

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



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Noviembre 2020

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

**DOCUMENTO DE ORDENACIÓN**

**Coordinación municipal**

María Luisa Dunjó Fernández  
*Arquitecta*

**Equipo de redacción**

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta*

Carolina Saavedra García  
*Arquitecta*

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra  
*Técnico jurídico*

**Edición y trabajos administrativos**

María del Pino Jansson Mayor  
*Edición cartográfica. SIG.*

María Zoraida López León  
*Administrativa*

Argelia Martín Martín  
*Ingeniera informática*

# ÍNDICE

<b>1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1.- OBJETO.....	1
1.2.- LOCALIZACIÓN DEL ÁREA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN .....	3
1.3.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA.....	5
1.4. - MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN .....	6
1.4.1 – Alcance y justificación del procedimiento de Modificación.....	8
<b>2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....</b>	<b>9</b>
2.1.- LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR.....	9
2.2.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	23
2.2.1 – Norma de aplicación.....	23
2.2.2 – Regulación de alturas .....	25
<b>3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA .....</b>	<b>30</b>
3.1.- SUSTITUCIÓN DE LA NORMA P POR LA NORMA M.....	31
3.1.1 Áreas de aplicación de la norma M vigente .....	32
3.1.2 Áreas de aplicación de la norma Mc, variante de la norma M.....	36
3.1.3 Variaciones en la altura de la edificación con la delimitación de la norma M y su variante Mc con respecto a la norma vigente P.....	41
<b>4.- CÓMPUTO DE LA DENSIDAD PREEXISTENTE.....</b>	<b>46</b>
4.1.- COMPARATIVA ENTRE LA NORMA VIGENTE Y LA NORMA PROPUESTA.....	49
4.2.- ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES DEL ÁMBITO .....	51
<b>5.- NORMATIVA PROPUESTA .....</b>	<b>54</b>
<b>6.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....</b>	<b>57</b>
<b>7.- ÍNDICE DE PLANOS.....</b>	<b>57</b>
<b>8.- DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGO .....</b>	<b>57</b>
8.1. PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN .....	57
8.1.1 Plano RS 16-R.....	57
8.1.2 Plano RS 16-S.....	57
8.1.3 Plano RS 17-R.....	57
8.1.4 Plano RS 17-S.....	57
8.2. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	57
8.2.1 Capítulo 5.3. Norma Zonal P. (se elimina) .....	57
8.2.2 Capítulo 5.8. Norma Zonal M .....	57
<b>9.- ANEXOS.....</b>	<b>58</b>
9.1. PLANOS DE ORDENACIÓN .....	58
9.1.1 Plano 01. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	58
9.1.2 Plano 02. PLAN GENERAL VIGENTE.....	58
9.1.3 Plano 03. EDIFICIOS CATALOGADOS .....	58
9.1.4 Plano 04. ALTURAS EXISTENTES.....	58
9.1.5 Plano 05. ALTURA NORMATIVA EXISTENTE .....	58

9.1.6	Plano 06. PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	58
9.1.7	Plano 07. NORMA Mc EN EL PGO-2012 .....	58
9.2.	PLANOS DEL PLAN GENERAL EN VIGOR.....	59
9.2.1	Planos de Regulación del Suelo y la Edificación .....	59
9.2.1.1.	Plano RS 16-R.....	59
9.2.1.2.	Plano RS 16-S.....	59
9.2.1.3.	Plano RS 17-R.....	59
9.2.1.4.	Plano RS 17-S.....	59
9.3.	PLANOS DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS.....	60
9.3.1	Planos de Regulación del Suelo y la Edificación .....	60
9.3.1.1.	Plano RS 16-R.....	60
9.3.1.2.	Plano RS 16-S.....	60
9.3.1.3.	Plano RS 17-R.....	60
9.3.1.4.	Plano RS 17-S.....	60
9.4.	PÁGINAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	
	TÍTULO V NORMAS ZONALES EN VIGOR .....	61
9.4.1.	Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P.....	61
9.4.1.1.	Página 149.....	61
9.4.1.2.	Página 150.....	61
9.4.1.3.	Página 151.....	61
9.4.1.4.	Página 152.....	61
9.4.2.	Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M .....	61
9.4.2.1.	Página 172.....	61
9.4.2.2.	Página 173.....	61
9.4.2.3.	Página 174.....	61
9.4.2.4.	Página 175.....	61
9.4.2.5.	Página 176.....	61
9.4.2.6.	Página 177.....	61
9.4.2.7.	Página 178.....	61
9.4.2.8.	Página 179.....	61
9.4.2.9.	Página 180.....	61
9.5.	PÁGINAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	
	TÍTULO V NORMAS ZONALES MODIFICADAS .....	62
9.5.1.	Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P. ANULADO.....	62
9.5.1.1.	Página 149.....	62
9.5.1.2.	Página 150.....	62
9.5.1.3.	Página 151.....	62
9.5.1.4.	Página 152.....	62
9.5.2.	Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M .....	62
9.5.2.1.	Página 172.....	62
9.5.2.2.	Página 173.....	62
9.5.2.3.	Página 174.....	62
9.5.2.4.	Página 175.....	62
9.5.2.5.	Página 176.....	62

<i>9.5.2.5. Página 177</i> .....	<i>62</i>
<i>9.5.2.6. Página 177 bis</i> .....	<i>62</i>
<i>9.5.2.7. Página 178</i> .....	<i>62</i>
<i>9.5.2.8. Página 179</i> .....	<i>62</i>
<i>9.5.2.9. Página 180</i> .....	<i>62</i>

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

## 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

### 1.1.- OBJETO

Esta modificación 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.



Calle Canalejas, 21

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”, actualmente en tramitación por este Ayuntamiento como consecuencia de su declaración como Bien de Interés Cultural (BIC).

## 1.2.- LOCALIZACIÓN DEL ÁREA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

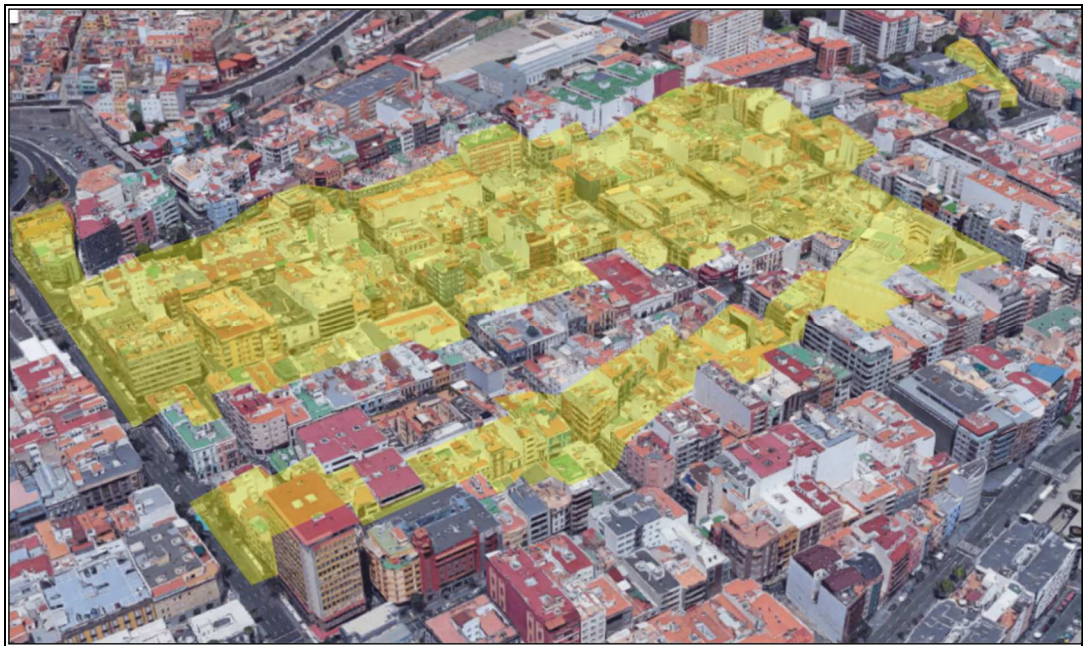
El ámbito objeto de la Modificación es el definido en el Plano 01. Se localiza en el barrio de Canalejas, y se corresponde con el área de aplicación de la Norma Zonal P, más las parcelas adyacentes situadas en calle Murga, 12-18 y 19-27 (que se regulan por la norma zonal M4) y calle Cebrián 55, esquina Tomás Morales (con norma zonal M6).



**Figura 1.** Delimitación del área objeto de la modificación.



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.



**Figura 2.** Perspectiva aérea del ámbito de actuación dentro del Barrio de Canalejas, marcado en amarillo.

### 1.3.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA

o Plan General 1989:

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

o Plan General 2000:

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

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

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

o Plan General 2012, actualmente en vigor (PGO-2012):

El Plan Especial fue anulado por Sentencia de 19 de enero de 2009, principalmente por defectos de tramitación y por la ausencia, en el Estudio Económico Financiero del mencionado Plan, de valoración de las compensaciones derivadas de la limitación singular de derechos adquiridos.

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

- a) La primera de ellas, se corresponde estrictamente con la delimitación establecida en el BIC, y que se ordenará a través de un Plan especial, de protección, APR-18 “Plan Especial Entorno de la calle Perojo”, actualmente en tramitación.
- b) Y en la segunda, que se corresponde con el resto del anterior API-02, se opta por la ordenación directa en el Plan General, y es la que se aborda en este documento. Se establecen dos normas zonales diferenciadas “P” y “M”, coincidiendo básicamente, la primera, con la zona más próxima al BIC, que reproduce la ordenanza R del Plan Especial anulado, y la segunda, localizada en las zonas periféricas y a las que el citado planeamiento asignaba la ordenanza Mp.

## 1.4.- MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

El marco jurídico de la presente modificación, derivada de la ejecución de sentencia tal y como se ha expuesto en los antecedentes, se limita a su justificación conforme a las disposiciones legales aplicables, que son las siguientes:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSC).

La posibilidad de modificación del planeamiento está regulada en los artículos 162 y siguientes. Aunque la nueva regulación de la Norma zonal P no deriva, por así decirlo, de una propuesta voluntaria, sino de un mandato judicial, se entiende que son aplicables los mismos artículos y parámetros. En concreto, es de aplicación a esta modificación lo dispuesto en el artículo 166 *Límites a las potestades de modificación.*

***“Artículo 166. Límites a las potestades de modificación.***

1.....

2. *Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.*

3. ....

Es este artículo, principalmente, el que perfila la presente ordenación de esta zona, y en el que se debe justificar la decisión del planificador en consonancia con lo dispuesto en la Sentencia, al tratarse de un suelo urbano consolidado colmatado y suficientemente dotado.

Por lo que este artículo, a su vez, hay que ponerlo en relación con los artículos 137.2 y 139.c) del mismo texto legal, que señalan:

***“Artículo 137. Ordenación urbanística pormenorizada***

...

2. *Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario.”*

***“Artículo 139.c). Límites de la potestad de planeamiento urbanístico.***

...

c) *Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por*

*el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.*

Por tanto, se parte de la densidad existente en los términos que se explican a lo largo de este documento, asumiendo la combinación del cumplimiento del planeamiento en el ámbito y a la que se añaden las situaciones legales de consolidación que se han producido con las sucesivas aprobaciones de los planes que le han afectado.

– **Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.**

En este Reglamento se detallan los motivos que justifican una modificación del planeamiento, así como los documentos que deben contener los instrumentos de ordenación.

En concreto, a esta modificación son de aplicación los siguientes artículos:

***“Artículo 106. Modificación***

*1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

*2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.*

*3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.”*

Si bien en ningún momento se habla de modificación derivada de mandato judicial, se entiende que se deben cumplir los trámites a los que se refiere este artículo anterior.

En primer lugar, destacar que no se precisa de consulta previa a otras administraciones o interesados, y que se exime de la elaboración de un documento de avance. Simplemente se requiere de un documento que analice la alteración pretendida y que sea sometida a evaluación ambiental estratégica.

Respecto al trámite ambiental, resaltar que el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inició en fecha 22 de enero de 2019.

Realizados todos los trámites legales y solicitados los informes pertinentes, en fecha 21 de junio de 2019 fue emitido el Informe Ambiental Estratégico por la Comisión Ambiental de Planes del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

El Acuerdo adoptado informando de la procedencia de la evaluación ambiental estratégica simplificada y la formulación del Informe Ambiental Estratégico fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, BOP núm. 85, de 15 de julio de 2019; y en el Boletín Oficial de Canarias, BOC núm. 138, de 19 de julio de 2019.

#### **1.4.1 – Alcance y justificación del procedimiento de Modificación**

La propuesta de modificación se limita exclusivamente a la norma zonal que será de aplicación en el ámbito señalado del barrio de Canalejas.

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

Se encuadra dentro del tipo de modificación menor, artículo 164 de la LSC, pues no se encuentra en los supuestos de modificación sustancial establecidos en el artículo 163 de la LSC.

##### ***“Artículo 163. Causas de modificación sustancial***

*1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:*

*a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*

*b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*

*c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

*2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación.*

##### ***Artículo 164. Causas de modificación menor***

*1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*

*...”*

Respecto a los documentos que incluye esta modificación, al no tratarse de una nueva ordenación, se incide en los cambios o alteraciones existentes con respecto a la ordenación actual, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 106 de la LSC, anteriormente citado. Por lo que, en consonancia con lo expuesto, se citan también los documentos del PGO modificados.

Por tanto, los documentos que se ha estimado incluir en esta modificación, y que se basa en la documentación requerida con carácter general a los instrumentos de ordenación urbanística, son los siguientes:

En lo que se refiere al documento de ordenación:

- Memoria justificativa de la modificación.
- Normativa.
- Planos de ordenación:
  - O1. Delimitación del ámbito.
  - O2. Plan General vigente (PGO-2012).
  - O3. Edificios catalogados.
  - O4. Alturas existentes.
  - O5. Altura normativa existente.
  - O6. Propuesta de ordenación.
  - O7. Norma Mc en el PGO-2012

Por otro lado, y como hemos dejado expuesto, las hojas y planos que se modifican del PGO-2012 se localizan en los siguientes documentos:

- Normas Urbanísticas. Ordenación Pormenorizada.
- Planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

## **2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

### **2.1.- LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR**

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

Los parámetros urbanísticos de la norma P se establecen en el Capítulo 5.3 de las Normas Urbanísticas vigentes, mientras que los parámetros urbanísticos de la norma M se establecen en el capítulo 5.8, que se exponen literalmente a continuación:

## Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

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

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

### Artículo 5.3.1 Área

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

### Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

### Artículo 5.3.3 Aplicación

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

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.3.4 Condiciones de las parcelas

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

### Artículo 5.3.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. Se exceptúan los casos contemplados en el apartado 2 del artículo 5.3.7.
2. 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 5.3.6 Número de viviendas por parcela

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

#### Parámetros Volumétricos

#### Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, de aplicación únicamente en Canalejas.
2. Cuando el fondo de la parcela a edificar colinde con un elemento de edificio protegido que tenga tratamiento de fachada, la nueva construcción deberá retranquearse al menos tantos metros como el número de plantas a edificar, con un mínimo de tres (3) metros. En este caso, la pared trasera resultante tendrá carácter de fachada.

#### Artículo 5.3.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra P de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. La altura máxima vendrá determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:
  - a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
  - b) Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.
  - c) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

#### Parámetros Compositivos

#### Artículo 5.3.9 Condiciones de composición y forma

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



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

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

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

#### Artículo 5.3.10 Materiales de fachada

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

#### Parámetros de Uso

#### Artículo 5.3.11 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
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.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Administración Pública.
  - 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, Tipo I.
  - 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:
- Residencia Comunitaria.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto Educativo y Religioso.
  - Administración Pública.
  - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
5. Usos autorizables:
- Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso.
  - 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. La parcela que lo solicite deberá estar situada a una distancia superior a doscientos cincuenta (250) metros de cualquier parcela destinada exclusivamente a este uso (calificada como AP o que se encuentre actualmente en explotación), distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos garajes.

## Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

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

*Se propone una dimensión mínima de las parcelas, a efectos de segregación, que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.*

### Artículo 5.8.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En los planos de Regulación del Suelo, la letra M siempre viene acompañada de un indicativo, un número o la letra "r", que hace referencia al número de plantas de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 5.8.8 "Condiciones de altura" de este Capítulo.

### Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

### Artículo 5.8.3 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 5.8.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.
2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.

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

1. Se admitirán obras de ampliación en edificios existentes con arreglo a las siguientes condiciones:
  - a) Si la edificación existente tiene una (1) o dos (2) plantas, y no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
  - b) Si la edificación existente tiene (3) o más plantas de altura, y además no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá su ampliación para alcanzar la altura máxima ordenancista. La edificación resultante deberá cumplir todos los parámetros de la norma zonal M.

#### 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.
2. Se establecen como casos de excepción:
  - a) 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. Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.
  - b) 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).
  - c) 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.
  - d) 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.
3. 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. Las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación.

#### Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación por el indicativo que acompaña a la letra M de la Norma Zonal:
  - a) Si el indicativo es un dígito, dicho dígito indicará el número de plantas establecido en la zona de aplicación de dicha Norma (M2: 2 plantas; M3: 3 plantas; M4: 4 plantas, M5: 5 plantas, ...etc.).

- b) Si el indicativo es la letra "r" (Mr), el número de plantas será el establecido específicamente para cada parcela en los planos de Regulación de Alturas adjuntos al final de este capítulo.
2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación:  $H = 1 + 3,25 (n)$ .
- Siendo H, la altura de cornisa en metros, y (n) el número de plantas.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).
4. 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.
5. Determinaciones específicas de altura en los siguientes casos y situaciones:
- a) Mr en el Paseo de Las Canteras: En las parcelas situadas entre el borde interior de dicho Paseo y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros, la edificación deberá estar inclinada con respecto al plano horizontal de forma tal que la sombra arrojada de cualquier elemento de dicha edificación, a las diez de la mañana (hora solar) del solsticio de invierno, no sobrepase el borde exterior del Paseo. Además, deberá armonizar con la altura de los edificios colindantes ordenancistas.
- El escalonamiento representado para estas manzanas en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos es orientativo, debiendo justificarse en el proyecto de edificación el cumplimiento de este apartado.
- b) Parcelas en Mr colindantes con edificios catalogados: En los casos de colindancia con edificios catalogados, cuando en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos se establezca en una misma parcela un salto de altura para facilitar la integración volumétrica con el edificio catalogado, la altura máxima de la edificación, en la franja de colindancia, no podrá superar la altura del edificio catalogado.
- c) AD-16: 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 la edificación 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.
- d) En Guanarteme. Parcela en M4 situada en esquina en la manzana del margen sur de la calle Bogotá, entre las calles Paraguay y La Guaira, colindante con la parcela calificada con uso deportivo (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.
- e) En Guanarteme. Parcelas en M5 situadas entre las calles Numancia, Almansa, Secretario Padilla y el Espacio Libre: La edificación contará con un ático de dos plantas de altura (alcanzando, por tanto, las 7 plantas), retranqueado 3 metros con respecto a las alineaciones oficiales correspondientes a las vías citadas.
- f) En Guanarteme. Parcelas en M4 situadas con frente a las calles Paraguay y Bogotá: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante la calle Paraguay, de modo que la altura de coronación sea uniforme con respecto a ésta, evitando impactos visuales no deseados, dadas las características topográficas y el escaso fondo de dichas parcelas.

