

ESTUDIO DEL SUELO PÚBLICO SUSCEPTIBLE DE ACOGER
VIVIENDA PROTEGIDA CONFORME AL DECRETO LEY
1/2024, 19 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN
MATERIA DE VIVIENDA EN CANARIAS



MARZO 2026

COORDINACIÓN MUNICIPAL

M^a Luisa Dunjó Fernández. *Arquitecta*

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. *Arquitecta*

EQUIPO REDACTOR

Elba Cabrera Marrero. *Arquitecta*

M^a Inmaculada Morales Guerra. *Técnico Jurídico*

Abián Medina Rodríguez. *Ingeniero Civil*

María del Pino Jansson Mayor. *Ingeniera Geomática*

EDICIÓN Y SOPORTE INFORMÁTICO

María del Pino Jansson Mayor

Edición cartográfica. SIG

Jenny Guédez Álvarez. *Administrativa*

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1	CONTEXTO GENERAL VIVIENDA.....	4
1.2	OBJETO DEL ESTUDIO.....	5
1.3	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	6
1.4	MARCO NORMATIVO.....	7
2.	ANÁLISIS DE LOS SUELOS PROPUESTOS.....	12
2.1	IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELOS OBJETO DEL ESTUDIO.....	15
2.2	JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN URBANA DE LOS SUELOS SELECCIONADOS.....	38
2.3	EVALUACIÓN DE LA IDONEIDAD FÍSICA Y TOPOGRÁFICA DE LAS PARCELAS.....	45
2.4	GARANTÍA DE NIVELES ÓPTIMOS DE CALIDAD DE VIDA CON UNOS SERVICIOS Y DOTACIONES ADECUADOS.....	59
3.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES.....	93
4.	CONCLUSIÓN.....	95

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 CONTEXTO GENERAL VIVIENDA.

En España, el acceso a una vivienda adecuada está reconocido como un derecho fundamental en la Constitución. Sin embargo, muchas personas siguen encontrando serias dificultades para ejercerlo, porque el coste económico que deben asumir para acceder a ella resulta desproporcionado. Esta problemática no solo afecta a nivel individual, sino que también tiene consecuencias en el desarrollo económico, en la cohesión social y en la organización del territorio urbano. Además, dificulta la formación de nuevos hogares, especialmente entre la población joven.

La situación se agrava en determinadas regiones, como en Canarias, donde los niveles de renta son considerablemente más bajos que la media nacional y europea. Este contexto socioeconómico hace que la problemática residencial sea aún más crítica en el archipiélago, aumentando la vulnerabilidad de numerosos hogares y generando una presión añadida sobre el mercado inmobiliario.

Ante esta realidad, se han puesto en marcha medidas legislativas para afrontar la crisis habitacional. La entrada en vigor de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, sobre el derecho a la vivienda*, junto con el *Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, que establece medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias*, representa un paso importante hacia el reconocimiento institucional del problema y la necesidad de actuar de forma decidida para garantizar el acceso a una vivienda digna.

Frente al creciente desequilibrio entre oferta y demanda, la tensión en precios, el déficit histórico de vivienda protegida y la función social que cumple el acceso a un hogar digno, se considera imprescindible ampliar el suelo destinado a vivienda pública en Las Palmas de Gran

Canaria. Aumentar la reserva de suelo público para vivienda social es una herramienta directa de intervención pública en beneficio del interés general.

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO.

El presente estudio tiene por objeto la identificación motivada, conforme a la normativa básica estatal, del suelo susceptible de acoger viviendas protegidas en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Segunda del *Decreto Ley 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas*, se produjo la modificación del Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero. Esa Disposición final añadió un artículo 4.bis y modificó el artículo 5 del citado Decreto, aclarando la tramitación municipal de estos suelos para atender la emergencia habitacional, así como añadiendo los suelos destinados a equipamientos como aptos también para acoger la construcción de viviendas, respectivamente.

Los artículos 4 y 5 del Decreto Ley 1/2024 establecen un marco normativo excepcional y urgente que facilita la promoción de viviendas protegidas mediante la flexibilización del uso del suelo y la simplificación de trámites administrativos en el territorio canario.

Por su parte, el artículo 4.bis impone a los Ayuntamientos la obligación de elaborar este estudio motivado, mediante el cual se deben identificar los suelos municipales aptos para la construcción de viviendas protegidas. La identificación debe estar sustentada técnica y jurídicamente, conforme a los criterios y condiciones fijados en la normativa vigente, con el fin de garantizar su inclusión efectiva en los procesos de agilización y desarrollo de la vivienda protegida.

La ciudad, entendida como un sistema dinámico, plantea la necesidad de renovar sus estructuras funcionales con el objetivo de construir un modelo urbano adaptado a las nuevas

demandas sociales, económicas y ambientales. La respuesta equilibrada a dichas demandas resulta esencial para ordenar el territorio y alcanzar la máxima eficiencia del sistema urbano.

1.3 **NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

Con carácter general, la presente propuesta se realiza teniendo en cuenta, principalmente los siguientes textos normativos:

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.
- Decreto Ley 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante Ley 4/2017)
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley estatal 7/2021 de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Decreto Ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

- Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con carácter subsidiario.

1.4 MARCO NORMATIVO.

El marco jurídico estatal establece de manera expresa la obligación de los poderes públicos de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada. Así lo recoge el artículo 47 de la Constitución Española, que reconoce este derecho y obliga a las administraciones a promover las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, regulando además el uso del suelo conforme al interés general para evitar la especulación.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, 30 de octubre, del Suelo y Rehabilitación Urbana constituye la norma básica estatal que articula la ordenación urbanística con el fin de asegurar la función social de la propiedad y el derecho a una vivienda digna. Para ello establece tres obligaciones fundamentales en las actuaciones de transformación urbanística: reserva para vivienda protegida (art. 20.1.b), cesión de suelo con destino a patrimonio público (art.18.1.a) y la previsión de dotaciones públicas suficientes que aseguren calidad urbana, accesibilidad y sostenibilidad ambiental. Sin embargo, la normativa básica estatal no establece una regulación específica de estándares dotacionales para el suelo urbano consolidado.

Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, otorga a los suelos dotacionales y de equipamientos una función estructural en la organización del territorio urbano, destinada a garantizar la prestación de servicios públicos y a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía. En este sentido, los suelos destinados a dotaciones y equipamientos pueden albergar, según su naturaleza y finalidad, usos de carácter administrativo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, deportivo o social.

No obstante, y de acuerdo con los recientes desarrollos normativos introducidos por el Decreto-Ley 1/2024, se amplía la posibilidad de destinar este tipo de suelos a vivienda

protegida de promoción pública o privada, incluso cuando el planeamiento no lo contemple expresamente.

La normativa autonómica establece un sistema de estándares mínimos de suelo dotacional con el objetivo de garantizar una cantidad adecuada de dotaciones, equipamientos, espacios libres y servicios urbanos por habitante en las actuaciones de nueva urbanización o de renovación urbana. No obstante, al igual que sucede con la normativa estatal, estos estándares no se contemplan para el suelo urbano consolidado.

La **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda** constituye la primera norma estatal integral en materia de vivienda desde la aprobación de la Constitución Española. Parte del reconocimiento constitucional del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE) y responde a la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para hacerlo efectivo.

El artículo 15 *“Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística”* de la Ley establece criterios básicos para la ordenación territorial y urbanística con el fin de asegurar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

Promueve la ampliación de la oferta de vivienda social mediante la compatibilidad de usos en suelos dotacionales como viviendas dotacionales públicas, así como la adaptación de las tipologías de vivienda a las distintas necesidades de convivencia y ciclos de vida. Además, protege los suelos reservados para vivienda protegida, limitando su modificación a casos excepcionales debidamente justificados, y establece que una parte significativa de dichos suelos debe destinarse a alquiler social. En zonas con mercado residencial tensionado, el suelo obtenido para vivienda protegida debe dedicarse exclusivamente a este fin.

Asimismo, el artículo también impulsa la cohesión territorial y social en las actuaciones urbanísticas y facilita la tramitación urgente de los instrumentos de planeamiento para agilizar la promoción de vivienda.

De forma específica, el apartado 1.a)1 introduce una modificación relevante en la interpretación clásica del uso dotacional, al **permitir el uso residencial dotacional público** en suelos dotacionales sin necesidad de reclasificación o recalificación. Esta previsión facilita la ejecución directa de actuaciones públicas de vivienda y **amplía las posibilidades de intervención municipal**.

El apartado 3 complementa este enfoque al subrayar la importancia de garantizar un equilibrio sostenible entre el uso del suelo y la calidad de vida de los residentes, en coherencia con el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015).

Introduce la posibilidad de declarar zonas de mercado residencial tensionado, habilitando medidas específicas de intervención, como la promoción pública de vivienda asequible y la ampliación del parque público de alquiler.

El Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda aborda la emergencia habitacional en Canarias, fundamentándose en la necesidad de dar respuesta inmediata a una situación excepcional y urgente que afecta el derecho a una vivienda digna en las islas.

El decreto-ley introduce medidas excepcionales y de aplicación inmediata, orientadas a incrementar la oferta residencial y contener los precios, previendo excepciones a procedimientos administrativos ordinarios para garantizar su eficacia.

Los artículos 4, 4.bis y 5 del Decreto Ley 1/2024 establecen un marco normativo excepcional y urgente para facilitar la promoción de viviendas protegidas mediante la flexibilización del uso del suelo y la simplificación de trámites administrativos.

El artículo 4 permite la **construcción directa de vivienda protegida de promoción pública en suelo calificado como sistemas generales, sistemas locales o dotaciones municipales**, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico vigente, excluyendo únicamente los espacios destinados a zonas verdes o libres.

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

Como el **suelo es demanial el régimen de protección debe ser permanente**, lo que impide su **descalificación** como así lo dispone la modificación del artículo 49 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias introducida por el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero.

Complementariamente, el artículo 4.bis introduce un **procedimiento extraordinario y ágil** para que los ayuntamientos identifiquen y autoricen de forma motivada y simplificada los terrenos susceptibles de acoger vivienda protegida, con el objetivo de dar respuesta rápida a la emergencia habitacional.

*“Artículo 4.bis. **Trámites extraordinarios de emergencia habitacional.***

La aplicación de las medidas establecidas en los artículos 4 y 5 requerirá que el Ayuntamiento identifique de manera motivada conforme a la norma básica estatal el suelo susceptible de acoger vivienda protegida.

*El Pleno, **previa información pública por plazo de siete días, sin más trámite ni informes**, acordará sobre la medida.*

Dicho acuerdo será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación sustancial que se tramite.”

Finalmente, el artículo 5 amplía esta flexibilización al suelo destinado a equipamientos, autorizando la construcción de viviendas protegidas, tanto de promoción pública como privada, incluso cuando los instrumentos de ordenación no prevean esta finalidad, garantizando además que las **viviendas sociales ubicadas en equipamientos públicos mantengan indefinidamente su condición** tal y como establece el art 5.2. “...si bien cuando se trate de **equipamientos públicos**, las viviendas mantendrán de manera indefinida su calificación como **vivienda social**, de conformidad con lo establecido por la legislación básica estatal”.

Por tanto, la identificación del suelo susceptible de acoger vivienda protegida mediante acuerdo del Pleno municipal habilita la aplicación de las medidas excepcionales previstas en los artículos 4 y 5 del citado Decreto-ley.

En este marco, la aprobación del presente estudio por el Pleno del Ayuntamiento, tras el trámite de información pública previsto en el artículo 4 bis, determina la identificación motivada de los suelos aptos para el desarrollo de vivienda protegida, **permitiendo su ejecución mediante la tramitación directa de los correspondientes proyectos de edificación, sin necesidad de la previa aprobación de instrumentos de ordenación pormenorizada adicionales,** conforme determina el artículo 23 del Decreto.

CONCLUSIÓN

Este marco normativo no solo reconoce el derecho a la vivienda digna, sino que habilita y obliga a los poderes públicos a intervenir activamente en el mercado del suelo para garantizarlo.

Resulta especialmente relevante la evolución hacia una flexibilización del uso de suelos dotacionales y de equipamiento para la implantación de vivienda protegida, un principio que, aunque ya apuntado en la Ley estatal de Vivienda, es articulado de forma urgente y directa por el Decreto-Ley 1/2024 para el ámbito canario.

La combinación de estas normativas permite a las administraciones locales, como el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, disponer de instrumentos jurídicos excepcionales y agilizados para la identificación y movilización de suelo destinado a vivienda protegida, sin necesidad de modificaciones del planeamiento urbanístico. De este modo, se busca una respuesta efectiva y acelerada al déficit habitacional, alineando la planificación urbanística con la función social de la propiedad y el interés general de la ciudadanía.

Este estudio, al identificar suelos susceptibles de acoger vivienda protegida, se enmarca plenamente en esta estrategia legal y operativa, contribuyendo a la materialización de un derecho fundamental en un contexto de emergencia habitacional.

2. ANÁLISIS DE LOS SUELOS PROPUESTOS

Se ha propuesto un conjunto de suelos municipales, por tanto, de titularidad pública, distribuidos en distintos barrios del municipio, que cumplen con los requisitos técnicos, jurídicos y urbanísticos necesarios para su desarrollo inmediato, contribuyendo a diversificar la oferta residencial y equilibrar territorialmente la presencia de vivienda protegida. La selección prioriza terrenos con mayor disponibilidad y compatibilidad urbanística, así como ubicación estratégica que facilite su integración con la estructura urbana existente y el acceso a servicios consolidados.

Los criterios principales de selección aplicados son:

- **Titularidad pública municipal y sin edificar**, garantizando la disponibilidad inmediata para su desarrollo directo.
- **Compatibilidad urbanística**: Los suelos se encuentran calificados como dotaciones con uso cualificado servicios comunitarios o de equipamiento, conforme al planeamiento vigente, permitiendo acoger vivienda protegida sin necesidad de modificaciones del planeamiento urbanístico.
- **Disponibilidad efectiva del suelo** para su desarrollo. Los suelos están libres de cargas o compromisos que dificulten su desarrollo.
- **Ubicación estratégica**, en barrios consolidados con adecuada dotación de servicios y transporte público.
- **Equilibrio territorial** y a la cohesión social, reforzando la presencia de vivienda protegida en todos los barrios de la ciudad. La dispersión de los suelos por distintos ámbitos del municipio permite atender de manera equilibrada las necesidades residenciales, evitando la concentración en un solo barrio.
- **Integración urbana**, ya que se proponen **espacios infrautilizados** que posibilitan la consolidación del tejido urbano existente.
- **Condiciones de desarrollo**: Los terrenos seleccionados cuentan con condiciones físicas y técnicas favorables, incluyendo topografía adecuada, acceso a infraestructuras y servicios básicos, y ausencia de riesgos ambientales significativos. Esto asegura que la

edificación pueda desarrollarse sin limitaciones técnicas importantes y económicamente asumibles.

- **Garantía de niveles óptimos de calidad de vida** con unos servicios y dotaciones adecuados.

A continuación, se detallan los **doce suelos** seleccionados (14 parcelas), distribuidos en distintos sectores y barrios del municipio. En total se identifican catorce parcelas municipales, con una superficie conjunta aproximada de **65.505 metros cuadrados de suelo**:

Parcela, nº inventario municipal	Sector	Barrio	Superficie	Parcela calificada
832	Escaleritas	La Minilla	1.669,70	CU Cultural
2207	La Paterna	Casablanca III	2.131,39	RG Religioso
1541	La Paterna	Casablanca III	4.634,84	DP Deportivo
1069	Las Torres	Las Torres	913,49	CU Cultural
1962-2304	Las Torres	Las Torres	14.823,42	RG-DP Relig -Deport.
184-1997	Las Torres	San Lázaro	2.181,45	SS-SS Servicios Sociales
183	Las Torres	San Lázaro	668,16	CU Cultural
1306	Tamaraceite	Tamaraceite	5.736,93	AD Administrativo
1189	Tamaraceite	Tamaraceite	15.146,92	ED Educativo
1185	Tamaraceite	Tamaraceite	13.229,40	ED Educativo
635	Riscos	El Batán	2.714,06	AP Aparcamiento
645	Riscos	El Batán	1.655,15	CO Comercial

Cuadro parcelas Elaboración propia.

Los suelos municipales identificados se distribuyen en diferentes sectores del municipio, concretamente en Escaleritas, La Paterna, Las Torres, Tamaraceite y Riscos, abarcando los barrios de La Minilla, Casablanca III, Las Torres, San Lázaro, Tamaraceite y El Batán.

Por su distribución territorial, Tamaraceite concentra la mayor superficie disponible, con algo más de 34.000 metros cuadrados, destinados a usos educativos y administrativos. Le sigue el barrio de Las Torres, con cerca de 15.700 metros cuadrados, con usos religioso, deportivo, y cultural. El barrio de Casablanca III dispone de aproximadamente 6.800 metros cuadrados, repartidos entre usos religioso y deportivo. Por su parte, El Batán cuenta con unos 4.300

metros cuadrados destinados a uso de aparcamiento y comercial mientras que el barrio de La Minilla dispone de una parcela de carácter cultural de unos 1.600 metros cuadrados.

A continuación, se incorpora gráficamente la distribución de las parcelas por barrios:



Distribución parcelas en los barrios del municipio. Elaboración propia.

En cuanto a los usos cualificados de las parcelas, destacan las dotaciones educativas, que suman más de 28.300 metros cuadrados, seguidos por los suelos deportivos, con 16.200 metros cuadrados. A continuación, se sitúan los usos administrativos (unos 5.700 m²), religiosos (más de 5.400 m²), culturales (alrededor de 3.300 m²), aparcamiento (más de 2.700 m²) y comercial (entorno a los 1.600 m²).

En conjunto, las parcelas propuestas representan una distribución equilibrada de suelos municipales disponibles en distintos puntos de la ciudad, con una variedad de calificaciones susceptibles de transformarse para el desarrollo de vivienda protegida, atendiendo a criterios de cohesión territorial y aprovechamiento eficiente del suelo público.

La relación de suelos presentada establece la base sobre la que se analizarán, en el siguiente apartado, las condiciones específicas que justifican su idoneidad para la promoción de vivienda protegida dotacional en cada caso.

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELOS OBJETO DEL ESTUDIO.

En este apartado se incorporan ortofotos actualizadas en las que se representa la delimitación de los distintos barrios y se señalan los suelos, todos ellos de titularidad pública municipal, propuestos para el desarrollo de vivienda protegida.

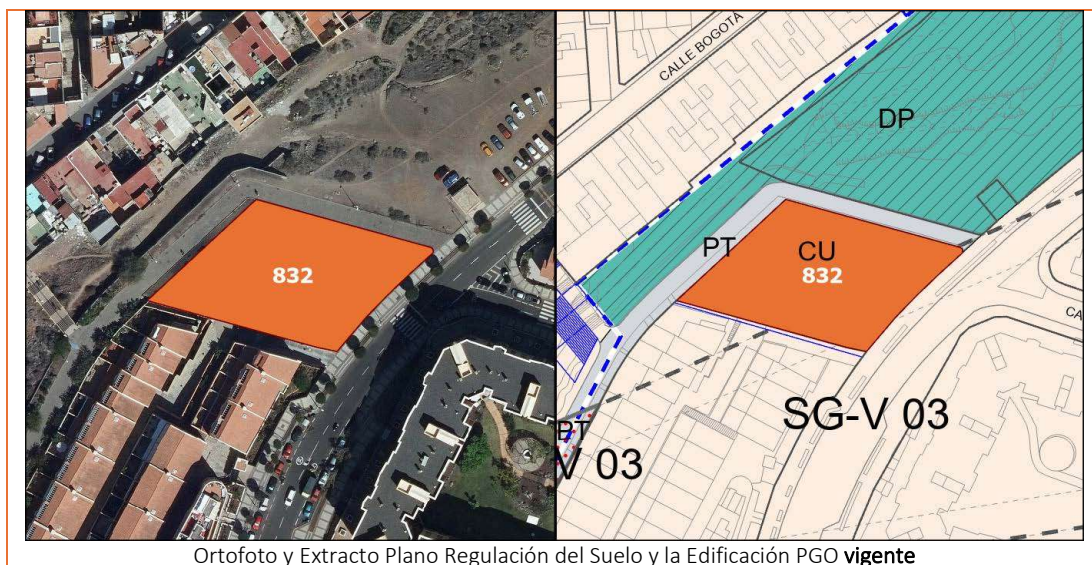
Asimismo, se incluye un extracto del plano de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General de Ordenación. En dicho plano se identifican las calificaciones urbanísticas vigentes de cada parcela. La condición de que todos los suelos estén calificados como dotaciones y equipamientos públicos sin ejecutar asegura, por un lado, su disponibilidad efectiva y, por otro, fundamenta su compatibilidad con el uso de vivienda protegida de promoción pública, de acuerdo con lo establecido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Parcela 832- Sector Escaleritas, Barrio La Minilla

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Superficie	Parcela calificada
832	Escaleritas	La Minilla	1.669,70	CU



Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.



Ortofoto y Extracto Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

Esta parcela, identificada con el número de inventario municipal 832, se localiza en el sector de Escaleritas, en la zona norte del consolidado barrio de La Minilla. Con una superficie de **1.669,70 metros cuadrados**, el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria la califica actualmente como suelo **"CU" (Cultural)**. Colinda directamente con una vía de acceso, la Avenida Federico García Lorca, y está rodeada por edificaciones residenciales. Se encuentra en un área con buena integración con el tejido urbano existente, con edificaciones adyacentes y accesos viales.

La Norma Zonal del área es la **"A"** que *"Corresponde a áreas de la ciudad donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico."*

La regulación del área proviene del Plan Parcial Sector 6 de La Minilla con aprobación definitiva el 26 de abril de 1991 y con Modificación Puntual de fecha 30 de abril de 1993.

De acuerdo con el Plan Parcial la edificabilidad total de cada una de las parcelas que conforman la manzana donde se sitúa la parcela 832 es de **1,5 m²s/m²c** tal y como se ve a continuación:

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.



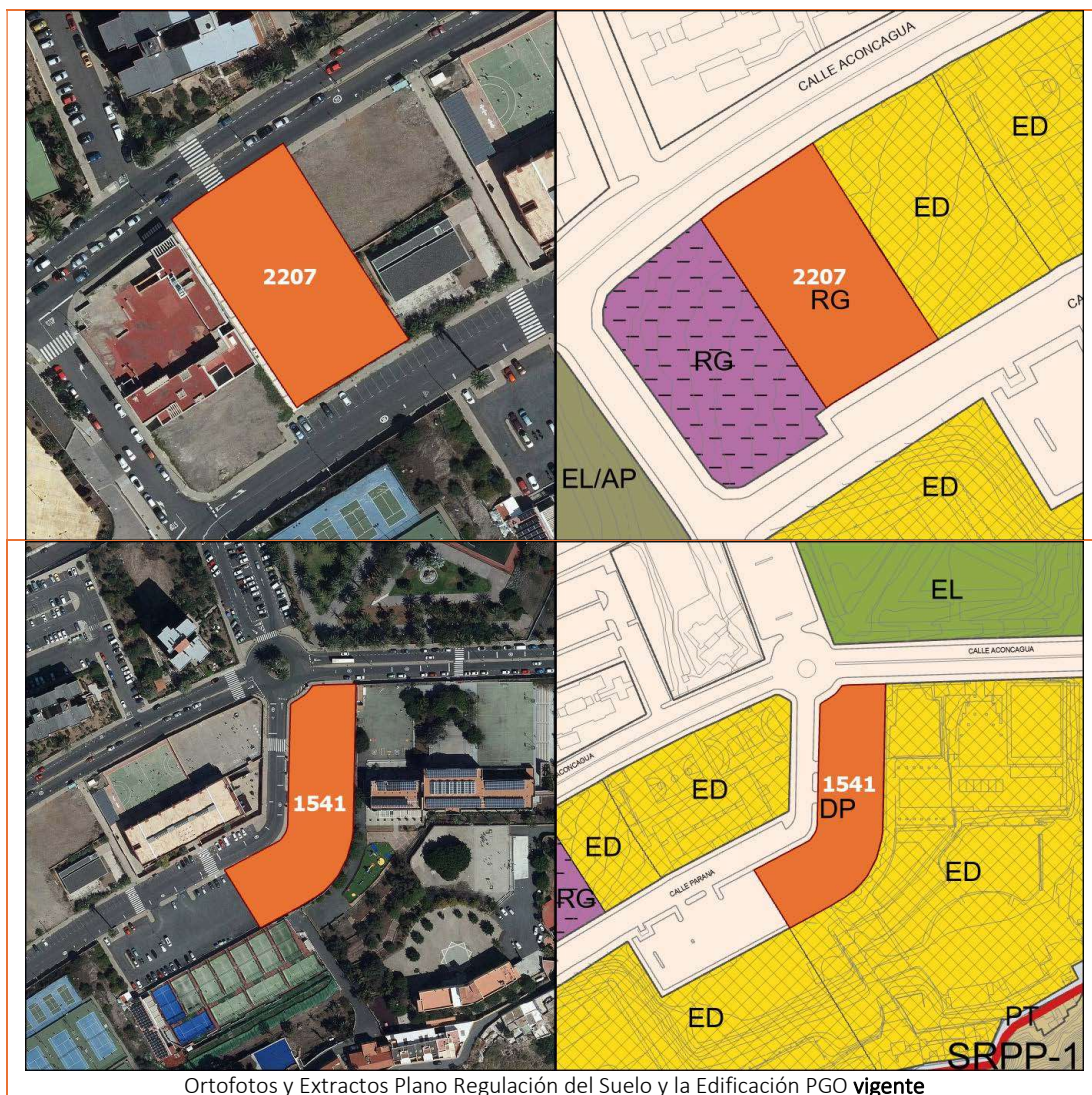
Extracto Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

Parcelas 2207 y 1541- Sector La Paterna, Barrio Casablanca III

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Superficie	Parcela calificada
2207	La Paterna	Casablanca III	2.131,39	RG
1541	La Paterna	Casablanca III	4.634,84	DP



Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.



Ortofotos y Extractos Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

El barrio de Casablanca III, situado en el sector de La Paterna, presenta un entorno urbano consolidado y activo, visible a través de su trama edificada y sus equipamientos. Dentro de este contexto, se han identificado dos parcelas municipales de titularidad pública que, en conjunto, suman una superficie total de 6.766,23 m² y se proponen para el desarrollo de vivienda protegida.

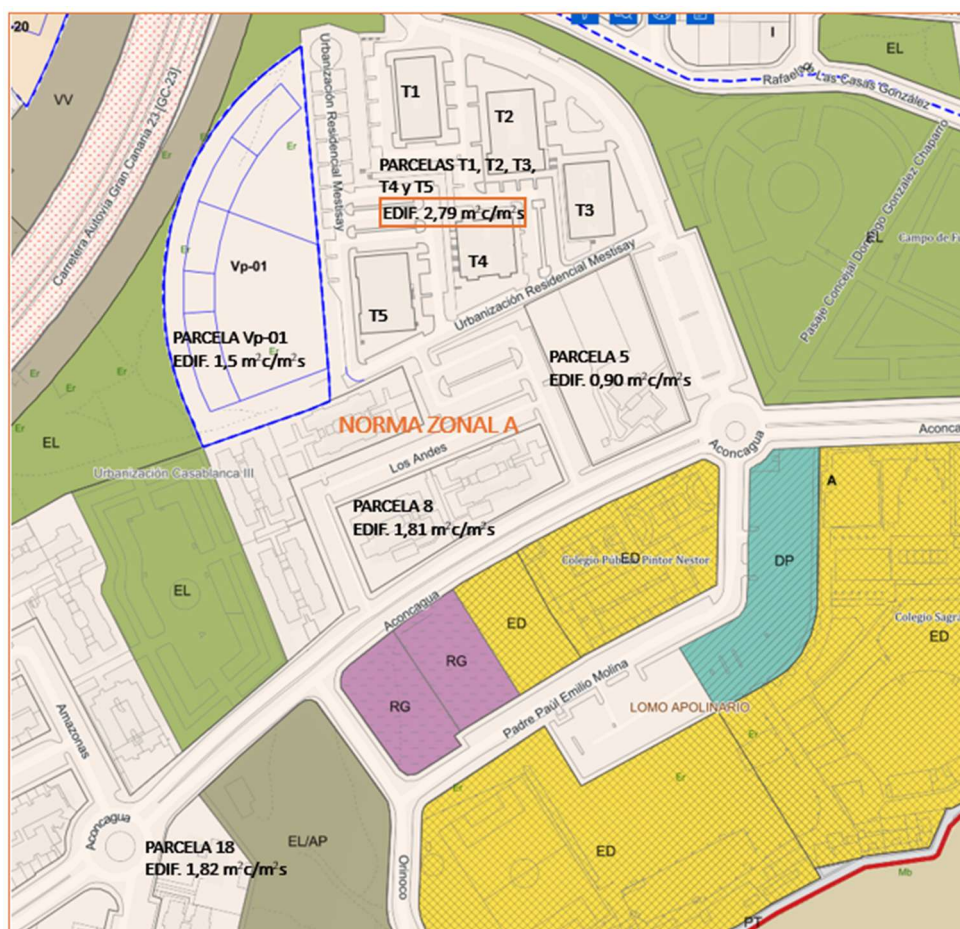
Estas parcelas son la 2207, que abarca 2.131,39 m² y está designada para uso Religioso ("RG"); y la parcela 1541, la de mayor extensión con 4.634,84 m², calificada como Deportiva ("DP").

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

Las dos se benefician de su ubicación contigua a un entorno rico en infraestructuras educativas, religiosas y deportivas, así como la presencia de espacios libres, configurando un nodo de servicios comunitarios. El desarrollo de estas parcelas no solo contribuiría a diversificar la oferta de vivienda en la ciudad, sino que también potenciaría la cohesión social y el equilibrio territorial, aprovechando de manera eficiente suelos públicos en un contexto urbano ya fuertemente dotado.

La Norma Zonal del área es “A” y la regulación del área proviene del Plan Parcial Finca de los Paules y Unidad de Actuación 38 La Paterna.

De acuerdo con los instrumentos de ordenación citados la edificabilidad más alta de las parcelas que conforman el ámbito más cercano donde se sitúan las parcelas 1541 y 2207 es de $2,79 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ tal y como se ve a continuación:



Extracto Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

Parcelas 1069, 1962-2304 Sector Las Torres, Barrio de las Torres.

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Superficie	Parcela calificada
1069	Las Torres	Las Torres	913,49	CU
1962-2304	Las Torres	Las Torres	14.823,42	RG-DP



Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.



Ortofotos y Extractos Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

En el barrio de Las Torres, ubicado en el sector del mismo nombre, se han identificado tres parcelas contiguas o muy próximas, que suman una superficie conjunta de 15.736,91 m².

La parcela 1069, con una superficie de 913,49 m², se encuentra calificada como Dotación Cultural ("CU"). Su ubicación es clave, pues se inserta en una zona residencial consolidada y linda con otras áreas calificadas como Cultural y de Espacios Libres ("EL") lo que indica un entorno con acceso a equipamientos y zonas verdes.

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

El conjunto de parcelas 1962-2304, la de mayor extensión con 14.823,42 m², están calificadas como Religioso-Deportivo ("RG-DP"). Esta amplia superficie se ubica en un entorno que colinda con dotaciones educativas ("ED") y religiosas ("RG"). Es especialmente relevante que colinde con un Espacio Libre ("EL") que también se encuentra sin ejecutar, lo que posibilita una ejecución conjunta con el proyecto de vivienda protegida. Dada su extensión y sus calificaciones mixtas, esta integración permite abordar un proyecto que no solo aloje la vivienda protegida, sino que también ejecute el nuevo espacio libre, enriqueciendo las dotaciones del barrio de forma integral.

La disponibilidad efectiva de estos suelos, respaldada por su titularidad pública y su condición de dotaciones sin ejecutar, refuerza la estrategia de equilibrio territorial y el aprovechamiento eficiente del suelo en esta zona de la ciudad.

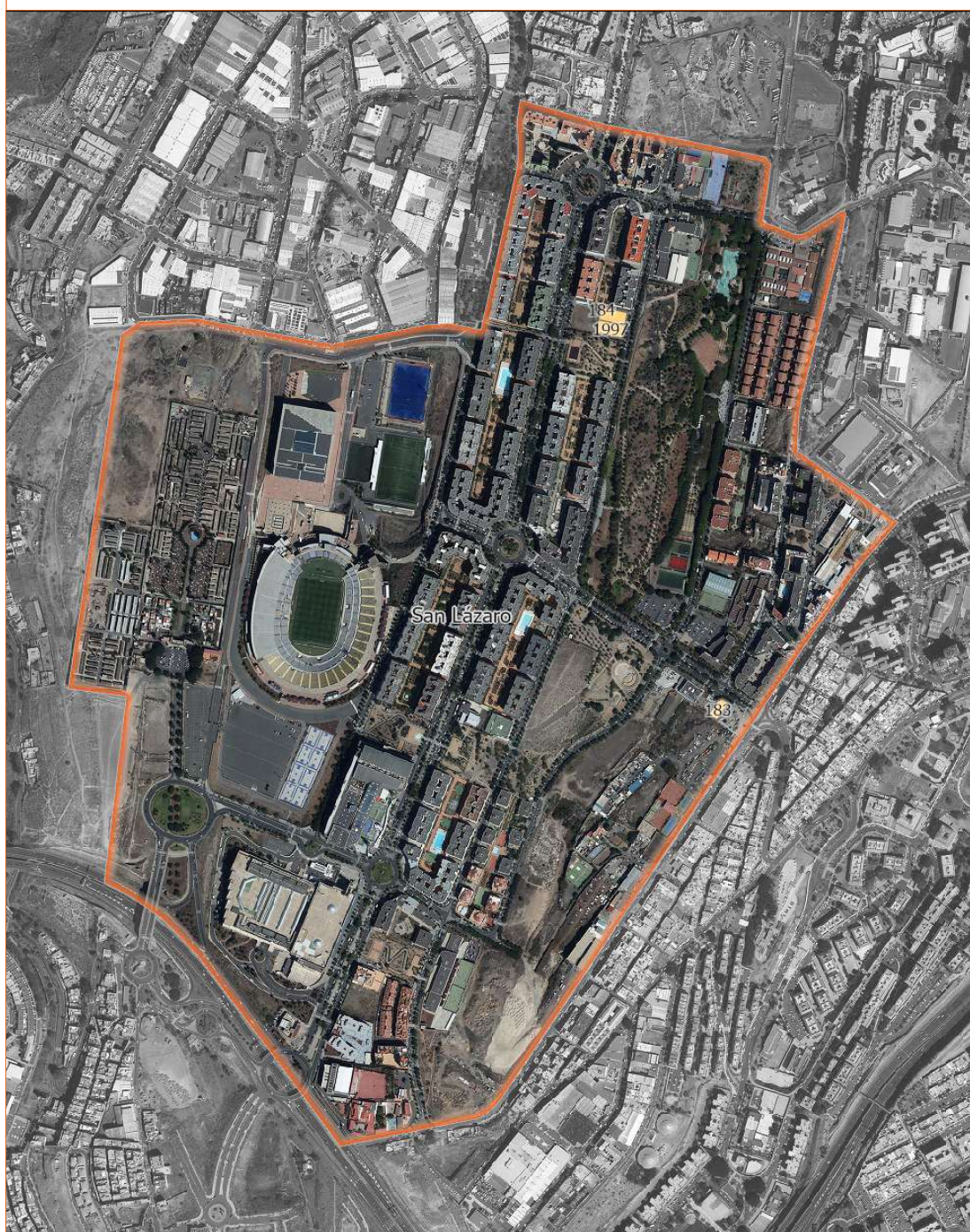
La Norma Zonal de la parcela 1069 es "**M4**", por ello, se aplicará una edificabilidad de **4 m²c/m²s**. La Norma Zonal donde se sitúan las parcelas 1962 y 2304 es "**A**" que proviene del Plan Parcial Las Torres con aprobación definitiva el 26 de julio de 2022. La edificabilidad más alta de las parcelas que conforman el ámbito más cercano donde se sitúan las parcelas dotacionales es de **3,61 m²c/m²s** tal y como se ve a continuación:



Extracto Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

Parcelas 184-1997 y 183, Sector Las Torres, Barrio de San Lázaro

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Superficie	Parcela calificada
184-1997	Las Torres	San Lázaro	2.181,45	SS-SS
183	Las Torres	San Lázaro	668,16	CU



Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.



Dentro del sector de Las Torres, el barrio de San Lázaro aporta también suelos municipales estratégicos para el desarrollo de vivienda protegida. En esta zona, se han identificado dos parcelas, que en conjunto suman 2.849,61 m².

La parcela 183, con una superficie de 668,16 m², está calificada como Dotación Cultural ("CU"). Su ubicación es contigua a una parcela de uso residencial (M4) y se encuentra próxima a

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

espacios públicos urbanizados como Espacios Libres ("EL") y educativos ("ED") lo que asegura una excelente integración urbana y acceso a servicios.

Las parcelas 184 y 1997, con 2.181,45 m², se califica como Servicios Sociales ("SS"). Estas parcelas se integran en un entorno residencial consolidado, colindando con zonas verdes ("EL" - Parque Luis Jorge Ramírez "Persoga") y el Sistema General de Espacios Libre Juan Pablo II, además de estar próxima a una dotación educativa, lo que potencia su valor para servicios comunitarios.

Las tres parcelas, por su tamaño, calificación específica y su estratégica inserción en un entorno urbano con dotaciones consolidadas, representan una oportunidad clara para complementar los servicios existentes en San Lázaro y para el desarrollo de vivienda protegida, contribuyendo a la estrategia de cohesión social y equilibrio territorial en Las Palmas de Gran Canaria.

La Norma Zonal donde se sitúan las parcelas es "A" y proviene del Plan Parcial San Lázaro – La Palma aprobado definitivamente el 27 de diciembre de 1.991.

La parcela dotacional 183 estando en la Norma Zonal A es medianera con la Norma Zonal M y por tanto tiene más sentido que la edificabilidad sea acorde a esta norma zonal. En este caso concreto debido al desnivel de la parcela colindante la parcela dotacional alcanza las características de **M5**.

La edificabilidad más alta de las parcelas que conforman el ámbito más cercano donde se sitúan las parcelas dotacionales 184 y 1997 es de **2,45 m²c/m²s** tal y como se ve a continuación:



Extracto Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

Parcela 1306, 1189 y 1185- Sector Tamaraceite, Barrio Tamaraceite

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Superficie	Parcela calificada
1306	Tamaraceite	Tamaraceite	5.736,93	AD
1189	Tamaraceite	Tamaraceite	15.146,92	ED
1185	Tamaraceite	Tamaraceite	13.229,40	ED



Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.



Ortofotos y Extractos Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

El sector de Tamaraceite concentra el mayor volumen de suelo municipal para vivienda protegida, sumando un total de 34.113,25 m²s distribuidos en tres parcelas con calificaciones diversas: dos educativas y una administrativa. Todas ellas se encuentran en un entorno urbano consolidado y cuentan con infraestructuras y servicios ya implantados.

La parcela 1306, con una superficie de 5.736,93 m²s está calificada como Dotación Administrativa ("AD"). Su ubicación se encuentra en una zona de desarrollo urbanístico, colindando con Espacios Libres ("EL") y usos de carácter Comercial ("CO").

El conjunto de parcelas 1189 y 1185 concentra la mayor superficie, ambas calificadas como Dotación Educativa ("ED").

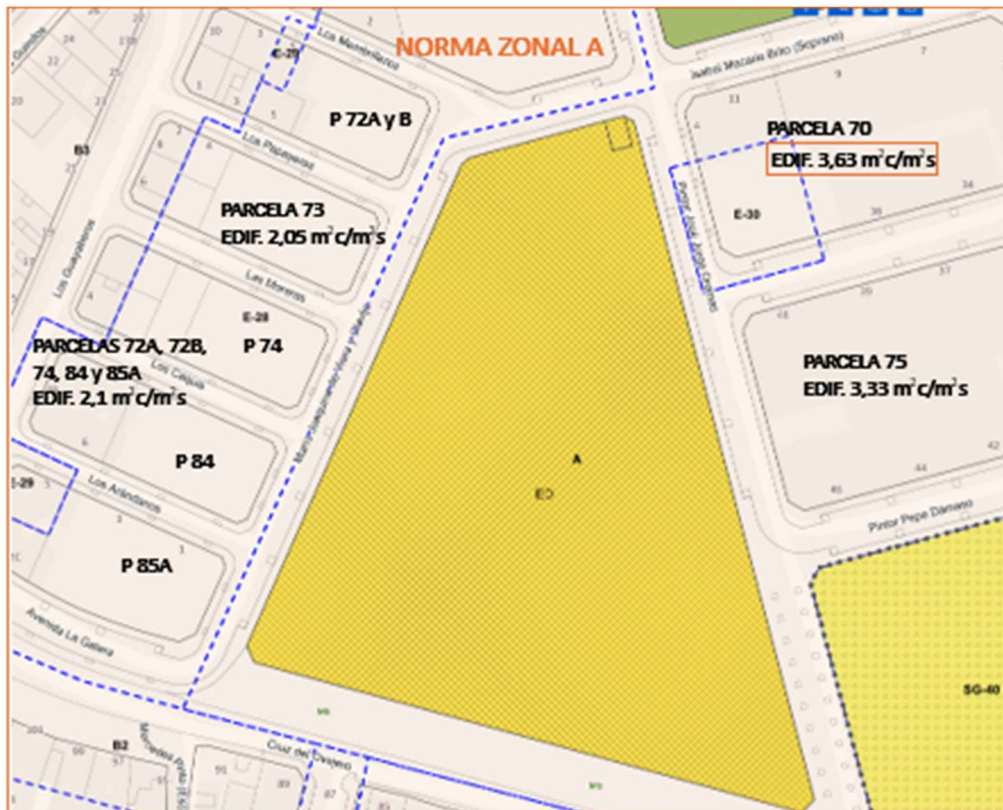
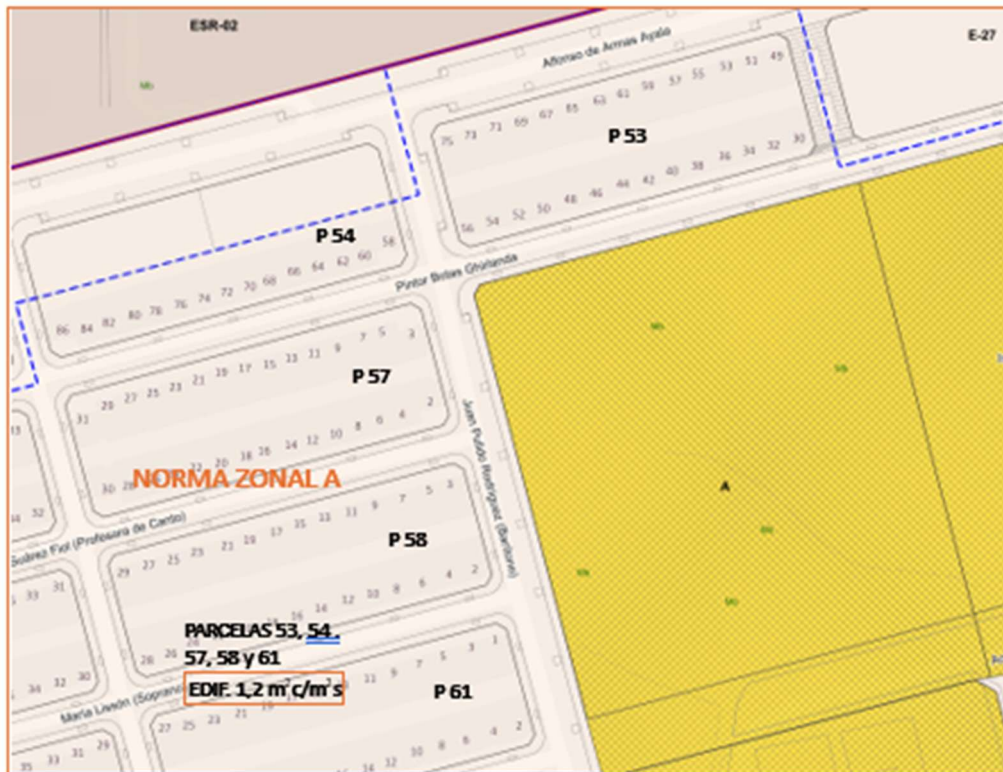
La parcela 1189, con sus 15.146,92 m²s, es de gran extensión, permitiendo que solo una parte pueda ser utilizada para el desarrollo de vivienda protegida. Está próxima a otras dotaciones no ejecutadas (Deportivas "DP", Culturales "CU") y está directamente integrada en la trama residencial ya consolidada, asegurando el acceso inmediato a infraestructuras.

La parcela 1185 se inserta en un entorno altamente dotacional, rodeada por suelo Educativo ("ED") y con proximidad a Servicios Sociales ("SS"), beneficiándose de las infraestructuras de transporte y servicios existentes.

La gran extensión de estos suelos permite la conservación o sustitución de la calificación dotacional, lo que confiere gran flexibilidad para optimizar el uso de estos 34.113,25 m²s de suelo municipal, facilitando proyectos que puedan integrar o coexistir con las dotaciones existentes.

La Norma Zonal donde se sitúan las parcelas es "A". En el caso de las parcelas 1185 y 1189 la regulación proviene de la Modificación Puntual nº 4 de la Revisión del Plan Parcial del sector IV, polígono 2, Tamaraceite, aprobado definitivamente el 22 de marzo de 2.002. La edificabilidad máxima de las parcelas que conforman el ámbito más próximo al emplazamiento de las parcelas dotacionales es de **1,2 m²c/m²s** para la zona correspondiente a la parcela 1185 y de **3,63 m²c/m²s** tal para la zona de la parcela 1189 y como se detalla a continuación:

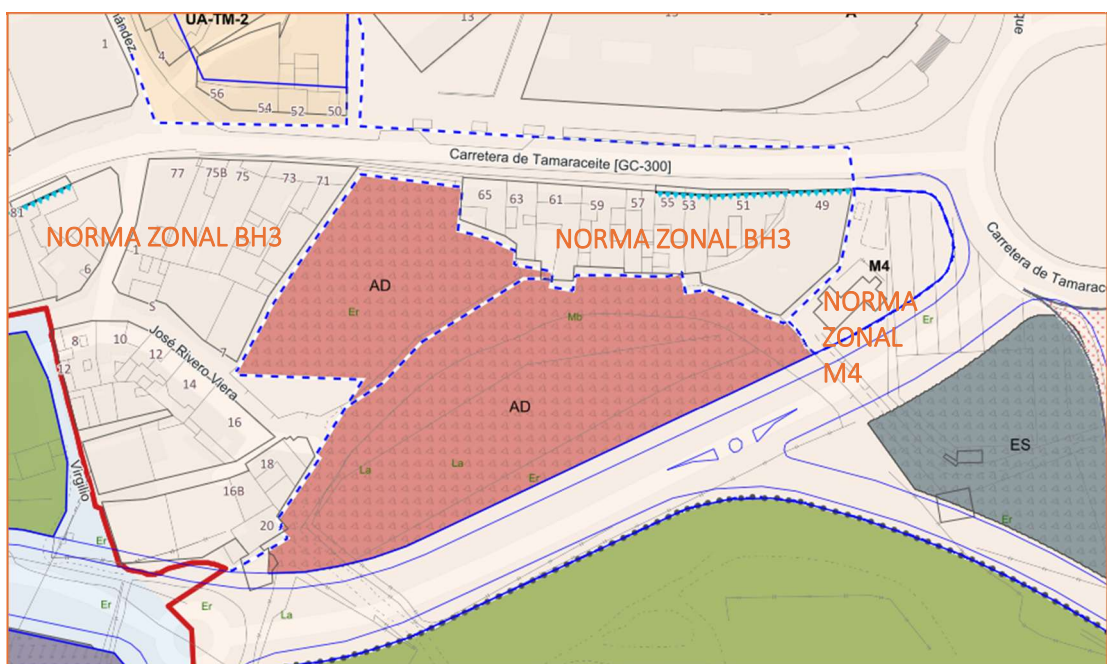
Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.



Extracto Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

La parcela dotacional 1306 se encuentra igualmente incluida en la Norma A y colinda en medianera con la Norma Zonal BH3 y M4, ambas correspondientes a tipologías de edificación entre medianeras. En consecuencia, se considera más adecuado y coherente establecer una edificabilidad de **3,50 m²c/m²s**, equivalente a la media de las edificabilidades asignadas a dichas normas zonales, con el fin de garantizar una mejor integración tipológica y una mayor armonización con la edificación colindante.



Extracto Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

Parcelas 635 y 645- Sector Riscos, Barrio El Batán.

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Superficie	Parcela calificada
635	Riscos	El Batán	2.714,06	AP
645	Riscos	El Batán	1.655,15	CO





El barrio de El Batán, situado en el sector Riscos, presenta un entorno urbano consolidado y activo, visible a través de su trama edificada y sus equipamientos. Dentro de este contexto, se han identificado dos parcelas municipales de titularidad pública que, en conjunto, suman una superficie total de 4.369,21 m² y se proponen para el desarrollo de vivienda pública en equipamiento público.

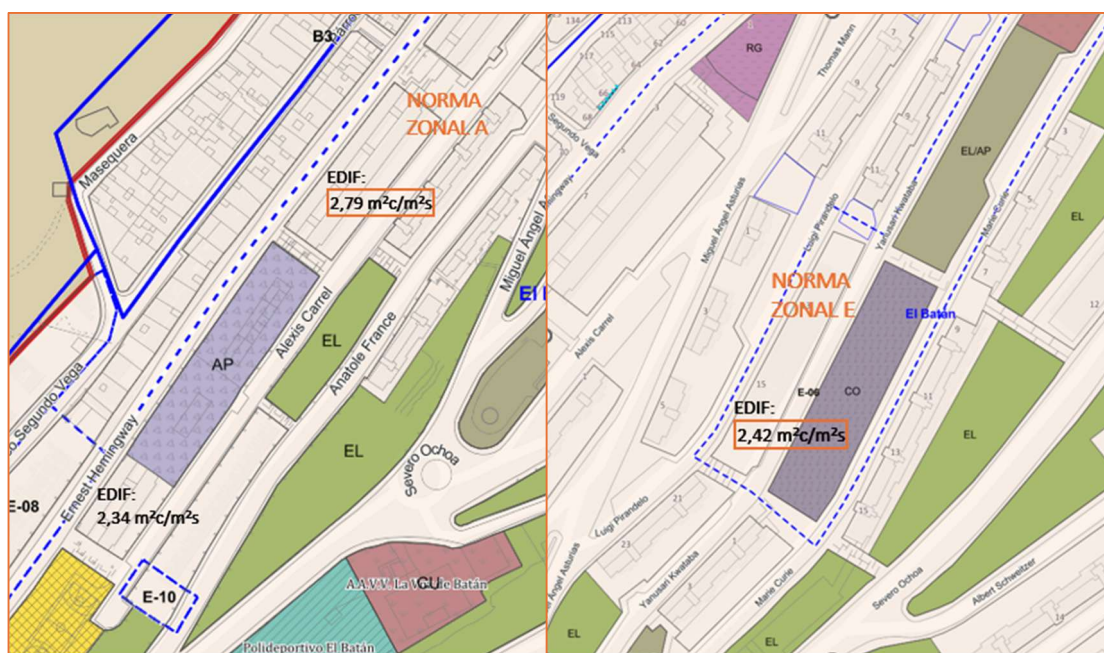
Se trata de la parcela 635, con una superficie de 2.714,06 m² y destinada a uso Aparcamiento ("AP"); y de la parcela 645, de menor extensión, con 1.655,15 m², calificada como Comercial

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

("CO"). Ambas parcelas presentan una geometría alargada, con sus lados longitudinales en contacto con viarios situados a diferentes cotas. Se localizan en un ámbito bien integrado en el tejido urbano existente, con edificaciones colindantes y accesos viarios consolidados.

La Norma Zonal del área es "A" (parcela 635) y "E" (parcela 645) y la regulación del área proviene del Plan Parcial El Batán San Roque del año 1.965 y su posterior Modificación el 28 de enero de 1.994.

De acuerdo con los instrumentos de ordenación citados la edificabilidad más alta de las parcelas que conforman el ámbito más cercano donde se sitúan las parcelas 635 y 645 es de $2,79 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ y $2,42 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ y tal y como se ve a continuación:



Extracto Plano Regulación del Suelo y la Edificación PGO vigente

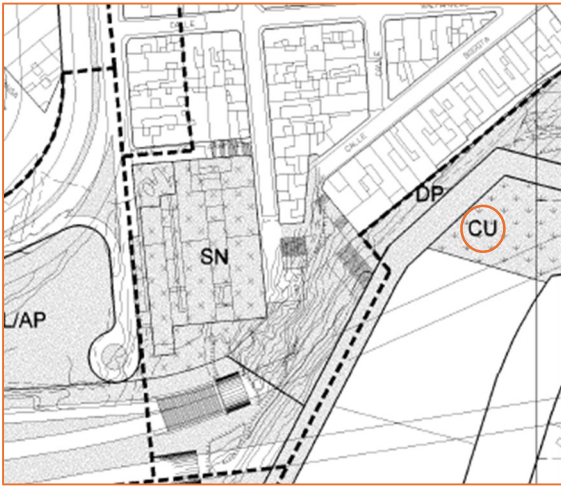
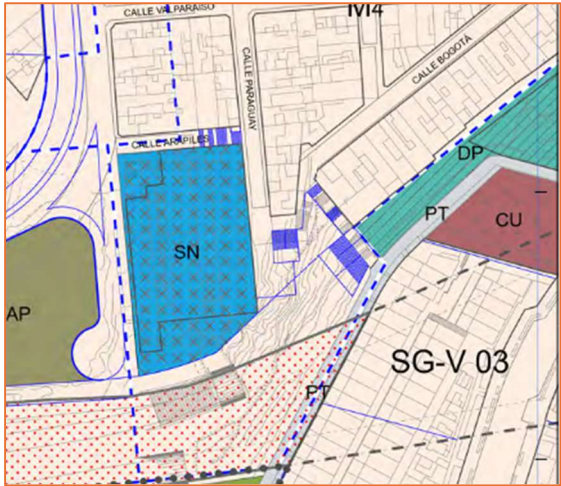
2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN URBANA DE LOS SUELOS SELECCIONADOS.

Los suelos seleccionados representan una oportunidad para optimizar y consolidar el tejido urbano existente, al tratarse de espacios infrautilizados en áreas ya urbanizadas. La incorporación de estas parcelas permite mejorar la continuidad urbana, la accesibilidad y la conexión con la infraestructura y servicios existentes, generando un uso más eficiente del suelo disponible.


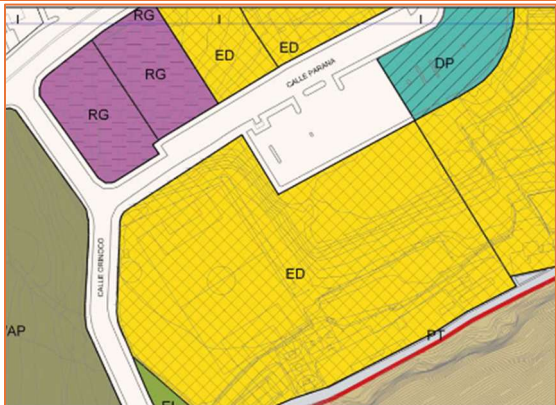
Históricamente, estas parcelas fueron calificadas como dotaciones o equipamientos en planeamientos anteriores, vigentes desde hace más de 25 años, pero no se han ejecutado hasta la fecha. Esta circunstancia evidencia que las dotaciones ya construidas en el barrio cumplen adecuadamente con las necesidades de la comunidad, y que las parcelas pendientes no han sido requeridas hasta ahora. Así, su reutilización para viviendas de protección se presenta como una alternativa coherente con la planificación urbana, permitiendo adaptar los espacios a las necesidades actuales sin generar déficit de dotaciones.

La ejecución de viviendas en estas parcelas, por tanto, contribuye a la integración urbana, asegurando que el nuevo desarrollo se conecte con las calles, dotaciones, equipamientos y servicios existentes, y que se genere un entorno funcional, seguro y accesible. Además, permite dar un uso activo a terrenos infrautilizados, evitando la dispersión urbana y reforzando la densidad y cohesión del barrio.

A continuación, se incorpora un resumen del planeamiento previo que califica cada una de las parcelas, indicando desde cuándo cuentan con dicha calificación. Esta información se presenta mediante un extracto de los documentos urbanísticos anteriores, con el fin de contextualizar la evolución de su uso y justificar su actual aprovechamiento para viviendas de protección.

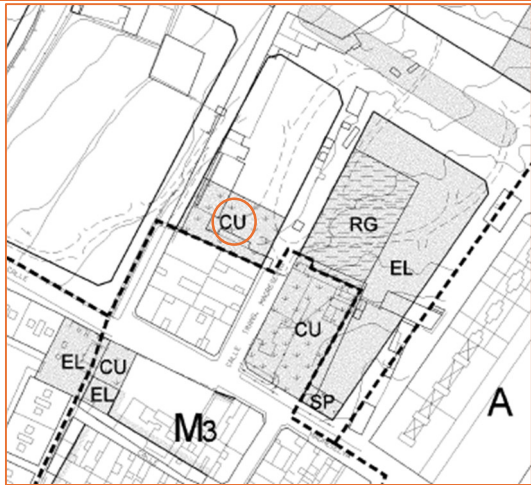

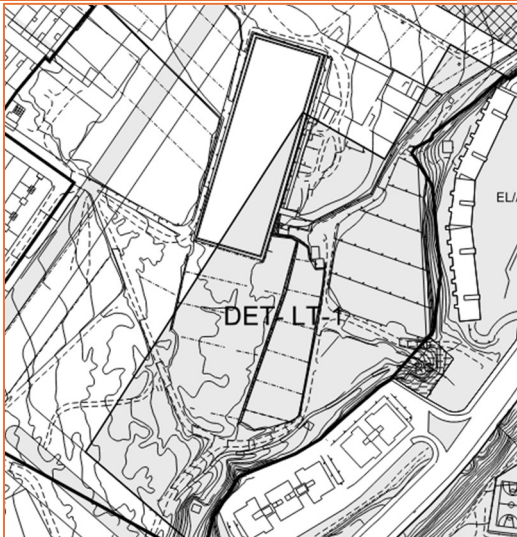

Parcela nº inventario	Sector	Barrio	Parcela calificada
832	Escaleritas	La Minilla	CU Cultural
			
PGO del año 2000 Plano RS-13 O Regulación del Suelo y la Edificación		PGO vigente Plano RS-13 O Regulación del Suelo y la Edificación	

La regulación del área proviene del Plan Parcial Sector 6 de La Minilla con aprobación definitiva el 26 de abril de 1.991 y con Modificación Puntual de fecha 30 de abril de 1.993. La parcela de La Minilla está calificada como dotación cultural desde el año 1.991 y aún no ha sido ejecutada.

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Parcela calificada
2207	La Paterna	Casablanca III	RG Religioso
1541	La Paterna	Casablanca III	DP Deportivo
			
PGO del año 2000 Plano RS-21 O Regulación del Suelo y la Edificación		PGO vigente Plano RS-21 O Regulación del Suelo y la Edificación	

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

De forma similar, las dos parcelas propuestas en el barrio de Casablanca III cuentan con calificación dotacional, de uso religioso y deportivo, desde el Plan Parcial Finca de los Paules que las ordenó tal y recoge el planeamiento del año 2000 del PGO. No obstante, ambas permanecen igualmente sin desarrollar. La misma situación se observa en la parcela de uso cultural del barrio de Las Torres, calificada igualmente en el planeamiento de 2000 y aún no está ejecutada.

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Parcela calificada
1069	Las Torres	Las Torres	CU Cultural
1962-2304	Las Torres	Las Torres	RG Religioso y DP Deportivo
 <p>PGO del año 2000 Plano RS-16 M Regulación del Suelo y la Edificación</p>		 <p>PGO 2012 vigente Plano RS-16 M Regulación del Suelo y la Edificación</p>	
 <p>PGO del año 2005 Plano RS-16 N Regulación del Suelo y la Edificación</p>		 <p>PGO 2012 vigente Plano RS-16 N Regulación del Suelo y la Edificación</p>	

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

Tal y como vemos en la tabla anterior en el barrio de Las Torres existen otras dos parcelas contiguas calificadas como dotacionales desde el Plan General de 2012, actualmente vigente, que lleva más de 10 años con dicha calificación sin haberse desarrollado.

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Parcela calificada
184-1997	Las Torres	San Lázaro	SS Servicios Sociales
183	Las Torres	San Lázaro	CU Cultural

<p>PGO del año 2000 Plano RS-18 N Regulación del Suelo y la Edificación</p>	<p>PGO 2012 vigente Plano RS-18 N Regulación del Suelo y la Edificación</p>
<p>PGO del año 2000 Plano RS-19 N Regulación del Suelo y la Edificación</p>	<p>PGO 2012 vigente Plano RS-19 N Regulación del Suelo y la Edificación</p>

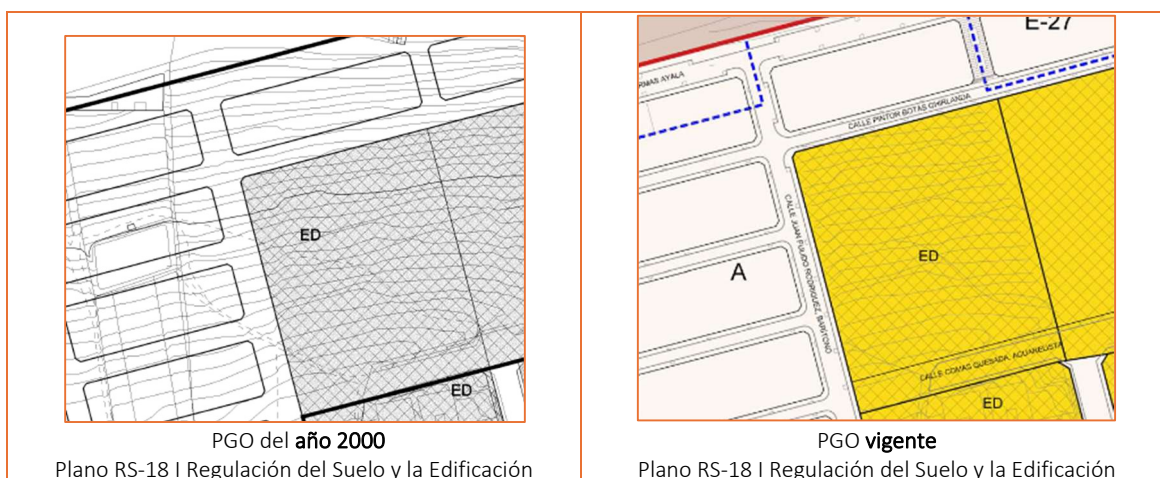
Como se ve en cuadro anterior las parcelas seleccionadas en el barrio de San Lázaro están calificadas como dotaciones de servicios sociales y culturales desde el Plan Parcial San Lázaro – La Palma aprobado definitivamente el 27 de diciembre de 1.991 tal y como recoge el planeamiento del año 2000, y hasta la fecha no han sido desarrolladas.

Las parcelas de Tamaraceite están calificadas como educativas por el planeamiento del año 2000 y la parcela 1306 calificada como administrativa desde el Plan General de 2012, actualmente vigente, ninguna de ellas ha sido desarrollada.

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Parcela calificada
1306	Tamaraceite	Tamaraceite	AD Administrativo
1189	Tamaraceite	Tamaraceite	ED Educativo
1185	Tamaraceite	Tamaraceite	ED Educativo

<p>PGO del año 2005 Plano RS-20 K Regulación del Suelo y la Edificación</p>	<p>PGO vigente Plano RS-20 K Regulación del Suelo y la Edificación</p>
<p>PGO del año 2000 Plano RS-19 I Regulación del Suelo y la Edificación</p>	<p>PGO vigente Plano RS-19 I Regulación del Suelo y la Edificación</p>

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.



PGO del año 2000
Plano RS-18 I Regulación del Suelo y la Edificación

PGO vigente
Plano RS-18 I Regulación del Suelo y la Edificación

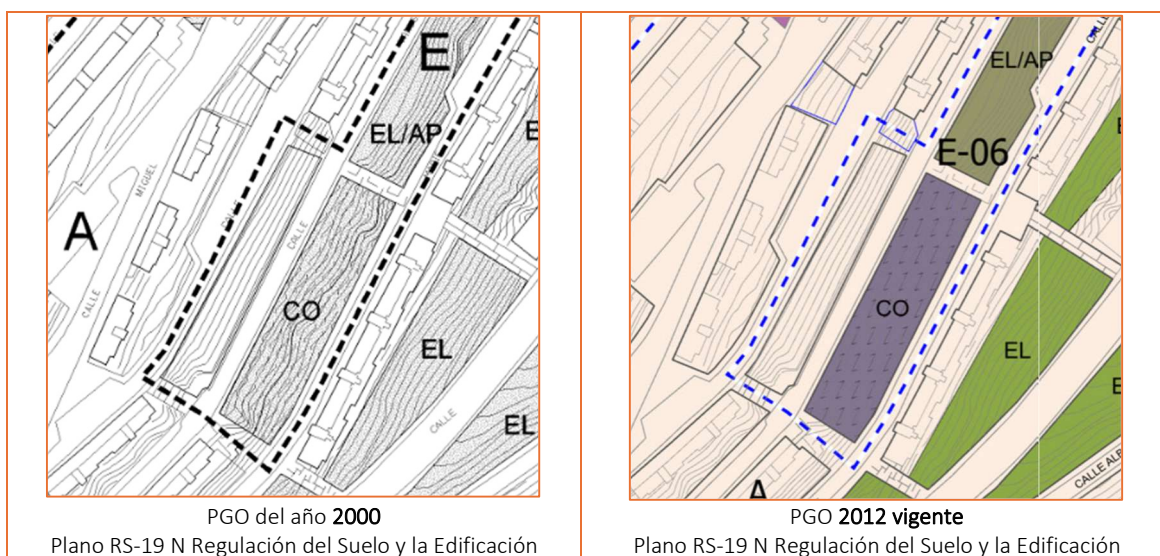
Y, por último, las parcelas de El Batán están calificadas como aparcamiento y uso comercial desde el Plan Parcial El Batán – San Roque de 1.965 y su Modificación en 1994. Esta ordenación fue recogida por el planeamiento del año 2000, si bien dichas parcelas no han sido desarrolladas hasta la fecha.

Parcela, nº inventario	Sector	Barrio	Parcela calificada
635	Riscos	El Batán	AP Aparcamiento
645	Riscos	El Batán	CO Comercial

PGO del año 2000
Plano RS-18 N Regulación del Suelo y la Edificación

PGO 2012 vigente
Plano RS-18 N Regulación del Suelo y la Edificación

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.



PGO del año 2000
Plano RS-19 N Regulación del Suelo y la Edificación

PGO 2012 vigente
Plano RS-19 N Regulación del Suelo y la Edificación

Como se ha evidenciado en este punto, la constante inejecución de estas parcelas públicas, algunas durante más de una década y la mayoría por más de veinticinco años, subraya su disponibilidad. Asimismo, la utilización de estos terrenos infrautilizados para el desarrollo de vivienda protegida no solo optimiza el uso del suelo público en áreas ya urbanizadas y consolidadas, evitando la dispersión urbana y aprovechando las infraestructuras y servicios existentes, sino que también se fundamenta en un marco normativo que permite la integración de la vivienda protegida.

2.3 EVALUACIÓN DE LA IDONEIDAD FÍSICA Y TOPOGRÁFICA DE LAS PARCELAS.

Las parcelas objeto de análisis presentan condiciones físicas y topográficas favorables para el desarrollo de viviendas de protección. En términos generales, el relieve es suave a moderadamente plano, con pequeñas pendientes lo que facilita la implantación de edificaciones sin requerir movimientos de tierra significativos.

Desde el punto de vista técnico, la topografía permite un adecuado aprovechamiento del espacio y una eficiente conexión con las vías existentes, favoreciendo la accesibilidad y la integración con la infraestructura urbana. Estas características físicas hacen que las parcelas sean susceptibles de asumir cargas constructivas propias de viviendas dotacionales, garantizando la estabilidad y funcionalidad del conjunto.

En conclusión, la morfología del terreno y las condiciones topográficas generales no representan limitantes para el uso propuesto, siendo aptas y favorables para el desarrollo constructivo planificado.

A continuación, se presenta la descripción individual de cada uno de los suelos que conforman el área de estudio, con el propósito de detallar sus características físicas, topográficas y técnicas. Este análisis permite identificar las particularidades de cada terreno y evaluar su aptitud para el desarrollo de viviendas dotacionales, considerando aspectos como relieve, pendientes, estabilidad y condiciones de soporte del suelo.

PARCELA 832 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE LA MINILLA

La parcela presenta un desnivel aproximado de $\Delta H = 6-8$ m, con una pendiente media del 12-14 %, condición que, si bien requiere ciertos trabajos de adecuación, no representa una limitante significativa para el desarrollo previsto.

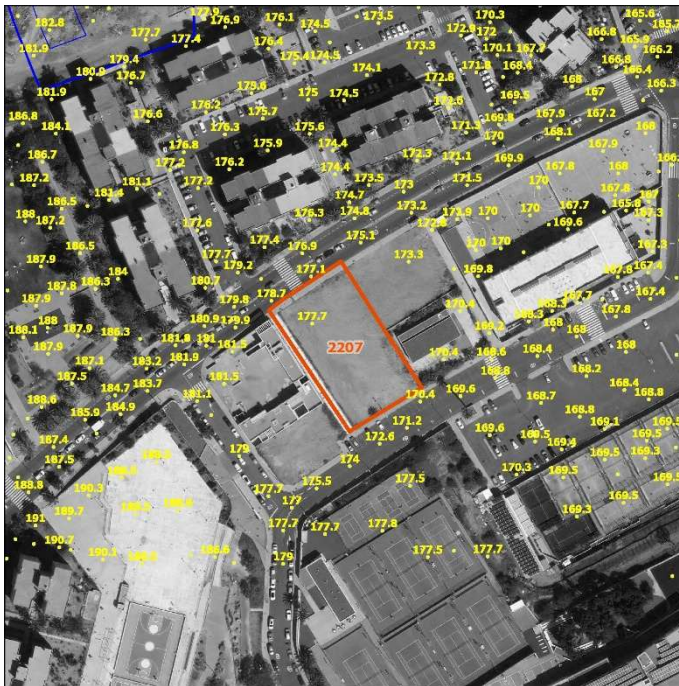


Ortofoto 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En cuanto a la urbanización, el entorno se encuentra plenamente consolidado y dotado de servicios urbanos, por lo que las actuaciones se limitarán a ajustes de rasantes, remates superficiales y ejecución de redes interiores de distribución, así como a la conexión con las infraestructuras y servicios existentes.

PARCELA 2207 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE CASABLANCA III

La parcela presenta un desnivel aproximado de $\Delta H = 4\text{--}5\text{ m}$ y una pendiente media del 6–8 %, lo que configura un relieve moderado y apto para la implantación de edificaciones.

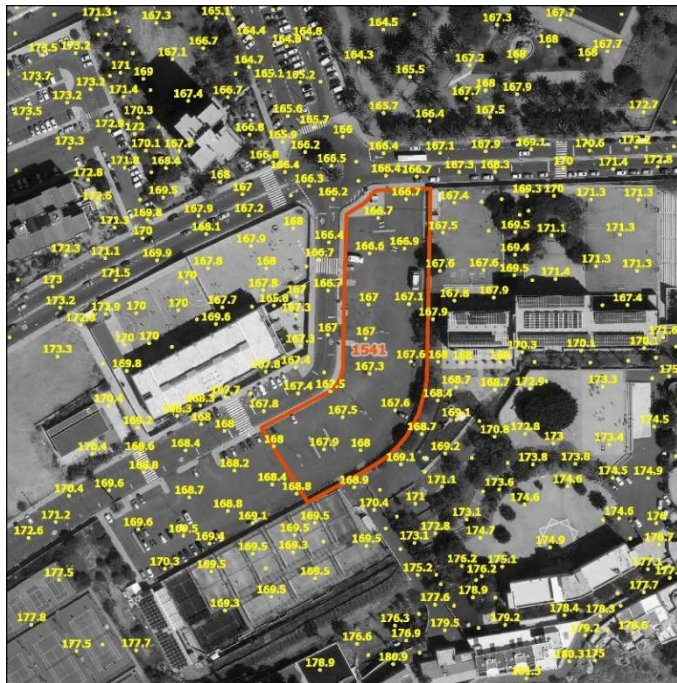


Ortofoto 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En cuanto a la urbanización, el entorno se encuentra plenamente urbanizado y consolidado, por lo que las intervenciones se limitarán a remates superficiales, ajustes de rasantes y la ejecución de redes interiores de distribución, así como a la conexión con los servicios urbanos existentes.

PARCELA 1541 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE CASABLANCA III

La parcela presenta un desnivel aproximado de $\Delta H = 1-2$ m a lo largo de una longitud superior a 100 m, lo que se traduce en una pendiente longitudinal baja ($i < 1-1,5$ %). Esta morfología confiere al terreno una topografía prácticamente llana, adecuada para la implantación del uso previsto.

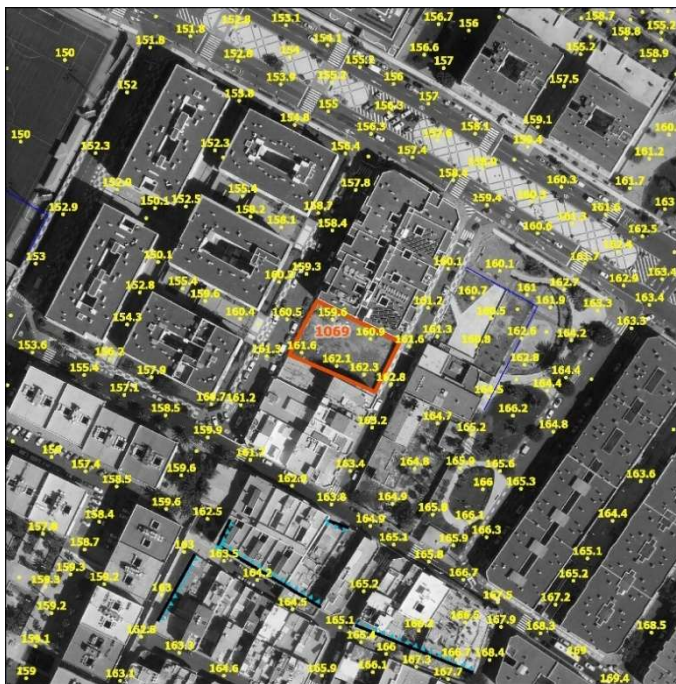


Ortofoto 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En cuanto a la urbanización, el entorno se encuentra plenamente urbanizado y consolidado, por lo que las actuaciones se limitarán a remates, ajustes locales y conexiones a las redes existentes. Dada la baja pendiente del terreno, se recomienda verificar y ajustar los sistemas de evacuación de aguas pluviales y saneamiento, garantizando su correcto funcionamiento.

PARCELA 1069 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE LAS TORRES

La parcela se adapta a las rasantes de las calles colindantes, presentando un desnivel de $\Delta H \approx 1,5-2,0$ m entre linderos, equivalente a una pendiente media del 3-4 %.

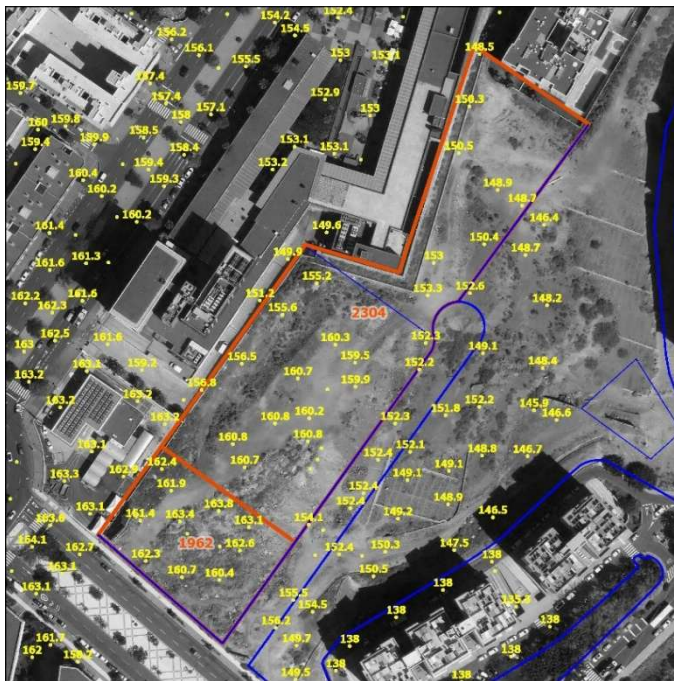


Ortofoto 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En cuanto a la urbanización, no se prevén intervenciones de entidad; únicamente se ejecutarán remates de bordes, ajustes de rasantes y las acometidas y conexiones a las redes urbanas existentes.

PARCELAS 1962-2304 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE LAS TORRES

La parcela presenta desniveles acusados, con diferencias de altura de $\Delta H \approx 10\text{--}15\text{ m}$ y una pendiente transversal aproximada del 4–6 %, lo que implica la ejecución de movimientos de tierra de entidad y la necesidad de crear plataformas en terrazas y taludes dimensionados para la correcta implantación del proyecto.



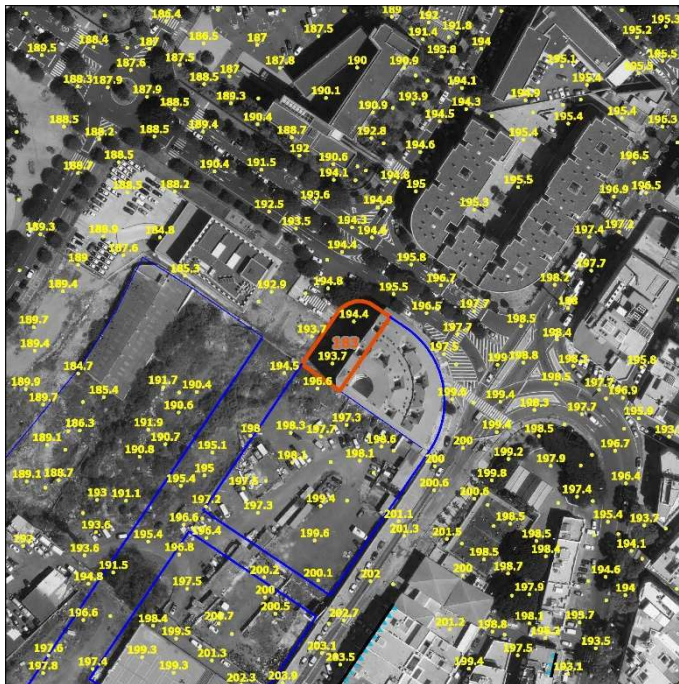
Ortofoto 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En cuanto a las obras de urbanización, la traza del nuevo vial discurre próxima al desmonte vertical existente en la urbanización Reina Mercedes, situado a cota inferior. Para evitar sobrecargas sobre dicho desmonte, se deberán adoptar soluciones técnicas adecuadas que garanticen la estabilidad y seguridad del entorno.

El diseño del nuevo vial incluirá pendientes transversales adecuadas, capa de firme, así como la totalidad de los servicios urbanos, incluyendo abastecimiento, saneamiento, pluviales, electricidad y telecomunicaciones, con sus correspondientes acometidas.

PARCELA 183 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE SAN LÁZARO

La parcela presenta $\Delta H \approx 1,50-2,00$ m con pendiente transversal $i \approx 5-6$ %. La excavación se ejecutará mediante una protección al vial existente y la edificación colindante.



Ortofoto 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En referencia a la urbanización, el entorno es urbanizado y consolidado por lo que las actuaciones se limitarán a remates y ajuste de rasantes, posibles redes de distribución interiores y conexión a servicios existentes.

PARCELA 1306 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE TAMARACEITE

La parcela se dispone en un borde de ladera entre la urbanización situada a mayor cota y el viario inferior, apreciándose en su ámbito inmediato cotas del orden de 162 metros lo que supone un desnivel interno aproximado $\Delta H \approx 3-4$ m y una pendiente media moderada $i \approx 4-7$ % en la zona próxima al vial existente.

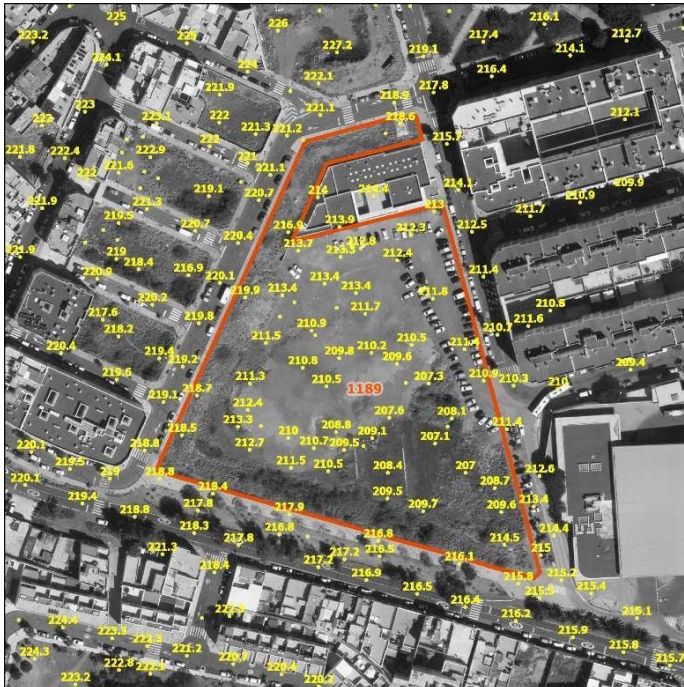


Ortofoto 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En lo relativo a la urbanización, el entorno está urbanizado y consolidado, por lo que las obras previsibles se limitarán a regularización puntual de rasantes, remates perimetrales, ejecución de redes interiores de distribución y conexión a los servicios existentes en el vial.

PARCELA 1189 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE TAMARACEITE

La parcela se integra en un entorno urbano consolidado y presenta una topografía suavemente ondulada, con cotas que oscilan aproximadamente entre 207 y 219 m, lo que implica un desnivel global $\Delta H \approx 6-8$ m a escala de parcela y una pendiente media moderada $i \approx 4-7$ %. Para minimizar la necesidad de contenciones de entidad, se recomienda retranquear la edificación e implantarla sobre plataformas que absorban los desmontes o rellenos.

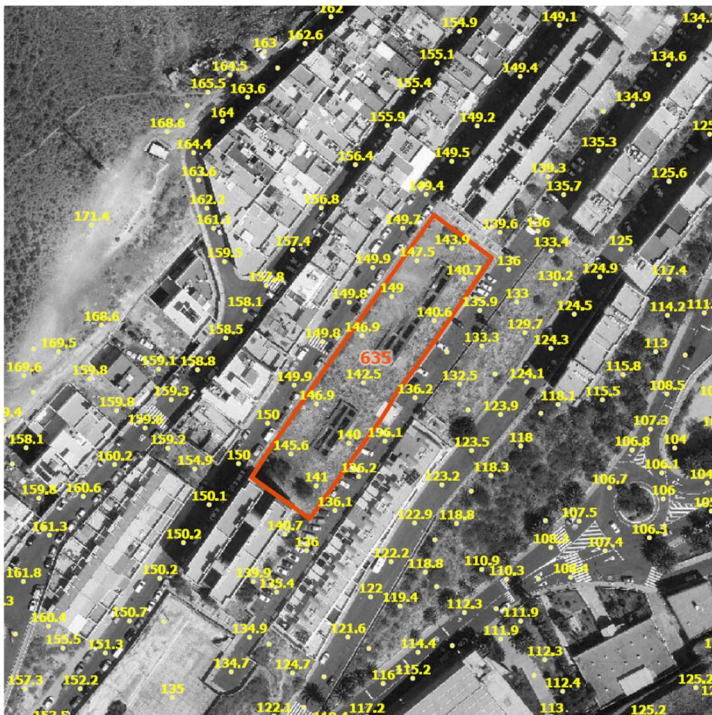


Ortofoto 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En materia de urbanización, al tratarse de un ámbito servido y consolidado, las actuaciones previsibles se concentrarán en remates perimetrales, regularización puntual de rasantes, ejecución de redes interiores de distribución y conexión a los servicios existentes en el viario.

PARCELA 635 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE EL BATÁN

La parcela se desarrolla de forma longitudinal sobre una ladera, apreciándose cotas en torno a 149–150 m en el extremo más alto y valores del orden de 136–140 m en el extremo más bajo, lo que supone un desnivel estimado $\Delta H \approx 10\text{--}14\text{ m}$ y una pendiente media $i \approx 15\text{--}20\%$.

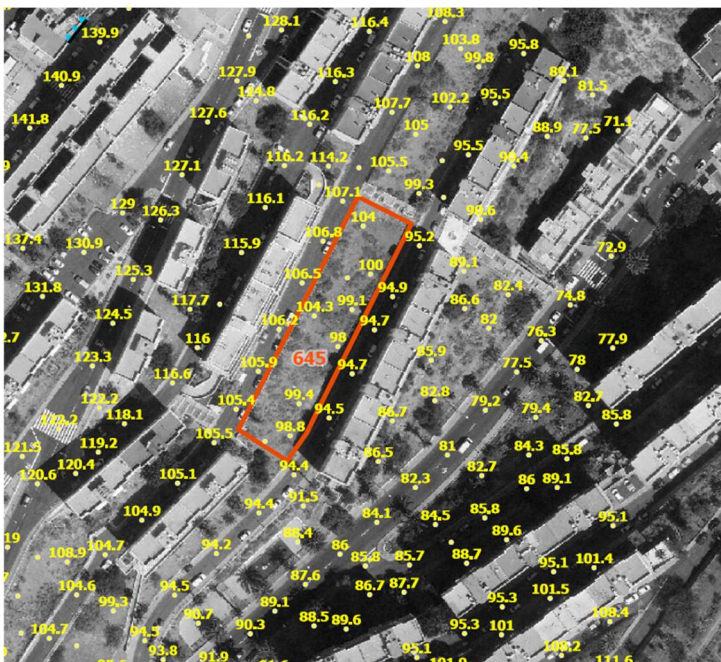


Ortofotografía 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En cuanto a la urbanización, el entorno es urbano y consolidado, por lo que, previsiblemente, las actuaciones se limitarán a remates de borde, regularización de accesos y rasantes, ejecución de redes interiores de distribución y conexión a los servicios existentes en el vial.

PARCELA 645 DEL INVENTARIO MUNICIPAL EN EL BARRIO DE EL BATÁN

La parcela se ubica en un tejido urbano consolidado y presenta una topografía con pendiente apreciable, observándose cotas aproximadas de 105–107 m en el sector más alto y valores del orden de 94–96 m en el ámbito más bajo, lo que supone un desnivel estimado $\Delta H \approx 10\text{--}12\text{ m}$ y una pendiente media $i \approx 12\text{--}18\text{ \%}$.



Ortofotografía 2024 y cartografía 2023. Grafcan. Elaboración propia.

En cuanto a la urbanización, al tratarse de un entorno urbanizado y consolidado, las actuaciones previsibles se limitan a remates de borde, regularización de accesos y rasantes, ejecución de redes interiores de distribución y conexión a los servicios existentes en el vial.

Tras el análisis detallado de cada parcela, se confirma que los terrenos presentan condiciones físicas y técnicas adecuadas para el desarrollo de viviendas dotacionales. Las características de cada suelo, desde desniveles suaves hasta pendientes más pronunciadas, permiten su adaptación mediante plataformas, terrazas y ajustes de rasantes, garantizando la seguridad y estabilidad de las futuras edificaciones.

En las parcelas con pendientes moderadas, los trabajos se limitan a remates de bordes y regularización de taludes, mientras que en aquellas con desniveles más importantes se prevén movimientos de tierra controlados y contenciones perimetrales, como pantallas de micropilotes u otras soluciones constructivas, asegurando la integridad de las construcciones y de las vías colindantes.

Todas las parcelas cuentan con acceso a infraestructuras y servicios básicos, y no presentan riesgos ambientales significativos, lo que asegura que el desarrollo pueda ejecutarse de manera segura, funcional y económicamente viable. En conjunto, las particularidades de cada terreno permiten diseñar soluciones constructivas adaptadas, confirmando que los suelos seleccionados son aptos y favorables para la implantación de viviendas dotacionales, sin limitaciones técnicas importantes y con un aprovechamiento eficiente del espacio disponible.

2.4 GARANTÍA DE NIVELES ÓPTIMOS DE CALIDAD DE VIDA CON UNOS SERVICIOS Y DOTACIONES ADECUADOS.

Las dotaciones y equipamientos forman, dentro del ámbito económico y social en el que nos encontramos, el sistema básico de cohesión social. Para ello, la normativa urbanística cumple un papel fundamental a través de la definición y exigencia de estándares y parámetros mínimos de dotaciones que garantizan un determinado nivel de calidad del entorno a todos los ciudadanos.

Sin embargo, este carácter de garantía de niveles óptimos de calidad de vida presenta una quiebra en la normativa actual al contener distintos niveles de exigencia en función de la clase de suelo. La intervención en los nuevos desarrollos urbanos cuenta con una regulación y reglamentación precisa sobre aprovechamientos, densidades y dotaciones, cuyos efectos positivos, en cuanto al nivel de dotaciones y equipamientos, se pueden comprobar en las áreas urbanizadas en los últimos veinte años al amparo de dicha regulación.

Por el contrario, las actuaciones sobre suelo urbano consolidado quedan en gran medida al margen de dichas obligaciones, sin mecanismos eficaces que aseguren el mantenimiento de unos niveles adecuados de servicios y dotaciones. Por otra parte, hay que tener en cuenta que no todos los grupos sociales demandan los mismos servicios y que las necesidades y requerimientos de los ciudadanos son cambiantes en una sociedad cada vez más dinámica.

Frente al déficit histórico de vivienda protegida y la función social que cumple el acceso a un hogar digno, se considera imprescindible ampliar el suelo destinado a vivienda pública en Las Palmas de Gran Canaria.

Para hacer frente a esta situación no es posible transponer la regulación existente aprovechamientos, densidades y dotaciones para los suelos urbanizables a la ciudad ya consolidada. Es preciso elaborar sistemas de regulación que compatibilicen la necesaria flexibilidad con el rigor de las garantías y con la capacidad de dar respuesta a nuevas necesidades emergentes.

El libro *La ciudad de los ciudadanos* (editado por el *Ministerio de Fomento*. Madrid, mayo de 1997. 2a ed. junio de 2000. ISBN: 84-498-0305-5) fue el fruto de un estudio dirigido por Agustín Hernández Aja Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (ETSAM) por encargo de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. Es un manual sobre parámetros dotacionales en suelo urbano que sirve también para iniciar la necesaria reflexión y debate sobre las dotaciones y equipamientos en la sociedad actual.

La propuesta del libro es que la ejecución del planeamiento garantice el suelo público necesario para la satisfacción de las necesidades de suelo dotacional. En cualquier caso, la existencia de un patrimonio público de suelo dota de flexibilidad a la ciudad, permitiéndola reaccionar frente a demandas cambiantes; en tanto y cuanto que en la realidad solo el suelo público puede ser movilizad con eficacia frente a un mundo de contingencias inesperadas, siendo el único que puede usarse para la satisfacción de necesidades emergentes que no puedan o deban ser absorbidas por el mercado.

El libro se centra en el estudio de la calidad urbana del suelo urbano consolidado, evaluando tanto su estado real como propuestas de intervención. Los puntos principales son:

- Dotaciones urbanas, equipamientos y servicios: define qué dotaciones debe tener una ciudad, cómo evaluarlas, cuánta área debe reservarse para ciertos servicios, etc.
- Tipologías urbanas: distingue diferentes tipos de tejidos urbanos (densidad, estructura, infraestructuras, relación con espacios públicos) para aplicar los estándares según el tipo.
- Ámbito de aplicación: principalmente suelo urbano consolidado, es decir, ciudades ya construidas, aunque los criterios podrían extenderse también a suelo urbanizable.
- Evaluación de calidad urbana: propone métricas e instrumentos para medir si un suelo urbano cumple con las dotaciones mínimas, si está bien servido, etc.

La ciudad de los ciudadanos ofrece un conjunto sistemático de criterios para evaluar y planear, lo cual ayuda a homogeneizar estándares urbanos y evitar déficits importantes en servicios.

Aunque el libro no es en sí ley, sus criterios han servido como referencia para normativa autonómica y municipal relativa a dotaciones, urbanismo, evaluación de planeamientos. Al aportar conceptos claros y cuantificables, ayuda a fundamentar regulaciones o requerimientos en los instrumentos de planeamiento (planes generales, planes de urbanización, etc.).

La idea es utilizar los datos del estudio por barrios para motivar que la incorporación de las viviendas protegidas en las parcelas públicas calificadas mantiene la calidad urbana del suelo consolidado.

En su análisis, *La ciudad de los ciudadanos* organiza el sistema urbano en distintos **ámbitos espaciales**, que van desde las unidades más pequeñas, como el vecindario, hasta estructuras más amplias, como la ciudad o el área metropolitana. Cada uno de estos ámbitos cumple una función específica dentro del conjunto urbano y sirve como base para establecer los **parámetros dotacionales** que garantizan la cohesión social y la calidad del entorno.

Siguiendo la estructura funcional propuesta en *La ciudad de los ciudadanos*, los ámbitos urbanos pueden organizarse por escalas poblacionales que permiten definir las dotaciones necesarias en cada nivel. Esta clasificación sirve como referencia para evaluar la calidad dotacional del suelo urbano y comprobar si la incorporación de nuevas viviendas protegidas mantiene los estándares mínimos.

A continuación, se presenta una clasificación funcional de los ámbitos urbanos según tamaño poblacional (*síntesis basada en los criterios del estudio dirigido por Hernández Aja*):

ÁMBITO URBANO	RANGO ORIENTATIVO DE POBLACIÓN	ESCALA	FUNCIÓN PRINCIPAL EN LA ESTRUCTURA URBANA
Vecindario	1.000 - 2.500 habitantes (VV) 2.500 - 5.000 hab. (VB)	Microescala	Proximidad inmediata. Atiende necesidades cotidianas básicas: pequeño comercio, espacios de estancia, juegos infantiles, accesibilidad peatonal.
Barrio	5.000 – 20.000 habitantes (BB)	Escala intermedia	Unidad reconocible social y físicamente. Aglutina servicios de uso frecuente: centros educativos básicos, zonas deportivas, dotaciones culturales de pequeña escala.
Barrio- Ciudad	20.000 - 50.000 habitantes (BC)	Escala intermedia	Es un espacio dónde encontramos lo diferente, lo suficientemente grande para encontrar la variedad de actividades y estímulos propios de la vida urbana, pero de un tamaño que aún le hace accesible a pie.
Ciudad	50.000 – 200.000 habitantes (CC)	Escala urbana	Organiza grandes dotaciones y servicios especializados: centros de salud completos, dotaciones deportivas mayores, redes viarias estructurantes, áreas verdes de cobertura amplia.
Área Metropolitana	>200.000 habitantes	Macroescala	Articula movilidad regional, infraestructuras supramunicipales, dotaciones de alta especialización (hospitales de referencia, universidades, grandes centros logísticos).

Metodología de obtención de datos de viviendas y población

Con el fin de evaluar adecuadamente la situación dotacional de cada barrio, el análisis se estructura en dos fases sucesivas. En primer lugar, se procede al cálculo de las viviendas actualmente existentes y de la población asociada a las mismas, con el objeto de determinar la carga demográfica real sobre el sistema urbano consolidado. En segundo lugar, se incorporan al estudio las viviendas potenciales, ya ejecutadas, pero no actualizadas catastralmente, así como las susceptibles de materializarse conforme al planeamiento vigente, a fin de estimar la población máxima posible en cada ámbito.

Esta estimación permite cuantificar la capacidad residencial potencial y la población máxima susceptible de implantarse en cada barrio conforme a la ordenación urbanística aplicable, proporcionando una base objetiva para verificar el mantenimiento de los estándares dotacionales y la calidad urbana en cada ámbito.

1. Cálculo de viviendas existentes y población actual.

La cuantificación de las viviendas ejecutadas y de población por barrio se ha realizado mediante un procedimiento de asignación espacial apoyado en las secciones censales, dado que los límites barriales no coinciden con dichas divisiones estadísticas.

Se utilizó la capa INSPIRE de la Sede Electrónica de Catastro que contiene el conjunto de datos edificaciones (Buildings, campo "number of Dwelling"). Los datos de población fueron obtenidos a través del ISTAC referidos a las secciones censales.

El procedimiento seguido ha sido el siguiente:

- Se asigna a cada edificación la sección censal a la que pertenece.
- Cómputo de viviendas por sección censal: se suman las viviendas que hay en cada sección censal.

- Cálculo del coeficiente habitantes/vivienda por sección censal: se divide la población total por las viviendas totales de la sección censal. Esto te da los habitantes por vivienda de la sección censal.
- Estimación de habitantes por edificación: se asigna a cada edificio el número de habitantes que tiene multiplicando el número de viviendas (“number of Dwelling”) por los habitantes por vivienda de la sección censal.
- Agregación por barrios: se agrupan los edificios por barrios y la sumatoria de los habitantes que hay por edificación en cada barrio da como resultado la población por barrio.

Este método permite ajustar la estimación poblacional a la realidad territorial, evitando distorsiones derivadas de la superposición imperfecta entre barrios y secciones censales.

Las viviendas existentes* y población actual son:

BARRIO	Viviendas existentes 2025*	Población actual 2025
La Minilla	1.923	4.686
Casablanca III	1.514	4.038
Las Torres	5.799	12.233
San Lázaro	4.782	11.545
Tamaraceite	5.204	12.109
El Batán	1.453	3.763

*Número de viviendas obtenidas de la Sede Electrónica de Catastro.

2. Cálculo de viviendas y población potencial.

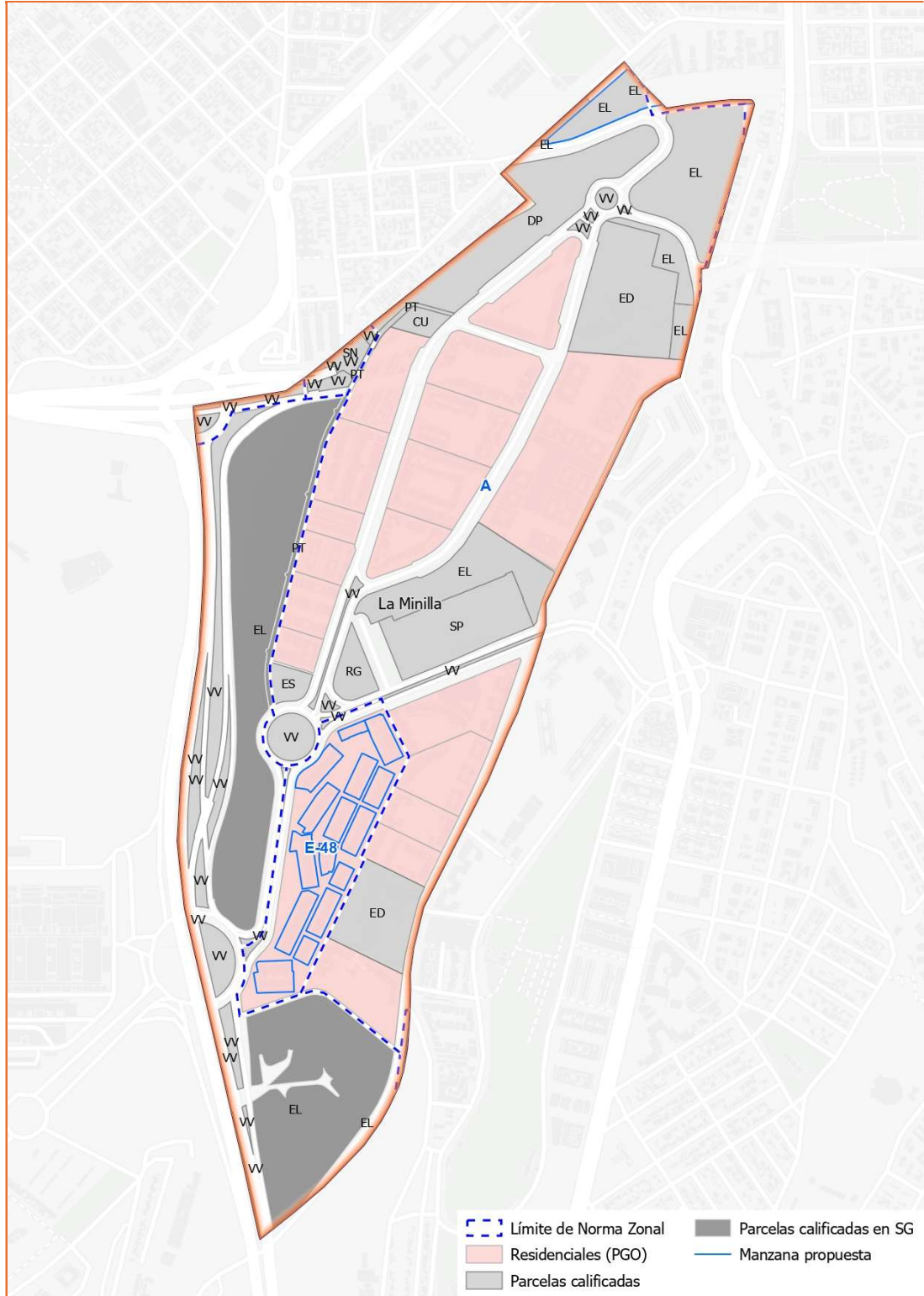
Con carácter complementario, se han elaborado planos temáticos que se incorporan a continuación en los que:

- Se han señalado en rojo las viviendas efectivamente ejecutadas e incluidas en la cuantificación inicial.

- Se han identificado en color morado las edificaciones finalizadas que, aun existiendo físicamente, no figuran todavía actualizadas en Catastro.
- Se han delimitado las parcelas calificadas como residenciales por el Plan General que permanecen sin edificar (color amarillo) o que actualmente presentan un uso distinto según Catastro (color marrón), pero cuya ordenación urbanística permite su transformación a uso residencial.

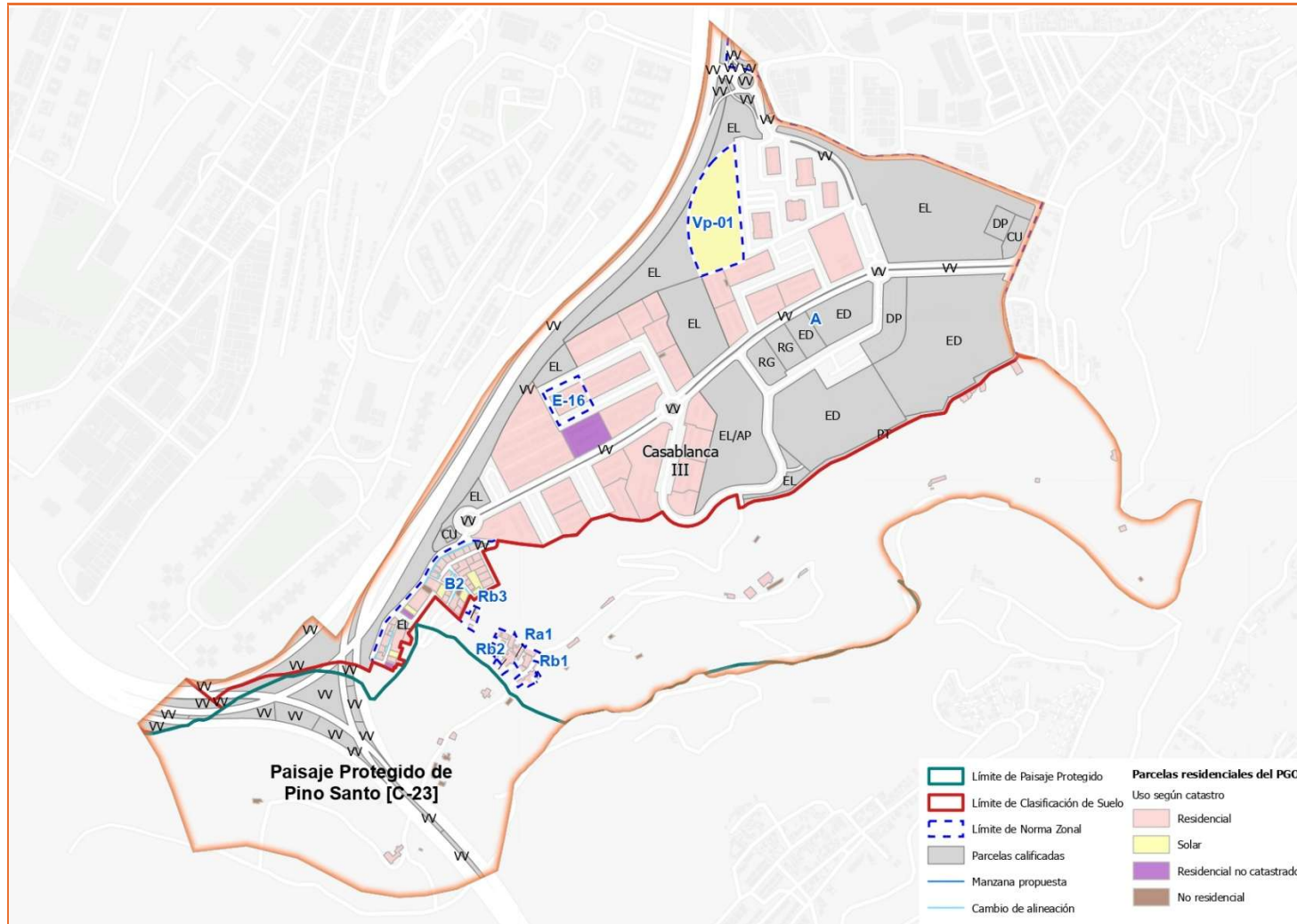
A partir de estas últimas parcelas y edificaciones no computadas inicialmente se ha estimado la capacidad residencial potencial conforme a las determinaciones de la ordenanza aplicable. Para el cálculo hemos estimado una superficie residencial construida media por vivienda de 96 m²c (según Memoria de Ordenación Estructural del PGO-2012) y tres habitantes por vivienda conforme al estudio en que se basa este análisis.

Barrio de La Minilla



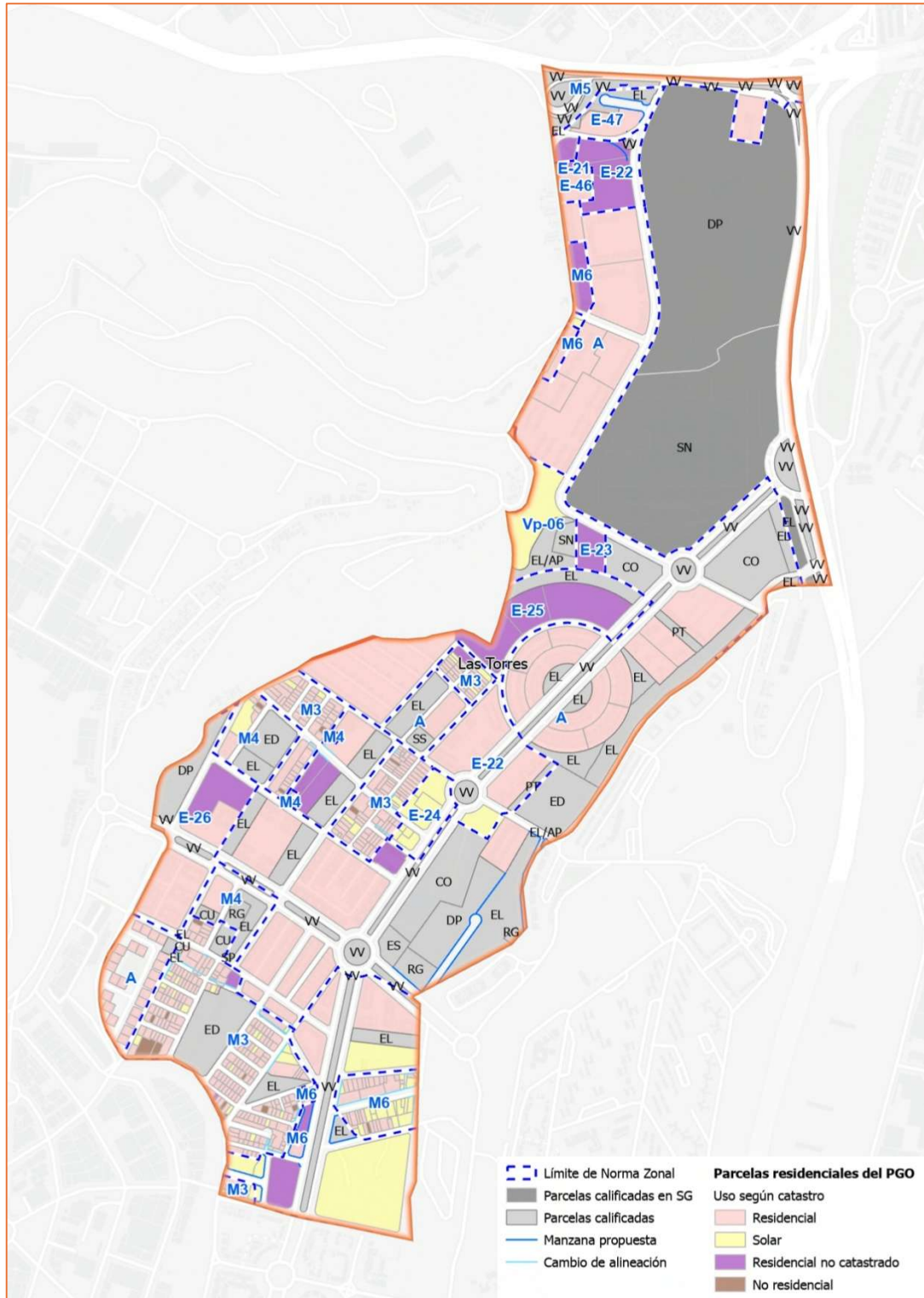
Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

Barrio Casablanca III



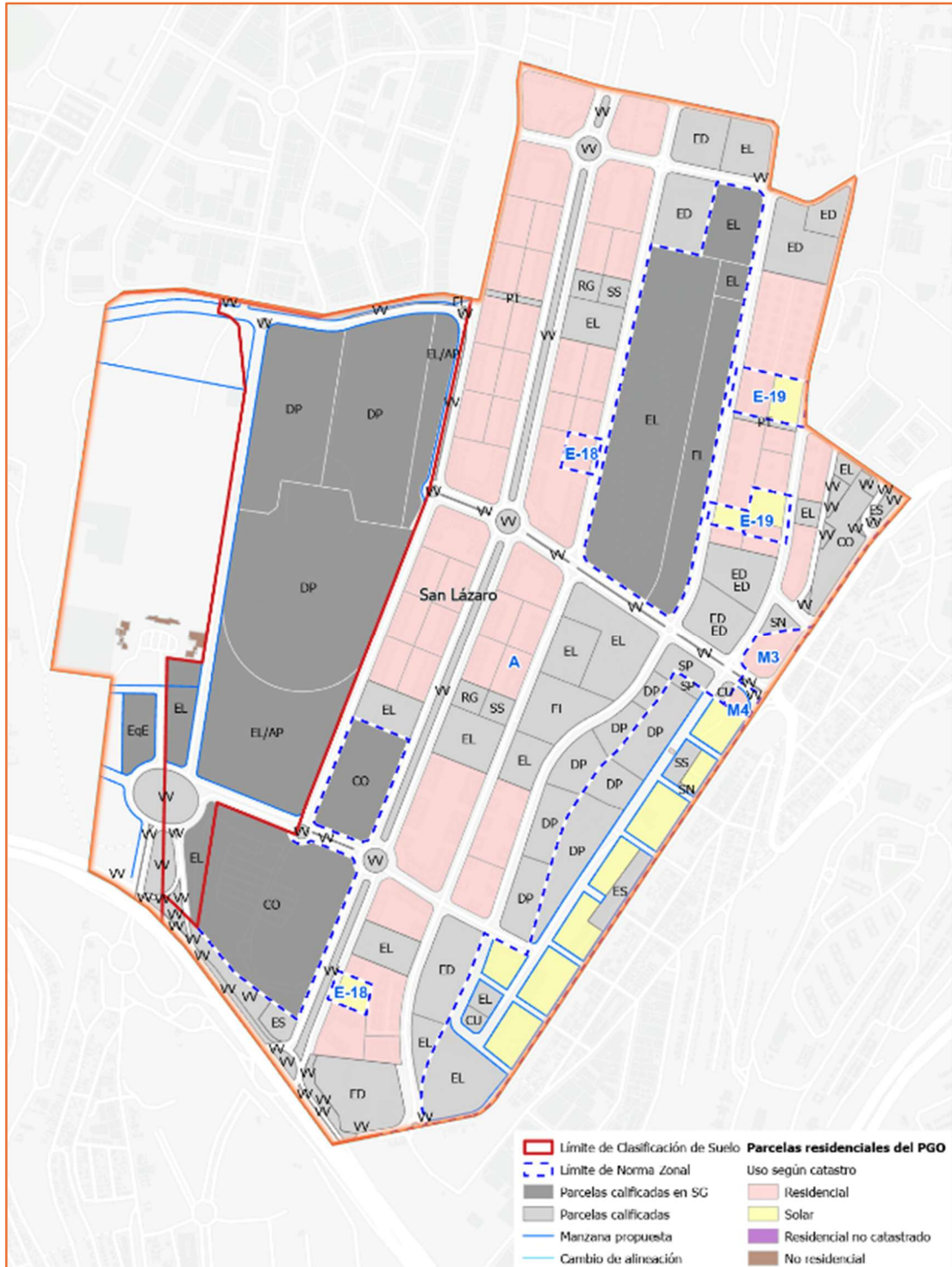
Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

Barrio Las Torres



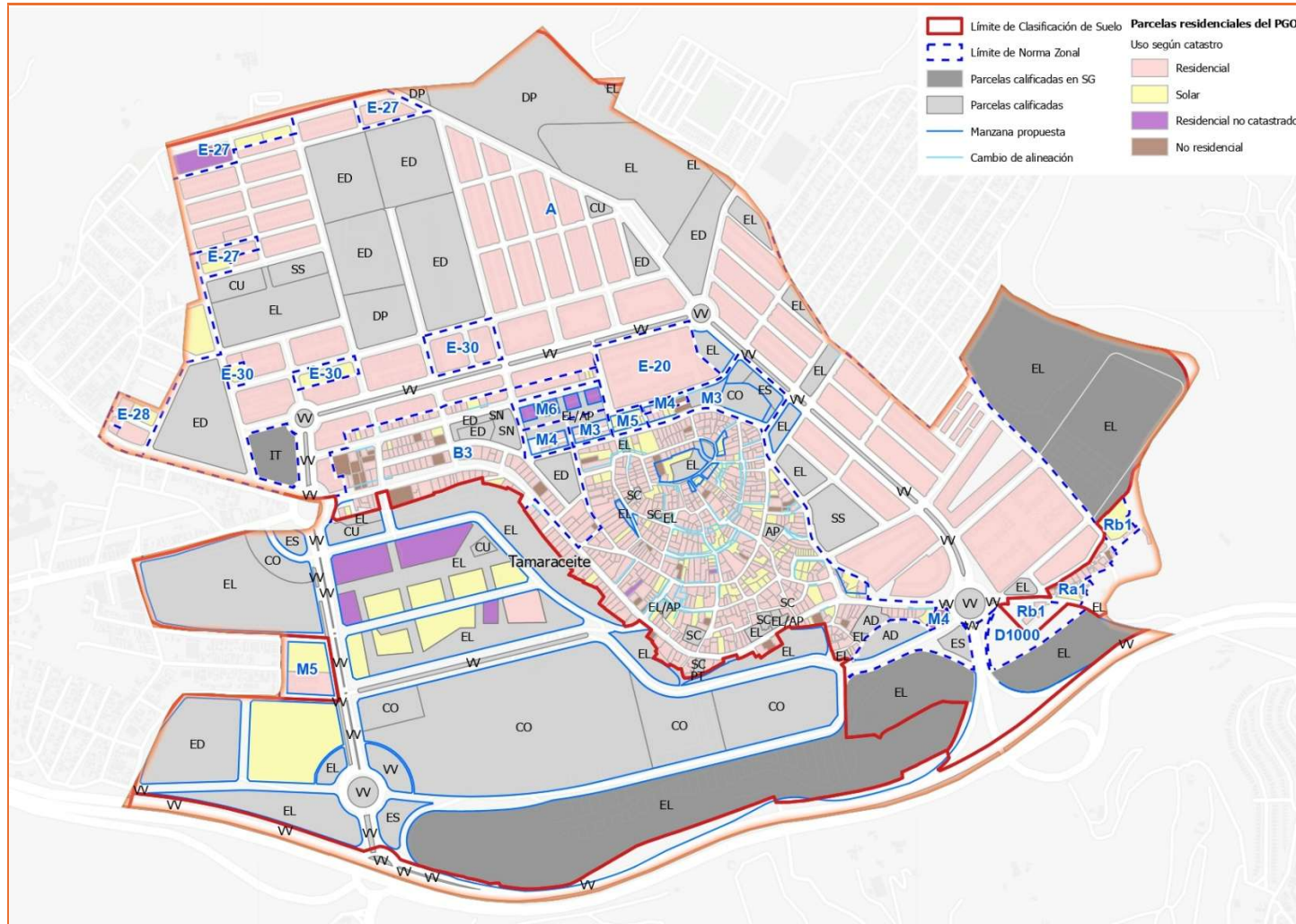
Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

Barrio de San Lázaro



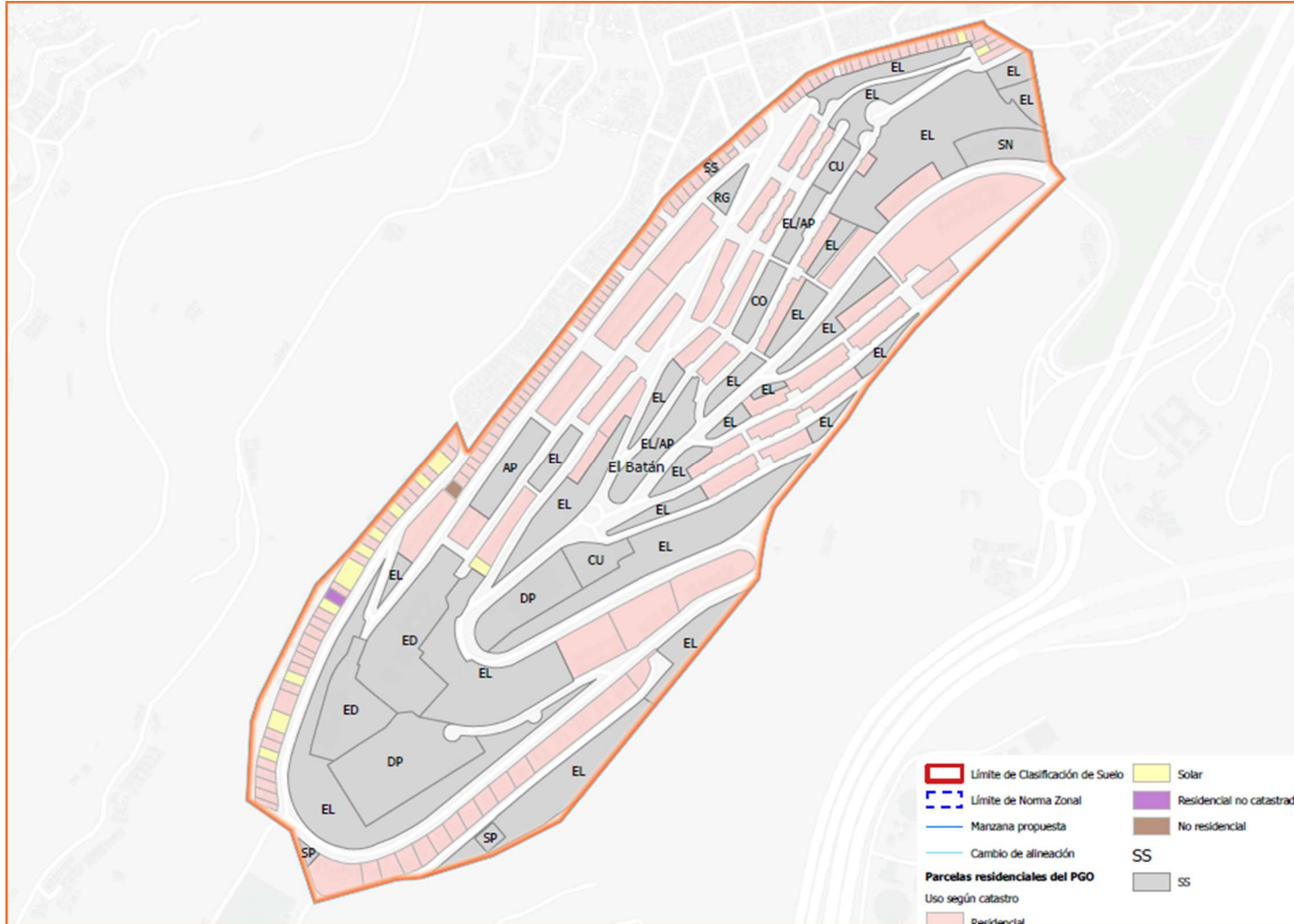
Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

Barrio de Tamaraceite



Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

Barrio El Batán



Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.

A partir de la identificación de las parcelas y edificaciones no incluidas en la cuantificación inicial, se ha estimado la capacidad residencial potencial de cada barrio. La siguiente tabla resume la distribución de estas viviendas susceptibles de desarrollo por barrio:

	Edif. No Catastrados	Solares	Otros usos según catastro	Total	Total
	nº viv	nº viv	nº viv	nº viv potenciales	Habitantes potenciales
La Minilla	0	0	0	0	0
Casablanca III	64	188	8	260	780
Las Torres	1.424	1.855	82	3.361	10.083
San Lázaro	0	1.159	0	1.159	3.477
Tamaraceite	214	1.888	298	2.400	7.200
El Batán	2	43	0	45	135

Integrando los datos de viviendas existentes con las viviendas potenciales, se obtiene la estimación de la población máxima que podría residir en cada barrio. La tabla global proporciona una visión completa de la situación consolidada y de la capacidad edificatoria.

	Viv. Existentes	Hab. Existentes	Viv. Potenciales	Hab. Potenciales	Total viv.	Total hab.
La Minilla	1.923	4.686	0	0	1.923	4.686
Casablanca III	1.514	4.038	260	780	1.774	4.818
Las Torres	5.799	12.233	3.361	10.083	9.160	22.316
San Lázaro	4.782	11.545	1.159	3.477	5.941	15.022
Tamaraceite	5.204	12.109	2.400	7.200	7.604	19.309
El Batán	1.453	3.763	45	135	1.498	3.898

Estos datos constituyen la base para su posterior clasificación jerárquica según los rangos poblacionales definidos por el estudio.

Siguiendo la estructura del libro, asignamos a cada barrio un ámbito urbano según la jerarquía:

Barrio	Población total	ÁMBITO SEGÚN LA JERARQUÍA
La Minilla	4.686	Barrio (BV)
Casablanca III	4.818	Barrio (BV)
Las Torres	22.316	Barrio (BC)
San Lázaro	15.022	Barrio (BB)
Tamaraceite	19.309	Barrio (BB)
El Batán	3.898	Barrio (BV)

Esta clasificación sigue exactamente el método del libro: la escala de población determina el ámbito y orienta el estándar dotacional. La jerarquización obtenida permite comparar los valores registrados con los estándares dotacionales del PGO y confirmar la suficiencia de dotaciones por habitante en el ámbito tras la incorporación de las viviendas dotacionales.

El capítulo tercero de *La ciudad de los ciudadanos* establece un modelo teórico fundamental para la determinación de los parámetros dotacionales, partiendo de la premisa de que no todos los espacios de la ciudad son iguales. Esta diferenciación permite ajustar los estándares de dotaciones y equipamientos según las características morfológicas y funcionales de cada tejido urbano. El tipo de tejido, que puede ser residencial, medio o central, se distingue por la mayor o menor edificabilidad y por la cantidad de usos distintos al residencial que tienen cabida en él:

1. **Tejido central:** Se caracteriza por una alta densidad y variedad de actividades, donde los espacios públicos son complejos y animados. En este tipo de tejido, las dotaciones se limitan a superficies mínimas imprescindibles, compensadas por la riqueza del espacio urbano y la diversidad de usos. Se trata de espacios que atraen poblaciones y actividades del resto de la ciudad, con densidades altas y un índice de edificabilidad neta de parcela de $3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

2. **Tejido residencial:** Es el opuesto al tejido central, con baja densidad y un uso residencial predominante. Los usos complementarios se reducen al mínimo, pero las dotaciones disponibles cuentan con mayor superficie por habitante, garantizando una alta calidad de servicio en el entorno consolidado. Lo definimos como un tejido propio de viviendas unifamiliares y de alojamientos colectivos de baja densidad, con un índice de edificabilidad neta de $1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

3. **Tejido medio:** Representa un equilibrio intermedio entre los anteriores, tanto en densidad como en diversidad de usos y dotaciones. Este tipo de tejido permite niveles de actividad y dotaciones cercanas a los óptimos, sin convertirse en un “atractor” para poblaciones externas, resultando así en un espacio urbano funcional y cercano al ciudadano. El índice de edificabilidad neta es de $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Los barrios objeto de este estudio presentan un equilibrio intermedio entre densidad, diversidad de usos y disponibilidad de dotaciones. El índice de edificabilidad neta de los barrios es entorno a los $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, va de los 1,10 de La Minilla a los 2,01 de Las Torres. Por esta razón se consideran como barrios de **tejido medio**.

	viv	hab	m ² c residencial	Edif (m ² c/m ² s)
La Minilla	1.923	4.686	184.608	1,10
Casablanca III	1.774	4.818	177.400	1,72
Las Torres	9.160	22.316	916.000	2,01
San Lázaro	5.941	15.022	594.100	1,69
Tamaraceite	7.604	19.309	760.400	1,65
El Batán	1.498	3.898	149.800	1,82

El estudio *La ciudad de los ciudadanos* estructura las necesidades dotacionales en distintos niveles, diferenciados según su ámbito de servicio y su función en la estructura urbana. Para

ello organiza las dotaciones en varios bloques, entre los que destacan los tres que resultan más relevantes para el análisis del suelo urbano consolidado:

1. **BB – Dotaciones de Barrio** (dotaciones locales). Corresponde al primer nivel de dotaciones y agrupa las dotaciones destinadas a cubrir necesidades básicas de proximidad. Son dotaciones que deben localizarse dentro del propio barrio para garantizar accesibilidad peatonal y tiempos cortos de desplazamiento. Incluyen servicios de uso cotidiano y soportan la vida diaria de la población residente.
2. **BC – Dotaciones de Barrio-Ciudad** (dotaciones locales ampliadas). Constituye un nivel intermedio. Aunque siguen siendo dotaciones de carácter local, ya no atienden exclusivamente al barrio inmediato, sino a un conjunto de barrios próximos o a una unidad urbana de mayor tamaño. Permiten complementar los servicios del nivel BB y equilibran la oferta dotacional en el tejido urbano consolidado.
3. **CC – Dotaciones de Ciudad** (dotaciones supralocales). Representan el ámbito urbano de mayor escala dentro del sistema de dotaciones. Están destinadas a dar servicio al conjunto de la ciudad y no solo a un barrio concreto. Incluyen dotaciones de alcance supralocal, que estructuran la red urbana y complementan el resto de las dotaciones inferiores.

Para evaluar la suficiencia de dotaciones en los **barrios objeto de estudio**, se ha decidido aplicar de manera uniforme el **bloque dotaciones de barrio (BB)**, que agrupa las dotaciones y servicios de barrio, ajustados a la tipología de **tejido medio**. Este bloque garantiza que las necesidades locales de la población se cubran de manera adecuada, manteniendo la calidad urbana y la funcionalidad del espacio público.

La aplicación del bloque BB proporciona un marco objetivo para evaluar y planificar las dotaciones, asegurando que la incorporación de viviendas protegidas no comprometa los estándares de calidad urbana ni el bienestar de los habitantes.

Las tablas del libro deben interpretarse como aproximaciones, sustituyendo los porcentajes teóricos por datos reales. En el documento se presentan las necesidades dotacionales para una **población sostenible**, entendiéndose ésta por una población donde la proporción de jóvenes y personas mayores es equilibrada.

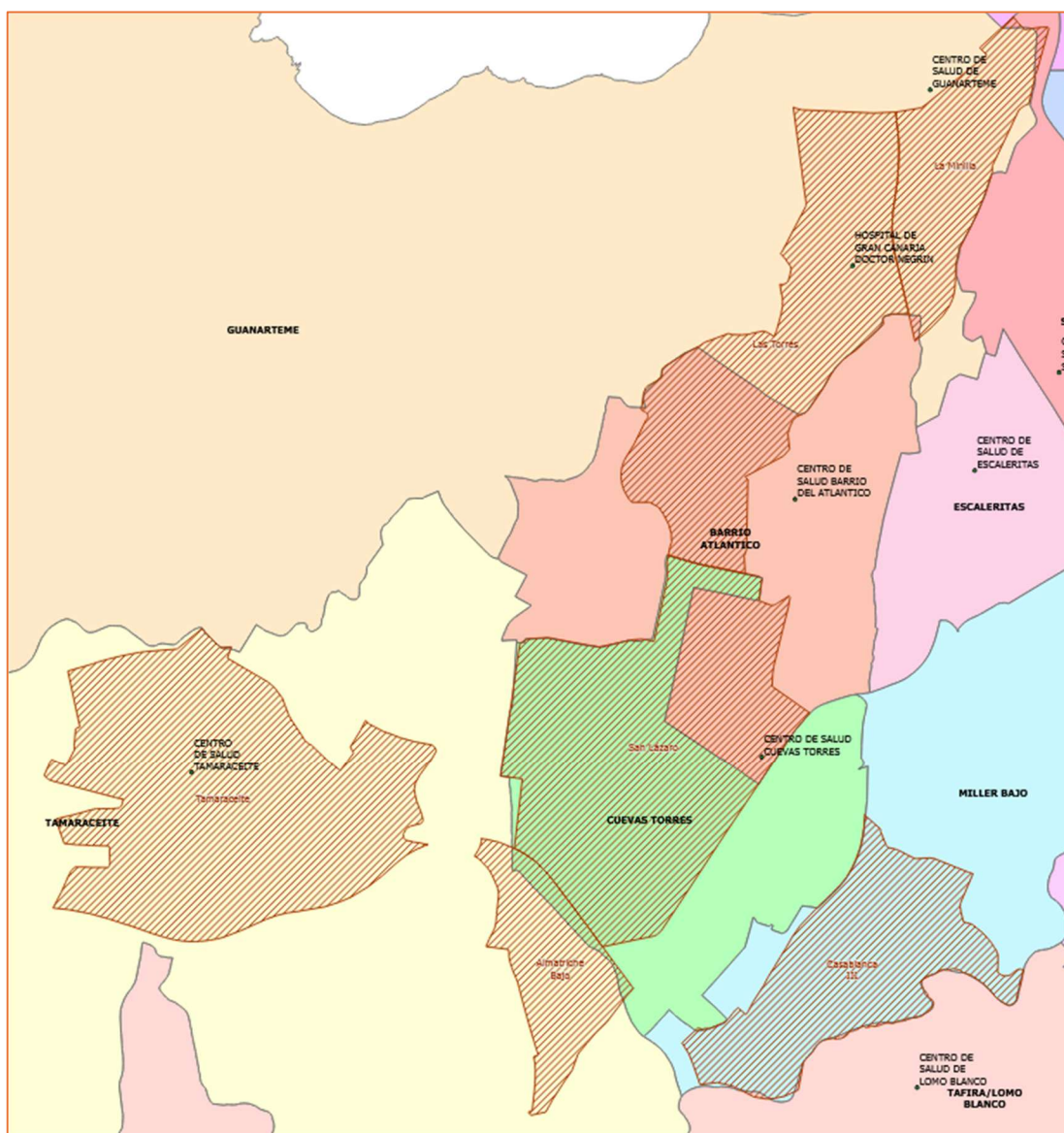
La aplicación del bloque barrio (BB) proporciona un marco objetivo para evaluar y planificar las dotaciones, asegurando que la incorporación de viviendas protegidas no comprometa los estándares de calidad urbana ni el bienestar de los habitantes.

A continuación, se adjunta la tabla correspondiente a las dotaciones de barrio (BB) para un tejido medio y una población sostenible:

TEJIDO MEDIO. Población sostenible BB (Dotaciones de Barrio)		
Parámetro total		
	por hab.	por viv.
	m ² s/hab	m ² s/viv
Bienestar social o Servicio Social	0,126	0,377
Cultural	0,175	0,525
Deportivo	0,088	0,263
Educativo	2,007	6,022
Espacio Libre	2,000	6,000

Elaboración propia. Parámetros dotacionales para la ciudad de los ciudadanos extraídos de los cuadros 239-244 del “Anexo 2. distribución óptima del suelo dotacional según distintos tejidos, para una población sostenible”

La planificación y localización de las dotaciones sanitarias se organiza conforme a las **Zonas Básicas de Salud (ZBS)**, delimitadas por la administración sanitaria según criterios sanitarios funcionales, y no conforme a los límites físicos o sociales del barrio. Estas Zonas no coinciden necesariamente con las delimitaciones urbanas de barrios (con trama a rayas) tal y como se ve a continuación:



Esta estructura suprabarrial implica que la cobertura sanitaria se garantiza a escala superior, pudiendo darse el caso de que un barrio concreto no disponga físicamente de un centro de salud en su interior sin que ello suponga déficit asistencial, siempre que la población quede adscrita a su correspondiente zona básica y disponga de accesibilidad adecuada a la dotación de referencia.

En consecuencia, la evaluación dotacional del ámbito BB en el presente estudio **excluye el parámetro sanitario como estándar exigible a escala de barrio**, al tratarse de una competencia sectorial cuya implantación responde a criterios funcionales distintos de los urbanísticos.

TABLAS DE ANÁLISIS DOTACIONAL POR BARRIOS

En las siguientes tablas se presenta el análisis detallado de los suelos dotacionales existentes en los barrios objeto de estudio, con el fin de evaluar el impacto urbanístico derivado de la incorporación de nuevas viviendas protegidas. Para cada barrio se recogen los suelos calificados por usos según el Plan General vigente de Las Palmas de Gran Canaria (PGO-2012), acompañados de sus parámetros dotacionales expresados en m² de suelo por habitante (m²s/hab) y m² de suelo por vivienda (m²s/viv), calculados sobre la población y el número de viviendas totales.

Estos valores iniciales permiten establecer la situación dotacional real de cada barrio antes de introducir las viviendas protegidas objeto del análisis.

Las tablas se organizan en tres bloques:

1. Población total según el Plan General 2012.

Incluye los suelos dotacionales calificados vigentes y los parámetros m²s/hab y m²s/viv resultantes de la población y de las viviendas totales, lo que constituye la línea base para la comparación.

2. Situación resultante tras la incorporación de las viviendas protegidas. Este bloque recalcula los parámetros considerando:

- El incremento de población asociado a las nuevas viviendas protegidas.
- La reducción de superficie dotacional, al excluir del cómputo las parcelas que cambian de uso dotacional a residencial dotacional.

Con ello se obtiene un escenario actualizado que cuantifica el impacto real sobre la dotación por habitante y por vivienda.

3. Comparación con los parámetros óptimos del estudio *La ciudad de los ciudadanos*.

Se incorporan los estándares dotacionales óptimos para tejido medio y población sostenible, extraídos de los cuadros 239–244 del “Anexo 2. Distribución óptima del suelo dotacional según distintos tejidos”. Estos valores actúan como referencia externa para evaluar si, tras la operación, el barrio mantiene niveles adecuados de superficie dotacional.

El propósito de este enfoque comparativo es demostrar que, aun destinando las parcelas analizadas a viviendas protegidas, el incremento poblacional y la reducción de superficie dotacional no comprometen los estándares mínimos de calidad urbana. La comparación con los parámetros óptimos confirma que los barrios mantienen condiciones dotacionales compatibles con una oferta suficiente de servicios de proximidad y con una estructura urbana equilibrada.

Conviene señalar que el análisis se ha realizado adoptando el escenario más extremo y conservador. Partiendo de esta premisa, **las tablas consideran el caso más exigente: la utilización completa de la parcela calificada para uso residencial de vivienda protegida y, por tanto, la reducción máxima de superficie dotacional disponible.** Este enfoque permite demostrar que incluso en el escenario de mayor impacto potencial, los estándares de suelo dotacional continúan siendo suficientes y compatibles con los niveles óptimos definidos para tejido medio y población sostenible.

Para estimar el **incremento de población y de viviendas** asociado a las parcelas destinadas a vivienda protegida, se ha aplicado **la edificabilidad máxima característica del área más próxima en la que cada parcela se localiza.** Dicha edificabilidad se ha determinado conforme a la ordenanza aplicable en cada ámbito. En la mayoría de los casos la ordenanza es la A, propia de áreas donde se ha concluido el proceso de ocupación y cuya regulación procede de instrumentos de desarrollo urbanístico.

En el apartado 2.1 *“Identificación de los suelos objeto de estudio”*, se han incorporado extractos de los planos de ordenación y regulación del suelo en los que se detallan las edificabilidades asignadas a las parcelas colindantes con las parcelas calificadas. En dichos planos se ha señalado expresamente la edificabilidad máxima considerada, que es la que se ha adoptado como referencia para estimar el número potencial de viviendas y la población previsible en las parcelas destinadas a vivienda protegida.

Los criterios se han fijado conforme al PGO-2012 (96 m²c por vivienda, Memoria justificativa ordenación estructural), y por el estudio, que fija el parámetro poblacional a 3 habitantes por vivienda.

La aplicación combinada de estos parámetros permite obtener una estimación prudente y coherente del aumento de población asociado a las viviendas protegidas, garantizando que el análisis estructural y dotacional se realice conforme a los estándares empleados por el planeamiento vigente.

A continuación, se presenta la tabla resumen de las parcelas analizadas y propuestas. En ella se recoge, para cada parcela identificada por su número de inventario, el barrio en el que se localiza, la superficie de parcela, la calificación urbanística vigente, la norma zonal aplicable y la edificabilidad considerada.

A partir de la edificabilidad máxima adoptada en cada caso, se ha calculado la superficie construida potencial (m² construidos) y, aplicando el criterio de 1 vivienda por cada 96 m² edificables, se ha estimado el número máximo de viviendas resultante. Finalmente, conforme al parámetro de 3 habitantes por vivienda, se ha obtenido la estimación del incremento poblacional asociado.

Parcela (nº inventario)	Barrio	Sup. Parcela (m ² s)	Uso Parcela calificada	Norma Zonal	Edif estimada (m ² c/m ² c)	Sup.m ² construidos estimados	Nº estimado Viv.
832	La Minilla	1.669,70	CU	A	1,50	2.504,55	26
2207	Casablanca III	2.131,39	RG	A	2,79	5.946,59	62
1541	Casablanca III	4.634,84	DP	A	2,79	12.931,21	135
1069	Las Torres	913,49	CU	M4	4,00	3.653,96	38
1962-2304	Las Torres	14.823,42	RG-DP	A	3,61	53.512,55	557
184-1997	San Lázaro	2.181,45	SS-SS	A	2,45	5.344,56	56
183	San Lázaro	668,16	CU	A	5,00	3.340,80	35
1306	Tamaraceite	5.736,93	AD	A	3,50	20.079,24	209
1189	Tamaraceite	15.146,92	ED	A	3,63	54.983,31	573
1185	Tamaraceite	13.229,40	ED	A	1,20	15.875,28	165
635	El Batán	2.714,06	AP	A	2,79	7.572,23	79
645	El Batán	1.655,15	CO	E-06	2,42	8.275,75	86
		65.504,92					2.021

La tabla resultante permite visualizar de manera clara y comparada la capacidad residencial de cada parcela analizada, sirviendo como base para evaluar su impacto en la estructura dotacional y en los estándares urbanos de los barrios afectados.

A partir de esta cuantificación global, se procede seguidamente a desarrollar un análisis pormenorizado por barrios, con el fin de evaluar de manera específica el impacto que la implantación de viviendas protegidas genera en cada ámbito urbano considerado.

El barrio de La Minilla cuenta con **1.923 viviendas y 4.686 habitantes**. La parcela 832, actualmente calificada como cultural con 1.669,70 m²s, se ha identificado como idónea para la implantación de viviendas protegidas. Conforme a la edificabilidad aplicada y a los parámetros adoptados, dicha parcela podría albergar hasta 26 viviendas, lo que supondría un incremento estimado de aproximadamente 78 habitantes adicionales.

BARRIO DE LA MINILLA								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso dotacional de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado m ² s	Parámetro total		Suelo calificado m ² s	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab.	por viv.		por hab.	por viv.	por hab.	por viv.
		m ² s/hab	m ² s/viv		m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s/hab	m ² s/viv
Servicio Social	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,126	0,377
Cultural	4.743,93	1,012	2,467	3.074,23	0,645	1,577	0,175	0,525
Deportivo	19.865,93	4,239	10,331	19.865,93	4,170	10,192	0,088	0,263
Educativo	27.056,08	5,774	14,070	27.056,08	5,679	13,881	2,007	6,022
Espacio Libre	37.715,76	8,049	19,613	37.715,76	7,916	19,350	2,000	6,000

El análisis revela que, en la situación actual, existe una deficiencia de suelo dotacional destinado a servicio social, incluso antes de considerar la transformación de la parcela 832, actualmente calificada como cultural, para vivienda protegida.

Por otro lado, en cuanto al suelo dotacional de uso cultural, aunque se destine la parcela 832 a vivienda protegida, los parámetros resultantes continúan situándose por encima de los estándares de calidad establecidos en el estudio, garantizando así una oferta suficiente en este tipo de dotación.

En el barrio, las dos parcelas calificadas que aún permanecen sin edificar son la parcela cultural propuesta para vivienda protegida y la parcela deportiva con número de inventario 835, de 19.865,72 m² de suelo, contigua a la anterior. Esta última posee capacidad para albergar el uso

de servicio social en parte de la parcela como uso alternativo, dado que su superficie es muy superior al estándar mínimo requerido para dicho uso. De hecho, solo serían necesarios 735 m² de suelo destinado servicio social para garantizar el cumplimiento de los niveles mínimos exigidos, asegurando así el equilibrio entre ambos usos tal y como se refleja en la tabla.

BARRIO DE LA MINILLA								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso dotacional de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado m ² s	Parámetro total		Suelo calificado m ² s	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab.	por viv.		por hab.	por viv.	por hab.	por viv.
		m ² s/hab	m ² s/viv		m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s/hab	m ² s/viv
Servicio Social	0,00	0,000	0,000	735,00	0,154	0,377	0,126	0,377
Cultural	4.743,93	1,012	2,467	3.074,23	0,645	1,577	0,175	0,525
Deportivo	19.865,93	4,239	10,331	19.130,93	4,016	9,815	0,088	0,263
Educativo	27.056,08	5,774	14,070	27.056,08	5,679	13,881	2,007	6,022
Espacio Libre	37.715,76	8,049	19,613	37.715,76	7,916	19,350	2,000	6,000

Todos los demás parámetros dotacionales del barrio se encuentran dentro de los valores óptimos definidos en el estudio *La ciudad de los ciudadanos*, cumpliendo los mínimos necesarios para garantizar la calidad urbana y la funcionalidad del tejido residencial.

En conclusión, la incorporación de las viviendas protegidas en la parcela 832 preserva la suficiencia de los servicios del barrio y los estándares de suelo por habitante y por vivienda.

El barrio Casablanca III cuenta con 1.514 viviendas existentes y 4.038 habitantes. La capacidad edificatoria del barrio alcanza las **1.774 viviendas y 4.818 habitantes estimados**.

Las parcelas 2207, actualmente calificada como religiosa, y 1541, de uso deportivo, se han identificado como idóneas para la incorporación de viviendas dotacionales, con una superficie conjunta de 6.766,24 m²s, lo que permitiría albergar hasta 197 viviendas y aproximadamente 591 habitantes adicionales, calculados conforme a la edificabilidad aplicada y a los parámetros adoptados.

BARRIO DE CASABLANCA III								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso dotacional de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado m ² s	Parámetro total		Suelo calificado m ² s	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab.	por viv.		por hab.	por viv.	por hab.	por viv.
		m ² s/hab	m ² s/viv		m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s/hab	m ² s/viv
Servicio Social	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,126	0,377
Cultural	6.241,13	1,295	3,518	4.109,74	0,760	2,085	0,175	0,525
Deportivo	6.029,58	1,251	3,399	1.394,73	0,258	0,708	0,088	0,263
Educativo	55.320,04	11,482	31,184	55.320,04	10,225	28,062	2,007	6,022
Espacio Libre	70.857,64	14,707	39,942	70.857,64	13,097	35,944	2,000	6,000

En el primer bloque, que refleja la situación actual conforme al Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2012), se evidencia una deficiencia de suelo dotacional destinado a servicio social.

Por otro lado, en cuanto al suelo dotacional de uso religioso, englobado dentro del uso cultural en el libro y en este estudio, aunque se destine la parcela 2207 a vivienda protegida, los parámetros resultantes continúan situándose por encima de los estándares de calidad establecidos en el estudio, garantizando así una oferta suficiente en este tipo de dotación.

La parcela 1541, de uso deportivo y de gran tamaño, se ha considerado en las tablas como uso exclusivo de vivienda protegida para calcular el impacto más extremo, aun así, los parámetros deportivos se encuentran en niveles óptimos.

En el barrio, las tres parcelas calificadas que aún permanecen sin edificar son la parcela religiosa y deportiva, ambas propuestas para vivienda protegida, y una parte de la parcela educativa con número de inventario 147, contigua a la anterior, con una superficie de 1.196,98 m² de suelo. Esta última es compatible para albergar el uso de servicio social en la parcela como uso alternativo, dado que su superficie es superior al estándar mínimo requerido para dicho uso. De este modo, se garantiza el cumplimiento de los niveles mínimos exigidos de suelo destinado a servicio social, asegurando un equilibrio adecuado entre ambos usos, tal y como se refleja en la tabla.

BARRIO DE CASABLANCA III								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso dotacional de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado	Parámetro total		Suelo calificado	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab.	por viv.		por hab.	por viv.	por hab.	por viv.
	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s/hab	m ² s/viv
Servicio Social	0,00	0,000	0,000	1.196,98	0,221	0,607	0,126	0,377
Cultural	6.241,13	1,295	3,518	4.109,74	0,760	2,085	0,175	0,525
Deportivo	6.029,58	1,251	3,399	1.394,73	0,258	0,708	0,088	0,263
Educativo	55.320,04	11,482	31,184	54.123,06	10,004	27,455	2,007	6,022
Espacio Libre	70.857,64	14,707	39,942	70.857,64	13,097	35,944	2,000	6,000

Finalmente, los demás parámetros dotacionales se encuentran dentro de los valores **óptimos** definidos en el estudio *La ciudad de los ciudadanos*, cumpliendo los mínimos necesarios para garantizar la calidad urbana y la funcionalidad del tejido residencial.

En conclusión, la incorporación de las viviendas dotacionales en las parcelas 2207 y 1541 no compromete los estándares dotacionales del barrio, asegurando un tejido urbano funcional y sostenible.

El barrio San Lázaro, cuenta con 4.782 viviendas existentes y 11.545 habitantes. La capacidad edificatoria del barrio alcanza las **5.941 viviendas y 15.022 habitantes estimados**.

Las parcelas 184 y 1997, actualmente calificadas como servicios sociales, y 183, de uso cultural se han identificado como aptas para la incorporación de viviendas protegidas, con una superficie total de 2.849,61 m²s, pudiendo albergar hasta 91 viviendas y aproximadamente 273 habitantes adicionales, calculados conforme a la edificabilidad aplicada y a los parámetros adoptados.

BARRIO DE SAN LÁZARO								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso dotacional de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado	Parámetro total		Suelo calificado	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab.	por viv.		por hab.	por viv.	por hab.	por viv.
	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s/hab	m ² s/viv
Servicio Social	6.604,92	0,440	1,112	4.423,47	0,289	0,733	0,126	0,377
Cultural	6.348,71	0,423	1,069	5.680,55	0,371	0,942	0,175	0,525
Deportivo	52.050,71	3,465	8,761	52.050,71	3,403	8,630	0,088	0,263
Educativo	94.083,46	6,263	15,836	94.083,46	6,152	15,599	2,007	6,022
Espacio Libre	94.490,83	6,290	15,905	94.490,83	6,179	15,666	2,000	6,000

En el barrio de San Lázaro, todos los parámetros dotacionales se encuentran ampliamente por encima de los mínimos establecidos. Esto indica que, incluso considerando la posible incorporación de nuevas viviendas protegidas, el barrio mantiene un nivel suficiente de servicios y espacios dotacionales, garantizando la calidad urbana y el cumplimiento de los estándares definidos en el estudio de referencia.

El barrio Las Torres cuenta con 5.799 viviendas existentes y 12.233 habitantes. La capacidad edificatoria del barrio alcanza las **9.160 viviendas y 22.316 habitantes estimados**.

Las parcelas 1069, actualmente calificada como cultural, 1962, de uso religioso, y 2304, de uso deportivo, se han identificado como idóneas para la incorporación de viviendas protegidas, con una superficie total de 15.736,91 m²s, pudiendo albergar hasta 595 viviendas y aproximadamente 1.785 habitantes adicionales, calculados conforme a la edificabilidad aplicada y a los parámetros adoptados.

BARRIO DE LAS TORRES								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso dotacional de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado m ² s	Parámetro total		Suelo calificado m ² s	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab. m ² s/hab	por viv. m ² s/viv		por hab. m ² s/hab	por viv. m ² s/viv	por hab. m ² s/hab	por viv. m ² s/viv
Servicio Social	1.254,00	0,056	0,137	1.254,00	0,052	0,129	0,126	0,377
Cultural	8.298,17	0,372	0,906	4.105,11	0,170	0,421	0,175	0,525
Deportivo	20.145,50	0,903	2,199	8.601,65	0,357	0,882	0,088	0,263
Educativo	28.676,96	1,285	3,131	28.676,96	1,190	2,940	2,007	6,022
Espacio Libre	84.697,89	3,795	9,246	84.697,89	3,514	8,683	2,000	6,000

El análisis revela que, en la situación actual, existe una deficiencia de suelo dotacional destinado a servicio social y educativo, incluso antes de considerar la transformación de las parcelas para vivienda protegida.

En cuanto al suelo dotacional de uso deportivo, aunque se destine la parcela 2.304 a vivienda protegida, los parámetros resultantes continúan situándose por encima de los estándares de calidad establecidos en el estudio, garantizando así una oferta suficiente en este tipo de dotación.

Por otro lado, en cuanto al suelo dotacional de uso cultural, al destinar la parcela religiosa y cultural a vivienda protegida, los parámetros resultantes se sitúan ligeramente por debajo de los estándares de calidad establecidos en el estudio.

El barrio de Las Torres es contiguo al barrio de San Lázaro y, desde un punto de vista urbanístico, ambos pueden considerarse funcionalmente integrados al tratarse de ámbitos adyacentes. Esta proximidad permite que compartan las dotaciones disponibles, de modo que los residentes de ambos barrios pueden acceder a los mismos servicios educativos y equipamientos de uso social. En este sentido, las principales dotaciones educativas se sitúan en el límite del barrio de San Lázaro, actuando como elemento de articulación entre ambos ámbitos urbanos y facilitando su uso compartido por la población residente.

Dado que los parámetros dotacionales del barrio de San Lázaro presentan valores elevados, se propone consolidar los parámetros dotacionales de ambos ámbitos y realizar un análisis conjunto. El objetivo es evaluar si, tras la incorporación de nuevas viviendas dotacionales, se mantienen los estándares mínimos exigidos y se garantiza la suficiencia de los servicios en el área integrada.

BARRIO DE SAN LÁZARO Y LAS TORRES								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso dotacional de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado	Parámetro total		Suelo calificado	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab.	por viv.		por hab.	por viv.	por hab.	por viv.
	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s/hab	m ² s/viv
Servicio Social	7.858,92	0,199	0,498	5.677,47	0,144	0,360	0,126	0,377
Cultural	14.646,89	0,372	0,928	9.785,66	0,248	0,620	0,175	0,525
Deportivo	72.196,21	1,833	4,573	60.652,36	1,540	3,842	0,088	0,263
Educativo	122.760,42	3,116	7,776	122.760,42	3,116	7,776	2,007	6,022
Espacio Libre	179.188,72	7,860	20,652	179.188,72	7,860	20,652	2,000	6,000

Al consolidar los parámetros dotacionales de ambos barrios, se observa que todos los indicadores relacionados con la población se encuentran dentro de los niveles óptimos establecidos. Las carencias de suelo dotacional en Las Torres quedan totalmente compensadas por el exceso de dotaciones presentes en San Lázaro, garantizando así que, incluso tras la incorporación de nuevas viviendas protegidas, se mantiene la suficiencia de los servicios educativos, sociales y culturales en el área integrada.

El barrio **Tamaraceite** cuenta con 5.204 viviendas existentes y 12.109 habitantes. La capacidad edificatoria del barrio alcanza las **7.604 viviendas y 19.309 habitantes estimados**.

Las parcelas 1306, actualmente calificadas como administrativo, y 1189 y 1185, de uso educativo se han identificado como aptas para la incorporación de viviendas protegidas, con una superficie total de 34.113 m² de suelo, pudiendo albergar hasta 947 viviendas y aproximadamente 2.841 habitantes adicionales, calculados conforme a la edificabilidad aplicada y a los parámetros adoptados.

BARRIO DE TAMARACEITE								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso dotacional de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado	Parámetro total		Suelo calificado	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab.	por viv.		por hab.	por viv.	por hab.	por viv.
	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s/hab	m ² s/viv
Servicio Social	10.555,00	0,547	1,388	10.555,00	0,477	1,234	0,126	0,377
Cultural	9.985,34	0,517	1,313	9.985,34	0,451	1,168	0,175	0,525
Deportivo	42.709,07	2,212	5,617	42.709,07	1,928	4,994	0,088	0,263
Educativo	114.764,91	5,944	15,093	86.388,59	3,900	10,102	2,007	6,022
Espacio Libre	173.312,46	8,976	22,792	173.312,46	7,824	20,267	2,000	6,000

En el barrio de Tamaraceite, todos los parámetros dotacionales se encuentran ampliamente por encima de los mínimos establecidos. Esto indica que, incluso considerando la posible incorporación de nuevas viviendas protegidas, el barrio mantiene un nivel suficiente de servicios y espacios dotacionales, garantizando la calidad urbana y el cumplimiento de los estándares definidos en el estudio de referencia.

El barrio de El Batán cuenta con **1.453 viviendas y 3.763 habitantes**. La capacidad edificatoria del barrio alcanza las **1.498 viviendas y 3.898 habitantes estimados**.

Las parcelas 635, actualmente calificadas como aparcamiento, y 645, de uso comercial se han identificado como aptas para la incorporación de viviendas protegidas en equipamiento público, con una superficie total de 4.369 m² de suelo, pudiendo albergar hasta 165 viviendas y aproximadamente 495 habitantes adicionales, calculados conforme a la edificabilidad aplicada y a los parámetros adoptados.

BARRIO DE EL BATÁN								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado	Parámetro total		Suelo calificado	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab.	por viv.		por hab.	por viv.	por hab.	por viv.
	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s/hab	m ² s/viv
Servicio Social	138,39	0,036	0,092	138,39	0,032	0,083	0,126	0,377
Cultural	3.931,44	1,009	2,624	3.456,44	0,787	2,078	0,175	0,525
Deportivo	13.678,01	3,509	9,131	13.678,01	3,113	8,224	0,088	0,263
Educativo	14.078,99	3,612	9,399	14.078,99	3,205	8,466	2,007	6,022
Espacio Libre	84.271,99	21,619	56,256	84.271,99	19,182	50,672	2,000	6,000

El análisis revela que, en la situación actual, existe una deficiencia de suelo dotacional destinado a servicio social, incluso antes de incorporar viviendas protegidas en los equipamientos públicos.

En el barrio, las tres parcelas calificadas que aún permanecen sin edificar son las parcelas aparcamiento y comercial propuestas para vivienda protegida y la parcela cultural con número de inventario 647, situada cerca de la parcela comercial, en la misma calle. Esta última posee capacidad para albergar el uso de servicio social en parte de la parcela como uso compatible, dado que su superficie es muy superior al estándar mínimo requerido para dicho uso. De hecho, solo serían necesarios 490 m² de suelo destinado servicio social para garantizar el

cumplimiento de los niveles mínimos exigidos, asegurando así el equilibrio entre ambos usos tal y como se refleja en la tabla.

BARRIO DE EL BATÁN								
Distribución de suelo dotacional ordenado PGO				Vivienda protegida sustituyendo por completo el uso de la parcela			Tejido Medio. Todas las poblaciones. BB	
Usos	Suelo calificado	Parámetro total		Suelo calificado	Parámetro total		Parámetro total	
		por hab.	por viv.		por hab.	por viv.	por hab.	por viv.
	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s	m ² s/hab	m ² s/viv	m ² s/hab	m ² s/viv
Servicio Social	138,39	0,036	0,092	628,39	0,143	0,378	0,126	0,377
Cultural	3.931,44	1,009	2,624	3.441,44	0,783	2,069	0,175	0,525
Deportivo	13.678,01	3,509	9,131	13.678,01	3,113	8,224	0,088	0,263
Educativo	14.078,99	3,612	9,399	14.078,99	3,205	8,466	2,007	6,022
Espacio Libre	84.271,99	21,619	56,256	84.271,99	19,182	50,672	2,000	6,000

Todos los demás parámetros dotacionales del barrio se encuentran dentro de los valores óptimos definidos en el estudio *La ciudad de los ciudadanos*, cumpliendo los mínimos necesarios para garantizar la calidad urbana y la funcionalidad del tejido residencial.

En conclusión, la incorporación de vivienda protegida de promoción pública en las parcelas 635 y 645 preserva la suficiencia de los servicios del barrio y los estándares de suelo por habitante y por vivienda.

El análisis de los barrios muestra cómo la incorporación de viviendas protegidas en parcelas previamente destinadas a dotaciones y equipamientos públicos puede realizarse sin comprometer los estándares dotacionales ni la calidad urbana.

En todos los barrios analizados, incluso adoptando un escenario extremo de máxima ocupación de las parcelas para vivienda, se puede mantener la calidad urbana y los estándares mínimos de dotaciones.

3. PARÁMETRO URBANÍSTICO BÁSICO PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES.

De conformidad con lo previsto en el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, la identificación del suelo susceptible de acoger vivienda protegida mediante acuerdo del Pleno municipal habilita la aplicación de las medidas excepcionales previstas en los artículos 4 y 5 del citado Decreto-ley.

En este marco, la aprobación del presente estudio por el Pleno del Ayuntamiento, tras el trámite de información pública previsto en el artículo 4 bis, determina la identificación motivada de los suelos aptos para el desarrollo de vivienda protegida, permitiendo su ejecución mediante la tramitación directa de los correspondientes proyectos de edificación, sin necesidad de la previa aprobación de instrumentos de ordenación pormenorizada adicionales.

En consecuencia, la ordenación edificatoria concreta de cada parcela y demás determinaciones constructivas se definirá en el correspondiente proyecto de edificación.

No obstante, con el fin de facilitar la rápida ejecución de las promociones de vivienda protegida en los suelos identificados y garantizar un aprovechamiento adecuado del suelo público, se establece la edificabilidad de las parcelas como **parámetro urbanístico**, atendiendo a sus características físicas, dimensiones y condiciones de integración en el entorno urbano.

A continuación, se recoge una tabla con las edificabilidades de las parcelas identificadas:

PARCELA (Nº INVENTARIO)	BARRIO	SUP.PARCELA (m²s)	EDIF (m²c/m²s)
832	La Minilla	1.669,70	1,50
2207	Casablanca III	2.131,39	2,79
1541	Casablanca III	4.634,84	2,79
1069	Las Torres	913,49	4,00
1962-2304	Las Torres	14.823,42	3,61
184-1997	San Lázaro	2.181,45	2,45
183	San Lázaro	668,16	5,00
1306	Tamaraceite	5.736,93	3,50
1189	Tamaraceite	15.146,92	3,63
1185	Tamaraceite	13.229,40	1,20
635	El Batán	2.714,06	2,79
645	El Batán	1.655,15	2,42

El parámetro de edificabilidad incluido en la tabla anterior se ha determinado a partir del análisis del entorno urbano inmediato de cada una de las parcelas seleccionadas. A partir de dicho análisis, se han adoptado los valores más favorables o elevados presentes en el entorno, con el objetivo de optimizar el aprovechamiento del suelo público disponible.

Este criterio permite, por un lado, asegurar la adecuada integración de las nuevas edificaciones en la estructura urbana existente y, por otro, establecer un marco de desarrollo suficientemente flexible, coherente con el procedimiento excepcional previsto en el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero.

En todo caso, tal y como establece la citada norma, la ordenación volumétrica definitiva se determinará en el correspondiente proyecto de edificación conforme al vigente artículo 23 del Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda o aquel que lo sustituya.

4. CONCLUSIÓN.

El análisis de los suelos municipales propuestos permite constatar que el municipio dispone de un conjunto de parcelas de titularidad pública que cumplen con las condiciones técnicas, jurídicas y urbanísticas necesarias para su desarrollo inmediato. La selección realizada responde a criterios de disponibilidad, compatibilidad urbanística, ubicación estratégica y equilibrio territorial, garantizando así que los futuros proyectos de vivienda protegida puedan ejecutarse de forma eficaz y conforme a la normativa vigente.

La distribución de los terrenos por distintos barrios, La Minilla, Casablanca III, Las Torres, San Lázaro, Tamaraceite y El Batán, contribuye a reforzar la cohesión social del municipio, evitando concentraciones excesivas y favoreciendo una implantación equilibrada de nuevas actuaciones residenciales.

Asimismo, la adecuación física y técnica de las parcelas, junto con su localización en entornos consolidados con acceso a servicios, infraestructuras y transporte público, asegura condiciones óptimas para el desarrollo de vivienda protegida con garantías de calidad de vida para la población.

En conjunto, la disponibilidad de estos doce suelos (catorce parcelas), que suman aproximadamente 65.505 m²s, representa una oportunidad estratégica para ampliar la oferta residencial y optimizar el uso del suelo público.

Con todo ello, el presente estudio da cumplimiento a lo establecido en los Decretos Ley 1/2024 y 3/2025, al identificar de manera motivada y conforme a los requisitos técnicos, jurídicos y urbanísticos los suelos municipales aptos para la construcción de viviendas protegidas. La selección realizada se ajusta estrictamente a los criterios fijados por la normativa vigente, garantizando que dichos terrenos puedan incorporarse a los procedimientos extraordinarios de agilización administrativa y contribuyendo a la puesta en marcha de nuevas actuaciones residenciales orientadas a satisfacer de forma equilibrada y eficaz las necesidades actuales de vivienda en la ciudad.

En Las Palmas de Gran Canaria, a marzo de 2026

Elba Cabrera Marrero

Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra

Técnico Jurídico

María del Pino Jansson Mayor

Ingeniera Geomática

Abián Medina Rodríguez

Ingeniero Civil

Estudio del suelo público susceptible de acoger vivienda protegida conforme al Decreto ley 1/2024, 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias.