

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 DEFINITIVA. MARZO 2021

TOMO III. NORMATIVA



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



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

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>



TÍTULO V. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE	11
Artículo 21. MEDIDAS SOBRE EL SUELO.....	11
Artículo 22. MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN FLORA Y FAUNA.....	11
Artículo 23. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES	11
ANEXO I. FICHA URBANÍSTICA	12



G006754ad1000506fa07e530707112ac

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>



ENTRADA			
2021 - 96768	05/07/2021 17:43		
REGISTRO GENERAL			
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria			
0006754ed100050e6fa07e53070712ac			
Copia AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp			
		TOMO III. NORMATIVA	
		URBANFIX	
		TÍTULO II. 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 13 de julio, de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias -en adelante LSENPC- 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 la modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada de 31 de julio de 2020 (BOC 28/08/2020) del 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 en las 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 las determinaciones necesarias para el desarrollo edificatorio. 2. Como objetivos específicos se plantean: La ordenación de los volúmenes edificables, alturas de la edificación, rasantes, ocupaciones y retranqueos. Además, se completarán las determinaciones contenidas en la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020) referente a aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación. A) El reajuste del ámbito de actuación con la finalidad de ajustar el suelo necesario para dar cumplimiento a las nuevas determinaciones de ordenación incorporando cuatro fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17, Salvador 84 y Almansa 59, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación. B) La adaptación de la Actuación de Dotación a la legislación sobrevenida. C) La adecuación urbana de la propuesta con la mejora de la integración paisajística.	
		MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD-16. APROBACIÓN DEFINITIVA 4	
		Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	
Documento firmado por:		Fecha/hora:	
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)		05/07/2021 17:42	

D) 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*

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

Artículo 4. *VIGENCIA*

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. DOCUMENTACIÓN

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la LSENPC, la MM 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.

G006754ad100050e6fa07e530707112ac

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>

ENTRADA					
2021 - 96768		05/07/2021 17:43		TOMO III. NORMATIVA	
REGISTRO GENERAL				URBANFIX	
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria				TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS	
				CAPÍTULO I 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 la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020) Título V. Normas Zonales. 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 APROBVECHAMIENTO 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 el artículo 5.8.11 de la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020).	
				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 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. ÁMBITO DE DESARROLLO	
				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.	
				MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD-16. APROBACIÓN DEFINITIVA 6	
				Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	
				Documento firmado por:	
				Fecha/hora:	
				MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	
				05/07/2021 17:42	



G006754ad100050e6fa07e5307112ac

Copia AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>



TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO

Artículo 10. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

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 11. 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 12. 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 de la zona central del espacio libre privado. 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.



G006754ed1000506fa07e53070712ac



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.

Artículo 13. 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. La diferencia de cota se deberá salvar configurando un espacio libre privado de parcela.

2. En esta diferencia de cota se permite el aprovechamiento con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a usos distintos del residencial, inclusive el terciario, y cuyas cubiertas deberán ser accesibles y serán destinadas al uso previsto de espacio libre privado en la zona central de la parcela, acondicionándose para tal uso, generándose inclusive sobre dichas cubiertas una servidumbre de uso y paso público en una superficie de al menos 1.292,51 m².

Artículo 14. OCUPACIÓN

1. El Coeficiente máximo 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 bajo las cubiertas destinadas a espacio libre privado de parcela, que podrán materializarse con usos distintos al residencial (inclusive los usos terciarios, aparcamientos o instalaciones), se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidas del cómputo de la superficie de ocupación y del cómputo del fondo edificable de parcela.

CAPÍTULO II PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO

Artículo 15. LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

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 sobre rasante.

