

## V. Anuncios

### Otros anuncios

#### Administración Local

#### Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

**4741** ANUNCIO de 30 de septiembre de 2021, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la AD-16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”.

En ejecución de la función atribuida en el artículo 122.5.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, se hace público que el Pleno de este ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2021, ha adoptado acuerdo del siguiente tenor literal:

“ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y VIVIENDA

SERVICIO DE URBANISMO

4. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DE LA AD-16 “PLAZA AMÉRICA-CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)”, PROMOVIDA POR ESTE AYUNTAMIENTO A INSTANCIA DE LA ENTIDAD MERCANTIL “RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, S.L.”

Se adopta el siguiente acuerdo:

#### ANTECEDENTES

1.º Este ayuntamiento aprobó inicialmente, en sesión plenaria de fecha 28 de febrero de 2020, la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito AD-16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”, promovida por este ayuntamiento a instancia de la entidad mercantil “Residencial Las Américas, S.L.”, estableciéndose una serie de aspectos a subsanarse e introducirse en el documento técnico de aprobación definitiva.

2.º La información pública se llevó a cabo, tanto presencialmente en las oficinas de este Servicio de Urbanismo como a través de la página corporativa de este ayuntamiento, habiéndose publicado el anuncio de información pública en el periódico Canarias 7 el día 13 de julio de 2020, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 20 de julio de 2020 (nº 87) en el Boletín Oficial de Canarias de 21 de agosto de 2020 (nº 169) y en el tablón municipal de edictos entre los días 10 de julio de 2020 a 14 de septiembre de 2020, sin que se formularan alegaciones.

3.º El trámite de consulta se realizó a las siguientes Administraciones y personas:

- WWW.ESPAÑA-ADENA, el día 13 de julio de 2020.
- Ben Magec, Ecologistas en Acción, con efectos de 13 de julio de 2020 (notificación telemática caducada).
- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, el día 14 de julio de 2020.
- Consejería de Política Territorial y Paisaje (Servicio de Planeamiento) del Cabildo de Gran Canaria, el día 14 de julio de 2020.
- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones) del Ministerio de Economía y Empresa, el día 3 de agosto de 2020.
- Ayuntamientos de Arucas, Santa Brígida, Teror, el día 30 de julio de 2020 y el de Telde, el día 3 de agosto de 2020.

4.º De las Administraciones consultadas, se recibió únicamente un informe, emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital) con carácter favorable y con entrada el día 14 de septiembre de 2020 -R.E. nº 102164-, sin que conste la remisión de ningún otro informe.

5.º Con fecha 25 de marzo de 2021 -R.E. nº 45616- la sociedad promotora de esta Modificación remitió documento técnico redactado para la fase de aprobación definitiva, acompañando, asimismo, certificaciones registrales de la identidad de los propietarios de los últimos cinco años en el ámbito objeto de este procedimiento.

6.º Con fecha 9 de julio de 2021 se emitió informe técnico favorable por la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística para el trámite de aprobación definitiva, en el que se desglosan y recogen cada uno de los cambios y correcciones introducidos en el articulado del documento urbanístico redactado para el trámite de aprobación definitiva, derivados de la subsanación de condicionantes del acuerdo de aprobación inicial, de la estimación de alegaciones e informes emitidos, así como de mejoras de redacción y actualización del documento y corrección de errores materiales.

7.º Consta informe jurídico del Servicio de Urbanismo, emitido el día 13 de julio de 2021, favorable para el trámite de aprobación definitiva, respecto del que se ha emitido nota de conformidad por la Dirección General de la Asesoría Jurídica con fecha 27 de julio de 2021.

8.º Solicitada la emisión del preceptivo informe a la Secretaría General del Pleno, este se emitió con carácter favorable con fecha 27 de agosto de 2021.

9.º Consta dictamen favorable de la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible emitido en sesión ordinaria de fecha 7 de septiembre de 2021.

**DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, FUNDAMENTALMENTE:**

I. Artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, respecto a la competencia del Pleno para la aprobación inicial y definitiva de la presente Modificación del Plan General de Ordenación.

II. Artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en cuanto al carácter de modificación menor de los instrumentos de ordenación.

III. El artículo 165 de la misma Ley, respecto del procedimiento de modificación de los instrumentos de ordenación.

IV. Los artículos 23.3 y 157.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, en cuanto a la remisión del documento técnico de la modificación definitivamente aprobado al Registro de Planeamiento de Canarias y al Consejo Cartográfico de Canarias, respectivamente.

