

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA
AMÉRICA-CAYETANA
MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

FASE: APROBACIÓN INICIAL. JULIO 2.019

TOMO III. NORMATIVA



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L.P. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC

ÍNDICE

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	I-2
CAPÍTULO I.	ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO	I-2
ARTÍCULO 1	NATURALEZA JURÍDICA	I-2
ARTÍCULO 2	OBJETIVOS	I-2
ARTÍCULO 3	ÁMBITO TERRITORIAL	I-3
ARTÍCULO 4	VIGENCIA	I-3
CAPÍTULO II.	ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL	I-3
ARTÍCULO 5	DOCUMENTACION	I-3
TÍTULO II.	RÉGIMEN DE USOS	II-3
CAPÍTULO III.	RÉGIMEN DE USOS	II-3
ARTÍCULO 6	CARÁCTER DE LOS USOS	II-3
ARTÍCULO 7	CLASES DE USOS	II-3
ARTÍCULO 8	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	II-3
ARTÍCULO 9	ÁMBITOS DE DESARROLLO	II-4
CAPÍTULO IV.	DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO	II-4
ARTÍCULO 10	NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN	II-4
ARTÍCULO 11	CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	II-5
TÍTULO III.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	III-5
CAPÍTULO V.	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	III-5
ARTÍCULO 12	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
ARTÍCULO 13	EDIFICABILIDAD	III-5
ARTÍCULO 14	ALTURA	III-6
ARTÍCULO 15	RASANTES	III-6
ARTÍCULO 16	OCUPACIÓN	III-6
CAPÍTULO VI.	PARÁMETROS EDIFICATORIOS	III-7
ARTÍCULO 17	LINEA LIMITE DE LA EDIFICACIÓN	III-7
ARTÍCULO 18	PARÁMETROS TIPOLOGICOS	III-7
ARTÍCULO 19	PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS	III-7
ARTÍCULO 20	PARÁMETROS COMPOSITIVOS	III-7
ARTÍCULO 21	MATERIALES DE FACHADA	III-8
ARTÍCULO 22	CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO LIBRE	III-8
ARTÍCULO 23	ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA	III-8
TÍTULO IV.	MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE	IV-9
CAPÍTULO VII.	MEDIDAS SOBRE EL MEDIO BIÓTICO Y ABIÓTICO	IV-9
ARTÍCULO 24	MEDIDAS SOBRE EL SUELO	IV-9
ARTÍCULO 25	MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN FLORA Y FAUNA	IV-9
ARTÍCULO 26	CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES	IV-9
ANEXO I. FICHA URBANÍSTICA		IV-11

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO

ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA

1. El presente documento contiene la ordenación pormenorizada de la Modificación Menor – en adelante MM- en el Sector Urbanístico 07-Guanarteme: Actuación de Dotación 16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”.
2. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
3. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito definido en el apartado 1 de este artículo, siendo de aplicación a la misma, salvo lo dispuestamente expreso en esta ordenación, lo regulado en el vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO’12).

ARTÍCULO 2 OBJETIVOS

1. El objeto genérico de la presente MM se concreta en el desarrollo de la Actuación de Dotación 16, y se enmarca en la estrategia de ordenación del PGO’12 y más concretamente de sus determinaciones relativas a la prolongación del viario estructurante de la Avda. Mesa y López. Partiendo de esta determinación de carácter estructural por afectar a una vía urbana de primer orden, la Modificación Menor aborda aspectos referidos a la ordenación pormenorizada, así como sus determinaciones necesarias para el desarrollo edificatorio.
2. Como objetivos específicos se plantean:
 - a. La ordenación de los volúmenes edificables, alturas de la edificación, rasantes, ocupaciones y retranqueos. Además, se completarán las determinaciones contenidas en el PGO’12 referente a aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación.
 - b. El reajuste del ámbito de actuación con la finalidad de ajustar el suelo necesario para dar cumplimiento a las nuevas determinaciones de ordenación incorporando tres fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84.
 - c. La adaptación de la Actuación de Dotación a la legislación sobrevenida.
 - d. La adecuación urbana de la propuesta con la mejora de la integración paisajística.
 - e. La ocupación de la parcela con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva en su contacto con la avenida Mesa y López, por situarse en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle.

ARTÍCULO 3 ÁMBITO TERRITORIAL

1. El ámbito territorial del presente Documento viene delimitado en el Plano IU-01 "SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO".

ARTÍCULO 4 VIGENCIA

1. La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'12, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL

ARTÍCULO 5 DOCUMENTACION

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente Borrador consta del siguiente contenido documental:
 - a. TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN
 - b. TOMO II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN
 - c. TOMO III: NORMATIVA
 - d. TOMO IV.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
2. En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría y, entre dos planos, el de mayor escala de definición.

TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS

ARTÍCULO 6 CARÁCTER DE LOS USOS

1. Los usos previstos en la presente MM se encuentran dentro de los permitidos por la normativa zonal M de aplicación que se recogen en el Capítulo 5.8. Norma Zonal M de las Normas urbanísticas (Ordenación Pormenorizada) Título V. Normas Zonales del PGO'12.
2. La ficha de la Actuación de Dotación especifica la proporción de cada uno de ellos para ajustarlos al aprovechamiento requerido.

ARTÍCULO 7 USOS DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

1. Uso Principal/Cualificado: Residencial
2. Uso Secundario/Complementario: Terciario.
3. La compatibilidad y localización de los usos se regirá por lo dispuesto en la Normativa de la Ordenación Pormenorizada recogida en los artículos 5.8.11 del PGO'2012

ARTÍCULO 8 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1. En el presente Documento se delimita un ámbito de actuación definido en el Artículo 3 apartado 1 del presente documento que constituye el ámbito espacial en el que se llevará a cabo la ejecución del objeto previsto en el artículo 2.

2. Este ámbito se recoge en el plano Plano IU-01 “Situación y Emplazamiento” y cuenta con su ficha específica, que se incorpora a la presente Normativa, y en la que se establecen las condiciones de gestión y ejecución para llevar a cabo la correspondiente actuación.

ARTÍCULO 9 ÁMBITOS DE DESARROLLO

1. La ordenación que se desarrolla en este documento contiene la totalidad de las determinaciones urbanísticas de su ámbito territorial de ordenación, no remitiendo en ningún caso su ordenación a instrumentos urbanísticos de desarrollo; pudiendo, una vez entre en vigor, presentar los pertinentes proyectos de edificación.

CAPÍTULO IV. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

ARTÍCULO 10 NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

1. La actuación a llevar a cabo en el ámbito de actuación objeto de la presente ordenación se considera Actuación De dotación; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1 aptdo. b) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. Las obligaciones de los propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y Los Espacios Naturales de Canarias, serán las siguientes:
 - a. Cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías: 5% sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación, producto del incremento de los metros cuadrados destinados a uso terciario en la subcategoría de oficinas: 1.319,21 m²c.
 - b. Deber de entregar al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción (d2).
 - c. El cumplimiento de estos deberes se materializa en la cesión de las siguientes parcelas de titularidad privada del promotor: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84, incluidas en el ámbito de intervención de la presente MM.
3. En el procedimiento que se lleve a cabo para materializar el cumplimiento de las obligaciones legales, se hará constar el valor económico (en euros) a abonar por los propietarios, correspondiente a la suma de los deberes definidos anteriormente. Dicho valor será proporcional al incremento de aprovechamiento que resulte de cada Proyecto de Ejecución.
4. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.
5. Corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales, costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

ARTÍCULO 11 CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

1. El valor de repercusión del suelo se establecerá para el uso terciario (VCS) y se fijará en función del incremento del aprovechamiento que se incorpora en la actuación de dotación.
2. La cesión dotacional se llevará a cabo en proporción al incremento de aprovechamiento, cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante sobre la ordenación de derecho previa.
3. Determinado el valor en venta del producto inmobiliario y el valor de la construcción, se aplica el método residual estático del Real Decreto 1492/2011 para obtener el valor de repercusión del suelo, expresado en el por m² edificable (en €/m²c), para cada uno de los usos considerados y agrupados por zonas, en el correspondiente estudio de mercado. Finalmente se calcula la monetización resultante que se corresponde con la cesión de suelo que no se materializa en cesiones. El resultado final del cumplimiento de los deberes será la suma de los dos conceptos definidos.
4. El cálculo del incremento de plusvalía respecto del destino más valioso operado respecto del planeamiento vigente se concreta en el siguiente cálculo:
 - a. Propuesta de Ordenación

<i>Edificabilidad Residencial</i>	<i>36.514,68 m²c</i>
<i>Edificabilidad terciaria</i>	<i>11.034,69 m²c</i>
<i>Espacio libre privado</i>	<i>2.169,51 m²s</i>
<i>Viarío</i>	<i>El resultante</i>
<i>Espacio libre cedido en derecho de superficie</i>	<i>1.292,51 m²s</i>
<i>Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)</i>	<i>376,01 m²s</i>
<i>Superficie total lucrativa</i>	<i>47.549,37 m²c</i>

- b. Coeficientes de homogenización que se recogen en el PGO'12:
 - i. Residencial 1,00
 - ii. Terciario 1,10
 - iii. Terciario 1,10
5. El trasvase de edificabilidad de 1352,04 m²c de residencial a Terciario, produce un incremento de 99 Uda. Este valor es el que deberá calcularse a los efectos del cumplimiento de los deberes del promotor.

TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO V. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO

1. En el ámbito de actuación de la presente MM, a cualquier actuación que se lleve a cabo, se le aplicará los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las ordenanzas particulares que esta MM establece para cada una de las actuaciones recogidas en las fichas urbanísticas de este Plan.
2. A las parcelas incluidas en la propuesta les corresponde una ordenanza zonal M5, unido al incremento que se contempla para esta zona.

ARTÍCULO 12 EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad lucrativa es de 3,659 m²/m²
2. La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 36.514,68 m²c.

3. La edificabilidad destinada al Uso Terciario es de 11.034,69 m²c.
4. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 47.549,37 m²c.

ARTÍCULO 13 ALTURA

1. Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción de superficies máximas para cada una de ellas:

M7	3.310,88 m ²	56 %
M9	1.624,92 m ²	27 %
M10	996,06 m ²	17 %
Sup. parcela ocupada (*)	5931,86 m ²	100%

2. Como consecuencia de la línea de movimiento de la edificación, estos porcentajes pueden variar según si se ocupa el margen de los 3 m. hacia el interior del patio de manzana. En este caso, los porcentajes de cada altura se modificarán a proporción, con la finalidad de que la conclusión no varíe.
3. Las alturas máximas para la parcela edificable se establecen en M7, M9 y M10. Las alturas permitidas no varían con respecto a las de la ordenación vigente, manteniendo básicamente la misma proporción entre ellas. La MM relocaliza estas alturas de forma que aminoren el impacto visual y paisajístico con respecto a la ordenación vigente.
4. Se asigna una altura de M7 a la fachada a la Avda. Mesa y López, el lindero con la AD 12 y su continuidad en el primer tramo de la calle Mario César.
5. La M9 será de aplicación en el tramo central de la calle Mario César y en la fachada de encuentro entre las fachadas de la Avda. Mesa y López y la calle Mario César, punto de referencia por ser el elemento de remate del conjunto y focalizar en él las perspectivas visuales desde la actual Avda. de Mesa y López.
6. Se asigna una altura M10 en el tramo final de la calle Mario César hacia la Plaza de América.
7. Se permite que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada, en lugar de una (1), tal como se establece en el artículo 3.6.8 Altura mínima, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 14 RASANTES

1. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

ARTÍCULO 15 OCUPACIÓN

1. El Coeficiente de Ocupación de La Parcela es 0,75 m²/m²
2. A efectos de la aplicación de esta MM se define la superficie de ocupación como la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluido el vuelo. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinados a aparcamientos o instalaciones, se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie de ocupación.

CAPÍTULO VI. PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO

ARTÍCULO 16 LINEA LIMITE DE LA EDIFICACIÓN

1. A efectos de la aplicación de esta MM, se define la línea límite de la edificación como la línea máxima, dentro de la parcela, a la que puede tender la volumetría del edificio.

ARTÍCULO 17 PARÁMETROS TIPOLOGICOS

1. El Artículo 5.8.4. Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta se mantiene vigente.
2. El Artículo 5.8.5. Condiciones de las parcelas para obras de ampliación, se mantiene vigente.
3. El Artículo 5.8.6. Posición de la Edificación en la parcela, se añade la siguiente determinación específica para la AD-16: *“se incorpora una línea de movimiento de la edificación, que será la línea que define el área entre la alineación y ésta, donde la edificación podrá mover la definición de su fachada en función del proyecto arquitectónico”*.

ARTÍCULO 18 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

1. La regulación aplicable a la parcela edificable de este ámbito es la correspondiente a la Normativa Zonal M, con las particularidades y pormenorizaciones recogidas en la ficha de ordenación de la AD 16. En concreto la Propuesta de Ordenación se acoge directamente al apartado 2 del Artículo 5.8.8 Condiciones de altura: *“2. Excepcionalmente, en el área de la Norma Zonal M, podrá ser objeto de ordenación singular determinadas actuaciones edificatorias y alcanzarse una altura superior, a la asignada originalmente por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad original sin aumento de la misma o aumentando la edificabilidad o la densidad e incluso modificando los usos existentes.”*
2. Se incorporan para la AD – 16, en el apartado 6 del Artículo 5.8.8 Condiciones de altura, los siguientes parámetros:
 - a. La mejor localización del (o de los) cuerpo(s) edificado(s) en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y los espacios libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.
 - b. La mejor inserción del volumen del (o de los) cuerpo(s) edificados tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky line).
 - c. Prevalecerán como criterios aquellos más favorables al equilibrio entre adaptación paisajística urbana, la mejora de los espacios libres y la sostenibilidad ambiental urbana.

ARTÍCULO 19 PARÁMETROS COMPOSITIVOS

1. En la AD-16 Las mediciones de alturas y resto de parámetros compositivos, restringen el margen de las propuestas arquitectónicas SINGULARES.
2. Se añade la siguiente determinación particular a la establecida en el Artículo 3.6.8. Altura mínima del PGO'12: *“1. La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una (1) planta menos de la que señalara la Norma de la zona, con respecto a la altura en número de plantas, y de tres (3) metros de menos en lo referente a unidades métricas”*.

3. En la ficha de la AD-16 se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.
4. Se añade la posibilidad de acogerse al apartado 4 del Artículo 5.8.9. Condiciones de Composición y forma: *“Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar puntualmente en algún tramo de la edificación una mayor altura, sin superar una planta más de la ordenancista.”*
5. Se introduce la siguiente determinación en el artículo Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada: *“ Dentro de las cubiertas intransitables, se especifica que, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, y sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45º”.* En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

ARTÍCULO 20 MATERIALES DE FACHADA

1. Se primará el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados, con soluciones compositivas y constructivas actuales.
2. La solución 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.

ARTÍCULO 21 CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO LIBRE

1. Con respecto al espacio libre, se introducen las siguientes determinaciones:
 - a. El espacio libre privado deberá configurarse de forma que siempre pueda inscribirse un círculo de 30 m en su interior.
 - b. El acceso al espacio privado se realizará desde el espacio externo a la parcela a través de un espacio, con una altura suficiente que permita la conexión visual y funcionalmente continua.
 - c. En el interior de la parcela el espacio libre privado se presenta libre de barreras visuales manteniendo la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.

ARTÍCULO 22 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que

- computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.
2. Asimismo tampoco computará aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c. La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
 - d. La realización de obras en zonas comunes que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

TÍTULO IV. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO VII. MEDIDAS SOBRE EL MEDIO BIÓTICO Y ABIÓTICO

ARTÍCULO 23 MEDIDAS SOBRE EL SUELO

1. Durante procesos de obra quedará delimitado el perímetro de la parcela a fin de minimizar el impacto visual que se pudiera ocasionar hacia el exterior, mediante la instalación de vallado opaco, el orden de estacionamiento nocturno de la maquinaria y vehículos vinculados dentro del área delimitada.

ARTÍCULO 24 MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN FLORA Y FAUNA

1. Se Incorporará señalización que ayude a evitar circunstancias de las que pudieran derivar efectos negativos previsibles para con los elementos vegetales o instalaciones complementarias en la parcela como vallado, luminaria y otros elementos de embellecimiento.
2. En el caso de los de carácter privado, se procederá a la integración de elementos vegetales que respondan a especies adaptadas a las características climáticas del lugar. Estos deberán ser conservados a fin de mantener su valor natural y paisajístico, admitiéndose en estos espacios las actividades relacionadas con mantenimiento, limpieza, protección y conservación.

ARTÍCULO 25 CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES

1. En cuanto al diseño de la edificación, se cuidará el acabado de la cubierta de forma que esta no genere impactos negativos al quedar expuesta a la vista desde localizaciones de mayor altitud.
2. Se procederá al soterramiento de cualquier elemento lineal.



3. La selección del mobiliario urbano ha de permitir la integración armónica con la zona urbana en general y con la edificación vinculada en particular.
4. Considerando que las dimensiones de la parcela hacen concebir la necesidad y/o posibilidad de escalonar las edificaciones producto de los desniveles que se desarrollan en los bordes, se garantizará que los estudios de las cuencas visuales y la integración edificatoria, contemplen soluciones arquitectónicas singulares y unitarias que faciliten la transición desde unas alturas normativas a otras, dando solución de continuidad a la envolvente.



ANEXO I. FICHA URBANÍSTICA



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

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

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"		Hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado	
Sector urbanístico: 07 Guanarteme	Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme	Hojas RS/GS: 12-O, 13-O

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	OBJETIVOS
-------------------------------------	------------------



Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.

La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

La parcela se encuentra en el remate de este conjunto de actuaciones, en su contacto con la avenida Mesa y López. Se sitúa en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle, por lo que se requiere ocuparla con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva.

SISTEMA DE EJECUCIÓN

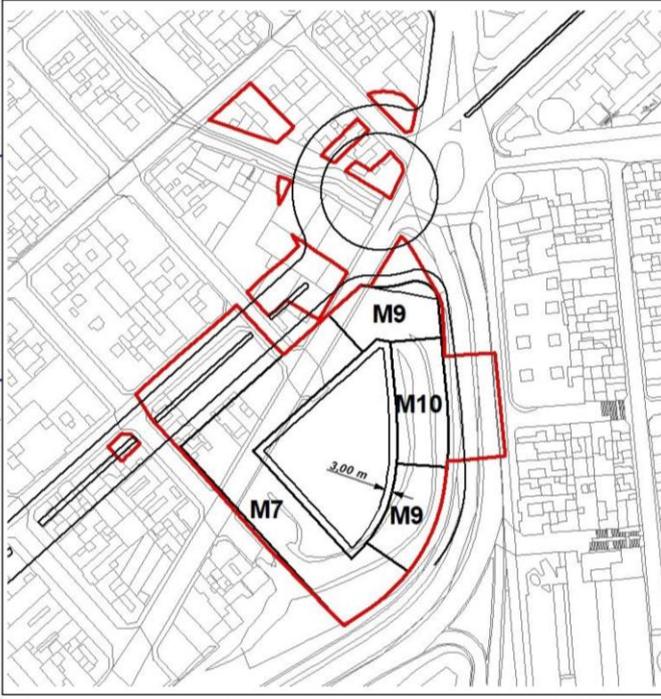
Privado.

OBSERVACIONES

La intervención se incluye en la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.

NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

PROPUESTA	NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN
------------------	---------------------------------



La Norma Zonal de aplicación es **M**, con las alturas máximas indicadas en el plano para cada rasante oficial de la parcela. Se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela. Será el proyecto edificatorio concreto el que deberá definir formalmente una solución arquitectónica de calidad. Se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.

La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

El espacio libre privado deberá mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. Para ello, deberá existir una servidumbre de paso, con una altura mínima de metros mínima para resolver funcionalmente el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana.

Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, se utilizará un plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45°.

En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

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

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



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

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

ÁREAS DIFERENCIADAS	AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	Hoja 2 de 2

FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: 12.994,48 m²s

Superficie de parcela para cómputo de edificabilidad 8.645,34 m²s

121,15 m²s correspondientes a la parcela C/ Salvador 84, que se incorpora al ámbito no incluida en el cómputo de la edificabilidad.

3.955,04 m²s de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004

Superficie de parcela urbanística edificable: **8.664,87 m² s**

Coefficiente de ocupación: **0,75**

Distribución de superficie por uso:

Superficie de suelo Residencial:	M7 =	3.310,00 m²
	M9 =	1.624,92 m²
	M10 =	996,06 m²
		5.930,98 m²

Superficie suelo Comercial: Dado que se asigna edificabilidad máxima, no se establece superficie concreta de suelo.

La distribución del uso residencial, podrá alterarse en base a las determinaciones de la presente ficha, que permiten quedarse dos (2) plantas por debajo de la establecida e incrementar una (1) planta en partes del proyecto.

La compatibilidad y localización de los usos se regirá por lo dispuesto en la Normativa de la Ordenación Pormenorizada recogida en los artículos 5.8.11 del PGO'2012

Superficie libre de parcela- Espacio libre privado: **2.178,51 m²s** O el que resulte de la aplicación de la situación definitiva de la línea de movimiento de la fachada.

1.292,51 m²s son espacio libre en PB con derecho de uso a ubicar en el ámbito de la AD-16

Edificabilidad del ámbito:

Edificabilidad lucrativa:

Edificabilidad **residencial**: 36.514,68 m²c

Edificabilidad **terciaria**: 11.034,69 m²c (edificabilidad computable según normativa comercial)

Edificabilidad lucrativa total: **47.549,37 m²c**

Coefficiente edificabilidad lucrativa: **3,659 m²/m²**

Edificabilidad **dotacional**: 0,00 m²c

Edificabilidad total: **47.549,37 m²c**

Coefficiente edificabilidad total: **3,659 m²/m²**

Obligaciones de los propietarios de la AD-16:

Respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de la presente Actuación de Dotación, se hará conforme lo que se establezca en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



En Las Palmas de Gran Canaria a 3 de julio de 2019

Fdo. Ana Isabel Ruiz Hernández

Arquitecta Col. Nº 2.545

Carolina Ramírez Morales

Abogada. Col. Nº 2.307