Artículo 16. PARÁMETROS TIPOLOGICOS



0006754ed1000506fa07e53070712ac

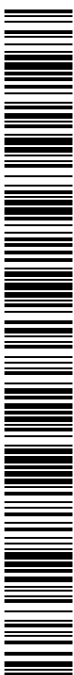
ENTRADA			
2021 - 96768	05/07/2021 17:43		
REGISTRO GENERAL			
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria			
G006754ed100050e6fa07e53070712ac			
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp			
		TOMO III. NORMATIVA	
		URBANFIX	
		1. La línea de movimiento de la edificación viene definida en el Plano OP.01 Ordenación Pormenorizada y constituye la línea que define el límite máximo de movimiento de la edificación, para la definición de su fachada en función del proyecto arquitectónico de edificación. 2. Se fija un fondo edificable mínimo de 20 metros y máximo 23 metros sobre rasante.	
		Artículo 17. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS 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.	
		Artículo 18. 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. A la establecida en la Norma Zonal M de la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020) se añaden las siguientes determinaciones particulares para este ámbito: A) En la AD-16 se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada. B) Dentro de las cubiertas intransitables, 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. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45 º. En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio. 3. Se podrá sobrepasar la altura máxima establecida, como máximo en una planta o 3 metros, por razón de la formalización en plano continuo de la cubierta intransitable dispuesta como remate; a tal fin se podrá utilizar un plano inclinado.	
		Artículo 19. 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.	
		MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD-16. APROBACIÓN DEFINITIVA 9	
		Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	
Documento firmado por:		Fecha/hora:	
MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)		05/07/2021 17:42	



Artículo 20. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA – ESPACIO LIBRE PRIVADO

1. La extensión mínima total de la superficie libre de parcela - espacio libre privado es de 2.178,51 m²s.
2. La parte del espacio libre privado en la zona interior y central de la parcela, con al menos 1.292,51 m²s de extensión, deberá configurarse de forma que pueda dar cabida a un círculo de 30 metros de diámetro, generándose sobre esa parte del espacio libre privado y, en su caso, sobre las cubiertas de las construcciones que se puedan ubicar bajo ella, una servidumbre de uso y paso público.
3. El acceso regulado desde el exterior de la parcela a dicha parte interior del espacio libre privado se realizará a través de una antesala porticada en el bajo de la fachada del edificio que quedará abierta desde el nivel de la rasante hasta una altura suficiente para permitir una conexión visual desde la calle Mesa y López en la zona de la Plaza de las Américas con la superficie libre de parcela, formal y funcionalmente continua.
4. En el interior de la parcela el espacio libre privado deberá presentarse libre de barreras visuales, pudiendo apreciarse el espacio libre en su conjunto, de forma que se mantenga la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.

0006754ed100050e6fa07e53070712ac



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>



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

Artículo 21. MEDIDAS SOBRE EL SUELO

Durante los 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 22. 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 23. 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.*

En Las Palmas de Gran Canaria a 19 de marzo de 2021

Carolina Ramírez Morales

Abogada. Col. N.º 2.307



0006754ed1000506fa07e5307112ac

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 Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se a cuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

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 Guanartermo 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. Nº 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_i, 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 máximas 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 vinculada al remate inclinado. 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 la parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajorrasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo destinada a usos distintos del residencial, y cuya cubierta deba ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto acondicionándose para tal uso contemplando la servidumbre de paso y uso público. 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. La servidumbre de paso citada, deberá contar con altura suficiente para resolver el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana. Se utilizará un plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escaramiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo. 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 efectos de la altura máxima del edificio.

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

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación

ENTRADA

2021 - 96768

REGISTRO GENERAL

05/07/2021 17:43

0006754ed1000506fa07e53070712ac

Copia AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

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

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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 adaptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsección de los contenidos 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

(7.906,58 m² de parcelas computables en origen + 3.955,04 m² de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/(/2004).

(Se incorporan las superficies correspondientes a las nuevas parcelas de cesión en Vergara 17 y 19 y Salvador 84 y se detrae la que corresponde a la parcela situada en la C/Fernando Guanarteme 152 con C/ Almansa 61)

Superficie por uso:

Residencial:

M7 = 3.310,00 m²

M9 = 1.624,92 m²

M10 = 996,06 m²

5.930,98 m²

Superficie mínima de Espacio Libre privado

2.178,51 m²

(De ellos 1.292,51 m²s son espacio libre privado en la zona central inferior de la parcela con servidumbre permanente de paso y uso público)

8.645,34 m²

(ocupación máxima en planta baja)

376,01 m²

(Vergara 17 y 19)

El resto: del que forma parte 121,50 m² de la C/Salvador 84)

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 vinculada al recurso formal de utilización de cubierta inclinada que homogenice el escalonamiento del volumen edificado.

La compatibilidad y localización de los usos se regirá por lo dispuesto en la Normativa de la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020)

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.

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

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD-16. APROBACIÓN DEFINITIVA

13

Documentado firmado por:

MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)

Fecha/hora:

05/07/2021 17:42

URBANFIX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria