

# Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José

## ANEXO DE DOCUMENTOS



## Anexo de documentos

### Documentos previos:

- Planos Generales de Ordenación Estructural "ge.01 Estructura Territorial" "ge.02 Clases y Categorías de Suelo" y "ge.03 Áreas Diferenciadas".
- Planos de regulación del Suelo y la Edificación: RS-17S, RS-18S, RS-18T, RS-19S, RS-19T, RS-20S y RS-20T.
- Anexo a las Normas Urbanísticas. Fichas de Áreas Diferenciadas: API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana" y API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José".
- Normas de ordenación pormenorizada: Índice (páginas VIII y IX), capítulo 5.2 Norma Zonal Bt (páginas 168-171); capítulo 5.8 Norma Zonal M (páginas 194-202); Disposiciones Transitorias.
- Catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana. Fichas 391, 392, 394, 396, 401, 419, 492 y 493.
- Catálogo General Municipal de protección. Fichas ARQ-217, ARQ-218, ARQ-219, ARQ-220, ARQ-221 y ARQ-222.

### Documentos modificados:

- Planos Generales de Ordenación Estructural "ge.01 Estructura Territorial" "ge.02 Clases y Categorías de Suelo" y "ge.03 Áreas Diferenciadas".
- Planos de regulación del Suelo y la Edificación: RS-19S, RS-19T, RS-20S y RS-20T.
- Anexo a las Normas Urbanísticas. Fichas de Áreas Diferenciadas: API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana" y API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José".
- Normas de ordenación pormenorizada: Índice (páginas VIII y IX), capítulo 5.2 Norma Zonal Bt (páginas 168-171); capítulo 5.8 Norma Zonal M (páginas 198-202); Disposiciones Transitorias.
- Nuevas fichas de Catálogo General Municipal de protección. ARQ-513, ARQ-514, ARQ-515, ARQ-516, ARQ-517, ARQ-518, ARQ-519 y ARQ-520.

### Otros documentos:

- Norma BH P.E.R.I. San Juan - San José.
- Plano de Ordenanzas del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana.

## Anexo de documentos

### Documentos previos:

- Planos Generales de Ordenación Estructural "ge.01 Estructura Territorial" "ge.02 Clases y Categorías de Suelo" y "ge.03 Áreas Diferenciadas".
- Planos de regulación del Suelo y la Edificación: RS-17S, RS-18S, RS-18T, RS-19S, RS-19T, RS-20S y RS-20T.
- Anexo a las Normas Urbanísticas. Fichas de Áreas Diferenciadas: API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana" y API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José".
- Normas de ordenación pormenorizada: Índice (páginas VIII y IX), capítulo 5.2 Norma Zonal Bt (páginas 168-171); capítulo 5.8 Norma Zonal M (páginas 194-202); Disposiciones Transitorias.
- Catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana. Fichas 391, 392, 394, 396, 401, 419, 492 y 493.
- Catálogo General Municipal de protección. Fichas ARQ-217, ARQ-218, ARQ-219, ARQ-220, ARQ-221 y ARQ-222.

### Documentos modificados:

- Planos Generales de Ordenación Estructural "ge.01 Estructura Territorial" "ge.02 Clases y Categorías de Suelo" y "ge.03 Áreas Diferenciadas".
- Planos de regulación del Suelo y la Edificación: RS-19S, RS-19T, RS-20S y RS-20T.
- Anexo a las Normas Urbanísticas. Fichas de Áreas Diferenciadas: API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana" y API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José".
- Normas de ordenación pormenorizada: Índice (páginas VIII y IX), capítulo 5.2 Norma Zonal Bt (páginas 168-171); capítulo 5.8 Norma Zonal M (páginas 198-202); Disposiciones Transitorias.
- Nuevas fichas de Catálogo General Municipal de protección. ARQ-513, ARQ-514, ARQ-515, ARQ-516, ARQ-517, ARQ-518, ARQ-519 y ARQ-520.

### Otros documentos:

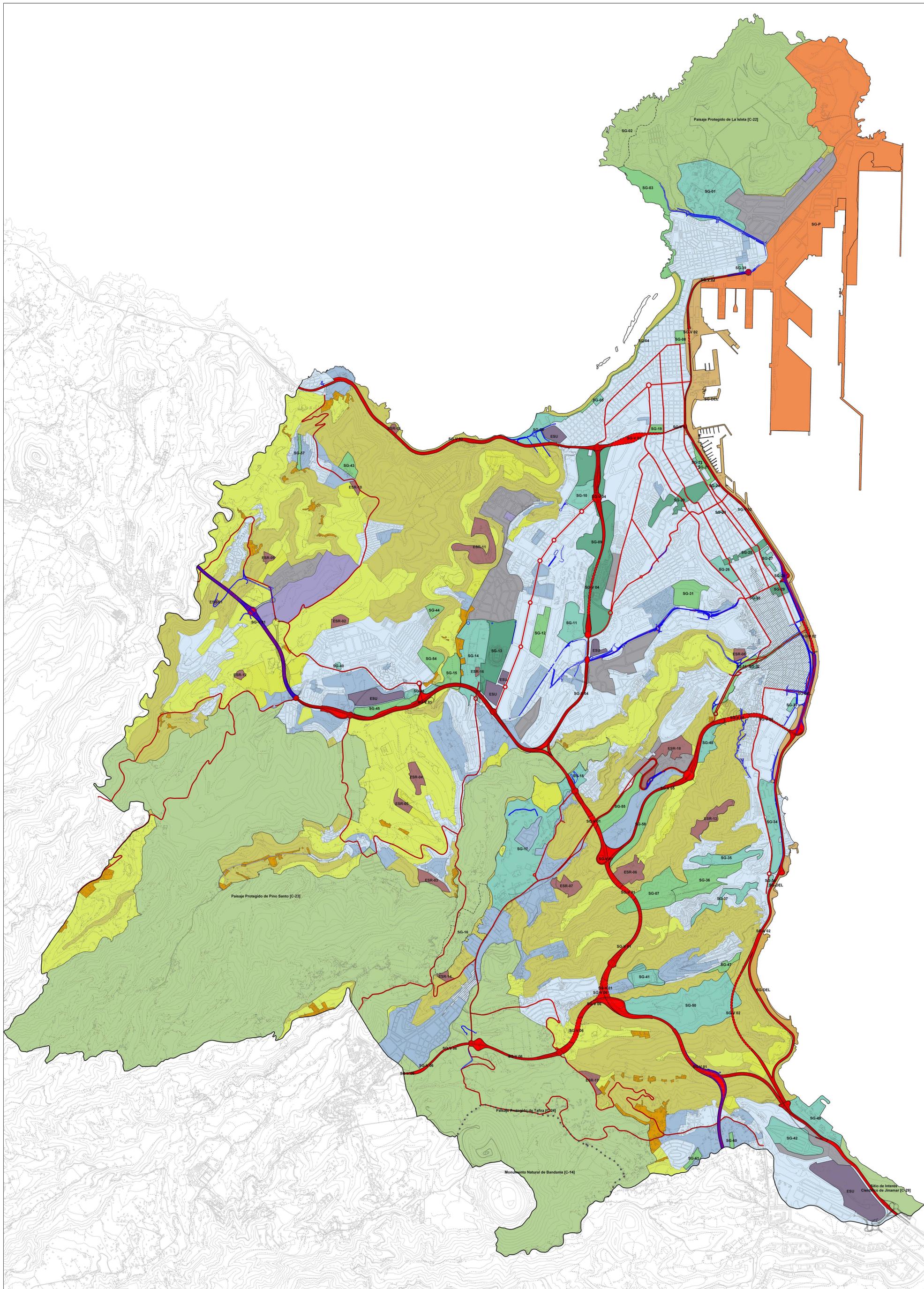
- Norma BH P.E.R.I. San Juan - San José.
- Plano de Ordenanzas del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana.

## Documentos previos



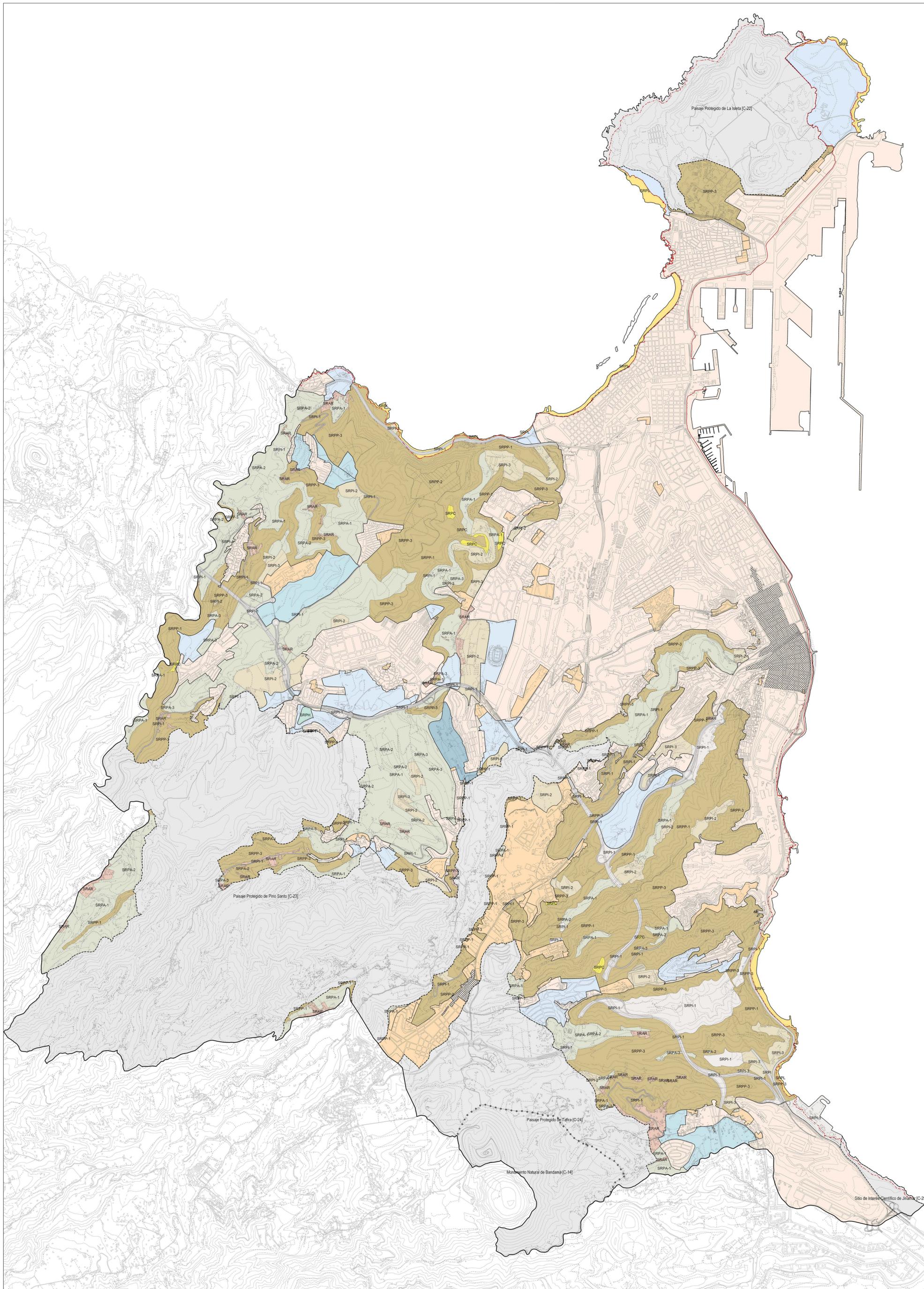
## Planos Generales



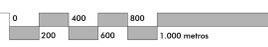


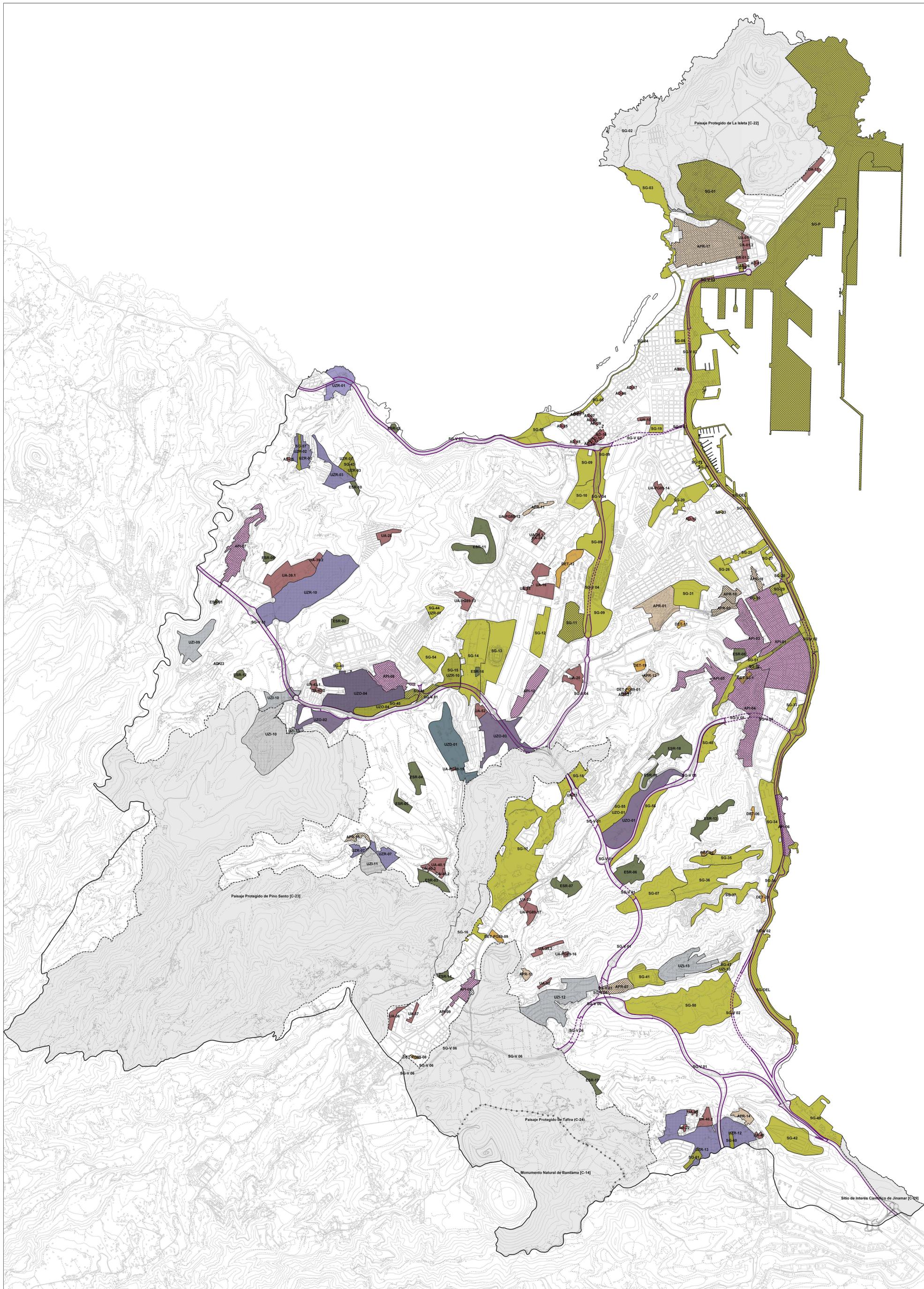
SISTEMA RURAL	SISTEMA URBANO	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Suelo con valores Naturales, Culturales o Ambientales [SRPP, SRPC, SRPL]</li> <li>Suelos con valores Productivos y Económicos [SRPA, SRPH, SRPI excepto carreteras]</li> <li>Suelo Rústico de Poblamiento Rural [SRAR]</li> <li>Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico [ESR]</li> <li>Espacio Protegido con Planeamiento en vigor</li> <li>Limite del Monumento Natural de Bandama</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial existente</li> <li>Residencial previsto</li> <li>Industrial existente</li> <li>Industrial previsto</li> <li>Equipamiento estructurante</li> <li>Centro Histórico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema General Dotacional del Espacio Litoral</li> <li>Sistema General Portuario</li> <li>Sistema General Viario</li> <li>Sistema General Viario (túnel)</li> <li>Viarío Estructurante Existente</li> <li>Viarío Propuesto</li> <li>Sistema General de Espacios Libres</li> <li>Sistema General de Dotaciones</li> <li>Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones</li> <li>Sistema General en Paisaje Protegido</li> </ul>





SUELO RÚSTICO			SUELO URBANIZABLE			SUELO URBANO		
Suelo Rústico de Protección Paisajística - SRPP	Suelo Rústico de Protección Agraria - SRPA	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)	Suelo Urbano Consolidado (SUCO)	Suelo Rústico de Protección Cultural - SRPC	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO)	Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)	Suelo Urbano de Interés Cultural	Deslinde Marítimo Terrestre
Suelo Rústico de Protección Costera - SRPL	Suelo Rústico de Protección Hidrológica - SRPH	Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)		Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras - SRPI				
Suelo Rústico de Asentamiento Rural - SRAR								





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

## Planos de Regulación del Suelo y La Edificación









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

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

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

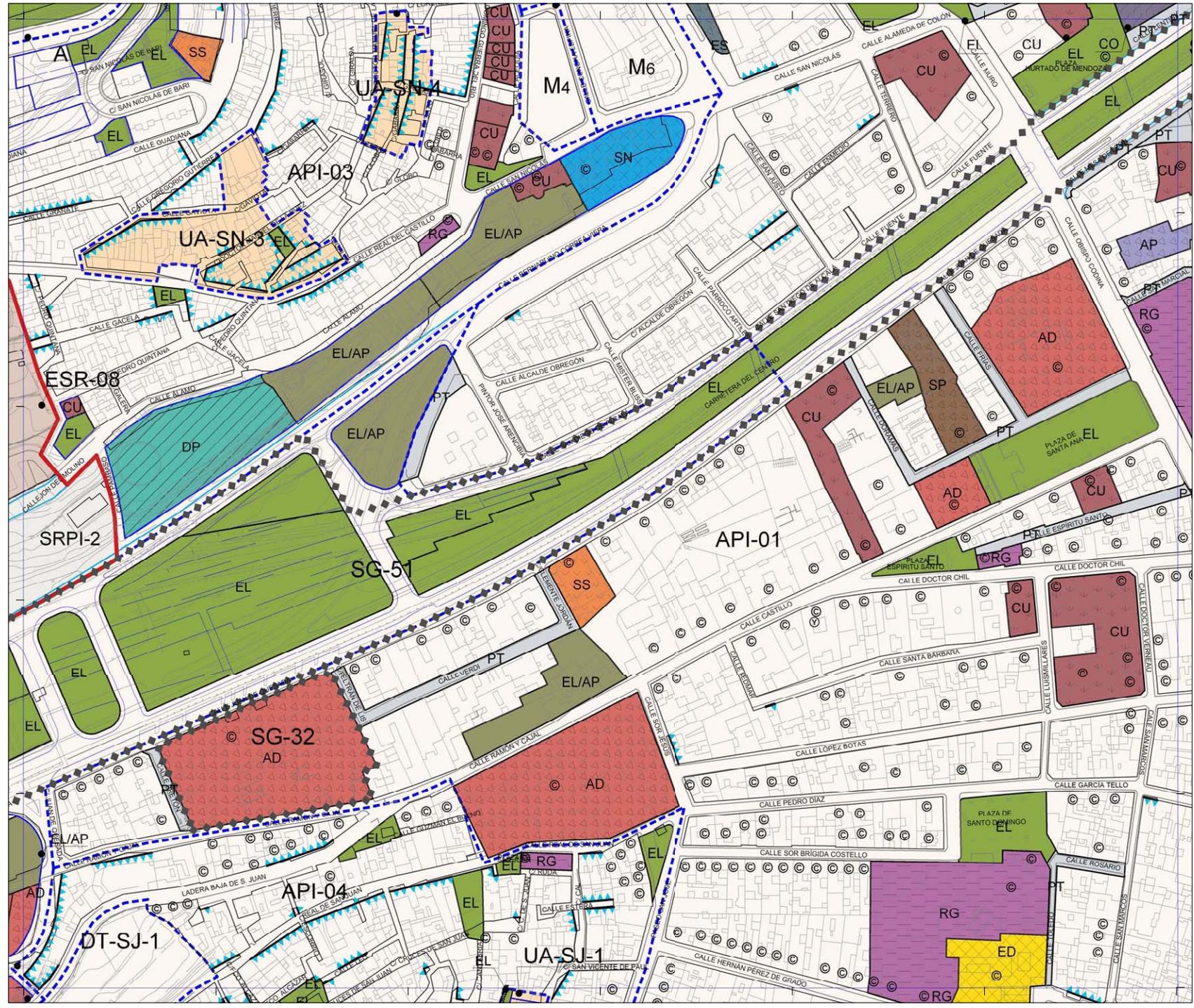
ÁREAS DIFERENCIADAS	
<b>API</b> Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	<b>UZI</b> Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
<b>APR</b> Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	<b>UZR</b> Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
<b>UA</b> Unidad de Actuación	<b>UZO</b> Suelo Urbanizable Ordenado 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>Sev</b> Sistema General Viaro

NORMAS ZONALES	
<b>B</b> Barrio	<b>Bt</b> Barrio Tradicional
<b>D</b> Baja Densidad	<b>Dh</b> Baja Densidad en Hilería
<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 Agoladas	<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 Vía Verde
<b>ZL</b> Zona Libre en Asentamiento Rural	<b>DT</b> Dotacional en Asentamiento Rural

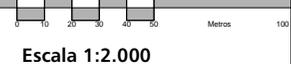
LÍMITES Y SÍMBOLOS		
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alineación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nuevo Trazado Viaro
		Nueva Alineación

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.



## 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



18-R	18-S	18-T
19-R	19-S	19-T
20-R	20-S	20-T



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**  
 Hoja

**RS 19-S**





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

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

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

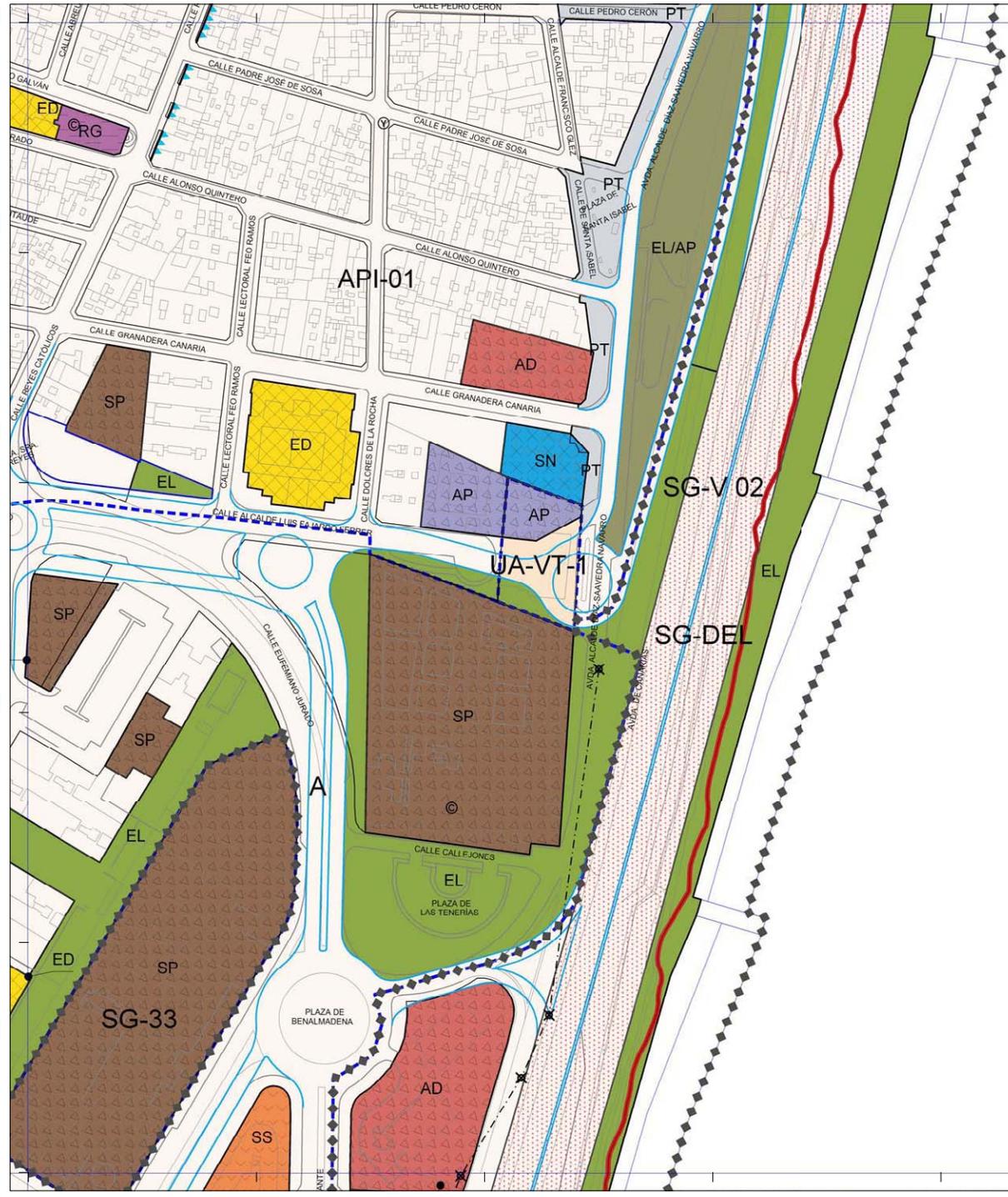
ÁREAS DIFERENCIADAS			
<b>API</b> Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	<b>UZI</b> Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado	<b>APR</b> Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	<b>UZR</b> Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
<b>UA</b> Unidad de Actuación	<b>UZO</b> Suelo Urbanizable Ordenado 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>Sev</b> Sistema General Viaro

NORMAS ZONALES			
<b>B</b> Barrio	<b>Bt</b> Barrio Tradicional	<b>D</b> Baja Densidad	<b>Dh</b> Baja Densidad en Hilería
<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 Agoladas	<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 Vial 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 Alineación	
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal	© (V) (Z) (E)
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo Rústico	Monumento Natural
	Nuevo Trazado Viaro	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.



**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

Escala 1:2.000

19-S	19-T		Plano <b>Regulación del Suelo y la Edificación</b>
20-S	20-T		Hoja
21-S	21-T		<b>RS 20-T</b>

## Fichas de Áreas Diferenciadas



## ÁREAS DIFERENCIADAS

API-01

Denominación: "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana"

hoja 1 de 5

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado con áreas de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

Distrito: Centro, Vegueta - Cono Sur - Tafira

Superficie del ámbito: 74,74 Ha

Sector urbanístico: 03 Vegueta-Triana

Barrio: Triana, Vegueta

Hojas RS/GS: 17-S, 18-S, 18-T, 19-S, 19-T, 20-S, 20-T

### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



## ÁREAS DIFERENCIADAS

API-01

Denominación: "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana"

hoja 2 de 5

### ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Residencial

Nº máximo de viviendas:

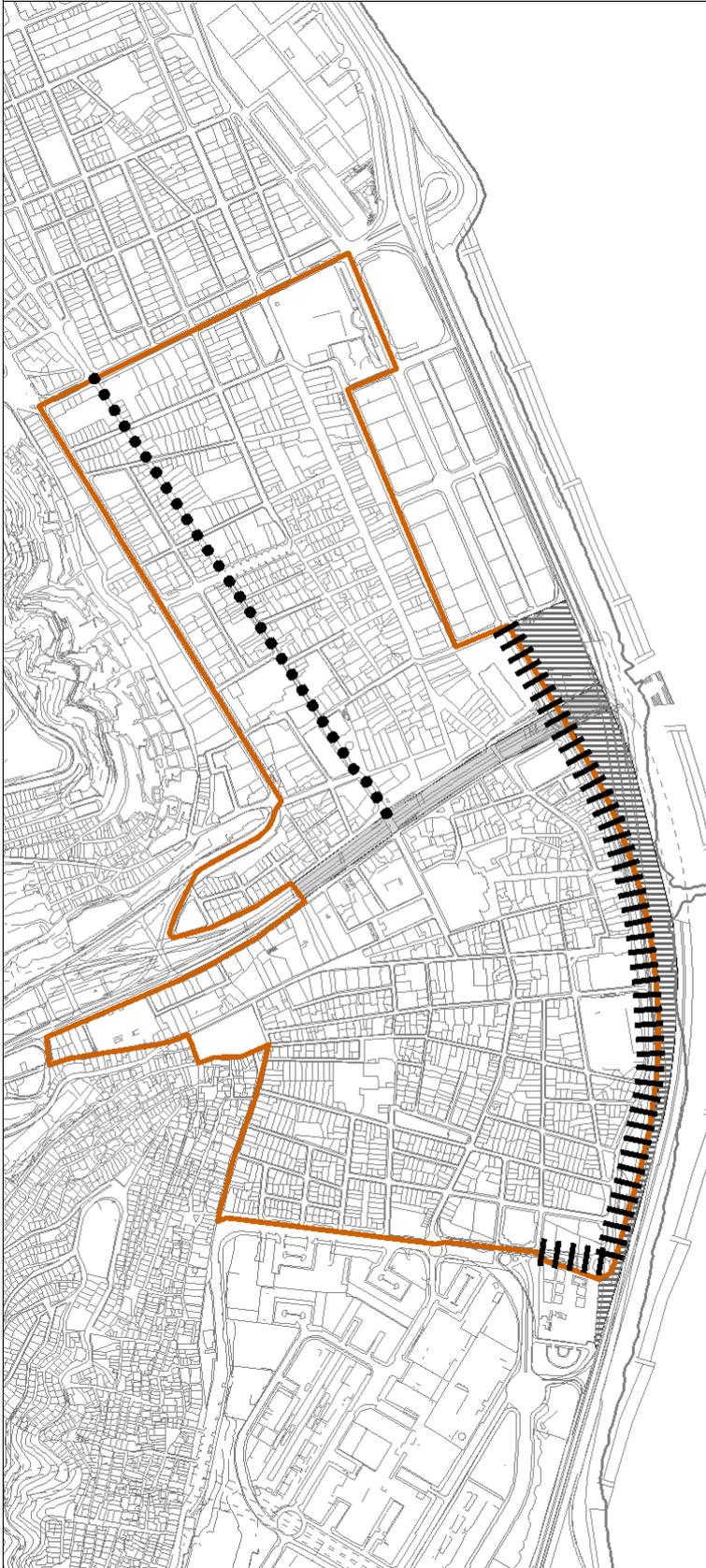
Edificabilidad bruta:

Densidad máxima:

Edificabilidad complementaria mínima:

Altura máxima de la edificación:

### DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



Creación de una vía de ronda, previa modificación del trazado de la Autovía Marítima, en el lindero naciente del barrio de Vegueta, que enlace la calle Rafael Cabrera con el viario interno de la Vega de San José.



La modificación del trazado de la Autovía Marítima generará una serie de espacios intermedios entre ella y la vía de ronda que se destinarán preferentemente a Espacios Libres.



Reconversión de la Autovía del Guinguada en un boulevard para obtener una mejora ambiental, revitalizar el área y promover la integración física y dotacional entre Vegueta y Triana.

Delimitación de tres áreas de preferente rehabilitación, donde se actuará mediante la peatonalización de calles y restricción del tráfico rodado, introduciendo usos Dotacionales y Equipamientos compatibles con los usos existentes. Estas áreas son:

- Núcleo fundacional de Vegueta.
- Calle mayor de Triana y su entorno.
- Manzanas adyacentes a la calle Juan de Quesada.

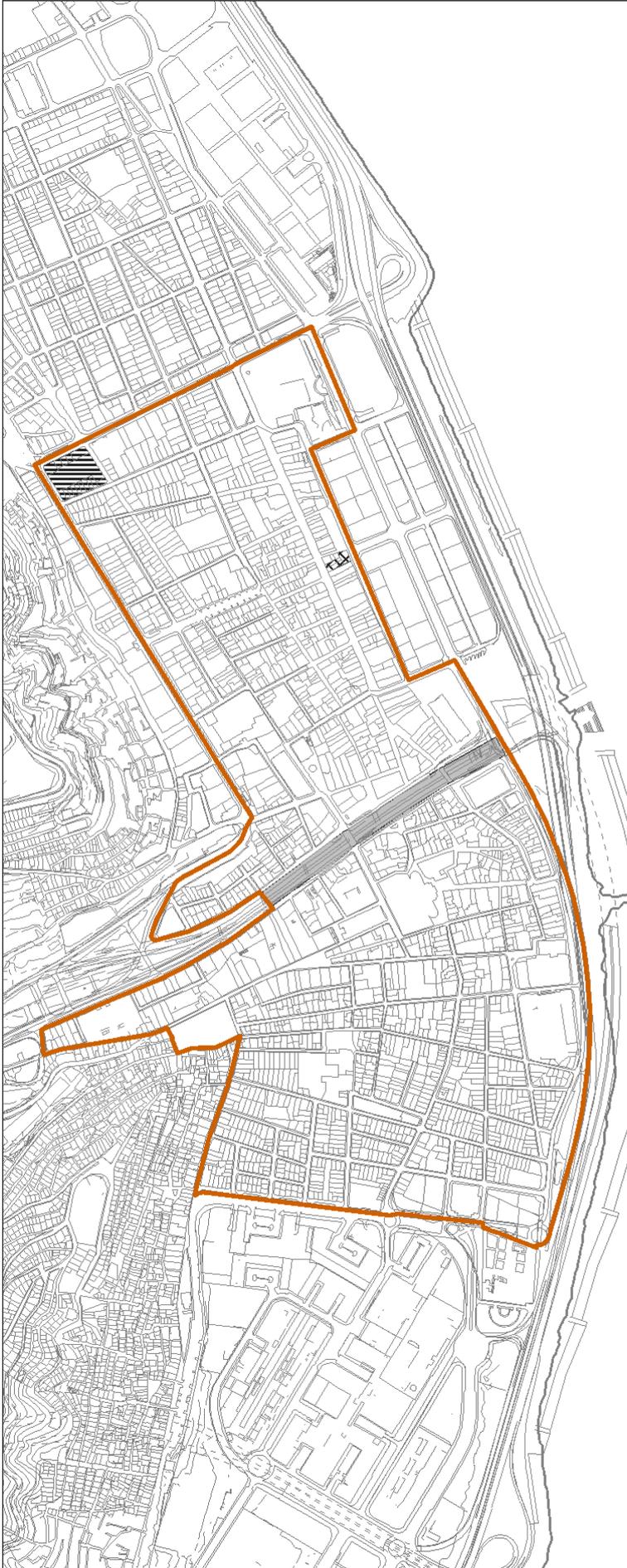


Creación de un eje peatonal vertebrador a lo largo de las calles Pérez Galdós y General Bravo para obtener una mejora en la circulación y en la conexión entre Dotacionales y Equipamientos.

Establecimiento de una "Ordenanza" específica y diferenciada que recoja las particularidades del ámbito, tratando de hacer compatible la construcción de nuevos edificios en un entorno donde abundan los protegidos, de manera que el resultado satisfaga tanto el desarrollo comercial como la calidad ambiental.

Sin perjuicio de otras normas sectoriales en la franja costera incluida en el ámbito del API se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 22/1998 de Costas y su Reglamento General, Real Decreto 1471/89 y el Real Decreto 1112/92, en especial, lo relativo a servidumbres de Tránsito y acceso al mar, paseos marítimos, colectores y depuradoras de aguas residuales, según los artículos 24, 25, 27, 28 y 44.

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



Salvo previsión legal o determinación expresa del propio Plan Especial, los Equipamientos y Dotaciones comprendidos dentro de su ámbito territorial se registrarán por las disposiciones del Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General de Ordenación.

El uso administrativo establecido en la Ordenanza de Renovación y en la Ordenanza de Protección del P.E.P.R.I. equivale tanto al uso Oficinas como Administración Pública del PGO.



El cuerpo catalogado se ciñe a la antigua Iglesia de los Desamparados manteniendo el uso Cultural (CU). El resto se destina a uso Administración Pública (AD) (ampliación del Cabildo en apoyo del centro representativo diseñado por A. de la Sota) siéndole de aplicación la "Ordenanza de Renovación", con altura de referencia la propia del inmueble preexistente hacia la c/ Pérez Galdós.



Con el objeto de resolver las medianeras y alineaciones hacia la calle Fco. Gourié, se sustituye la calificación EL/AP por la "Ordenanza de Renovación" en la parcela delimitada por las calles Munguía y Fco. Gourié (esquina sur). Esta parcela se ordena conjuntamente con las situadas en calle Triana, nº 70 y 72 (catalogadas con protección medioambiental).

Hacia la calle Fco. Gourié la edificación tendrá la altura del edificio colindante hasta la mitad de la longitud de fachada. En el resto tendrá una altura máxima coincidente con la altura del edificio dominante del tramo 1 de la manzana 24, según la ficha de "Ordenanza de Renovación".

En la parcela Triana, nº 70, se podrá alcanzar la máxima altura establecida, a modo de transición, sólo en el cuerpo trasero que se aprecia en las plantas como unidad independiente del orientado hacia Triana. En la parcela Triana, nº 72 la altura será la establecida en su "Ordenanza".

El edificio dominante para el tramo de esta manzana en la calle Munguía será el señalado en la ficha de "Ordenanza de Renovación" (tramo 1, manzana 24). Consecuentemente al alterarse la alineación oficial hacia la calle Fco. Gourié, deberán adecuarse las fichas del catálogo nº 290 y 291 al respecto.

Se suprime la calificación de Servicio Público (SP) sobre el inmueble de la calle Granadera Canaria nº 2, calificado como tal por su anterior vinculación a los juzgados, pasando a calificarse como Administración Pública (AD).

Se suprime la calificación CU sobre los inmuebles de la calle Pérez Galdós, Viera y Clavijo y Perdomo, calificados como tal vinculados a la ampliación de las instalaciones del Teatro Cuyás y sobre el inmueble situado en la calle Luis Millares, nº 5, en la manzana Museo Canario, que pasan a tener uso Residencial.

Se modifica la ficha nº 546 del Catálogo, eliminando el retranqueo sobre la planta existente y disponiendo que cualquier ampliación se deberá realizar en la misma alineación que la planta baja.

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

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

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA

Se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

Se modifica la calificación EL por la de EL/AP en la parcela de la calle Doramas.



La ordenación de la franja del Guinguada será la establecida en la ficha de Sistemas Generales (SG-51).

Se peatonaliza el tramo de vía situado en el límite oeste del API y comprendido entre las calles San Diego de Alcalá y Pintor José Arencibia Gil.

Se permitirá el Hotel como uso autorizable en edificios catalogados de todo el ámbito Vegueta-Triana (excepto los calificados como dotaciones o equipamientos), siempre y cuando las obras necesarias para la adaptación a dicho uso se encuentren incluidas en el nivel de intervención permitido en el inmueble, y en tanto en cuanto no se supere la capacidad de carga de alojamiento turístico establecida por el Plan General para este ámbito en 400 camas.

Se incluyen en el Catálogo los inmuebles enumerados a continuación, así como su grado de protección y tipo de intervención (conformes a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias):

Inmuebles situados en c/ de los Balcones nº 2, 12,14 y 18, cuyo grado de protección es "PARCIAL" (protección de la primera crujía) y los tipos de intervenciones permitidos serán los de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y remodelación.

Inmueble situado en c/ de los Balcones nº 6, cuyo grado de protección es "AMBIENTAL" y los tipos de intervenciones permitidos serán los de conservación, restauración y rehabilitación.

Inmueble situado en c/ Doctor Chil nº 13, cuyo grado de protección es "AMBIENTAL" y los tipos de intervenciones permitidos serán los de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Se anexan en la Memoria de Ordenación Estructural (apartado 8.5.1) fichas de estos inmuebles donde se incluyen datos de, localización, tipología, usos y estado de la edificación, valoración y justificación de su protección, así como intervenciones recomendadas.

En la manzana del Museo Canario se realizan modificaciones en algunos parámetros de catalogación en los siguientes inmuebles:

Inmuebles situados en Dr. Chil nº 25 y 27 esquina Dr. Verneau nº 2.

Se mantiene el grado de protección de los inmuebles, "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" (que en adaptación a la clasificación de la Ley establecida en la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, el grado equivalente será el "Ambiental") donde se protege la tipología y las fachadas que se corresponden con los edificios originales, construidos entre 1890 y 1895. Los tipos de intervención permitidos son los de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación en la parte de los inmuebles que se conserva del original, que se localizan en las dos primeras crujías desde la calle Dr. Chil y que forma la esquina con Dr. Verneau. Se permitirá la remodelación en las partes que han sufrido alteraciones y que se corresponden con las tres crujías transversales a la calle Dr. Verneau y situadas al sur de la parcela y con el patio trasero en forma de L situado en colindancia con la edificación Luís Millares nº 5. Las obras de remodelación consistirán en el vaciado para la ubicación de un gran patio central de acceso y los núcleos de comunicaciones y pasarelas necesarios para resolver las conexiones entre las distintas partes del Museo, y la demolición de la fachada de las dos crujías situadas en el extremo sur de la calle Dr. Verneau y la construcción de una nueva fachada a la misma altura que su colindante en el extremo norte.

Inmuebles situados en Dr. Chil nº 29 esquina Luís Millares nº 1 y 3.

Se modifica el grado de protección pasando de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" a "Edificios de Interés Ambiental" (que en adaptación a la clasificación de la Ley de Patrimonio de Canarias, el grado equivalente será el "Parcial"), donde el elemento a proteger es exclusivamente la fachada. Los niveles de intervención permitidos son los de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación. Como obras de remodelación se permitirá el vaciado de los edificios. Las obras de nueva planta no superarán la edificabilidad existente y los forjados se dispondrán de la forma siguiente: el forjado de planta primera en continuidad con la misma planta del edificio colindante (Dr. Chil 25 y 27), el forjado de cubierta a una cota máxima de 8 metros respecto al anterior, y la planta baja a una altura máxima de 5,5 metros con respecto a la planta primera. El nuevo volumen se separará de la fachada original y resolverá su conexión con la misma produciendo contactos puntuales con los huecos exteriores, sin distorsionar la composición de los mismos.

Se excluye del área de Ordenanzas Particulares "Aparcamiento en c/ Verdi, c/ Ramón y Cajal (P-3)" la subparcela situada en c/ Castillo nº. 22, por formar una unidad catastral con la situada en c/ Castillo nº. 20, afectándole la misma ordenanza que a ésta (ordenanza de protección "edificios de interés histórico y tipológico") por formar ambas una única parcela. Asimismo debe adecuarse la ficha del Catálogo nº. 370, incluyendo en ella toda la parcela formada por Castillo nº. 20 y 22.

En el inmueble situado en Triana 89 y catalogado como "Edificio de Interés Ambiental", se modifica el nivel de intervención permitiendo en la parte posterior de la parcela un volumen sobre cubierta destinado a salón de actos y elementos vinculados a esta actividad (accesos y servicios). Este volumen no superará los 6 metros de altura sobre la cubierta existente y sus paramentos exteriores y fachada se resolverán como elemento de coronación con tratamiento de fachada ciega de excepcional calidad que minimice el impacto de medianera trasera. La superficie edificada total del inmueble no podrá superar la edificabilidad consolidada por el último proyecto que obtuvo licencia en dicha parcela.

Se corrige un error relativo a los inmuebles situados en calle Torres, 6 y 8. El inmueble que alberga valores de protección es el localizado en Torres 8; en consecuencia procede eliminar de la ficha nº 227 del Catálogo toda referencia al primer inmueble (Torres nº 6), manteniendo en ella al segundo mencionado. Asimismo procede corregirse el error en los planos de Ordenanza, eliminando la Ordenanza de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" y sustituyéndola por la Ordenanza de Renovación para el inmueble ubicado en Torres nº 6.

En el inmueble situado en C/ Cano 14, esquina Torres 11 se modificará el grado de protección pasando de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" a "Ambiental" (que en adaptación a la clasificación establecida en la Ley de Patrimonio de Canarias, el grado equivalente será el "Parcial") y donde los elementos a proteger serán las fachadas a la calle Cano y Torres y el muro interior paralelo a la calle Cano que define junto con la fachada la profundidad de la primera crujía hacia dicha calle.

El nivel de intervención en el inmueble es el de remodelación del interior permitiendo las obras de demolición de los elementos No protegidos, para la edificación de dos plantas con los forjados situados a la misma cota que los existentes.

**MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA**

Se modifican, en las parcelas San Bernardo 4 y San Bernardo 2 esquina Viera y Clavijo, los siguientes parámetros normativos:

- Se permitirá la agregación de estas dos parcelas.
- El inmueble situado en San Bernardo 2 esquina Viera y Clavijo se cataloga con grado de protección Parcial (conforme a lo definido para ello en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias), donde el elemento a proteger es exclusivamente la fachada. En consecuencia, se elimina el cambio de alineación establecido en el PEPRI. En planta baja, en el tramo hacia Viera y Clavijo se establece un soportal para servidumbre pública de paso, cuya superficie será la comprendida entre la alineación del edificio existente y la prolongación de la alineación del inmueble colindante (Viera y Clavijo 3).
- La altura establecida para estas parcelas será igual a la altura de cornisa del edificio colindante en Viera y Clavijo, debiendo respetarse en las tres primeras plantas las cotas de los forjados existentes en el inmueble catalogado.
- La edificación se posicionará hacia la calle San Bernardo sobre la alineación oficial. Hacia Viera y Clavijo, las tres primeras plantas en la posición existente del edificio catalogado, y el resto de la edificación por encima de esta altura hasta la cornisa, se retranqueará hasta la alineación establecida para la edificación colindante en el mismo tramo de calle, siendo la última planta un ático retranqueado 3 metros de dicha alineación.
- La nueva edificación se resolverá con una mayor calidad en los materiales y el diseño arquitectónico, y no distorsionará la percepción y los valores de la fachada protegida.
- En cuanto a usos, serán de aplicación los establecidos en la Ordenanza de Renovación del PEPRI, y se permitirán como tolerados el de Oficina y Administración Pública en las tres primeras plantas por encima de la Baja.

Se modifica el uso de las parcelas situadas en la calle Dolores de la Rocha 3 y 4 calificándolas como Sanitario (SN).

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

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

## ÁREAS DIFERENCIADAS

API-04

Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José"

hoja 1 de 3

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado con áreas de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

Distrito: Vegueta - Cono Sur - Tafira

Superficie del ámbito: 38,40 Ha

Sector urbanístico: 08 Los Riscos

Barrio: San Juan - San José

Hojas RS/GS: 19-R, 19-S, 20-R, 20-S, 21-R, 21-S, 22-R, 22-S

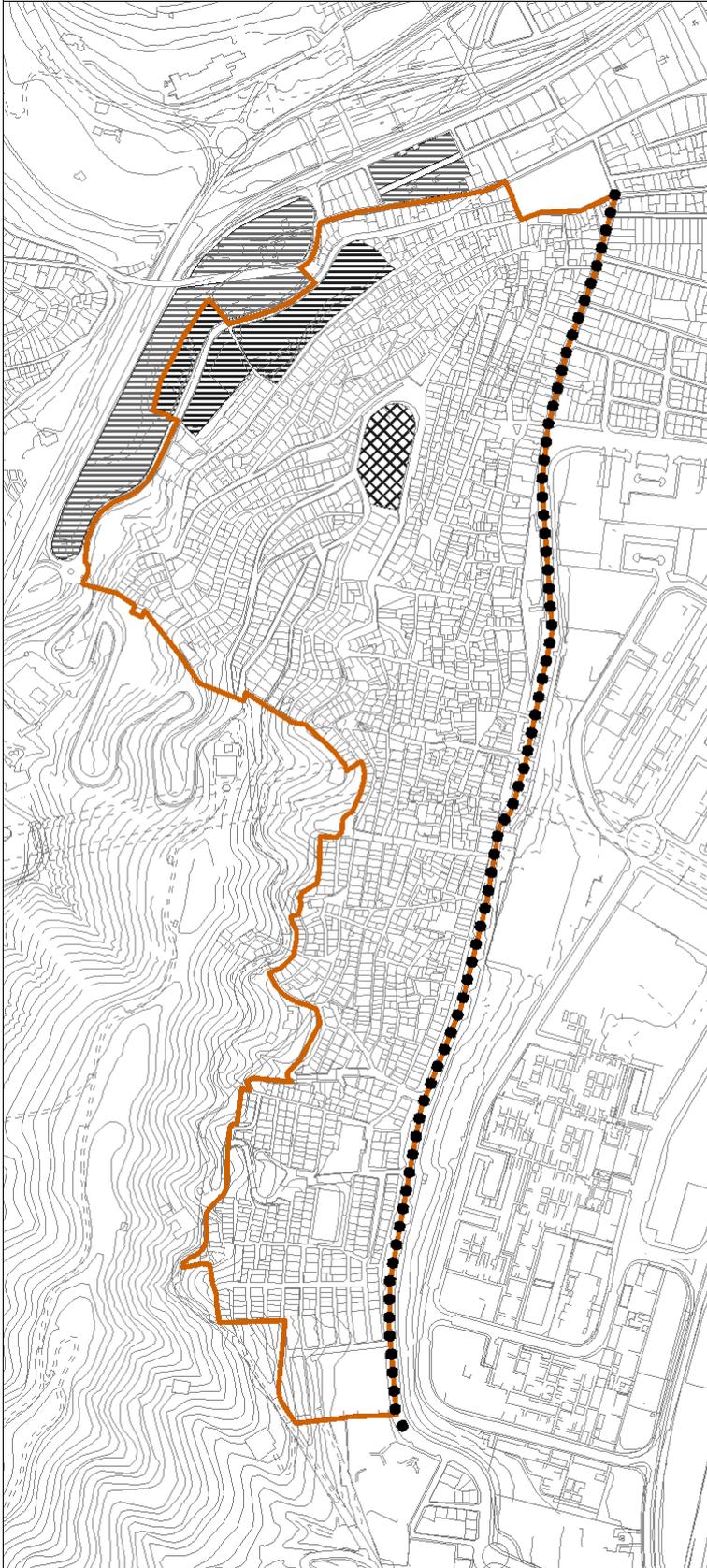
### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima: 60 viv/Ha.
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)

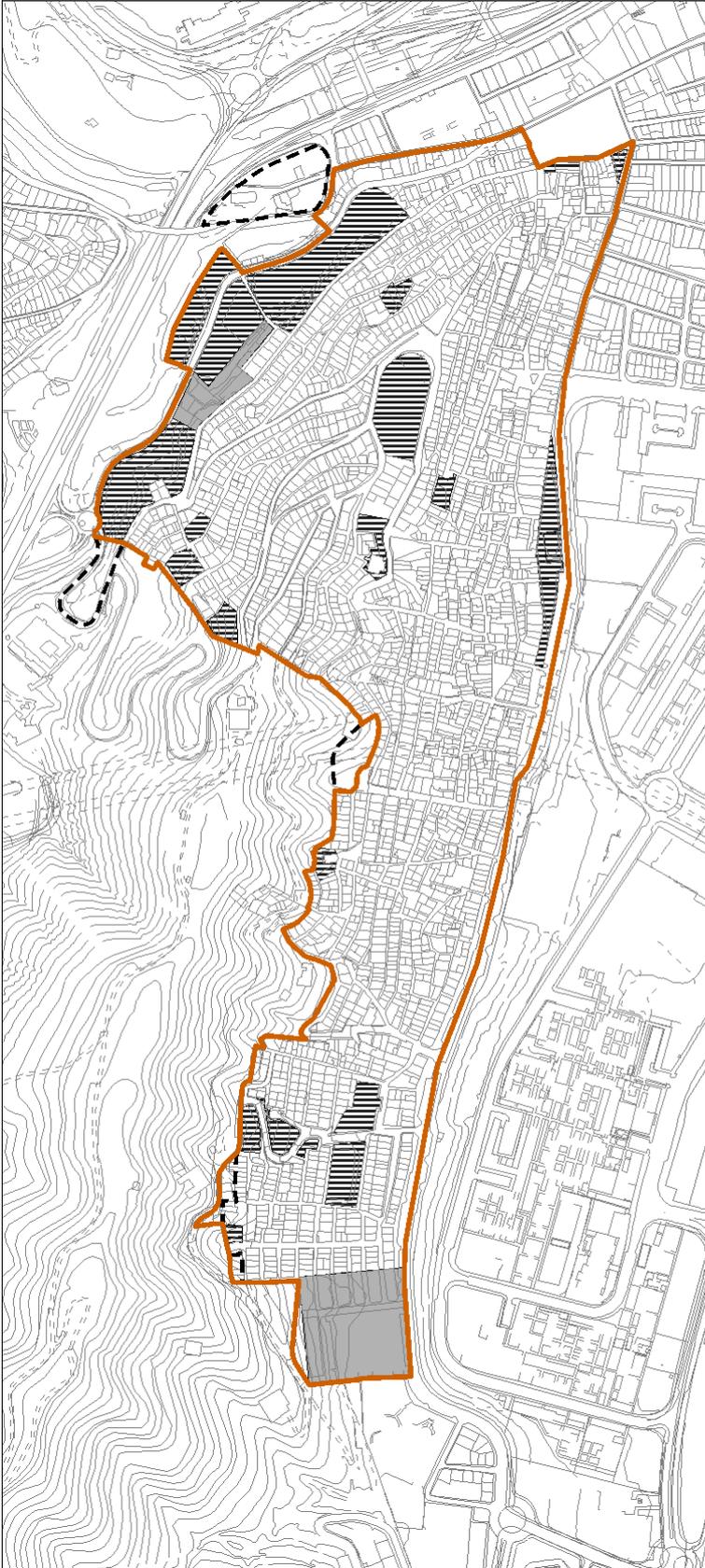
DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



-  Configuración del Paseo de San José como el eje vertebrador de las conexiones, Dotaciones y Equipamientos de los barrios del Cono Sur. Con este fin se suprime la edificación existente en el Paseo de San José destinada a uso Social para unificar el ancho de esta vía y favorecer la circulación a través de ella.
-  Localización de un área conectora relacionada con las actuaciones previstas para la creación de un área administrativa de la ULPGC en el entorno de la Ermita de San Roque, que favorezca los itinerarios peatonales en combinación con otros Espacios Libres de carácter estancial y Dotaciones de rango local.
-  Situación de un área Dotacional en la "Batería de San Juan".

Establecimiento de una "Ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



--- Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación excluyendo:

- 1- Al norte, el entorno de la Ermita de San Roque para favorecer la implantación de un área administrativa de la ULPGC.
- 2- Al oeste, los terrenos ubicados al final de la calle San Francisco Javier y los situados en el extremo sur de la calle Real de San Juan, integrándose ambos en las distintas categorías del suelo rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
- 3- Al sur, reconociendo la realidad existente.

■ Se suprime la "unidad de ejecución" n° 3. La ordenación del área citada será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, manteniéndose las "Ordenanzas" de aplicación previstas por el PERI para las parcelas que resultan edificables. Asimismo, se suprime la "unidad de ejecución" UA-PG89-08 "San José". La ordenación del área será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, pasando a regularse las parcelas Residenciales por la Norma Zonal A y las parcelas Dotacionales por las Normas desarrolladas en el Título 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

▨ Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos de Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento en sus clases de Servicios Comunitarios y Servicios Públicos. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000.

Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José.

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

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

## Normas de ordenación Pormenorizada



Artículo 4.11.6	Barranquillo de Don Zoilo. Parcela 45-A .....	134
Artículo 4.11.7	Barranquillo de Don Zoilo. Calles Párroco Villar Reina - Maestro Rodó.....	135
Artículo 4.11.8	El Batán. Parcela P27 .....	135
Artículo 4.11.9	Ladera Alta. Parcela CA-1 .....	135
Artículo 4.11.10	Santa Margarita.....	136
Artículo 4.11.11	Jinámar. Parcela 980-2 .....	136
Artículo 4.11.12	La Cazuela (UA-39) .....	137
Artículo 4.11.13	Parque Comercial y Recreativo de Jinámar .....	137
Artículo 4.11.14	La Puntilla. Calle Caleta.....	138
Artículo 4.11.15	Centro Comercial "Las Arenas" .....	138
Artículo 4.11.16	Tamaraceite. Calles Paseo de Los Mártires, Elías Marrero .....	139
Artículo 4.11.17	Las Torres. Calle Leopoldo Alonso - Avenida Juan Carlos I .....	141
Artículo 4.11.18	Urbanización Díaz Casanova. Parcela A .....	141
Artículo 4.11.19	Mercado Municipal de Altavista .....	141
Artículo 4.11.20	Almatriche. Parcelas 2 y 8.....	142
Artículo 4.11.21	Canódromo. Parcela 2.....	144
Artículo 4.11.22	Canódromo. Parcela 5.....	145
Artículo 4.11.23	Prolongación de Pedro Infinito. Parcelas 4, 5, 7 y 8 .....	147
Artículo 4.11.24	Parcela en la plaza Don Antonio Cruz Mayor.....	150
Artículo 4.11.25	Las Torres. Parcela 13.1 (Calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz - Avda. Juan Carlos I).....	150
<b>Capítulo 4.12</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS .....</b>	<b>151</b>
Artículo 4.12.1	Área .....	151
Artículo 4.12.2	Obras y actividades admisibles.....	151
Artículo 4.12.3	Aplicación.....	151
Artículo 4.12.4	Parámetros de uso en edificaciones existentes.....	151
Artículo 4.12.5	Edificio de oficinas al sur del Colegio Iberia .....	151
Artículo 4.12.6	Edificio de oficinas junto al Centro Comercial "Las Arenas" .....	152
Artículo 4.12.7	Edificio de la Cooperativa de Taxistas.....	152
Artículo 4.12.8	Edificios de oficinas en Profesor Agustín Millares Carló, 12, y esquina Pasaje Jesús Bombín Quintana. ....	153
Artículo 4.12.9	Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar.....	153
<b>Capítulo 4.13</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES.....</b>	<b>154</b>
Artículo 4.13.1	Área .....	154
Artículo 4.13.2	Obras y actividades admisibles.....	154
Artículo 4.13.3	Aplicación.....	154
Artículo 4.13.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	154
Artículo 4.13.5	Parámetros de uso.....	154
<b>Capítulo 4.14</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO .....</b>	<b>155</b>
Artículo 4.14.1	Área .....	155
Artículo 4.14.2	Obras y actividades admisibles.....	155
Artículo 4.14.3	Aplicación.....	155
Artículo 4.14.4	Parámetros volumétricos .....	155
Artículo 4.14.5	Parámetros de uso.....	155
Artículo 4.14.6	Parcela en la calle Manuel de Falla (La Paterna. UA-20) .....	156
Artículo 4.14.7	Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán).....	156
Artículo 4.14.8	Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata).....	156
Artículo 4.14.9	Parcela entre las calles General Balmes, Mahón y Poeta Agustín Millares. (Isleta).....	156
Artículo 4.14.10	Parcela 302 de la Avda. Marítima del Norte. (Luis Doreste Silva, 6).....	157
Artículo 4.14.11	Parcela entre las calles Olof Palme, Thomas A. Edison y León Tolstoi .....	157
Artículo 4.14.12	Parcela en la calle Thomas A. Edison, 8 esquina a calle Rafael Almeida, 10 .....	158

Artículo 4.14.13	Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña .....	158
<b>Capítulo 4.15</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO .....</b>	<b>159</b>
Artículo 4.15.1	Área .....	159
Artículo 4.15.2	Obras y actividades admisibles .....	159
Artículo 4.15.3	Aplicación .....	159
Artículo 4.15.4	Parámetros volumétricos .....	159
Artículo 4.15.5	Parámetros de uso .....	159
Artículo 4.15.6	Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6 .....	160
<b>TÍTULO 5</b>	<b>NORMAS ZONALES .....</b>	<b>161</b>
<b>Capítulo 5.1</b>	<b>NORMA ZONAL B .....</b>	<b>162</b>
Artículo 5.1.1	Área .....	162
Artículo 5.1.2	Obras y actividades admisibles .....	162
Artículo 5.1.3	Aplicación .....	162
Parámetros Tipológicos .....		162
Artículo 5.1.4	Condiciones de las parcelas .....	162
Artículo 5.1.5	Posición de la edificación en la parcela .....	162
Artículo 5.1.6	Número de viviendas por parcela .....	163
Parámetros Volumétricos .....		163
Artículo 5.1.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad .....	163
Artículo 5.1.8	Condiciones de altura .....	163
Artículo 5.1.9	Medición de altura para edificaciones en ladera .....	163
Parámetros Compositivos .....		165
Artículo 5.1.10	Condiciones de composición y forma .....	165
Artículo 5.1.11	Materiales de fachada .....	166
Parámetros de Uso .....		166
Artículo 5.1.12	Compatibilidad y localización de los usos .....	166
<b>Capítulo 5.2</b>	<b>NORMA ZONAL Bt .....</b>	<b>168</b>
Artículo 5.2.1	Área .....	168
Artículo 5.2.2	Obras y actividades admisibles .....	168
Artículo 5.2.3	Aplicación .....	168
Parámetros Tipológicos .....		168
Artículo 5.2.4	Condiciones de las parcelas .....	168
Artículo 5.2.5	Posición de la edificación en la parcela .....	168
Artículo 5.2.6	Número de viviendas por parcela .....	169
Parámetros Volumétricos .....		169
Artículo 5.2.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad .....	169
Artículo 5.2.8	Condiciones de altura .....	169
Parámetros Compositivos .....		169
Artículo 5.2.9	Condiciones de composición y forma .....	169
Artículo 5.2.10	Materiales de fachada .....	170

Artículo 5.7.9	Condiciones de altura para edificaciones en ladera limitando con suelo rústico .....	192
Parámetros Compositivos.....		192
Artículo 5.7.10	Condiciones de composición y forma.....	192
Artículo 5.7.11	Materiales de fachada .....	193
Parámetros de Uso.....		193
Artículo 5.7.12	Compatibilidad y localización de los usos.....	193
<b>Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M</b> .....		<b>194</b>
Artículo 5.8.1	Área .....	194
Artículo 5.8.2	Obras y actividades admisibles.....	194
Artículo 5.8.3	Aplicación.....	194
Parámetros Tipológicos .....		194
Artículo 5.8.4	Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta .....	194
Artículo 5.8.5	Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación .....	195
Artículo 5.8.6	Posición de la edificación en la parcela .....	195
Parámetros Volumétricos .....		196
Artículo 5.8.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	196
Artículo 5.8.8	Condiciones de altura .....	196
Parámetros Compositivos.....		198
Artículo 5.8.9	Condiciones de composición y forma.....	198
Artículo 5.8.10	Materiales de fachada .....	199
Parámetros de Uso.....		200
Artículo 5.8.11	Compatibilidad y localización de los usos.....	200
<b>Capítulo 5.9 NORMA ZONAL Mr</b> .....		<b>203</b>
Artículo 5.9.1	Área .....	203
Artículo 5.9.2	Obras y actividades admisibles.....	203
Artículo 5.9.3	Aplicación.....	203
Parámetros Tipológicos .....		203
Artículo 5.9.4	Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta .....	203
Artículo 5.9.5	Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación .....	204
Artículo 5.9.6	Posición de la edificación en la parcela .....	204
Parámetros Volumétricos .....		205
Artículo 5.9.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	205
Artículo 5.9.8	Condiciones de altura .....	205
Parámetros Compositivos.....		205
Artículo 5.9.9	Condiciones de composición y forma.....	205
Artículo 5.9.10	Materiales de fachada .....	206
Parámetros de Uso.....		206
Artículo 5.9.11	Compatibilidad y localización de los usos.....	206

## Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS

### Artículo 4.12.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla OF en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

### Artículo 4.12.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles en edificaciones existentes, todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios (1.1.36), obras de demolición (1.1.37) y proyectos de actividades (1.1.39) de las presentes Normas, siempre que no impliquen una reducción en el número de plazas de aparcamiento. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiendo por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.

### Artículo 4.12.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso establecidos en esta Norma, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.12.5 al 4.12.9.

### Artículo 4.12.4 Parámetros de uso en edificaciones existentes

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios:
  - a) Garaje-Aparcamiento.
  - b) Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera.
  - c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, en planta baja y primera.
3. No se admiten usos alternativos ni autorizables.

### Artículo 4.12.5 Edificio de oficinas al sur del Colegio Iberia

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100 %.
  - b) Se establece una altura de cornisa de 23,90 m y 7 plantas sobre rasante.
  - c) El vuelo corrido a lo largo de las fachadas podrá sobrepasar hasta 1,20 m la alineación respectiva.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento en sótano.

## Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt

*Corresponde a barrios surgidos con criterios de ensanche en el primer cuarto de este siglo, consolidados con Vivienda Unifamiliar conformando manzanas cerradas con productos normalmente de tipo vivienda tradicional.*

*Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados. Al tiempo, se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.*

### Artículo 5.2.1 Área

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

### Artículo 5.2.2 Obras y actividades admisibles

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

### Artículo 5.2.3 Aplicación

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

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.2.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.  
  
Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.
3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

### Artículo 5.2.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
2. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán en chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación en el área de Schamann. Para el resto de las zonas reguladas por esta Norma Zonal se exigirá chaflán donde ya exista y en aquellas

esquinas donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman el cruce de calles.

### **Artículo 5.2.6 Número de viviendas por parcela**

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

#### Parámetros Volumétricos

### **Artículo 5.2.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

### **Artículo 5.2.8 Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será el siguiente:
  - a) La Isleta: tres (3) plantas.
  - b) Schamann: tres (3) plantas.
  - c) San Lorenzo: tres (3) plantas.
  - d) Casablanca I: dos (2) plantas en la fachada orientada hacia el noroeste y tres (3) plantas en las fachadas orientadas hacia el sureste. Cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela.
2. La altura de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:
  - a) Dos (2) plantas: siete (7) metros máximo.
  - b) Tres (3) plantas: diez (10) metros máximo.

#### Parámetros Compositivos

### **Artículo 5.2.9 Condiciones de composición y forma**

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a la cadencia general.
2. Se deberá reinterpretar las invariantes de la zona y a estos efectos las fachadas tendrán en su composición las siguientes características:
  - a) En la Isleta y San Lorenzo:
    - Contarán con huecos de eje vertical dominante.

- Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.
- b) En Schamann:
  - Predominará la horizontalidad en la dirección de los huecos o en su disposición.
  - Los elementos decorativos, como remarques de forjados y ventanas (alfeizar, jambas, dinteles), potenciarán esa dirección.
  - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.
- c) Casablanca I:
  - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.
- 3. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados en las zonas de Schamann y Casablanca I reguladas por esta Norma Zonal. En La Isleta y San Lorenzo no se permiten balcones o miradores cerrados, admitiéndose abiertos con barandillas de estructura ligera.
- 4. Las cubiertas serán planas.

#### Artículo 5.2.10 **Materiales de fachada**

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.
2. No se utilizarán carpinterías con acabado de brillo metálico ni anodizados.

#### Parámetros de Uso

#### Artículo 5.2.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - b) En planta baja:
    - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
    - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
  - Administración Pública.
  - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- c) En plantas altas:
- Taller, en su categoría de Doméstico.
  - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos:
- a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.
  - d) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
  - e) Administración Pública.
5. Usos autorizables: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, aunque estén registradas después de la aprobación de las presentes Normas, a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela más cercana con este mismo uso, ya sea esta última calificada como AP o se encuentre en explotación.

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

#### Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

1. No se establece un límite a la parcela mínima para que puedan ser admitidas las obras de ampliación del volumen del edificio.
2. Las obras de ampliación de edificaciones existentes antes de la aprobación definitiva del PGM0-2000 (26 de diciembre de 2000) se podrán ejecutar para alcanzar la altura máxima ordenancista con arreglo a las siguientes condiciones:
  - a) Que la edificación existente tenga tres (3) o más plantas de altura y se encuentre una (1) o dos (2) plantas por debajo de la Norma Zonal.
  - b) Que no sea susceptible de ser declarada en estado de ruina.
3. Las parcelas que tengan una (1) o dos (2) plantas y que no sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina, podrán edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
4. Las parcelas edificadas después del 26 de diciembre de 2000 que no hayan podido alcanzar la altura máxima ordenancista por no cumplir las condiciones de parcela mínima no podrán ampliar a no ser que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en el punto 3 del artículo anterior.

#### Artículo 5.8.6 Posición de la edificación en la parcela

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

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

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

## Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

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

### Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

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

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

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

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

6. Cuando así se determine por dicha Modificación, la edificación propuesta podrá sujetarse a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle previo al otorgamiento de la(s) licencia(s) que, en desarrollo de las determinaciones específicas, tanto formales como volumétricos, además de cumplir con las finalidades del artículo 38 del TR-LOTCEC relativo a Estudios de Detalle contenido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, deberá motivar razonadamente:
  - La mejor localización del (o de los) cuerpo(s) edificado(s) en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y Espacios Libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.
  - La mejor inserción del volumen del (o de los) cuerpo(s) edificados tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky-line).
  - Prevalecerán como criterios aquellos más favorables al equilibrio entre adaptación paisajística urbana, la mejora de los Espacios Libres y la sostenibilidad ambiental urbana.
  
7. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:
  - 2 plantas: siete con cincuenta (7,50) metros.
  - 3 plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
  - 4 plantas: catorce (14) metros.
  - 5 plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
  - 6 plantas: veinte con cincuenta (20,50) metros.

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

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

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

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

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Artículo 5.8.10 Materiales de fachada

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

### Artículo 5.8.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

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

## 3. Usos complementarios:

## a) En plantas bajo rasante:

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

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

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

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

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

## c) En plantas de Vivienda:

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

## 4. Usos alternativos:

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

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

## CUARTA:

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que se encuentren situadas tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección regulados por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento, están sujetas al régimen dispuesto específicamente en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley sectorial.

## QUINTA:

Durante la tramitación y hasta la aprobación definitiva de la Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación se podrán tramitar y aprobar Estudios de Detalle para las manzanas reguladas por la Norma Zonal Mr, conforme a lo dispuesto por el Plan General Municipal vigente al respecto, siempre que las propuestas volumétricas resulten compatibles con lo previsto en la ordenación directa que se realiza en el presente documento del Plan General.

Una vez producida la aprobación definitiva y se encuentre en vigor la Adaptación Plena del Plan General Municipal, al resultar de aplicación inmediata y directa la ordenación prevista por éste, se suspenderá la tramitación de los Estudios de Detalle de la Norma Zonal Mr por resultar innecesarios.

## SEXTA:

En cumplimiento de lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta del TR-LOTENC, en tanto no se redacten los correspondientes Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, el suelo del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria incluido en la declaración de Espacios Naturales Protegidos se clasifica transitoriamente por el presente Plan General de Ordenación como suelo rústico de protección natural. Una vez aprobado el Plan o Norma correspondiente, sus determinaciones de Ordenación Urbanística desplazarán a las establecidas con carácter transitorio por el presente Plan.

## SÉPTIMA:

En tanto no se apruebe el APR-17 (Plan Especial “La Isleta”), será de aplicación para este ámbito la ordenación establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación y en las Normas Urbanísticas que le afecten. Las parcelas residenciales se regularán por la Norma Zonal Bt, y las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos lo harán por el título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

## OCTAVA:

En tanto no se aprueben definitivamente las Ordenanzas Municipales de Edificación, seguirán siendo de aplicación las Condiciones de Habitabilidad y Estética, así como el artículo 6.3.8 relativo a Chaflanes, del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado el 9 de marzo de 2005.

## DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango se opongan a las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o los que resultaren procedentes por aplicación de la vigente legislación en materia de suelo y ordenación urbana.

## Catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana



GEURSA



Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria

## CATALOGO

Vegueta 46

c/ Dr.Pasteur nº5 esq.c/ Domingo Doreste

391

**EDAD****Gº UTILIZACION**

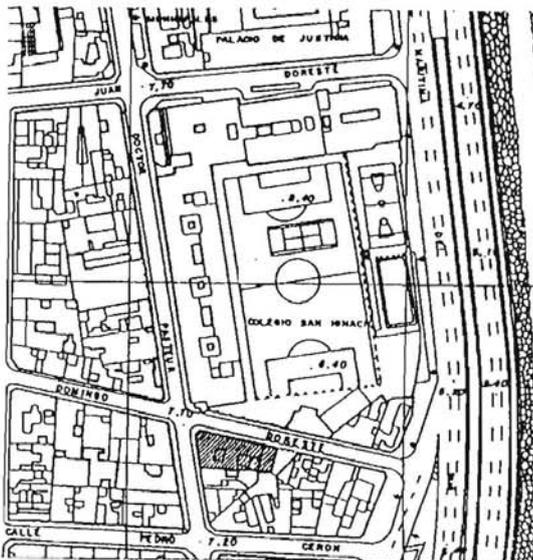
En uso

**USO**

Vivienda

**ESTADO**

Bueno

**OBSERVACIONES**Documentación:A.H.P.de L.P.:P.y O.  
nº60;exp.:6423-21**PROTECCION ACTUAL**Plan General de Ordenación Urbana  
de Las Palmas de G.C.  
C.H.A.-BOE 2.5.1973**ORDENANZA DE PROTECCION**1.2.Edificios de interés histórico y  
tipológico.**CRITERIOS DE VALORACION**Interesante solución de esquina,  
modernista.Planta original en  
este barrio

## CARACTERISTICAS GENERALES

### ESTRUCTURA

Muros de carga

### CUBIERTA

Plana

### OBSERVACIONES

### CONDICIONES HABITABILIDAD

Piezas interiores con ventilación  
insuficiente

### FACHADA - MATERIALES

Revestimiento

Dinteles y jambas

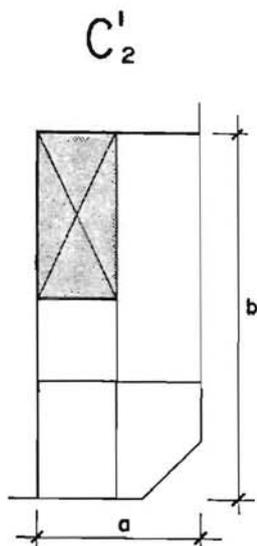
Cornisa

Zócalo

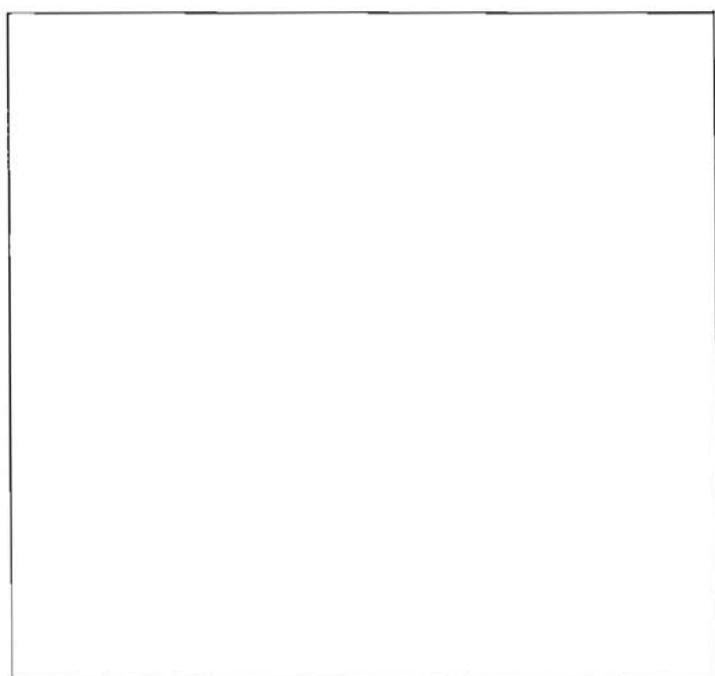
Elementos decorativos

Balcones

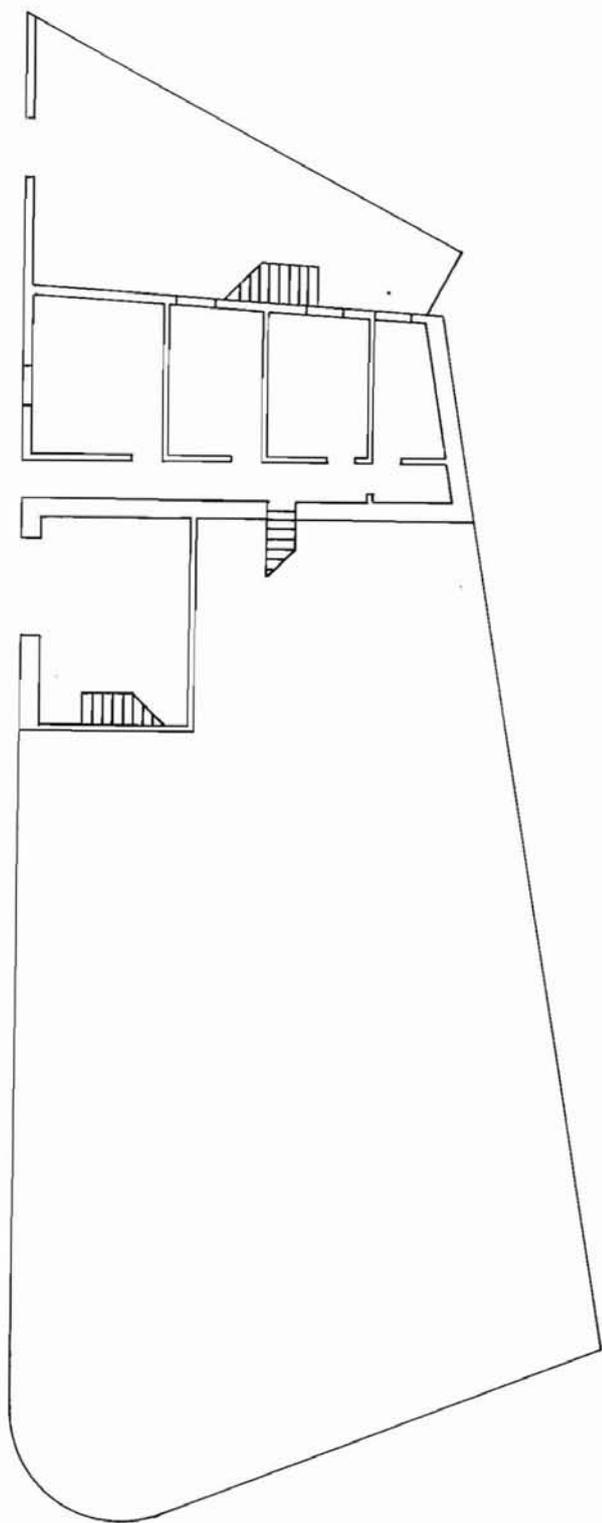
Carpinteria



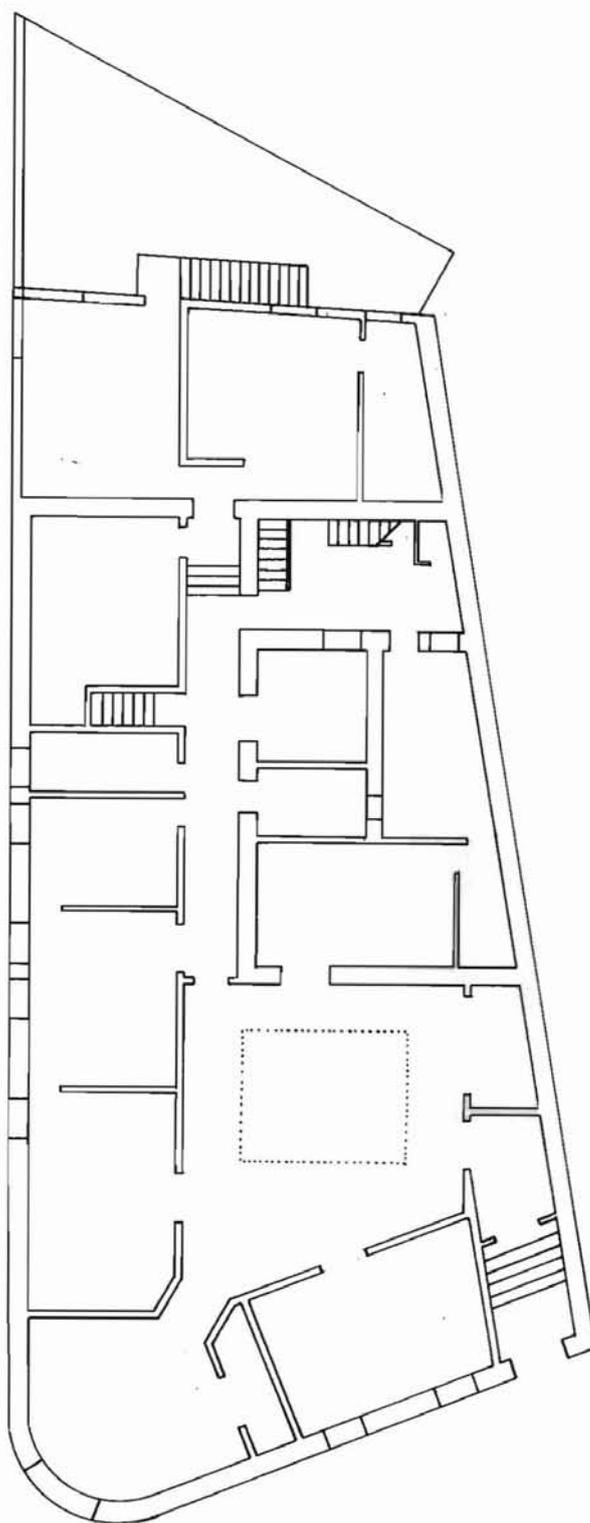
ORGANIZACION INTERIOR



FACHADA



PLANTA SEMISOTANO



PLANTA BAJA

# CATALOGO

Vegueta 46

c/ Dr. Pasteur nº 7 y 9

392

**EDAD**

1ª mitad s.XX

**OBSERVACIONES**

-----

**Gº UTILIZACION**

en uso

**USO**

residencial

**ESTADO**

bueno

**PROTECCION ACTUAL**

-----

**ORDENANZA DE PROTECCION**

1.3.Edificios de interés ambiental.

**CRITERIOS DE VALORACION**

conjunto de interés.



# CATALOGO

Vegueta 38

c/ Dr.Pasteur nº14

394

**EDAD**

1ª mitad s.XX

**OBSERVACIONES**

-----

**Gº UTILIZACION**

en uso

**USO**

residencial

**ESTADO**

regular

**PROTECCION ACTUAL**

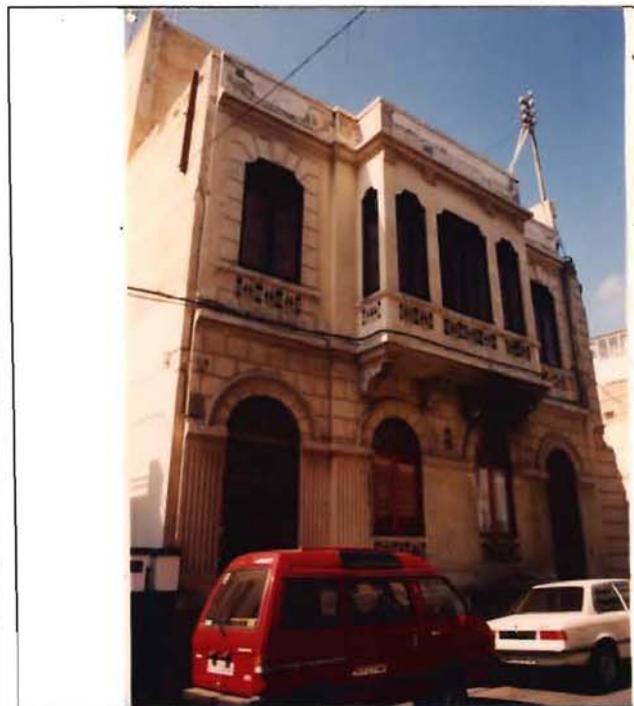
-----

**ORDENANZA DE PROTECCION**

1.3.Edificios de interés ambiental.

**CRITERIOS DE VALORACION**

Interés arquitectónico, integración en entorno.



## CATALOGO

Vegueta 45

c/Dr.Pasteur nº20 esq.c/ Domingo Doreste

396

**EDAD**

1924

**Gº UTILIZACION**

En uso

**USO**

Vivienda

**ESTADO**

Bueno

**OBSERVACIONES**

Autor: Fernando Navarro Navarro  
 Documentación: A.H.P. de L.P.: P.y O.  
 nº63; exp.: 6582-46

**PROTECCION ACTUAL**

Plan General de Ordenación Urbana  
 de Las Palmas de G.C.

C.H.A.-BOE 2.5.1973

**CRITERIOS DE VALORACION**

Interesante vivienda unifamiliar  
 en esquina. Con la casa de en-  
 frente forma conjunto de interés

**ORDENANZA DE PROTECCION**

1.2. Edificios de interés histórico y  
 tipológico.



## CARACTERISTICAS GENERALES

### ESTRUCTURA

Muros de carga

### CUBIERTA

Plana

### OBSERVACIONES

### CONDICIONES HABITABILIDAD

Ventilación a través de galería  
al patio

### FACHADA - MATERIALES

Revestimiento

Dinteles y jambas

Cornisa

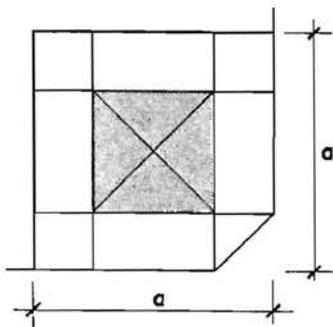
Zócalo

Elementos decorativos

Balcones

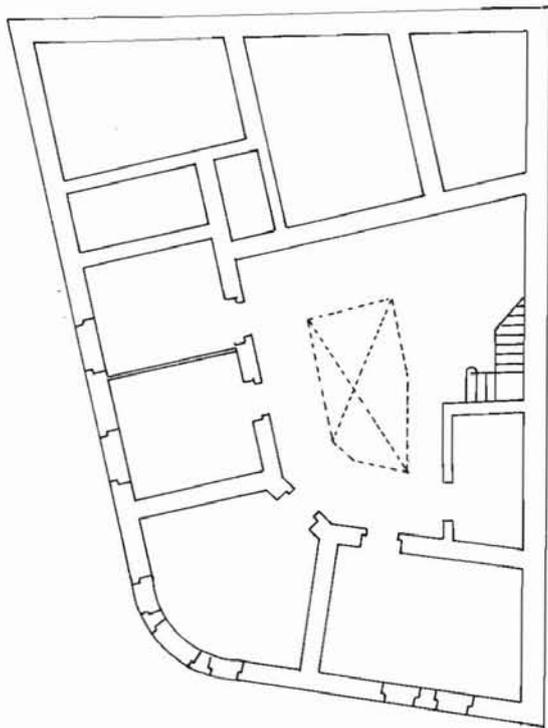
Carpintería

C'

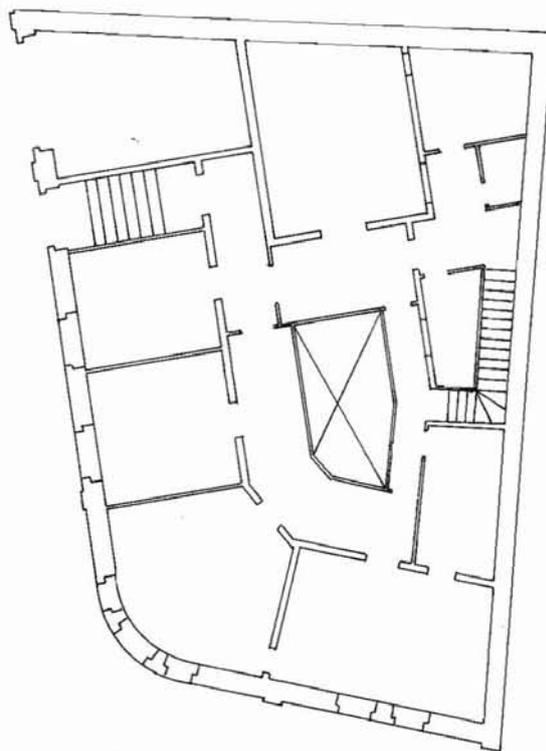


ORGANIZACION INTERIOR

FACHADA



PLANTA SEMISOTANO



PLANTA BAJA



## CARACTERISTICAS GENERALES

### ESTRUCTURA

Muros de carga

### CUBIERTA

Plana

### OBSERVACIONES

### CONDICIONES HABITABILIDAD

### FACHADA - MATERIALES

#### Revestimiento

Pintura

Dinteles y jambas

Piedra

Cornisa

Piedra

Zócalo

Piedra

Elementos decorativos

Piedra

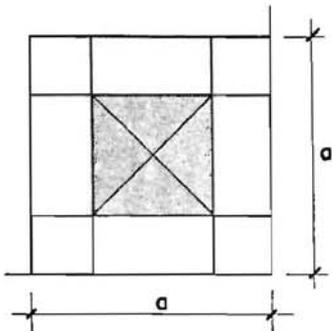
Balcones

Hierro de fundición

Carpintería

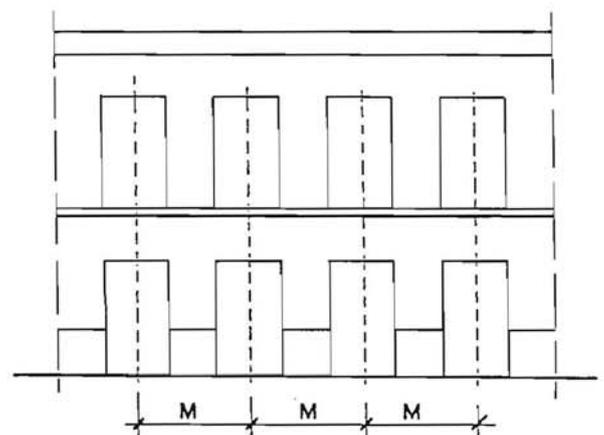
Madera

$C_1$



ORGANIZACION INTERIOR

2



FACHADA



## CARACTERISTICAS GENERALES

**ESTRUCTURA**  
Muros de carga.

**CUBIERTA**  
Plana.

**OBSERVACIONES**

**CONDICIONES HABITABILIDAD**

### FACHADA - MATERIALES

**Revestimiento**  
Pintura.

**Dinteles y jambas**  
Piedra.

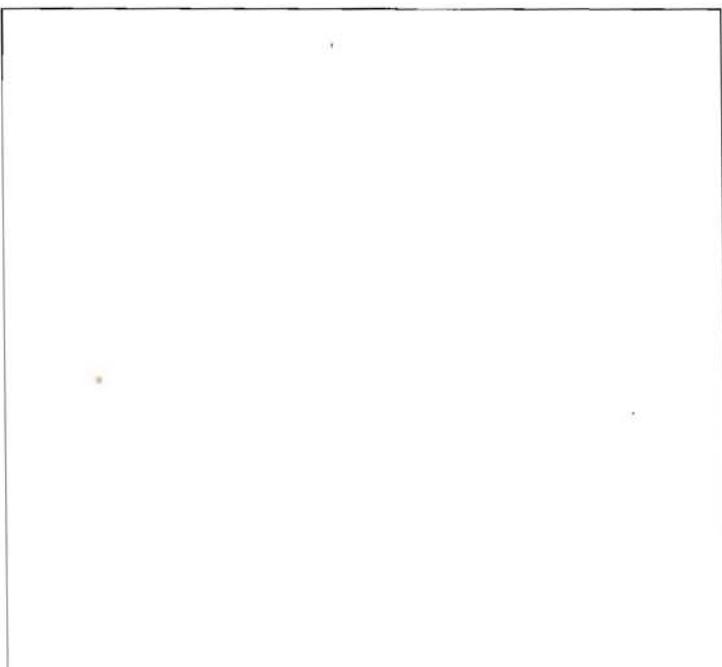
**Cornisa**  
Piedra.

**Zócalo**  
Piedra.

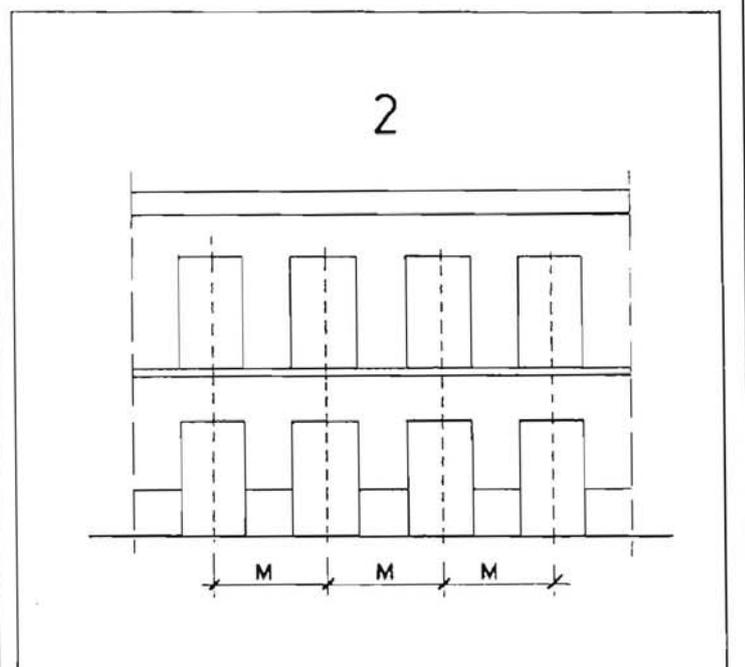
**Elementos decorativos**  
Piedra.

**Balcones**  
Hierro.

**Carpintería**  
Madera.



ORGANIZACION INTERIOR



FACHADA

## CATALOGO

Vegueta 52

Paseo de San José nº13 esq. c/Hernán Perez

492

## EDAD

principios s.XX

## OBSERVACIONES

-----

## Gº UTILIZACION

en uso

## USO

comercial (p.b.)

residencial (p.a.)

## ESTADO

bueno

## PROTECCION ACTUAL

-----

## ORDENANZA DE PROTECCION

1.3.Edificios de interés ambiental.

## CRITERIOS DE VALORACION

Solución interesante en esqui  
na, integrada en conjunto.

## CARACTERISTICAS GENERALES

### ESTRUCTURA

Muros de carga.

### CUBIERTA

Plana.

### OBSERVACIONES

### CONDICIONES HABITABILIDAD

### FACHADA - MATERIALES

#### Revestimiento

Pintura.

#### Dinteles y jambas

Piedra.

#### Cornisa

-----

#### Zócalo

-----

#### Elementos decorativos

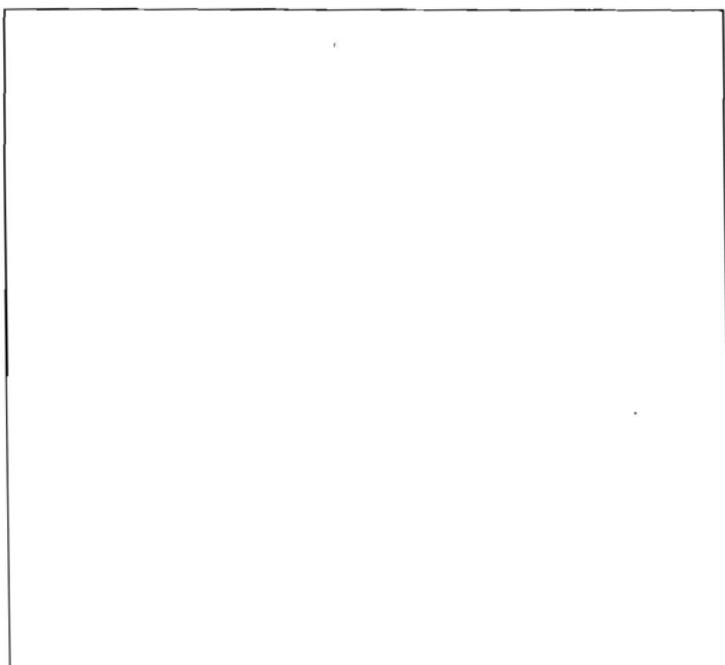
Piedra.

#### Balcones

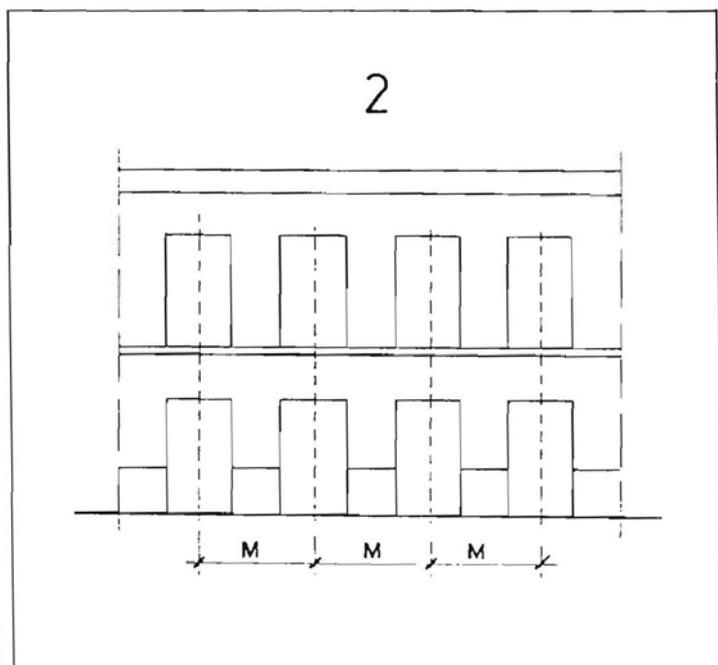
Hierro.

#### Carpintería

Madera.



ORGANIZACION INTERIOR



FACHADA

# CATALOGO

Vegueta 52

Paseo de San José 15 y 17

493

**EDAD**

1ª mitad s.XX

**OBSERVACIONES**  
-----

**Gº UTILIZACION**

cerrado

**USO**  
---

**ESTADO**

regular

**PROTECCION ACTUAL**  
-----

**ORDENANZA DE PROTECCION**

1.3.Edificios de interés ambiental.

**CRITERIOS DE VALORACION**

Piezas de interés integradas en conjunto.

**OBRAS A REALIZAR**

Las necesarias para reutilización.



## Catálogo General Municipal de protección



Denominación: Casa de Planta Alta

hoja 1 de 1

Situación	c/ Ramón y Cajal, 3 - Guzmán el Bueno
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido		
Fechas	Principios del siglo XIX		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Comercial , Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Mala

PROTECCIÓN	
Descripción	El edificio de dos alturas ocupa la crujía frontal dejando un gran patio trasero. La fachada de seis huecos no tiene más ornamento que la línea de pretil de cantería y el recercado de huecos en madera. Sobre el hueco de acceso recercado en cantería vuela un balcón con balaustre de hierro y madera; el hueco central alto es de dintel recto mixtilíneo y los laterales -de guillotina- son de dintel de medio punto.
Observaciones	Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle, n. 5 y 7.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-



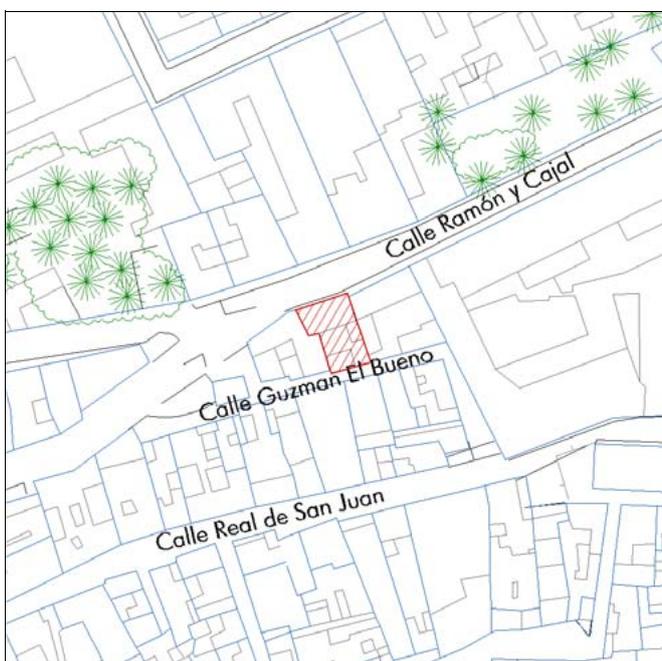
Denominación: Casa de Planta Alta

hoja 1 de 1

Situación	c/ Ramón y Cajal, 5 - Guzmán el Bueno
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido		
Fechas	Mediados del siglo XIX		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

PROTECCIÓN	
Descripción	El solar lo ocupa la crujía frontal dejando un patio trasero. Tiene un alzado de seis huecos de dintel recto y guardapolvo recercados en cantería. Éste material aparece en el soporte del balcón -con balaustre de madera y hierro- zócalo, imposta, entablamento superior y cornisa, pilastras laterales y pilastrones de pretil de cubierta.
Observaciones	Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle, n. 3 y 7.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-



# CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN

ARQ-219

Denominación: Casa Cabrera

hoja 1 de 2

Situación	c/ Ramón y Cajal, 7 - Guzmán el Bueno
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-S

## INFORMACIÓN

Autores		Francisco de la Torre	
Fechas		1876	
Documentación		AHPLP.:PyO. 1876	
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Comercial , Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

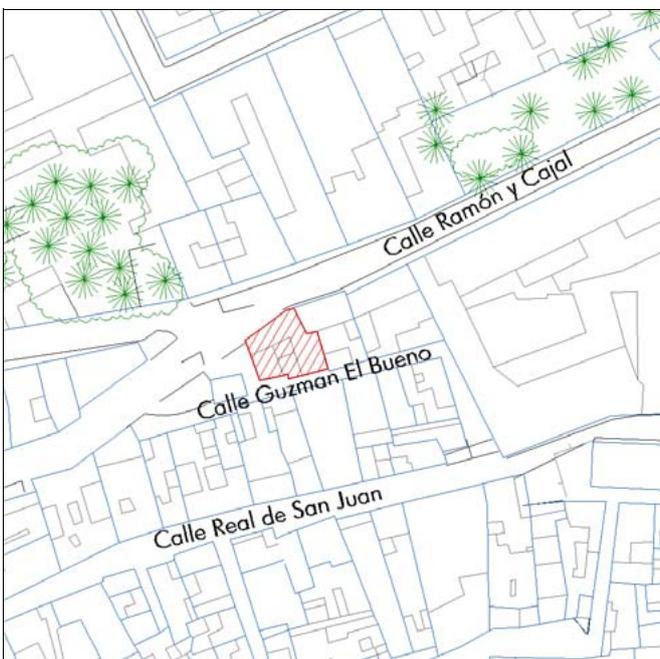
## PROTECCIÓN

**Descripción** Edificio en dos alturas que ocupa en "U" el solar, con un patio interior. La crujía principal es de ocho huecos con simetría absoluta que señala el balcón doble central sobre cantería apoyada en cuatro ménsulas y balaustre de hierro y madera. La cantería ornamenta el zócalo, cornisa y pilastras laterales, además del recercado de huecos, de dintel recto en planta baja y curvo en la alta.

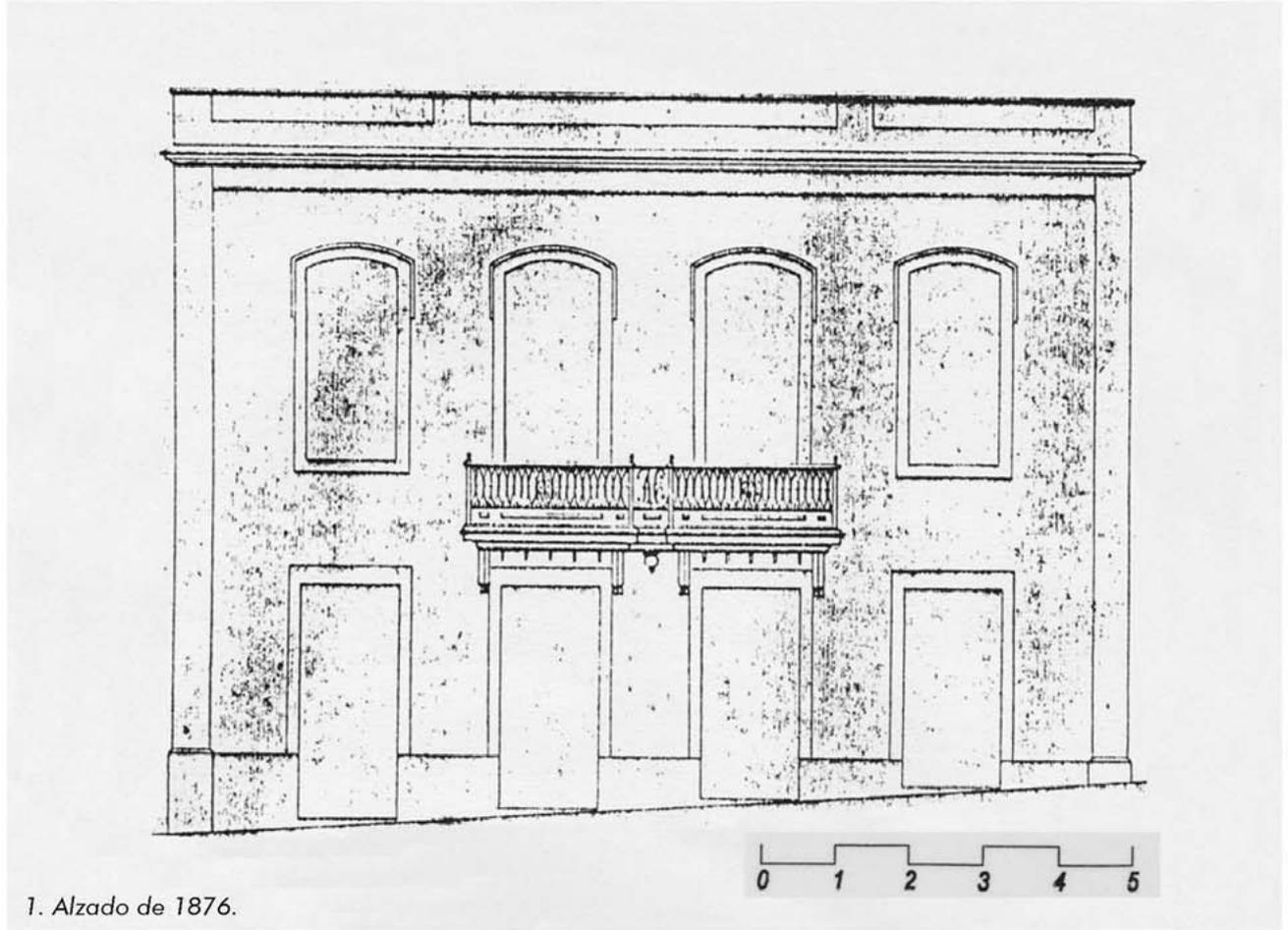
**Observaciones** Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle, n. 3 y 5.

**Catalogación** C.Ambiental

**Otras protecciones** -



## INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



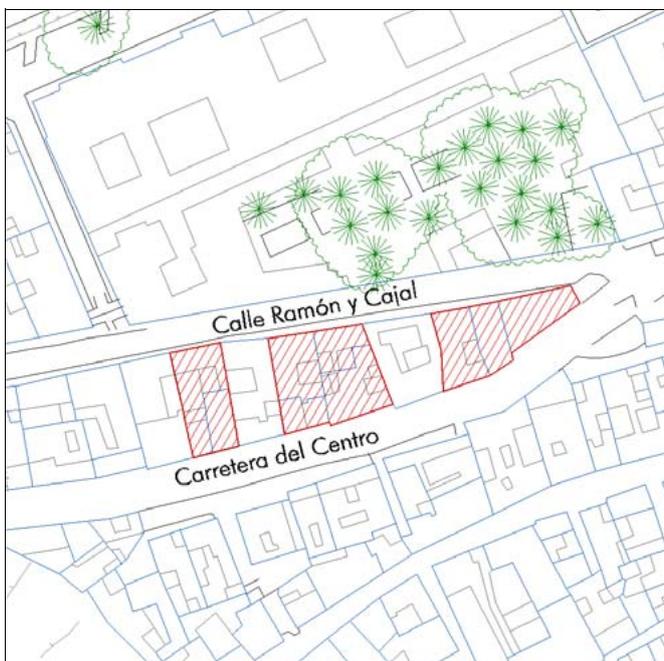
# CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN ARQ-220

Denominación: Conjunto de Viviendas hoja 1 de 1

Situación	c/ Ramón y Cajal, 9-11-13-15-17-19-23-25 - Carretera del Centro		
Barrio			
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana		
Hojas RS [PGMO]	19-S		

INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido		
Fechas	Finales del siglo XVII a 1920		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Variada

PROTECCIÓN	
Descripción	Se protege la crujía de fachada de una serie de edificios residenciales de una a tres alturas que resume una época de la construcción urbana de la Ciudad. El tipo base de ocupación se dispone en "U" con patio en la medianería, dando mayor importancia al alzado a la calle frente a la idea de "trasera" respecto de la Carretera. Las fachadas, desde la neoclásica con huecos de guillotina (XVIII) a las académicas de balcón central (fines del XIX), confían el ornamento a las líneas de zócalo, imposta y cornisa, así como al recercado de los huecos.
Observaciones	Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Los n. 15 y 25 tiene su propia ficha.
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-



# CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN

ARQ-221

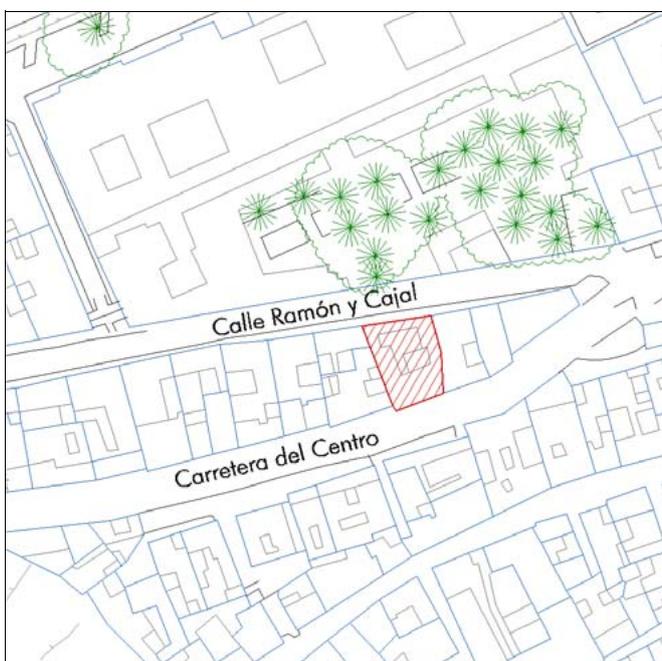
Denominación: Casa de Planta Alta

hoja 1 de 1

Situación	c/ Ramón y Cajal, 15 - Carretera del Centro
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido		
Fechas	Principios del siglo XIX		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

PROTECCIÓN	
Descripción	Edificio de patio central cuya crujía de fachada muestra los valores arquitectónicos de la arquitectura neoclásica. Seis huecos verticales de dintel recto -con guardapolvo y cierre de guillotina los altos-recercados en cantería y en disposición simétrica, con un balcón de pequeño volado central con balaustre de hierro. La cantería aparece en el zócalo, entablamento y cornisa volada y pilastras laterales.
Observaciones	Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-



# CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN

ARQ-222

Denominación: Casa de Planta Alta

hoja 1 de 1

Situación c/ Ramón y Cajal, 25 - Carretera del Centro

Barrio

Sector Urbanístico 03 Vegueta-Triana

Hojas RS [PGMO] 19-S

## INFORMACIÓN

Autores Desconocido

Fechas Finales del siglo XVII

Documentación -

Usos planta baja Residencial

Usos anteriores Residencial

Usos otras plantas Residencial

Conservación Regular

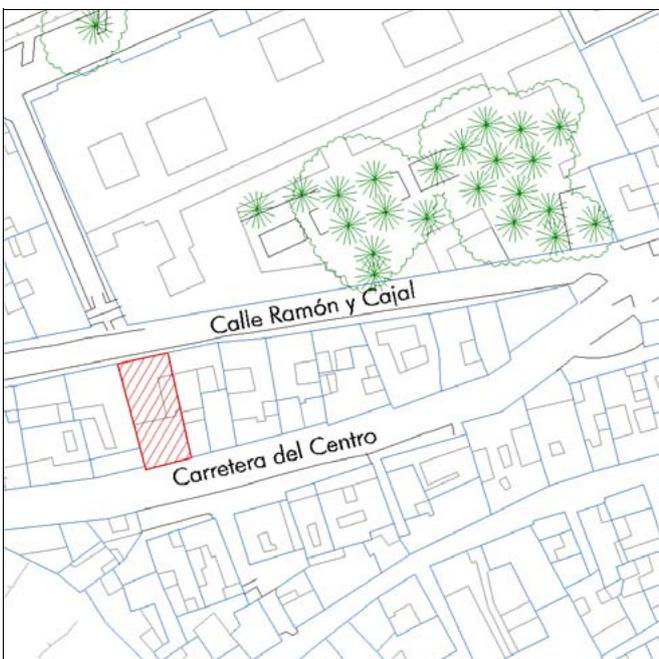
## PROTECCIÓN

**Descripción** Edificación de dos alturas que deja un patio en medianería. En la crujía de fachada vemos un alzado característico de la arquitectura del siglo XVII, con disposición y tamaño aleatorio de huecos, en el que destaca el sistema formado por el gran hueco de acceso y la ventana superior con repisa labrada a eje, ambos insertos en un gran paño de cantería recortado. Tres gárgolas de piedra bajo un pretil de teja coronan el alzado.

**Observaciones** Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle.

Catalogación C.Ambiental

Otras protecciones -

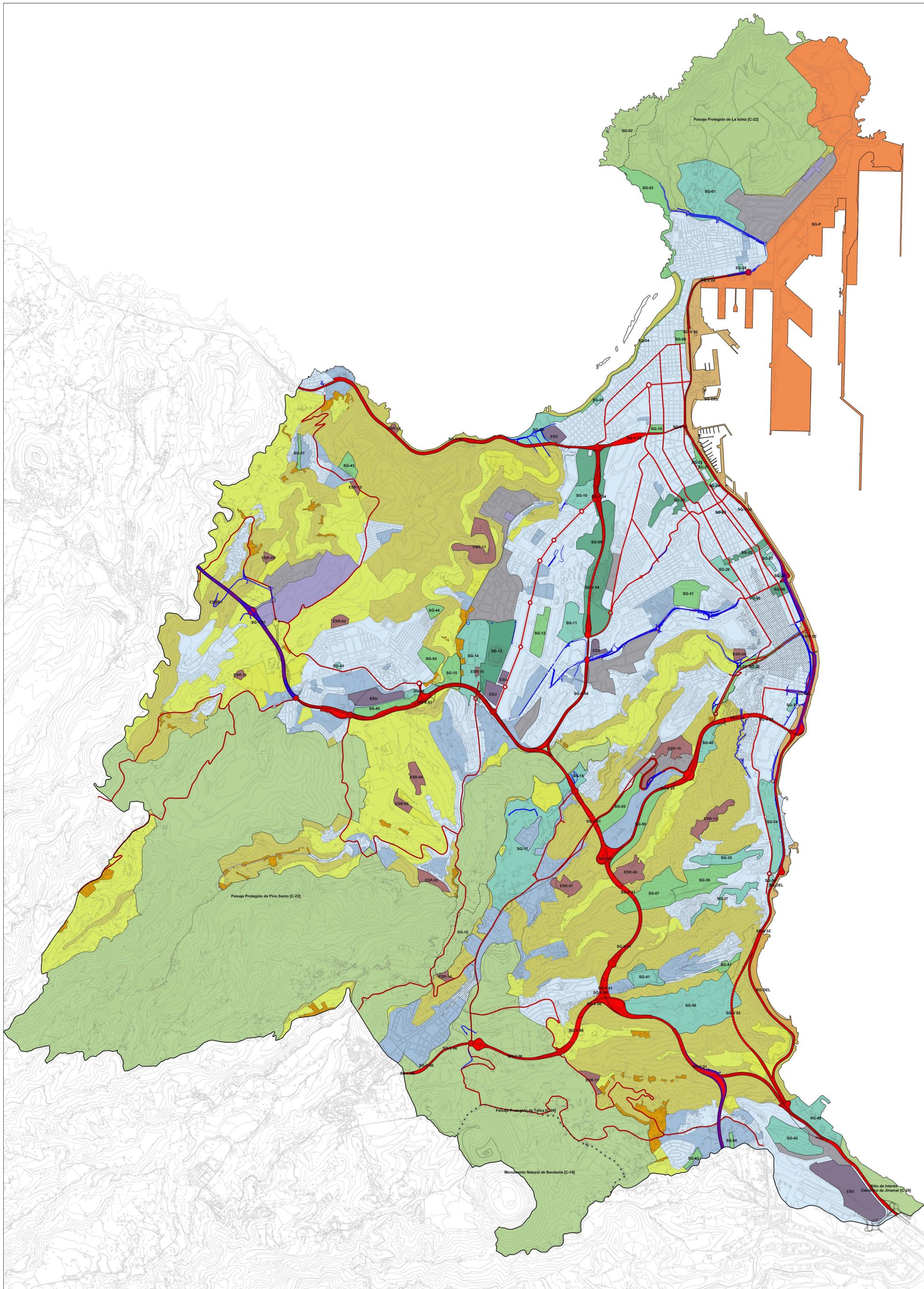


## Documentos modificados

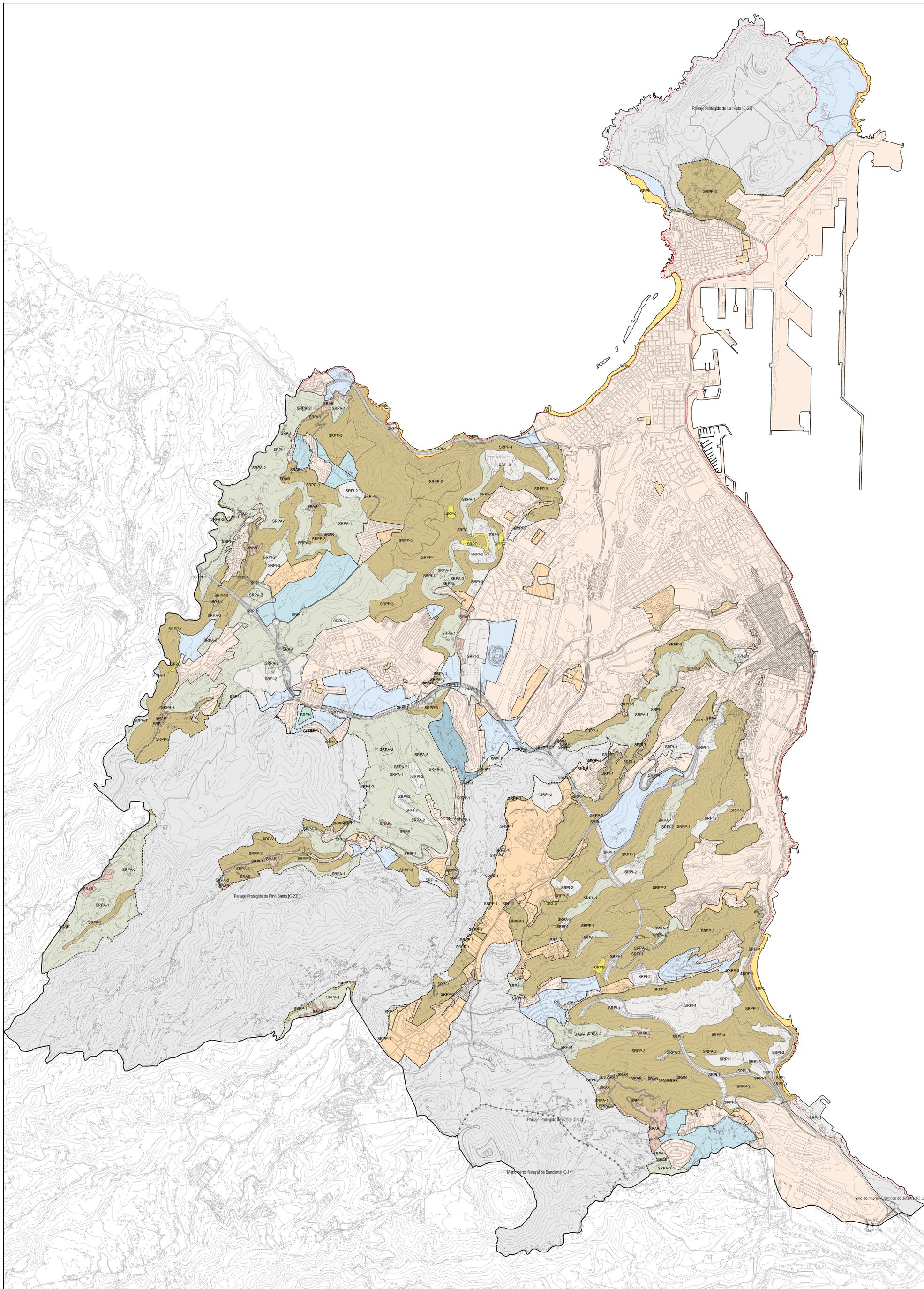


## Planos Generales

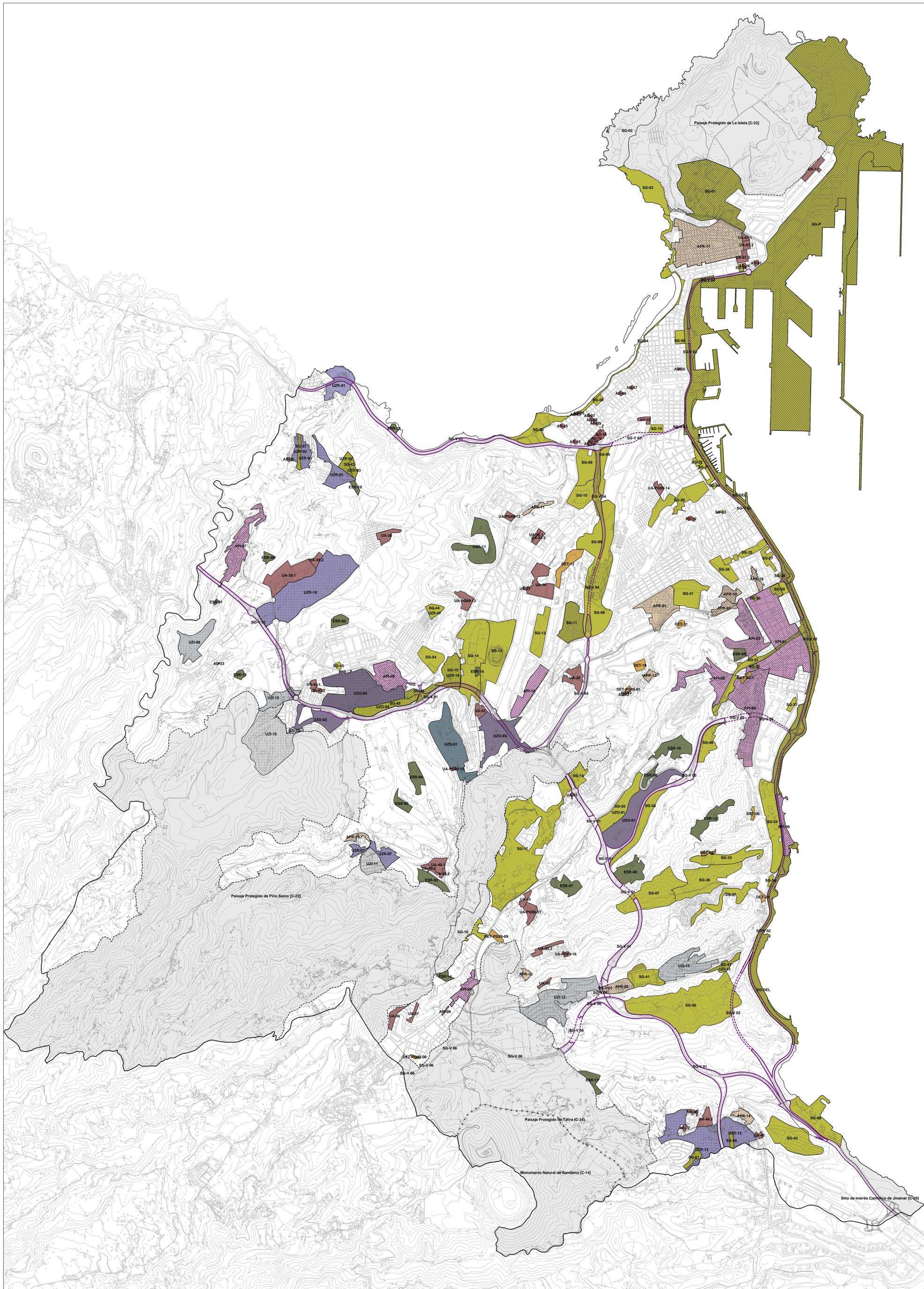




SISTEMA RURAL	SISTEMA URBANO	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
Suelo con valores Naturales, Culturales o Ambientales [SRPP, SRPC, SRPL]	Residencial existente	Sistema General Dotacional del Espacio Litoral	Sistema General de Espacios Libres
Suelos con valores Productivos y Económicos [SRPA, SRPH, 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	
Límite del Monumento Natural de Bandama	Centro Histórico	Viario Propuesto	



SUELO RÚSTICO			SUELO URBANIZABLE			SUELO URBANO			
	Suelo Rústico de Protección Paisajística - SRPP		Suelo Rústico de Protección Agraria - SRPA		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)		Suelo Urbano Consolidado (SUCO)		Deslinde Marítimo Terrestre
	Suelo Rústico de Protección Cultural - SRPC		Suelo Rústico de Protección Hidrológica - SRPH		Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO)		Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)		
	Suelo Rústico de Protección Costera - SRPL		Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras - SRPI		Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)		Suelo Urbano de Interés Cultural		
	Suelo Rústico de Asentamiento Rural - SRAR								



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

## Planos de Regulación del Suelo y La Edificación





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 Agoladas	<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-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)  
 Modificación Delimitación PEPRI Vegueta-Triana (API-01) y PERI S. Juan-S. José (API-04) (Febrero 2015)



17-R	17-S	17-T
18-R		18-T
19-R	19-S	19-T



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**  
 Hoja **RS 18-S**



**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 Agoladas	<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

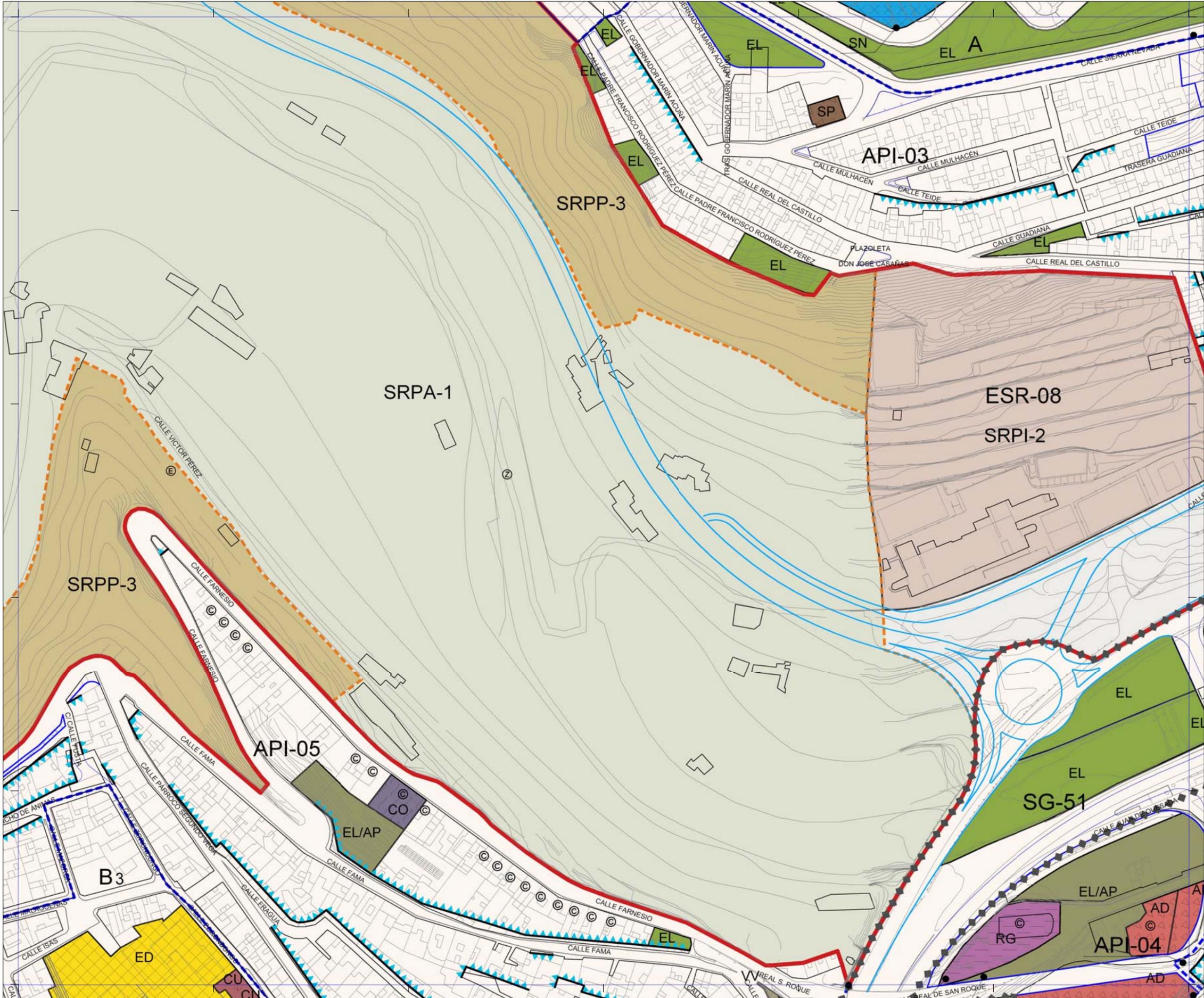
**DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

<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 Alineación
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-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)  
 Modificación Delimitación PEPRI Vegueta-Triana (API-01) y PERI S. Juan-S. José (API-04) (Febrero 2015)



18-Q	18-R	18-S
19-Q	19-R	19-S
20-Q	20-R	20-S



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**  
 Hoja **RS 19-R**

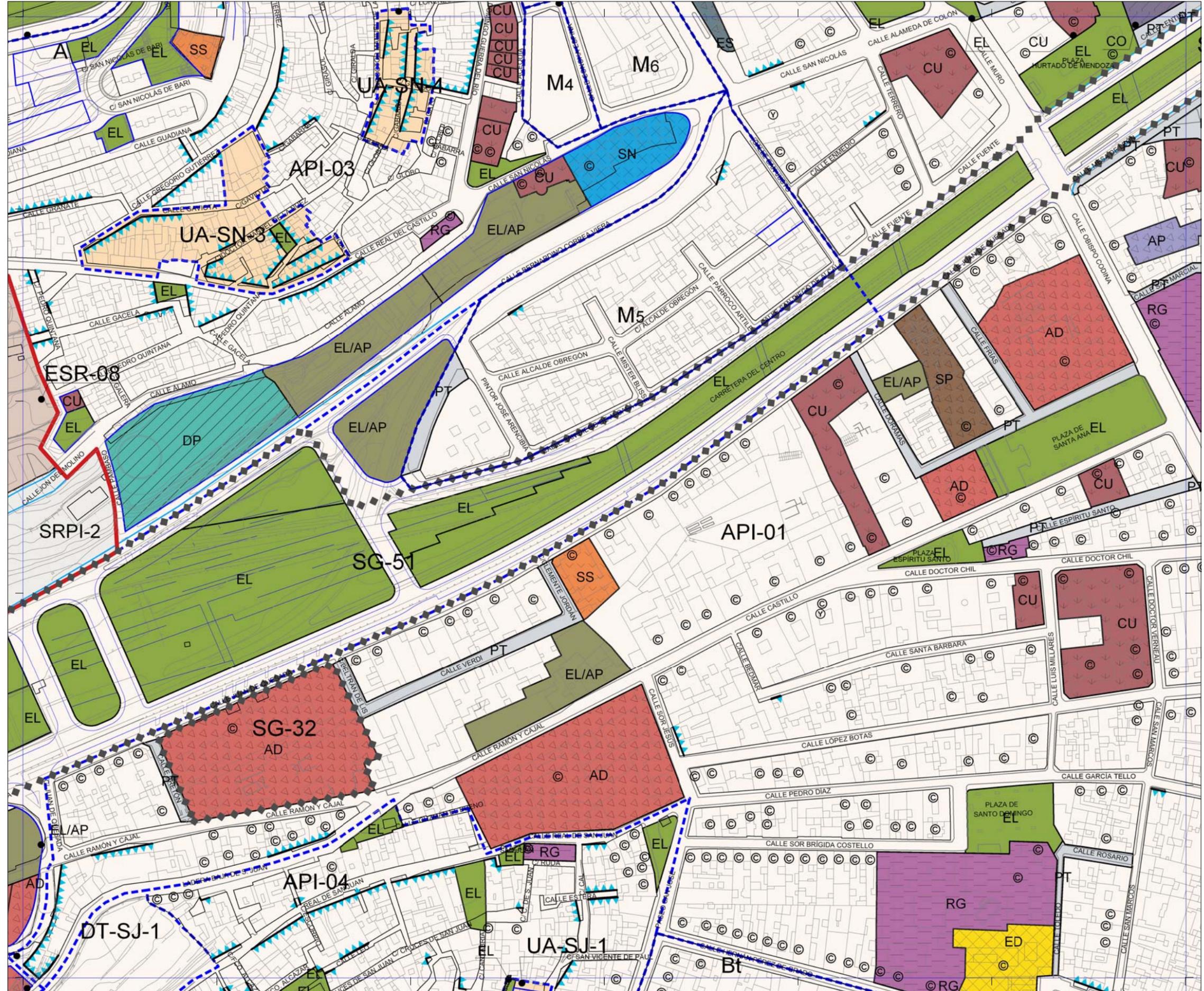
CATEGORÍAS DE SUELO			
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		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 Hilera
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	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-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)  
 Modificación Delimitación PEPRI Vegueta-Triana (API-01) y PERI S. Juan-S. José (API-04) (Febrero 2015)

Escala 1:2.000

18-R	18-S	18-T
19-R	19-S	19-T
20-R	20-S	20-T



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**  
 Hoja **RS 19-S**



CATEGORÍAS DE SUELO			
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 Hilera
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	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-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)  
 Modificación Delimitación PEPRI Vegueta-Triana (API-01) y PERI S. Juan-S. José (API-04) (Febrero 2015)

Escala 1:2.000

19-R	19-S	19-T
20-R	20-S	20-T
21-R	21-S	21-T



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**

Hoja

**RS 20-S**



## Fichas de Áreas Diferenciadas



Denominación: "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana"

hoja 1 de 5

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado

Distrito: Centro, Vegueta - Cono Sur - Tafira

Superficie del ámbito: 62,02 Ha

Sector urbanístico: 03 Vegueta-Triana

Barrio: Triana, Vegueta

Hojas RS/GS: 17-S, 18-S, 18-T, 19-S, 19-T, 20-S, 20-T

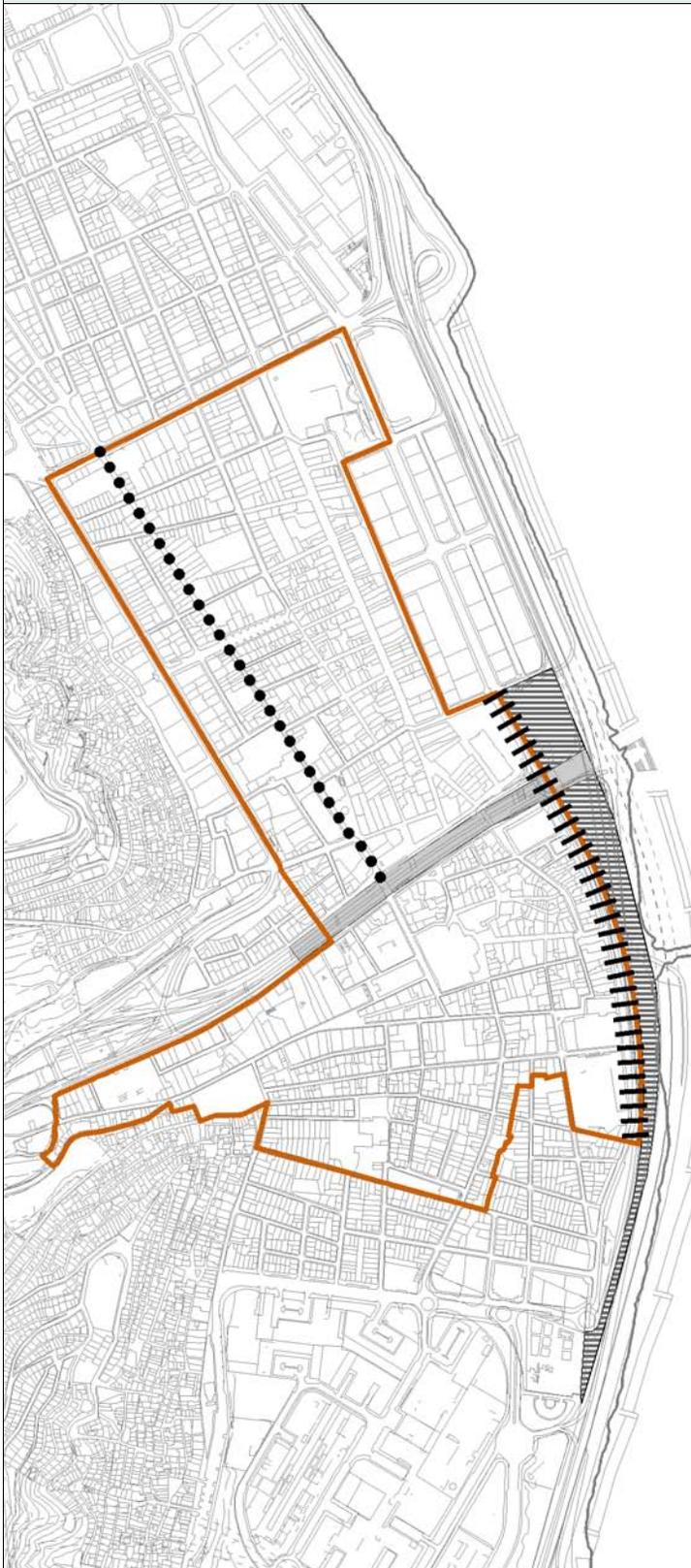
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima:
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación:

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



 Creación de una vía de ronda, previa modificación del trazado de la Autovía Marítima, en el lindero naciente del barrio de Vegueta, que enlace la calle Rafael Cabrera con el viario interno de la Vega de San José.

 La modificación del trazado de la Autovía Marítima generará una serie de espacios intermedios entre ella y la vía de ronda que se destinarán preferentemente a Espacios Libres.

 Reconversión de la Autovía del Guiniguada en un boulevard para obtener una mejora ambiental, revitalizar el área y promover la integración física y dotacional entre Vegueta y Triana.

Delimitación de tres áreas de preferente rehabilitación, donde se actuará mediante la peatonalización de calles y restricción del tráfico rodado, introduciendo usos Dotacionales y Equipamientos compatibles con los usos existentes. Estas áreas son:

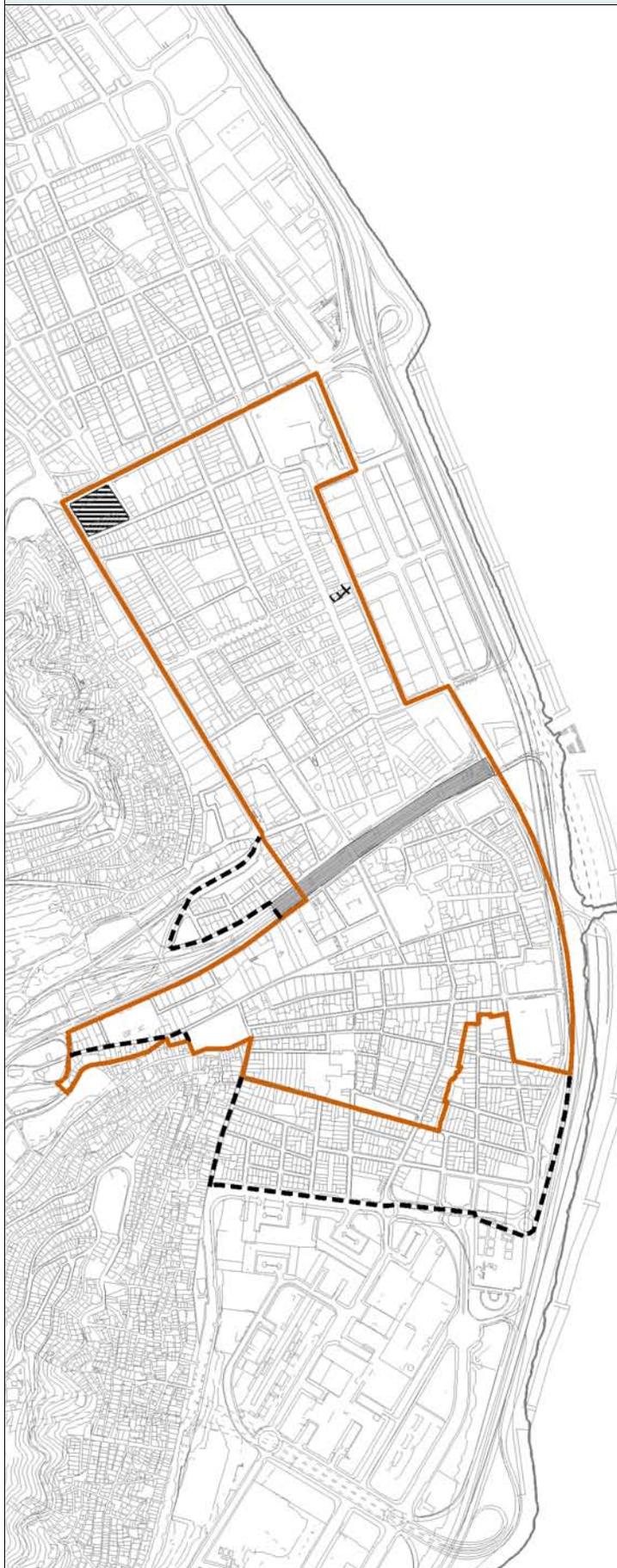
- Núcleo fundacional de Vegueta.
- Calle mayor de Triana y su entorno.
- Manzanas adyacentes a la calle Juan de Quesada.

 Creación de un eje peatonal vertebrador a lo largo de las calles Pérez Galdós y General Bravo para obtener una mejora en la circulación y en la conexión entre Dotacionales y Equipamientos.

Establecimiento de una "Ordenanza" específica y diferenciada que recoja las particularidades del ámbito, tratando de hacer compatible la construcción de nuevos edificios en un entorno donde abundan los protegidos, de manera que el resultado satisfaga tanto el desarrollo comercial como la calidad ambiental.

Sin perjuicio de otras normas sectoriales en la franja costera incluida en el ámbito del API se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 22/1998 de Costas y su Reglamento General, Real Decreto 1471/89 y el Real Decreto 1112/92, en especial, lo relativo a servidumbres de Tránsito y acceso al mar, paseos marítimos, colectores y depuradoras de aguas residuales, según los artículos 24, 25, 27, 28 y 44.

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



Salvo previsión legal o determinación expresa del propio Plan Especial, los Equipamientos y Dotaciones comprendidos dentro de su ámbito territorial se regirán por las disposiciones del Título 4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General de Ordenación.

El uso administrativo establecido en la Ordenanza de Renovación y en la Ordenanza de Protección del P.E.P.R.I. equivale tanto al uso Oficinas como Administración Pública del PGO.

--- Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, siendo los cambios más significativos:

La exclusión:  
 1- Al sur, del área de Vegueta situada fuera del límite del Conjunto Histórico.  
 2- Al oeste, de la zona de El Terrero.

La inclusión:  
 1- De dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal anteriormente reguladas por el API-04 P.E.R.I. "San Juan-San José".

▨ El cuerpo catalogado se ciñe a la antigua Iglesia de los Desamparados manteniendo el uso Cultural (CU). El resto se destina a uso Administración Pública (AD) (ampliación del Cabildo en apoyo del centro representativo diseñado por A. de la Sota) siéndole de aplicación la "Ordenanza de Renovación", con altura de referencia la propia del inmueble preexistente hacia la c/ Pérez Galdós.

▩ Con el objeto de resolver las medianeras y alineaciones hacia la calle Fco. Gourié, se sustituye la calificación EL/AP por la "Ordenanza de Renovación" en la parcela delimitada por las calles Munguía y Fco. Gourié (esquina sur). Esta parcela se ordena conjuntamente con las situadas en calle Triana, nº 70 y 72 (catalogadas con protección medioambiental). Hacia la calle Fco. Gourié la edificación tendrá la altura del edificio colindante hasta la mitad de la longitud de fachada. En el resto tendrá una altura máxima coincidente con la altura del edificio dominante del tramo 1 de la manzana 24, según la ficha de "Ordenanza de Renovación". En la parcela Triana, nº 70, se podrá alcanzar la máxima altura establecida, a modo de transición, sólo en el cuerpo trasero que se aprecia en las plantas como unidad independiente del orientado hacia Triana. En la parcela Triana, nº 72 la altura será la establecida en su "Ordenanza". El edificio dominante para el tramo de esta manzana en la calle Munguía será el señalado en la ficha de "Ordenanza de Renovación" (tramo 1, manzana 24). Consecuentemente al alterarse la alineación oficial hacia la calle Fco. Gourié, deberán adecuarse las fichas del catálogo nº 290 y 291 al respecto.

Se suprime la calificación CU sobre los inmuebles de la calle Pérez Galdós, Viera y Clavijo y Perdomo, calificados como tal vinculados a la ampliación de las instalaciones del Teatro Cuyás y sobre el inmueble situado en la calle Luis Millares, nº 5, en la manzana Museo Canario, que pasan a tener uso Residencial.

Se modifica la ficha nº 546 del Catálogo, eliminando el retranqueo sobre la planta existente y disponiendo que cualquier ampliación se deberá realizar en la misma alineación que la planta baja.

## MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA

Se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

Se modifica la calificación EL por la de EL/AP en la parcela de la calle Doramas.

La ordenación de la franja del Guinguada será la establecida en la ficha de Sistemas Generales (SG-51).

Se permitirá el Hotel como uso autorizable en edificios catalogados de todo el ámbito Vegueta-Triana (excepto los calificados como dotaciones o equipamientos), siempre y cuando las obras necesarias para la adaptación a dicho uso se encuentren incluidas en el nivel de intervención permitido en el inmueble, y en tanto en cuanto no se supere la capacidad de carga de alojamiento turístico establecida por el Plan General para este ámbito en 400 camas.

Se incluyen en el Catálogo los inmuebles enumerados a continuación, así como su grado de protección y tipo de intervención (conformes a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias):

Inmuebles situados en c/ de los Balcones nº 2, 12, 14 y 18, cuyo grado de protección es "PARCIAL" (protección de la primera crujía) y los tipos de intervenciones permitidos serán los de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y remodelación.

Inmueble situado en c/ de los Balcones nº 6, cuyo grado de protección es "AMBIENTAL" y los tipos de intervenciones permitidos serán los de conservación, restauración y rehabilitación.

Inmueble situado en c/ Doctor Chil nº 13, cuyo grado de protección es "AMBIENTAL" y los tipos de intervenciones permitidos serán los de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Se anexan en la Memoria de Ordenación Estructural (apartado 8.5.1) fichas de estos inmuebles donde se incluyen datos de, localización, tipología, usos y estado de la edificación, valoración y justificación de su protección, así como intervenciones recomendadas.

En la manzana del Museo Canario se realizan modificaciones en algunos parámetros de catalogación en los siguientes inmuebles:

Inmuebles situados en Dr. Chil nº 25 y 27 esquina Dr. Verneau nº 2.

Se mantiene el grado de protección de los inmuebles, "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" (que en adaptación a la clasificación de la Ley establecida en la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, el grado equivalente será el "Ambiental") donde se protege la tipología y las fachadas que se corresponden con los edificios originales, construidos entre 1890 y 1895. Los tipos de intervención permitidos son los de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación en la parte de los inmuebles que se conserva del original, que se localizan en las dos primeras crujías desde la calle Dr. Chil y que forma la esquina con Dr. Verneau. Se permitirá la remodelación en las partes que han sufrido alteraciones y que se corresponden con las tres crujías transversales a la calle Dr. Verneau y situadas al sur de la parcela y con el patio trasero en forma de L situado en colindancia con la edificación Luís Millares nº 5. Las obras de remodelación consistirán en el vaciado para la ubicación de un gran patio central de acceso y los núcleos de comunicaciones y pasarelas necesarios para resolver las conexiones entre las distintas partes del Museo, y la demolición de la fachada de las dos crujías situadas en el extremo sur de la calle Dr. Verneau y la construcción de una nueva fachada a la misma altura que su colindante en el extremo norte.

Inmuebles situados en Dr. Chil nº 29 esquina Luís Millares nº 1 y 3.

Se modifica el grado de protección pasando de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" a "Edificios de Interés Ambiental" (que en adaptación a la clasificación de la Ley de Patrimonio de Canarias, el grado equivalente será el "Parcial"), donde el elemento a proteger es exclusivamente la fachada. Los niveles de intervención permitidos son los de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación. Como obras de remodelación se permitirá el vaciado de los edificios. Las obras de nueva planta no superarán la edificabilidad existente y los forjados se dispondrán de la forma siguiente: el forjado de planta primera en continuidad con la misma planta del edificio colindante (Dr. Chil 25 y 27), el forjado de cubierta a una cota máxima de 8 metros respecto al anterior, y la planta baja a una altura máxima de 5,5 metros con respecto a la planta primera. El nuevo volumen se separará de la fachada original y resolverá su conexión con la misma produciendo contactos puntuales con los huecos exteriores, sin distorsionar la composición de los mismos.

Se excluye del área de Ordenanzas Particulares "Aparcamiento en c/ Verdi, c/ Ramón y Cajal (P-3)" la subparcela situada en c/ Castillo nº. 22, por formar una unidad catastral con la situada en c/ Castillo nº. 20, afectándole la misma ordenanza que a ésta (ordenanza de protección "edificios de interés histórico y tipológico") por formar ambas una única parcela. Asimismo debe adecuarse la ficha del Catálogo nº. 370, incluyendo en ella toda la parcela formada por Castillo nº. 20 y 22.

En el inmueble situado en Triana 89 y catalogado como "Edificio de Interés Ambiental", se modifica el nivel de intervención permitiendo en la parte posterior de la parcela un volumen sobre cubierta destinado a salón de actos y elementos vinculados a esta actividad (accesos y servicios). Este volumen no superará los 6 metros de altura sobre la cubierta existente y sus paramentos exteriores y fachada se resolverán como elemento de coronación con tratamiento de fachada ciega de excepcional calidad que minimice el impacto de medianera trasera. La superficie edificada total del inmueble no podrá superar la edificabilidad consolidada por el último proyecto que obtuvo licencia en dicha parcela.

Se corrige un error relativo a los inmuebles situados en calle Torres, 6 y 8. El inmueble que alberga valores de protección es el localizado en Torres 8; en consecuencia procede eliminar de la ficha nº 227 del Catálogo toda referencia al primer inmueble (Torres nº 6), manteniendo en ella al segundo mencionado. Asimismo procede corregirse el error en los planos de Ordenanza, eliminando la Ordenanza de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" y sustituyéndola por la Ordenanza de Renovación para el inmueble ubicado en Torres nº 6.

En el inmueble situado en C/ Cano 14, esquina Torres 11 se modificará el grado de protección pasando de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" a "Ambiental" (que en adaptación a la clasificación establecida en la Ley de Patrimonio de Canarias, el grado equivalente será el "Parcial") y donde los elementos a proteger serán las fachadas a la calle Cano y Torres y el muro interior paralelo a la calle Cano que define junto con la fachada la profundidad de la primera crujía hacia dicha calle.

El nivel de intervención en el inmueble es el de remodelación del interior permitiendo las obras de demolición de los elementos No protegidos, para la edificación de dos plantas con los forjados situados a la misma cota que los existentes.

**MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA**

Se modifican, en las parcelas San Bernardo 4 y San Bernardo 2 esquina Viera y Clavijo, los siguientes parámetros normativos:

- Se permitirá la agregación de estas dos parcelas.
- El inmueble situado en San Bernardo 2 esquina Viera y Clavijo se cataloga con grado de protección Parcial (conforme a lo definido para ello en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias), donde el elemento a proteger es exclusivamente la fachada. En consecuencia, se elimina el cambio de alineación establecido en el PEPRI. En planta baja, en el tramo hacia Viera y Clavijo se establece un soportal para servidumbre pública de paso, cuya superficie será la comprendida entre la alineación del edificio existente y la prolongación de la alineación del inmueble colindante (Viera y Clavijo 3).
- La altura establecida para estas parcelas será igual a la altura de cornisa del edificio colindante en Viera y Clavijo, debiendo respetarse en las tres primeras plantas las cotas de los forjados existentes en el inmueble catalogado.
- La edificación se posicionará hacia la calle San Bernardo sobre la alineación oficial. Hacia Viera y Clavijo, las tres primeras plantas en la posición existente del edificio catalogado, y el resto de la edificación por encima de esta altura hasta la comisa, se retranqueará hasta la alineación establecida para la edificación colindante en el mismo tramo de calle, siendo la última planta un ático retranqueado 3 metros de dicha alineación.
- La nueva edificación se resolverá con una mayor calidad en los materiales y el diseño arquitectónico, y no distorsionará la percepción y los valores de la fachada protegida.
- En cuanto a usos, serán de aplicación los establecidos en la Ordenanza de Renovación del PEPRI, y se permitirán como tolerados el de Oficina y Administración Pública en las tres primeras plantas por encima de la Baja.

Se modifica el uso de las parcelas situadas en la calle Dolores de la Rocha 3 y 4 calificándolas como Sanitario (SN).

Como consecuencia de la aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 PEPRI "Vegueta-Triana" y del API-04 PERI "San Juan-San José", se establece la siguiente Disposición Transitoria:

Hasta tanto entre en vigor el nuevo Plan Especial de Protección de "Vegueta-Triana" con su nueva delimitación, se mantiene la aplicación de la ordenación y la normativa del vigente, sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José"

hoja 1 de 4

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado con áreas de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

Distrito: Vegueta - Cono Sur - Tafira

Superficie del ámbito: 38,02 Ha

Sector urbanístico: 08 Los Riscos

Barrio: San Juan - San José

Hojas RS/GS: 19-R, 19-S, 20-R, 20-S, 21-R, 21-S, 22-R, 22-S

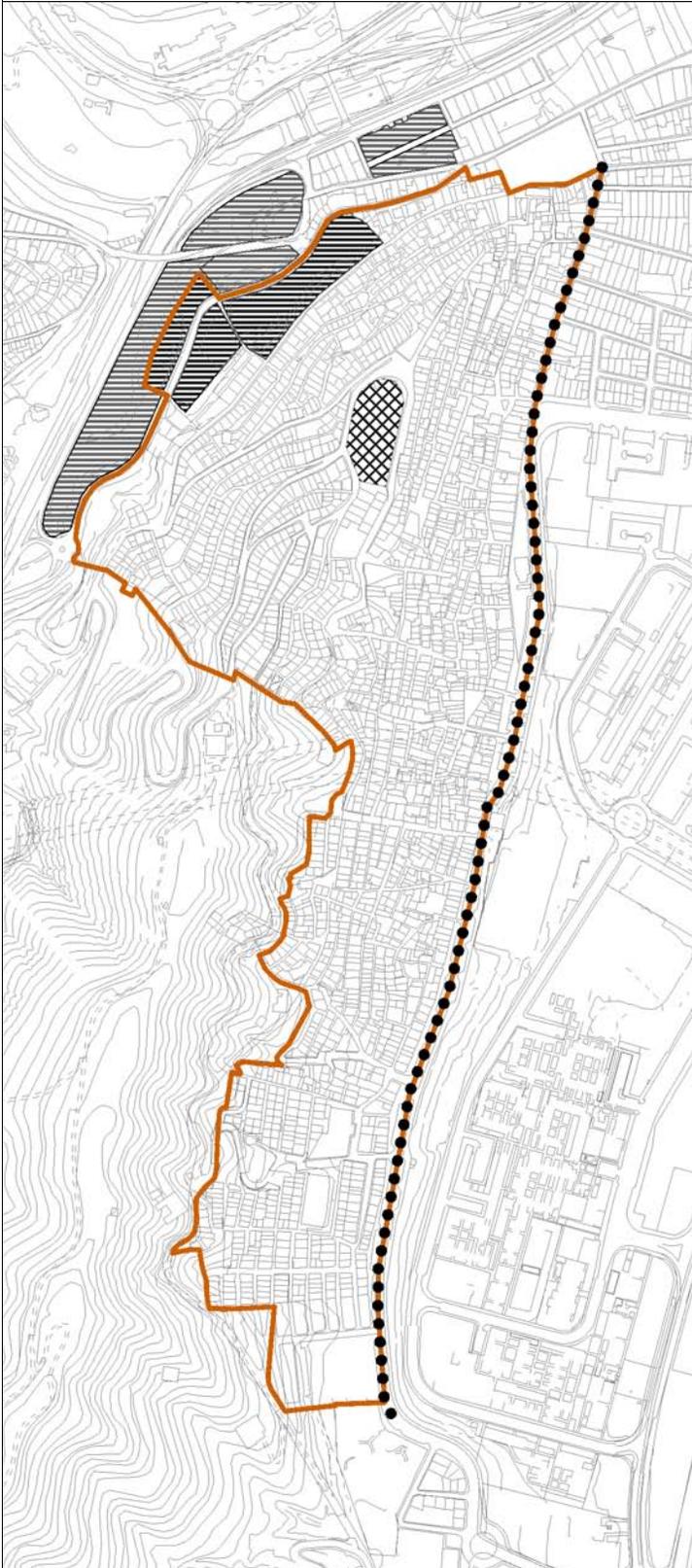
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima: 60 viv/Ha.
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)

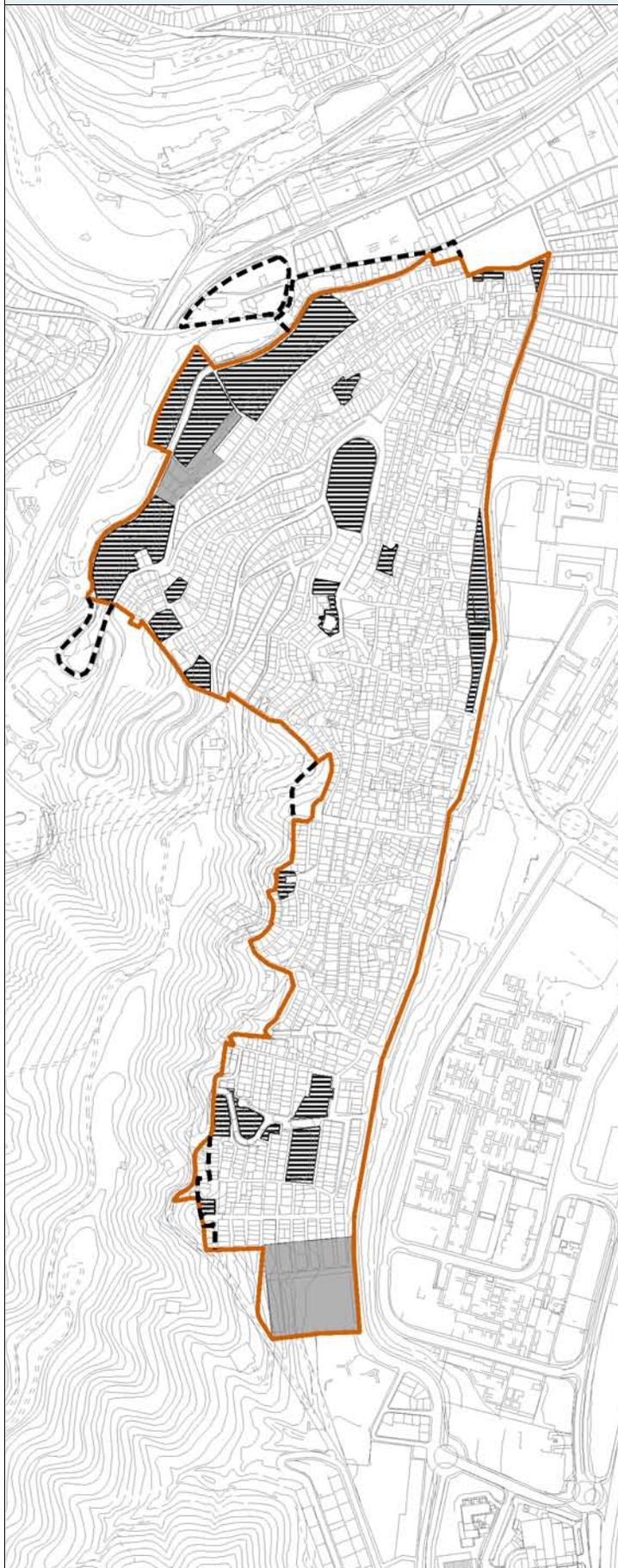
DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



-  Configuración del Paseo de San José como el eje vertebrador de las conexiones, Dotaciones y Equipamientos de los barrios del Cono Sur. Con este fin se suprime la edificación existente en el Paseo de San José destinada a uso Social para unificar el ancho de esta vía y favorecer la circulación a través de ella.
-  Localización de un área conectora relacionada con las actuaciones previstas para la creación de un área administrativa de la ULPGC en el entorno de la Ermita de San Roque, que favorezca los itinerarios peatonales en combinación con otros Espacios Libres de carácter estancial y Dotaciones de rango local.
-  Situación de un área Dotacional en la "Batería de San Juan".

Establecimiento de una "Ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



**---** Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación excluyendo:

- 1- Al norte, el entorno de la Ermita de San Roque para favorecer la implantación de un área administrativa de la ULPGC; así como dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal que pasarán a regularse por el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana.
- 2- Al oeste, los terrenos ubicados al final de la calle San Francisco Javier y los situados en el extremo sur de la calle Real de San Juan, integrándose ambos en las distintas categorías del suelo rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
- 3- Al sur, reconociendo la realidad existente.

**■** Se suprime la "unidad de ejecución" nº 3. La ordenación del área citada será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, manteniéndose las "Ordenanzas" de aplicación previstas por el PERI para las parcelas que resultan edificables. Asimismo, se suprime la "unidad de ejecución" UA-PG89-08 "San José". La ordenación del área será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, pasando a regularse las parcelas Residenciales por la Norma Zonal A y las parcelas Dotacionales por las Normas desarrolladas en el Título 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

**▨** Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos de Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento en sus clases de Servicios Comunitarios y Servicios Públicos. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán los establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000.

Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José.

Como consecuencia de la aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 PEPRI "Vegueta-Triana" y del API-04 PERI "San Juan-San José", se establece la siguiente Disposición Transitoria:

1. Las dos manzanas situadas entre las calles Ramón y Cajal, Ladera Baja de San Juan y Guzmán el Bueno, seguirán ordenadas por el Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" hasta la aprobación del nuevo Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana", al que se incorporarán.

## MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA

2. Asimismo, y hasta tanto entre en vigor el nuevo Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" con su nueva delimitación, se mantiene la aplicación de la ordenación y la normativa del vigente, sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

## Normas de ordenación Pormenorizada



Artículo 4.11.6	Barranquillo de Don Zoilo. Parcela 45-A .....	134
Artículo 4.11.7	Barranquillo de Don Zoilo. Calles Párroco Villar Reina - Maestro Rodó.....	135
Artículo 4.11.8	El Batán. Parcela P27 .....	135
Artículo 4.11.9	Ladera Alta. Parcela CA-1 .....	135
Artículo 4.11.10	Santa Margarita.....	136
Artículo 4.11.11	Jinámar. Parcela 980-2 .....	136
Artículo 4.11.12	La Cazuela (UA-39) .....	137
Artículo 4.11.13	Parque Comercial y Recreativo de Jinámar .....	137
Artículo 4.11.14	La Puntilla. Calle Caleta .....	138
Artículo 4.11.15	Centro Comercial "Las Arenas" .....	138
Artículo 4.11.16	Tamaraceite. Calles Paseo de Los Mártires, Elías Marrero .....	139
Artículo 4.11.17	Las Torres. Calle Leopoldo Alonso - Avenida Juan Carlos I .....	141
Artículo 4.11.18	Urbanización Díaz Casanova. Parcela A .....	141
Artículo 4.11.19	Mercado Municipal de Altavista .....	141
Artículo 4.11.20	Almatriche. Parcelas 2 y 8 .....	142
Artículo 4.11.21	Canódromo. Parcela 2.....	144
Artículo 4.11.22	Canódromo. Parcela 5.....	145
Artículo 4.11.23	Prolongación de Pedro Infinito. Parcelas 4, 5, 7 y 8 .....	147
Artículo 4.11.24	Parcela en la plaza Don Antonio Cruz Mayor.....	150
Artículo 4.11.25	Las Torres. Parcela 13.1 (Calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz - Avda. Juan Carlos I) .....	150
<b>Capítulo 4.12</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS .....</b>	<b>151</b>
Artículo 4.12.1	Área .....	151
Artículo 4.12.2	Obras y actividades admisibles.....	151
Artículo 4.12.3	Aplicación.....	151
Artículo 4.12.4	Parámetros de uso en edificaciones existentes.....	151
Artículo 4.12.5	Edificio de oficinas al sur del Colegio Iberia .....	151
Artículo 4.12.6	Edificio de oficinas junto al Centro Comercial "Las Arenas" .....	152
Artículo 4.12.7	Edificio de la Cooperativa de Taxistas.....	152
Artículo 4.12.8	Edificios de oficinas en Profesor Agustín Millares Carló, 12, y esquina Pasaje Jesús Bombín Quintana. ....	153
Artículo 4.12.9	Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar. ...	153
Artículo 4.12.10	Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado .....	153 bis
<b>Capítulo 4.13</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES.....</b>	<b>154</b>
Artículo 4.13.1	Área .....	154
Artículo 4.13.2	Obras y actividades admisibles.....	154
Artículo 4.13.3	Aplicación.....	154
Artículo 4.13.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	154
Artículo 4.13.5	Parámetros de uso.....	154
<b>Capítulo 4.14</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO .....</b>	<b>155</b>
Artículo 4.14.1	Área .....	155
Artículo 4.14.2	Obras y actividades admisibles.....	155
Artículo 4.14.3	Aplicación.....	155
Artículo 4.14.4	Parámetros volumétricos .....	155
Artículo 4.14.5	Parámetros de uso.....	155
Artículo 4.14.6	Parcela en la calle Manuel de Falla (La Paterna. UA-20) .....	156
Artículo 4.14.7	Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán).....	156
Artículo 4.14.8	Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata).....	156
Artículo 4.14.9	Parcela entre las calles General Balmes, Mahón y Poeta Agustín Millares. (Isleta) .....	156
Artículo 4.14.10	Parcela 302 de la Avda. Marítima del Norte. (Luis Doreste Silva, 6).....	157
Artículo 4.14.11	Parcela entre las calles Olof Palme, Thomas A. Edison y León Tolstoi .....	157
Artículo 4.14.12	Parcela en la calle Thomas A. Edison, 8 esquina a calle Rafael Almeida, 10 .....	158

Artículo 4.14.13	Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña.....	158
<b>Capítulo 4.15</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO.....</b>	<b>159</b>
Artículo 4.15.1	Área .....	159
Artículo 4.15.2	Obras y actividades admisibles.....	159
Artículo 4.15.3	Aplicación.....	159
Artículo 4.15.4	Parámetros volumétricos .....	159
Artículo 4.15.5	Parámetros de uso.....	159
Artículo 4.15.6	Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6.....	160
<b>TÍTULO 5</b>	<b>NORMAS ZONALES .....</b>	<b>161</b>
<b>Capítulo 5.1</b>	<b>NORMA ZONAL B .....</b>	<b>162</b>
Artículo 5.1.1	Área .....	162
Artículo 5.1.2	Obras y actividades admisibles.....	162
Artículo 5.1.3	Aplicación.....	162
Parámetros Tipológicos.....		162
Artículo 5.1.4	Condiciones de las parcelas.....	162
Artículo 5.1.5	Posición de la edificación en la parcela .....	162
Artículo 5.1.6	Número de viviendas por parcela .....	163
Parámetros Volumétricos .....		163
Artículo 5.1.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	163
Artículo 5.1.8	Condiciones de altura .....	163
Artículo 5.1.9	Medición de altura para edificaciones en ladera .....	163
Parámetros Compositivos .....		165
Artículo 5.1.10	Condiciones de composición y forma.....	165
Artículo 5.1.11	Materiales de fachada .....	166
Parámetros de Uso .....		166
Artículo 5.1.12	Compatibilidad y localización de los usos.....	166
<b>Capítulo 5.2</b>	<b>NORMA ZONAL Bt .....</b>	<b>168</b>
Artículo 5.2.1	Área .....	168
Artículo 5.2.2	Obras y actividades admisibles.....	168
Artículo 5.2.3	Aplicación.....	168
Parámetros Tipológicos.....		168
Artículo 5.2.4	Condiciones de las parcelas.....	168
Artículo 5.2.5	Posición de la edificación en la parcela .....	169
Artículo 5.2.6	Número de viviendas por parcela .....	169
Parámetros Volumétricos .....		169
Artículo 5.2.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	169
Artículo 5.2.8	Condiciones de altura .....	169
Parámetros Compositivos .....		169
Artículo 5.2.9	Condiciones de composición y forma.....	170
Artículo 5.2.10	Materiales de fachada .....	170

Artículo 5.7.9	Condiciones de altura para edificaciones en ladera limitando con suelo rústico .....	192
Parámetros Compositivos .....		192
Artículo 5.7.10	Condiciones de composición y forma.....	192
Artículo 5.7.11	Materiales de fachada .....	193
Parámetros de Uso .....		193
Artículo 5.7.12	Compatibilidad y localización de los usos .....	193
<b>Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M.....</b>		<b>194</b>
Artículo 5.8.1	Área .....	194
Artículo 5.8.2	Obras y actividades admisibles.....	194
Artículo 5.8.3	Aplicación.....	194
Parámetros Tipológicos.....		194
Artículo 5.8.4	Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta .....	194
Artículo 5.8.5	Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación .....	195
Artículo 5.8.6	Posición de la edificación en la parcela .....	195
Parámetros Volumétricos .....		196
Artículo 5.8.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	196
Artículo 5.8.8	Condiciones de altura .....	196
Parámetros Compositivos .....		199
Artículo 5.8.9	Condiciones de composición y forma.....	199
Artículo 5.8.10	Materiales de fachada .....	200
Parámetros de Uso .....		200
Artículo 5.8.11	Compatibilidad y localización de los usos .....	200
<b>Capítulo 5.9 NORMA ZONAL Mr.....</b>		<b>203</b>
Artículo 5.9.1	Área .....	203
Artículo 5.9.2	Obras y actividades admisibles.....	203
Artículo 5.9.3	Aplicación.....	203
Parámetros Tipológicos.....		203
Artículo 5.9.4	Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta .....	203
Artículo 5.9.5	Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación .....	204
Artículo 5.9.6	Posición de la edificación en la parcela .....	204
Parámetros Volumétricos .....		205
Artículo 5.9.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	205
Artículo 5.9.8	Condiciones de altura .....	205
Parámetros Compositivos .....		205
Artículo 5.9.9	Condiciones de composición y forma.....	205
Artículo 5.9.10	Materiales de fachada .....	206
Parámetros de Uso .....		206
Artículo 5.9.11	Compatibilidad y localización de los usos .....	206

### Artículo 4.12.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla OF en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

### Artículo 4.12.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles en edificaciones existentes, todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios (1.1.36), obras de demolición (1.1.37) y proyectos de actividades (1.1.39) de las presentes Normas, siempre que no impliquen una reducción en el número de plazas de aparcamiento. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiendo por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.

### Artículo 4.12.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso establecidos en esta Norma, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.12.5 al 4.12.10.

### Artículo 4.12.4 Parámetros de uso en edificaciones existentes

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios:
  - a) Garaje-Aparcamiento.
  - b) Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera.
  - c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, en planta baja y primera.
3. No se admiten usos alternativos ni autorizables.

### Artículo 4.12.5 Edificio de oficinas al sur del Colegio Iberia

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100 %.
  - b) Se establece una altura de cornisa de 23,90 m y 7 plantas sobre rasante.
  - c) El vuelo corrido a lo largo de las fachadas podrá sobrepasar hasta 1,20 m la alineación respectiva.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento en sótano.

## Artículo 4.12.10 Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado

### 1. Parámetros volumétricos:

- a) La edificación podrá ocupar el 100% de la parcela en las tres primeras plantas. La última planta deberá retranquearse:
  - 3 metros, hacia las calles Doctor Nuez Aguilar y Eufemiano Jurado.
  - Hasta coincidir con la línea que marca el fondo edificado de las edificaciones colindantes, hacia la calle Reyes Católicos.
- b) Altura máxima: 4 plantas.

### 2. Parámetros de uso:

- a) Uso vinculado: Garaje-aparcamiento, en sótano.
- b) Usos complementarios:

En planta baja:

  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.
  - Estación de Servicios, limitando a dos el número de surtidores.
- c) Usos alternativos: Servicios Comunitarios, Servicios Públicos y Garaje-aparcamiento.
- d) Uso autorizable: ninguno.

## Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt

*Corresponde a barrios surgidos con criterios de ensanche en el primer cuarto del siglo XX, consolidados con Vivienda Unifamiliar conformando manzanas cerradas con productos normalmente de tipo vivienda tradicional.*

*Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados. Al tiempo, se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.*

### Artículo 5.2.1 Área

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

### Artículo 5.2.2 Obras y actividades admisibles

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

### Artículo 5.2.3 Aplicación

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

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.2.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGM0-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

Asimismo, en Vegueta también estarán exentas las parcelas iguales o superiores a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados registradas antes de la aprobación del PGM0-2000 (26 de diciembre de 2000).

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.
3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

### Artículo 5.2.5 **Posición de la edificación en la parcela**

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
2. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán en chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación en el área de Schamann. Para el resto de las zonas reguladas por esta Norma Zonal se exigirá chaflán donde ya exista y en aquellas esquinas donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman el cruce de calles.

### Artículo 5.2.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.
2. Se exceptúa la parcela situada en la calle Doctor Ventura Ramírez, nº 14, en la que no se limita el número máximo de viviendas.

### Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.2.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

### Artículo 5.2.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será el siguiente:
  - a) La Isleta: tres (3) plantas.
  - b) Schamann: tres (3) plantas.
  - c) San Lorenzo: tres (3) plantas.
  - d) Casablanca I: dos (2) plantas en la fachada orientada hacia el noroeste y tres (3) plantas en las fachadas orientadas hacia el sureste. Cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela.
  - e) Vegueta: tres (3) plantas.
2. La altura de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:
  - a) Dos (2) plantas: siete (7) metros máximo.
  - b) Tres (3) plantas: diez (10) metros máximo.

### Parámetros Compositivos

### Artículo 5.2.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a la cadencia general.
2. Se deberá reinterpretar las invariantes de la zona y a estos efectos las fachadas tendrán en su composición las siguientes características:
  - a) En la Isleta y San Lorenzo:
    - Contarán con huecos de eje vertical dominante.
    - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.
  - b) En Schamann:
    - Predominará la horizontalidad en la dirección de los huecos o en su disposición.
    - Los elementos decorativos, como remarques de forjados y ventanas (alfeizar, jambas, dinteles), potenciarán esa dirección.
    - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.
  - c) Casablanca I:
    - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.
3. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados en las zonas de Schamann, Casablanca I y Vegueta reguladas por esta Norma Zonal. En La Isleta y San Lorenzo no se permiten balcones o miradores cerrados, admitiéndose abiertos con barandillas de estructura ligera.
4. Las cubiertas serán planas.

### Artículo 5.2.10 Materiales de fachada

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.
2. No se utilizarán carpinterías con acabado de brillo metálico ni anodizados.

#### Parámetros de Uso

### Artículo 5.2.11 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante:

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

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

En las dos parcelas situadas en la esquina entre las calles Alcalde Obregón y Pintor José Arencibia, el retranqueo de las dos últimas plantas lo marcará la línea que une en planta el punto a tres metros de la fachada en la medianera con la edificación colindante por la calle Alcalde Obregón, con la esquina que hace el chaflán con la calle Pintor José Arencibia.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal.
2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
3. En áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas, excepto en las parcelas situadas en El Terrero y en Vegueta, donde únicamente se permiten cubiertas planas intransitables. En parcelas con superficie igual o mayor a mil (1000) metros cuadrados se permitirá también la cubierta ajardinada.

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

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

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

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

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

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

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

### Artículo 5.8.10 **Materiales de fachada**

1. Los materiales deben ser de primera calidad.
2. Los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja deben ser revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.). Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada, en los edificios de áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior.

En la zona de El Terrero, se permite la utilización de revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.) en las fachadas hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo.

3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.

### Parámetros de Uso

### Artículo 5.8.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva. Se permitirá Vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas de M2, M3 y M4. No se podrán situar Viviendas en planta baja excepto en la M2 y M3. Asimismo, se exceptúa en la M4 de Almatriche, Tarahales y Las Torres. También se permite el uso de Vivienda en planta baja en la M5 de Acuarelista Elías Marrero y de La Suerte, excepto en el frente de fachada que da hacia la rambla del suelo urbanizable. Igualmente se permite el uso de Vivienda en planta baja en la M6 de la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón, en Las Torres. En la parcela situada en la calle León y Castillo nº 95, el uso vinculado será el de vivienda en régimen de protección.
2. Usos vinculados (salvo para las excepciones mencionadas en el anterior apartado, para las que se considerarán usos complementarios):
  - a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, serán uno o varios de entre los siguientes:
    - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
    - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
    - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
    - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
    - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.

- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
- c) Las parcelas con linderos frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que puedan edificar según los parámetros de la Norma Zonal M por estar en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 5.8.4 (apartado 3) del presente capítulo, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar en planta baja entre uno u otro, excepto en parcelas situadas en vías de interés (según lo dispuesto en el capítulo 2.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada) donde no se podrá optar por el uso Garaje-Aparcamiento.
- d) La parcela situada en la calle León y Castillo nº 95 tendrá a nivel de la calle León y Castillo una servidumbre de paso de al menos 7 metros de ancho que resuelva el acceso al Espacio Libre situado en el interior de la manzana.
3. Usos complementarios:
- a) En plantas bajo rasante:
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Sala de Espectáculos Tipo I ligado a la misma actividad en planta baja, Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I.

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

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

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

#### 4. Usos alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto en vías de interés (capítulo 2.7 de estas Normas).
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

#### 5. Usos autorizables:

- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
- Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo II.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, en edificios de uso exclusivo y situados en vías de interés (capítulo 2.7 de estas Normas).
- Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.

#### **CUARTA:**

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que se encuentren situadas tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección regulados por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento, están sujetas al régimen dispuesto específicamente en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley sectorial.

#### **QUINTA:**

Durante la tramitación y hasta la aprobación definitiva de la Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación se podrán tramitar y aprobar Estudios de Detalle para las manzanas reguladas por la Norma Zonal Mr, conforme a lo dispuesto por el Plan General Municipal vigente al respecto, siempre que las propuestas volumétricas resulten compatibles con lo previsto en la ordenación directa que se realiza en el presente documento del Plan General.

Una vez producida la aprobación definitiva y se encuentre en vigor la Adaptación Plena del Plan General Municipal, al resultar de aplicación inmediata y directa la ordenación prevista por éste, se suspenderá la tramitación de los Estudios de Detalle de la Norma Zonal Mr por resultar innecesarios.

#### **SEXTA:**

En cumplimiento de lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta del TR-LOTENC, en tanto no se redacten los correspondientes Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, el suelo del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria incluido en la declaración de Espacios Naturales Protegidos se clasifica transitoriamente por el presente Plan General de Ordenación como suelo rústico de protección natural. Una vez aprobado el Plan o Norma correspondiente, sus determinaciones de Ordenación Urbanística desplazarán a las establecidas con carácter transitorio por el presente Plan.

#### **SÉPTIMA:**

En tanto no se apruebe el APR-17 (Plan Especial "La Isleta"), será de aplicación para este ámbito la ordenación establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación y en las Normas Urbanísticas que le afecten. Las parcelas residenciales se regularán por la Norma Zonal Bt, y las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos lo harán por el título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

#### **OCTAVA:**

En tanto no se aprueben definitivamente las Ordenanzas Municipales de Edificación, seguirán siendo de aplicación las Condiciones de Habitabilidad y Estética, así como el artículo 6.3.8 relativo a Chaflanes, del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado el 9 de marzo de 2005.

#### **NOVENA:**

Hasta tanto entre en vigor el nuevo Plan Especial de Protección de "Vegueta-Triana" con su nueva delimitación, se mantiene la aplicación de la ordenación y la normativa del vigente, sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

## **DÉCIMA:**

Las dos manzanas situadas entre las calles Ramón y Cajal, Ladera Baja de San Juan y Guzmán el Bueno seguirán ordenadas por el Plan Especial de Reforma Interior “San Juan-San José” hasta la aprobación del nuevo Plan Especial de Protección “Vegueta-Triana”, al que se incorporarán.

Asimismo, y hasta tanto entre en vigor el nuevo Plan Especial de Reforma Interior “San Juan-San José” con su nueva delimitación, se mantiene la aplicación de la ordenación y la normativa del vigente sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango se opongan a las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o los que resultaren procedentes por aplicación de la vigente legislación en materia de suelo y ordenación urbana.

## Catálogo General Municipal de protección



Denominación: Vivienda unifamiliar

hoja 1 de 2

Situación	c/ Alcalde Francisco Hernández González / Domingo Doreste, 9
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-T

## INFORMACIÓN

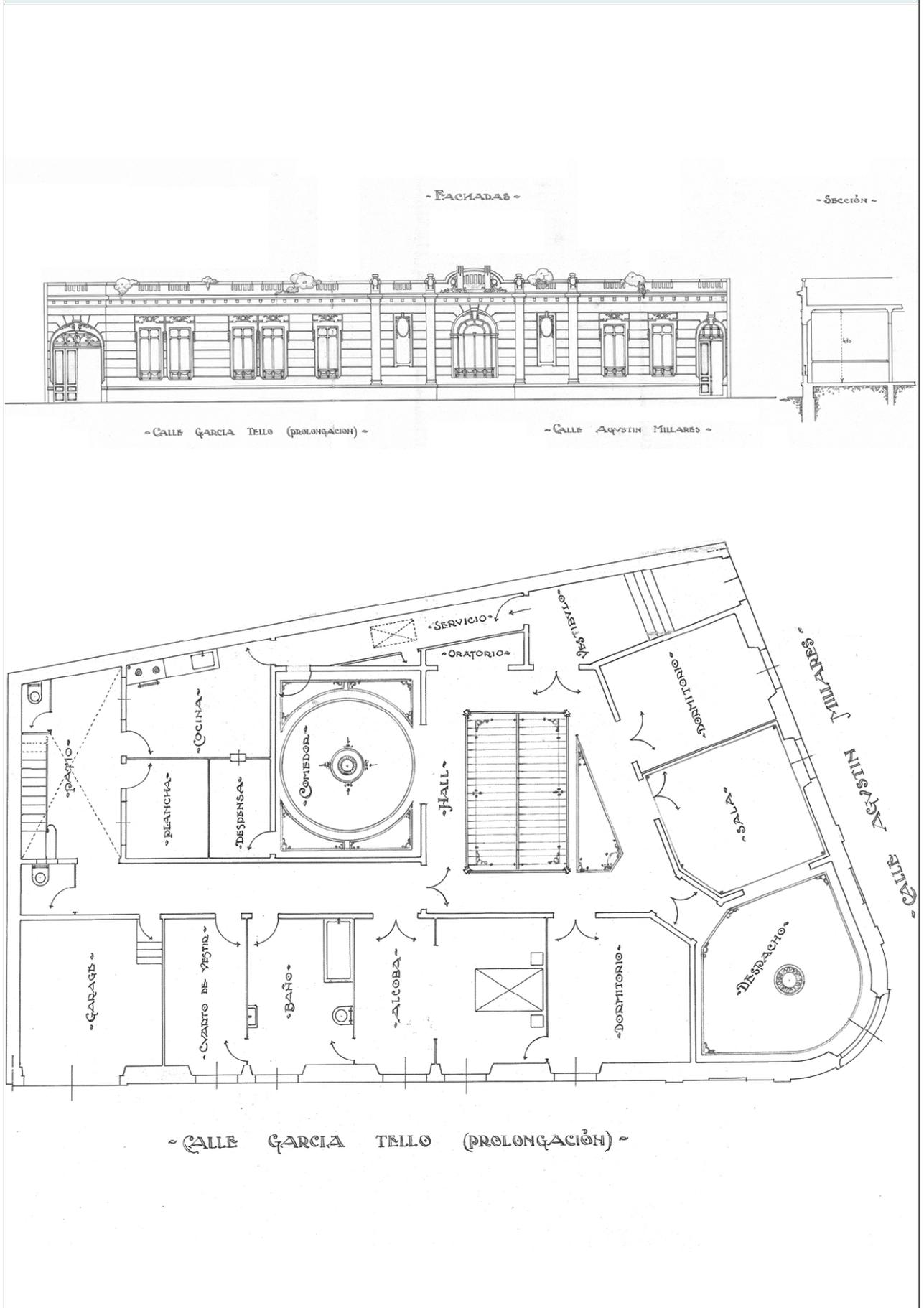
Autores	Rafael Masanet Faus		
Fechas	1923		
Documentación	AHPLP.:PyO. LEG. 60; EXP.: 21		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	-	Conservación	Buena

## PROTECCIÓN

Descripción	Interesante solución modernista en esquina. Planta original en este barrio.
Observaciones	Se protege el proyecto original, del cual se adjuntan planos. El resto de la parcela se podrá edificar con la Norma Zonal Bt y 3 plantas de altura. Se podrá segregar.  Anteriormente correspondía a esta edificación la ficha 391 del catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2001.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



Denominación: Conjunto de edificaciones

hoja 1 de 2

Situación	c/ Alcalde Francisco Hernández González, 7 y 9
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-T

## INFORMACIÓN

Autores	Fernando Navarro		
Fechas	1924		
Documentación	AHPLP.:PyO. LEG. 65; EXP.: 141		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

## PROTECCIÓN

Descripción	Conjunto de interés.
Observaciones	Anteriormente correspondía a esta edificación la ficha 392 del catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2001.
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-

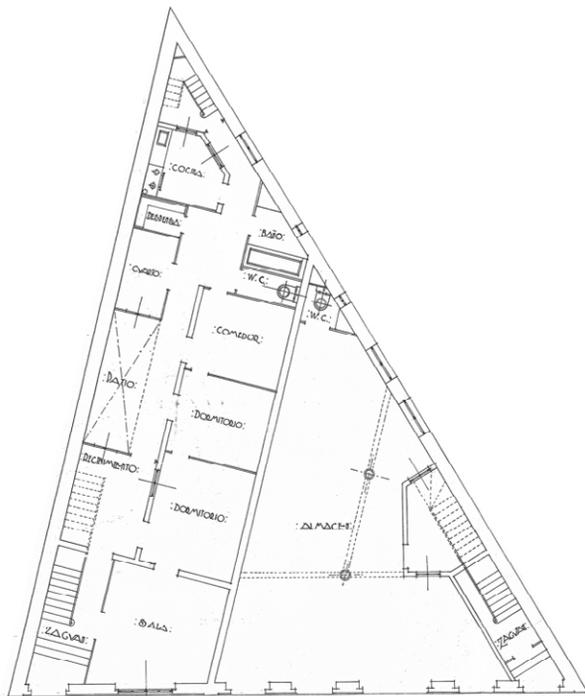
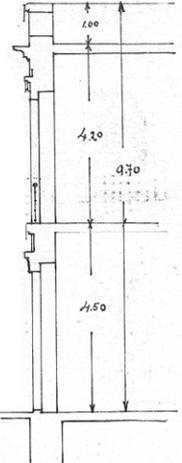


INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

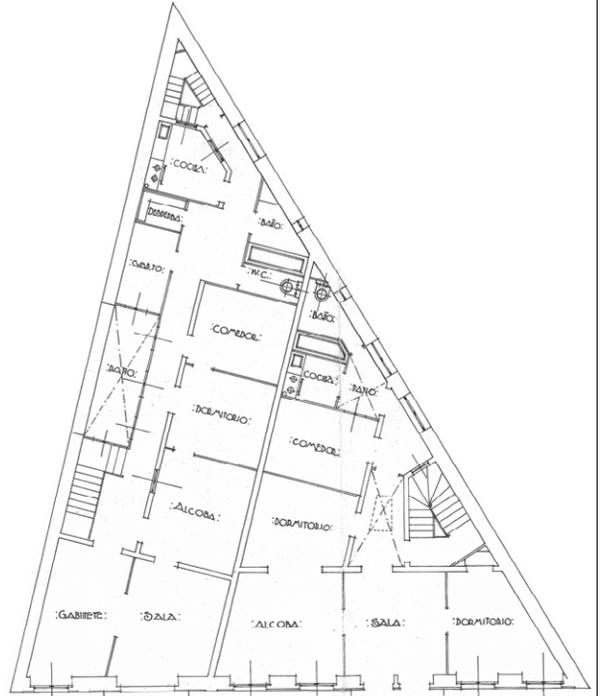


• ESCALA 1:100 •

ELZEDO



: PLANTA BAJA :



: PLANTA DIAL :

Denominación: Edificio de viviendas

hoja 1 de 2

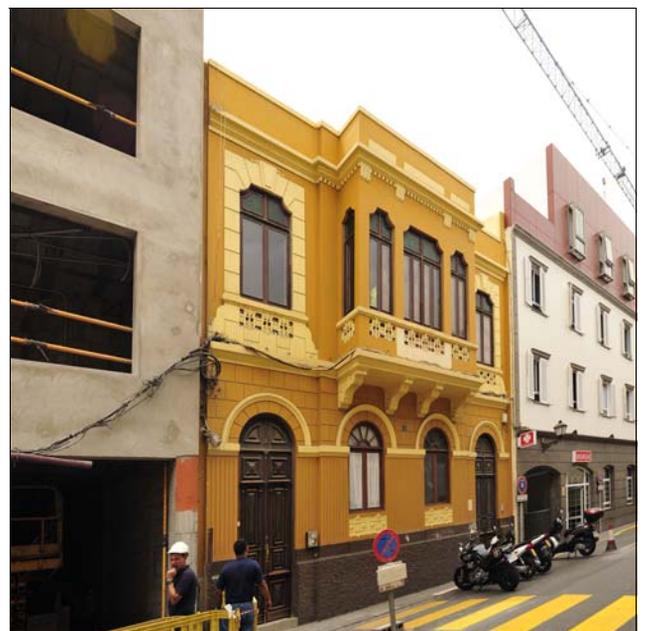
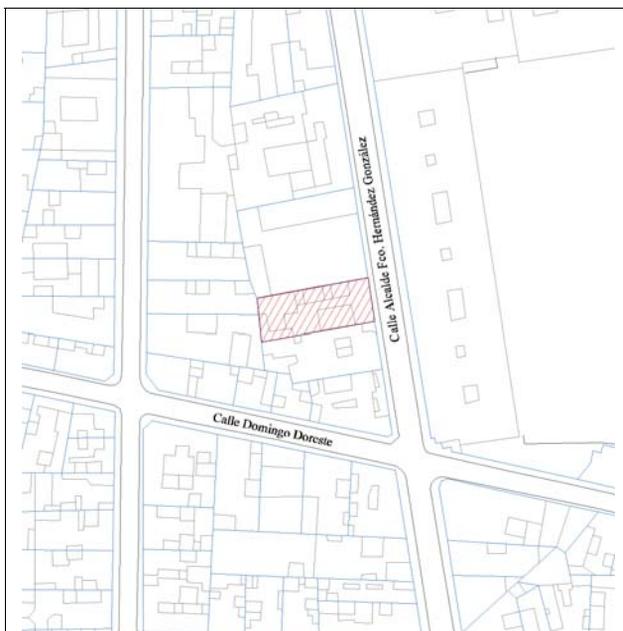
Situación	c/ Alcalde Francisco Hernández González, 14
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-T

## INFORMACIÓN

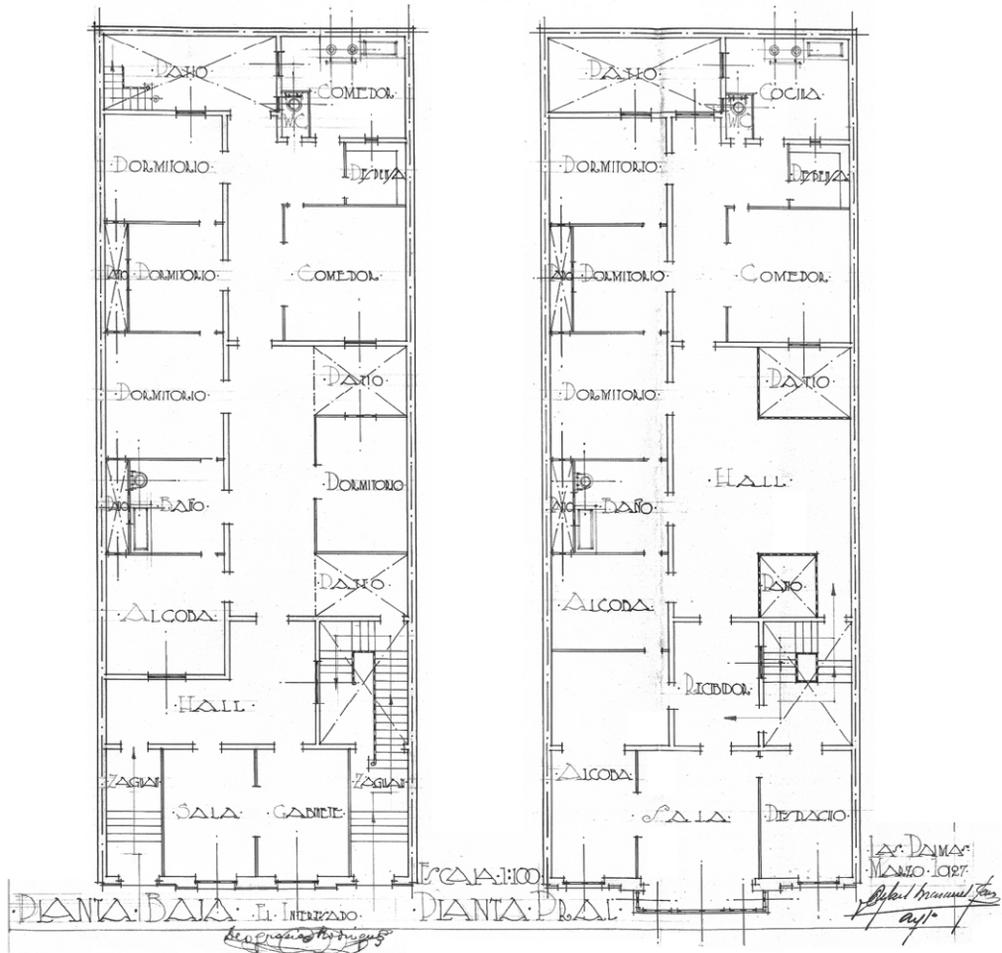
Autores	Rafael Masanet Faus		
Fechas	1927		
Documentación	AHPLP.:PyO. LEG. 71; EXP.: 56		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

## PROTECCIÓN

Descripción	Interés arquitectónico, interés en el entorno.
Observaciones	Anteriormente correspondía a esta edificación la ficha 394 del catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2001.
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



Denominación: Vivienda unifamiliar

hoja 1 de 2

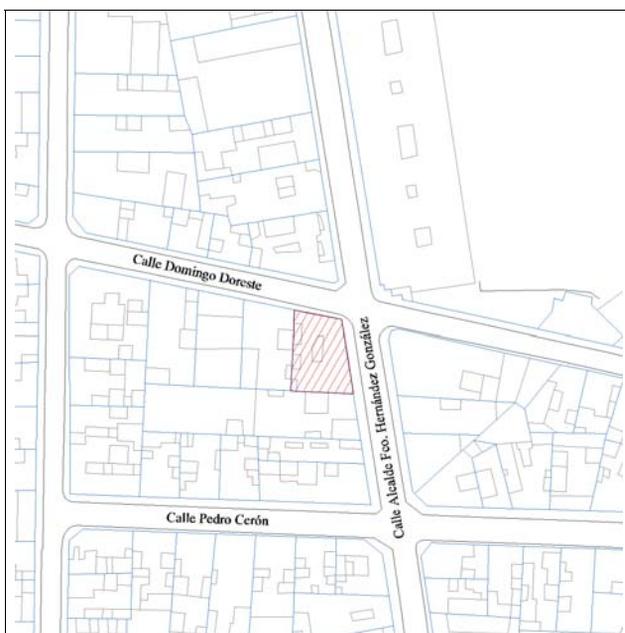
Situación	c/ Alcalde Francisco Hernández González, 20 / Domingo Doreste, 11
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-T

## INFORMACIÓN

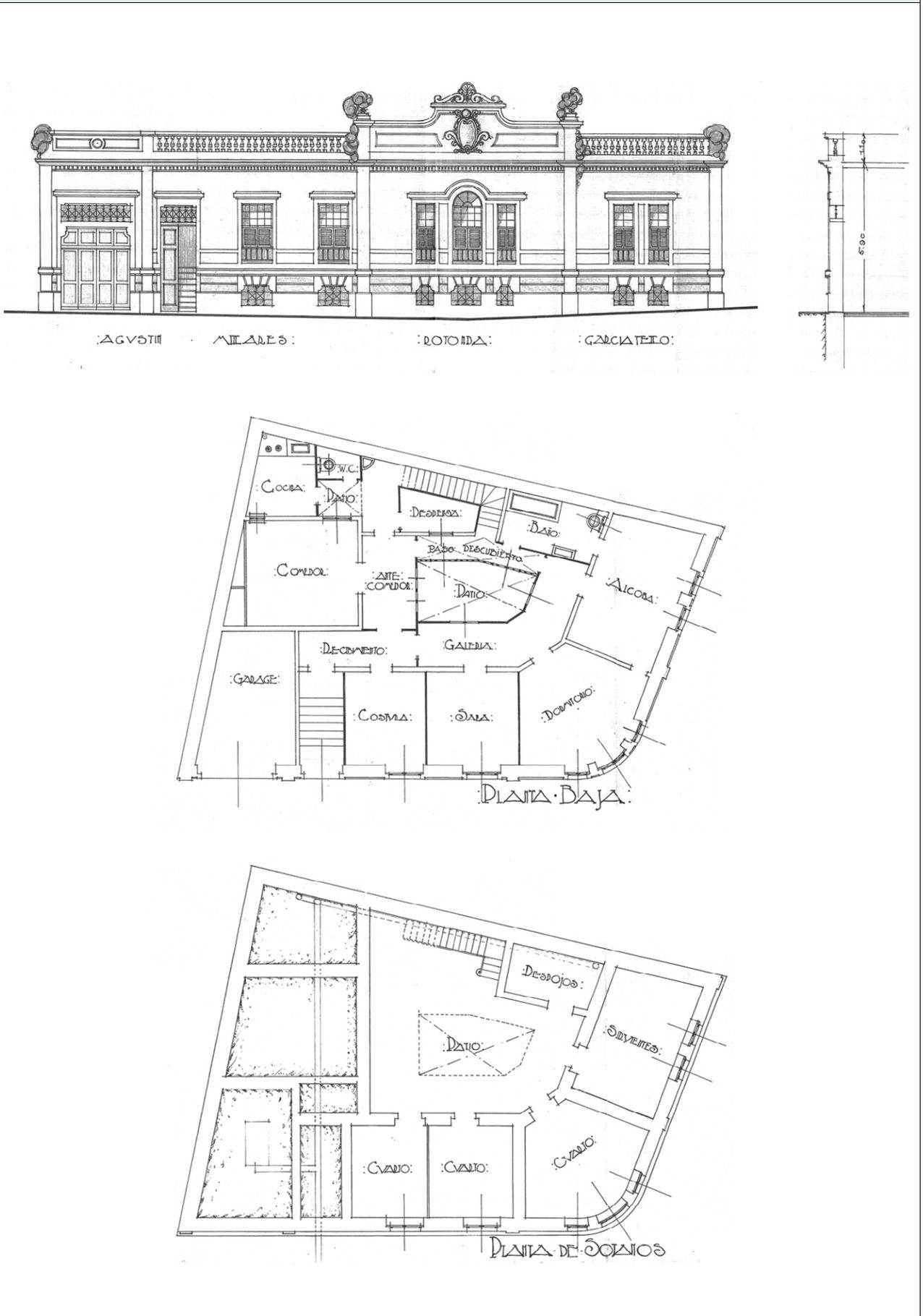
Autores	Fernando Navarro Navarro		
Fechas	1924		
Documentación	AHPLP.:PyO. LEG. 63; EXP.: 46		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	-	Conservación	Buena

## PROTECCIÓN

Descripción	Interesante vivienda unifamiliar en esquina. Con la casa de enfrente forma conjunto de interés.
Observaciones	Anteriormente correspondía a esta edificación la ficha 396 del catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2001.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



Denominación: Edificio de viviendas

hoja 1 de 2

Situación	Doctor Ventura Ramírez, 31 / Paseo de San José, 23 y 25
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	20-S

## INFORMACIÓN

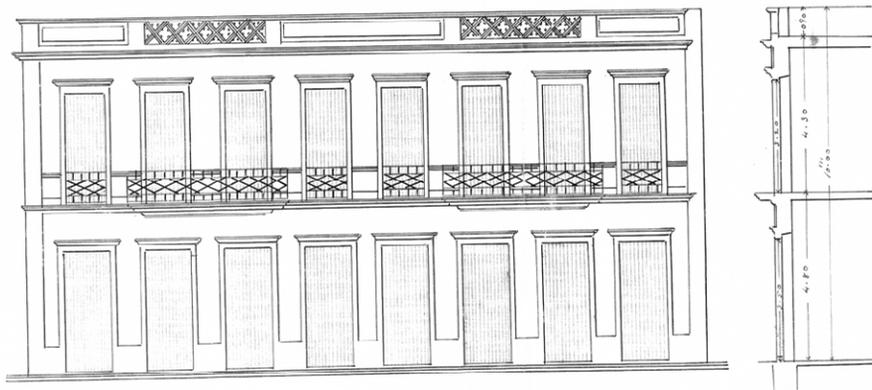
Autores	Laureano Arroyo		
Fechas	1908		
Documentación	AHPLP.:PyO. LEG. 37; EXP.: 618; ORD.: 9		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Comercial , Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

## PROTECCIÓN

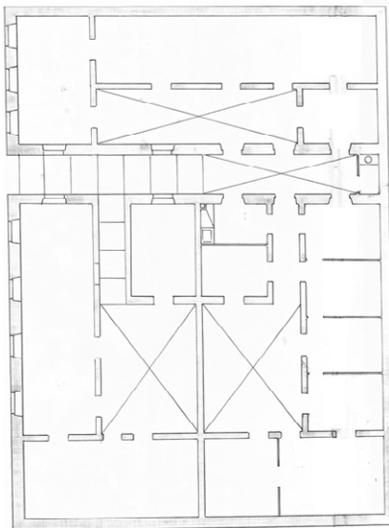
Descripción	Forma parte del conjunto de esquinas al Paseo de San José de carácter unitario. Interés arquitectónico.
Observaciones	Anteriormente correspondía a esta edificación la ficha 401 del catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2001.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-



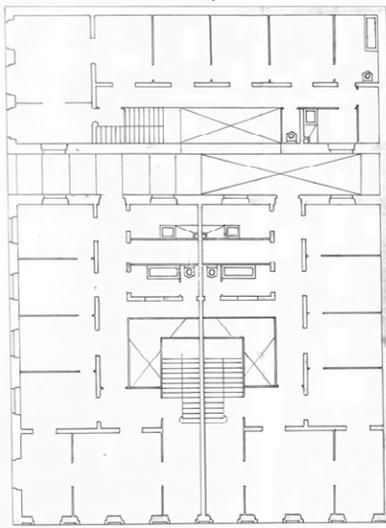
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



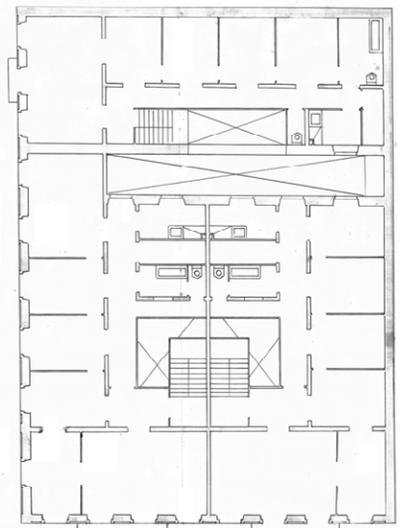
Sótanos



Planta baja.



Planta alta



Denominación: Edificio de dos plantas

hoja 1 de 1

Situación	c/ Hernán Pérez, 67 y 69
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-S

## INFORMACIÓN

Autores	-		
Fechas	Principios del s. XX		
Documentación	-		
Usos planta baja	-	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Regular

## PROTECCIÓN

Descripción	Integrante de conjunto de interés.
Observaciones	Anteriormente correspondía a esta edificación la ficha 419 del catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2001.
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-



Denominación: Edificio de dos plantas

hoja 1 de 1

Situación	Paseo de San José, 13 / Hernán Pérez, 71
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-S

## INFORMACIÓN

Autores		-	
Fechas		Principios del s. XIX	
Documentación		-	
Usos planta baja	-	Usos anteriores	Comercial , Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Regular

## PROTECCIÓN

Descripción	Solución interesante en esquina. Integrada en conjunto.
Observaciones	Anteriormente correspondía a esta edificación la ficha 492 del catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2001.
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-



Denominación: Conjunto de edificios

hoja 1 de 1

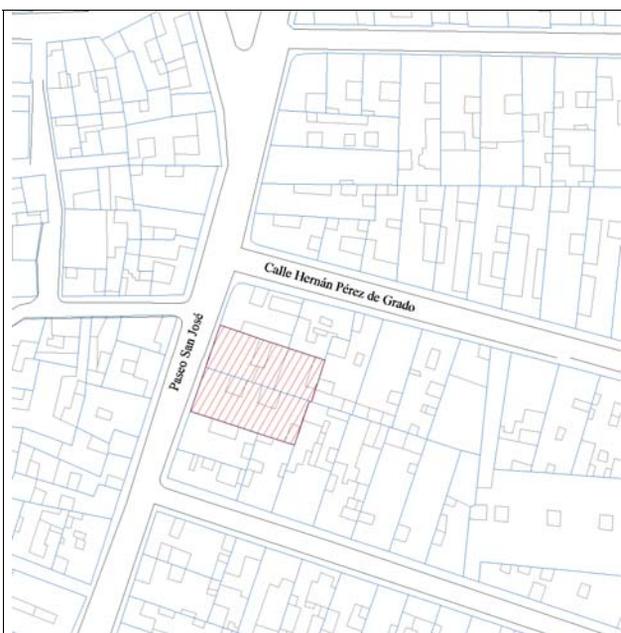
Situación	Paseo de San José, 15 y 17
Barrio	Vegueta
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-S, 20-S

## INFORMACIÓN

Autores	-		
Fechas	1ª mitad del s. XX		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial , Residencial	Usos anteriores	-
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Regular

## PROTECCIÓN

Descripción	Piezas de interés integradas en conjunto.
Observaciones	Anteriormente correspondía a esta edificación la ficha 493 del catálogo del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2001.
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-



## Otros documentos



## Norma BH P.E.R.I. “San Juan – San José”



## 8.- **NORMATIVA URBANISTICA**

### 8.1.- INTRODUCCION

#### **GENERALIDADES**

La elaboración y tramitación simultánea de los PERIS de los Barrios de San Juan, San José, Tenoya y Tamaraceite, con una serie de características comunes, hace aconsejable la redacción de unas ordenanzas genéricas para todos ellos, y que puedan servir también para los PERIS en redacción de San Nicolás y San Roque, pudiendo incorporarse más tarde al texto del Plan General en su revisión, para ser aplicadas en los distintos Barrios Históricos.

El PERI propone que esta normativa se haga extensiva a las áreas de suelo urbano B3 limítrofes con el PERI, a través de un estudio de Detalle en cada caso.

En algunos de estos Barrios, en función de sus características específicas, no serán de aplicación determinados parámetros o condiciones, a los que se hará referencia explícita en cada caso. En el caso concreto de Tenoya, no será de aplicación todo aquello que se refiera a nuevas edificaciones de tres plantas de altura (BH3), dado que la altura máxima en toda el área de Tenoya es dos plantas (BH2).

Serán de aplicación las Normas de Edificación contenidas en el Título XI del PGOU, así como las Normas de Regulación de Usos y las Condiciones Particulares de los mismos, contenidas en los Títulos XIII y XIV con excepción de aquellas a las que explícitamente se haga referencia.

### 8.2.- ORDENANZA BH (Barrios históricos)

#### **Art. 1.- OBJETIVO**

Conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del Barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo de Edificios y Entornos Protegidos", controlando la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

#### **Art. 2.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS**

Superficie mínima 70 (setenta) m<sup>2</sup>.

Fachada mínima 6 (seis) metros.

Círculo inscribible 6 (seis) metros.

Las parcelas cuyos linderos laterales y traseros den a edificaciones existentes quedarán exentas del cumplimiento de las condiciones anteriores.

### **Art. 3.- CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION**

La edificación deberá realizarse con la línea de fachada coincidiendo sobre la alineación exterior, y con los linderos laterales sobre líneas de medianería, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

Las alineaciones vienen definidas en los planos correspondientes, debiendo solicitarse, en cualquier caso, del Ayuntamiento, el señalamiento de las alineaciones y rasantes a las que deberá ajustarse la edificación.

El artículo 261, "CHAFLANES", de las Normas del P.G.O.U. sólo será de aplicación en las esquinas de las parcelas en las que las dos fachadas dan a vías de circulación rodada.

### **Art. 4.- CONDICIONES DE OCUPACION EN PLANTA**

No se establecen limitaciones ni al fondo edificable ni al coeficiente de ocupación, siendo ésta la resultante de solucionar la edificación conforme a normas de Habitabilidad.

Las parcelas que, como consecuencia de su escaso fondo no necesiten disponer de patios para ventilación o iluminación podrán ocuparse al 100%, tanto en la planta baja como en la(s) planta(s) alta(s).

La inclusión de patios interiores a la parcela por necesidades de ventilación e iluminación ó el retranqueo de la edificación en linderos testeros por cumplimiento del artículo 264 bis de las Normas de P.G.O.U., no eximirá, en ningún caso, del cumplimiento de las normas de edificabilidad y volumen.

### **Art. 5.- EDIFICABILIDAD**

No se fija. La edificabilidad será la resultante de aplicar las Normas de Edificación, Regulación de Usos y el resto de la Ordenanza BH.

No se procederá, en ningún caso, a la regularización de alturas con los edificios colindantes.

### **Art. 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**

Se establecen las siguientes alturas máximas en fachada para las distintas zonas de Ordenanza:

ZONA	Nº DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA DE CORNISA
BH2	2 (dos)	7,00 (siete) metros.
BH3	3 (tres)	9,60 (nueve con sesenta) metros.

En ambos casos la altura desde la rasante de la acera hasta el intradós del 2º forjado no será inferior a 6,10 (seis con diez) metros ni superior a 6,60 (seis

con sesenta) metros, sustituyendo estas dimensiones a la reflejada en el artículo 287 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Para la medición de alturas en fachadas de parcelas pertenecientes a una sola zona de Ordenanza y en calles en pendientes se estará a lo dispuesto en el artículo 292 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana, excepto en los apartados 5. y 6.

Sin embargo para las parcelas afectadas conjuntamente por las zonas de Ordenanzas BH2 y BH3, se establece el siguiente sistema de medición, en función de la diferencia de cotas entre los puntos de rasante más alta y más baja:

- a) Si esta diferencia es inferior a 3 metros, la fachada podrá tener 3 plantas de altura, sin superar en ningún punto los 9,60 metros de altura de cornisa.
- b) Si esta diferencia es inferior a 6 metros y superior o igual a 3 metros, la fachada tendrá como máximo 9,60 m de altura de cornisa en el punto de cota inferior y 7 m, como máximo, de altura de cornisa en el de cota superior, con la línea de cornisa sin escalonar.
- c) Si esta diferencia es superior o igual a 6 metros, la fachada deberá escalonarse, de manera que no se supere en ningún caso la altura de 3 plantas.

En el caso en que no sea viable su escalonamiento, no podrá superar bajo ningún concepto los 9,60 m. de altura.

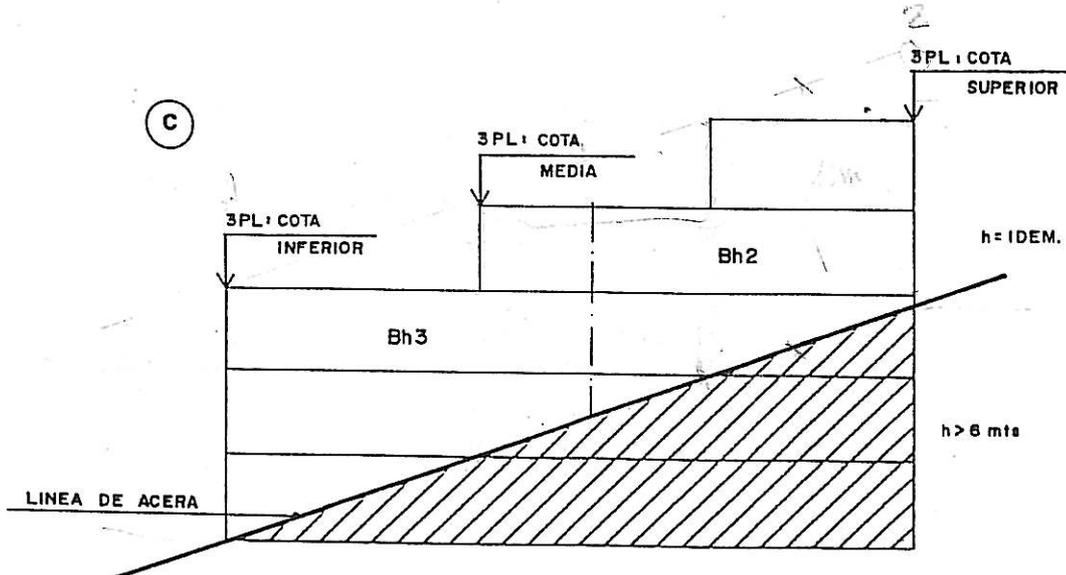
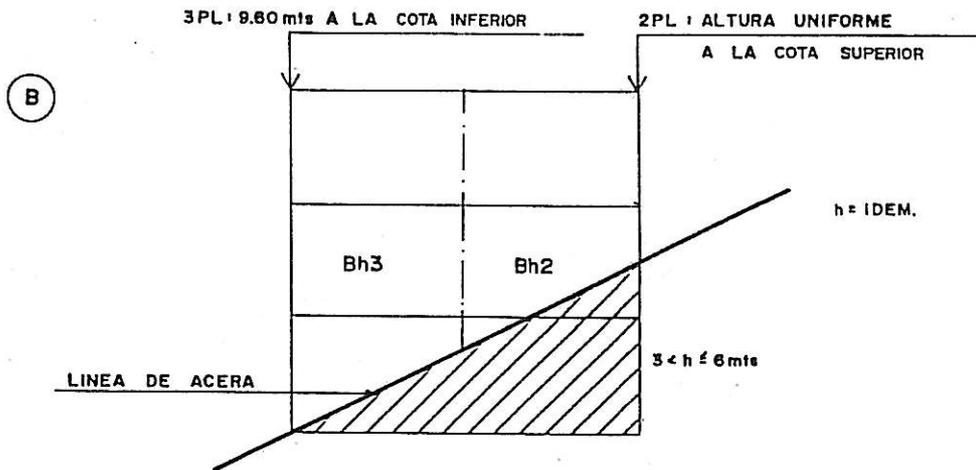
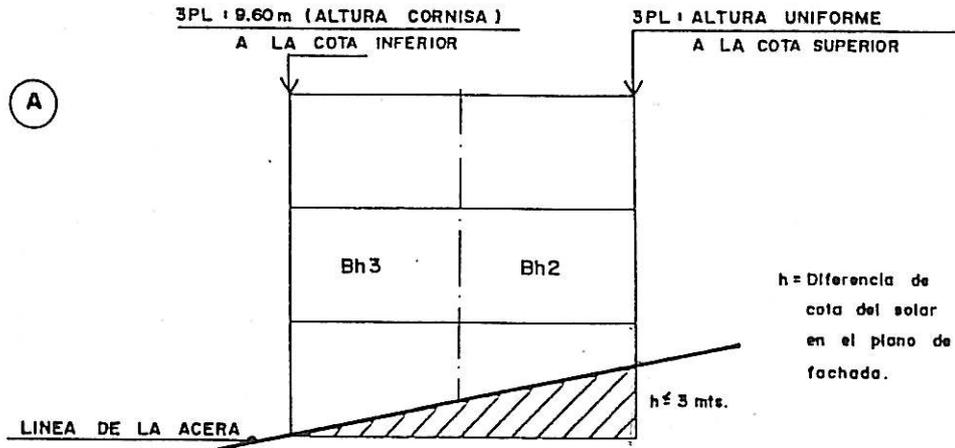
La altura de coronación, medida desde la cota de piso determinado de la azotea, no podrá ser superior a 1,20 (uno con veinte) metros

La altura máxima en el interior de las parcelas, se regulará de la siguiente manera: la edificación no superará en ningún caso las 3 plantas de altura sobre la línea que une la cota inferior y superior de la calle de su fachada y de la opuesta. Así mismo deberá escalonarse para adaptarse a la topografía de la parcela, no pudiendo sobresalir en ningún caso de la línea paralela a la rasante natural del terreno, según se define en el artículo 255.b.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, trazada a 10 (diez) metros de dicha rasante medidos sobre rectas verticales en todos sus puntos.

(Ver gráfico orientativo anexo).

# GRAFICO ORIENTATIVO

## ORDENANZA Bh2 Y Bh3 : ALTURAS EN EL PLANO DE FACHADA



**Art. 7.- CONDICIONES DE ESTETICA****a) Huecos en fachada**

Los huecos de fachada serán rectangulares, siendo su altura superior o igual a una vez y media la anchura ( $h \geq 1,5 b$ ), excepto en puertas de garaje, que serán, como máximo, de 2,5 metros de altura y 2,5 metros de anchura.

**b) Salientes y cuerpos volados**

No se permiten cuerpos volados cerrados en ningún caso, permitiéndose exclusivamente elementos volados, con un vuelo máximo de 70 (setenta) cms., y con una longitud máxima igual a 2/3 de la longitud de fachada. La distancia de la rasante de la acera al intradós del balcón será, en todos sus puntos, superior a 3 (tres) metros.

**c) Retranqueos**

No se permiten.

**d) Cubiertas**

Se prohíben elementos volumétricos salientes o añadidos sobre cubierta, a excepción de las cajas de escalera y los depósitos de agua, que en ningún caso podrán quedar vistos y deberán situarse a más de 3 m. de la fachada.

Las dimensiones y ubicación del volumen saliente de cajas de escaleras y depósitos de agua, quedarán sujetas a lo establecido en las Normas del Plan General, especialmente el art. 294.C.

Los proyectos de edificación de nueva planta, detallarán lo exigido para cubiertas de la presente normativa, en el que quede explícito la obra perfectamente rematada en la planta de cubierta.

**Art. 8.- REGULACION DE USOS****Usos permitidos:**

Residencial: colectivas (entre medianeras y comunitario).

Industrial: industria artesanal tipo A.

Almacenes: tipo A y B.

Comercial: tipo A y C.

Oficinas: tipo A y C.

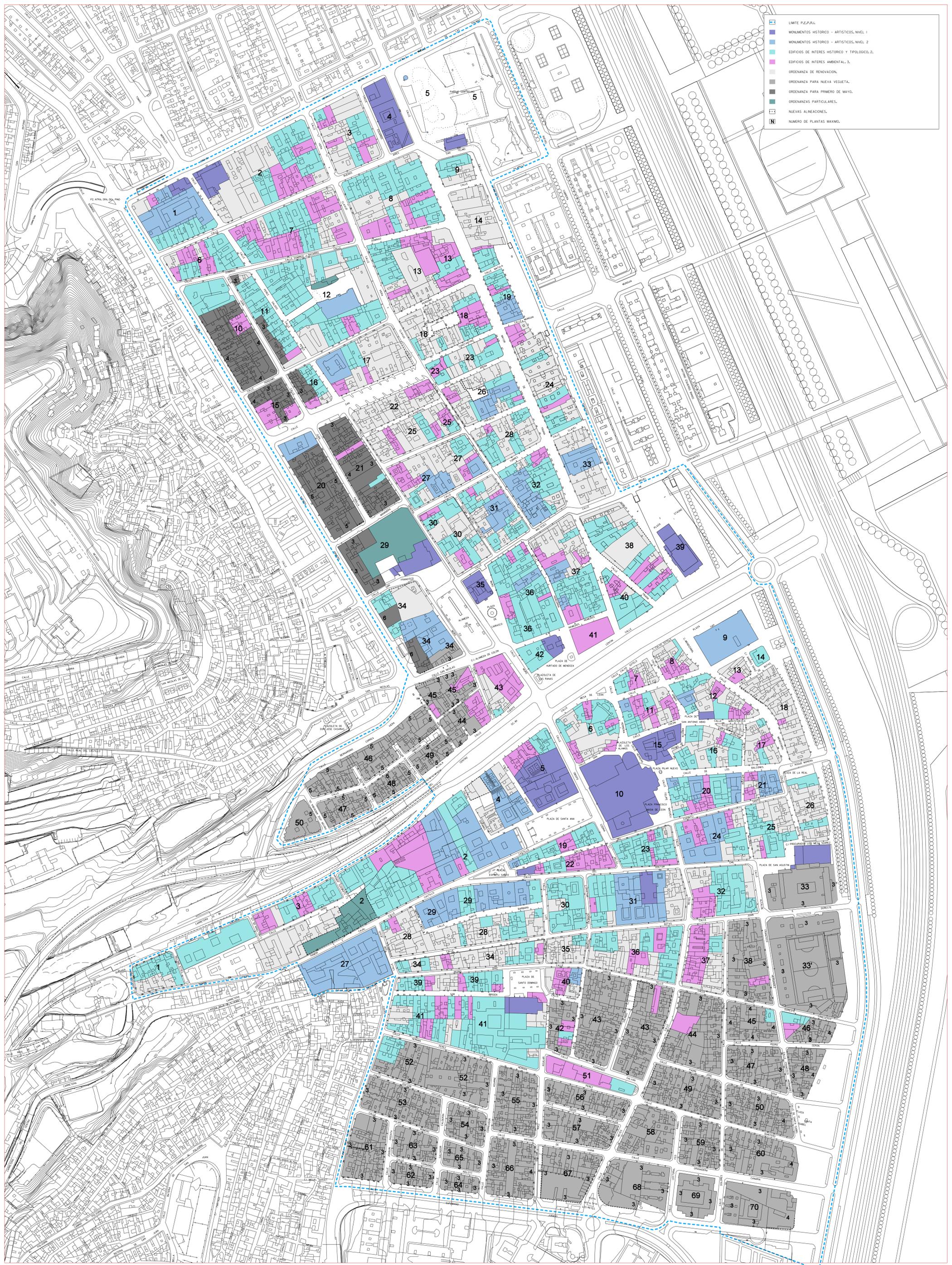
Prohibidos el resto

**CONDICIONES PARA EL USO DOTACIONAL.**

- 1.- Aquellas parcelas de uso dotacional que completan manzana con parcelas residenciales, se rigen por la ordenanza genérica a la que pertenece la manzana (ver Art. 480 del P.G.O.U).

## Plano de Ordenanzas del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana





- LIMITE P.E.P.R.U.
- MONUMENTOS HISTÓRICO - ARTÍSTICOS, NIVEL 1
- MONUMENTOS HISTÓRICO - ARTÍSTICOS, NIVEL 2
- EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO Y TIPOLOGICO, 2.
- EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL, 3.
- ORDENANZA DE RENOVACION.
- ORDENANZA PARA NUEVA VEGUETA.
- ORDENANZA PARA PRIMERO DE MAYO.
- ORDENANZAS PARTICULARES.
- NUEVAS ALINEACIONES.
- N NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO.

PLANO N. 2. ORDENANZAS. Escala 1/ 2.000.