

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA CONSOLIDADA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
PLANO: RS 19-P



ESTUDIO DE DETALLE
DE UNA MANZANA CONSOLIDADA

CALLE CÁNDIDA DÍAZ NARANJO,
CALLE CLEMENCIA HERNÁNDEZ VERA
Y
CALLE JOSÉ ARENCIBIA RIVERO

Propietario: Dña. Julia Curbelo García

Arquitecta: María Belén Gil Calero Nº col. 2979



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018



04

ENTRADA

2016 - 130610
REGISTRO GENERAL
06/09/2016

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Unidad Administrativa: ~~(16)~~ Servicio de Edificación y Actividades
Nº Solicitud: 135071/2016



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SERVICIO DE URBANISMO
20 SEP 2016
REGISTRO DEPARTAMENTAL
DNI/Nº ENTRADA 447057667

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social: **M BELEN GIL CALERO**

DNI/Nº: **447057667**

Pais	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35003

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	CANALEJAS	40				BAJ	F

Teléf./Fax: **606763178**

Correo Electrónico: **info@belengil.com**

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

- Correo Ordinario
- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- EXPEDIENTE DET-N15-02 ESTUDIO DE DETALLE MANZANA CONSOLIDADA
- JUSTIFICANTE

Expone

REGISTRO ORVE 8442-5382

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 06 de septiembre de 2016

Fdo.: M BELEN GIL CALERO

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: M BELEN GIL CALERO

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley. En caso de que el interesado deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior. Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria mediante escrito dirigido a esta entidad.



19 ENE. 2017

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

Pag. 1 de 2

28 SEP. 2018

La/E/ Secretaria/o
General del Pleno

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	Fecha/hora: 06/09/2016 12:53
--	---------------------------------

C006754ad135c 94307e00c3090c3ba http://sedeeleer/ La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en: a:laspalmasgc.es/Ver/Doc/Index.jsp?cs=C006754ad1350610e4307e00c3090c3ba

Dña. M^a Belén Gil Calero, en calidad de Arquitecta, con número de colegiado por el COAC 2.979 y número de identificación fiscal 44.709.786-V, y domicilio profesional en la c/ Canalejas nº 40, bajo A. C.P. 35003, Las Palmas de Gran Canaria.



En relación a la Notificación de deficiencias técnicas con respecto al expediente DET-N15-02 Estudio de Detalle C/ cándida Díaz Naranjo-clemencia Hernández Vera-José Arencibia Rivero, y fecha de salida del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de 10 de agosto de 2016, que cuenta con los siguientes datos:

- ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA CONSOLIDADA - CALLES CÁNDIDAS DÍAZ NARANJO, CLEMENCIA HERNÁNDEZ VERA Y JOSÉ ARENCIBIA RIVERO (LOMO APOLINARIO).

Realiza las siguientes SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS:

En función de lo expresado en el documento para la subsanación de reparos antes referenciado se procede a aportar el documento completo de Estudio de Detalle en consonancia con los aspectos señalados a corregir. El contenido de dicha documento es el siguiente:

1. Memoria de Estudio de Detalle de una Manzana consolidada.
 - a. Memoria de información.
 - b. Memoria de propuesta.
 - c. Anexo documental.
2. Planos.

M^a Hacienda y Admones. Públicas
Reg. Gral. de la Del.Gob. en
Canarias/Subdel. Gob. en Las
Palmas
ENTRADA
Nº Reg: 000001606s1602328442
Fecha: 02/09/2016 12:40:41

M^a Hacienda y Admones. Públicas
Reg. Gral. de la Del.Gob. en
Canarias/Subdel. Gob. en Las
Palmas
SALIDA
Nº Reg: 000001606s1602207324
Fecha: 02/09/2016 12:40:41

Las Palmas de G. C. a 02 de septiembre del 2016



Doña María Belén Gil Calero

Arquitecta colegiada número 2.979 del COAC

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

Dirigido AL AYTO. DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

28 SEP. 2018

La/El Secretario/a
General del Pleno

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA CONSOLIDADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
PLANO: RS 19-P



INDICE

A.- MEMORIA.

1.- Memoria de información.