V. Artículo 155 de la citada Ley, en relación con el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en cuanto a su publicación y entrada en vigor.

Visto lo que antecede, el Pleno de la Corporación,

**ACUERDA:****Primero.- Aprobación definitiva.**

La aprobación definitiva de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito AD-16 de la “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”, promovida por este ayuntamiento a instancia de la entidad mercantil “Residencial Las Américas, S.L.”.

**Segundo.- Remisión a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.**

La remisión del acuerdo de aprobación definitiva a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, acompañado de copia del documento técnico de la Modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto, para su inclusión al Registro de Planeamiento de Canarias.

**Tercero.- Consejo Cartográfico de Canarias.**

Asimismo, se remitirá al Consejo Cartográfico de Canarias, según lo previsto en el artículo 157.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), con los mismos requisitos formales.

**Cuarto.- Notificación a promotora.**

Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la entidad mercantil “Residencial Las Américas, S.L.”

### **Quinto.- Publicación de la aprobación definitiva.**

La publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa modificada, en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, respectivamente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, produciéndose su entrada en vigor a los quince días hábiles de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LRBRL, en relación con el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

En el anuncio de aprobación definitiva se hará referencia a la dirección electrónica y/o fecha y boletín oficial en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación.

Asimismo, la publicación del documento técnico de la Modificación definitivamente aprobada en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, conforme a lo establecido en el artículo 157.1 de la LSENPC.

### **Sexto.- Régimen de recursos.**

Hacer saber que contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación o recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sede de Las Palmas), a tenor de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, del Poder Judicial, en concordancia con el artículo 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todo ello sin perjuicio de cualquiera otra acción o recurso que estimaren oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.”

Se hace constar que el Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación, formulado por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes, en sesión de 26 de abril de 2019, resultó publicado en los Boletines Oficiales de Canarias y de la Provincia de Las Palmas de 7 de junio de 2019 y 19 de julio de 2019, respectivamente, y se encuentra disponible en la sede electrónica de la citada Comisión, en la página corporativa municipal con acceso a través de la siguiente ruta: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/comision-de-evaluacion-ambiental-de-planes-00001/index.html#!tab-4>

### **Entrada en vigor.**

La Modificación aprobada entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del presente anuncio en los Boletines Oficiales de Canarias y de la Provincia de Las Palmas, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 155.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

Las Palmas de Gran Canaria, a 30 de septiembre de 2021.- La Secretaria General del Pleno, Ana María Echeandía Mota.



## **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

De conformidad con lo previsto en los artículos 103.1 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace pública la Normativa que ha resultado modificada en el ámbito referido:

### **ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-16 “PLAZA AMÉRICA”**

#### **NORMATIVA**

## **TÍTULO I. CONTENIDO**

---

### *TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES*

#### *CAPÍTULO I ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO*

*Artículo 1. NATURALEZA JURÍDICA*

*Artículo 2. OBJETIVOS*

*Artículo 3. ÁMBITO TERRITORIAL*

*Artículo 4. VIGENCIA*

#### *CAPÍTULO II ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL*

*Artículo 5. DOCUMENTACIÓN*

### *TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS*

#### *CAPÍTULO I RÉGIMEN DE USOS*

*Artículo 6. CARÁCTER DE LOS USOS*

*Artículo 7. USOS DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO*

*Artículo 8. ÁMBITO DE ACTUACIÓN*

*Artículo 9. ÁMBITO DE DESARROLLO*

### *TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN*

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

*Artículo 10. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN*

*Artículo 11. EDIFICABILIDAD*

*Artículo 12. ALTURA*

*Artículo 13. RASANTES*

*Artículo 14. OCUPACIÓN*

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

*Artículo 15. LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN*

*Artículo 16. PARÁMETROS TIPOLÓGICOS*

*Artículo 17. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS*

*Artículo 18. PARÁMETROS COMPOSITIVOS*

*Artículo 19. MATERIALES DE FACHADA*



*Artículo 20. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA – ESPACIO LIBRE PRIVADO*

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

*Artículo 21. MEDIDAS SOBRE EL SUELO*

*Artículo 22. MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN FLORA Y FAUNA*

*Artículo 23. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES*

*ANEXO I. FICHA URBANÍSTICA*

## 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.

*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.*

## **TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS**

---

### **CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE USOS**

#### **Artículo 6. CARÁCTER DE LOS USOS**

3. 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.

4. 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 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.

## 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 36.514,68 m<sup>2</sup>c.
3. La edificabilidad destinada al Uso Terciario es de 11.034,69 m<sup>2</sup>c.
4. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 47.549,37 m<sup>2</sup>c.

#### 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 <sup>2</sup>	56 %
M9	1.624,92 m <sup>2</sup>	27 %
M10	996,06 m <sup>2</sup>	17 %
Sup. parcela ocupada (*)	5931,86 m <sup>2</sup>	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.

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 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 14. OCUPACIÓN**

1. El Coeficiente máximo de Ocupación de La Parcela es 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 TIPOLÓGICOS**

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 °. 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.

**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 m<sup>2</sup>s.*
2. *La parte del espacio libre privado en la zona interior y central de la parcela, con al menos 1.292,51 m<sup>2</sup>s 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.*

## **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**

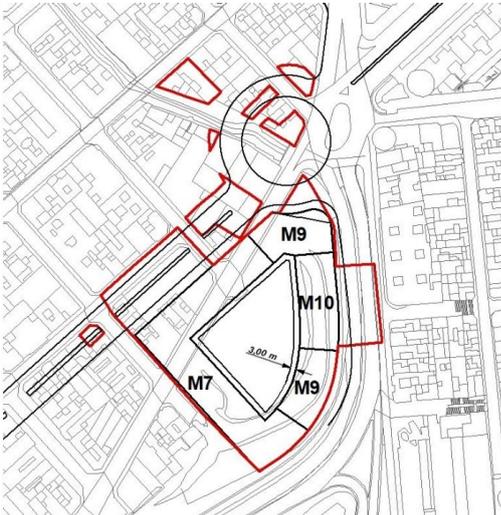
*1. En cuanto al diseño de la edificación, se cuidará el acabado de la cubierta de forma que esta no genere impactos negativos al quedar expuesta a la vista desde localizaciones de mayor altitud.*

*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.*

## ANEXO I. FICHA URBANÍSTICA

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
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
		SISTEMA DE EJECUCIÓN
		Privado.
		OBSERVACIONES
		<p>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.</p> <p>NZ: La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.</p>
PROPUESTA		NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN
		<p>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 máximos 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.</p> <p>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 usos distintos del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso contemplando la servidumbre de paso y uso público.</p> <p>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.</p> <p>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. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45°.</p> <p>En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.</p>

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

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; 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 COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGOU de Las Palmas de Gran Canaria.

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

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación:	"PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	
	Hoja 2 de 2	
FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN		
<b>Superficie del ámbito:</b> 12.994,48 m <sup>2</sup> s (7.906,58 m <sup>2</sup> de parcelas computables en origen + 3.955,04 m <sup>2</sup> 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)		
<b>Superficie por uso:</b>		
Residencial:	M7 =	3.310,00 m <sup>2</sup>
	M9 =	1.624,92 m <sup>2</sup>
	M10 =	996,06 m <sup>2</sup>
		5.930,98 m <sup>2</sup>
Superficie mínima de Espacio Libre privado		2.178,51 m <sup>2</sup> (De ellos 1.292,51 m <sup>2</sup> s son espacio libre privado en la zona central inferior de la parcela con servidumbre permanente de paso y uso público)
		8.645,34 m <sup>2</sup> (ocupación máxima en planta baja)
		376,01 m <sup>2</sup> (Vergara 17 y 19)
Espacio libre público/Aparcamiento Viario		El resto: del que forma parte 121,50 m <sup>2</sup> 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)		
<b>Edificabilidad del ámbito:</b>		
Edificabilidad lucrativa:		
Edificabilidad <i>residencial</i> :		36.514,68 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad <i>terciaria</i> :		11.034,69 m <sup>2</sup> c (edificabilidad computable según normativa comercial)
Edificabilidad lucrativa total:		47.549,37 m <sup>2</sup> c
	Coefficiente edificabilidad lucrativa:	3,659 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad <i>dotacional</i> :		0,00 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total:		47.549,37 m <sup>2</sup> c
	Coefficiente edificabilidad total:	3,659 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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.		

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.

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

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

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación