

# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (PGO2012), EN EL ÁMBITO DE LA "NUEVA CIUDAD ALTA"



OCTUBRE 2024

## EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

DOCUMENTO BORRADOR  
ANEXO PLANOS

Coordinadora Municipal:

**M<sup>a</sup> Luisa Dunjó Fernández**  
*Arquitecta*

Equipo redactor:

**Ruth Navarro Delgado**  
*Arquitecta*

**Carolina Saavedra García**  
*Arquitecta*

Colaboración técnica

**Victoria Sajnani Pérez**  
*Arquitecta*

Edición y soporte informático:

**María del Pino Jansson Mayor**  
**Cecilia Santana Rivero**  
*Edición cartográfica. SIG*

**Jenny Guédez Álvarez**  
*Administrativa*

<b>1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	2
1.2. LOCALIZACIÓN DEL ÁREA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN. ....	3
1.3. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN AL PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN. ....	5
1.3.1 Normativa aplicable.....	5
1.3.2 Justificación de la tramitación de este documento como modificación menor. ....	6
1.3.3 Sobre la tramitación de esta modificación. ....	7
<b>2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ....</b>	<b>8</b>
2.1 BREVE EXPOSICIÓN DE LOS ANTECEDENTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	8
2.2 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE; PGO/2012 Y MODIFICACIÓN DE NORMAS PORMENORIZADAS.....	14
2.2.1 Clasificación del suelo.....	16
2.2.2 Ordenación del suelo urbano consolidado (SUICO).....	18
2.2.3 Ordenación de las áreas de suelo urbano no consolidado (SUNCO). ....	31
2.2.4 Alcance de la ordenación vigente en el área. ....	35
2.3 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL. ....	39
2.3.1 Estado de ejecución vigente en el área de la Nueva Ciudad Alta.....	39
2.3.2. Resumen estado de ejecución del ámbito de la Nueva Ciudad Alta.....	50
2.3.3 Alturas edificatorias.....	51
2.3.4 La vivienda pública en el ámbito. ....	56
2.3.5 El Sistema viario.....	58
2.3.5 Titularidad del suelo. ....	63
<b>3.-INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA .....</b>	<b>64</b>
3.1 LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EL MARCO NORMATIVO AUTONÓMICO.....	64
3.2 CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA NUEVA CIUDAD ALTA. ....	66
<b>4.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ....</b>	<b>70</b>
4.1.OBJETIVOS.....	70
4.2. ALTERNATIVA 0. MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. PGO2012. ....	73
4.3. ALTERNATIVA 1. ASUMIR LA REALIDAD URBANÍSTICA ACTUAL Y ESTABLECER UNA NORMATIVA ACORDE CON LA SITUACIÓN.....	78
4.4. ALTERNATIVA 2. REDUCCIÓN DE LA OCUPACIÓN DE SUELO RESIDENCIAL MEDIANTE EL AUMENTO PUNTUAL DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y EL INCREMENTO DE SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO PÚBLICO. OPTIMIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIARIA CON POTENCIACIÓN DE LA MOVILIDAD PEATONAL.....	84

4.5.ALTERNATIVA 3. AUMENTO DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL, IMPLEMENTACIÓN DE LA BAJA DENSIDAD Y ESTABLECIMIENTO DE LA MOVILIDAD PEATONAL COMO PREFERENTE. ....	90
4.6. CUADRO RESUMEN Y COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y PORCENTAJES DE USO RESIDENCIAL, SISTEMAS GENERALES, ESPACIOS LIBRES, DOT/EQUIP Y VIARIO DE LAS CUATRO ALTERNATIVAS PROPUESTAS. ....	95
4.7. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENCIÓN. ....	96
<b>ANEXO PLANOS</b> .....	<b>98</b>

## MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DE LA “NUEVA CIUDAD ALTA”

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

#### Documento Borrador

## 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 y publicación en BOP de Las Palmas de 12 de diciembre de 2012)- en adelante PGO/2012 - en lo referente a la actualización de la ordenación pormenorizada del ámbito denominado como “Nueva Ciudad Alta”.

Esta denominación surge con la redacción del PGMO-2000, *“con el objeto de terminar y cerrar la ciudad por el oeste, con un remate urbanístico de calidad que dignifique los bordes del continuo urbano hacia el exterior”*. El elemento principal sobre el que se fundamentaba esta estrategia territorial era la actual vía, Juan Carlos I-Pintor Felo Monzón, con sección de rambla y más de 3 km de longitud, cuyos extremos son; al norte en el tramo del barranco de La Ballena frente al Hospital Negrín; al sur, en el tramo de Almatriche, próximo a la actual bifurcación entre este barrio y el cementerio San Lázaro. Esta gran vía de amplia y generosa sección, concebida funcionalmente a modo de lo que puede representar la Avda. Mesa y López, presentaba un carácter eminentemente urbano manteniendo una sección uniforme en todo su recorrido. Sin embargo, la altura que se propuso para las manzanas residenciales a las que da servicio no siguió la tendencia de décadas anteriores donde se aplicó para la Avda. Mesa y López, Escaleritas y la Avenida Marítima con edificios de hasta 20 plantas, sino que, ajustándose al nuevo urbanismo de entonces, optó por una altura de 6 plantas prácticamente homogénea en todo su recorrido. Esto ha supuesto una ocupación extensiva del suelo para dar cobertura habitacional a la amplia demanda de la población.

En consecuencia, esta modificación del PGO/2012 se justifica, ante la necesidad de establecer nuevas determinaciones normativas que permita, por un lado, un aumento de altura de la edificación, en aquellas parcelas que no se han ejecutado, de manera que se pueda liberar suelo en pro del espacio de uso público favoreciendo la diversidad y la proximidad, generando, así, unas condiciones urbanísticas que atraigan a la población residente y visitante, y todo ello en el camino de alcanzar parte de los objetivos que establece la Agenda Urbana, logrando un uso del suelo más eficiente y

que redunde en una mayor calidad de vida de las personas y por otro; flexibilizar los parámetros edificatorios relativos a la limitación del número máximo de viviendas que establece la Norma E y que afecta a un amplio número de parcelas del ámbito, entrando en confrontación con la constatada y preocupante escasez de viviendas que sufre el municipio en la actualidad, y que dificulta enormemente el acceso a la mismas, especialmente para los jóvenes y familias de rentas más bajas.

Otro de los factores que justifica la redacción de la presente Modificación del PGO/2012 es la existencia en el ámbito de pequeñas zonas de suelo urbano no consolidado, delimitadas como Unidades de Actuación y que provienen de los anteriores planes de desarrollo, las cuales han finalizado su gestión, urbanización e incluso, han materializado gran parte de su superficie para los que interesa su categorización a suelo urbano consolidado una vez adquirida esta condición.

Por otro lado, existen unidades de actuación de mayor superficie que han visto imposibilitado concluir parte de su desarrollo debido a la dificultad de su gestión dando lugar a su bloqueo, por tanto, se propone la ordenación directa de la superficie que resta por concluir conservando la edificabilidad otorgada.

Por último, y aprovechando que parte del sistema de dotaciones y equipamientos previstos no han finalizado su ejecución, se propone llevar a cabo una reordenación de estos pequeños espacios, en coherencia y adaptada a las circunstancias sociales actuales, todo ello, con la premisa de mantener e incluso ampliar, la superficie de espacio destinado a uso público.

### **1.1. Alcance de la modificación.**

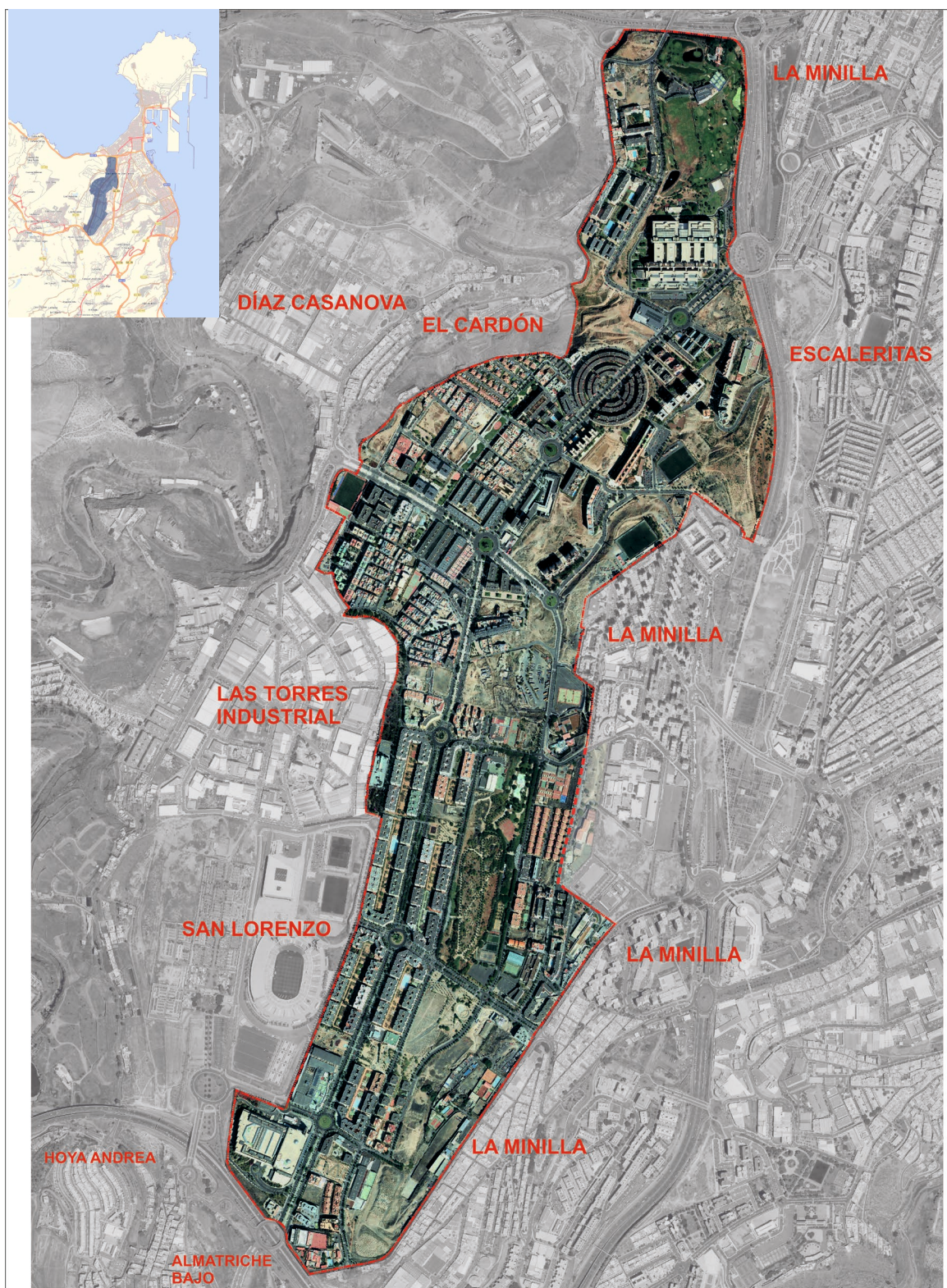
El alcance de esta modificación supone, por tanto, realizar cambios en la categoría de suelo, todos de pequeña envergadura y justificados, sin afectar a los Sistemas Generales, ni incrementar el volumen edificable y manteniendo, como mínimo, el estándar dotacional con respecto a lo establecido en el planeamiento en vigor, así como llevar a cabo una actualización de la normativa vigente eliminando la limitación del número máximo de viviendas y estableciendo determinaciones que posibilite el incremento de altura en una serie de parcelas definidas desde esta modificación de manera que, sin llegar a formalizar una generalidad, si permita la aparición de piezas de mayor altura que se convertirán en hitos arquitectónicos de referencia visual en la trama urbana actual.

En el documento de ordenación se valorará la posibilidad de delimitar actuaciones de dotación, si fuera necesario y siempre que reúnan las condiciones legales para ello, poder compensar trasvases de edificabilidades entre parcelas para facilitar el incremento de altura sin que se altere el aprovechamiento previsto.

## 1.2. Localización del área afectada por la modificación.

El área de actuación abarca una superficie aproximada de 255,70 hectáreas (2.557.050,62 m<sup>2</sup>) configuradas sobre el denominado Lomo de San Lázaro, entre los barrancos de La Ballena y Tamaraceite y aglutina una parte importante de la población de tres grandes barrios; San Lázaro, La Feria y Las Torres totalizando, en la actualidad, una población aproximada de 36.000 habitantes.

El ámbito en su conjunto declina en sentido cumbre-costa desde el sector de Tarahales hasta la plataforma de la ciudad baja que ocupa el barrio de Guanarteme, de manera paralela al eje infraestructural del Barranco de la Ballena, sirviéndole de límite meridional y septentrional respectivamente la autovía de circunvalación GC-3 y la autovía GC-2 Las Palmas – Agaete y entre barrios de muy diversa configuración ya sea por su tipología edificatoria o por los usos que en éstos se desarrolla. Estos barrios se corresponden con: al Norte los barrios de Guanarteme y La Minilla, en el lateral occidental se localizan los barrios de San Lázaro, Las Torres Industrial, el Cardón y Díaz Casanova, en el lado oriental se ubican los barrios de La Feria, Cuevas Torres, Los Tarahales y Escaleritas y en el sur se emplaza el barrio de Almatriche Bajo.



Ortofoto localización del área de actuación.

### 1.3. Marco legal de aplicación al procedimiento de la modificación.

#### 1.3.1 Normativa aplicable.

El marco legal aplicable para abordar la redacción de este documento, de *Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la "NUEVA CIUDAD ALTA"*, se encuentra principalmente en la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante LS 4/2017) y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

Sin perjuicio de esa legislación, también es de aplicación y observancia la siguiente normativa:

- NORMATIVA ESTATAL.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y otras.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- NORMATIVA AUTONÓMICA, GOBIERNO DE CANARIAS.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

- NORMATIVA MUNICIPAL O LOCAL.
  - Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
  - Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Grandes Ciudades o Ley de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.
  - Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canarias, documento de Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, aprobado definitivamente por la COTMAC en fecha 29 de octubre de 2012, PGO/2012, publicado en el BOC núm. 237, de 4 de diciembre de 2012 y sus modificaciones de aplicación.
- SOBRE COMPETENCIA DE REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La competencia para la redacción de esta Modificación viene determinada por lo dispuesto en el artículo 14 de la LS 4/2017 sobre las competencias generales de los Ayuntamientos en materia de planeamiento y ordenación en el municipio.

#### **Artículo 14. Ayuntamientos**

*Los ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente ley, en particular sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística; intervención en el mercado inmobiliario; protección y gestión del patrimonio histórico y promoción de viviendas protegidas; conservación y rehabilitación de edificaciones y actuación sobre el medio urbano, con arreglo a los principios de autonomía y responsabilidad y en el marco de la legislación básica de régimen local.*

#### 1.3.2 Justificación de la tramitación de este documento como modificación menor.

La LS4/2017, en sus artículos 163 y 164, regula las causas de alteración del planeamiento, distinguiendo entre modificación sustancial o modificación menor de los instrumentos de ordenación.

Por exclusión determinada en la misma LS 4/2017, se entiende por modificación menor cualquier alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo 163 de la referida ley.

Así, en virtud del citado artículo, se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

- a) *La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) *El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) *La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

En cumplimiento de la LS 4/2017 se verifica que las causas de esta modificación no se encuentran entre los supuestos establecidos en el artículo 163 de la citada Ley para considerarla como sustancial.

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164.1 de la LS 4/2017, este sería el marco en el que se sitúa el presente documento para su consideración como modificación menor puesto que:

- No estamos ante la redacción de un nuevo plan.
- No se propone un incremento del 25% de la población
- No se reclasifican suelos rústicos como urbanizables.

### 1.3.3 Sobre la tramitación de esta modificación.

El procedimiento al que debe acogerse una modificación menor está recogido en el artículo 165 de la LS 4/2017, señalando que deberá llevarse a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la propia Ley o en los propios instrumentos y no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previa del documento de avance.

Asimismo, se establece el sometimiento de la modificación menor al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

De acuerdo con el artículo 29 de la Ley 13/2013 Evaluación Ambiental, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada deberá ir acompañada del borrador del Plan y un Documento Ambiental Estratégico (DAE).

El Reglamento de Planeamiento de Canarias, Decreto 181/2018, en su Anexo, Capítulo II Sección Única, señala el contenido que debe presentar el DAE.

Entre ellos, relativos al documento Borrador, figuran los objetivos de la planificación y el Alcance, contenido del plan propuesto y sus alternativas técnicamente viables señalando la que se entiende como más viable en esta fase de tramitación.

## 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

### 2.1 Breve exposición de los antecedentes de la ordenación urbanística<sup>1</sup>.

La propuesta estructural denominada Nueva Ciudad Alta, actualmente desarrollada en casi su totalidad, surge, a finales del siglo XX, como respuesta a las circunstancias urbanísticas que concurrían en el límite oeste de la ciudad continua durante los años noventa y que se pueden sintetizar en lo siguiente:

- Existencia de diversas operaciones de crecimientos residenciales, planteadas de forma individualizada. En unos casos en proceso de ejecución y en otros en tramitación.
- Existencia de unos límites físicos difícilmente franqueables como son los barrancos de La Ballena y el de Tamaraceite. En dicho interfluvio tienen notoria presencia núcleos urbanos discontinuos como los polígonos de La Feria o de Hostelería, barrios de urbanización espontánea como Las Torres o El Cardón, e importantes áreas industriales como Las Torres Industrial o Díaz Casanova.
- Existencia de grandes dotaciones de rango insular como el Recinto Ferial y de rango Municipal como los cementerios de San Lázaro y del Puerto.
- La ejecución de la Circunvalación, que recorre todo el costado este del ámbito y lo atraviesa en su extremo Sur.

Todas estas circunstancias hacen que la propuesta en el PGM0/2000 se centrara en dos objetivos básicos: la necesidad de integrar todas esas operaciones dispersas bajo una actuación estructurada con un criterio de ordenación global, y la oportunidad de terminar y cerrar la ciudad por el oeste, con un remate urbanístico de calidad que dignifique los bordes del continuo urbano hacia el exterior.

En los límites del ámbito se encontraban diversas entidades urbanísticas: unas, formando parte del suelo urbano, con procesos de implantación con y sin planificación; otras, constituidas por suelo urbanizable con alguna figura de planeamiento ya incorporada; y otras, de suelo rústico. A esto hay que añadir infraestructuras de primer orden, grandes equipamientos y servicios municipales esenciales. La superficie que ocupaba era superior a 8 km<sup>2</sup>, equivalente a lo que tenía toda la ciudad baja tradicional desde Vegueta hasta la Isleta y Guanarteme. Se daban

---

<sup>1</sup> Extraído de la Memoria de la Ordenación Estructural del PGO2012.

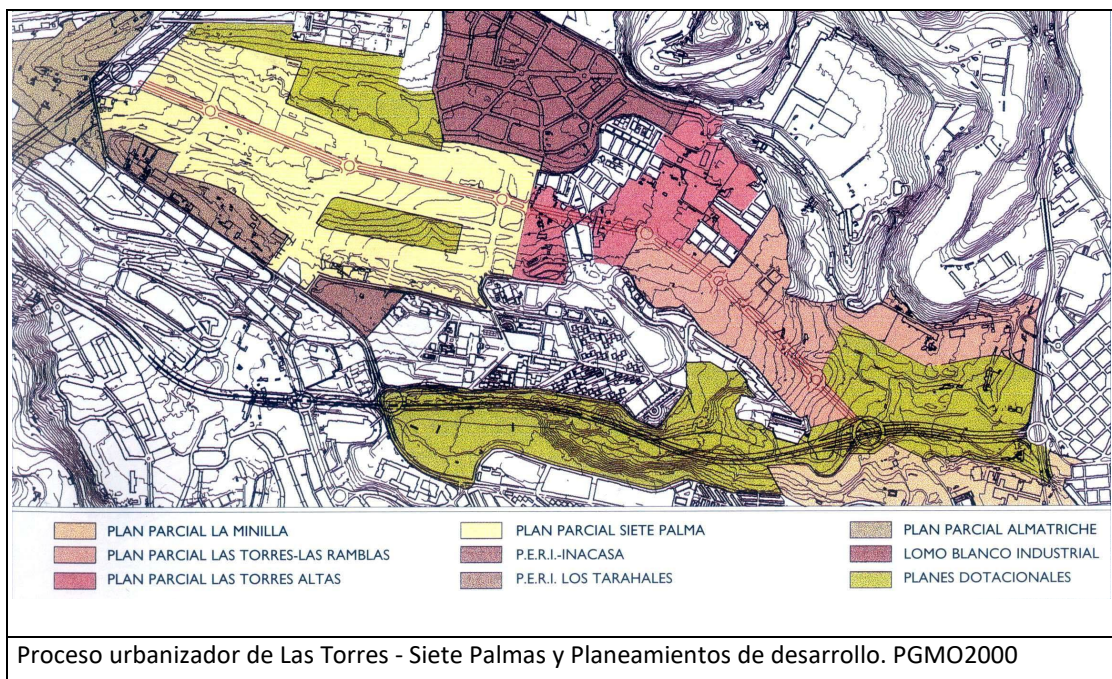
por tanto en este ámbito todas las condiciones propias para requerir una planificación general.

La coincidencia en esta área de importantes intervenciones provenía fundamentalmente de las previsiones del Plan General vigente en su momento (PGOU89), que unía sus propuestas a otras aún más anteriores. Uno de los objetivos primordiales de dicho Plan fue posibilitar nuevos desarrollos urbanísticos, creando para ello, en el área de la operación, un crecimiento residencial dividido en cuatro sectores de suelo urbanizable programado, cuyo único elemento vertebrador era una vía central y principal que ejercía de vínculo entre todo lo que ocurría alrededor, pero carecían de cualquier integración con los suelos urbanos adyacentes. Fruto de ello surgió el conjunto urbano de Las Torres-Siete Palmas que hoy conocemos.