- 1.1.- Datos y objeto del encargo.
- 1.2.- Datos identificativos de los autores.
- 1.3.- Situación y descripción del ámbito.
- 1.4.- Normativa urbanística municipal.
- 1.5.- Propietarios de la manzana objeto del Estudio de Detalle

2.- Memoria de propuesta.

- 2.1.- Alcance y justificación de la propuesta.
- 2.2.- Descripción de la propuesta.

3.- Anexo documental.

B.- PLANOS.

ÍNDICE DE PLANOS



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
PLANO: RS 19-P



A.- MEMORIA.

1.- Memoria de información.

1.1.- Datos y objeto del encargo.

El presente Estudio de Detalle ha sido realizado por encargo de:

Dña. Julia Curbelo García

CIF/NIF: 42.781.748-T Dirección: Calle Cándida Díaz Naranjo nº 23 Las Palmas de Gran Canaria

Se redacta con el objetivo de explicar las condiciones de manzana consolidada y de las alturas existentes en la propia manzana y su entorno próximo. La presente que encarga la redacción del Estudio, es la propietaria del inmueble vivienda 17 en la C/ Cándida Díaz Naranjo y vivienda 8 en su rasante inferior en la C/ José Arencibia Rivero.

1.2.- Datos identificativos de los autores.

El presente Estudio de Detalle se redacta por la arquitecta María Belén Gil Calero, con NIF 44709786 V colegiada nº 2979 Colegio de Las Palmas de Gran Canaria con domicilio profesional en la calle Canalejas nº 40 en Las Palmas de Gran Canaria.

1.3.- Situación y descripción del ámbito.

Se trata de una manzana con una superficie estimada de 1.841,40 m² de proporción alargada en sentido Norte-Sur que linda al Oeste con la calle Cándida Díaz Naranjo y al Este con las calles Clemencia Hernández Vera y José Arencibia Rivero. Tiene una orografía muy pronunciada produciéndose un importante desnivel entre las rasantes de la manzana, alcanzando la máxima diferencia entre cotas los 17 metros.

El plano que se recoge en la actualidad en el Catastro es el siguiente:



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
PLANO: F S 19-P**

**1.4.- Normativa urbanística municipal.**

La Normativa urbanística municipal vigente se recoge en el Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria aprobado en Octubre del 2012.

Según Ordenanzas zonales, Capítulo 5.1 Ordenanza B.

Concretamente la manzana pertenece a la Norma Zonal B2, que corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas.

Normativa Urbanística municipal		Propuesta
Ordenanza zonal	Plan General Municipal de Ordenación	
Ámbito de aplicación	Clasificación de suelo Urbano	PLANO : RS 19-P
Condiciones de uso	Uso principal: residencia	B2

1.5.- Propietarios de la manzana objeto del Estudio de Detalle.**C/ CDAD. DÍAZ NARANJO**

- Nº 11: Dña. Escolástica Antonia Roque García
- Nº 13: Don Juan Santana
- Nº 15: Don Santiago Reyes (varios propietarios, son hermanos)
- Nº 17: Doña Julia Curbelo García
- Nº 19: Don Ignacio González Mayor
- Nº 21: Don Iván López Ramos
- Nº 23: Don Víctor Marrero Navarro
- Nº 25: Doña Marcelina Ramos Hernández y Carmelo Hernández González
- Nº 27: Don Miguel Gil Santana.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018
[Firma]
La/El Secretario/a
General del Pleno



ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA CONSOLIDADA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
PLANO: RS 19-P



C/JOSÉ ARENCIBIA RIVERO

- Nº 2: (no lo pone, pero la vivienda es colindante con la de la Sra. Julia y son 7 u 8 propietarios)
- Nº 4: Don Manuel Ángel Castro García
- Nº 6: (Son 3 viviendas distintas) el propietario de la segunda vivienda es: Don Javier Ramírez Reyes
- Nº 8: No se localiza al propietario
- Nº 10: No se localiza al propietario

C/ CLEMENCIA HERNÁNDEZ VIERA

- Nº 4: No se localiza al propietario
- Nº 6: No se localiza al propietario
- Nº 8: Don José Reyes Santana
- Nº 10: Don Felipe Davia Torralba
- Nº 12: No se localiza al propietario
- Nº 14: Don Castro Rodríguez Trujillo y Doña Lucía Ramírez Ojeda

2.- Memoria de propuesta.

2.1.- Alcance y justificación de la propuesta.

Según el Artículo 2.2.7 del Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria donde dice que:

Artículo 2.2.7

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del TR-LOTCENC, para la debida aplicación del Plan General de Ordenación, de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, podrán redactarse **Estudios de Detalle** cuando fuese necesario, para manzanas o unidades urbanas equivalentes.
2. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos. Asimismo, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar el destino urbanístico del suelo; incrementar el aprovechamiento urbanístico del mismo; proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o complementen, así como reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación, o cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
4. El contenido documental mínimo de los Estudios de Detalle será el contemplado en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico -y en su caso, las normas del Reglamento que desarrolle la Ley Territorial- y el que se determine en la correspondiente Ordenanza Especial.



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha



ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA CONSOLIDADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
PLAN C: RS 19-P



2.2.- Descripción de la propuesta.

El presente estudio de Detalle establece un análisis gráfico y pormenorizado de la manzana consolidada y alrededores, determina que existe un grado de consolidación del 100% de la manzana y una diferencia de cotas entre rasantes de tres plantas y cuatro plantas en siete de las diez secciones que se realizan en el Estudio por cada uno de los edificios que componen la manzana.

Es importante resaltar que encontramos en los edificios que dan a la rasante inferior de la manzana cuatro plantas en el 80% de los casos y dos edificios con una altura de seis plantas quedando vistas las medianeras de la rasante superior de la manzana marcadas por la gran altura. Por ello y en base a lo establecido en la Norma zonal B2 (véase Anexo documental) se propone una solución volumétrica para la óptima adecuación de la edificación en el entorno.

Se mantendrán las cuatro alturas en la rasante inferior que tienen prácticamente todos los edificios y los dos edificios construidos con seis alturas (viviendas 6 y 8 de la C/ José Arencibia Rivero), se procederá a la demolición de su sexta y quinta planta a fin de homogeneizar la edificación y evitar el impacto visual.

En cuanto al escalonamiento de la edificación en las parcelas que cuentan con fachadas a las dos calles, y en consonancia con el artículo 5.1.9.1d de la norma zonal B, el mismo se producirá en la mitad de la parcela, realizando un adecuado tratado de las medianeras de las edificaciones colindantes.

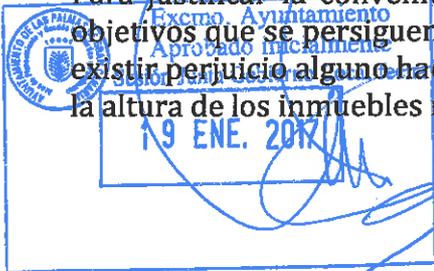
Asimismo, para el caso de las edificaciones que cuentan con una estructura de propiedad constituida por parcelas con una sola fachada, no alineada a las dos rasantes, la edificación alineada a la rasante superior evitará dejar como medianera vista su lindero trasero, estableciendo un patio abierto a éste, de al menos la mitad de su longitud.

Se propone un crecimiento de las viviendas 11 y 13 de la C/ Cándida Díaz Naranjo en base a dotar a estas dos viviendas de las mismas condiciones que tienen el resto de edificios que componen la rasante superior. Este crecimiento también afectará a la rasante inferior de la manzana (viviendas 2 y 4 de la C/ José Arencibia Rivero) mejorando el volumen general de la manzana y homogeneizando las alturas globalmente.

Es preciso indicar que la referencia que alude a la señalización de la altura máxima se refiere a la "altura en número de plantas", sin que ello impida que se eleven por encima de ésta las construcciones que permiten las Normas Pormenorizadas del Plan General.

El Estudio de Detalle no altera el uso previsto por el PGO remitiendo estrictamente al establecido por la Norma.

Para justificar la conveniencia de su formulación es preciso resaltar la importancia de los objetivos que se persiguen con su puesta en marcha, así como lo factible de su ejecución al no existir perjuicio alguno hacia las manzanas colindantes donde encontramos un incremento de la altura de los inmuebles respecto a lo establecido en la norma zonal B2.



