

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



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN
RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO.

Febrero 2021

COORDINACIÓN MUNICIPAL

María Luisa Dunjó Fernández.

Arquitecta

EQUIPO DE REDACCIÓN

Ruth Navarro Delgado.

Arquitecta

Carolina Saavedra García.

Arquitecta

Inmaculada Morales Guerra.

Técnico Jurídico

RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO

Este es el resumen ejecutivo y no técnico de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Norma Zonal “P” tal y como se recoge en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y previsto en el artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El objetivo del presente documento es incluir un resumen de los objetivos y determinaciones establecidas en la Modificación de la Norma Zonal P del PGO de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilitar su participación en la tramitación del procedimiento.

El resumen ejecutivo no tiene carácter vinculante, pero al ser una síntesis de un documento que sí lo es, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de resumen ejecutivo.

1. OBJETO

Esta modificación tiene por objeto la ordenación pormenorizada correspondiente a la Norma Zonal P, contenida en las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria 2012, aprobado por Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de octubre de 2012 (en adelante PGO-2012).

Y es consecuencia del cumplimiento de la Sentencia núm. 309/2016 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, a su vez derivada del recurso contencioso-administrativo número 49/2013.

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dictó Sentencia en fecha 23 de junio de 2016, por la que estimaba parcialmente el recurso interpuesto al PGO-2012. La sentencia anulaba la asignación de la Ordenanza P y la altura de 3 plantas fijada al inmueble situado en el número 21 de la calle Canalejas, y ordenaba la asignación de otra ordenanza y parámetro de altura, acorde con la realidad de la zona y los antecedentes de planeamiento para este ámbito.



Por tanto, el objeto de esta modificación deriva, no sólo del obligado cumplimiento del fallo de la sentencia recaída, sino también de la revisión de la norma zonal P con la finalidad de que la ordenación de todo el ámbito resulte en su conjunto más coherente y apropiada a la zona.

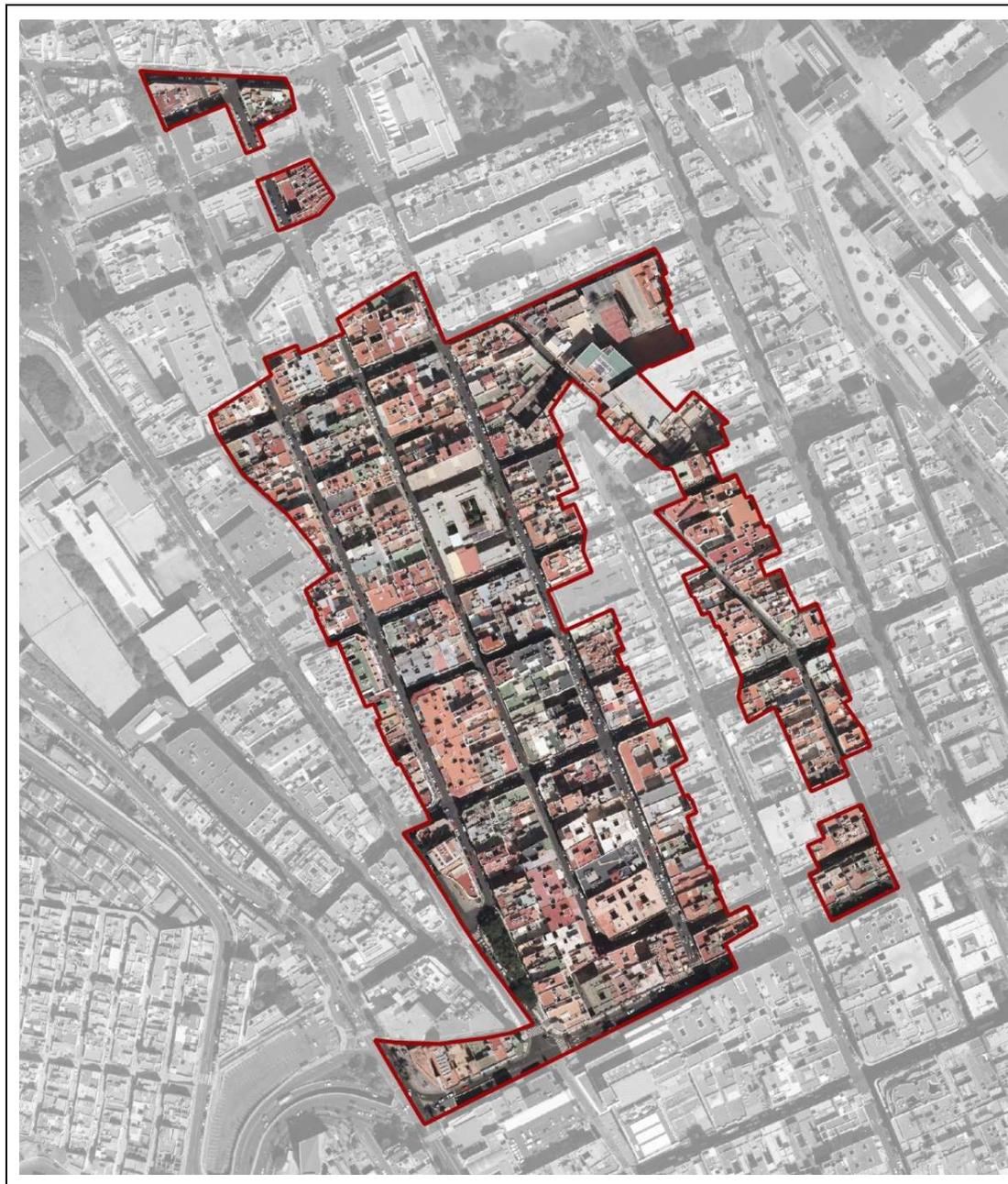
El fallo de dicha sentencia, en su parte dispositiva, dice lo siguiente:

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

En conclusión, esta Sentencia, además de descatalogar el inmueble situado en la calle Canalejas, 21, obliga a modificar la norma y el número de plantas asignado a la parcela en cuestión por el Plan General vigente. Por coherencia urbanística, ello no se debe realizar en exclusiva a dicha parcela, sino que en ejecución de dicha sentencia debe ser objeto de un estudio que afecte a todo el ámbito que regula dicha norma en el barrio de Canalejas, a excepción del espacio regulado por el Plan Especial de Protección “Entorno de la calle Perojo”.

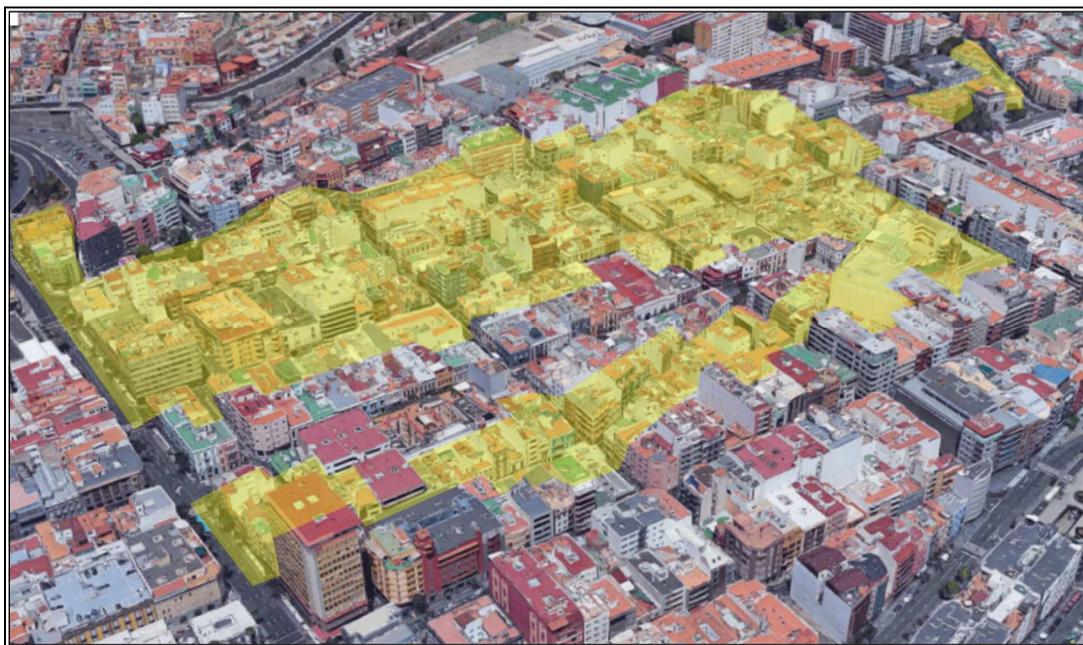
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito objeto de la Modificación se localiza en el barrio de Canalejas, y se corresponde con el área de aplicación de la actual Norma Zonal P, más las parcelas adyacentes situadas en calle Murga, 12-18 y 19-27 (que se regulan por la norma zonal M4) y calle Cebrián 55, esquina Tomás Morales (con norma zonal M6).



Delimitación del ámbito sobre ortofoto

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



Delimitación del ámbito en perspectiva aérea.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Tal y como se señala en el apartado 1 del presente resumen, una sentencia obliga a modificar la norma de aplicación, así como el número de plantas de una parcela incluida en este ámbito, en concreto el inmueble de la calle Canalejas, 21.

Esta obligatoriedad de proceder a la modificación de la norma zonal aplicable en la que se encuentra esta parcela, ha motivado el llevar a cabo una revisión de todo el ámbito, con el fin de dotarlo de homogeneidad especialmente en lo que al número de plantas se refiere.

La norma P del Plan General vigente y que regula el ámbito objeto de esta modificación, recoge los parámetros urbanísticos de una anterior regulación, la norma R del Plan Especial de Protección API-02 “Plan Especial de Protección de la calle Perojo”, cuyo objetivo era poner en valor, de manera diferenciada, un ámbito situado en el entorno inmediato al BIC del “Conjunto Histórico de la calle Perojo e inmediaciones” y .en el que destaca la presencia de numerosos edificios catalogados por sus valores históricos-arquitectónicos, con el fin de lograr una mayor integración de la nueva edificación con los valores de protección del barrio de Canalejas y contribuir a mantener las cualidades de este entorno urbano.

Pero con el tiempo, este ámbito, se ha ido conformando como una especie de “isla” en un entorno regulado por la norma zonal M mayoritaria en el resto de la ciudad consolidada con edificaciones de vivienda colectiva dispuestas sobre alineación oficial

Las diferencias entre ambas normas son las siguientes:

- 1) Condiciones de las parcelas: Se conserva la estructura parcelaria, por entender que la misma es representativa y característica del contexto histórico en el que surge el barrio de Canalejas, y un elemento fundamental para mantener la morfología y carácter de dicho barrio. Por ello, se prohíbe la agregación o segregación de parcelas. En cambio, en la norma M no se establece parcela mínima ni máxima a efectos de edificación, y solo, a efectos de segregación, se establece una parcela mínima de 250 m².
- 2) Número de viviendas por parcela: Se limita, permitiendo 2 viviendas como máximo en tipología de vivienda unifamiliar y 2 viviendas por planta en la categoría de edificación colectiva. En cambio, en la norma M no se establece limitación al respecto, en fomento de la tipología de edificación de vivienda colectiva con bajo comercial, que es la tipología que conforma la mayor parte de la ciudad baja.
- 3) Condiciones de composición y forma: Se establecen condiciones tanto de composición y forma como de materiales a emplear, con el fin de lograr una mayor integración en este entorno con valores de protección. En cambio, en la norma M, la composición es libre y las limitaciones en cuanto a materiales son mínimas y de carácter general.
- 4) Tipo de cubiertas: Se establecen planas y transitables, siguiendo el modelo tradicional en la zona que es la azotea. En cambio, en la norma M, la cubierta se establece intransitable como norma general, con excepciones según superficie de parcela y zonas concretas.
- 5) Usos: se permite el residencial en planta baja y se limitan los usos alternativos, es decir aquellos que pueden sustituir en su totalidad al uso principal que es el residencial, admitiendo en esta modalidad tan solo los Servicios Comunitarios y la Administración Pública. En cambio, en la norma M, se prohíbe la vivienda en planta baja, obligando a utilizar esta planta para usos terciarios o dotacionales.

Como se puede observar no se trata de diferencias notables, por lo que se ha optado por reconsiderar algunos aspectos con el fin de lograr una norma más flexible y adaptada a la actualidad, sin perjuicio de seguir cumpliendo con los objetivos de integración con los valores existentes en el ámbito.

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

Asimismo, se realiza un ajuste en la altura normativa establecida en algunas parcelas con el objeto de homogeneizar y dar solución al paisaje urbano quebrado actual con saltos de

edificación y posibilitando una mayor integración de la nueva edificación con la volumetría de la edificación existente en el barrio de Canalejas, donde un 35% de las parcelas se encuentran incluidas en el Catálogo de Protección Arquitectónica.



Número de plantas permitidos con la Norma vigente.

4. RESUMEN EJECUTIVO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1 Sustitución de la Norma P por la Norma M y su nueva variante Mc.

En las manzanas localizadas en el borde del ámbito se procede a aplicar directamente la norma zonal M de las Normas Pormenorizadas vigentes del PGO-2012 al detectarse una consolidación edificatoria que responde en sus parámetros a los establecidos en la norma M.

En el resto de manzanas del ámbito se aplica norma M del PGO con las nuevas determinaciones y parámetros introducidos para resolver y completar las necesidades singulares que demanda el entorno de Canalejas. Estas determinaciones serán de aplicación específica en las manzanas o tramos de manzana que aparecerán señaladas con las siglas Mc (norma M para el barrio de Canalejas) en los Planos de Regulación del Suelo y de la Edificación del PGO.

Los parámetros diferenciadores con respecto a la norma M son los siguientes:

- Condiciones de las parcelas: Se mantiene la parcelación existente, pero permitiendo la agregación en aquellos casos de parcelas con escasa superficie (igual o inferior a 100 m²), al igual que se establece en la norma VT del API-01 colindante.
- Posición de la edificación en la parcela: La edificación deberá ejecutarse con la fachada en la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales. No se exigirá chaflán, excepto en los casos en que ya exista o que sea necesario para homogeneizar con el resto de esquinas que conforman el cruce de calles.
- Altura: En esta norma se proponen solo dos alturas, 3 o 4 plantas (Mc3 o Mc4), localizadas según se indica en el *Plano O.06. Propuesta de Ordenación*. Las áreas con altura superior se corresponden con la norma M, y se localizan en los bordes del ámbito de estudio.
- Condiciones compositivas: Similares a las establecidas en la norma P vigente, es decir, no es un área de composición libre como en la norma M, sino se trata de mantener los invariantes compositivos de la zona, y también definir las cubiertas como azoteas, elementos planos y transitables.
- Usos: Similares a los establecidos en la norma M, pero permitiendo como uso cualificado tanto la vivienda unifamiliar como la colectiva, y admitiendo en planta baja el uso residencial.

En cuanto al establecimiento de la altura máxima, el criterio ha sido tomar el tramo de manzana hacia cada calle como la unidad mínima a valorar para establecer las alturas, y considerando modificar la altura permitida en aquellos tramos donde la edificación existente supere la altura normativa en más del 50% de la longitud la fachada del tramo correspondiente, y no permitir una altura normativa mayor de 4 plantas en calles con ancho inferior a 10 mts.



Áreas de aplicación de la norma M y su variante Mc en el ámbito de modificación.

5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 25.3 del RDL 7/2015, Texto refundido de la Ley del Suelo, que señala la obligación de incluir en el Resumen Ejecutivo:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Se incluye, como anexo del presente documento, un plano con la delimitación del ámbito sujeto a la suspensión de las licencias, como medida cautelar para garantizar la efectividad de la ordenación urbanística futura.

Asimismo, la duración de dicha suspensión será de dos años o hasta la Aprobación definitiva, si ésta se produce con anterioridad.

Las Palmas de Gran Canaria a 03 de marzo de 2021.

Ruth Navarro Delgado.
Arquitecta

Carolina Saavedra García.
Arquitecta

Inmaculada Morales Guerra.
Técnico Jurídico