- g) En Alcaravaneras. Parcelas en M4 situadas en la calle Barcelona en el tramo entre las calles Galicia y Presidente Alvear. La altura de la edificación será de 5 plantas.
- h) En Fincas Unidas. 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.
- i) En Lugo. Parcelas en M4 situadas en el Pasaje de las Chapas. 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.
- j) En Schamann. Parcelas en M4 situadas en la esquina de las calles Pepe García Fajardo y Cuatro Cañones. Deberán igualar la altura de cornisa con la edificación colindante cuya norma zonal de aplicación es la B3.
- k) En San Lázaro. Parcela en M4 situada en la esquina de la Crta. de los Tarahales con la calle Lomo San Lázaro (Siete Palmas). Deberá igualar la altura de cornisa y el número de plantas con la edificación residencial colindante situada en el API-12.
- l) En Tamaraceite. Manzana en M5 delimitada por las calles Acuarelista Elías Marrero, y Paseo de los Mártires y por 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.
- m) En Tamaraceite. Área de vivienda pública del antiguo Patronato. Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante para la M6 la calle San Juan de Ávila, para la M4 la calle San Valentín, y para la M3 el Paseo de los Mártires.
- n) En La Suerte. Manzana en M5 delimitada por las calles Los Vieras, Avda. San Antonio María Claret, Vía 8015, y hacia el este por la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite Sur". La altura de la edificación será de 5 plantas hacia las tres primeras vías citadas y de 8 plantas hacia la Rambla.
- La rasante de la Avda. San Antonio María Claret en el tramo correspondiente a esta manzana será tal que cumpla con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y además permita edificar con la altura establecida en la presente norma para esta manzana (8 plantas hacia la Rambla y 5 plantas hacia las tres vías restantes).
- o) En Triana. Manzanas en M5 y M6 situadas entre la Avda. Primero de Mayo y el límite del API-03 (PERI de San Nicolás). En todas las parcelas se tomará como referencia la rasante de la Avda. Primero de Mayo.
- p) En Triana (el Terrero). Parcelas en M5 con fachada hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo (esta última únicamente en el tramo entre Alcalde Obregón y San Diego de Alcalá). Estas parcelas deben retranquearse en sus dos últimas plantas, 3 metros desde la alineación a la calle Alcalde Obregón y 5 metros desde la alineación a la calle 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.
- q) En Vegueta. Manzanas en M4 y M5. Las parcelas situadas entre las calles Domingo Doreste y Luis Fajardo Ferrer deberán resolver el contacto con el área de Norma Zonal Bt, retranqueándose de las parcelas con esta normativa como mínimo 2 metros en las dos

últimas plantas, con la finalidad de evitar la medianera vista. La pared resultante tendrá carácter de fachada.

## 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. El tipo de cubierta será el siguiente:
  - a) En parcelas donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. También se permitirá la cubierta ajardinada, si la superficie de dicha parcela es igual o mayor a 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) En parcelas donde la altura normativa sea inferior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables exclusivamente.
  - c) Regulación específica en las siguientes situaciones:
    - En el área comprendida entre la calle Mario César y la continuación de la Avda. Meca y López, las cubiertas serán planas intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a 1.000 m<sup>2</sup>).
    - En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables o intransitables.
    - En el Terrero y en Vegueta, las cubiertas serán planas 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 edificios destinados en exclusiva a usos diferentes al residencial (uso hotelero, comercial o cultural), se permitirá también la cubierta plana y transitable, con los condicionantes a la actividad desarrollada en ella que se recogen en la Ordenanza Municipal de Edificación.
4. Condiciones compositivas en situaciones específicas:
  - a) 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 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.
  - b) Cuando la solución y su excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar una planta más de la ordenancista.

Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, o en manzanas compuestas por una sola parcela, podrá sustituirse la planta baja cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente que habrán de estar retranqueadas respecto a los linderos de la parcela, exceptuando casos de colindancia con medianeras permanentes, en los que podría contemplarse la posibilidad de adosamiento respecto a éstas.

En todos los casos (inclusive en edificios destinados en exclusiva a uso hotelero, comercial o cultural), la cubierta de la última planta resultante será plana intransitable y no se permitirán sobre ella, cuartos de ascensores, ni de escaleras, ni ningún otro elemento construido, excepto los elementos de instalaciones (chimeneas de ventilación o evacuación de humos, paneles de energías renovables y antenas).

- c) En todos los casos expuestos en los apartados anteriores a) y b), 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.
5. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas a esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas, de modo que es posible tratarlas como superficies transitables.

#### 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 donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas.

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, con las siguientes excepciones y condiciones:
  - a) Se permitirá también vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas M2, M3, y M4.
  - b) En la parcela situada en León y Castillo nº 95, el uso cualificado será Vivienda en su categoría de Colectiva en régimen de protección.
  - c) No se podrán situar viviendas en planta baja excepto en:



- Zonas de M2 y M3.
  - Zonas de M4 en Almatriche, Tarahales y las Torres.
  - Zonas de M5 en la calle Acuarelista Elías Marrero.
  - Manzana regulada por M5 en la Suerte, donde se permitirán las viviendas en Planta baja, hacia las calles los Vieras, Vía 8015 y Avda. San Antonio María Claret. Sin embargo, no se permitirán viviendas en planta baja hacia la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite-Sur" (vía que delimita la manzana en su orientación este).
  - Zona de M6 en la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón.
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. En parcelas con frente a dos o más calles de tráfico rodado, el acceso de automóviles al garaje deberá ubicarse en la calle que menos problemas ocasione a dicho tráfico, debiendo quedar justificada dicha condición en la Memoria del Proyecto.
  - b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, y en el caso de la M5 de la Suerte, con un fondo máximo de 20 metros en planta baja hacia la Rambla, 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.
    - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
    - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
    - Comercio, 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.
  - c) Las parcelas con linderos frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar entre uno u otro.
  - 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.
  - e) En la M5 de la Suerte, en las dos primeras plantas superiores a la baja (plantas 2 y 3) hacia la Rambla, con un fondo máximo de 20 metros de media, alguno de estos usos:

- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
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. En sótanos, el uso comercial deberá estar ligado a la misma actividad desarrollada en planta baja. En semisótanos no se exigirá esta condición.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
- b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
  - 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, ligados a la misma actividad desarrollada 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.
  - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto Educativo y Religioso.
  - Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.
  - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
  - Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

- 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 las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.
  - Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.
  - Taller de Automoción Tipo II, en planta baja. El local que solicite esta actividad deberá estar situado a una distancia superior a trescientos (300) metros de cualquier otro local existente destinado al mismo uso, distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos locales.

## 2.2.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Tal como se expone en el objeto de esta modificación, una sentencia obliga a modificar la norma de aplicación, así como el número de plantas de una parcela de 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, requiere así mismo, que se revise todo el ámbito, en el sentido de dotarlo de homogeneidad regulatoria.

En consecuencia y por mantener la coherencia urbanística, se ha procedido a estudiar el ámbito de aplicación de la norma P actual en su globalidad, a fin de concretar los cambios a introducir y cuantificar las parcelas afectadas.

### 2.2.1 – Norma de aplicación

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

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

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

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

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

- 1) Condiciones de las parcelas: Se conserva la estructura parcelaria, por entender que la misma es representativa y característica del contexto histórico en el que surge el barrio de Canalejas, y un elemento fundamental para mantener la morfología y carácter de dicho

barrio. Por ello, se prohíbe la agregación o segregación de parcelas. En cambio, en la norma M no se establece parcela mínima ni máxima a efectos de edificación, y solo, a efectos de segregación, se establece una parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>.

- 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.

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

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

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

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

## 2.2.2 – Regulación de alturas

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

Básicamente, las 3 plantas de altura se establecen para las parcelas del interior del ámbito de estudio y para las parcelas que colindan con el Conjunto Histórico “La Calle Perojo e inmediaciones” (APR-18), y las 4 plantas se determinan para las manzanas situadas en el borde, quedando representado en la siguiente imagen.



Figura 3. Número de plantas permitidos con la Norma vigente.

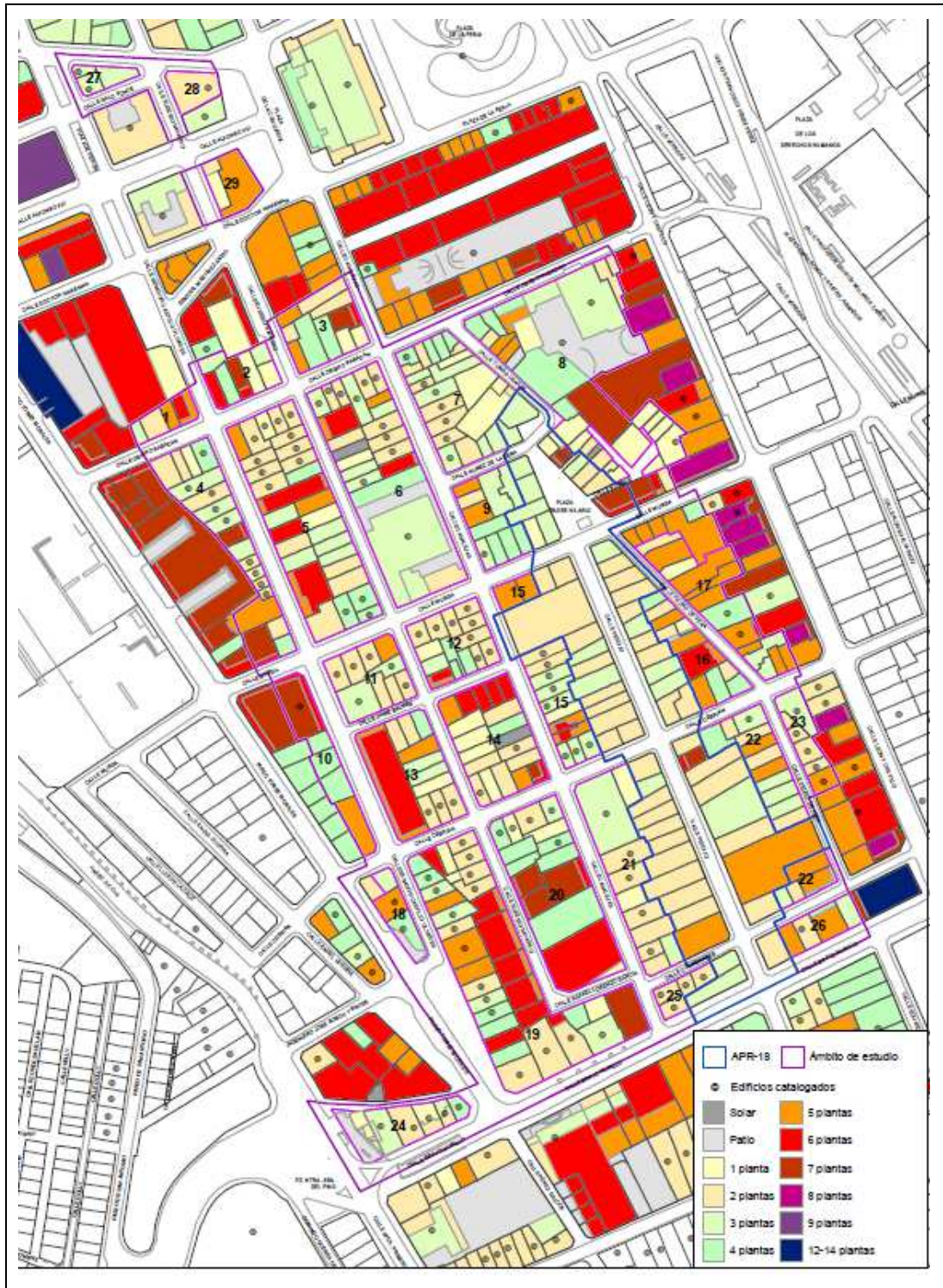


Figura 4. Altura actual de las edificaciones.

Al comparar la altura normativa en vigor (figura 3) con la altura de la edificación actualmente existente en el ámbito (figura 4) se desprende que un número importante de parcelas sobrepasan dicha altura normativa, (figura 5), en concreto 91 parcelas, tal y como se indica en el siguiente cuadro de características de las manzanas (figura 6), lo que supone un 26,6% de las parcelas y equivale igualmente al 30% de la superficie total de parcelas del área. Esto es consecuencia de planeamientos de otras épocas con criterios más desarrollistas que permitieron la edificación de parcelas con alturas que ahora superan en 1, 2 y hasta 3 plantas, la altura establecida en la norma vigente.



Figura 5. Parcelas consolidadas que sobrepasan la altura normativa en vigor.



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



Calle Canalejas



Calle Pedro de Vera



Calle Cebrián



Calle Canalejas – Calle Cebrián

Por otro lado, hay que considerar que estamos en un ámbito donde 119 parcelas, el 35% del total, están incluidas en el Catálogo de Protección Arquitectónica, lo cual representa un 42% de la superficie de ocupación (según se indica en la figura 6) y además localizado en el entorno inmediato del Conjunto Histórico de la calle Perojo e inmediaciones. Los inmuebles catalogados tienen una altura que oscila entre las 2 y 4 plantas de altura, que se mantiene hasta la fecha sin variación.

Por tanto, es necesario revisar las alturas, ajustando la misma en algunos tramos de manzana, para buscar una solución que posibilite una mayor integración de la nueva edificación con la volumetría de la edificación existente en el barrio de Canalejas.

Figura 6. Cuadro de características de las manzanas en función al número de plantas que exceden de la altura normativa.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS																
MANZANAS	PARCELAS		EDIFICIOS CATALOGADOS			PARCELAS EDIFICADAS QUE SUPERAN LA ALTURA NORMATIVA VIGENTE (SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN)								Total Nº	Total Superficie m2	% Manzana
	Número de parcelas	Superficie Parcelas m2	Nº Catalogados	Superficie de Catalogados	% Manzana	1 Planta		2 Plantas		3 Plantas		4 Plantas				
Manzanas			Nº	Superficie de	% Manzana	Nº	Superficie m2	Nº	Superficie m2	Nº	Superficie m2	Nº	Superficie m2			
1	4	600,32				2	205,09							2	205,09	34,16%
2	7	1.115,42						2	345,00					2	345,00	30,93%
3	10	1.735,55				2	238,27	1	208,69					3	446,95	25,75%
4	18	3.013,36	9	1.343,56	44,59%	1	359,54	2	483,72					3	843,26	27,98%
5	29	5.633,45	13	2.037,88	36,17%	1	156,00	4	1.277,98	1	172,08			6	1.606,05	28,51%
6	19	5.993,03	11	4.750,52	79,27%			2	305,00					2	305,00	5,09%
7	22	3.258,49	7	1.139,80	34,98%	3	249,00							3	249,00	7,64%
8	23	7.145,34	2	4.008,94	56,11%	2	316,29	3	363,30			1	661,77	6	1.341,36	18,77%
9	10	1.625,34	1	130,92	8,06%	4	590,82	2	288,95					6	879,77	54,13%
10	5	1.609,37	1	653,81	40,63%	1	363,85							1	363,85	22,61%
11	9	1.667,26	6	1.244,06	74,62%			1	153,85					1	153,85	9,23%
12	13	1.726,71	8	1.062,92	61,56%	2	285,26	1	121,06					3	230,32	13,34%
13	11	2.836,79	3	465,83	16,42%	1	130,28	2	1.459,13					3	1.589,41	56,03%
14	19	2.856,14	2	296,41	10,38%	1	163,51	2	276,95	5	593,52			8	1.033,97	36,20%
15	13	1.989,16	8	1.205,91	60,62%			4	639,66					4	639,66	32,16%
16	11	1.626,07				3	408,79	4	847,48					7	1.256,26	77,26%
17	17	2.513,47	2	639,82	25,46%	10	1.341,75							10	1.341,75	53,38%
18	4	698,56	1	570,10	81,61%											
19	33	7.633,25	16	3.962,60	51,91%	2	375,49	5	1.630,80	3	721,01			10	2.727,30	35,73%
20	14	4.497,65	5	798,68	17,76%			4	2.148,92					4	2.148,92	47,78%
21	10	3.061,64	5	2.024,01	66,11%											
22	15	2.443,32	1	203,34	8,32%	2	694,72	3	309,46					5	1.004,18	41,10%
23	6	918,30	5	862,24	93,90%											
24	6	1.554,84	5	1.103,30	70,96%											
25	4	513,24	4	513,24	100,00%											
26	4	847,22	1	197,25	23,28%	2	477,00							2	477,00	56,30%
27	3	497,00	2	278,00	55,94%											
28	1	570,00	1	570,00	100,00%											
29	2	837,00														
<b>Total</b>	<b>342,00</b>	<b>71.017,32</b>	<b>119,00</b>	<b>30.063,14</b>		<b>39,00</b>	<b>6.355,64</b>	<b>42,00</b>	<b>10.859,93</b>	<b>9,00</b>	<b>1.486,60</b>	<b>1,00</b>	<b>661,77</b>	<b>91</b>	<b>19.187,94</b>	
<b>Total %</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>34,8%</b>	<b>42,33%</b>										<b>26,61%</b>	<b>27,02%</b>	

NOTA. No se ha computado los edificios catalogados que exceden su altura ya que su condición de protegidos los deja fuera de la consideración de situación legal de consolidación

### 3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

La propuesta de ordenación es resultado del desarrollo de la Alternativa 3, seleccionada por el Informe Ambiental Estratégico publicado en el BOC, nº 138, de fecha 19 de julio de 2019. En ella se propone sustituir la norma "P" por la norma "M" y se desarrolla, como una variante de esta norma, una regulación específica que será de aplicación a las manzanas del barrio de Canalejas localizadas en el entorno más próximo al BIC, Conjunto Histórico de la calle Perojo, y que se identifican, para mayor claridad a la hora de llevar a cabo su aplicación, con las siglas "Mc" (norma M para el barrio de Canalejas) en los planos de ordenación. De manera general, la propuesta de ordenación establece, para una mejor adecuación a la volumetría existente, pequeños ajustes de altura tanto en los bordes como en algunas manzanas del interior del ámbito, así como ajustes de los parámetros tipológicos, de usos y estéticos específicos para este entorno con un marcado carácter histórico.

Debemos exponer que la alternativa de ordenación seleccionada, proponía la delimitación de una Actuación de Dotación en el entorno del callejón del Bosque con dos variantes de ordenación. Estas variantes se diferenciaban en la inclusión de parcelas, hacia la calle Murga o hacia la calle Núñez de la Peña, como acceso complementario al actual. Al respecto, el informe ambiental no se pronunció dado que lo evaluado era la Norma Zonal P en su conjunto.

Finalmente, la Actuación de Dotación propuesta se elimina de la ordenación como resultado del proceso participativo acontecido respecto a este extremo y que, a continuación, se detalla.

A principios del presente año, 2020, los vecinos de la calle El Bosque transmiten al Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental su preocupación por la delimitación de esta actuación de dotación que incluía a sus parcelas.

En este contexto, con fecha 11 de marzo de 2020, se desarrolla una sesión técnica explicativa de la ordenación propuesta para este entorno en las oficinas del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, situadas en la Plaza de la Constitución, número 2, segunda planta.

A esta reunión asistieron los vecinos propietarios de la calle El Bosque, un total de 15 personas más el arquitecto que los representaba como colectivo, así como, el concejal del Área de Urbanismo, el Jefe de Servicio de Urbanismo, la Jefa de Sección de dicho Servicio y la coordinadora de Planificación Urbanística de GEURSA, sociedad redactora del documento de modificación.

Una vez explicada la ordenación propuesta e informando de la intención de aunar las dos variables en una, para tener una mayor respuesta participativa en el proceso, los vecinos allí presentes transmitieron sus demandas e inquietudes.

La principal demanda fue la negación a cualquier intervención en ese entorno, incluso la negativa por parte de la propietaria de una de las posibles parcelas de acceso, concretamente la situada en la calle Núñez de La Peña.

En esta situación, dentro del proceso participativo, concedores de la negativa para participar en el desarrollo de la actuación de dotación, además de la firmeza de los vecinos en querer conservar su situación actual aun sabiendo los posibles inconvenientes que pudiera tener la

aplicación de la norma actual, se decide eliminar la delimitación de la actuación de dotación propuesta.

En base a ello y, toda vez que esta delimitación surgió desde el equipo redactor, como una posible mejora de las condiciones urbanísticas de esta calle, pero que en realidad no responde al concreto objetivo de esta modificación, que es la ejecución de la sentencia recaída, se propone la eliminación de la actuación de dotación por constituir un aspecto menor de la propuesta de ordenación. Conocedores, también, de que la tramitación del presente documento, en su aprobación inicial, conlleva otro trámite de información pública, quedando con ello garantizado, nuevamente, la participación ciudadana.

### **3.1.- SUSTITUCIÓN DE LA NORMA P POR LA NORMA M**

La singularidad del barrio de Canalejas deriva de su proximidad al Conjunto Histórico de Triana, de la localización en su interior del Conjunto Histórico de la calle Perojo, así como por la existencia en el ámbito de numerosos inmuebles protegidos de principios del siglo XX, construcciones históricas propias del ensanche norte de la ciudad, lo cual motivó la delimitación en el vigente PGO de la norma P (norma entorno de Perojo).

El entorno inmediato del ámbito se encuentra regulado por la norma zonal M, de hecho, durante el proceso de análisis e información previo se ha detectado, dentro del área de aplicación de la norma P, un amplio número de manzanas que por la consolidación edificatoria existente, la tipología de los inmuebles, altura, tamaño de parcelas y usos en planta baja, responden más a la norma M que a la P que la regula en la actualidad, siendo esto especialmente evidente en las manzanas localizadas en el borde del ámbito.

Por este motivo, se entiende más coherente con la realidad actual el establecimiento, en el ámbito objeto de modificación, de la aplicación de la norma M en consonancia con el entorno circundante, y establecer, para las manzanas más próximas al Conjunto Histórico de Perojo, una serie de determinaciones que complementen los parámetros de esta norma M, que pongan en valor las características singulares del área de ordenación y que al mismo tiempo, de solución a las carencias detectadas en el barrio, sin necesidad de establecer una nueva norma ya que serían mínimas las diferencias que existirían.

Cuando hablamos de características singulares del área nos estamos refiriendo al paisaje urbano típico que le otorga su localización bordeando el Conjunto Histórico de Perojo, la presencia de numerosos inmuebles catalogados, el uso de las cubiertas y la convivencia en planta baja del uso residencial con los complementarios, así como la similitud morfológica con el área norte del barrio de Triana.

A esto se le añade una serie de carencias en la norma vigente o, podríamos plantearlo también como, regulación normativa que es necesario mejorar o actualizar a las necesidades actuales, están; la limitación en el número de viviendas por parcela, la limitación también en usos alternativos, y la excesiva restricción para renovar la edificación en parcelas de escasa superficie.

En consecuencia, en la norma M del PGO, se introducen nuevas determinaciones y parámetros con el objetivo de resolver y completar las necesidades singulares señaladas, las cuales serán

de aplicación específicamente 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 ordenación de este documento y en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO.

Para el establecimiento de las alturas permitida se llevó a cabo un análisis individual de las alturas de cada parcela que conforma la manzana (*Plano O.04. Alturas existentes*) llegando a la conclusión de que era necesario y posible, dada la consolidación edificatoria de cada manzana, llevar a cabo un ajuste de los parámetros de la altura en relación a la establecida por la norma P vigente y de esta forma se conseguiría obtener una imagen y volumetría más acorde con la realidad.

El criterio seguido para el establecimiento de la altura máxima 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.

### 3.1.1 Áreas de aplicación de la norma M vigente

Se procede a aplicar la norma zonal M de las Normas Pormenorizadas vigentes del PGO en aquellas manzanas localizadas en el borde del ámbito, las cuales, en su mayoría, se encuentran actualmente afectadas por una doble regulación; norma zonal M en las parte más externa y norma zonal P en el tramo de la manzana situado hacia el interior del ámbito. En ellas se detecta una consolidación edificatoria que responde en sus parámetros edificatorios a los establecidos por la norma zonal M.

Las parcelas que pasan a regularse por la norma M del PGO son las siguientes:

- La manzana 1, tramos hacia Obispo Rabadán y Senador Castillo Olivares, cuya altura normativa pasará a ser de 5 plantas (M5), aumentando en 1 planta la altura normativa vigente (P4). La propuesta se basa en el hecho de que el tramo hacia la calle Rabadán ya tiene consolidada la altura propuesta en un 71% de la longitud de fachada de las edificaciones allí existentes.
- En la manzana 2, la parcela situada en el número 50 de la calle Senador Castillo Olivares (P4), aumenta su altura normativa en 2 plantas pasando a regularse por la M6, siendo esta la altura consolidada en un 70% del tramo de la calle.
- En la manzana 3, las parcelas situadas en los números 58 y 60 de la calle Eusebio Navarro, y en los números 61, 63 y 65 de la calle Canalejas reguladas actualmente por la norma P4, aumentan en 1 planta su altura normativa siendo su nueva norma de aplicación la M5. Hacia Eusebio Navarro, el 95% del tramo está consolidado con esta altura o superior incluido el número 60 que tiene 5 plantas en la actualidad. Igualmente, hacia Canalejas, a excepción de los números 71 y 73 que son edificaciones protegidas, las parcelas, en este tramo de la calle, tienen consolidadas las 5 plantas en más de un 55% de la longitud del tramo.

- En la manzana 4, la parcela situada en el número 48 de la calle Murga (P4), aumenta su altura normativa en 2 plantas pasando a regularse por la M6 al igual que su colindante y siendo esta la altura que tiene en la actualidad.



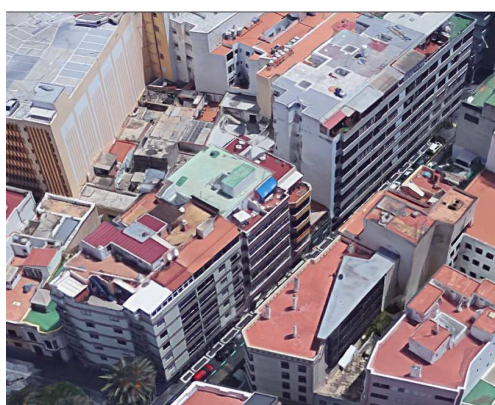
Manzana 3. Calle Canalejas, 61,63 y 65.



Manzana 4. Calle Murga, 48.

- En la manzana 8, las parcelas situadas en los números 14, 16 y 18 de la calle Murga (M4) aumentan su altura normativa en 1 planta pasando a regularse por la M5, altura que se ajusta más al resto de edificaciones con frente a la calle en ese tramo, ya que solo la edificación correspondiente al número 14 tiene, actualmente, una altura inferior a las 5 plantas y supone menos del 10% de la longitud de este tramo de calle

La crujía trasera de la parcela situada en la calle León y Castillo número. 53, con uso aparcamiento, actualmente regulada por la norma P3, pasa a regularse por la norma M6 que es la vigente para el resto de la parcela y la altura que tiene consolidada en la actualidad.



Manzana 8. Calle Murga

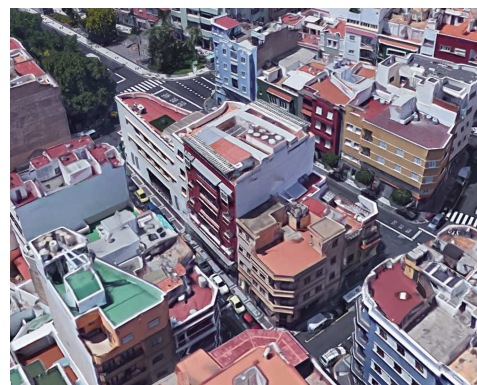


Manzana 8. Traseira León y Castillo núm. 53.

- La manzana 10, en el tramo hacia la calle Senador Castillo Olivares, actualmente afectada por la norma P4, se propone su regulación por la norma M5, porque ya tiene consolidada la altura propuesta en un 62% de la longitud del tramo.



Manzana 10. Calle Senador Castillo Olivares.



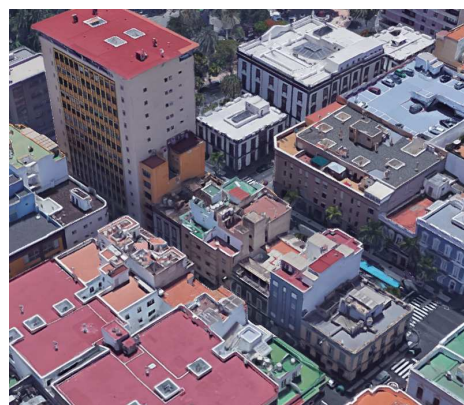
Manzana 18. Calle Senador Castillo Olivares.

- La manzana 13, en el tramo hacia la calle Senador Castillo Olivares, se propone una altura normativa de 5 plantas (en lugar de las 3 vigentes) pues este tramo está formado por una única parcela la cual está edificada con 5 plantas. La altura que se propone ya está, por tanto, consolidada y además por tipología edificatoria responde más a la norma M5 propuesta y no a la P3 vigente.
- En la manzana 17, las parcelas comprendidas entre los números 19 y 23 de la calle Murga, se aumenta en 1 planta la altura permitida, pasando de la norma M4 a M5, que es la altura consolidada en un 85% en ese tramo de la calle.
- Para la manzana 18 se propone una altura de 5 plantas (M5) al igual que en los tramos de la calle Senador Castillo Olivares de las manzanas 10 y 13 y también en coherencia con la manzana situada en frente, al otro lado del Paseo Tomás Morales y con la que forma cabecera del tridente de calles que allí se origina. En la actualidad la norma de aplicación de esta manzana es la P4 (4 plantas de altura) en todas sus parcelas excepto en la situada en la esquina de las calles Cebrián con Paseo Tomás Morales que se regula por la M6 (6 plantas de altura). Cuando se renueve la edificación, esta diferencia de alturas, provocará medianeras visibles desde varias calles y ello no se justifica por la altura actualmente existente en la manzana. La mayor parte de la volumetría de la manzana la forman dos edificios catalogados uno de ellos en la posición central y edificado con 5 plantas, y el otro en cabecera sur (antigua gasolinera) que se adapta en altura al anterior. Por tanto, el resto de parcelas que forman el lado norte de la manzana, también deberían adaptarse a dicha altura para lograr una volumetría homogénea en toda la manzana.
- Manzana 26: Esta manzana situada entre las calles Bravo Murillo y Colmenares se localiza en esquina con el Parque San Telmo y por lo tanto en su cuenca visual. Está claramente influida por la dinámica del encuentro de las calles Bravo Murillo y León y Castillo donde encontramos la singularidad el Edificio del Banco Santander con 15 plantas de altura. Entendemos, por tanto, que esta manzana debe dar respuesta a dos situaciones urbanas claramente diferenciadas. Por ello se propone un cambio de norma en la manzana pasando de P4 (4 plantas) a una M5 (5 plantas), pero con la determinación específica de establecer,

hacia la calle Colmenares, un retranqueo de la fachada en la quinta planta, a modo de ático, de un mínimo de 3 metros, de manera que desde la visual de esta calle la manzana presente una altura de cuatro plantas. Por otro lado, los posibles remotes en edificios catalogados con grado de protección parcial se retranquearán 1 metro de la fachada protegida.

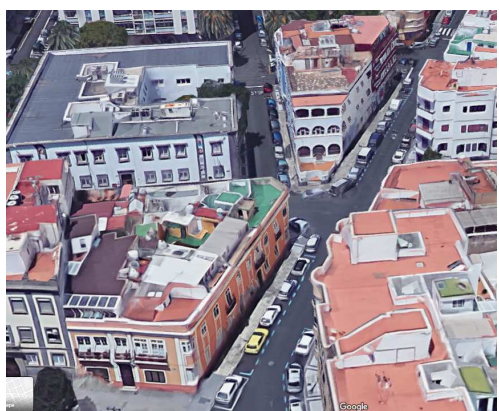


Manzana 26. Calle Bravo Murillo

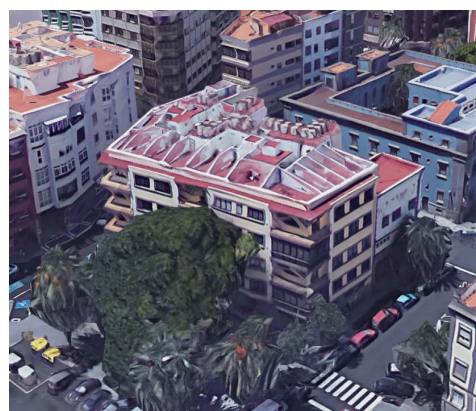


Manzana 26. Calle Colmenares

- Por último, al norte del ámbito de ordenación y desligado de este físicamente, se localizan las manzanas 27, 28 y 29, actualmente reguladas como P3 y P5. Estas manzanas forman parte de la singular trama urbana en punta de flecha que tiene la Delegación del Gobierno como cabecera, la Plaza de la Constitución como remate y la calle Alfonso XIII como eje de simetría que las une y que se ve atravesado por la Plaza de Perón. El conjunto de manzanas que conforman este entorno tiene una formalización similar y se encuentran reguladas por la norma M. Las manzanas 27, 28 y 29, son áreas de pequeña superficie con una formalización similar a estas y que han quedado aisladas, en cuanto a su regulación, dentro del área descrita. Por tanto, en coherencia con el área circundante, se establece la norma M como norma de aplicación para las anteriores manzanas, pero manteniendo el número de plantas que tienen con la norma en vigor quedando la 27 y 28 reguladas por la M3 y la manzana 29 regulada por la M5.



Manzana 27 y 28. Calle Jerónimo Falcón.



Manzana 29. Plaza de la Concordia



### 3.1.2 Áreas de aplicación de la norma Mc, variante de la norma M

Para el resto del área, se propone la aplicación de la norma M, pero con los parámetros específicos que comentamos dadas las características singulares del entorno y que se establecen para este ámbito. Con el objeto de distinguir en que manzanas concretas es de aplicación, se señalan en los planos de ordenación con las siglas Mc.

Los parámetros diferenciadores con respecto al resto de la norma M son los siguientes:

- Condiciones de las parcelas: Se propone mantener la parcelación existente, pero permitiendo la agregación en aquellos casos de parcelas con escasa superficie (igual o inferior a 100 m<sup>2</sup>), 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.

Los recintos de aplicación de la norma Mc y los cambios que se añaden con respecto a la altura edificatoria afectan a las siguientes manzanas:

- **Manzana 5**: En el tramo hacia la calle Murga se propone una altura normativa de 4 plantas, Mc4, (en lugar de las 3 vigentes, P3) porque de las 3 parcelas que forman ese tramo, dos ya están edificadas con la altura propuesta y representan el 55% de la longitud de fachada de este frente de manzana.

Y en el tramo hacia la calle Senador Castillo Olivares también se proponen 4 plantas, Mc4, en la franja donde no existen inmuebles catalogados, es decir Senador Castillo Olivares 55-62, actualmente como P3, pues el 50% de esta franja ya está edificada con altura superior a las 4 plantas.

- **Manzana 7**: En el tramo hacia la calle Obispo Rabadán se propone una altura de 4 plantas (en lugar de las 3 vigentes) pues de las 5 parcelas que conforman el tramo, 4 ya tienen la altura propuesta y representan el 83% de la longitud de este frente de manzana.
- **Manzana 8**: En el tramo de la calle Tomás Iriarte, entre los núm. 6 y 12, se propone aumentar la altura en 1 planta (P3 a Mc4). En la actualidad una parte se regula con 3 plantas y otra con 4, pero la realidad es que la altura consolidada en ese frente de

manzana es de 4 plantas, quedando solo los números 6 y 12 por consolidar, lo que constituye menos del 20% del frente de manzana.

- **Manzana 9:** Los frentes de esta manzana hacia las calles Canalejas y Murga están conformados por un total de 8 parcelas, de las cuales 6 sobrepasan la altura normativa vigente de 3 plantas (P3). En concreto 4 parcelas están edificadas con 4 plantas y 2 con 5 plantas. Esto supone un 75% de la longitud total de esos frentes. En consecuencia, se propone el cambio de la altura normativa a 4 plantas (Mc4).
- **Manzana 12:** Hacia la calle Jaime Balmes, la manzana tiene 4 parcelas. La parcela que se corresponde con el número 4 está protegida y las parcelas que se corresponden con los números 6,8 y 10 se encuentran consolidados con una altura de; 4 plantas las dos primeras y 5 plantas la tercera, aunque en la actualidad se encuentran reguladas por la norma P3, (3 plantas). Se propone por tanto aumentar la altura normativa a 4 plantas, Mc4, siendo más coherentes con la realidad existente ya que representan el 67 % de la longitud de ese frente de manzana.
- **Manzana 13:** En el tramo hacia la calle Jaime Balmes se proponen 4 plantas, Mc4, (en lugar de las 3 vigentes, P3) porque ese frente ya está edificado con la altura propuesta o superior en un 62% de su longitud.
- **Manzana 14:** En el tramo hacia la calle Jaime Balmes se proponen 4 plantas, Mc4, porque ya está edificado todo el tramo con mayor altura que la altura normativa vigente de 3 plantas, P3.

Y en el tramo hacia la calle Canalejas se proponen 4 plantas, Mc4, (en lugar de las 3 vigentes, P3) porque ya hay una longitud del 52% del tramo edificado con alturas mayores a la de la norma vigente (las parcelas situadas en las esquinas están construidas con 6 plantas y la parcela situada en el número 27 de esta calle está edificada con 3 plantas, pero la altura métrica es equivalente a una edificación de 4 plantas).

- **Manzana 15:** En el tramo hacia la calle Murga se proponen 4 plantas (en lugar de las 3 vigentes) porque las 2 parcelas que componen este tramo en el ámbito de esta Modificación, ya superan esa altura, y además es coherente con la consolidación edificatoria existente y la altura propuesta en el tramo situado enfrente que se explica en el apartado anterior (manzana 9).
- **Manzana 16:** Se propone en esta manzana una altura de 4 plantas, Mc4 (en lugar de las 3 vigentes, P3) atendiendo a la altura consolidada existente. En el tramo hacia Cebrián las 3 parcelas que lo conforman ya están edificadas con mayor altura (2 parcelas construidas con 4 plantas y la 3ª con 5 plantas). Y en el tramo hacia la calle Pedro de Vera, que está formado por 8 parcelas, 5 de ellas ya superan la altura normativa vigente, lo que supone un 65% del tramo.
- **Manzana 19:** Hacia la calle Eusebio Navarro, en el tramo comprendido entre los números 1 y 7 se establece una altura normativa de 4 plantas (Mc4), en lugar de las 3 actuales (P3), ya que todas ellas se corresponden con parcelas edificadas que ya superan la altura normativa vigente. El resto de edificaciones de este tramo están catalogadas.

- **Manzana 20:** En esta manzana se mantiene la altura vigente de 4 plantas, Mc4 para todas las parcelas excepto aquellas localizadas en el tramo hacia la calle Cebrián. Se trata de 4 edificaciones protegidas que presentan una altura equivalente a las 3 plantas, es por ello que se propone ésta como altura normativa siendo la norma de aplicación la Mc3.
- **Manzana 25:** La parte de esta manzana incluida en el ámbito de actuación se encuentra conformada por 4 parcelas catalogadas hacia las calles Canalejas y Colmenares con una altura equivalente a las 3 plantas, por lo que se propone reducir la altura normativa vigente de 4 plantas (P4) por una más acorde con la manzana en su conjunto que es la de 3 plantas (Mc3).



Manzana 5. Calles Senador Castillo Olivares y Murga



Manzana 9. Calle Canalejas



Manzana 12. Calle Jaime Balmes



Manzana 13. Calle Jaime Balmes



Manzana 14. Calles Canalejas y Jaime Balmes



Manzana 15. Calle Murga

El siguiente cuadro muestra un esquema de la relación, por manzanas, de la variación en la altura de la edificación con la aplicación de la norma vigente y la nueva propuesta de regulación de las alturas con la norma M y su variante Mc, así como, la correlación entre ambas.

MANZANA	NORMA EN VIGOR					NORMA PROPUESTA				
	P3	P4	P5	M4	M6	Mc3	Mc4	M3	M5	M6
Manzana 1		■							■	
Manzana 2		■					■			■
Manzana 3		■					■		■	
Manzana 4		■					■			■
Manzana 5	■					■	■			
Manzana 6	■					■				
Manzana 7	■					■	■			
Manzana 8	■	■		■		■	■		■	■
Manzana 9	■					■	■			
Manzana 10		■							■	
Manzana 11	■					■				
Manzana 12	■					■	■			
Manzana 13	■					■	■		■	
Manzana 14	■					■	■			
Manzana 15	■					■				
Manzana 16	■						■			
Manzana 17		■		■			■		■	
Manzana 18		■			■				■	
Manzana 19	■	■				■	■			
Manzana 20		■					■			
Manzana 21	■					■				
Manzana 22	■					■				
Manzana 23	■					■				
Manzana 24		■					■			
Manzana 25		■				■				
Manzana 26		■							■	
Manzana 27	■							■		
Manzana 28	■							■		
Manzana 29			■						■	

El esquema anterior queda grafiado en la imagen siguiente, figura 7, en la que parecen señalados los recintos de aplicación de la norma propuesta y el número de plantas edificables en cada uno de ellos.



Figura 7. Áreas de aplicación de la norma M y su variante Mc en el ámbito de modificación.



Si bien 9 parcelas ven reducida su altura normativa, hay que señalar que 8 de ellas están catalogadas con grado de protección ambiental (fichas ARQ-399, 422, 424, 426, 432, 433 y 386 (dos parcelas)) y, por tanto, la altura de estas parcelas ya venía regida por la altura de la edificación catalogada puesto que no pueden incrementar el volumen. En resumen, solo la parcela de la manzana 18, esquina de Cebrián con Paseo Tomás Morales ve reducida en 1 planta la altura vigente permitida pasando de M6 a M5.

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores de este documento la variación del número de plantas propuesto busca consolidar, en la medida de lo posible, las alturas de la edificaciones ya existentes, con el objeto de homogeneizar la imagen edificatoria, evitando el exceso de edificaciones en situación legal de consolidación en consonancia con los criterios que establece la LSC, en su preámbulo:

*“...se trata de evitar situaciones de consolidación injustificadas y, lo más importante, sin que exista vocación ni capacidad de intervención para resolverlas. La realidad de las ciudades insulares debe ser el punto de partida de la nueva ordenación sin que el resultado sea el desorden por imperativo legal, sin orden nuevo alguno.”*



**Figura 9.** Parcelas que exceden la altura permitida con la aplicación de la nueva norma M y Mc.

Como se puede observar, si comparamos la imagen anterior (figura 9) con la imagen de la figura 5 de este documento, se ha reducido el número de parcelas que exceden la altura máxima permitida en relación con las existentes en la actualidad. Con el planeamiento vigente 91 parcelas se encuentran en consolidación y con la nueva propuesta, 61 son las que quedan en esta situación, y de estas, aproximadamente un 50%, 32 parcelas, han reducido el número de plantas que superan la altura permitida.

En consecuencia, se han regularizado 30 parcelas de las 91 que sobrepasaban la altura regulada por la norma P. (figura 9).



PARCELAS EN SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA NUEVA NORMATIVA M							
DIRECCIÓN	MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	NORMA VIGENTE	PLANTAS QUE EXCEDEN	NORMA PROPUESTA	PLANTAS QUE EXCEDEN	SUP. CONST. QUE EXCEDE m2
c/Senador Cast. Olivares,48	2	200	P4	2	Mc4	2	400
c/Obispo Rabadán, 52	2	175	P4	2	Mc4	2	350
c/Obispo Rabadán, 46	3	154	P4	1	Mc4	1	154
c/Canalejas, 61	3	196	P3	3	M5	1	196
c/Senador Cast. Olivares,35	4	170	P4	2	Mc4	2	340
c/Senador Cast. Olivares,23	4	352	P4	1	Mc4	1	352
c/Obispo Rabadán, 51	5	150	P3	2	Mc3	2	300
c/Senador Cast. Olivares,36	5	210	P3	2	Mc4	1	210
c/Senador Cast. Olivares,32	5	173	P3	3	Mc4	2	346
c/Senador Cast. Olivares,26	5	532	P3	2	Mc4	1	532
c/Eusebio Navarro,55	5	156	P3	1	Mc3	1	156
c/Eusebio Navarro,53	5	210	P3	2	Mc3	2	420
c/Eusebio Navarro,51	5	208	P3	1	Mc3	1	208
c/Eusebio Navarro,50	6	302	P3	1	Mc3	1	302
c/Canalejas, 55	6	105	P3	1	Mc3	1	105
c/Tomás Iriarte,8,10	8	172	P3	1	Mc4	1	172
c/León y Castillo,53	8	garaje	P3	4	M6	1	750
c/Murga,18	8	174	M4	2	M5	1	174
c/Canalejas, 54	9	122	P3	2	Mc4	1	122
c/Canalejas, 50	9	210	P3	2	Mc4	1	210
c/Murga,47	11	150	P3	2	Mc3	2	300
c/Jaime Balmes, 10	12	128	P3	2	Mc4	1	128
c/Senador Cast. Olivares,16	13	1270	P3	3	M5	1	1270
c/Eusebio Navarro,50	13	202	P3	1	Mc3	1	202
c/Eusebio Navarro,28	14	166	P3	2	Mc4	1	166
c/Jaime Balmes, 3,5,7	14	360	P3	3	Mc4	2	720
c/Jaime Balmes, 1	14	115	P3	3	Mc4	2	230
c/Cebrián, 46	14	119	P3	3	Mc4	2	238
c/Cebrián, 48	14	112	P3	2	Mc4	1	112
c/Canalejas, 44	15	212	P3	2	Mc4	1	212
c/Murga,35	15	147	P3	2	Mc4	1	147
c/Canalejas, 26,28	15	290	P3	2	Mc3	2	580
c/Pedro de Vera,39	16	126	P3	2	Mc4	1	126
c/Pedro de Vera,33	16	165	P3	2	Mc4	1	165
c/Pedro de Vera,29	16	347	P3	2	Mc4	1	347
c/Cebrián, 32	16	174	P3	2	Mc4	1	174
c/Pedro de Vera,40	17	300	P3	2	Mc4	1	300
c/Pedro de Vera,36	17	425	P3	2	Mc4	1	425
c/Pedro de Vera,34	17	191	P3	2	Mc4	1	191
c/Pedro de Vera,32	17	200	P3	2	Mc4	1	200
c/Pedro de Vera,24	17	65	P3	2	Mc4	1	65
c/Cebrián, 22	17	199	P3	2	Mc4	1	199
c/Cebrián, 49	19	131	P3	3	Mc3	3	393
c/Senador Cast. Olivares, 6	19	173	P4	2	Mc4	2	346
c/Bravo Murillo, 20	19	420	P4	3	Mc4	3	1260
c/Eusebio Navarro,1	19	214	P3	3	Mc4	2	428
c/Eusebio Navarro,1B	19	317	P3	2	Mc4	1	317
c/Eusebio Navarro,3	19	308	P3	2	Mc4	1	308
c/Eusebio Navarro,5	19	489	P3	2	Mc4	1	489
c/Eusebio Navarro,7	19	232	P3	2	Mc4	1	232
c/Tomás Morales,6	19	173	P4	2	Mc4	2	346
c/Tomás Morales,16	19	226	P4	1	Mc4	1	226
c/Eusebio Navarro,8	20	252	P4	2	Mc4	2	504
c/Eusebio Navarro,6	20	246	P4	2	Mc4	2	492
c/Canalejas, 20	20	472	P4	2	Mc4	2	944
c/Rafael Lorenzo García,2	20	1216	P4	2	Mc4	2	2432
c/Cebrián, 25	22	244	P3	1	Mc3	1	244
c/Pedro de Vera,19	22	157	P3	2	Mc3	2	314
c/Pedro de Vera,15	22	179	P3	2	Mc3	2	358
c/Pedro de Vera,3	22	253	P3	2	Mc3	2	506
c/Colmenares, 12	22	218	P3	2	Mc3	2	436
<b>TOTAL PARCELAS 61</b>							<b>22871</b>
							Parcelas que ven reducida su altura en consolidación

En cuanto a las parcelas que aumentan su altura no consolidada, con la nueva propuesta normativa son un total de 29; 13 con la norma M y 16 con la norma Mc.

Parcelas con altura no consolidada que aumentan el número de plantas con la norma propuesta.

<b>PARCELAS CON VARIACIÓN DE ALTURA NO CONSOLIDADA CON LA APLICACIÓN DE LA NORMA M PROPUESTA</b>						
DIRECCIÓN	MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	NORMA VIGENTE	NORMA PROPUESTA	VARIACIÓN Nº DE PLANTAS	AUMENTO SUP. CONST.m2
c/Obispo Rabadán,66	1	85,61	P4	M5	1	85,61
c/ Obispo Rabadán, 62-64	1	194,9	P4	M5	1	194,9
c/Senador Cast. Olivar,50	2	129,69	P4	M6	2	259,38
c/Eusebio Navarro, 58	3	80,81	P4	M5	1	80,81
c/Canalejas,65	3	238,22	P4	M5	1	238,22
c/Canalejas, 63	3	174,24	P4	M5	1	174,24
c/ Murga, 14	8	100	M4	M5	1	100
c/Senador Cast. Olivar,13	10	133,57	P4	M5	1	133,57
c/Senador Cast. Olivar,11	10	200,24	P4	M5	1	200,24
c/Senador Cast. Olivar,9	10	257,87	P4	M5	1	257,87
c/Murga, 19	17	111,13	M4	M5	1	111,13
c/Cebrián,53	18	128,46	P4	M5	1	128,46
c/Bravo Murillo,10*	25	210	P4	M5	1	189
						<b>2153,43</b>

\* Edificación con protección parcial de la primera crujía hacia la calle Colmenares con retranqueo de la última planta.

PARCELAS CON VARIACIÓN DE ALTURA NO CONSOLIDADA CON LA APLICACIÓN DE LA NORMA Mc PROPUESTA						
DIRECCIÓN	MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	NORMA VIGENTE	NORMA PROPUESTA	VARIACIÓN Nº DE PLANTAS	AUMENTO SUP. CONST.m2
c/Senador Cast. Olivares,34	5	178,88	P3	Mc4	1	178,88
c/Senador Cast. Olivares,30	5	178,99	P3	Mc4	1	178,99
c/Senador Cast. Olivares,28	5	178,17	P3	Mc4	1	178,17
c/Senador Cast. Olivares,24	5	329,33	P3	Mc4	1	329,33
c/Obispo Rabadán, 27	7	79	P3	Mc4	1	79
c/Tomás de Iriarte, 12	8	114,27	P3	Mc4	1	114,27
c/Tomás de Iriarte, 6	8	75,75	P3	Mc4	1	75,75
c/Canalejas, 52	9	114,7	P3	Mc4	1	114,7
c/Jaime Balmes,15	13	146,89	P3	Mc4	1	146,89
c/Jaime Balmes,13	13	140,66	P3	Mc4	1	140,66
c/Canalejas,29	14	199,96	P3	Mc4	1	199,96
c/Canalejas,25	14	147,6	P3	Mc4	1	147,6
c/Canalejas,21	14	152,3	P3	Mc4	1	152,3
c/Pedro de Vera,41	16	118,97	P3	Mc4	1	118,97
c/Pedro de Vera,37	16	77,63	P3	Mc4	1	77,63
c/Pedro de Vera,27	16	86,73	P3	Mc4	1	86,73
						<b>2319,83</b>

#### 4.- CÓMPUTO DE LA DENSIDAD PREEXISTENTE

El objeto de este apartado, dado que estamos en un suelo urbano consolidado, es verificar como afecta esta modificación a la densidad existente, en el sentido de cómputo real. Y concluir si se incrementa o no, y sus efectos sobre el cumplimiento de los estándares relativos a los espacios libres, tanto respecto al conjunto del Plan General como a la zona en sí.

Tomamos como base de este dato, por un lado, la que resulta de la aplicación de la norma vigente y, por otro, le sumamos aquellas situaciones de consolidación que conforman los habitantes reales en este espacio, valorando que se trata de un ámbito ya colmatado.

En este sentido y desde el punto de vista legal, hay que estar a lo que dispone el artículo 139 de la LSC sobre este particular. Dice este artículo:

**“Artículo 139. Límites de la potestad de planeamiento urbanístico**

*Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:*

a)...

b)...

c) *Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la*

*edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.*

En el cuadro siguiente, se hace una comparativa por manzanas entre el volumen edificable de la norma vigente y la propuesta que nos servirá para comprobar el cumplimiento de estos estándares. Para ello se han tenido en consideración los siguientes parámetros:

1. Para realizar los cálculos se ha planteado como edificabilidad neta aquella que se obtiene al restarle a la edificabilidad bruta la superficie debida a patios que valoramos en un 10% de la parcela.
2. Asimismo, por tratarse de un ámbito donde se permite el uso residencial en plantas bajas al igual que el uso complementario, se ha descontado también un 50% de la edificabilidad bruta de la planta baja de cada parcela con el objeto de llevar a cabo una media aproximada entre parcelas con uso residencial en planta baja y parcelas con uso comercial.
3. Para el cálculo del número de habitantes, se ha tomado el mecanismo que establece el PGO vigente para determinar la densidad de un sector o ámbito basándose en la correspondencia de 1 habitante por cada 30 m<sup>2</sup> construidos.
4. En cuanto a los inmuebles protegidos, al tratarse de edificios donde la superficie de las viviendas supera de manera general la media de las viviendas actuales, se ha tomado, para el cálculo de habitantes un estándar mayor y más acorde con la realidad de la mayoría de las edificaciones protegidas del ámbito, siendo la correspondencia utilizada la de 1 habitante por 50 m<sup>2</sup> construidos.

CUADRO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES ENTRE LA NORMA EN VIGOR Y LA PROPUESTA																	
MANZANAS	PARCELAS		EDIFICIOS CATALOGADOS				PARCELAS	NORMA EN VIGOR					NORMA PROPUESTA				
Manzanas	Número de parcelas	Superficie Parcelas m2	Nº parcelas Catalogadas	Sup. Catalogados residenciales m2	Edif. Catalogados residenciales m2c	nº habitantes*	Superficie de parcelas sin catalogados m2	P3 Edif. residen. Neta m2c	P4 Edif.residen. Neta m2c	P5c Edif.residen. Neta m2c	M4 Edif.residen. Neta m2c	M6 Edif.residen. Neta m2c	Mc3 Edif.residen. Neta m2	Mc4 Edif.residen. Neta m2	M3 Edif.residen. Neta m2	M5 Edif.residen. Neta m2	M6 Edif.residen. Neta m2
1	4	600,32					600,32		1.861,0							2.401,3	
2	7	1.115,42					1.115,42		3.457,8					3.061,0			627,2
3	10	1.735,55					1.735,55		5.380,2					2.793,1		3.338,2	
4	18	3.013,36	9	1.343,56	3.023,01	60	1.669,80		5.176,4					4.165,8			1.597,4
5	29	5.633,45	13	2.037,88	4.585,23	92	3.595,57	7.910,3					4.038,3	5.456,0			
6	19	5.993,03	11	1.566,00	3.523,50	70	1.231,03	2.708,3					2.708,3				
7	22	3.258,49	7	1.139,80	2.564,55	51	2.118,69	4.661,1					3.858,1	1.131,5			
8	23	7.145,34	2		0,00	colegio	7.145,34	3.917,8	1.116,9		1384,45		3.184,0	2.150,1		1.350,7	garaje
9	10	1.625,34	1	130,00	292,50	6	1.495,34	3.289,7					1.097,8	3.708,6			
10	5	1.609,37	1		0,00	clínica	1.609,37		4.989,1							6.437,5	
11	9	1.667,26	6	1.244,06	2.799,13	56	423,20	931,0					931,0				
12	13	1.726,71	8	1.062,92	2.391,56	48	663,80	1.460,4					584,8	1.233,8			
13	11	2.836,79	3	465,83	1.048,12	21	2.370,96	5.216,1					1.546,5	1.292,7		5.004,0	
14	19	2.856,14	2	296,41	666,93	13	2.559,73	5.631,4					2.270,4	4.116,0			
15	13	1.989,16	8	1.205,91	2.713,30	54	783,25	1.723,2					1.723,2				
16	11	1.626,07			0,00		1.626,07	3.577,4						5.040,8			
17	17	2.513,47	2	639,82	1.439,60	29	1.873,65		3.241,5		3394,8			3.241,5		3.312,0	
18	4	528,00	1	170,10	382,72	8	357,90		622,8			769,30				1.431,6	
19	33	7.633,25	16	3.962,60	8.915,85	178	3.670,65	3.511,2	6.431,4				616,0	10.511,0			
20	14	4.497,65	5	798,68	1.797,02	36	3.698,97		11.466,8					11.466,8			
21	10	3.061,64	5	1.017,00	2.288,25	46	2.044,64	4.498,2					4.498,2				
22	15	2.443,32	1	203,34	457,51	9	2.239,99	4.928,0					4.928,0				
23	6	918,30	5	862,24	1.940,05	39	56,06	123,3					123,3				
24	6	1.554,84	5	1.103,30	2.482,42	50	451,54		1.399,8					1.399,8			
25	4	513,24	4	513,24	1.154,78	23			catalogados				catalogados				
26	4	847,22	1	197,25	443,81	9	649,97		2.014,9							2.599,9	
27	3	497,00	2	278,00	625,50	13	219,00	481,8							481,8		
28	1	570,00	1	570,00	1.282,50	26		catalogados							catalogados		
29	2	837,00					837,00			3348						3.348,0	
<b>Total</b>	<b>342,00</b>	<b>70.846,76</b>	<b>119,00</b>	<b>20.807,93</b>			<b>46.842,82</b>	<b>54.569,1</b>	<b>47.158,6</b>	<b>3.348,0</b>	<b>4.779,2</b>	<b>769,3</b>	<b>32107,8</b>	<b>60.768,5</b>	<b>481,8</b>	<b>29.223,2</b>	<b>2.224,6</b>
<b>TOTAL HABITANTES</b>						<b>936</b>		<b>1.819</b>	<b>1.572</b>	<b>112</b>	<b>159</b>	<b>26</b>	<b>1.070</b>	<b>2.026</b>	<b>16</b>	<b>974</b>	<b>74</b>
						<b>936</b>		<b>3.687</b>					<b>4.160</b>				

#### 4.1.- COMPARATIVA ENTRE LA NORMA VIGENTE Y LA NORMA PROPUESTA

Tomamos como dato de partida que la superficie del ámbito de esta modificación es de 10,08 hectáreas.

##### A) NORMA VIGENTE

Núm. de habitantes en edificaciones protegidas.....	936 hab
Núm. de habitantes en edificaciones no protegidas.....	3.687 hab
Total habitantes.....	4.624 hab
Densidad del ámbito.....	$4.624/10.08 = 457 \text{ hab/ha}$

##### B) NORMA PROPUESTA

Núm. de habitantes en edificaciones protegidas.....	936 hab
Núm. de habitantes en edificaciones no protegidas.....	4.160 hab
Total habitantes.....	5.097 hab
<u>Densidad del ámbito.....</u>	<u><math>5.097/10.08 = 504 \text{ hab/ha}</math></u>

**Densidad prevista del ámbito = 504 hab/ha**

Tal y como se expone en los puntos anteriores, la propuesta de regulación de alturas de la nueva norma busca uniformar en la medida de lo posible las edificaciones edificadas en épocas anteriores, en las que era posible materializar un número de plantas bastante superior al permitido en la actualidad y, en consecuencia, el número real de parcelas con altura inferior a la propuesta se ha reducido considerablemente.

Como se puede observar en el cuadro siguiente, solo 29 parcelas están por debajo de la altura reguladora propuesta, y el aumento de superficie construida equivale a 4.473, 26 m<sup>2</sup>.

De este mismo cuadro obtenemos, una vez descontado el 10% de la superficie destinada a patios, la edificabilidad neta de las parcelas que aún no han consolidado la altura propuesta siendo el resultado total; 4.025,93m<sup>2</sup>.

En base a estos datos, el incremento de habitantes resultado de la aplicación de la norma propuesta por esta modificación es de:

**Incremento de habitantes:  $4.025,93 / 30 = 134 \text{ hab}$**

Número de habitantes en parcelas que se encuentran por debajo de la altura reguladora y que pueden materializar las nuevas alturas propuestas.

PARCELAS QUE NO HAN CONSOLIDADO LA ALTURA PROPUESTA CON LA NUEVA NORMA							
Nº PARCELA	DIRECCIÓN	MANZANA	SUP. PARCELA	PLANTAS POR CONSOLIDAR	AUMENTO SUP. CONST.BRUTAm <sup>2</sup>	AUMENTO SUP. CONST.NETAm <sup>2</sup> (**)	INCREMENTO HAB. (30m <sup>2</sup> /hab)
1	c/Obispo Rabadán,66	1	85,61	1	85,61	77,049	3
2	c/ Obispo Rabadán, 62-64	1	194,9	1	194,9	175,41	6
3	c/Senador Cast. Olivar,50	2	129,69	2	259,38	233,442	8
4	c/Eusebio Navarro, 58	3	80,81	1	80,81	72,729	2
5	c/Canalejas,65	3	238,22	1	238,22	214,398	7
6	c/Canalejas, 63	3	174,24	1	174,24	156,816	5
7	c/Senador Cast. Olivar,34	5	178,88	1	178,88	160,992	5
8	c/Senador Cast. Olivar,30	5	178,99	1	178,99	161,091	5
9	c/Senador Cast. Olivar,28	5	178,17	1	178,17	160,353	5
10	c/Senador Cast. Olivar,24	5	329,33	1	329,33	296,397	10
11	c/Obispo Rabadán, 27	7	79	1	79	71,1	2
12	c/Tomás de Iriarte, 12	8	114,27	1	114,27	102,843	3
13	c/Tomás de Iriarte, 6	8	75,75	1	75,75	68,175	2
14	c/ Murga, 14	8	100	1	100	90	3
15	c/Canalejas, 52	9	114,7	1	114,7	103,23	3
16	c/Senador Cast. Olivar,13	10	133,57	1	133,57	120,213	4
17	c/Senador Cast. Olivar,11	10	200,24	1	200,24	180,216	6
18	c/Senador Cast. Olivar,9	10	257,87	1	257,87	232,083	8
19	c/Jaime Balmes,15	13	146,89	1	146,89	132,201	4
20	c/Jaime Balmes,13	13	140,66	1	140,66	126,594	4
21	c/Canalejas,29	14	199,96	1	199,96	179,964	6
22	c/Canalejas,25	14	147,6	1	147,6	132,84	4
23	c/Canalejas,21	14	152,3	1	152,3	137,07	5
24	c/Pedro de Vera,41	16	118,97	1	118,97	107,073	4
25	c/Pedro de Vera,37	16	77,63	1	77,63	69,867	2
26	c/Pedro de Vera,27	16	86,73	1	86,73	78,057	3
27	c/Murga, 19	17	111,13	1	111,13	100,017	3
28	c/Cebrián,53	18	128,46	1	128,46	115,614	4
29	c/Bravo Murillo,10*	25	210	1	189	170,1	6
<b>TOTAL</b>				<b>TOTAL</b>	<b>4473,26</b>	<b>4025,934</b>	<b>134</b>
	* Edificación con protección parcial de la primera crujía hacia la calle Colmenares con retranqueo de la última planta.						
	** Se ha descontado un 10% de la superficie destinada a patios.						

Por consiguiente, estamos ante un incremento de habitantes, resultado de la aplicación de la norma propuesta, muy reducido.

## 4.2.- ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES DEL ÁMBITO

Tal y como establece la legislación, el cómputo de la densidad hay que ponerlo en relación con los Espacios libres y Dotaciones existentes en el ámbito.

Es necesario recalcar que nos encontramos con la singularidad de esta modificación como derivada de un mandato judicial ineludible; al que habría que añadir el hecho de que, tanto la actual Ley 4/2017, como los Reglamentos, tanto el de planeamiento como el de gestión y ejecución, no abordan este supuesto de modificación en suelos urbanos consolidados, como es el caso.

En este sentido, los límites a las potestades de la presente modificación se regulan en el artículo 166 de la LSC, y afectan al cumplimiento de la proporción de espacios libres y dotaciones en el espacio objeto de regulación como consecuencia de una modificación de la ordenación.

Cuando se ha hecho referencia al marco legal aplicable a la presente modificación, se ha señalado que el punto 2 de dicho artículo dice:

*“Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento”.*

Por tanto, poniendo en relación ambas variables se obtienen los siguientes datos:

El aumento real de habitantes con aplicación de la norma propuesta, como se explica en el punto anterior, es de 134 habitantes.

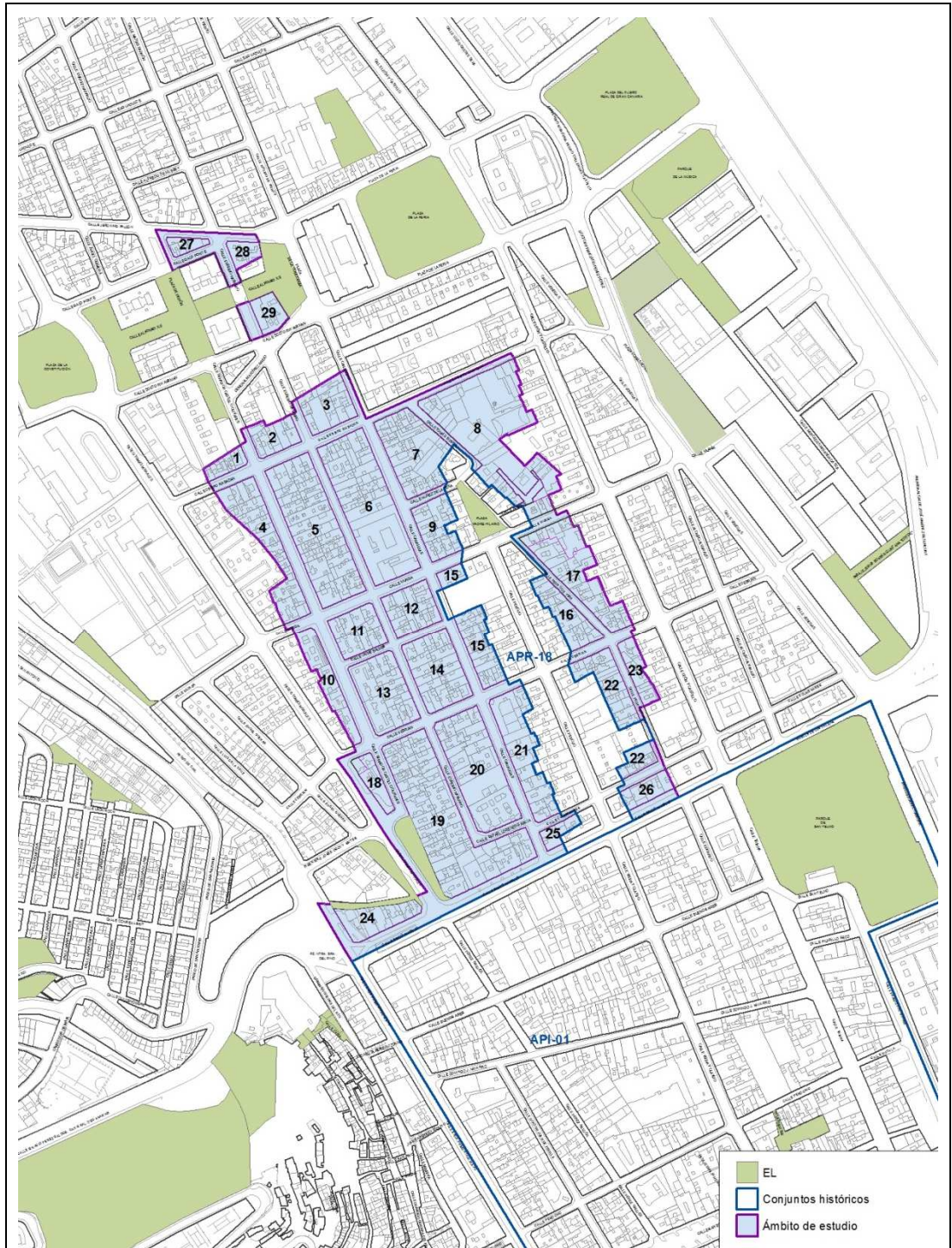
Esto supone, en consonancia con el art. 137.2 de la Ley 4/2017, la previsión de una dotación de 5 m<sup>2</sup> de espacio libre por habitante.

En consecuencia, la superficie de espacio libre necesario para compensar este aumento de habitantes sería:

<b>Superficie de espacios libres necesarios: 134 hab x 5 m<sup>2</sup>/hab. = 670 m<sup>2</sup> EL</b>
--

Como expondremos a continuación, la superficie de espacios libres necesarios para compensar el aumento de población queda justificada y sobradamente compensada con los espacios libres existentes en el ámbito y su entorno inmediato y que están calificados por el PGO-2012.





**Figura 10.** Espacios libres calificados por el PGO vigente en el entorno del ámbito de modificación

En la imagen anterior (figura 10), se observa que estamos en un ámbito consolidado, rodeado por un amplio número de espacios libres que sirven de dotación al área modificada.

Al norte se localiza el corredor verde calificado como Sistema General de Espacios Libres SG-25 y que está conformado por los siguientes espacios libres: la Fuente Luminosa, Plaza de La Feria, Plaza de La Concordia y Plaza del Obelisco y entornos con una superficie de 29.181 m<sup>2</sup>, como se refleja en la en la ficha correspondiente del PGO.

Al sur nos encontramos con el Sistema General del Parque San Telmo, SG-29A con una superficie de 18.940 m<sup>2</sup>.

En el interior del ámbito, se localiza a Plaza de Padre Hilario con una superficie de 899 m<sup>2</sup>.

Y en los bordes varias plazas calificadas por el PGO-2012 como espacios libres que suman un total de 3.200 m<sup>2</sup>.

**El conjunto de estos espacios conforma una superficie total de 52.220 m<sup>2</sup>.**

Asimismo, existe un amplio número de dotaciones públicas dentro del ámbito y en el entorno más próximo; Instituto Politécnico, Cabildo Insular, Delegación del Gobierno, Museo del Castillo de Mata...etc.

**Por tanto, existen en el ámbito y en su entorno espacios libres y dotaciones en superficie suficiente para absorber la población existente y prevista**

## 5.- NORMATIVA PROPUESTA

Los ajustes y determinaciones expuestos en los apartados anteriores de esta memoria quedan recogidos en el articulado de la Norma Zonal M del PGO-2012 en la que se incluye la variante Mc para el barrio de Canalejas y que sustituye por completo a la norma zonal P.

En el anexo de este documento se adjuntan las páginas de la Norma M al completo, con la incorporación de las siguientes modificaciones, así como las páginas de la Norma P anuladas para su sustitución en el documento de la norma pormenorizada del PGO-2012.

A continuación, se relacionan los artículos que se modifican y los párrafos que cambian su redacción o se incorporan nuevos siguiendo la numeración que tienen en la norma del PGO-2012.

### Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M.

*Corresponde a áreas de la ciudad .....*

*Se propone una dimensión mínima.....*

*En el interior del barrio de Canalejas esta norma zonal incorpora algunas especificidades en coherencia con los valores de protección del área.*

#### Artículo 5.8.1 Área

1. (...)
2. (...)
3. En las zonas del barrio de Canalejas más próximas al Conjunto Histórico “Calle Perojo e inmediaciones” esta Norma Zonal se indica con las letras Mc en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

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

1. (...)
2. (...)
3. En las manzanas reguladas por la norma Mc se mantendrá la estructura parcelaria actual, permitiendo únicamente la agregación de aquellas parcelas con superficie igual o inferior a cien (100) metros cuadrados.

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

1. (...)
2. (...)
3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc a las que no se les exigirá chaflán excepto en los casos que ya exista o que sea necesario para homogeneizar con el resto de esquinas que conforman el cruce de calles.

#### Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación por el indicativo que acompaña a la letra M y Mc de la Norma Zonal:
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. Determinaciones específicas de altura en los siguientes casos y situaciones:
  - a) (...)
  - r) Se establece como caso de excepción la M5 de la manzana con fachadas hacia las calles Colmenares y Bravo Murillo. Estas parcelas deberán retranquear su fachada en la última planta, 3 metros desde la alineación a la calle Colmenares.

#### 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, con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc cuyas determinaciones específicas se complementan con lo establecido en el punto 6 de este artículo.
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. (...)
6. Condiciones compositivas para las parcelas reguladas por la norma Mc:
  - a) Las cubiertas serán planas y transitables. Los materiales utilizados deberán contemplar tonos medios y no reflectantes.
  - b) Las fachadas serán planas y se permitirán balcones abiertos.
  - c) La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con el carácter histórico del entorno donde se sitúan:
    - El diseño de los huecos tendrá en cuenta su adecuación al tratamiento de éstos en las fachadas del entorno, contemplando soluciones ya presentes en el barrio, pertenecientes a las cuatro primeras décadas del siglo XX (modelos clasicistas, académicos, modernistas y racionalistas). Esta relación será exclusivamente conceptual, evitándose, por tanto, el mimetismo formal de los mismos.
    - Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a la misma de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balaustradas de falsos torneados de cemento, etc., salvo que se justifiquen en el diálogo compositivo con los edificios circundantes.
    - Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos en plantas bajas formarán parte del diseño global de la fachada. Del mismo modo, el tratamiento

de los accesos a garajes procurará la unidad de diseño y materiales con el resto de elementos y huecos del alzado, en aras de su integración en el mismo.

- d) Las cajas de escalera y/o ascensores podrán ubicarse en fachada solo en casos excepcionales si esta solución contribuye a resolver la diferencia de altura que se produce entre un edificio existente medianero de mayor altura y uno de nueva planta. En estos casos el volumen de la caja de escalera y/o ascensores se adosará al edificio preexistente y deberá tener el mismo tratamiento que la fachada.
- e) Los incrementos de altura en edificios catalogados con grado de protección parcial se retranquearán 1 metro de la fachada protegida, excepto en aquellos casos donde la ficha del catálogo correspondiente haga mención expresa a otra solución.
- f) La solución adoptada deberá ser 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. (...)
- 2. (...)
- 3. (...)
- 4. En las parcelas reguladas por la norma Mc se establecen las siguientes condiciones:
  - a) Se permiten los enfoscados de cemento y arena sin moldurados, con pinturas uniformes y lisas, exceptuando los zócalos que podrán tener acabado grueso. Se admite también el uso de morteros monocapa de acabado liso.
  - b) Se prohíben expresamente: los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento, chapa metálica, los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado, muros cortinas y sistemas análogos, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica (en los casos de obras en edificios existentes), y el uso de tejas de cualquier material y forma.
  - c) Para el uso de cualquier otro material, deberá justificarse en el proyecto la adecuación del mismo al entorno.

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

- 1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, con las siguientes excepciones y condiciones:
  - a) Se permitirá también vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas de M2, M3, M4 y Mc.
  - b) (...)
  - c) No se podrán situar viviendas en planta baja excepto en:  
Zonas de M2, M3 y Mc

## **6.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

Este Estudio no se aporta dado que estamos ante un documento fundamentalmente normativo, donde no se plantean intervenciones, ni desde el ámbito privado ni del público. Tal y como se ha explicado a lo largo de este documento, esta modificación afecta a aspectos normativos, no existiendo actuaciones de carácter ejecutivo.

## **7.- ÍNDICE DE PLANOS**

Los planos de la presente modificación se incorporan en el Anexo, con la siguiente denominación:

- **01** DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- **02** PLAN GENERAL VIGENTE
- **03** EDIFICIOS CATALOGADOS
- **04** ALTURAS EXISTENTES
- **05** ALTURA NORMATIVA EXISTENTE
- **06** PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- **07** NORMA Mc EN EL PGO-2012.

## **8.- DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGO**

### **8.1. PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN**

- 8.1.1 Plano RS 16-R
- 8.1.2 Plano RS 16-S
- 8.1.3 Plano RS 17-R
- 8.1.4 Plano RS 17-S

### **8.2. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- 8.2.1 Capítulo 5.3. Norma Zonal P. (se elimina)
- 8.2.2 Capítulo 5.8. Norma Zonal M

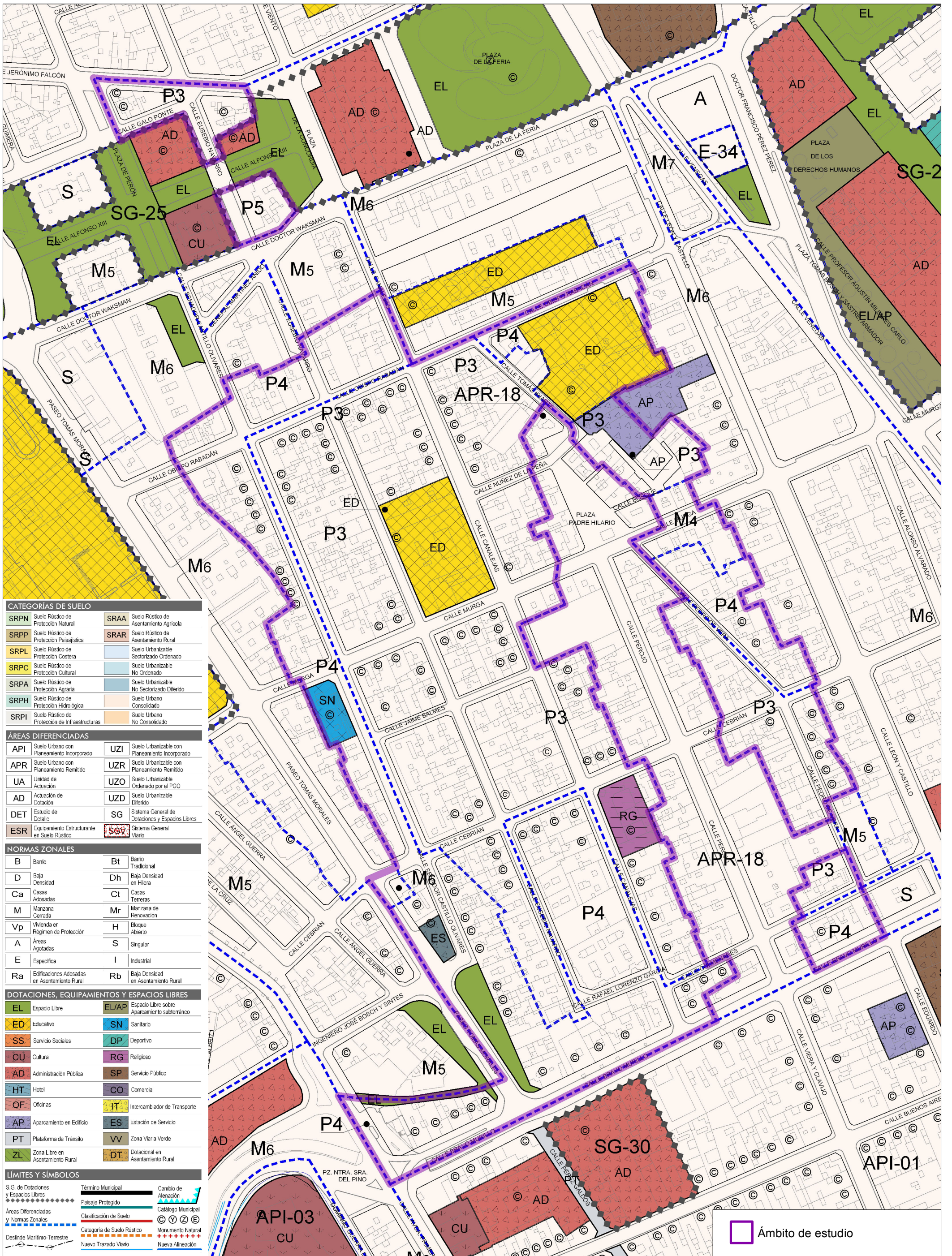
## 9.- ANEXOS

### 9.1. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 9.1.1 *Plano 01. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO*
- 9.1.2 *Plano 02. PLAN GENERAL VIGENTE*
- 9.1.3 *Plano 03. EDIFICIOS CATALOGADOS*
- 9.1.4 *Plano 04. ALTURAS EXISTENTES*
- 9.1.5 *Plano 05. ALTURA NORMATIVA EXISTENTE*
- 9.1.6 *Plano 06. PROPUESTA DE ORDENACIÓN*
- 9.1.7 *Plano 07. NORMA Mc EN EL PGO-2012*

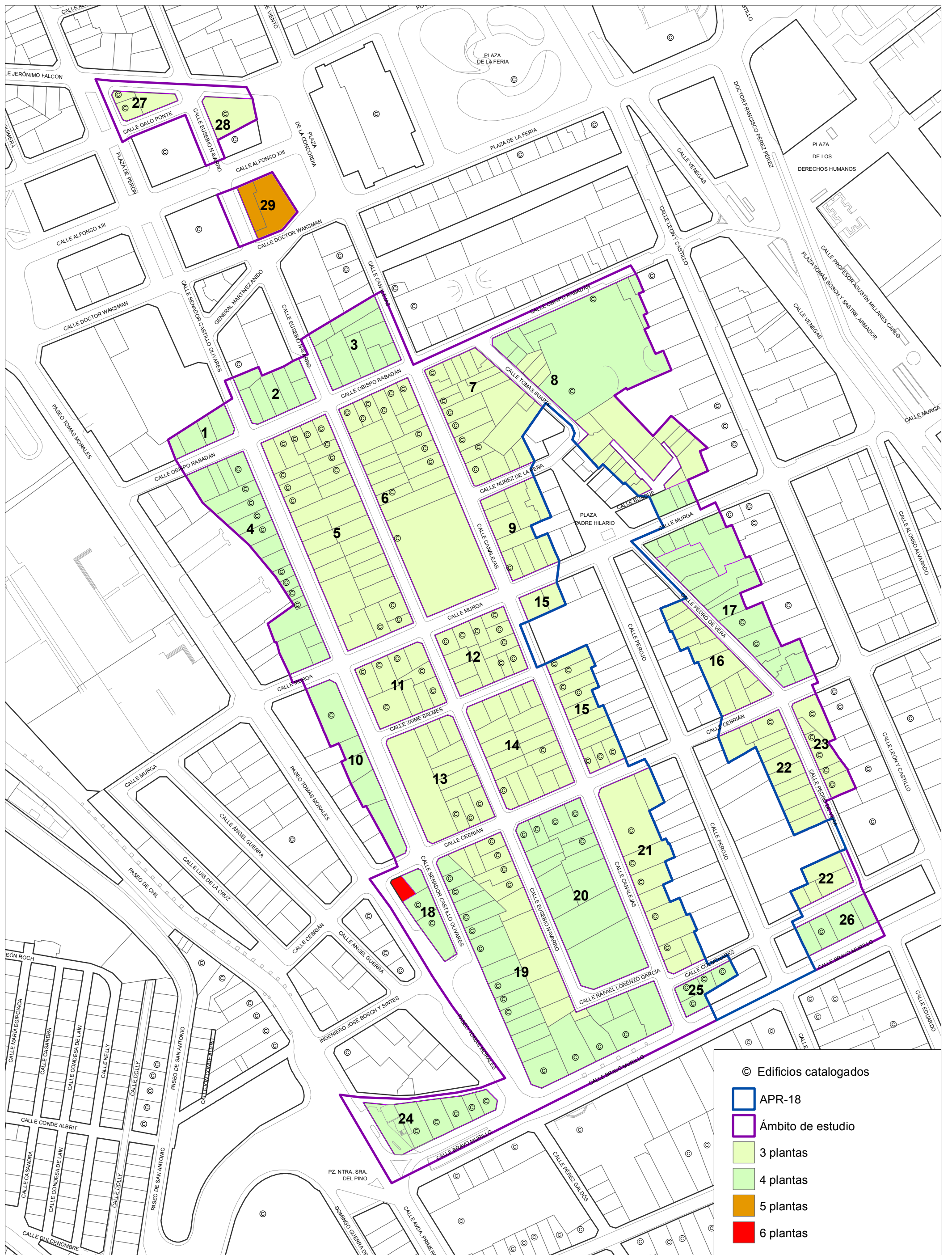




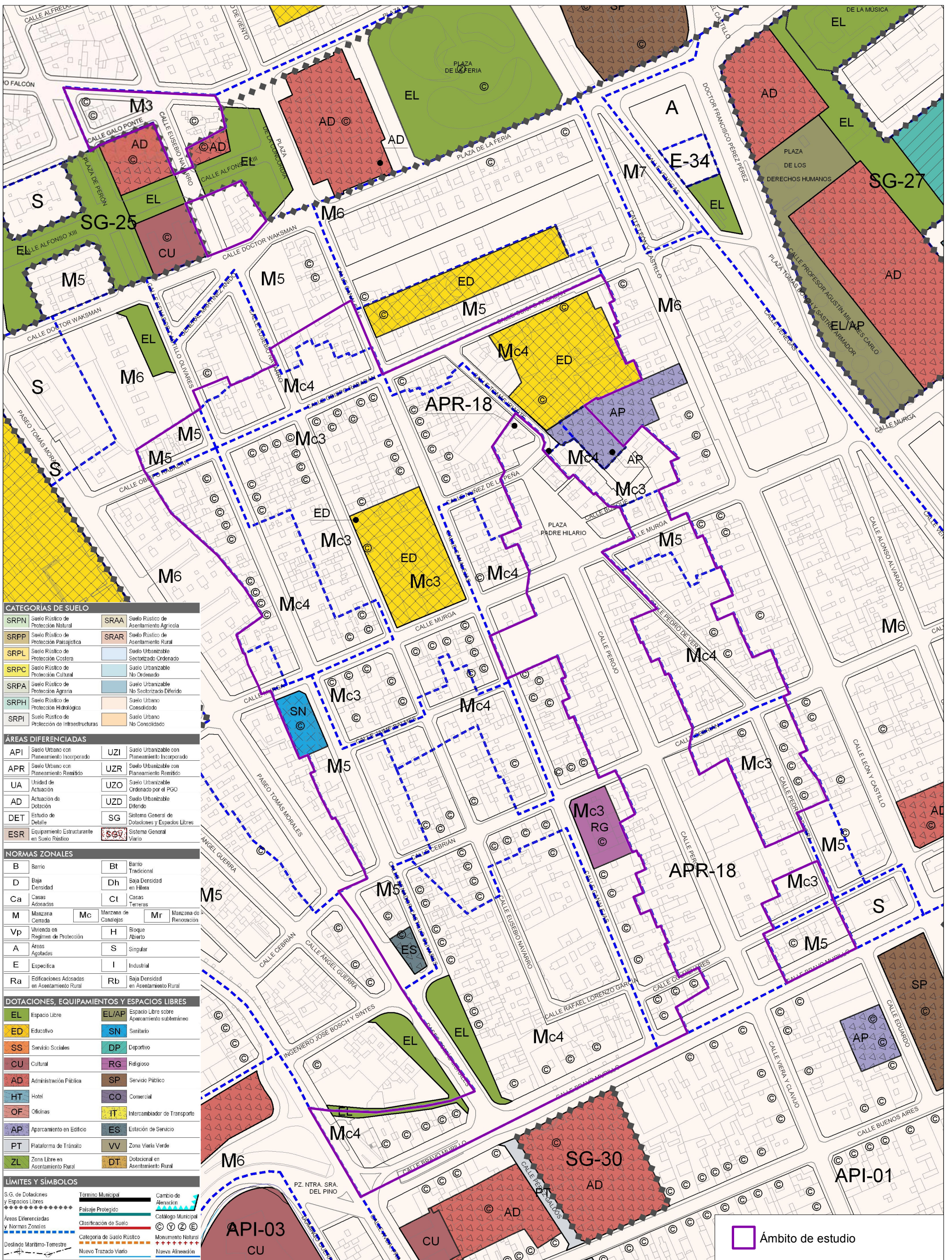












## 9.2. PLANOS DEL PLAN GENERAL EN VIGOR

### 9.2.1 Planos de Regulación del Suelo y la Edificación

*9.2.1.1. Plano RS 16-R*

*9.2.1.2. Plano RS 16-S*

*9.2.1.3. Plano RS 17-R*

*9.2.1.4. Plano RS 17-S*

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni genera 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>SGV</b> Sistema General Viario	

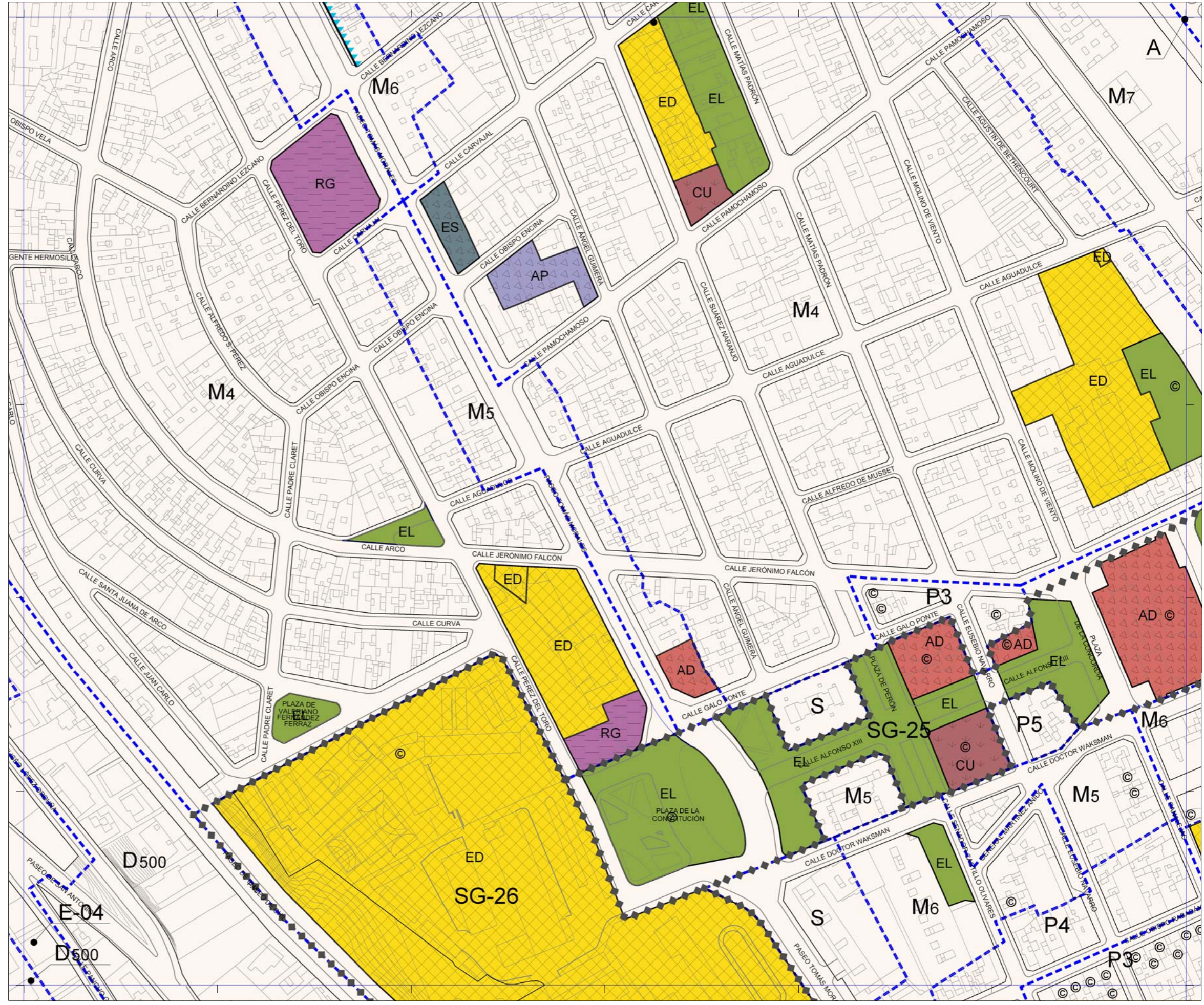
NORMAS ZONALES		
<b>B</b> Barrio	<b>Bt</b> Barrio Tradicional	
<b>D</b> Baja Densidad	<b>Dh</b> Baja Densidad en Hilera	
<b>Ca</b> Casas Adosadas	<b>Ct</b> Casas Terreras	
<b>M</b> Manzana Cerrada	<b>Mr</b> Manzana de Renovación	
<b>Vp</b> Vivienda en Régimen de Protección	<b>H</b> Bloque Abierto	
<b>A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

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

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



## 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

15-Q	15-R	15-S
16-Q	16-R	16-S
17-Q	17-R	17-S



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**  
 Hoja **RS 16-R**



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

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

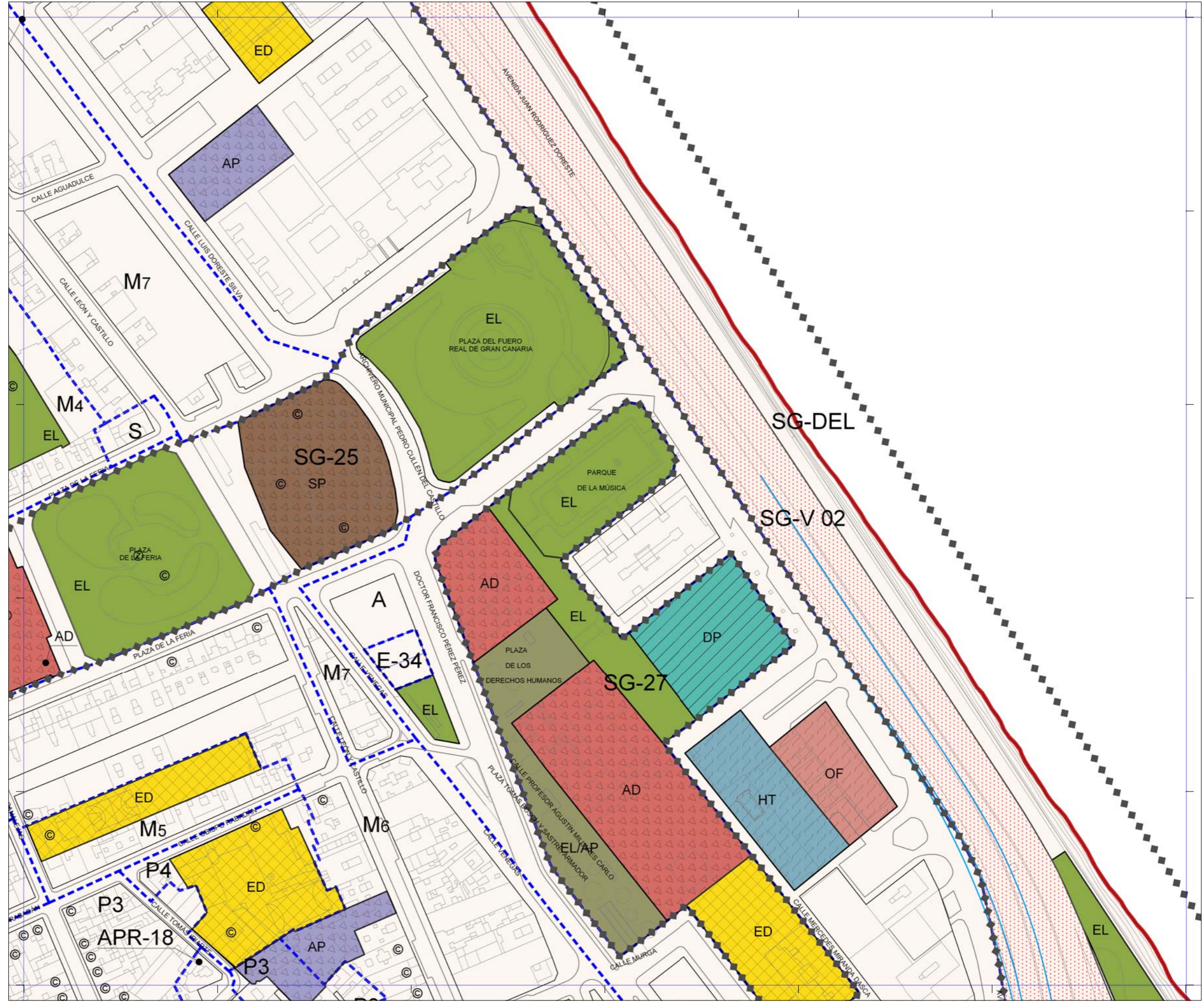
NORMAS ZONALES			
<b>B</b>	Barrio	<b>Bt</b>	Barrio Tradicional
<b>D</b>	Baja Densidad	<b>Dh</b>	Baja Densidad en Hilera
<b>Ca</b>	Casas Adosadas	<b>Ct</b>	Casas Terreras
<b>M</b>	Manzana Cerrada	<b>Mr</b>	Manzana de Renovación
<b>Vp</b>	Vivienda en Régimen de Protección	<b>H</b>	Bloque Abierto
<b>A</b>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

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

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



# Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

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

Escala 1:2.000

15-R	15-S
16-R	16-T
17-R	17-S
17-T	



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**  
 Hoja **RS 16-S**

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni genera 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.

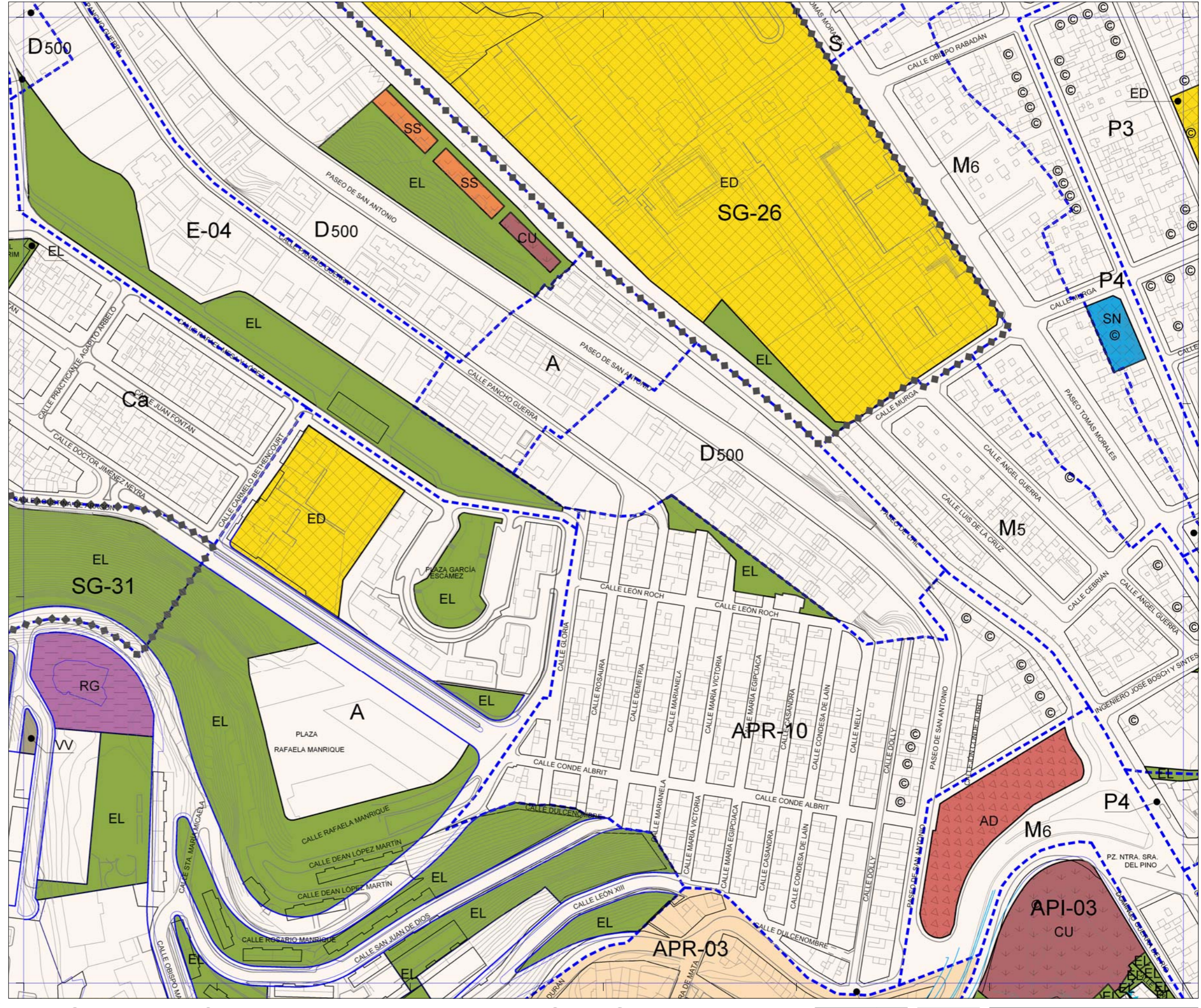
CATEGORÍAS DE SUELO			
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		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 Agotadas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial
Ra	Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural	Rb	Baja Densidad en Asentamiento Rural

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

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



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.

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

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

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

**Octubre 2012**

16-Q 16-R 16-S  
17-Q 17-S  
18-Q 18-R 18-S

Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**

Hoja **RS 17-R**

Escala 1:2.000



## 9.3. PLANOS DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS

### 9.3.1 Planos de Regulación del Suelo y la Edificación

*9.3.1.1. Plano RS 16-R*

*9.3.1.2. Plano RS 16-S*

*9.3.1.3. Plano RS 17-R*

*9.3.1.4. Plano RS 17-S*



**CATEGORÍAS DE SUELO**

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

**ÁREAS DIFERENCIADAS**

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

**NORMAS ZONALES**

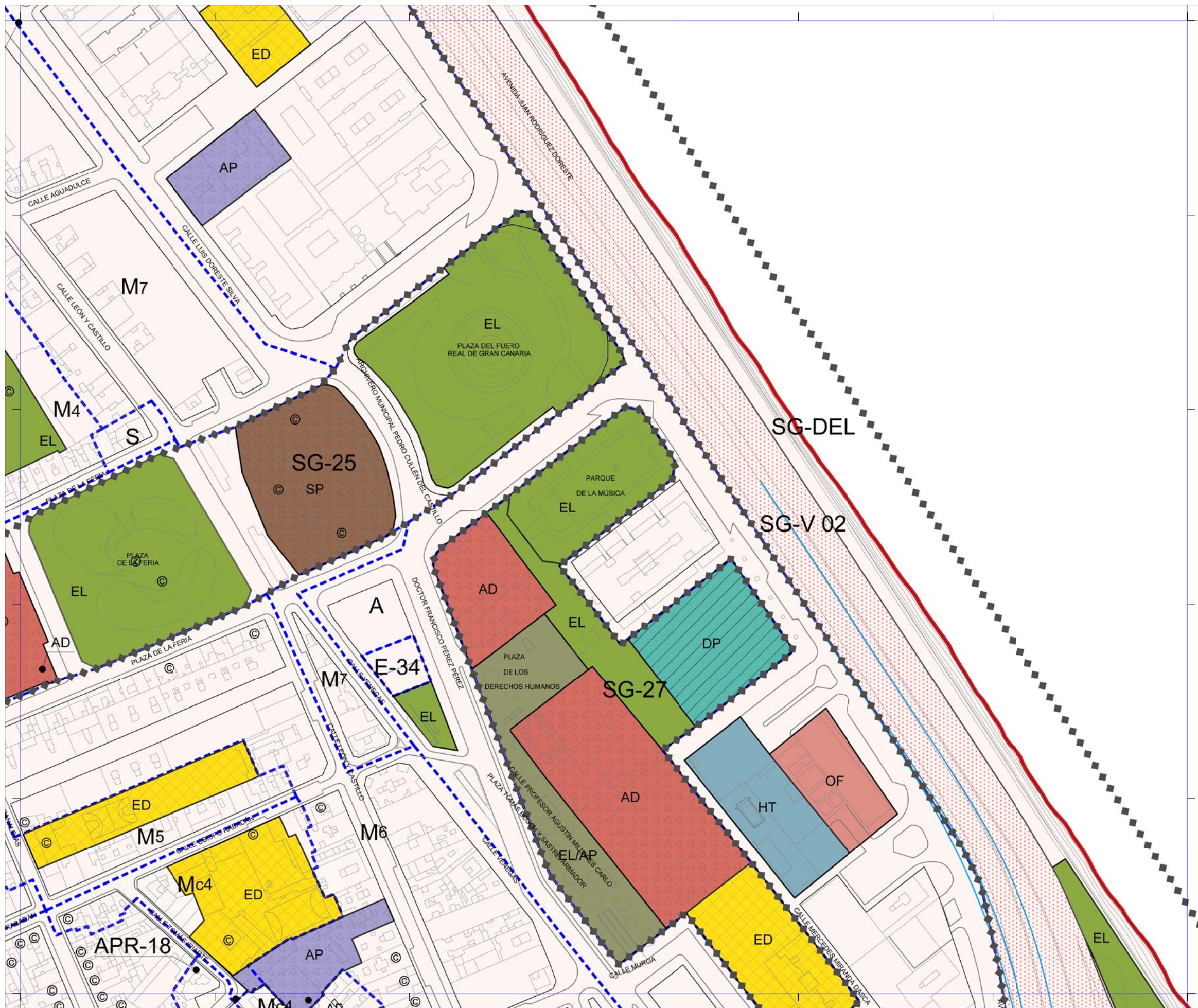
B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hillera
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras
M	Manzana Cerrada	Mc	Manzanas de Canalejas
Mr	Manzana de Renovación		
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Bloque Abierto
A	Áreas Agoladas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial
Ra	Edificaciones 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**

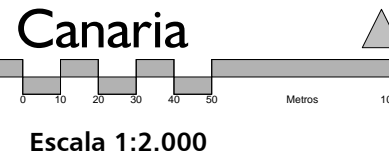
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	



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-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)  
 Modificación del PGO de Las Palmas de G.C. en el Ámbito de la Norma Zonal P (Abril 2020)



15-R	15-S
16-R	16-T
17-R	17-T



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**  
 Hoja **RS 16-S**

**CATEGORÍAS DE SUELO**

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

**ÁREAS DIFERENCIADAS**

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

**NORMAS ZONALES**

B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hillera
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras
M	Manzana Cerrada	Mc	Manzanas de Canalejas
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

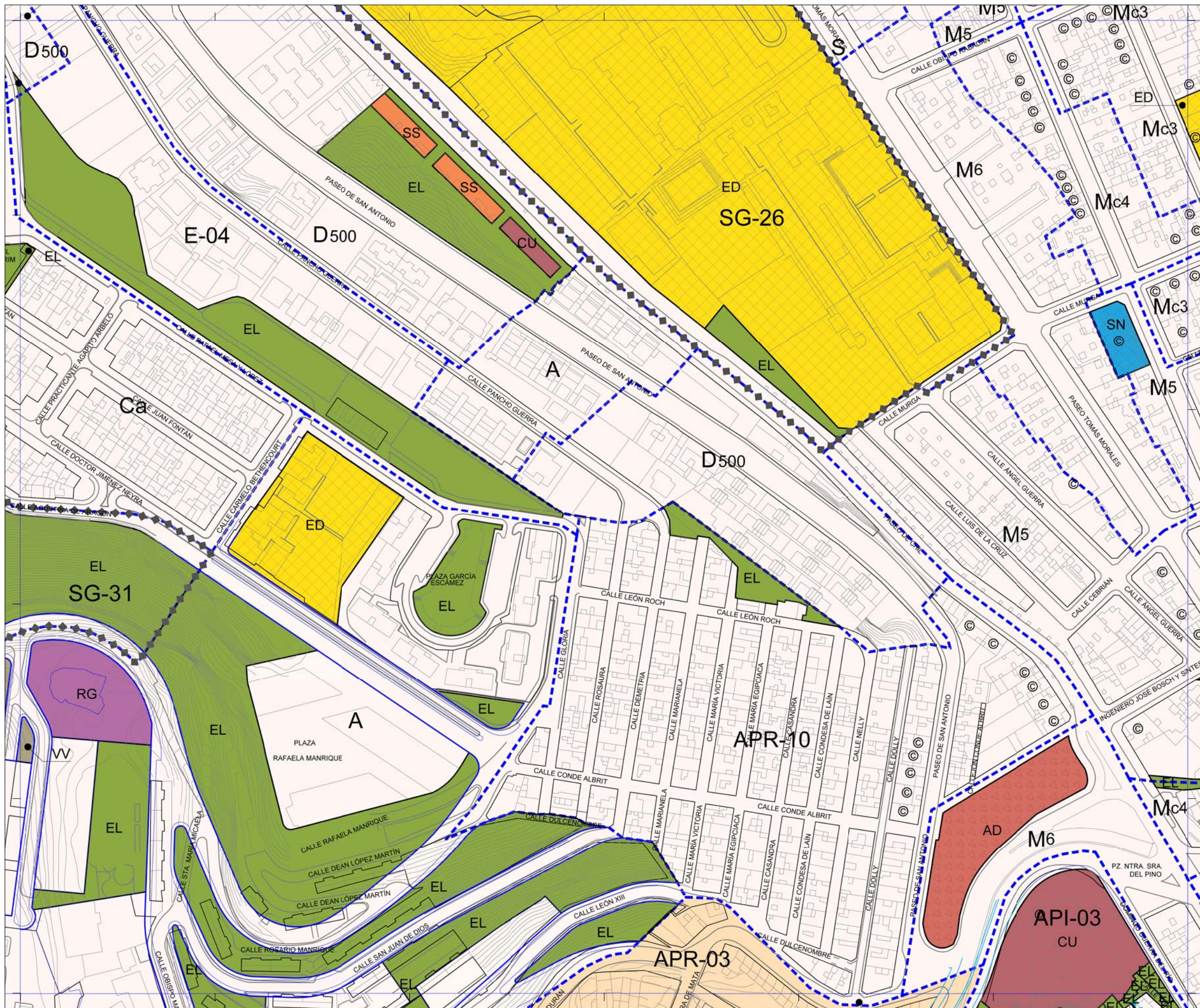
**DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

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**

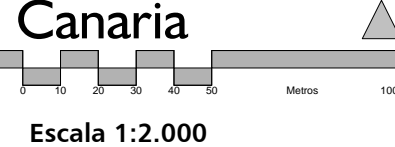
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	

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-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)  
 Modificación del PGO de Las Palmas de G.C. en el Ámbito de la Norma Zonal P (Abril 2020)



16-Q	16-R	16-S
17-Q	17-R	17-S
18-Q	18-R	18-S



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

**CATEGORÍAS DE SUELO**

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

**ÁREAS DIFERENCIADAS**

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

**NORMAS ZONALES**

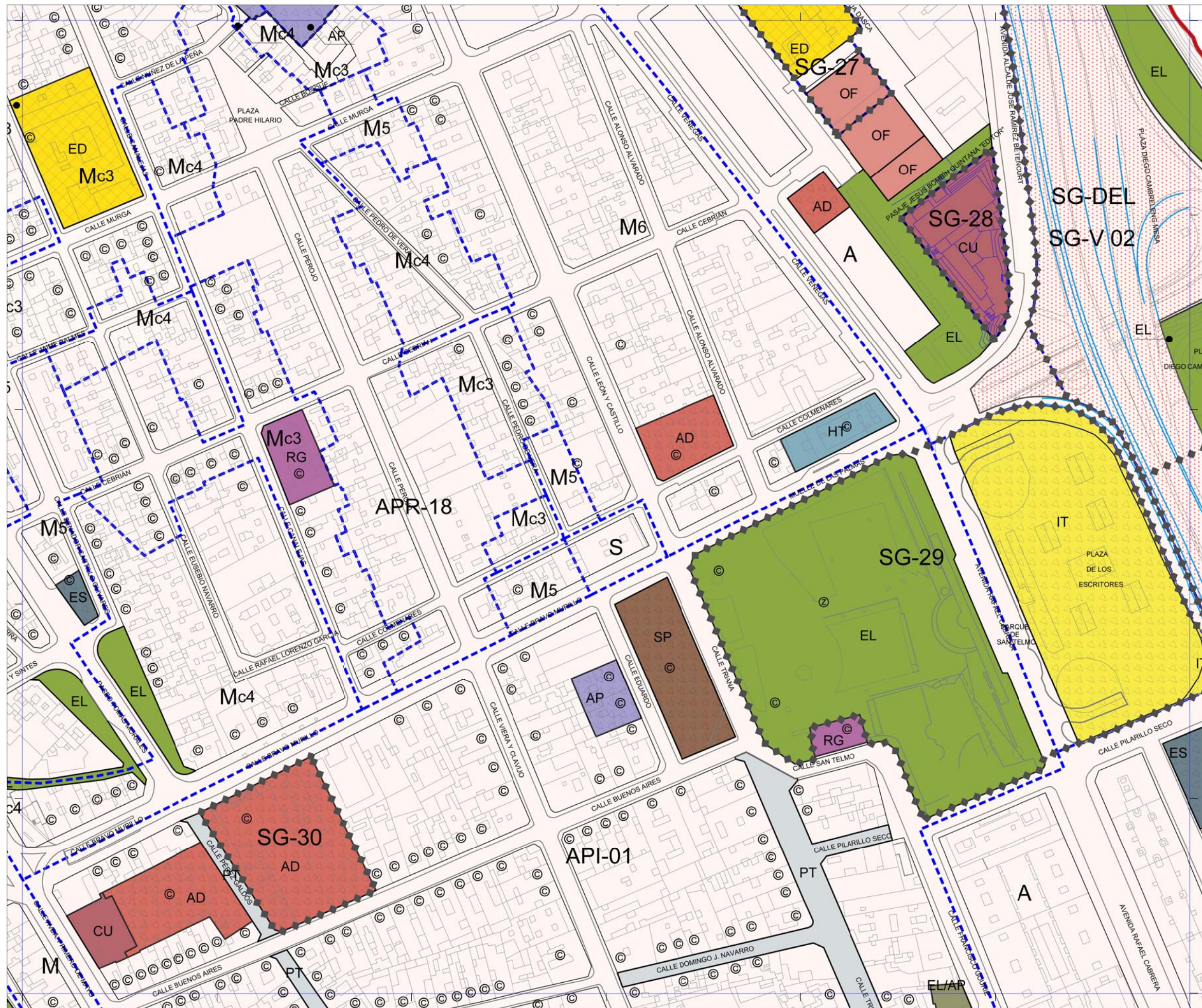
B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional		
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hillera		
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras		
M	Manzana Cerrada	Mc	Manzana de Canalejas	Mr	Manzana de Renovación
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Bloque Abierto		
A	Áreas Agoladas	S	Singular		
E	Específica	I	Industrial		
Ra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

**DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

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

**LÍMITES Y SÍMBOLOS**

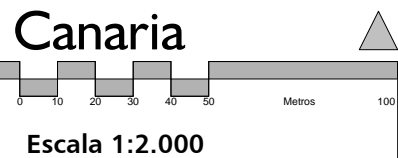
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Vial	



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)  
 Modificación del PGO de Las Palmas de G.C. en el Ámbito de la Norma Zonal P (Abril 2020)



16-R	16-S	16-T
17-R	17-S	17-T
18-R	18-S	18-T



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



## 9.4. PÁGINAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TÍTULO V NORMAS ZONALES EN VIGOR

### 9.4.1. Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

*9.4.1.1. Página 149*

*9.4.1.2. Página 150*

*9.4.1.3. Página 151*

*9.4.1.4. Página 152*

### 9.4.2. Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

*9.4.2.1. Página 172*

*9.4.2.2. Página 173*

*9.4.2.3. Página 174*

*9.4.2.4. Página 175*

*9.4.2.5. Página 176*

*9.4.2.6. Página 177*

*9.4.2.7. Página 178*

*9.4.2.8. Página 179*

*9.4.2.9. Página 180*

## Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

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

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

### Artículo 5.3.1 Área

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

### Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

### Artículo 5.3.3 Aplicación

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

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.3.4 Condiciones de las parcelas

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

### Artículo 5.3.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. Se exceptúan los casos contemplados en el apartado 2 del artículo 5.3.7.
2. 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 5.3.6 Número de viviendas por parcela

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

Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, de aplicación únicamente en Canalejas.
2. Cuando el fondo de la parcela a edificar colinde con un elemento de edificio protegido que tenga tratamiento de fachada, la nueva construcción deberá retranquearse al menos tantos metros como el número de plantas a edificar, con un mínimo de tres (3) metros. En este caso, la pared trasera resultante tendrá carácter de fachada.

### Artículo 5.3.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra P de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. La altura máxima vendrá determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:
  - a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
  - b) Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.
  - c) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

Parámetros Compositivos

### Artículo 5.3.9 Condiciones de composición y forma

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

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

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

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

### Artículo 5.3.10 **Materiales de fachada**

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

### Parámetros de Uso

### Artículo 5.3.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
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.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Administración Pública.
  - 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, Tipo I.
  - 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:
- Residencia Comunitaria.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto Educativo y Religioso.
  - Administración Pública.
  - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
5. Usos autorizables:
- Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso.
  - 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. La parcela que lo solicite deberá estar situada a una distancia superior a doscientos cincuenta (250) metros de cualquier parcela destinada exclusivamente a este uso (calificada como AP o que se encuentre actualmente en explotación), distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos garajes.

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

*Se propone una dimensión mínima de las parcelas, a efectos de segregación, que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.*

### Artículo 5.8.1 **Área**

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En los planos de Regulación del Suelo, la letra M siempre viene acompañada de un indicativo, un número o la letra “r”, que hace referencia al número de plantas de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 5.8.8 “Condiciones de altura” de este Capítulo.

### Artículo 5.8.2 **Obras y actividades admisibles**

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

### Artículo 5.8.3 **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 5.8.4 **Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta**

1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.
2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.

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

1. Se admitirán obras de ampliación en edificios existentes con arreglo a las siguientes condiciones:
  - a) Si la edificación existente tiene una (1) o dos (2) plantas, y no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
  - b) Si la edificación existente tiene (3) o más plantas de altura, y además no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá su ampliación para alcanzar la altura máxima ordenancista. La edificación resultante deberá cumplir todos los parámetros de la norma zonal M.

### 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.
2. Se establecen como casos de excepción:
  - a) 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. Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.
  - b) 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).
  - c) 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.
  - d) 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.
3. 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. Las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación.

### Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación por el indicativo que acompaña a la letra M de la Norma Zonal:
  - a) Si el indicativo es un dígito, dicho dígito indicará el número de plantas establecido en la zona de aplicación de dicha Norma (M2: 2 plantas; M3: 3 plantas; M4: 4 plantas, M5: 5 plantas, ...etc.).

- b) Si el indicativo es la letra “r” (Mr), el número de plantas será el establecido específicamente para cada parcela en los planos de Regulación de Alturas adjuntos al final de este capítulo
2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación:  $H = 1 + 3,25 (n)$ .

Siendo H, la altura de cornisa en metros, y (n) el número de plantas.

3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).
4. 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.
5. Determinaciones específicas de altura en los siguientes casos y situaciones:

- a) Mr en el Paseo de Las Canteras: En las parcelas situadas entre el borde interior de dicho Paseo y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros, la edificación deberá estar inclinada con respecto al plano horizontal de forma tal que la sombra arrojada de cualquier elemento de dicha edificación, a las diez de la mañana (hora solar) del solsticio de invierno, no sobrepase el borde exterior del Paseo. Además, deberá armonizar con la altura de los edificios colindantes ordenancistas.

El escalonamiento representado para estas manzanas en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos es orientativo, debiendo justificarse en el proyecto de edificación el cumplimiento de este apartado.

- b) Parcelas en Mr colindantes con edificios catalogados: En los casos de colindancia con edificios catalogados, cuando en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos se establezca en una misma parcela un salto de altura para facilitar la integración volumétrica con el edificio catalogado, la altura máxima de la edificación, en la franja de colindancia, no podrá superar la altura del edificio catalogado.
- c) AD-16: 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 la edificación 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.
- d) En Guanarteme. Parcela en M4 situada en esquina en la manzana del margen sur de la calle Bogotá, entre las calles Paraguay y La Guaira, colindante con la parcela calificada con uso deportivo (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.
- e) En Guanarteme. Parcelas en M5 situadas entre las calles Numancia, Almansa, Secretario Padilla y el Espacio Libre: La edificación contará con un ático de dos plantas de altura (alcanzando, por tanto, las 7 plantas), retranqueado 3 metros con respecto a las alineaciones oficiales correspondientes a las vías citadas.
- f) En Guanarteme. Parcelas en M4 situadas con frente a las calles Paraguay y Bogotá: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante la calle Paraguay, de modo que la altura de coronación sea uniforme con respecto a ésta, evitando impactos visuales no deseados, dadas las características topográficas y el escaso fondo de dichas parcelas.



- g) En Alcaravaneras. Parcelas en M4 situadas en la calle Barcelona en el tramo entre las calles Galicia y Presidente Alvear: La altura de la edificación será de 5 plantas.
- h) En Fincas Unidas. 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.
- i) En Lugo. Parcelas en M4 situadas en el Pasaje de las Chapas: 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.
- j) En Schamann. Parcelas en M4 situadas en la esquina de las calles Pepe García Fajardo y Cuatro Cañones: Deberán igualar la altura de cornisa con la edificación colindante cuya norma zonal de aplicación es la B3.
- k) En San Lázaro. Parcela en M4 situada en la esquina de la Crta. de los Tarahales con la calle Lomo San Lázaro (Siete Palmas): Deberá igualar la altura de cornisa y el número de plantas con la edificación residencial colindante situada en el API-12.
- l) En Tamaraceite. Manzana en M5 delimitada por las calles Acuarelista Elías Marrero, y Paseo de los Mártires y por 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.
- m) En Tamaraceite. Área de vivienda pública del antiguo Patronato: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante para la M6 la calle San Juan de Ávila, para la M4 la calle San Valentín, y para la M3 el Paseo de los Mártires.
- n) En La Suerte. Manzana en M5 delimitada por las calles Los Vieras, Avda. San Antonio María Claret, Vía 8015, y hacia el este por la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite Sur": La altura de la edificación será de 5 plantas hacia las tres primeras vías citadas y de 8 plantas hacia la Rambla.

La rasante de la Avda. San Antonio María Claret en el tramo correspondiente a esta manzana será tal que cumpla con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y además permita edificar con la altura establecida en la presente norma para esta manzana (8 plantas hacia la Rambla y 5 plantas hacia las tres vías restantes).

- o) En Triana. Manzanas en M5 y M6 situadas entre la Avda. Primero de Mayo y el límite del API-03 (PERI de San Nicolás): En todas las parcelas se tomará como referencia la rasante de la Avda. Primero de Mayo.
- p) En Triana (el Terrero). Parcelas en M5 con fachada hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo (esta última únicamente en el tramo entre Alcalde Obregón y San Diego de Alcalá): Estas parcelas deben retranquearse en sus dos últimas plantas, 3 metros desde la alineación a la calle Alcalde Obregón y 5 metros desde la alineación a la calle 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 chafalán con la calle Pintor José Arencibia.

- q) En Vegueta. Manzanas en M4 y M5: Las parcelas situadas entre las calles Domingo Doreste y Luis Fajardo Ferrer deberán resolver el contacto con el área de Norma Zonal Bt, retranqueándose de las parcelas con esta normativa como mínimo 2 metros en las dos

últimas plantas, con la finalidad de evitar la medianera vista. La pared resultante tendrá carácter de fachada.

## 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. El tipo de cubierta será el siguiente:
  - a) En parcelas donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. También se permitirá la cubierta ajardinada, si la superficie de dicha parcela es igual o mayor a 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) En parcelas donde la altura normativa sea inferior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables exclusivamente.
  - c) Regulación específica en las siguientes situaciones:
    - En el área comprendida entre la calle Mario César y la continuación de la Avda. Mesa y López, las cubiertas serán planas intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a 1.000 m<sup>2</sup>).
    - En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables o intransitables.
    - En el Terrero y en Vegueta, las cubiertas serán planas 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 edificios destinados en exclusiva a usos diferentes al residencial (uso hotelero, comercial o cultural), se permitirá también la cubierta plana y transitable, con los condicionantes a la actividad desarrollada en ella que se recogen en la Ordenanza Municipal de Edificación.
4. Condiciones compositivas en situaciones específicas:
  - a) 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 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.
  - b) Cuando la solución y su excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar una planta más de la ordenancista.

Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, o en manzanas compuestas por una sola parcela, podrá sustituirse la planta baja cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente que habrán de estar retranqueadas respecto a los linderos de la parcela, exceptuando casos de colindancia con medianeras permanentes, en los que podrá contemplarse la posibilidad de adosamiento respecto a éstas.

En todos los casos (inclusive en edificios destinados en exclusiva a uso hotelero, comercial o cultural), la cubierta de la última planta resultante será plana intransitable y no se permitirán sobre ella, cuartos de ascensores, ni de escaleras, ni ningún otro elemento construido, excepto los elementos de instalaciones (chimeneas de ventilación o evacuación de humos, paneles de energías renovables y antenas).

- c) En todos los casos expuestos en los apartados anteriores a) y b), 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.
5. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas a esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas, de modo que es posible tratarlas como superficies transitables.

#### 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 donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas.

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, con las siguientes excepciones y condiciones:
  - a) Se permitirá también vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas M2, M3, y M4.
  - b) En la parcela situada en León y Castillo nº 95, el uso cualificado será Vivienda en su categoría de Colectiva en régimen de protección.
  - c) No se podrán situar viviendas en planta baja excepto en:

- Zonas de M2 y M3.
  - Zonas de M4 en Almatriche, Tarahales y las Torres.
  - Zonas de M5 en la calle Acuarelista Elías Marrero.
  - Manzana regulada por M5 en la Suerte, donde se permitirán las viviendas en Planta baja, hacia las calles los Vieras, Vía 8015 y Avda. San Antonio María Claret. Sin embargo, no se permitirán viviendas en planta baja hacia la Rambla del UZO-04 “Tamaraceite-Sur” (vía que delimita la manzana en su orientación este).
  - Zona de M6 en la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón.
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. En parcelas con frente a dos o más calles de tráfico rodado, el acceso de automóviles al garaje deberá ubicarse en la calle que menos problemas ocasione a dicho tráfico, debiendo quedar justificada dicha condición en la Memoria del Proyecto.
- b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, y en el caso de la M5 de la Suerte, con un fondo máximo de 20 metros en planta baja hacia la Rambla, 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.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Comercio, 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.
- c) Las parcelas con linderos frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar entre uno u otro.
- 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.
- e) En la M5 de la Suerte, en las dos primeras plantas superiores a la baja (plantas 2 y 3) hacia la Rambla, con un fondo máximo de 20 metros de media, alguno de estos usos:

- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

### 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. En sótanos, el uso comercial deberá estar ligado a la misma actividad desarrollada en planta baja. En semisótanos no se exigirá esta condición.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.

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

- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
- 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, ligados a la misma actividad desarrollada 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.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto Educativo y Religioso.
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

- 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 las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.
- Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.
- Taller de Automoción Tipo II, en planta baja. El local que solicite esta actividad deberá estar situado a una distancia superior a trescientos (300) metros de cualquier otro local existente destinado al mismo uso, distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos locales.

## 9.5. PÁGINAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TÍTULO V NORMAS ZONALES MODIFICADAS

### 9.5.1. Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P. ANULADO

*9.5.1.1. Página 149*

*9.5.1.2. Página 150*

*9.5.1.3. Página 151*

*9.5.1.4. Página 152*

### 9.5.2. Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

*9.5.2.1. Página 172*

*9.5.2.2. Página 173*

*9.5.2.3. Página 174*

*9.5.2.4. Página 175*

*9.5.2.5. Página 176*

*9.5.2.5. Página 177*

*9.5.2.6. Página 177 bis*

*9.5.2.7. Página 178*

*9.5.2.8. Página 179*

*9.5.2.9. Página 180*

## Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

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

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

### Artículo 5.3.1 Área

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

### Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

### Artículo 5.3.3 Aplicación

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

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.3.4 Condiciones de las parcelas

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

### Artículo 5.3.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. Se exceptúan los casos contemplados en el apartado 2 del artículo 5.3.7.
2. 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 5.3.6 Número de viviendas por parcela

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

#### Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, de aplicación únicamente en Canalejas.
2. Cuando el fondo de la parcela a edificar colinde con un elemento o edificio protegido que tenga tratamiento de fachada, la nueva construcción deberá retranquearse al menos tantos metros como el número de plantas a edificar, con un mínimo de tres (3) metros. En este caso, la pared trasera resultante tendrá carácter de fachada.

### Artículo 5.3.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra P de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. La altura máxima vendrá determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:
  - a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
  - b) Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.
  - c) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

#### Parámetros Compositivos

### Artículo 5.3.9 Composición y forma

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

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

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

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

### Artículo 5.3.10 **Materiales de fachada**

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

Parámetros de Uso

### Artículo 5.3.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
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.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Administración Pública.
  - 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, Tipo I.
  - 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:
- Residencia Comunitaria.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto Educativo y Religioso.
  - Administración Pública.
  - Alojamiento Turístico, en todas sus categorías.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
5. Usos autorizables:
- Servicios Comunitarios, en sus categorías de Educativo y Religioso.
  - 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. La parcela que lo solicite deberá estar situada a una distancia superior a doscientos cincuenta (250) metros de cualquier parcela destinada exclusivamente a este uso (calificada como AP o que se encuentre actualmente en explotación), distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos garajes.

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

*Se propone una dimensión mínima de las parcelas, a efectos de segregación, que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.*

*En el interior del barrio de Canalejas esta norma zonal incorpora algunas especificidades en coherencia con los valores de protección del área.*

### Artículo 5.8.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En los planos de Regulación del Suelo, la letra M siempre viene acompañada de un indicativo, un número o la letra “r”, que hace referencia al número de plantas de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 5.8.8 “Condiciones de altura” de este Capítulo.
3. En las zonas del barrio de Canalejas más próximas al Conjunto Histórico “Calle Perojo e inmediaciones” esta Norma Zonal se indica con las letras Mc en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

### Artículo 5.8.3 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 5.8.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.
2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.
3. En las manzanas reguladas por la norma Mc se mantendrá la estructura parcelaria actual, permitiendo únicamente la agregación de aquellas parcelas con superficie igual o inferior a cien (100) metros cuadrados.

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

1. Se admitirán obras de ampliación en edificios existentes con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Si la edificación existente tiene una (1) o dos (2) plantas, y no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
- b) Si la edificación existente tiene (3) o más plantas de altura, y además no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá su ampliación para alcanzar la altura máxima ordenancista. La edificación resultante deberá cumplir todos los parámetros de la norma zonal M.

### 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.
2. Se establecen como casos de excepción:
  - a) 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. Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.
  - b) 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).
  - c) 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.
  - d) 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.
3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación, con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc a las que no se les exigirá chaflán excepto en los casos que ya exista o que sea necesario par homogeneizar con el resto de esquinas que conforman el cruce de calles.

### Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación.

### Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación por el indicativo que acompaña a la letra M y Mc de la Norma Zonal:

- a) Si el indicativo es un dígito, dicho dígito indicará el número de plantas establecido en la zona de aplicación de dicha Norma (M2: 2 plantas; M3: 3 plantas; M4: 4 plantas, M5: 5 plantas, ...etc.).
  - b) Si el indicativo es la letra "r" (Mr), el número de plantas será el establecido específicamente para cada parcela en los planos de Regulación de Alturas adjuntos al final de este capítulo
2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación:  $H = 1 + 3,25 (n)$ .

Siendo H, la altura de cornisa en metros, y (n) el número de plantas.

3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).
4. 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.
5. Determinaciones específicas de altura en los siguientes casos y situaciones:

- a) Mr en el Paseo de Las Canteras: En las parcelas situadas entre el borde interior de dicho Paseo y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros, la edificación deberá estar inclinada con respecto al plano horizontal de forma tal que la sombra arrojada de cualquier elemento de dicha edificación, a las diez de la mañana (hora solar) del solsticio de invierno, no sobrepase el borde exterior del Paseo. Además, deberá armonizar con la altura de los edificios colindantes ordenancistas.

El escalonamiento representado para estas manzanas en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos es orientativo, debiendo justificarse en el proyecto de edificación el cumplimiento de este apartado.

- b) Parcelas en Mr colindantes con edificios catalogados: En los casos de colindancia con edificios catalogados, cuando en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos se establezca en una misma parcela un salto de altura para facilitar la integración volumétrica con el edificio catalogado, la altura máxima de la edificación, en la franja de colindancia, no podrá superar la altura del edificio catalogado.
- c) AD-16: 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 la edificación 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.
- d) En Guanarteme. Parcela en M4 situada en esquina en la manzana del margen sur de la calle Bogotá, entre las calles Paraguay y La Guaira, colindante con la parcela calificada con uso deportivo (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.
- e) En Guanarteme. Parcelas en M5 situadas entre las calles Numancia, Almansa, Secretario Padilla y el Espacio Libre: La edificación contará con un ático de dos plantas de altura (alcanzando, por tanto, las 7 plantas), retranqueado 3 metros con respecto a las alineaciones oficiales correspondientes a las vías citadas.
- f) En Guanarteme. Parcelas en M4 situadas con frente a las calles Paraguay y Bogotá: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante la calle Paraguay, de

modo que la altura de coronación sea uniforme con respecto a ésta, evitando impactos visuales no deseados, dadas las características topográficas y el escaso fondo de dichas parcelas.

- g) En Alcaravaneras. Parcelas en M4 situadas en la calle Barcelona en el tramo entre las calles Galicia y Presidente Alvear: La altura de la edificación será de 5 plantas.
- h) En Fincas Unidas. 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.
- i) En Lugo. Parcelas en M4 situadas en el Pasaje de las Chapas: 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.
- j) En Schamann. Parcelas en M4 situadas en la esquina de las calles Pepe García Fajardo y Cuatro Cañones: Deberán igualar la altura de cornisa con la edificación colindante cuya norma zonal de aplicación es la B3.
- k) En San Lázaro. Parcela en M4 situada en la esquina de la Crta. de los Tarahales con la calle Lomo San Lázaro (Siete Palmas): Deberá igualar la altura de cornisa y el número de plantas con la edificación residencial colindante situada en el API-12.
- l) En Tamaraceite. Manzana en M5 delimitada por las calles Acuarelista Elías Marrero, y Paseo de los Mártires y por 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.
- m) En Tamaraceite. Área de vivienda pública del antiguo Patronato: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante para la M6 la calle San Juan de Ávila, para la M4 la calle San Valentín, y para la M3 el Paseo de los Mártires.
- n) En La Suerte. Manzana en M5 delimitada por las calles Los Vieras, Avda. San Antonio María Claret, Vía 8015, y hacia el este por la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite Sur": La altura de la edificación será de 5 plantas hacia las tres primeras vías citadas y de 8 plantas hacia la Rambla.

La rasante de la Avda. San Antonio María Claret en el tramo correspondiente a esta manzana será tal que cumpla con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y además permita edificar con la altura establecida en la presente norma para esta manzana (8 plantas hacia la Rambla y 5 plantas hacia las tres vías restantes).

- o) En Triana. Manzanas en M5 y M6 situadas entre la Avda. Primero de Mayo y el límite del API-03 (PERI de San Nicolás): En todas las parcelas se tomará como referencia la rasante de la Avda. Primero de Mayo.
- p) En Triana (el Terrero). Parcelas en M5 con fachada hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo (esta última únicamente en el tramo entre Alcalde Obregón y San Diego de Alcalá): Estas parcelas deben retranquearse en sus dos últimas plantas, 3 metros desde la alineación a la calle Alcalde Obregón y 5 metros desde la alineación a la calle 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.

- q) En Vegueta. Manzanas en M4 y M5: Las parcelas situadas entre las calles Domingo Doreste y Luis Fajardo Ferrer deberán resolver el contacto con el área de Norma Zonal Bt, retranqueándose de las parcelas con esta normativa como mínimo 2 metros en las dos últimas plantas, con la finalidad de evitar la medianera vista. La pared resultante tendrá carácter de fachada.
- r) Se establece como caso de excepción la M5 de la manzana con fachada hacia las calles Colmenares y Bravo Murillo. Estas parcelas deberán retranquear su fachada en última planta, 3 metros desde la alineación de la calle Colmenares.

## 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, con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc cuyas determinaciones específicas se complementan con lo establecido en el punto 6 de este artículo.
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. El tipo de cubierta será el siguiente:
  - a) En parcelas donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. También se permitirá la cubierta ajardinada, si la superficie de dicha parcela es igual o mayor a 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) En parcelas donde la altura normativa sea inferior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables exclusivamente.
  - c) Regulación específica en las siguientes situaciones:
    - En el área comprendida entre la calle Mario César y la continuación de la Avda. Mesa y López, las cubiertas serán planas intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a 1.000 m<sup>2</sup>).
    - En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables o intransitables.
    - En el Terrero y en Vegueta, las cubiertas serán planas 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 edificios destinados en exclusiva a usos diferentes al residencial (uso hotelero, comercial o cultural), se permitirá también la cubierta plana y transitable, con los condicionantes a la actividad desarrollada en ella que se recogen en la Ordenanza Municipal de Edificación.
4. Condiciones compositivas en situaciones específicas:
  - a) 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 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.

- b) Cuando la solución y su excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar una planta más de la ordenancista.

Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, o en manzanas compuestas por una sola parcela, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente que habrán de estar retranqueadas respecto a los linderos de la parcela, exceptuando casos de colindancia con medianeras permanentes, en los que podría contemplarse la posibilidad de adosamiento respecto a éstas.

En todos los casos (inclusive en edificios destinados en exclusiva a uso hotelero, comercial o cultural), la cubierta de la última planta resultante será plana intransitable y no se permitirán sobre ella, cuartos de ascensores, ni de escaleras, ni ningún otro elemento construido, excepto los elementos de instalaciones (chimeneas de ventilación o evacuación de humos, paneles de energías renovables y antenas).

- c) En todos los casos expuestos en los apartados anteriores a) y b), 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.
5. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas a esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas, de modo que es posible tratarlas como superficies transitables.
6. Condiciones compositivas para las parcelas reguladas por la norma Mc.
- a) Las cubiertas serán planas y transitables. Los materiales utilizados deberán contemplar tonos medios y no reflectantes.
- b) Las fachadas serán planas y se permitirán balcones abiertos.
- c) La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con el carácter histórico del entorno donde se sitúan:
- El diseño de los huecos tendrá en cuenta su adecuación al tratamiento de éstos en las fachadas del entorno, contemplando soluciones ya presentes en el barrio, pertenecientes a las cuatro primeras décadas del siglo XX (modelos clasicistas, académicos, modernistas y racionalistas). Esta relación será exclusivamente conceptual, evitándose, por tanto, el mimetismo formal de los mismos.
  - Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a la misma de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balaustradas de falsos torneados de cemento, etc., salvo que se justifiquen en el diálogo compositivo con los edificios circundantes.
  - Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos en plantas bajas formarán parte del diseño global de la fachada. Del mismo modo, el tratamiento de los accesos a garajes procurará la unidad de diseño y materiales con el resto de elementos y huecos del alzado, en aras de su integración en el mismo.

- d) Las cajas de escalera y/o ascensores podrán ubicarse en fachada solo en casos excepcionales si esta solución contribuye a resolver la diferencia de altura que se produce entre un edificio existente medianero de mayor altura y uno de nueva planta. En estos casos el volumen de la caja de escalera y/o ascensores se adosará al edificio preexistente y deberá tener el mismo tratamiento que la fachada.
- e) Los incrementos de altura en edificios catalogados con grado de protección parcial se retranquearán 1 metro de la fachada protegida, excepto en aquellos casos donde la ficha del catálogo correspondiente haga mención expresa a otra solución.
- f) La solución adoptada deberá ser 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 donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas.

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.
4. En las parcelas reguladas por la norma Mc se establecen las siguientes condiciones:
  - a) Se permiten los enfoscados de cemento y arena sin moldurados, con pinturas uniformes y lisas, exceptuando los zócalos que podrán tener acabado grueso. Se admite también el uso de morteros monocapa de acabado liso.
  - b) Se prohíben expresamente: los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento, chapa metálica, los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado, muros cortinas y sistemas análogos, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica (en los casos de obras en edificios existentes), y el uso de tejas de cualquier material y forma.
  - c) Para el uso de cualquier otro material, deberá justificarse en el proyecto la adecuación del mismo al entorno.

### Parámetros de Uso

### Artículo 5.8.11 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, con las siguientes excepciones y condiciones:
  - a) Se permitirá también vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas M2, M3, M4 y Mc.

- b) En la parcela situada en León y Castillo nº 95, el uso cualificado será Vivienda en su categoría de Colectiva en régimen de protección.
- c) No se podrán situar viviendas en planta baja excepto en:
- Zonas de M2, M3 y Mc.
  - Zonas de M4 en Almatriche, Tarahales y las Torres.
  - Zonas de M5 en la calle Acuarelista Elías Marrero.
  - Manzana regulada por M5 en la Suerte, donde se permitirán las viviendas en Planta baja, hacia las calles los Vieras, Vía 8015 y Avda. San Antonio María Claret. Sin embargo, no se permitirán viviendas en planta baja hacia la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite-Sur" (vía que delimita la manzana en su orientación este).
  - Zona de M6 en la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón.
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. En parcelas con frente a dos o más calles de tráfico rodado, el acceso de automóviles al garaje deberá ubicarse en la calle que menos problemas ocasione a dicho tráfico, debiendo quedar justificada dicha condición en la Memoria del Proyecto.
- b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, y en el caso de la M5 de la Suerte, con un fondo máximo de 20 metros en planta baja hacia la Rambla, 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.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Comercio, 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.
- c) Las parcelas con lindero frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar entre uno u otro.

- 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.
- e) En la M5 de la Suerte, en las dos primeras plantas superiores a la baja (plantas 2 y 3) hacia la Rambla, con un fondo máximo de 20 metros de media, alguno de estos usos:
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
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. En sótanos, el uso comercial deberá estar ligado a la misma actividad desarrollada en planta baja. En semisótanos no se exigirá esta condición.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
- b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
  - 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, ligados a la misma actividad desarrollada 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.
  - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto Educativo y Religioso.
  - Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- 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 las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.
- Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.
- Taller de Automoción Tipo II, en planta baja. El local que solicite esta actividad deberá estar situado a una distancia superior a trescientos (300) metros de cualquier otro local existente destinado al mismo uso, distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos locales.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 18 Noviembre de 2020

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta*

Carolina Saavedra García  
*Arquitecta*

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra  
*Técnico jurídico*