localización de usos.

- 1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
- 2. Usos vinculados:

- a) En plantas bajo rasante:
  - Transporte y comunicaciones, en su categoría de garaje-aparcamiento.
- 3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad de planta baja.
  - b) En planta baja y semisótanos, uno o varios de los siguientes:
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén comercial Tipo I.
    - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
    - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
    - Servicios Comunitarios, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
    - Servicios Públicos, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - b) En plantas de Vivienda:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en su categoría de Despacho Doméstico.
- 4. Usos alternativos y autorizables: Ninguno.

## 4.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

El objeto del estudio Económico-Financiero es evaluar únicamente la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la revisión propuesta.

En este caso, la presente Revisión califica una parcela como Vivienda en régimen de protección en suelo ya público, por lo que no existe adquisición de suelo ni expropiación alguna.

El desarrollo de la propuesta se enmarca dentro del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas que, con carácter plurianual, desde el año 2008 contempla el “Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas” (ARRU) que incluye, además de la ejecución de las viviendas, la ejecución de las obras de urbanización, realojo, ... , ya que tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados y ordenados.

Por ello, no se entra a valorar las obras de urbanización que garanticen la puesta en servicio del edificio de viviendas, ya que éstas se desarrollan bajo el programa estatal mencionado.

Además, para este caso en concreto, se ha añadido en los Presupuestos del Estado como fruto de una Enmienda, un Convenio específico “Convenio renovación urbana Las Rehojas” para los años 2017-2018-2019 de 4.000.000 € cada uno de ellos, lo que asciende a 12.000.000 € en total.

Los Acuerdos para el desarrollo de los ARRUs se realizan a través de Comisiones Bilaterales que se suscriben entre la Comunidad Autónoma y el Estado con la participación de los Ayuntamientos que son los que proponen las actuaciones.

En este marco de financiación el Estado asume el 35%, la Comunidad Autónoma el 30%, los beneficiarios el 10% y el Ayuntamiento el 25% restante. Este gasto inicial se recupera a través de nuevos ingresos debido a la transformación urbanística llevada a cabo, ya que en todas estas operaciones de reposición el Ayuntamiento pasa a tener como Patrimonio Municipal locales y plazas de aparcamiento recuperando así la inversión inicial.

## 5.- DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL

Toda vez que la presente Revisión se tramita paralelamente a la Revisión Parcial del Sistema General SG-09 “Parque Deportivo de La Ballena” y existe una compensación de Espacios Libres de esta Revisión en la del SG-09, entendemos necesario que los ajustes y nuevos parámetros introducidos en la Memoria de la Ordenación Estructural se realicen también de manera conjunta a fin de evitar discrepancias que puedan dar lugar a confusión en los resultados finales.

Por ello, las siguientes páginas 249, 250,255,256 y 260 de la Memoria de la Ordenación Estructural presentan las correcciones sobre las ya realizadas en la Revisión del SG-09. Asimismo, en el pie de los documentos modificados del PGO se hará referencia a las dos revisiones.

### 5.1.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4.

- Página 249. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.
- Página 250. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.
- Páginas 255-256. Actualización de datos cuadros 26d y 26e. Resumen de superficie computada de Sistemas Generales.
- Página 260. Cuadro 26f.

### 5.2.- ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS.

- Ficha de los Sistemas Generales. Ficha SG-31

Ajuste del texto y los parámetros en la Ficha del Sistema General SG-31 “Parque Las Rehoyas”.

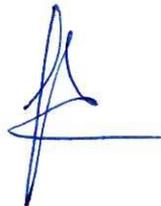
### 5.3.- PLANOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- Plano ge.01 Estructura Territorial
- Plano ge.03 Áreas Diferenciadas

### 5.4.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

- Plano Rs-17Q
- Plano Rs-18Q

Equipo redactor:



Ruth Navarro Delgado

Arquitecta

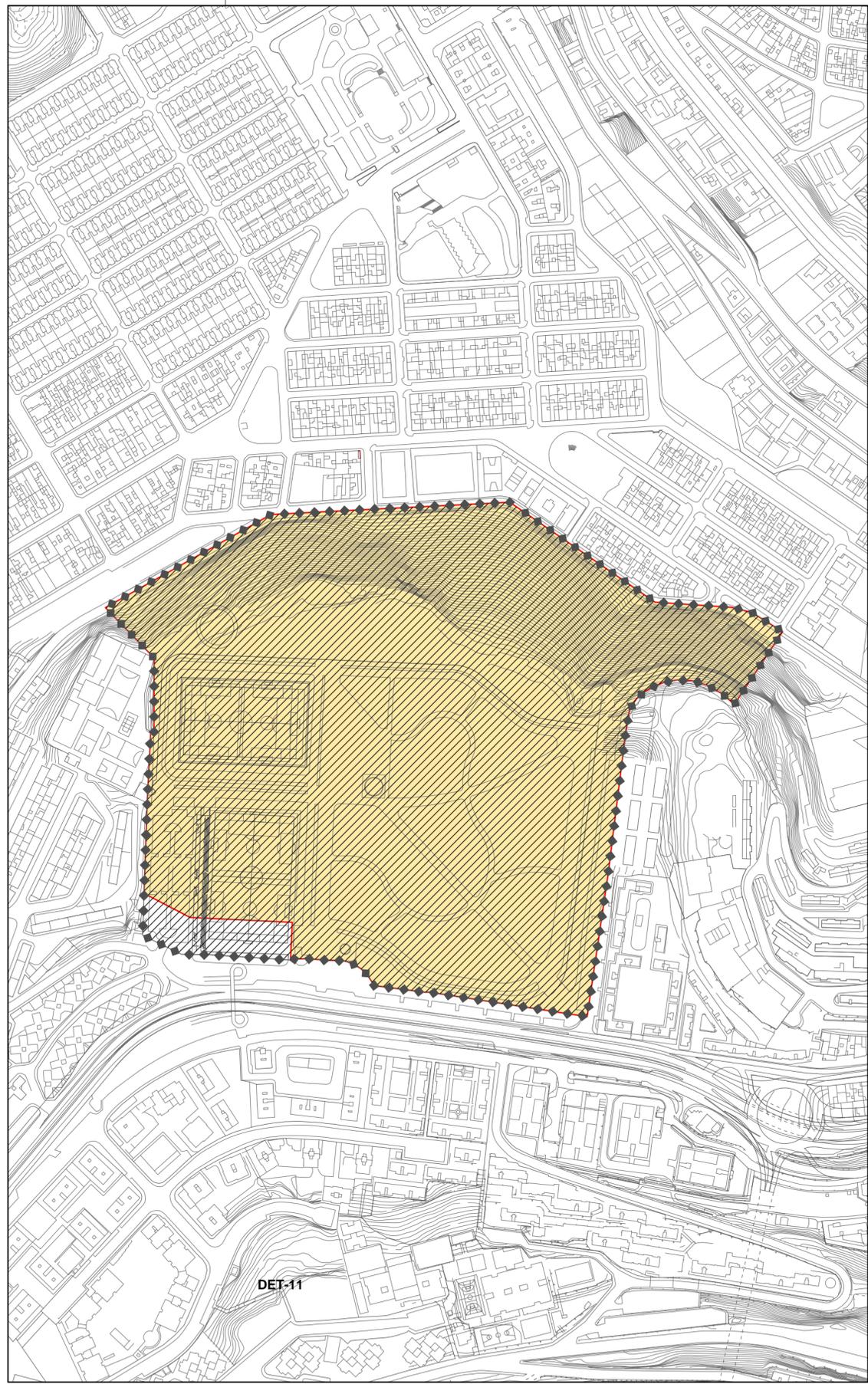
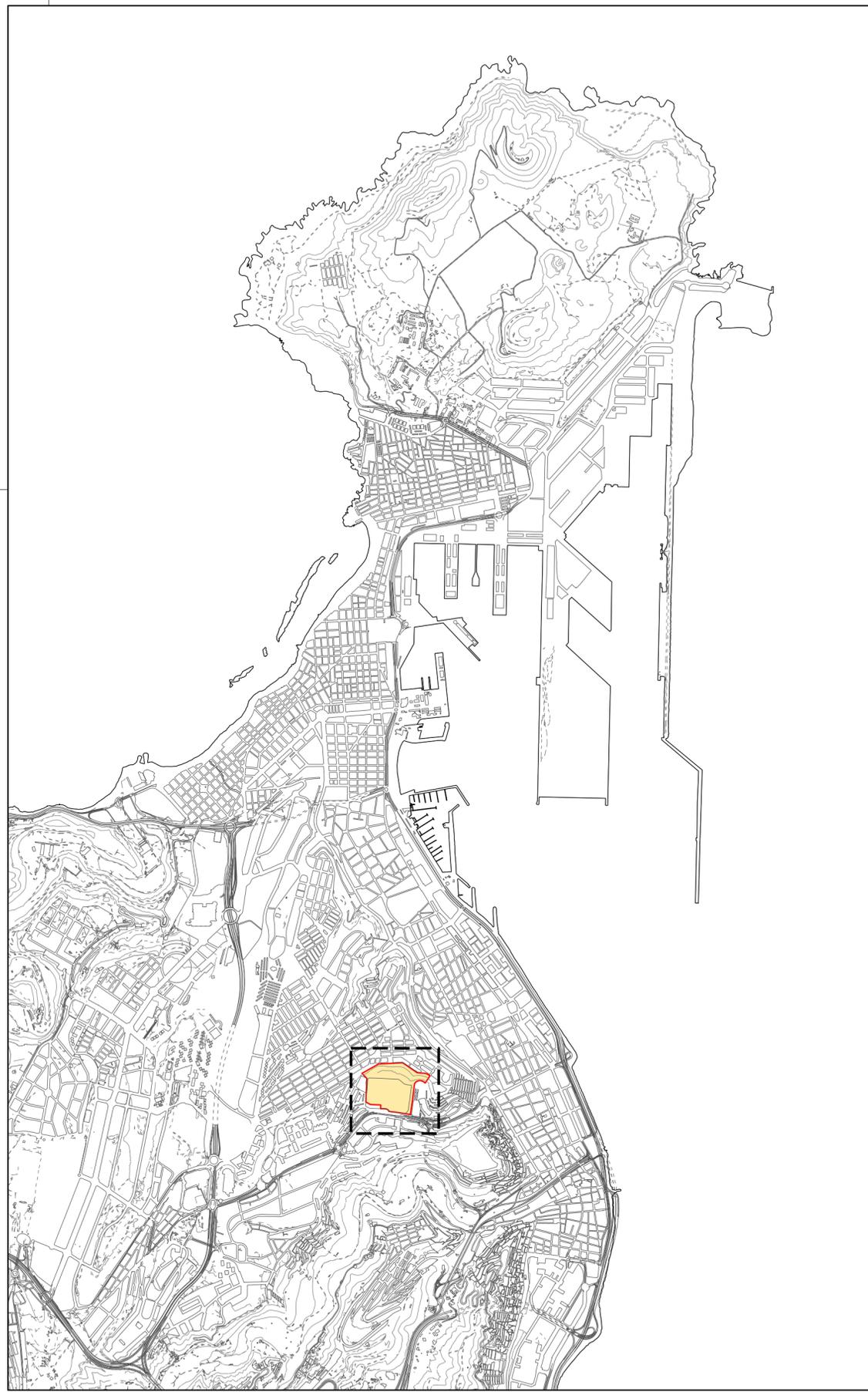


Carolina Saavedra García

Arquitecta

## PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA REVISIÓN PARCIAL

Plano IU.1- Situación y emplazamiento.
Plano IU.2- Clases y Categorías del suelo.
Plano IU.3 – Usos del Suelo.



MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO  
DEL SISTEMA GENERAL SG-31

JULIO 2017

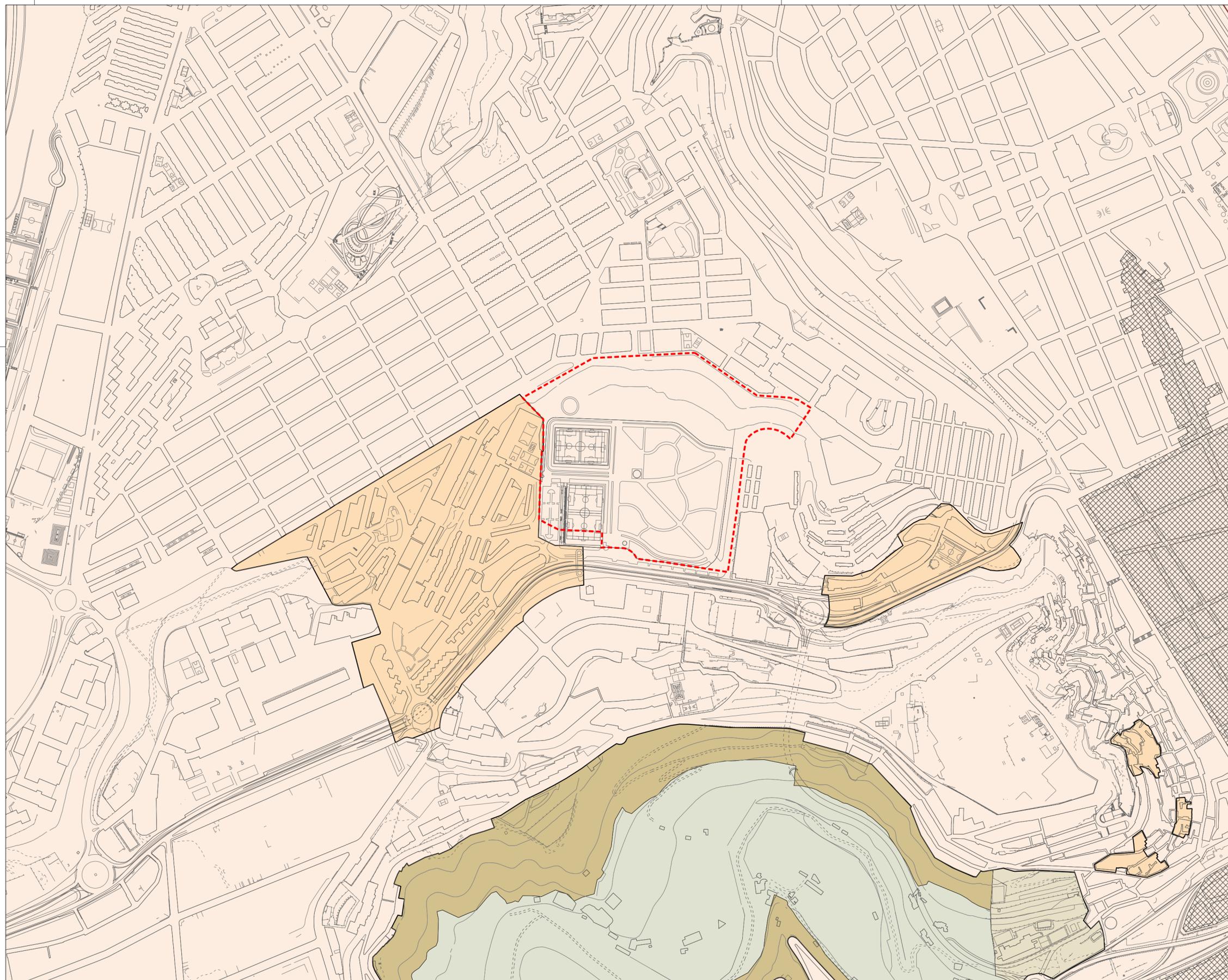
PLANOS DE INFORMACIÓN  
URBANÍSTICA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PLANO IU.1

ESCALA: 1 / 30.000

ESCALA: 1 / 3.000





- SUELO RÚSTICO
- Suelo Rústico de Protección Paisajística - SRPP
  - Suelo Rústico de Protección Agraria - SRPA
- SUELO URBANO
- Suelo Urbano Consolidado (SUCC)
  - Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)

AREA DE INTERVENCION

REVISIÓN PARCIAL DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-31

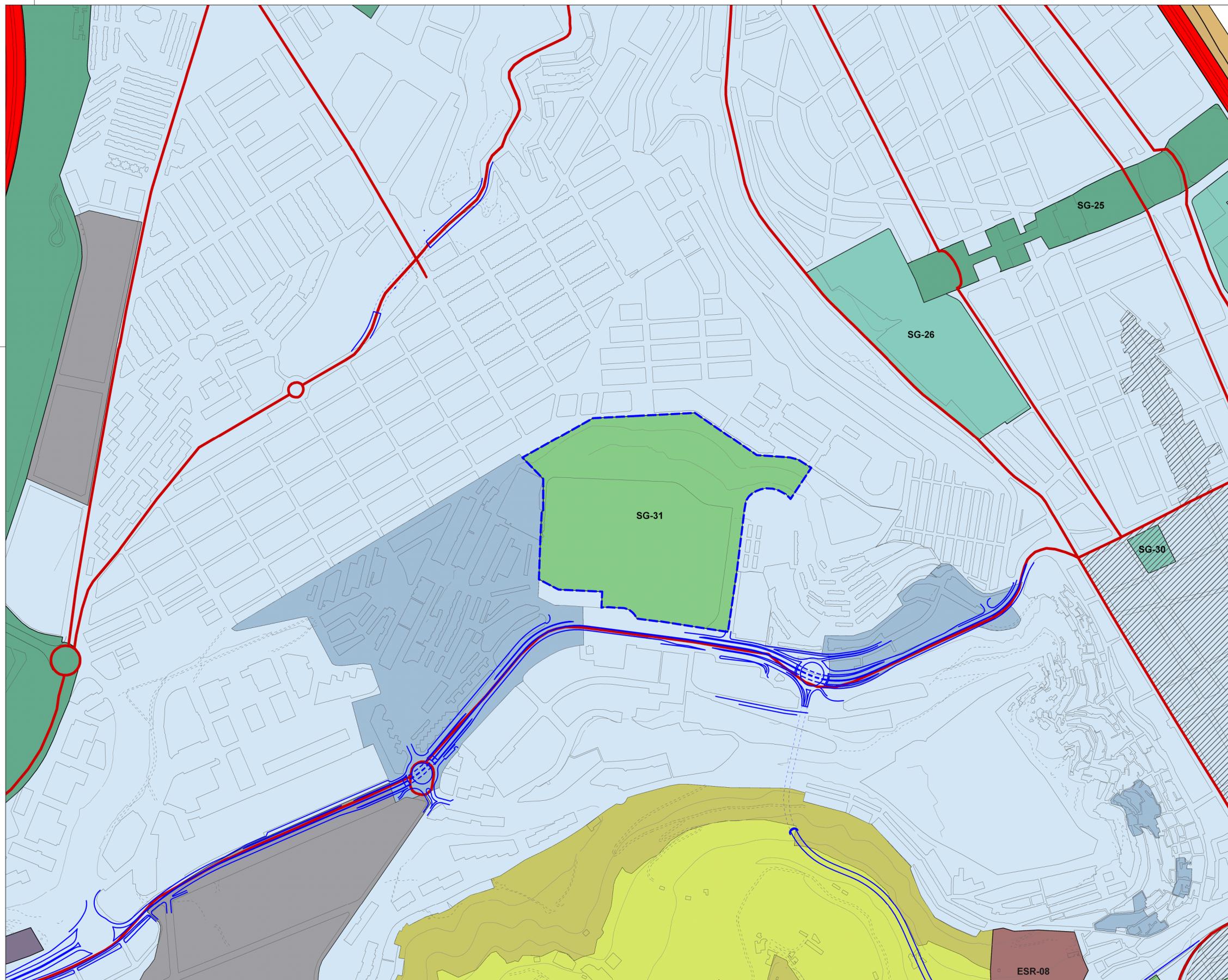
JULIO 2017

PLANOS DE INFORMACIÓN  
URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO PLANO IU.2

ESCALA: 1 / 5.000





**SISTEMA RURAL**

- Suelo con valores Naturales, Culturales o Ambientales [SRPP, SRPC, SRPL]
- Suelos con valores Productivos y Económicos [SRPA, SRPH, SRPI excepto carreteras]

**SISTEMA URBANO**

- Residencial existente
- Residencial previsto
- Industrial existente
- Equipamiento estructurante

**SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

- Sistema General Viario
- Sistema General Viario (túnel)
- Viarlo Estructurante Existente
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema General de Dotaciones
- Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones

ÁREA DE INTERVENCIÓN

REVISIÓN PARCIAL DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-31

JULIO 2017

PLANOS DE INFORMACIÓN  
URBANÍSTICA  
USOS DEL SUELO PLANO IU.3

ESCALA: 1 / 5.000



## PLANOS DE ORDENACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL

Plano 0.1.- Comparativo de ordenación vigente y propuesta.

Plano 0.2.- Comparativo de espacios libres.

Plano 0.3.- Ordenación general.



CATEGORÍAS DE SUELO			
SRPN	Suelo Rústico de Protección Natural	SRAA	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica		Suelo Urbano Consolidado
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		Suelo Urbano No Consolidado

ÁREAS DIFERENCIADAS			
API	Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	UZI	Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
APR	Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	UZR	Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
UA	Unidad de Actuación	UZO	Suelo Urbanizable Actuado por el PGO
AD	Actuación de Dotación	UZD	Suelo Urbanizable Diferido
DET	Estudio de Detalle	SG	Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres
ESR	Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico	SGV	Sistema General Viario

NORMAS ZONALES			
B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hilería
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras
M	Manzana Cerrada	Mr	Manzana de Renovación
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Bloque Abierto
A	Áreas Agoladas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial
Ra	Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural	Rb	Baja Densidad en Asentamiento Rural

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES			
EL	Espacio Libre	EL/AP	Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
ED	Educativo	SN	Sanitario
SS	Servicio Sociales	DP	Deportivo
CU	Cultural	RG	Religioso
AD	Administración Pública	SP	Servicio Público
HT	Hotel	CO	Comercial
OF	Oficinas	IT	Intercambiador de Transporte
AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Vial Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural	DT	Dotacional en Asentamiento Rural

LÍMITES Y SÍMBOLOS			
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Termino Municipal	Cambio de Alineación	Catálogo Municipal
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
Deslinde Marítimo-Terrestre	Categoría de Suelo Rústico	Nuevo Trazado Viario	Nueva Alineación

La delimitación de los Asentamientos Rurales y de los Suelos Urbanos y Urbanizables en los ámbitos de los Espacios Protegidos tienen un exclusivo carácter informativo y de lectura de modelo de ordenación territorial. Se remite la consulta jurídicamente válida de sus determinaciones al Planeamiento territorial del Espacio Protegido respectivo.

REVISIÓN PARCIAL DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-31

JULIO 2017

PLANOS DE ORDENACIÓN

COMPARATIVO ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA PLANO O.1

ESCALA: 1 / 2.500



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA



ORDENACIÓN VIGENTE  
SUP. EL= 135.687 m<sup>2</sup>

ORDENACIÓN PROPUESTA  
SUP. EL= 132.093 m<sup>2</sup>

REVISIÓN PARCIAL DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-31

JULIO 2017

PLANOS DE ORDENACIÓN

COMPARATIVO ESPACIOS LIBRES PLANO 0.2

ESCALA: 1 / 2.500





CATEGORÍAS DE SUELO			
SRPN	Suelo Rústico de Protección Natural	SRAA	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbano Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica		Suelo Urbano Consolidado
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		Suelo Urbano No Consolidado

ÁREAS DIFERENCIADAS			
API	Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	UZI	Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
APR	Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	UZR	Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
UA	Unidad de Actuación	UZO	Suelo Urbanizable Ordenado por el PGO
AD	Actuación de Dotación	UZD	Suelo Urbanizable Diferido
DET	Estudio de Detalle	SG	Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres
ESR	Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico	SGV	Sistema General Viario

NORMAS ZONALES			
B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hilería
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras
M	Manzana Cerrada	Mr	Manzana de Renovación
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Bloque Abierto
A	Áreas Agoladas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial
Ra	Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural	Rb	Baja Densidad en Asentamiento Rural

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES			
EL	Espacio Libre	EL/AP	Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
ED	Educativo	SN	Sanitario
SS	Servicio Sociales	DP	Deportivo
CU	Cultural	RG	Religioso
AD	Administración Pública	SP	Servicio Público
HT	Hotel	CO	Comercial
OF	Oficinas	IT	Intercambiador de Transporte
AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Viaria Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural	DT	Dotacional en Asentamiento Rural

LÍMITES Y SÍMBOLOS		
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Termino Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nuevo Trazado Viario
	Nuevo Trazado Viario	Nueva Alineación

La delimitación de los Asentamientos Rústicos y de los Suelos Urbanos y Urbanizables en los ámbitos de los Espacios Protegidos tienen un exclusivo carácter informativo y de lectura de modelo de ordenación territorial. Se remite la consulta jurídicamente válida de sus determinaciones al Planeamiento territorial del Espacio Protegido respectivo.

REVISIÓN PARCIAL DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-31

JULIO 2017

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL PLANO 0.3

ESCALA: 1 / 4.000



## PLANOS DEL PLAN GENERAL EN VIGOR

Planos de Regulación del Suelo y la Edificación Planos Rs-17Q y Rs-18Q.
Planos Generales de Ordenación Estructural Plano ge.01. Estructura territorial.
Planos Generales de Ordenación Estructural Plano ge.03. Áreas diferenciadas.

**CATEGORÍAS DE SUELO**

<b>SRPP</b> Suelo Rústico de Protección Paisajística	<b>SRAR</b> Suelo Rústico de Asentamiento Rural
<b>SRPL</b> Suelo Rústico de Protección Costera	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
<b>SRPC</b> Suelo Rústico de Protección Cultural	Suelo Urbanizable No Ordenado
<b>SRPA</b> Suelo Rústico de Protección Agraria	Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
<b>SRPH</b> Suelo Rústico de Protección Hidrológica	Suelo Urbano Consolidado
<b>SRPI</b> Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	Suelo Urbano No Consolidado

**ÁREAS DIFERENCIADAS**

<b>API</b> Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	<b>UZI</b> Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
<b>APR</b> Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	<b>UZR</b> Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
<b>UA</b> Unidad de Actuación	<b>UZO</b> Suelo Urbanizable Ordenado por el PGO
<b>AD</b> Actuación de Dotación	<b>UZD</b> Suelo Urbanizable Diferido
<b>DET</b> Estudio de Detalle	<b>SG</b> Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres
<b>ESR</b> Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico	<b>SGV</b> Sistema General Viario

**NORMAS ZONALES**

<b>B</b> Barrio	<b>Bt</b> Barrio Tradicional
<b>D</b> Baja Densidad	<b>Dh</b> Baja Densidad en Hilera
<b>Ca</b> Casas Adosadas	<b>Ct</b> Casas Terreras
<b>M</b> Manzana Cerrada	<b>Mr</b> Manzana de Renovación
<b>Vp</b> Vivienda en Régimen de Protección	<b>H</b> Bloque Abierto
<b>A</b> Áreas Agotadas	<b>S</b> Singular
<b>E</b> Específica	<b>I</b> Industrial
<b>Ra</b> Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural	<b>Rb</b> Baja Densidad en Asentamiento Rural

**DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

<b>EL</b> Espacio Libre	<b>EL/AP</b> Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
<b>ED</b> Educativo	<b>SN</b> Sanitario
<b>SS</b> Servicio Sociales	<b>DP</b> Deportivo
<b>CU</b> Cultural	<b>RG</b> Religioso
<b>AD</b> Administración Pública	<b>SP</b> Servicio Público
<b>HT</b> Hotel	<b>CO</b> Comercial
<b>OF</b> Oficinas	<b>IT</b> Intercambiador de Transporte
<b>AP</b> Aparcamiento en Edificio	<b>ES</b> Estación de Servicio
<b>PT</b> Plataforma de Tránsito	<b>VV</b> Zona Viaria Verde
<b>ZL</b> Zona Libre en Asentamiento Rural	<b>DT</b> Dotacional en Asentamiento Rural

**LÍMITES Y SÍMBOLOS**

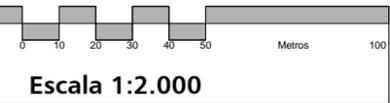
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	

La delimitación de los Asentamientos Rurales y de los Suelos Urbanos y Urbanizables en los ámbitos de los Espacios Protegidos tienen un exclusivo carácter informativo y de lectura de modelo de ordenación territorial. Se remite la consulta jurídicamente válida de sus determinaciones al Planeamiento territorial del Espacio Protegido respectivo.



**Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria**

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)  
 Octubre 2012

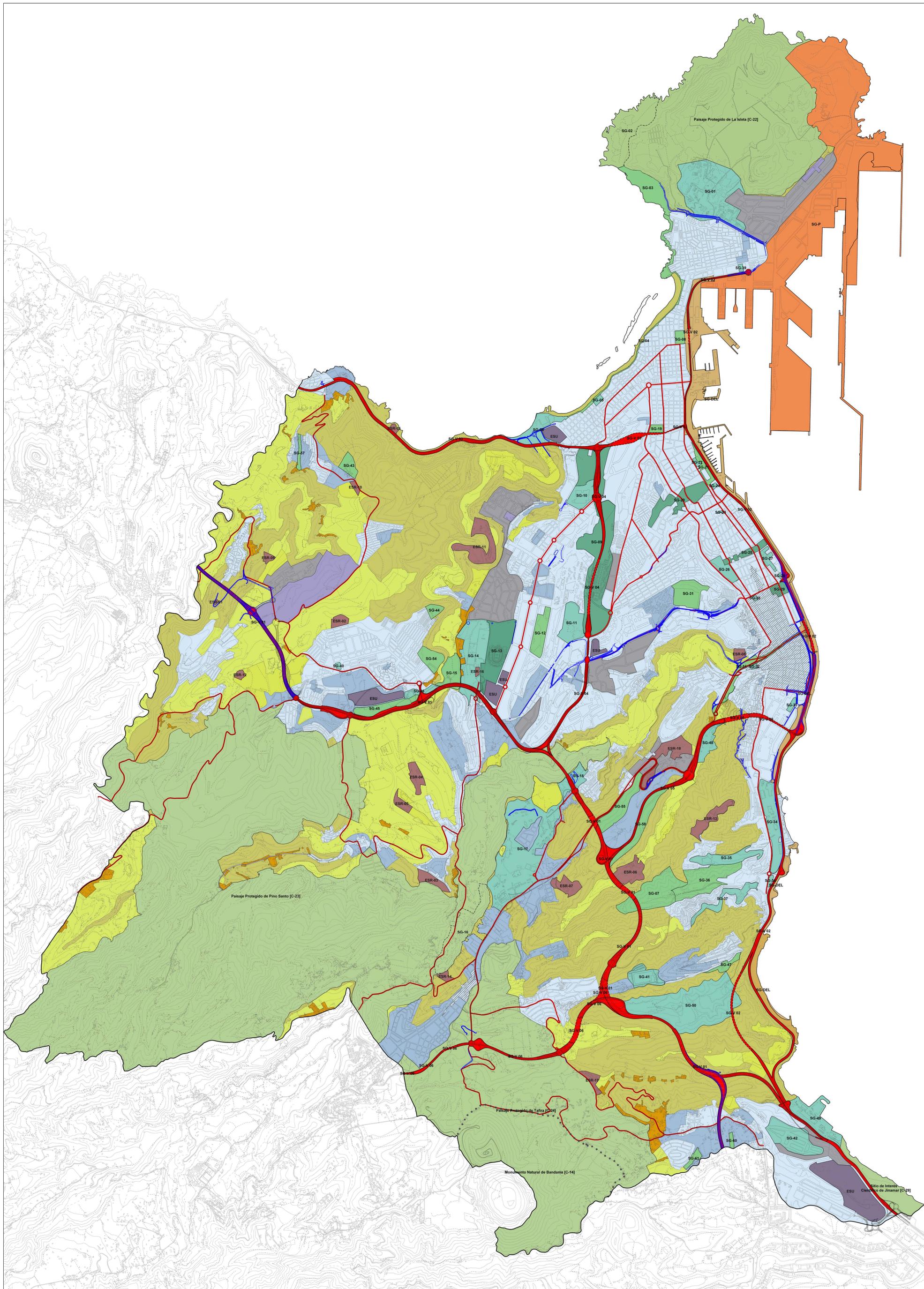


16-P	16-Q	16-R
17-P	17-Q	17-R
18-P	18-Q	18-R

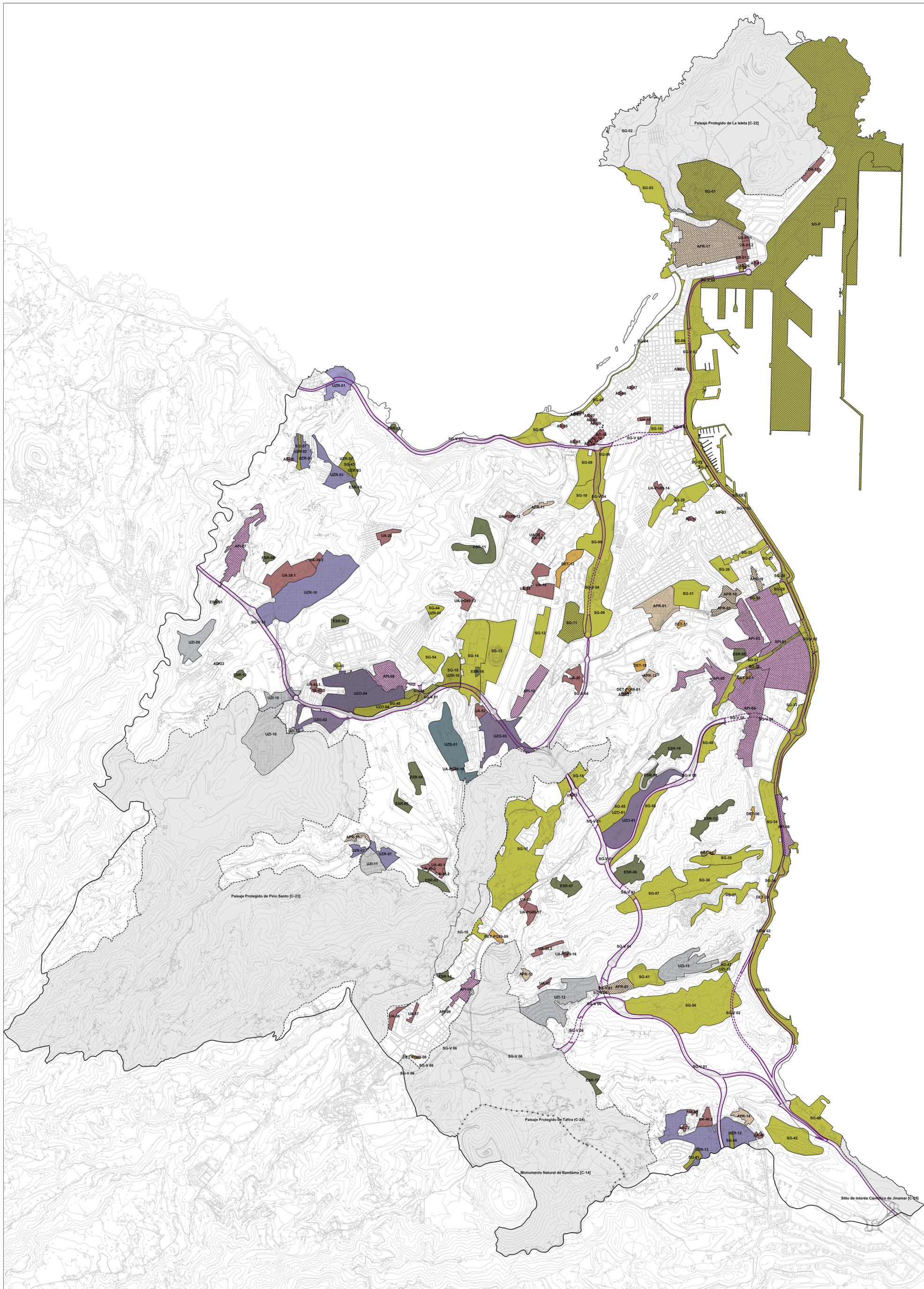


Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**  
 Hoja **RS 17-Q**





SISTEMA RURAL	SISTEMA URBANO	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
Suelo con valores Naturales, Culturales o Ambientales [SRPP, SRPC, SRPL]	Residencial existente	Sistema General Dotacional del Espacio Litoral
Suelos con valores Productivos y Económicos [SRPA, SRPH, SRPI excepto carreteras]	Residencial previsto	Sistema General Portuario
Suelo Rústico de Poblamiento Rural [SRAR]	Industrial existente	Sistema General Viario
Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico [ESR]	Industrial previsto	Sistema General Viario (túnel)
Espacio Protegido con Planeamiento en vigor	Equipamiento estructurante	Viario Estructurante Existente
Limite del Monumento Natural de Bandama	Centro Histórico	Viario Propuesto
		Sistema General de Espacios Libres
		Sistema General de Dotaciones
		Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones
		Sistema General en Paisaje Protegido



ÁREAS DIFERENCIADAS

INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DIFERENCIADAS

Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado [UZI]	Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado [API]	Estudio de Detalle [DET]	Plan Parcial
Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido [UZR]	Suelo Urbano con Planeamiento Remitido [APR]	Sistema General [SG]	Plan Especial
Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el P.G.O. [UZO]	Unidad de Actuación. [UA]	Sistema General Viario [SGV]	Plan Territorial
Suelo Urbanizable Diferido [UZD]	Actuación de Dotación [AD]	Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico [ESR]	

## PLANOS DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS

Planos de Regulación del Suelo y la Edificación Planos Rs-17Q y Rs-18Q.
Planos Generales de Ordenación Estructural Plano ge.01. Estructura territorial.
Planos Generales de Ordenación Estructural Plano ge.03. Áreas diferenciadas.

CATEGORÍAS DE SUELO			
SRPN	Suelo Rústico de Protección Natural	SRAA	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica		Suelo Urbano Consolidado
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		Suelo Urbano No Consolidado

ÁREAS DIFERENCIADAS			
API	Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	UZI	Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
APR	Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	UZR	Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
UA	Unidad de Actuación	UZO	Suelo Urbanizable Ordenado por el PGO
AD	Actuación de Dotación	UZD	Suelo Urbanizable Diferido
DET	Estudio de Detalle	SG	Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres
ESR	Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico	SGV	Sistema General Viario

NORMAS ZONALES			
B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hillera
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras
M	Manzana Cerrada	Mr	Manzana de Renovación
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Bloque Abierto
A	Áreas Agotadas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial
Ra	Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural	Rb	Baja Densidad en Asentamiento Rural

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES			
EL	Espacio Libre	EL/AP	Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
ED	Educativo	SN	Sanitario
SS	Servicio Sociales	DP	Deportivo
CU	Cultural	RG	Religioso
AD	Administración Pública	SP	Servicio Público
HT	Hotel	CO	Comercial
OF	Oficinas	IT	Intercambiador de Transporte
AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Viaria Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural	DT	Dotacional en Asentamiento Rural

LÍMITES Y SÍMBOLOS			
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación	
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal	
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural	
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación	
	Nuevo Trazado Viario		



La delimitación de los Asentamientos Rurales y de los Suelos Urbanos y Urbanizables en los ámbitos de los Espacios Protegidos tienen un exclusivo carácter informativo y de lectura de modelo de ordenación territorial. Se remite la consulta jurídicamente válida de sus determinaciones al Planeamiento territorial del Espacio Protegido respectivo.

## Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)  
Revisión Parcial en el ámbito del Sistema General-31 "Parque las Rehojas" (Julio 2017)

Escala 1:2.000

16-P	16-Q	16-R
17-P	17-Q	17-R
18-P	18-Q	18-R

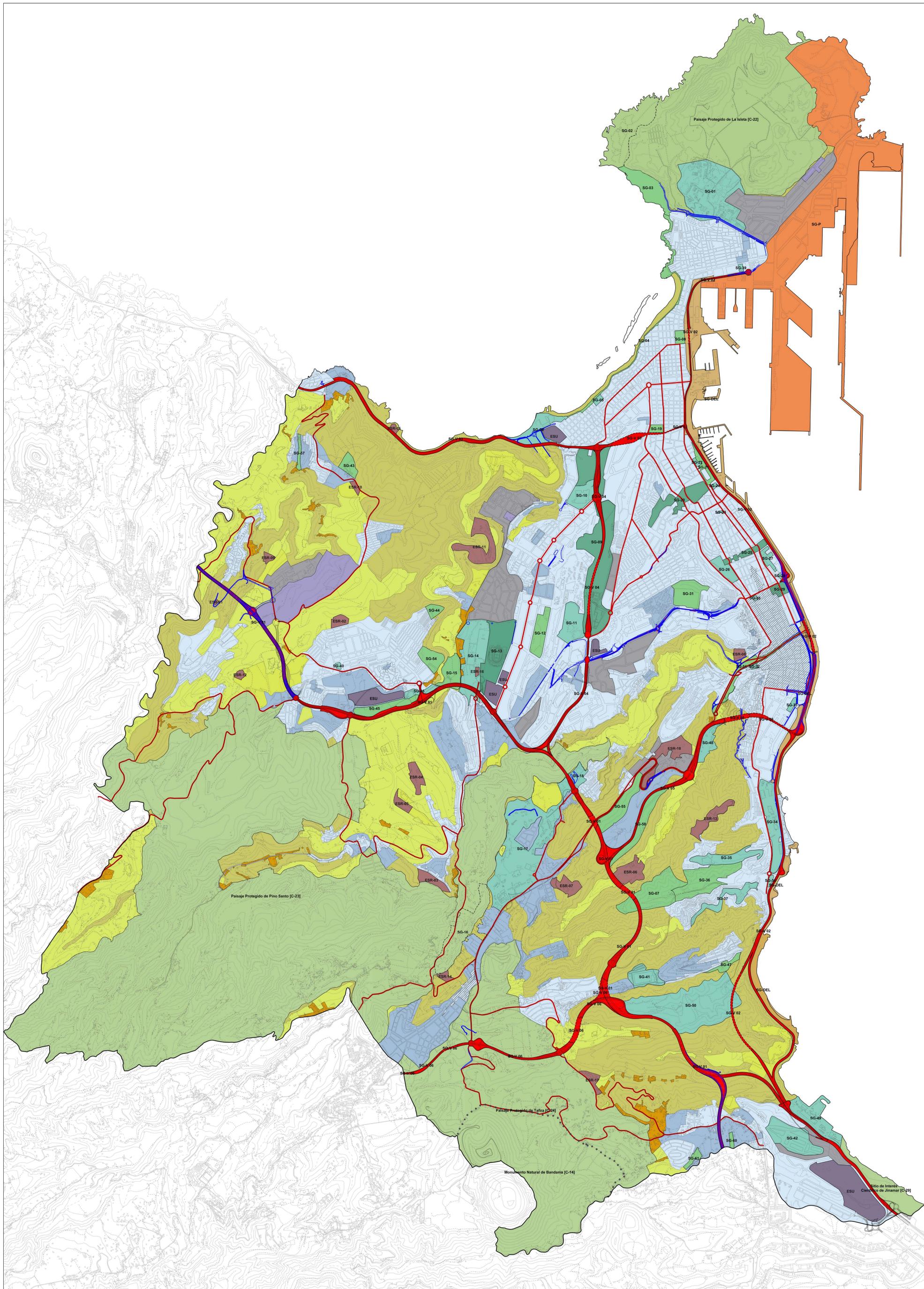


Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**

Hoja

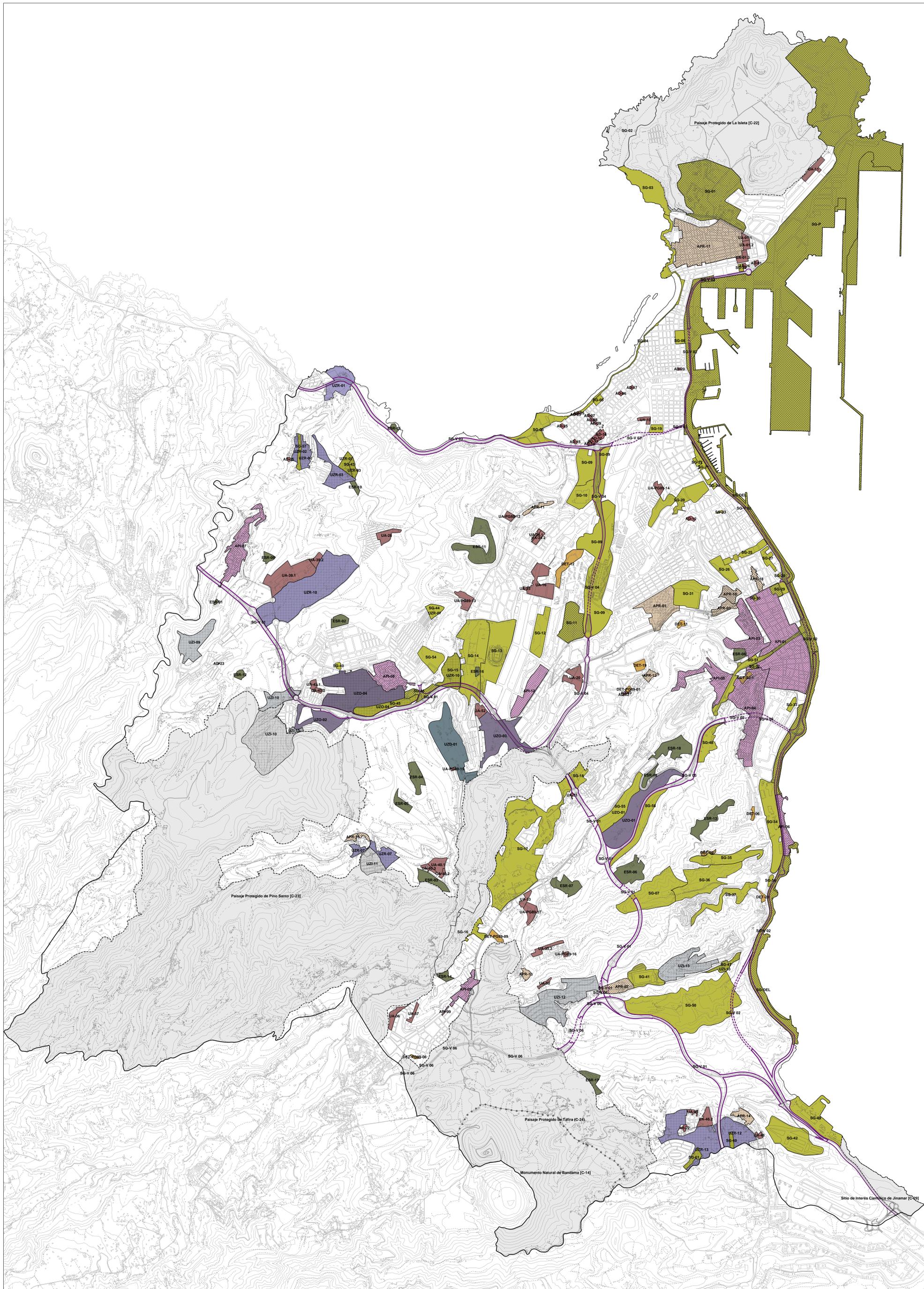
**RS 17-Q**





SISTEMA RURAL	SISTEMA URBANO	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
Suelo con valores Naturales, Culturales o Ambientales [SRPP, SRPC, SRPL]	Residencial existente	Sistema General Dotacional del Espacio Litoral	Sistema General de Espacios Libres
Suelos con valores Productivos y Económicos [SRPA, SRPH, SRPI excepto carreteras]	Residencial previsto	Sistema General Portuario	Sistema General de Dotaciones
Suelo Rústico de Poblamiento Rural [SRAR]	Industrial existente	Sistema General Viario	Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones
Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico [ESR]	Industrial previsto	Sistema General Viario (túnel)	Sistema General en Paisaje Protegido
Espacio Protegido con Planeamiento en vigor	Equipamiento estructurante	Viario Estructurante Existente	
Limite del Monumento Natural de Bandama	Centro Histórico	Viario Propuesto	





ÁREAS DIFERENCIADAS

INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DIFERENCIADAS

- Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado [UZI]
- Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido [UZR]
- Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el P.G.O. [UZO]
- Suelo Urbanizable Diferido [UZD]

- Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado [API]
- Suelo Urbano con Planeamiento Remitido [APR]
- Unidad de Actuación. [UA]
- Actuación de Dotación [AD]

- Estudio de Detalle [DET]
- Sistema General [SG]
- Sistema General Viario [SGV]
- Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico [ESR]

- Plan Parcial
- Plan Especial
- Plan Territorial

**PÁGINAS DE LA MEMORIA DE LA ORDENACIÓN  
ESTRUCTURAL. PARTE 4 DEL PLAN GENERAL EN VIGOR**

	Página 249.
	Página 250.
	Página 255.
	Página 256.
	Página 260.

"COMISARÍA NACIONAL DE POLICÍA"	SG-24		COMISARÍA DE POLICÍA	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICO/ Seguridad y Protección	SUELO URBANO/ Consolidado	5.123 m <sup>2</sup>	5.123 m <sup>2</sup>	
"COMPLEJO DOTACIONAL OBELISCO-FUENTE LUMINOSA"	SG-25		COMPLEJO DOTACIONAL OBELISCO-FUENTE LUMINOSA	DOTACIONAL	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA/ SERVICIOS PÚBLICOS	SUELO URBANO/ Consolidado	51.180 m <sup>2</sup>	51.180 m <sup>2</sup>	17.904 m <sup>2</sup>
"COMPLEJO EDUCATIVO TOMÁS MORALES"	SG-26		COMPLEJO EDUCATIVO TOMÁS MORALES	DOTACIONAL	EDUCATIVO	SUELO URBANO/ Consolidado	65.541 m <sup>2</sup>	65.541 m <sup>2</sup>	
"COMPLEJO ADMINISTRATIVO VENEGAS"	SG-27		COMPLEJO ADMINISTRATIVO VENEGAS	DOTACIONAL	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SUELO URBANO/ Consolidado	30.062 m <sup>2</sup>	30.062 m <sup>2</sup>	
"BIBLIOTECA PÚBLICA DEL ESTADO"	SG-28		BIBLIOTECA PÚBLICA DEL ESTADO	DOTACIONAL	CULTURAL	SUELO URBANO/ Consolidado	2.803 m <sup>2</sup>	2.803 m <sup>2</sup>	
"PARQUE SAN TELMO-ESTACIÓN DE GUAGUAS"	SG-29	SG-29A	PARQUE SAN TELMO	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	35.680 m <sup>2</sup>	18.940 m <sup>2</sup>	18.940 m <sup>2</sup>
		SG-29B	ESTACIÓN DE GUAGUAS	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICO/ Transporte y Comunicaciones			16.740 m <sup>2</sup>	
"CABILDO INSULAR"	SG-30		CABILDO INSULAR	DOTACIONAL	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SUELO URBANO/ Consolidado	4.487 m <sup>2</sup>	4.487 m <sup>2</sup>	
"PARQUE LAS REHOYAS"	SG-31		PARQUE LAS REHOYAS	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	142.258 m <sup>2</sup>	142.258 m <sup>2</sup>	135.778 m <sup>2</sup>
"RECTORADO"	SG-32		RECTORADO	DOTACIONAL	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SUELO URBANO/ Consolidado	5.826 m <sup>2</sup>	5.826 m <sup>2</sup>	
"PALACIO DE JUSTICIA"	SG-33		PALACIO DE JUSTICIA	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Justicia	SUELO URBANO/ Consolidado	12.486 m <sup>2</sup>	12.486 m <sup>2</sup>	
"ÁREA SANITARIA Y UNIVERSITARIA DE LA VEGA SAN JOSÉ"	SG-34	SG-34A	ÁREA UNIVERSITARIA VEGA SAN JOSÉ	DOTACIONAL	EDUCATIVO	SUELO URBANO/ Consolidado	219.226 m <sup>2</sup>	76.968 m <sup>2</sup>	
		SG-34B	CIUDAD DEPORTIVA GRAN CANARIA		DEPORTIVO			42.409 m <sup>2</sup>	
		SG-34C	ÁREA SANITARIA VEGA SAN JOSÉ		SANITARIO			99.849 m <sup>2</sup>	
"ÁREA RECREATIVA CONO SUR 1"	SG-35		ÁREA RECREATIVA CONO SUR 1	DOTACIONAL	DEPORTIVO	SUELO URBANO/ No Consolidado	126.423 m <sup>2</sup>	126.423 m <sup>2</sup>	
"ESPACIOS LIBRES CONO SUR"	SG-36		ESPACIOS LIBRES CONO SUR 1	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ No Consolidado	250.473 m <sup>2</sup>	250.473 m <sup>2</sup>	239.802 m <sup>2</sup>
"ÁREA RECREATIVA CONO SUR 2"	SG-37		ÁREA RECREATIVA CONO SUR 2	DOTACIONAL	DEPORTIVO	SUELO URBANO/ No Consolidado	111.574 m <sup>2</sup>	111.574 m <sup>2</sup>	
"INTERCAMBIADOR CONO SUR"	SG-38		INTERCAMBIADOR CONO SUR	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICO/ Transporte y Comunicaciones	SUELO URBANO/ Consolidado	7.996 m <sup>2</sup>	7.996 m <sup>2</sup>	
"O.T.P"	SG-39		OTP	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Seguridad y Protección	SUELO URBANO/ Consolidado	6.780 m <sup>2</sup>	6.780 m <sup>2</sup>	
"INTERCAMBIADOR TAMARACEITE"	SG-40		INTERCAMBIADOR TAMARACEITE	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Transporte y Comunicaciones	SUELO URBANO/ Consolidado	6.598 m <sup>2</sup>	6.598 m <sup>2</sup>	
"PRISIÓN SALTO DEL NEGRO"	SG-41		PRISIÓN SALTO DEL NEGRO	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICO/ Justicia	SUELO RÚSTICO/ Protección Infraestructuras II	110.347 m <sup>2</sup>	110.347 m <sup>2</sup>	

"MERCALASPALMAS"	SG-42		MERCALASPALMAS	DOTACIONAL	INDUSTRIAL	SUELO URBANO/ Consolidado	<b>135.355 m<sup>2</sup></b>	135.355 m <sup>2</sup>	
"ESPACIOS LIBRES EN LADERA ALTA"	SG-43	SG-43A	ESPACIOS LIBRES EN LADERA ALTA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>52.936 m<sup>2</sup></b>	33.553 m <sup>2</sup>	33.553 m <sup>2</sup>
		SG-43B	ESPACIOS LIBRES EN LADERA ALTA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado		19.383 m <sup>2</sup>	19.383 m <sup>2</sup>
"PARQUE LOMO LOS FRAILES"	SG-44		PARQUE LOMO DE LOS FRAILES	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>32.097 m<sup>2</sup></b>	32.097 m <sup>2</sup>	32.097 m <sup>2</sup>
"PARQUE URBANO TAMARACEITE SUR"	SG-45		PARQUE URBANO TAMARACEITE SUR	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado Ordenado	<b>93.501 m<sup>2</sup></b>	93.501 m <sup>2</sup>	93.501 m <sup>2</sup>
"ESPACIOS LIBRES TAMARACEITE SUR"	SG-46	SG-46	ESPACIOS LIBRES EN TAMARACEITE SUR	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	<b>46.691 m<sup>2</sup></b>	34.115 m <sup>2</sup>	34.115 m <sup>2</sup>
		SG-V01	SG VIARIO GC-3	VIARIO				12.854 m <sup>2</sup>	
"ESPACIOS LIBRES EN SALTO DEL NEGRO"	SG-47		ESPACIOS LIBRES EN SALTO DEL NEGRO	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado Ordenado	<b>37.515 m<sup>2</sup></b>	37.515 m <sup>2</sup>	35.664 m <sup>2</sup>
"EDAR DE BARRANCO SECO"	SG-48		EDAR BARRANCO SECO	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Infraestructuras	SUELO RÚSTICO Protección de Infraestructuras I	<b>84.765 m<sup>2</sup></b>	84.765 m <sup>2</sup>	
"CENTRAL DE JINAMAR"	SG-49		CENTRAL DE JINAMAR	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Infraestructuras	SUELO RÚSTICO Protección Infraestructuras I	<b>199.435 m<sup>2</sup></b>	199.435 m <sup>2</sup>	
"VERTEDERO SALTO DEL NEGRO"	SG-50		VERTEDERO SALTO DEL NEGRO	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Infraestructuras	SUELO RÚSTICO Protección Infraestructuras I	<b>722.788 m<sup>2</sup></b>	722.788 m <sup>2</sup>	
"BARRANCO GUINIGUADA"	SG-51		BARRANCO GUINIGUADA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	<b>109.209 m<sup>2</sup></b>	86.634 m <sup>2</sup>	47.842 m <sup>2</sup>
"PARQUE LOS CUARTELES"	SG-54		PARQUE LOS CUARTELES	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	<b>78.563 m<sup>2</sup></b>	78.563 m <sup>2</sup>	78.563 m <sup>2</sup>
"ESPACIOS LIBRES EN BARRANCO SECO"	SG-55		ESPACIOS LIBRES EN BARRANCO SECO	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado Ordenado	<b>138.612 m<sup>2</sup></b>	138.612 m <sup>2</sup>	138.612 m <sup>2</sup>
"ESPACIOS LIBRES EN COSTA AYALA"	SG-56	ELIMINADO							
"ESPACIOS LIBRES EN CASA AYALA"	SG-57		ESPACIOS LIBRES CASA AYALA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>21.500 m<sup>2</sup></b>	21.500 m <sup>2</sup>	21.500 m <sup>2</sup>
"ESPACIOS LIBRES EN LADERA LAS BRUJAS"	SG-58		ESPACIOS LIBRES LADERA LAS BRUJAS	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO RÚSTICO Protección Paisajística 1	<b>125.043 m<sup>2</sup></b>	125.043 m <sup>2</sup>	125.043 m <sup>2</sup>
"PARQUE URBANO MARZAGÁN"	SG-60		PARQUE URBANO MARZAGÁN	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>12.078 m<sup>2</sup></b>	12.078 m <sup>2</sup>	12.078 m <sup>2</sup>
"PARQUE URBANO SANTA MARGARITA"	SG-61		PARQUE URBANO SANTA MARGARITA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>24.282 m<sup>2</sup></b>	24.282 m <sup>2</sup>	24.282 m <sup>2</sup>

RESULTADO SUPERFICIES

8.117.681 m<sup>2</sup>

2.876.445 m<sup>2</sup>  
(SG-EL con Paisaje Protegido)

## 7.1.2 Los sistemas generales de espacios libres. Identificación y justificación de su cómputo

Dentro del esquema de desarrollo del Plan General, el Sistema General de Espacios Libres se incluye como un capítulo fundamental de la ordenación urbanística del municipio por la importancia que adquiere como elemento determinante de la estructura del territorio, tanto por su cantidad, como por la calidad funcional de los terrenos que ocupa.

La visión que se pretende dar y obtener de este Sistema se enmarca entre los objetivos básicos de la legislación supramunicipal, que estipula como una de las finalidades y atribuciones de la acción urbanística, la de establecer espacios libres para parques y jardines en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

Dicha legislación encomienda al planeamiento general la definición de la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el Sistema General de Espacios Libres destinados a parques y zonas verdes públicas, en proporción no inferior a 5 m<sup>2</sup>/habitante.

Veamos un resumen de su identificación y la respectiva superficie computada:

Cuadro 26d. RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SG-02	Parque Marítimo de Punta de Las Salinas	253.043 m <sup>2</sup>
SG-03	Parque Marítimo de El Confital	97.576 m <sup>2</sup>
SG-04b	Playa de Las Canteras (La Puntilla-Nidillos)	23.304 m <sup>2</sup>
SG-07	Parque Ambiental de la Finca de El Lasso	284.981 m <sup>2</sup>
SG-08	Parque de Santa Catalina	24.166 m <sup>2</sup>
SG-09	Parque Deportivo de La Ballena	354.551 m <sup>2</sup>
SG-12	Parque de Juan Pablo II	109.546 m <sup>2</sup>
SG-13b	Ciudad Deportiva de Siete Palmas	57.356 m <sup>2</sup>
SG-15	Parque de La Mayordomía	97.211 m <sup>2</sup>
SG-16	Jardín Botánico Viera y Clavijo	318.370 m <sup>2</sup>
SG-19	Parque Urbano Equipado del Estadio Insular	16.509 m <sup>2</sup>
SG-20	Doramas-Altavista	91.328 m <sup>2</sup>
SG-21	Parque Romano	36.883 m <sup>2</sup>
SG-25	Complejo dotacional Obelisco-Fuente Luminosa	17.904 m <sup>2</sup>
SG-29	Parque de San Telmo-Estación de Guaguas	18.940 m <sup>2</sup>
SG-31	Parque de Las Rehoyas	135.778 m <sup>2</sup>
SG-36	Espacios Libres del Cono Sur	239.802 m <sup>2</sup>
SG-43	Espacios Libres en Ladera Alta	52.936 m <sup>2</sup>
SG-44	Parque de Lomo de Los Frailes	32.097 m <sup>2</sup>
SG-45	Parque Urbano de Tamaraceite Sur	93.501 m <sup>2</sup>
SG-46	Espacios Libres en Tamaraceite Sur	34.115 m <sup>2</sup>
SG-47	Espacios Libres en Salto del Negro	35.664 m <sup>2</sup>
SG-51	Barranco del Guinguada	47.842 m <sup>2</sup>
SG-54	Parque de Los Cuarteles	78.563 m <sup>2</sup>
SG-55	Espacios Libres en Barranco Seco	138.612 m <sup>2</sup>
SG-57	Espacios Libres en Casa Ayala	21.500 m <sup>2</sup>
SG-58	Espacios Libres en Ladera de Las Brujas	125.043 m <sup>2</sup>
SG-60	Parque Urbano de Marzagán	12.078 m <sup>2</sup>
SG-61	Parque Urbano de Santa Margarita	24.282 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ADAPTACIÓN PLENA PGO</b>		<b>2.876.445 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 26e. RESUMEN DE SUPERFICIE COMPUTADA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	
<b>• Datos generales de referencia</b>	
Población según Padrón Municipal de Habitantes de 2011	<b>383.343 hab.</b>
Plazas alojativas ordenadas en Adaptación Básica y Adaptación Plena	<b>7.823 plazas</b>
Población resultado de los planes de desarrollo previstos en evolución del PGO	<b>56.766 hab.</b>
Techo poblacional máximo resultante de la ordenación en Adaptación Plena (incluida población actual)	<b>447.932 hab.</b>
<b>• Superficies del sistema territorial de espacios libres</b>	
<b>Sistemas generales de espacios libres</b>	<b>2.876.445 m<sup>2</sup></b>

Parques urbanos y espacios libres de proximidad	1.560.469 m <sup>2</sup>
Espacios libres estructurantes en laderas	1.644.811 m <sup>2</sup>
Playas	441.639 m <sup>2</sup>
<b>• Relación con el techo máximo de población y plazas alojativas ordenadas en la Adaptación Plena</b>	
<b>Sistemas generales de espacios libres</b>	<b>6,5 m<sup>2</sup>/hab.</b>
Parques urbanos y espacios libres de proximidad	3,5 m <sup>2</sup> /hab.
Espacios libres estructurantes en laderas	3,7 m <sup>2</sup> /hab.
Playas	1 m <sup>2</sup> /hab.
<b>TOTAL</b>	<b>14,7 m<sup>2</sup>/hab.</b>

A efecto del cumplimiento del estándar de 5 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales de Espacios Libres por habitante que establece el artículo 32.2.A.7.a del TR-LOTCEC se observa la proporción de 6,5 m<sup>2</sup> de Sistema General de Espacios Libres por habitante adecuadamente justificada la compatibilidad de la ordenación del PGO con dicha determinación legal.

### 7.1.3 Justificación de la reserva de 5 m<sup>2</sup> de suelo para Sistema General de Espacios Libres por habitante como resultado de los ajustes de la edificabilidad llevados a cabo en los suelos urbanizables y urbanos consolidados y no consolidados de la Adaptación Plena.

Resumen del aumento de edificabilidad y por consiguiente el aumento de población con respecto a la Adaptación Básica del PGO en los diferentes sectores y ámbitos pendientes de desarrollar en el municipio.

SECTOR	Edificabilidad Residencial AB-PGO 2005	Edificabilidad Residencial AP-PGO 2012	Diferencia de Edificabilidad	Aumento en Número de habitantes
UZI-09 Las Mesas	29.900	29.900	0	0
UZI-10 Ciudad del Campo	206.480	206.480	0	0
UZI-11 San Lorenzo	23.936	23.936	0	0
UZI-12 San Francisco de Paula	75.869	75.869	0	0
UZI-13 Salto del Negro	94.766	94.766	0	0
UZR-01 Costa Ayala	66.431	66.431	0	0
UZR-02 Casa Ayala	29.031	37.632	<b>8.601</b>	287
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	59.690	73.469	<b>13.779</b>	459
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	26.513	38.588	<b>12.075</b>	402
UZR-10 Llano de Guinea	0	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	75.460	63.769	<b>125.175</b>	4.173
UZR-13 Marzagán Oeste		136.866		
UZO-01 Barranco Seco	77.012	77.012	0	0
UZO-02 Isla Perdida	46.250	54.796	<b>8.546</b>	285
UZO-03 Almatriche II	141.404	141.404	0	0
UZO-04 Tamaraceite Sur	241.001	245.096	<b>2.144</b>	71
<b>TOTAL</b>	<b>1.193.743</b>	<b>1.366.014</b>	<b>172.838</b>	<b>5.761</b>

Cuadro 26g. DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD CON RESPECTO A LA ADAPTACIÓN BÁSICA 2005. APR-SUNCO

Cuadro 26f. RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES CON LAS SUPERFICIES CON MÁS DE 50% DE PENDIENTE				
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE COMPUTADA	SUPERFICIE CON MÁS DE 50% DE PENDIENTE	% DEL SGEL CON MÁS DE 50% DE PENDIENTE
SG-02	Parque Marítimo de Punta de Las Salinas	253.043 m <sup>2</sup>	74.724 m <sup>2</sup>	20,4%
SG-03	Parque Marítimo de El Confital	88.858 m <sup>2</sup>	17.920 m <sup>2</sup>	10,3%
SG-04b	Playa de Las Canteras	25.304 m <sup>2</sup>	22.256 m <sup>2</sup>	87,9%
SG-07	Parque Ambiental de la Finca de El Lasso	284.981 m <sup>2</sup>	130.736 m <sup>2</sup>	46,0%
SG-08	Parque de Santa Catalina	24.166 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-09	Parque Deportivo de La Ballena	354.881 m <sup>2</sup>	24.727 m <sup>2</sup>	7,0%
SG-12	Parque de Juan Pablo II	109.546 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-13b	Ciudad Deportiva de Siete Palmas	57.356 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-15	Parque de La Mayordomía	97.211 m <sup>2</sup>	5.516 m <sup>2</sup>	5,1%
SG-16	Jardín Botánico Viera y Clavijo	318.370 m <sup>2</sup>	97.583 m <sup>2</sup>	30,7%
SG-19	Parque Urbano Equipado del Estadio Insular	20.209 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-20	Doramas-Altavista	77.625 m <sup>2</sup>	20.661 m <sup>2</sup>	26,6%
SG-21	Parque Romano	36.883 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-25	Complejo dotacional Obelisco-Fuente Luminosa	29.181 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-29	Parque de San Telmo-Estación de Guaguas	18.940 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-31	Parque de Las Rehoyas	135.778 m <sup>2</sup>	10.801 m <sup>2</sup>	8,0%
SG-36	Espacios Libres del Cono Sur	239.802 m <sup>2</sup>	92.679 m <sup>2</sup>	38,5%
SG-37	Área Recreativa del Cono Sur	60.199 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-43	Espacios Libres en Ladera Alta	52.936 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-44	Parque de Lomo de Los Frailes	32.097 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-45	Parque Urbano de Tamaraceite Sur	93.501 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-46	Espacios Libres en Tamaraceite Sur	33.540 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-47	Espacios Libres en Salto del Negro	35.634 m <sup>2</sup>	10.003 m <sup>2</sup>	28,1%
SG-51	Barranco del Guinguada	47.842 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-54	Parque de Los Cuarteles	78.563 m <sup>2</sup>	2.498 m <sup>2</sup>	3,2%
SG-55	Espacios Libres en Barranco Seco	138.612 m <sup>2</sup>	20.944 m <sup>2</sup>	15,1%
SG-57	Espacios Libres en Casa Ayala	21.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-58	Espacios Libres en Ladera de Las Brujas	125.053 m <sup>2</sup>	13.351 m <sup>2</sup>	17,4%
SG-60	Parque Urbano de Marzagán	12.078 m <sup>2</sup>	769 m <sup>2</sup>	6,4%
SG-61	Parque Urbano de Santa Margarita	24.282 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%

## 7.2 LOS EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO

Un capítulo especialmente relevante que se propone como mecanismo jurídico y de tramitación urbanística de mayor eficacia en el planteamiento de las actuaciones de interés general en Las Palmas de Gran Canaria se corresponde con la figura del Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico.

La entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias regula en su Directriz 59<sup>a</sup> que el *“en el marco establecido por el planeamiento insular, el planeamiento general establecerá las condiciones para las actuaciones de interés general, incorporando directamente las ya previstas cuando sean compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes...”*.

En este escenario, el presente documento de Adaptación del PGO integra bajo la figura del Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico aquellos ámbitos que se ordenan urbanísticamente a los efectos de acoger instalaciones de equipamientos cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria.

**PÁGINAS MODIFICADAS DE LA MEMORIA DE LA  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4 DEL PLAN GENERAL**

	Página 249.
	Página 250.
	Página 255.
	Página 256.
	Página 260.

"COMISARÍA NACIONAL DE POLICÍA"	SG-24		COMISARÍA DE POLICÍA	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICO/ Seguridad y Protección	SUELO URBANO/ Consolidado	5.123 m <sup>2</sup>	5.123 m <sup>2</sup>	
"COMPLEJO DOTACIONAL OBELISCO-FUENTE LUMINOSA"	SG-25		COMPLEJO DOTACIONAL OBELISCO-FUENTE LUMINOSA	DOTACIONAL	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA/ SERVICIOS PÚBLICOS	SUELO URBANO/ Consolidado	51.180 m <sup>2</sup>	51.180 m <sup>2</sup>	17.904 m <sup>2</sup>
"COMPLEJO EDUCATIVO TOMÁS MORALES"	SG-26		COMPLEJO EDUCATIVO TOMÁS MORALES	DOTACIONAL	EDUCATIVO	SUELO URBANO/ Consolidado	65.541 m <sup>2</sup>	65.541 m <sup>2</sup>	
"COMPLEJO ADMINISTRATIVO VENEGAS"	SG-27		COMPLEJO ADMINISTRATIVO VENEGAS	DOTACIONAL	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SUELO URBANO/ Consolidado	30.062 m <sup>2</sup>	30.062 m <sup>2</sup>	
"BIBLIOTECA PÚBLICA DEL ESTADO"	SG-28		BIBLIOTECA PÚBLICA DEL ESTADO	DOTACIONAL	CULTURAL	SUELO URBANO/ Consolidado	2.803 m <sup>2</sup>	2.803 m <sup>2</sup>	
"PARQUE SAN TELMO-ESTACIÓN DE GUAGUAS"	SG-29	SG-29A	PARQUE SAN TELMO	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	35.680 m <sup>2</sup>	18.940 m <sup>2</sup>	18.940 m <sup>2</sup>
		SG-29B	ESTACIÓN DE GUAGUAS	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICO/ Transporte y Comunicaciones			16.740 m <sup>2</sup>	
"CABILDO INSULAR"	SG-30		CABILDO INSULAR	DOTACIONAL	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SUELO URBANO/ Consolidado	4.487 m <sup>2</sup>	4.487 m <sup>2</sup>	
"PARQUE LAS REHOYAS"	SG-31		PARQUE LAS REHOYAS	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	142.258 m <sup>2</sup>	142.258 m <sup>2</sup>	135.778 m <sup>2</sup>
"RECTORADO"	SG-32		RECTORADO	DOTACIONAL	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SUELO URBANO/ Consolidado	5.826 m <sup>2</sup>	5.826 m <sup>2</sup>	
"PALACIO DE JUSTICIA"	SG-33		PALACIO DE JUSTICIA	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Justicia	SUELO URBANO/ Consolidado	12.486 m <sup>2</sup>	12.486 m <sup>2</sup>	
"ÁREA SANITARIA Y UNIVERSITARIA DE LA VEGA SAN JOSÉ"	SG-34	SG-34A	ÁREA UNIVERSITARIA VEGA SAN JOSÉ	DOTACIONAL	EDUCATIVO	SUELO URBANO/ Consolidado	219.226 m <sup>2</sup>	76.968 m <sup>2</sup>	
		SG-34B	CIUDAD DEPORTIVA GRAN CANARIA		DEPORTIVO			42.409 m <sup>2</sup>	
		SG-34C	ÁREA SANITARIA VEGA SAN JOSÉ		SANITARIO			99.849 m <sup>2</sup>	
"ÁREA RECREATIVA CONO SUR 1"	SG-35		ÁREA RECREATIVA CONO SUR 1	DOTACIONAL	DEPORTIVO	SUELO URBANO/ No Consolidado	126.423 m <sup>2</sup>	126.423 m <sup>2</sup>	
"ESPACIOS LIBRES CONO SUR"	SG-36		ESPACIOS LIBRES CONO SUR 1	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ No Consolidado	250.473 m <sup>2</sup>	250.473 m <sup>2</sup>	239.802 m <sup>2</sup>
"ÁREA RECREATIVA CONO SUR 2"	SG-37		ÁREA RECREATIVA CONO SUR 2	DOTACIONAL	DEPORTIVO	SUELO URBANO/ No Consolidado	111.574 m <sup>2</sup>	111.574 m <sup>2</sup>	
"INTERCAMBIADOR CONO SUR"	SG-38		INTERCAMBIADOR CONO SUR	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICO/ Transporte y Comunicaciones	SUELO URBANO/ Consolidado	7.996 m <sup>2</sup>	7.996 m <sup>2</sup>	
"O.T.P"	SG-39		OTP	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Seguridad y Protección	SUELO URBANO/ Consolidado	6.780 m <sup>2</sup>	6.780 m <sup>2</sup>	
"INTERCAMBIADOR TAMARACEITE"	SG-40		INTERCAMBIADOR TAMARACEITE	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Transporte y Comunicaciones	SUELO URBANO/ Consolidado	6.598 m <sup>2</sup>	6.598 m <sup>2</sup>	
"PRISIÓN SALTO DEL NEGRO"	SG-41		PRISIÓN SALTO DEL NEGRO	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICO/ Justicia	SUELO RÚSTICO/ Protección Infraestructuras II	110.347 m <sup>2</sup>	110.347 m <sup>2</sup>	

"MERCALASPALMAS"	SG-42		MERCALASPALMAS	DOTACIONAL	INDUSTRIAL	SUELO URBANO/ Consolidado	<b>135.355 m<sup>2</sup></b>	135.355 m <sup>2</sup>	
"ESPACIOS LIBRES EN LADERA ALTA"	SG-43	SG-43A	ESPACIOS LIBRES EN LADERA ALTA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>52.936 m<sup>2</sup></b>	33.553 m <sup>2</sup>	33.553 m <sup>2</sup>
		SG-43B	ESPACIOS LIBRES EN LADERA ALTA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado		19.383 m <sup>2</sup>	19.383 m <sup>2</sup>
"PARQUE LOMO LOS FRAILES"	SG-44		PARQUE LOMO DE LOS FRAILES	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>32.097 m<sup>2</sup></b>	32.097 m <sup>2</sup>	32.097 m <sup>2</sup>
"PARQUE URBANO TAMARACEITE SUR"	SG-45		PARQUE URBANO TAMARACEITE SUR	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado Ordenado	<b>93.501 m<sup>2</sup></b>	93.501 m <sup>2</sup>	93.501 m <sup>2</sup>
"ESPACIOS LIBRES TAMARACEITE SUR"	SG-46	SG-46	ESPACIOS LIBRES EN TAMARACEITE SUR	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	<b>46.691 m<sup>2</sup></b>	34.115 m <sup>2</sup>	34.115 m <sup>2</sup>
		SG-V01	SG VIARIO GC-3	VIARIO				12.854 m <sup>2</sup>	
"ESPACIOS LIBRES EN SALTO DEL NEGRO"	SG-47		ESPACIOS LIBRES EN SALTO DEL NEGRO	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado Ordenado	<b>37.515 m<sup>2</sup></b>	37.515 m <sup>2</sup>	35.664 m <sup>2</sup>
"EDAR DE BARRANCO SECO"	SG-48		EDAR BARRANCO SECO	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Infraestructuras	SUELO RÚSTICO Protección de Infraestructuras I	<b>84.765 m<sup>2</sup></b>	84.765 m <sup>2</sup>	
"CENTRAL DE JINAMAR"	SG-49		CENTRAL DE JINAMAR	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Infraestructuras	SUELO RÚSTICO Protección Infraestructuras I	<b>199.435 m<sup>2</sup></b>	199.435 m <sup>2</sup>	
"VERTEDERO SALTO DEL NEGRO"	SG-50		VERTEDERO SALTO DEL NEGRO	DOTACIONAL	SERVICIOS PÚBLICOS/ Infraestructuras	SUELO RÚSTICO Protección Infraestructuras I	<b>722.788 m<sup>2</sup></b>	722.788 m <sup>2</sup>	
"BARRANCO GUINIGUADA"	SG-51		BARRANCO GUINIGUADA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	<b>109.209 m<sup>2</sup></b>	86.634 m <sup>2</sup>	47.842 m <sup>2</sup>
"PARQUE LOS CUARTELES"	SG-54		PARQUE LOS CUARTELES	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO/ Consolidado	<b>78.563 m<sup>2</sup></b>	78.563 m <sup>2</sup>	78.563 m <sup>2</sup>
"ESPACIOS LIBRES EN BARRANCO SECO"	SG-55		ESPACIOS LIBRES BARRANCO SECO	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado Ordenado	<b>138.612 m<sup>2</sup></b>	138.612 m <sup>2</sup>	138.612 m <sup>2</sup>
"ESPACIOS LIBRES EN COSTA AYALA"	SG-56	ELIMINADO							
"ESPACIOS LIBRES EN CASA AYALA"	SG-57		ESPACIOS LIBRES CASA AYALA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>21.500 m<sup>2</sup></b>	21.500 m <sup>2</sup>	21.500 m <sup>2</sup>
"ESPACIOS LIBRES EN LADERA LAS BRUJAS"	SG-58		ESPACIOS LIBRES LADERA LAS BRUJAS	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO RÚSTICO Protección Paisajística 1	<b>125.043 m<sup>2</sup></b>	125.043 m <sup>2</sup>	125.043 m <sup>2</sup>
"PARQUE URBANO MARZAGÁN"	SG-60		PARQUE URBANO MARZAGÁN	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>12.078 m<sup>2</sup></b>	12.078 m <sup>2</sup>	12.078 m <sup>2</sup>
"PARQUE URBANO SANTA MARGARITA"	SG-61		PARQUE URBANO SANTA MARGARITA	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANIZABLE/ Sectorizado No Ordenado	<b>24.282 m<sup>2</sup></b>	24.282 m <sup>2</sup>	24.282 m <sup>2</sup>

RESULTADO SUPERFICIES

8.117.681 m<sup>2</sup>

2.975.078 m<sup>2</sup>  
(SG-EL con Paisaje Protegido)

## 7.1.2 Los sistemas generales de espacios libres. Identificación y justificación de su cómputo

Dentro del esquema de desarrollo del Plan General, el Sistema General de Espacios Libres se incluye como un capítulo fundamental de la ordenación urbanística del municipio por la importancia que adquiere como elemento determinante de la estructura del territorio, tanto por su cantidad, como por la calidad funcional de los terrenos que ocupa.

La visión que se pretende dar y obtener de este Sistema se enmarca entre los objetivos básicos de la legislación supramunicipal, que estipula como una de las finalidades y atribuciones de la acción urbanística, la de establecer espacios libres para parques y jardines en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

Dicha legislación encomienda al planeamiento general la definición de la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el Sistema General de Espacios Libres destinados a parques y zonas verdes públicas, en proporción no inferior a 5 m<sup>2</sup>/habitante.

Veamos un resumen de su identificación y la respectiva superficie computada:

Cuadro 26d. RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SG-02	Parque Marítimo de Punta de Las Salinas	253.043 m <sup>2</sup>
SG-03	Parque Marítimo de El Confital	97.576 m <sup>2</sup>
SG-04b	Playa de Las Canteras (La Puntilla-Nidillos)	23.304 m <sup>2</sup>
SG-07	Parque Ambiental de la Finca de El Lasso	284.981 m <sup>2</sup>
SG-08	Parque de Santa Catalina	24.166 m <sup>2</sup>
SG-09	Parque Deportivo de La Ballena	453.184 m <sup>2</sup>
SG-12	Parque de Juan Pablo II	109.546 m <sup>2</sup>
SG-13b	Ciudad Deportiva de Siete Palmas	57.356 m <sup>2</sup>
SG-15	Parque de La Mayordomía	97.211 m <sup>2</sup>
SG-16	Jardín Botánico Viera y Clavijo	318.370 m <sup>2</sup>
SG-19	Parque Urbano Equipado del Estadio Insular	16.509 m <sup>2</sup>
SG-20	Doramas-Altavista	91.328 m <sup>2</sup>
SG-21	Parque Romano	36.883 m <sup>2</sup>
SG-25	Complejo dotacional Obelisco-Fuente Luminosa	17.904 m <sup>2</sup>
SG-29	Parque de San Telmo-Estación de Guaguas	18.940 m <sup>2</sup>
SG-31	Parque de Las Rehojas	135.778 m <sup>2</sup>
SG-36	Espacios Libres del Cono Sur	239.802 m <sup>2</sup>
SG-43	Espacios Libres en Ladera Alta	52.936 m <sup>2</sup>
SG-44	Parque de Lomo de Los Frailes	32.097 m <sup>2</sup>
SG-45	Parque Urbano de Tamaraceite Sur	93.501 m <sup>2</sup>
SG-46	Espacios Libres en Tamaraceite Sur	34.115 m <sup>2</sup>
SG-47	Espacios Libres en Salto del Negro	35.664 m <sup>2</sup>
SG-51	Barranco del Guinguada	47.842 m <sup>2</sup>
SG-54	Parque de Los Cuarteles	78.563 m <sup>2</sup>
SG-55	Espacios Libres en Barranco Seco	138.612 m <sup>2</sup>
SG-57	Espacios Libres en Casa Ayala	21.500 m <sup>2</sup>
SG-58	Espacios Libres en Ladera de Las Brujas	125.043 m <sup>2</sup>
SG-60	Parque Urbano de Marzagán	12.078 m <sup>2</sup>
SG-61	Parque Urbano de Santa Margarita	24.282 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ADAPTACIÓN PLENA PGO</b>		<b>2.975.078 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 26e. RESUMEN DE SUPERFICIE COMPUTADA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	
<b>• Datos generales de referencia</b>	
Población según Padrón Municipal de Habitantes de 2011	<b>383.343 hab.</b>
Plazas alojativas ordenadas en Adaptación Básica y Adaptación Plena	<b>7.823 plazas</b>
Población resultado de los planes de desarrollo previstos en evolución del PGO	<b>56.766 hab.</b>
Techo poblacional máximo resultante de la ordenación en Adaptación Plena (incluida población actual)	<b>447.932 hab.</b>
<b>• Superficies del sistema territorial de espacios libres</b>	
<b>Sistemas generales de espacios libres</b>	<b>2.975.078 m<sup>2</sup></b>

Parques urbanos y espacios libres de proximidad	1.560.469 m <sup>2</sup>
Espacios libres estructurantes en laderas	1.644.811 m <sup>2</sup>
Playas	441.639 m <sup>2</sup>
<b>• Relación con el techo máximo de población y plazas alojativas ordenadas en la Adaptación Plena</b>	
<b>Sistemas generales de espacios libres</b>	<b>6,64 m<sup>2</sup>/hab.</b>
Parques urbanos y espacios libres de proximidad	3,5 m <sup>2</sup> /hab.
Espacios libres estructurantes en laderas	3,7 m <sup>2</sup> /hab.
Playas	1 m <sup>2</sup> /hab.
<b>TOTAL</b>	<b>14,84 m<sup>2</sup>/hab.</b>

A efecto del cumplimiento del estándar de 5 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales de Espacios Libres por habitante que establece el artículo 32.2.A.7.a del TR-LOTCEC se observa la proporción de 6,64 m<sup>2</sup> de Sistema General de Espacios Libres por habitante adecuadamente justificada la compatibilidad de la ordenación del PGO con dicha determinación legal.

### 7.1.3 Justificación de la reserva de 5 m<sup>2</sup> de suelo para Sistema General de Espacios Libres por habitante como resultado de los ajustes de la edificabilidad llevados a cabo en los suelos urbanizables y urbanos consolidados y no consolidados de la Adaptación Plena.

Resumen del aumento de edificabilidad y por consiguiente el aumento de población con respecto a la Adaptación Básica del PGO en los diferentes sectores y ámbitos pendientes de desarrollar en el municipio.

SECTOR	Edificabilidad Residencial AB-PGO 2005	Edificabilidad Residencial AP-PGO 2012	Diferencia de Edificabilidad	Aumento en Número de habitantes
UZI-09 Las Mesas	29.900	29.900	0	0
UZI-10 Ciudad del Campo	206.480	206.480	0	0
UZI-11 San Lorenzo	23.936	23.936	0	0
UZI-12 San Francisco de Paula	75.869	75.869	0	0
UZI-13 Salto del Negro	94.766	94.766	0	0
UZR-01 Costa Ayala	66.431	66.431	0	0
UZR-02 Casa Ayala	29.031	37.632	<b>8.601</b>	287
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	59.690	73.469	<b>13.779</b>	459
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	26.513	38.588	<b>12.075</b>	402
UZR-10 Llano de Guinea	0	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	75.460	63.769	<b>125.175</b>	4.173
UZR-13 Marzagán Oeste		136.866		
UZO-01 Barranco Seco	77.012	77.012	0	0
UZO-02 Isla Perdida	46.250	54.796	<b>8.546</b>	285
UZO-03 Almatriche II	141.404	141.404	0	0
UZO-04 Tamaraceite Sur	241.001	245.096	<b>2.144</b>	71
<b>TOTAL</b>	<b>1.193.743</b>	<b>1.366.014</b>	<b>172.838</b>	<b>5.761</b>

Cuadro 26g. DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD CON RESPECTO A LA ADAPTACIÓN BÁSICA 2005. APR-SUNCO

Cuadro 26f. RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES CON LAS SUPERFICIES CON MÁS DE 50% DE PENDIENTE

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE COMPUTADA	SUPERFICIE CON MÁS DE 50% DE PENDIENTE	% DEL SGEL CON MÁS DE 50% DE PENDIENTE
SG-02	Parque Marítimo de Punta de Las Salinas	253.043 m <sup>2</sup>	74.724 m <sup>2</sup>	20,4%
SG-03	Parque Marítimo de El Confital	88.858 m <sup>2</sup>	17.920 m <sup>2</sup>	10,3%
SG-04b	Playa de Las Canteras	25.304 m <sup>2</sup>	22.256 m <sup>2</sup>	87,9%
SG-07	Parque Ambiental de la Finca de El Lasso	284.981 m <sup>2</sup>	130.736 m <sup>2</sup>	46,0%
SG-08	Parque de Santa Catalina	24.166 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-09	Parque Deportivo de La Ballena	453.184 m <sup>2</sup>	24.727 m <sup>2</sup>	7,0%
SG-12	Parque de Juan Pablo II	109.546 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-13b	Ciudad Deportiva de Siete Palmas	57.356 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-15	Parque de La Mayordomía	97.211 m <sup>2</sup>	5.516 m <sup>2</sup>	5,1%
SG-16	Jardín Botánico Viera y Clavijo	318.370 m <sup>2</sup>	97.583 m <sup>2</sup>	30,7%
SG-19	Parque Urbano Equipado del Estadio Insular	20.209 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-20	Doramas-Altavista	77.625 m <sup>2</sup>	20.661 m <sup>2</sup>	26,6%
SG-21	Parque Romano	36.883 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-25	Complejo dotacional Obelisco-Fuente Luminosa	29.181 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-29	Parque de San Telmo-Estación de Guaguas	18.940 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-31	Parque de Las Rehoyas	135.778 m <sup>2</sup>	10.801 m <sup>2</sup>	8,0%
SG-36	Espacios Libres del Cono Sur	239.802 m <sup>2</sup>	92.679 m <sup>2</sup>	38,5%
SG-37	Área Recreativa del Cono Sur	60.199 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-43	Espacios Libres en Ladera Alta	52.936 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-44	Parque de Lomo de Los Frailes	32.097 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-45	Parque Urbano de Tamaraceite Sur	93.501 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-46	Espacios Libres en Tamaraceite Sur	33.540 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-47	Espacios Libres en Salto del Negro	35.634 m <sup>2</sup>	10.003 m <sup>2</sup>	28,1%
SG-51	Barranco del Guinguada	47.842 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-54	Parque de Los Cuarteles	78.563 m <sup>2</sup>	2.498 m <sup>2</sup>	3,2%
SG-55	Espacios Libres en Barranco Seco	138.612 m <sup>2</sup>	20.944 m <sup>2</sup>	15,1%
SG-57	Espacios Libres en Casa Ayala	21.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%
SG-58	Espacios Libres en Ladera de Las Brujas	125.053 m <sup>2</sup>	13.351 m <sup>2</sup>	17,4%
SG-60	Parque Urbano de Marzagán	12.078 m <sup>2</sup>	769 m <sup>2</sup>	6,4%
SG-61	Parque Urbano de Santa Margarita	24.282 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%

## 7.2 LOS EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO

Un capítulo especialmente relevante que se propone como mecanismo jurídico y de tramitación urbanística de mayor eficacia en el planteamiento de las actuaciones de interés general en Las Palmas de Gran Canaria se corresponde con la figura del Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico.

La entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias regula en su Directriz 59<sup>a</sup> que el *“en el marco establecido por el planeamiento insular, el planeamiento general establecerá las condiciones para las actuaciones de interés general, incorporando directamente las ya previstas cuando sean compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes...”*.

En este escenario, el presente documento de Adaptación del PGO integra bajo la figura del Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico aquellos ámbitos que se ordenan urbanísticamente a los efectos de acoger instalaciones de equipamientos cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria.

**ANEXO DE LAS NORMAS. EN VIGOR**

**FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS. SISTEMAS GENERALES**

**Ficha del Sistema General SG-31 "Parque Las Rehoyas"**

Tipo de Sistema General: Espacio Libre

Superficie del área: 14,22 Ha

Clase de suelo: Suelo Urbano

Categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Instrumento de ordenación: Ordenación Directa [Existente]

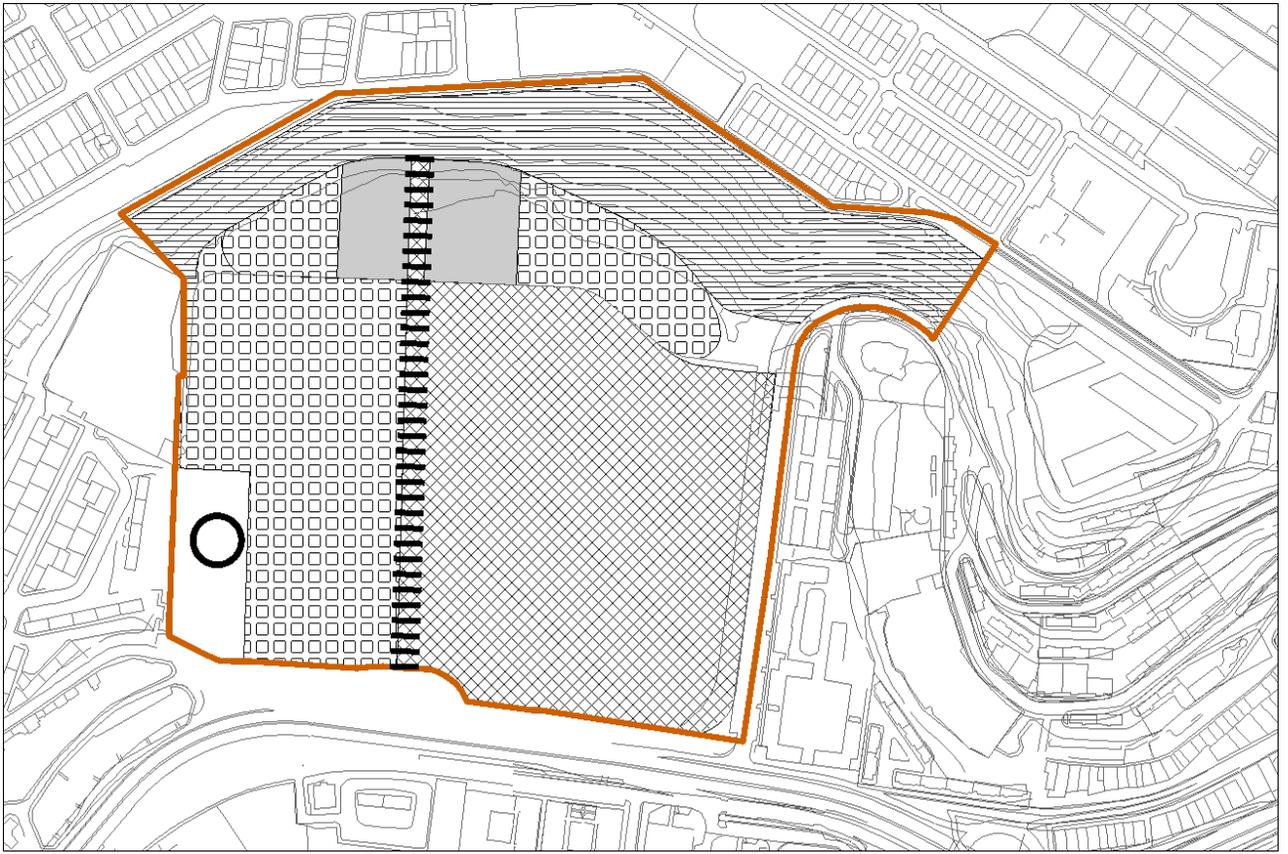
Sector urbanístico: 09 Las Rehojas

Hojas RS/GS: 17-Q, 18-Q

DELIMITACIÓN DEL ÁREA



DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



Importante Espacio Libre por su localización entre la Ciudad Alta y la Ciudad Baja cuyo objetivo es suplir algunas de las deficiencias de dotaciones del Barrio del Polvorín y facilitar la conexión con la plataforma de la Ciudad Alta.

-  Localización de deportivos cubiertos.
-  Área destinada a la localización de actividades deportivas al aire libre.
-  Zonas destinada a parque y actividades de ocio al aire libre.
-  Tratamiento de laderas, potenciando la reforestación y regeneración de la vegetación existente. Configuración de una serie de rampas peatonales que ajustándose a la pendiente del terreno sirvan de conexión entre el paseo de la cota superior y el parque.
-  Eje central del que sirve de conexión entre las instalaciones deportivas y el parque.
-  Localización de aparcamientos al aire libre.

DETERMINACIONES AMBIENTALES



**DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN**

Titularidad del suelo: Municipal

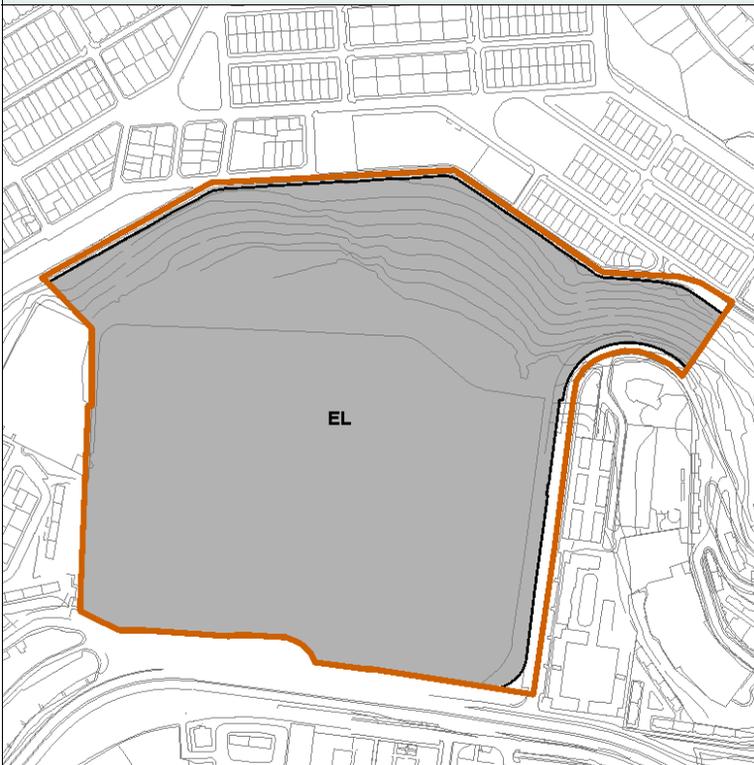
Obtención: \* \*

Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

Edificabilidad máxima: 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ocupación máxima: 2 %	Altura máxima: 15 mts.
Superficie del área ordenada: 142.258 m <sup>2</sup>	Superficie de Espacios Libres: 135.778 m <sup>2</sup>	
Calificación: Espacios Libres	Superficie Dotaciones:	
Instrumento de ejecución: Obra Pública Ordinaria	Superficie Viario: 6.480 m <sup>2</sup>	
Uso principal: Espacio Libre		
Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, Garaje-aparcamiento, Terciario Recreativo		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



**DETERMINACIONES ESPECÍFICAS**

Son de aplicación las determinaciones referentes a las parcelas calificadas con uso Espacio Libre en la Categoría IV de la Normativa del Plan General.

**OBSERVACIONES**

\*Para el cálculo de la edificabilidad y alturas no se tendrá en cuenta la edificación existente en el momento de la aprobación del PGO.  
 \*\* Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004.  
 Las superficie de SG-EL que se extrae a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC'00 es de 135.778 m<sup>2</sup>

ANEXO DE LAS NORMAS. MODIFICADA  
FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS. SISTEMAS GENERALES

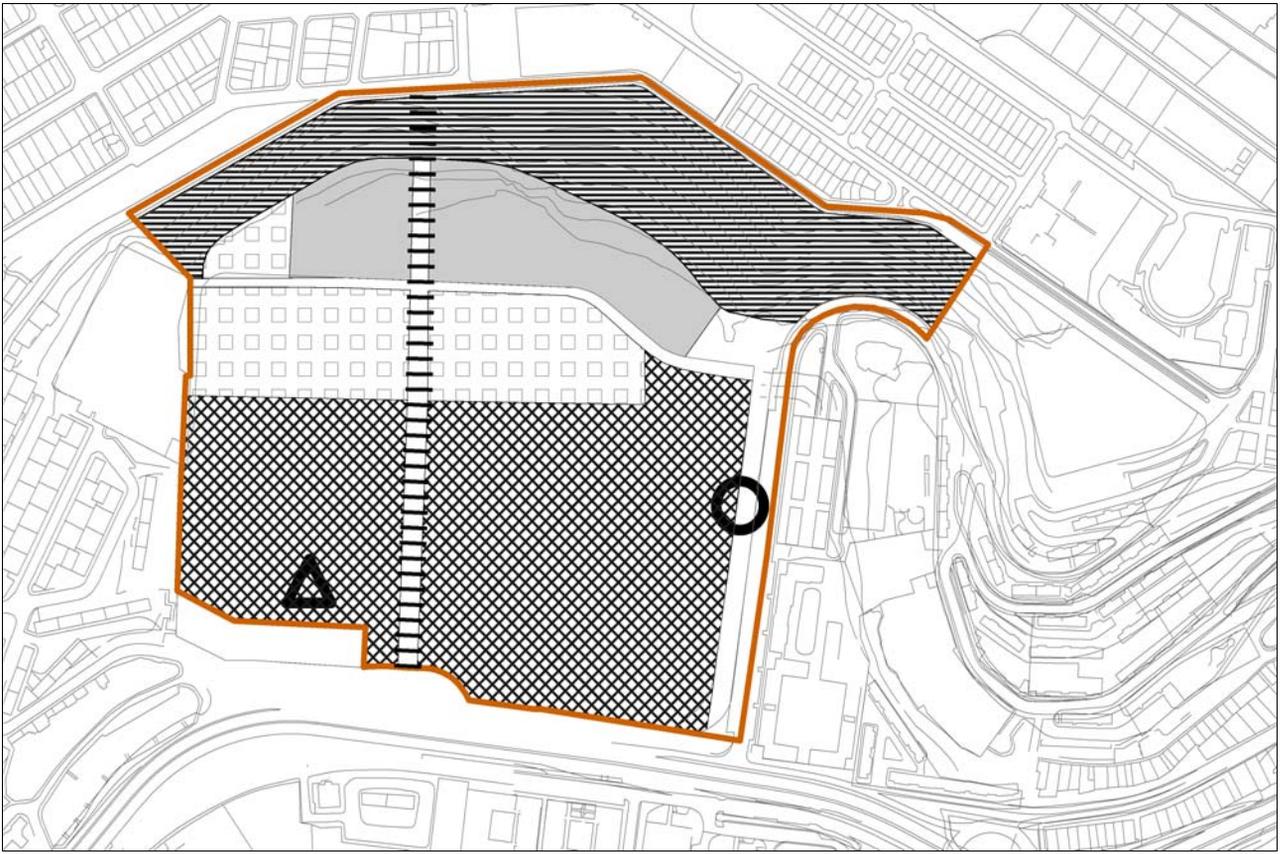
Ficha del Sistema General SG-31 "Parque Las Rehojas"

Tipo de Sistema General: Espacio Libre	Superficie del área: 13,85 Ha
Clase de suelo: Suelo Urbano	
Categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado	
Instrumento de ordenación: Ordenación Directa [Existente]	
Sector urbanístico: 09 Las Rehojas	
Hojas RS/GS: 17-Q, 18-Q	

DELIMITACIÓN DEL ÁREA



DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



Importante Espacio Libre por su localización entre la Ciudad Alta y la Ciudad Baja cuyo objetivo es suplir algunas de las deficiencias de dotaciones de los Barrios del Polvorín y las Rehojas así como facilitar la conexión con la plataforma de la Ciudad Alta.



Localización de un área destinada a juegos infantiles



Localización de aparcamientos en superficie

 Localización preferente de usos deportivos cubiertos.

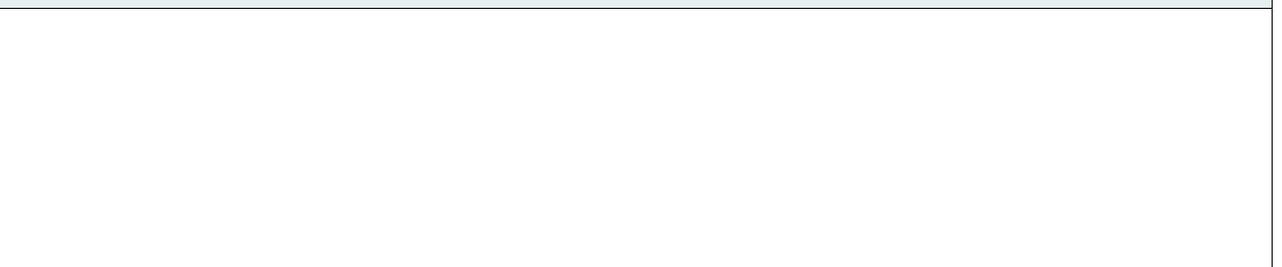
 Área destinada a la localización de actividades deportivas al aire libre.

 Zonas destinada a parque y actividades de ocio al aire libre.

 Tratamiento de laderas, potenciando la reforestación y regeneración de la vegetación existente. Configuración de una serie de rampas peatonales que ajustándose a la pendiente del terreno sirvan de conexión entre el paseo de la cota superior y el parque.

 Eje central del que sirve de conexión entre la Ciudad Alta y la Ciudad Baja y de relación entre las instalaciones deportivas y el Parque.

DETERMINACIONES AMBIENTALES



Denominación: "PARQUE LAS REHOYAS"

hoja 3 de 3

**DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN**

Titularidad del suelo: Municipal

Obtención: \* \*

Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 2 %

Altura máxima: 15 mts.

Superficie del área ordenada: 138.555 m<sup>2</sup>

Superficie de Espacios Libres: 132.093 m<sup>2</sup>

Calificación: Espacios Libres

Superficie Dotaciones:

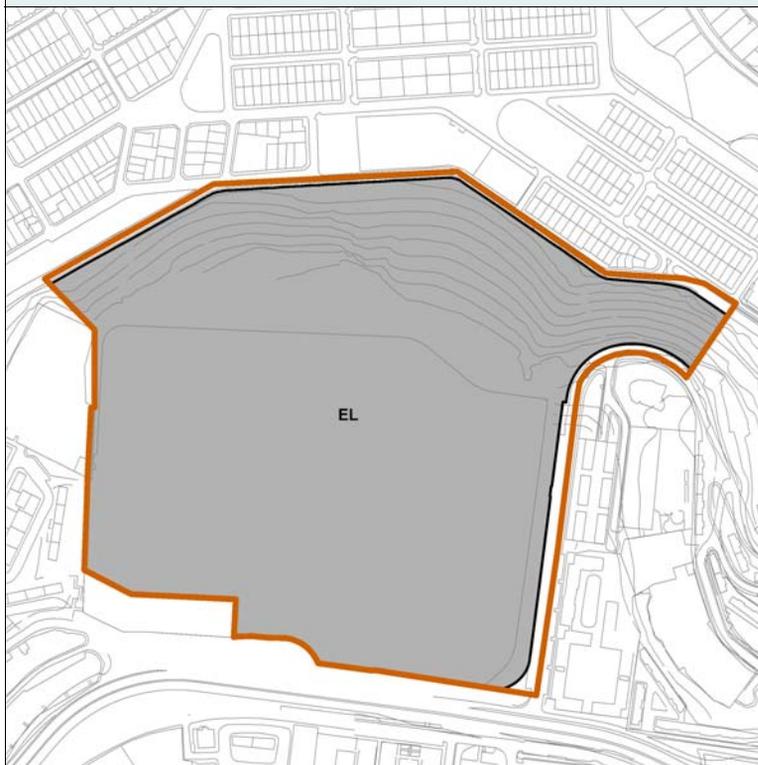
Instrumento de ejecución: Obra Pública Ordinaria

Superficie Viario: 6.462 m<sup>2</sup>

Uso principal: Espacio Libre

Usos Compatibles: Cultural, Deportivo, Garaje-aparcamiento, Terciario Recreativo

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



**DETERMINACIONES ESPECÍFICAS**

Son de aplicación las determinaciones referentes a las parcelas calificadas con uso Espacio Libre en la Categoría IV de la Normativa del Plan General.

**OBSERVACIONES**

\*Para el cálculo de la edificabilidad y alturas no se tendrá en cuenta la edificación existente en el momento de la aprobación del PGO.

\*\* Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004.

De los usos Terciario Recreativo, se permite sólo la categoría de establecimientos de bebidas y comidas Tipo I

Las superficie de SG-EL que se extrae a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC'00 es de 132.093 m<sup>2</sup>