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018

El/La/El Secretario/a
General del Pleno

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA CONSOLIDADA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
PLANO: RS 19-P

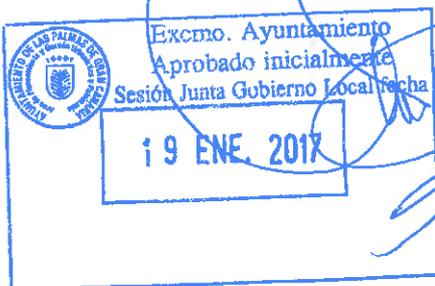


3.- Anexo documental.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP, 2018

La/EI Secretaria/o
General del Pleno



Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados.

Artículo 5.1.1 Área

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

Artículo 5.1.2 Obras y actividades admisibles

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

Artículo 5.1.3 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 5.1.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

Como caso de excepción, se establece para las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro), que la superficie máxima de las mismas será igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

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

Artículo 5.1.5 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 éstos últimos.
2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP 2018
La/El Secretario/a
General del Pleno

retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.1.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.
2. Como caso de excepción, en las parcelas situadas en la calle Mariano (Salto del Negro) y con superficie comprendida entre trescientos cincuenta (350) y quinientos (500) metros cuadrados, el número máximo de viviendas será de cuatro (4) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Parámetros Volumétricos

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018

Artículo 5.1.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

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



La/El Secretaria/o
General del Pleno

Artículo 5.1.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2) en las áreas de Norma Zonal B2 y de tres (3) en las áreas de Norma Zonal B3, excepto para las parcelas situadas en ladera que se regularán por el artículo 5.1.9 de las presentes Normas.
2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:
 - a) 2 plantas: siete con sesenta (7,60) metros.
 - b) 3 plantas: once (11) metros.
3. Tanto para la B2 como para la B3, la altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros, como valor fijo.

Artículo 5.1.9 Medición de altura para edificaciones en ladera

1. Para aquellas parcelas incluidas en manzanas definidas por vías sensiblemente paralelas entre ellas y con rasantes a distinto nivel, se establece lo siguiente:
 - a) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de una (1) planta se edificará en zonas de Norma Zonal B2 tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior, y en zonas de Norma Zonal B3, tres (3) plantas hacia cada vial.
 - b) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de dos (2) plantas se edificará tanto en zonas B2 como B3, tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior.



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Sesión Junta Gobierno Local fecha

- c) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea superior a dos (2) plantas (7,60 m) e inferior o igual a tres (3) plantas (11 m), dependiendo del grado de consolidación (edificación) de la manzana se establece:
- Para zonas con un grado de consolidación inferior a 25%:
 - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
 - Una única planta con respecto a la rasante superior.
 - En consonancia, se establece un escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior de una planta.
 - Para zonas con un grado de consolidación superior al 75%:
 - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior, que podría aumentar hasta cuatro si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene cuatro o más.
 - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene dos o más.
 - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.
 - Para zonas con un grado de consolidación superior al 25% e inferior al 75%:
 - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
 - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si existe edificación colindante con dos o más.
 - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.
- d) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea tres (3) plantas o más, deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de armonizar los volúmenes en el conjunto, excepto en manzanas consolidadas (edificadas en un 75% al menos) cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no se considere necesario por estar suficientemente clara la solución volumétrica a adoptar para la óptima adecuación de la edificación en el entorno.

En los supuestos a), b) y c) cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela. Si existiera escalonamiento en las edificaciones colindantes se valorará la alineación con alguno de ellos. En el supuesto d) el escalonamiento, si lo hubiere, será el establecido en el Estudio de Detalle.

La diferencia de cota entre rasantes, que es la que establece la solución volumétrica a adoptar o la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle, en cada caso, debe determinarse en la sección de la parcela que pretende edificarse, evitándose así que hayan de promover la citada figura de planeamiento los propietarios de parcelas con desnivel entre rasantes inferior a tres plantas. Consecuentemente, tanto para el cálculo del grado de consolidación de la manzana, como para el estudio de las preexistencias que condicionarán la propuesta del Estudio de Detalle cuando es necesaria su redacción, habrán de tenerse en cuenta también estas parcelas que, aun no estando construidas, tienen su volumetría predeterminada.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Sesión Plena de fecha 28 de Septiembre de 2018

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018

La/El Secretaria/o
General del Pleno

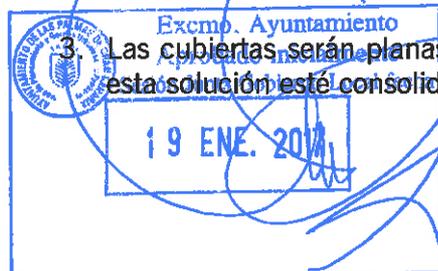
El área de estudio a los efectos de la delimitación del Estudio de Detalle es la manzana, pero en el caso de las que cuentan con una estructura de propiedad constituida por parcelas con una sola fachada, no alineadas a las dos rasantes, por tanto, parece conveniente considerar el grado de consolidación separadamente en una y otra rasante, puesto que es posible que éste difiera entre ambas. En este caso, la edificación alineada a la rasante superior evitará dejar como medianera vista su línea trasera, estableciendo un patio abierto a éste, de al menos la mitad de su longitud, tratándose el resto del mismo según el artículo sobre medianerías de las Ordenanzas Municipales de Ordenación.

2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico se establece lo siguiente:
 - a) Se dispondrá un bancal a modo de zócalo de tal forma que la edificación situada sobre él tenga un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.
 - b) El bancal no admitirá construcción alguna en su interior, deberá ejecutarse sobre los linderos de la parcela y el muro situado en el lindero posterior será revestido de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno natural.
 - c) La edificación situada sobre el bancal se retranqueará desde el lindero posterior según lo establecido en el artículo 5.1.5 apartado 2 de las presentes Normas.
 - d) Se podrán instalar en plantas sótano (las situadas bajo rasante) piezas habitables.
3. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con EL, se establece lo siguiente, dependiendo del carácter de EL:
 - a) Si el EL es una ladera asimilable a suelo rústico se regulará por el apartado 2 de este artículo.
 - b) Si el EL tiene una rasante definida que permita el acceso peatonal a las edificaciones a través de él, la parcela se regulará por el apartado 1 de este artículo.
4. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, o con EL, se edificará con el número de plantas establecido en la Norma (dos (2) plantas en B2 y tres (3) plantas en B3), tomando como referencia la rasante oficial de la vía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.1.10 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación será libre en 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. Las cubiertas serán planas permitiéndose las cubiertas inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018
La/El Secretario/a
General del Pleno

Artículo 5.1.11 Materiales de fachada

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.



Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías 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, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - b) En planta baja:
 - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
 - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
 - Administración Pública.
 - Transporte 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.
 - d) Exclusivamente para la calle Marianao (Salto del Negro) se admitirán además los siguientes usos complementarios: En plantas bajo rasante, Almacén en su categoría de Almacén en General. En planta baja: Industria, en su categoría de Industria en General, con un máximo de 50 cv de potencia, Almacén, en su categoría de Almacén en General, y Taller, en sus categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación Tipo II. En plantas altas, inferiores a las de Vivienda: Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas y Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018

La/El Secretario/a
General del Pleno

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Inicialmente
Sesión Junta Gobierno Local fecha
19 ENE. 2018

4. Usos alternativos:

- a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
- d) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- e) Administración Pública.

5. Uso autorizable: Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Sesión Junta Gobierno Local fecha
19 ENE. 2017

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018
La/El Secretario/o
General del Pleno

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA CONSOLIDADA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
PLA NO: RS 19-P



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018


General del Pleno

Las Palmas de Gran Canaria, 02 de septiembre de 2016

ARQUITECTA

Fdo: María Belén Gil Calero



ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA CONSOLIDADA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
PLANO: RS 19-P



B.- PLANOS.

ÍNDICE DE PLANOS

- A1 Modificado.- Plano de situación y análisis fotográfico de la zona.
- A2 Modificado.- Plano de emplazamiento.
- A3 Modificado.- Plano de delimitación y zonificación de suelo.
- A4 Modificado.- Estado actual de la manzana: Planta general. Análisis gráfico y de altura.
- A5 Modificado.- Estado actual de la manzana: alzados y secciones.
- A6 Modificado.- Propuesta de actuación: alzados y volumetría.
- A7 Modificado.- Propuesta de actuación: Secciones.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Definitivamente
Pleno Municipal sesión de fecha

28 SEP. 2018


La/El Secretario/a
General del Pleno

 Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Sesión Junta Gobierno Local fecha
19 ENE. 2017