Aquellos desarrollos residenciales, al tener planificaciones diferenciadas y donde sólo la rambla central venía impuesta desde el Plan General, ubican sus dotaciones en los emplazamientos que consideran más idóneos en función de sus propias necesidades. El análisis de todas las parcelas de equipamientos de estas nuevas urbanizaciones, conjuntamente con las ubicadas en los suelos urbanos próximos, denotaba la falta de una idea de conjunto, de cierta estructura, que las jerarquizase y las complementase.

En cualquier caso, las cargas compensatorias legales de los nuevos crecimientos permitieron la obtención de terrenos, tanto para la localización de grandes equipamientos como para la implantación de parte de la red arterial -otro de los objetivos importantes del Plan General vigente-, pero que, al igual que en los suelos para crecimientos residenciales, se limitaba a concretar una reserva para su trazado sin preocuparse de lo que ocurre a su alrededor.

Para aquellos crecimientos residenciales en suelo urbanizable programado, se propusieron cuatro sectores denominados La Minilla, Las Torres, Siete Palmas y Almatriche - que se encuentran actualmente ejecutados prácticamente en su totalidad- y, en suelo urbano, los PERIS de Avenida de Escaleritas y el de Los Tarahales. La envergadura de estos crecimientos se manifestaba en que se preveía en el área unas 13.000 nuevas viviendas, por aquel entonces, en una superficie de 240 Ha., con una densidad media de 55 viv/Ha.



Con los suelos obtenidos por compensación y en virtud de la red arterial que se proyectaba sobre ellos, el Ayuntamiento dispuso de terrenos con una buena renta de situación y, por tanto, propicios para implantar sobre ellos aquellos grandes equipamientos, parques urbanos y áreas deportivas que cubrieran las carencias del suelo urbano colindante y del municipio en general.

Los parques urbanos previstos fueron los de La Minilla, La Ballena y Siete Palmas incluyéndose en ellos el actual Hospital Dr.Negrín y parte de la red arterial. Además, se hizo reserva para un deportivo de alta competición, el nuevo estadio insular, (el actual Estadio de Gran Canaria), ocupando todo ello unas 150 Ha. Como consecuencia de la situación de la red arterial en este ámbito, en los nuevos desarrollos urbanísticos se crearon grandes parcelas para ubicar un complejo comercial compuesto por una gran superficie alimentaria y un centro comercial (hoy Hipercor-C.C.Siete Palmas).

Y por supuesto, no se puede olvidar la importante presencia de un suelo urbano consolidado, compuesto por cuatro núcleos independientes caracterizados por dos modelos de implantación, uno del tipo de ciudad espontánea, sin planificación, con parcelas pequeñas y edificaciones de dos plantas siguiendo las pautas del salón y vivienda autoconstruido, y otro del tipo de polígonos con planificación en grandes parcelas edificadas con bloques aislados en altura.

Estos dos tipos tenían también tramas viarias diferenciadas que respondían a las formas de ocupación del suelo, el primero progresiva y el segundo unitaria y masiva.

Además de este suelo residencial también había otro de uso industrial (Las Torres-Lomo Blanco y Díaz Casanova) con parcelas de tamaño medio totalmente urbanizado y construida la mayoría de sus edificaciones.

En la necesidad de estructurar esta amalgama de actuaciones urbanísticas y elementos singulares radica la importancia de aquella propuesta territorial, aprovechando entonces que algunas piezas urbanísticas no habían adquirido el suficiente grado de ejecución y se podía y convenía revisar y replantear en algunos puntos a fin de conseguir la integración deseada.

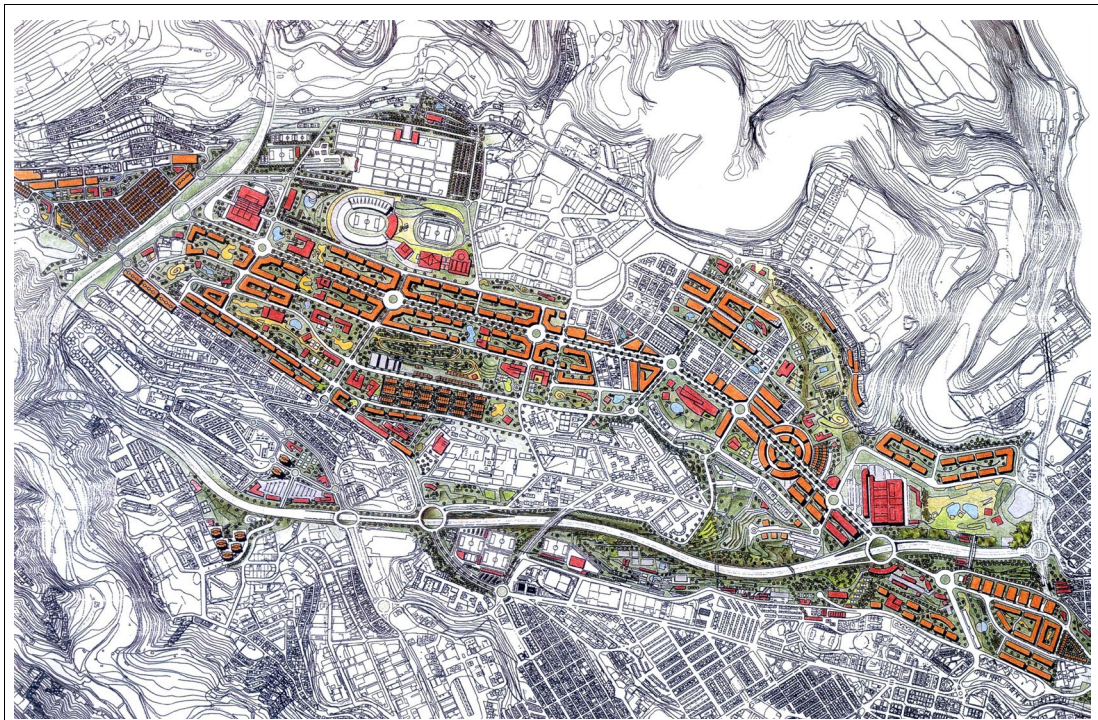
El elemento fundamental de esta gran estrategia territorial, sobre la que se articulaba y vertebraba toda la operación, era una gran vía de carácter urbano (hoy la Avda. Pintor Felo Monzón y Rey Juan Carlos I) que, con sección de rambla y con más de 3 Km. de longitud, tiene ambos extremos en la red arterial; al norte, en el tramo del barranco de La Ballena frente al nuevo Hospital General; al sur, en el tramo de Almatriche próximo a la actual bifurcación entre dicho barrio y el cementerio. Dicha gran vía articulada de amplia y generosa sección, concebida funcionalmente a modo de lo que representaba la Avenida Mesa y López, se presentaba con un carácter eminentemente urbano que, aun manteniendo una sección uniforme en todo el recorrido, planteaba la conveniencia de su especialización por tramos en función de lo que sucedía en sus márgenes.

Los planes de desarrollo, planes parciales de Siete Palmas y de Las Torres, articularon sus propuestas en base a esta vía principal, creando una malla ortogonal jerarquizada que conectaba en algunos puntos con los suelos urbanos colindantes. Pero al ser planes autónomos y gestionarse y proyectarse individualmente, desconocían las planificaciones que surgían en el entorno y nacían con una lectura de discontinuidad entre ellos. Por tanto, la propuesta planteaba la oportunidad de modificar dichos planes de desarrollo en la búsqueda de la deseada continuidad de la estructura urbana.

Gracias a ello surgía una gran área libre de residencia que, como verdadera "área conectora", enlazaba el barrio de Guanarteme, a partir del Parque de La Minilla, el área dotacional del Hospital, el propio Parque de La Ballena, con las zonas dotacionales que limitaban al oeste el barrio de La Feria, con los Planes de Siete Palmas y Los Tarahales y con el área dotacional de la Ciudad Deportiva Gran Canaria, en el extremo sur de la propuesta y en su cota más elevada.

En cuanto a la red arterial, la propuesta del PGMO/2000 le hacía las justas modificaciones y precisiones para convertirla más en un cinturón de ronda que en una verdadera circunvalación. Así, el cierre físico por el sur que podría aparecer con la red arterial y sus bajas cotas con respecto a la traza de la carretera actual, se superaba

mediante la prolongación recta de la carretera de Los Tarahales, la cual asumiría una nueva cualidad como vía de conexión entre el suelo urbano actual y los nuevos crecimientos que se efectuaban en Almatriche. Ello conllevaba el cambio de su actual sección para su cualificación, con lo que al mismo tiempo adquiría mayor sentido al considerarla como prolongación de la Avenida de Escaleritas.



**Formalización aproximada del desarrollo urbano en Siete Palmas-Las Torres. PGMO2000**

La propuesta planteaba ciertas vías de sutura que, saltando sobre la Circunvalación, garantizaban las conexiones entre núcleos cercanos. Así, se proyectaba un vial que enlazaba la Avenida de Escaleritas con el barrio de La Feria; o se conectaba el núcleo de Almatriche con la Ciudad Deportiva –hoy ejecutadas-. No había que desdeñar los múltiples pasos peatonales sobre el barranco que, aprovechando la similitud de cotas entre sus vertientes, conseguían la integración deseada y evitaban largos recorridos entre núcleos poblados y entre estos y las áreas dotacionales propuestas.

En todo el ámbito de la actuación aparecían unas vías de cornisa. Algunas, como la proyectada en el Polígono de La Feria, surgían como verdaderas vías de perimetración del barrio, lo que permitía un tratamiento más urbano de las vías interiores permitiendo el cambio de sección de las mismas y, en algún caso, su tranquilización.

En otras, como la existente trasera de la Avenida de Escaleritas, se proyectaba su prolongación hasta La Minilla, perimetrando y uniendo todas las urbanizaciones por las que atravesaba sirviendo de apoyo a las dotaciones existentes. En el otro extremo

y con el mismo criterio se planteó otra vía de cornisa en el barrio de El Cardón como intento de integrar límites más lejanos.

Al ser un área muy extensa, que contenía diversas figuras de planeamiento y piezas dotacionales potentes, la propuesta descendía para introducir algunos elementos o modificaciones particulares buscando un mejor engarce entre ellos.

Así, en el Parque de La Minilla se instalaban puentes que vinculaban peatonalmente esta área dotacional con Guanarteme o con La Minilla residencial. En dicho Parque se preveía una reserva para la ubicación de nuevas dependencias del Hospital Dr. Negrín (residencia de médicos o de familiares de los ingresados).

En el Plan Parcial de Las Torres se planteaba cambiar su contacto precedente, en talud, con el barrio de Hostelería, por una vía que sea calle de encuentro entre ambos barrios.

En el barrio de La Feria, además de cambiar sustancialmente el modelo viario anterior, se alteraban los usos de las parcelas dotacionales para que sirviesen de continuidad entre el Parque de La Ballena y las áreas libres del Plan Parcial Siete Palmas, configurándose con ello una auténtica franja conectora.

Al PERI de Los Tarahales se le imponían algunas determinaciones para evitar fondos de saco en su viario y, en cuanto a sus calificaciones, los cambios de uso necesarios para que concordasen con los del Plan Parcial Siete Palmas en la gran manzana que compartían.

El espacio deportivo (Estadio de Gran Canaria anexos) y la ampliación necesaria del cementerio de San Lázaro necesitaban de las correspondientes conexiones con los viarios de acceso y con las urbanizaciones anejas que un área de su importancia y actividad requerían.

Para ello la propuesta del PGMO/2000 mejoraba su enlace actual con la carretera del norte, desplazándolo hasta hacerlo coincidir con el nudo de Almatriche.

Las necesidades del cementerio y su separación funcional nos conducían a buscar un nuevo acceso sobre terrenos actualmente residuales que se encontraban hacia el oeste en la carretera de Las Torres, lo que ayudaría en la recualificación de dichos terrenos, entre el barrio de Las Perreras y el cementerio. En el citado frente se reubicaría el tanatorio actualmente previsto en el acceso sur (ahora remitido a un Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico).

En esa zona la propuesta planteaba entonces la incorporación de la parcela deportiva del Plan Parcial Siete Palmas al propio Plan Especial que desarrollase la actual Ciudad

Deportiva y, además, modificase la sección de los viarios de conexión entre ambos planes.

Por otra parte, se proyectaba un enlace que permitiría la continuación recta de la vía de los Tarahales sobre la Circunvalación, vinculando directamente la Avenida de Escaleritas con la parte superior del barrio de Almatriche, perimetrando el previsto crecimiento del sector 13 y evitando, además, el tramo curvo de la “fábrica de tejas”.

## **2.2 Ordenación urbanística vigente; PGO/2012 y modificación de Normas Pormenorizadas.**

La COTMAC con fecha 29 de octubre de 2012, aprueba definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGO/2012) al TR-de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003), constituyendo la ordenación vigente junto con la Modificación de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO aprobadas definitivamente en sesión de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020.

Este documento constituía la continuidad del cumplimiento de un precepto legal de compatibilización con un instrumento legal acaecido con posterioridad a su aprobación definitiva (PGMO2000) como figura de planeamiento municipal, habiéndose cumplimentado previamente su Adaptación Básica. Tal y como se expone en su Memoria, este nuevo trámite de Adaptación Plena no constituía, en ningún caso, un nuevo modelo de ordenación territorial para el municipio, entendiendo plenamente vigente el diseño asumido en el 2000-2001, sino más bien, dicho modelo se ve enriquecido mediante actualizaciones de alcance puntual en la geografía del municipio, referidas sobre todo a la oportunidad urbanística de potenciar la ordenación del PGMO2000 en ciertas zonas y a la agilización del trámite y la gestión urbanística de ciertos instrumentos de desarrollo previstos que pasan a ser de ordenación directa por el Plan General, como se pretende con la presente Modificación.

En consecuencia, y siguiendo el procedimiento ya iniciado en la Adaptación Básica (PGMO2005) con el reconocimiento de la condición de suelo urbano consolidado del UZI-03 “Plan Parcial San Lázaro -La Palma”, una vez finalizado todo el proceso de urbanización y gestión, se aprovecha el trámite de Adaptación Plena para suprimir la figura del UZI-01 “Plan Parcial Las Torres Polígono I”, reconociendo la condición de suelo urbano consolidado de todo el sector con el establecimiento de la Norma de aplicación en coherencia con el resto de ámbitos de ordenación directa del PGO, así

como la estructura y calificación de Espacios Libres, Dotaciones que ya formaban parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se aprovecha también para pasar a ordenación directa el estudio de detalle de Las Torres (DET-LT) que formaba parte de la ordenación del UZI.

Mismo proceso se realiza con las UA-26 “Las Torres III” y la UA-53 “Carretera de Chile”, reconociéndoles su condición de suelo urbano consolidado, por haber completado las obras de urbanización, la primera, y por contar con los requisitos mínimos exigidos por la Ley, la segunda, volcando la ordenación como ordenación directa y aplicando la Norma Zonal A o E en función a la finalización o no total de la construcción prevista en las parcelas.

Otro de los cambios que se realizan con respecto al documento de Adaptación Básica, es la integración de los ámbitos de Ordenación de Áreas Singulares (OAS) en la ordenación de la estructura de Sistemas Generales de Espacios Libres y Dotaciones, incorporando su ordenación directa en la mayoría de los casos, y con el reconocimiento de su condición de Sistema General de aquellos que cumplan su función de elementos estructurantes municipales.

AB-PGMO2005	AP-PGO2012
OAS-09 Plan Especial “Parque deportivo de la Ballena”	SG-09 “Parque deportivo de la Ballena”
OAS-22 Plan Especial “Recinto Ferial de Canarias”	SG-11 “Recinto Ferial de Canarias”
SN- Hospital Universitario de Gran Canaria, Dr. Negrín	SG-10 “Hospital Negrín”
EL- Parque Juan Pablo II	SG-12 “Parque Juan Pablo II”

Tras las alteraciones realizadas, todo el suelo delimitado como Nueva Ciudad Alta pasa a tener la clasificación de Suelo Urbano Consolidado con ordenación directa, con la excepción de los ámbitos del API-12 de los Tarahales y las Unidades de Actuación UA-16, UA-24 y UA-25 que tienen pendientes trámites relacionados con la gestión, motivados en su mayoría por la antigüedad de los planes primigenios y que mantienen congelados sus desarrollos, por lo que se conserva su categorización como Suelo Urbano No Consolidado, así como su ordenación y todas las condiciones establecidas en ella, a excepción de la UA-16 que, tal y como se expone en la Memoria del PGO, la ordenación de la misma ha sido modificada en consonancia con la sentencia firme que ha recaído sobre ella.

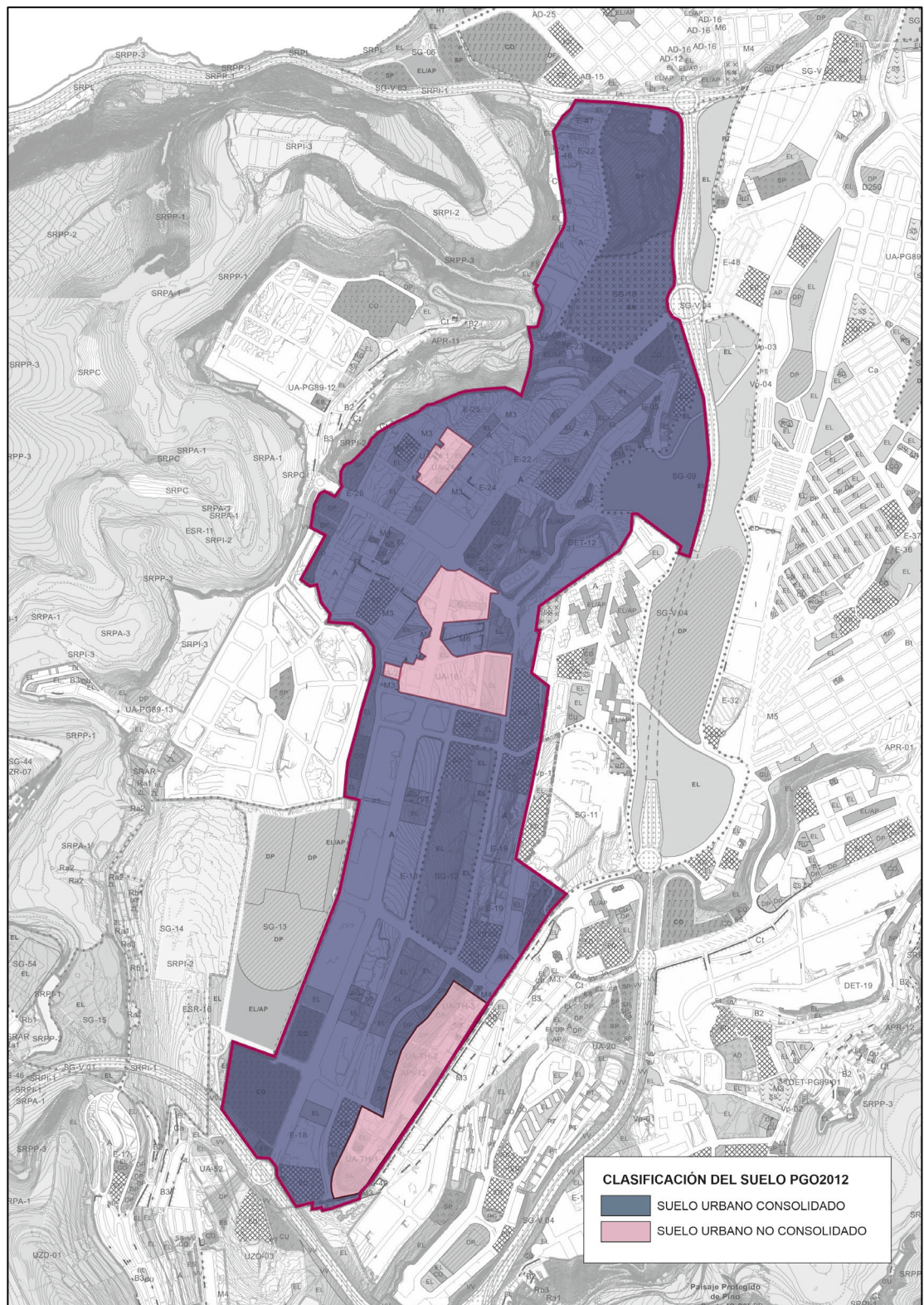
Estas Unidades se incluyen en el Anexo de Normas del PGO2012 y respectivas Fichas con el estado de “En Ejecución”.

El resto de parcelas calificadas con Espacios Libres, Dotaciones y/o Equipamientos se mantienen como ya estaban en la Adaptación Básica, PGMO2005.

En conclusión, la ordenación vigente tiene sus orígenes en el Planeamiento del 89, manteniéndose sin alteración desde entonces, salvo propuestas puntuales relacionadas más bien con la trama viaria, lo que ha propiciado que muchas parcelas tengan bloqueado su desarrollo ya que sus determinaciones urbanísticas no se ajustan a las necesidades de la sociedad 30 años después.

### 2.2.1 Clasificación del suelo.

El área objeto de modificación tiene una superficie de 255,70 Ha, clasificada por el planeamiento vigente, PGO2012, en prácticamente toda su superficie, como Suelo Urbano Consolidado (SUCO), 231,13 Ha, (90% del total) a excepción de unos pequeños ámbitos, que suman un total de 24,56 Ha (10%), que mantienen la categoría de suelo urbano no consolidado (SUNCO) y cuya ordenación está remitida a Unidades de Actuación, habiendo iniciado todos ellos el proceso de gestión, sin embargo, algunos no logran acuerdos que permitan su finalización.



CATEGORÍA EN EL PGO2012	SUPERFICIE m2	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO	2.311.361,83	90
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	245.688,79	10
<b>TOTAL</b>	<b>2.557.050,62</b>	<b>100</b>

### 2.2.2 Ordenación del suelo urbano consolidado (SUCO).

El PGO2012, llevó a cabo una zonificación normativa de toda el área de suelo urbano de ordenación directa, (2.311.361,83 m<sup>2</sup>) de manera que esta delimitación sirviera de referencia para la materialización del uso residencial y de los usos dotacionales y de equipamientos que estuvieran englobados en cada una de ellas.

Así, en el ámbito de la Nueva Ciudad Alta, el uso cualificado global es el residencial con la aplicación, por zonas, de diferentes Normas Urbanísticas y presentando una amplia superficie de edificabilidad agotada (Norma Zonal A), en combinación con áreas reguladas por la Norma E (heredadas de planeamientos de desarrollo anteriores), Norma M (manzana cerrada) y Norma Vp (Vivienda Pública). Existe una pequeña zona, a poniente del ámbito, con aplicación de la Norma Zonal I (Industrial) pero solo afecta a parcelas dotacionales, en este caso calificadas como Espacio libre, Cultural y Deportivo, y por último, señalar la presencia de una única edificación catalogada con aplicación de la Norma específica que establece el Catálogo Municipal de Protección ©.

Las tipologías edificatorias van desde bloques aislados en altura, a manzanas cerradas o pequeñas parcelas de dos o tres plantas de altura resultado de crecimientos espontáneos, distribuidos normativamente en función a las siguientes determinaciones:

#### **A. NORMA ZONAL A**

El 65 % (460.228 m<sup>2</sup>) de las parcelas residenciales de ordenación directa del ámbito, están reguladas por esta Norma Zonal. Se trata de parcelas en donde se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico. En las edificaciones afectadas por esta norma zonal, no se admiten ampliaciones que impliquen un aumento de la ocupación, de la altura máxima, del número de plantas o del número de viviendas existentes en el edificio.

En líneas generales, la tipología edificatoria se corresponde con grandes manzanas abiertas con patios interiores con zonas comunes, ajardinadas y con espacios de relación, o bloques abiertos con zonas comunes en el espacio libre de parcela, con una altura media de 5-7 plantas.

En la zona que forma parte del barrio de El Pilar, próximo a La Feria, es donde se detectan bloques aislados con alturas que oscilan entre las 15 y 17 plantas, llegando a casi 20 en áreas de pendiente, fruto del urbanismo de los años 60-70.

De manera general, la planta baja de las edificaciones está dedicada a usos complementarios al residencial; comercial, oficinas o equipamientos.



Área regulada por la Norma Zonal A (manzana abierta) en la zona de 7 Palmas.



Bajos comerciales en el ámbito de la norma zonal A.



Área regulada por la Norma Zonal A (Unifamiliar Adosada, manzana abierta, bloques aislados) en la zona de 7 Palmas.



Bloques aislados en el Barrio de El Pilar, norma zonal A. Algunos de los bloques de mayor altura en el ámbito.

## B. NORMA ZONAL M

Constituye el 13% de la superficie de parcelas residenciales de ordenación directa (88.872,68 m<sup>2</sup>). La tipología edificatoria de esta Norma Zonal responde a edificaciones sobre alineación oficial de Vivienda Colectiva ya sea en manzana cerrada, bloques abiertos o pequeñas parcelas con edificaciones entre medianeras. No se establece parcela mínima ni máxima para la edificación, pero a efectos de segregación la parcela debe ser igual o superior a 250 m<sup>2</sup> y la longitud del lindero frontal igual o superior a 12 mts. Las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación permitiéndose, según las zonas 3, 4 o 6 plantas de altura.



Área regulada por la Norma Zonal M (manzana cerrada y parcelas entre medianeras) en la zona de Las Torres.

El uso cualificado es el de vivienda en la categoría de colectiva, permitiéndose también vivienda unifamiliar en las zonas reguladas por la M3 y M4.

Las plantas bajas se destinan a usos complementarios al residencial; comercial, oficinas o equipamientos, siendo posible el uso de vivienda en la M3 y en la manzana M6 delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y Avda. Felo Monzón.



Manzana M6 delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y Avda. Felo Monzón con uso residencial en planta baja.

### C. NORMA ZONAL E

Se trata de Parcelas provenientes de anteriores planes de desarrollo, muchas de ellas aún sin edificar, debido a las estrictas determinaciones que les vienen establecidas, entre ellas el establecimiento de un número máximo de viviendas a construir por parcela lo que conlleva, en la mayoría de los supuestos, un producto habitacional que ya no se ajusta a las necesidades actuales.

Estas constituyen el 20 % del suelo residencial de ordenación directa. (138.050,26 m<sup>2</sup>)

Se relacionan a continuación las diferentes normas zonales E, indicando tipología y estado actual de edificación:

- E05. Hostelería -Torre 5  
Parcela **edificada** con tipología de Torre con 16 plantas de altura sobre la rasante de la calle de mayor cota, llegando a 20 sobre la calle de cota inferior, y uso complementario al residencial en la planta baja sobre la rasante del vial y 61 viviendas máximo.
- E18. Siete Palmas- Parcelas 31 y 41  
Parcela 31: **edificada** en bloque abierto de 6 plantas de altura.  
Parcela 41: **no edificada**. La tipología edificatoria establecida por planeamiento es de bloque abierto con 4 plantas de altura y 28 viviendas máximo.  
Uso complementario al residencial en la planta baja.
- E19. Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54. 57.  
Todas las parcelas se edificarán en bloque abierto de 4 plantas de altura ocupando el 60% de la parcela;  
Parcela 50: **no edificada**; 16 viviendas  
Parcela 53: **no edificada**.; 12 viviendas  
Parcela 54: **no edificada**.; 26 viviendas  
Parcela 57: **parte edificada**.; 72 viviendas  
Uso complementario al residencial en la planta baja.
- E21. Las Torres-Parcelas 1 y 4.  
Vivienda Colectiva en manzana cerrada con 6 plantas de altura.  
Parcela 1: **no edificada**; 14 viviendas  
Parcela 4: **no edificada**.; 11 viviendas  
Uso complementario al residencial en la planta baja.
- E22. Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52  
Tipología de bloques abiertos de 7 plantas de altura ocupando el 60% de la parcela  
Parcela 7.12: **edificada**; 144 viviendas  
Parcela 7.12B: **no edificada**; 45 viviendas  
Parcela 39: **edificada**.; 194 viviendas  
Parcela 41.2: **no edificada**.; 38 viviendas  
Parcela 52: **edificada**.; 91 viviendas  
Uso complementario al residencial en la planta baja.
- E23. Las Torres-Parcela 13.2  
Tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada, ocupando el 70% de la parcela con 7 plantas de altura sin sobrepasar la altura máxima de 5 metros sobre el punto más alto de la Avda. Juan Carlos I en contacto con la parcela P-13.1.  
Parcela 13.2: **edificada**; 120 viviendas  
No se permiten usos complementarios en planta baja.

- E24. Las Torres-Parcelas 40 y 47  
 Tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada, ocupando el 100% de la parcela en planta baja y el 80% en el resto, con 7 plantas de altura máximo.  
 Parcela 40: **no edificada**; 116 viviendas  
 Parcela 47: **no edificada**; 26 viviendas  
 Uso complementario al residencial en la planta baja.
- E25. Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36  
 Tipología de Viviendas unifamiliares adosadas o en hilera, 2 plantas de altura  
 Parcela 23: **no edificada**; 41 viviendas  
 Parcela 33: **edificada**; 12 viviendas  
 Parcela 36: **edificada**.; 62 viviendas  
 Uso complementario oficinas en despacho doméstico.
- E26. Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B  
 Vivienda Colectiva en bloque abierto ocupando el 60% de la parcela máximo 6 plantas de altura.  
 Parcela 66A: **edificada**  
 Parcela 66B: **edificada**  
 Parcela 78A: **edificada**.  
 Parcela 78B: **edificada**.  
 Se permite el uso residencial en planta baja.
- E46. Carretera de Chile – Sur. P.V  
 Vivienda colectiva desarrollada en tres bloques abiertos; dos, alineados a la carretera de Chile con 6 plantas de altura. El bloque interior se plantea con 7 plantas.  
 Parcela P.V: **edificada**  
 Los usos serán los establecidos para la norma zonal M y se permite el uso de vivienda en planta baja en la pieza situada en el interior de la parcela.
- E47. Carretera de Chile – Norte  
 Vivienda Colectiva en bloque abierto o en hilera con distintas alturas establecidas de la siguiente forma:  
 Parcela P-I: 7 plantas, **edificada**.  
 Parcela P-II: 7 plantas, **edificada**.  
 Parcela P-III: 2 y 6 plantas, **edificada**.  
 Parcela P-IV: 2 y 9 plantas, **edificada**.  
 Los usos serán los establecidos para la norma zonal M y se permite el uso de vivienda en planta baja en las parcelas P-III y P-IV. Las viviendas y locales destinados a otros usos podrán situarse en la misma planta con determinaciones específicas.

**D. NORMA ZONAL Vp (Vivienda pública)**

En el área se localiza una parcela destinada a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública con una superficie de 10.204,77m<sup>2</sup> (1,4%).



- Vp06 Doctor Chiscano

Vivienda de Promoción Pública en régimen de arrendamiento o destinada a programas públicos de reposición de vivienda, en edificación Colectiva.

**En ejecución.**

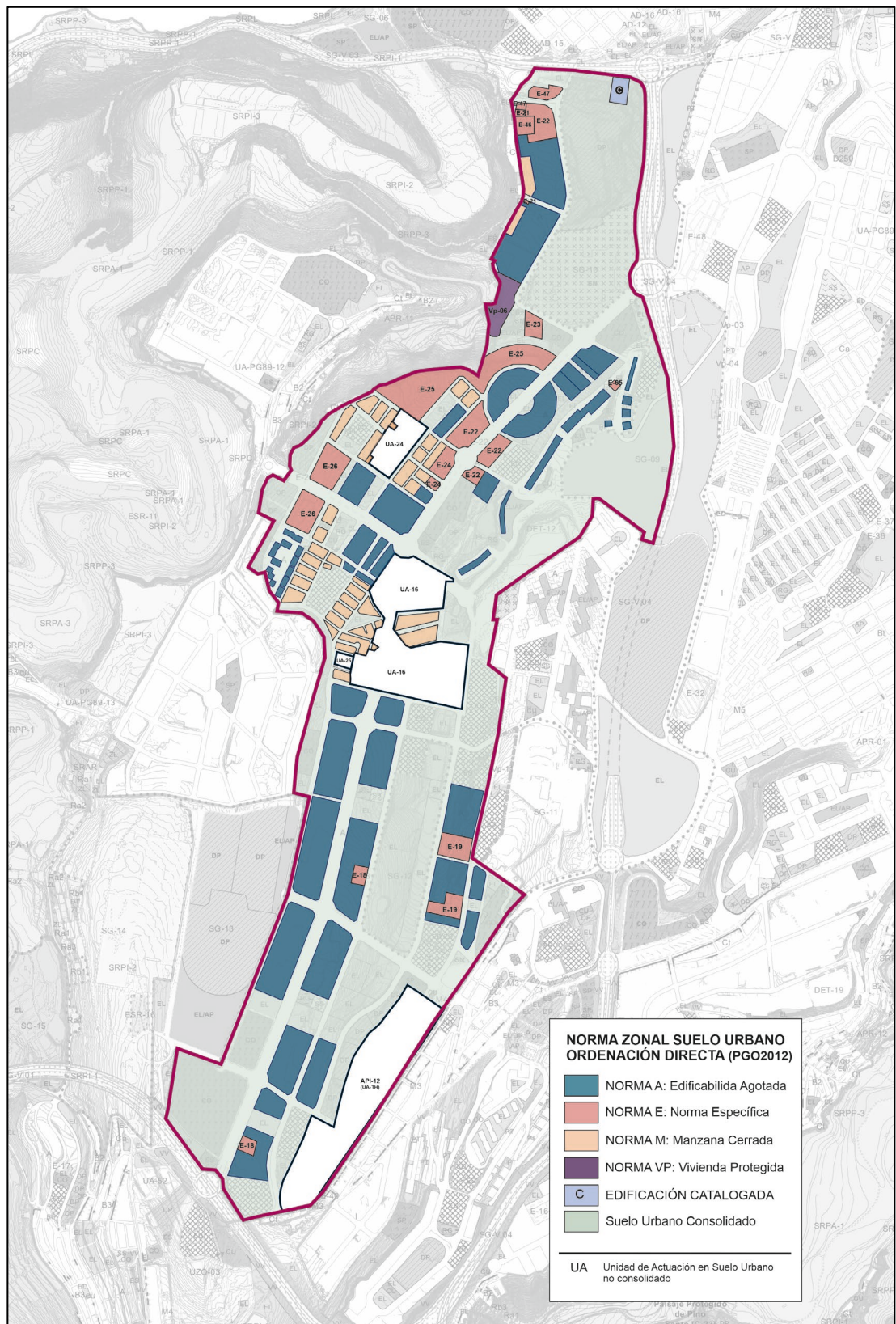
**E. EDIFICACIÓN CATALOGADA**

En todo el ámbito se localiza una única edificación protegida e incluida en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección, con una superficie de 5.041 m<sup>2</sup> supone el 0,7% de la superficie total y en las determinaciones de su ficha (ARQ-341) se establece su régimen edificatorio.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-341
Denominación: Casa Leacock		hoja 1 de 1
Situación	Carretera de Chile, 225	
Berrio	Las Torres	
Sector Urbanístico	14 Las Torres	
Hojas RS [PGMO]	13-O	
<b>INFORMACIÓN</b>		
Autores	Desconocido	
Fecha	h. 1910	
Documentación	-	
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación Buena
<b>PROTECCIÓN</b>		
Descripción	La casa de dos alturas está en medio de un jardín de palmeras y gran interés botánico. Es un volumen puro de planta rectangular en el que los huecos abren rítmicamente, destacándose una terraza corrida en planta alta. Sobre la azotea, un cuerpo traslúcido con cubierta a dos aguas y dos hastiales macizos.	
Observaciones	Mr. Leacock fue uno de los ingleses pioneros en el cultivo y comercio del plátano.	
Catalogación	B. Integral	
Otras protecciones	-	
		

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS RESIDENCIALES EN EL ÁREA CLASIFICADA COMO SUCO EN FUNCIÓN A LA NORMATIVA ZONAL DE APLICACIÓN.		
NORMA ZONAL	SUPERF. m2	%
A	460.228	65
M	88.872,68	13
E	138.050,26	20
Vp	10.204,77	1,4
C	5.041	0,7
<b>TOTAL</b>	<b>702.396</b>	<b>100</b>

La superficie total de parcelas residenciales calificadas por el PGO2012 es de 702.396 m2 (70,23 Ha) lo que supone el 30 % de la superficie total suelo urbano consolidado (SUCO).



Delimitación de las distintas Normas Zonales en el suelo urbano consolidado de ordenación directa del PGO2012.

**- Áreas de Ordenación Diferenciadas dentro del ámbito de ordenación.**

**-Estudio de Detalle.**

Se corresponde con áreas en suelo urbano consolidado que, por sus peculiares características, merecen un estudio pormenorizado que las dote de una ordenación volumétrica específica y adecuada, remitiéndose la misma a este instrumento de ordenación urbanística.

- Estudio de Detalle “Dotación en La Feria”; DET-12. (Deportivo/Espacios Libres/Cultural).

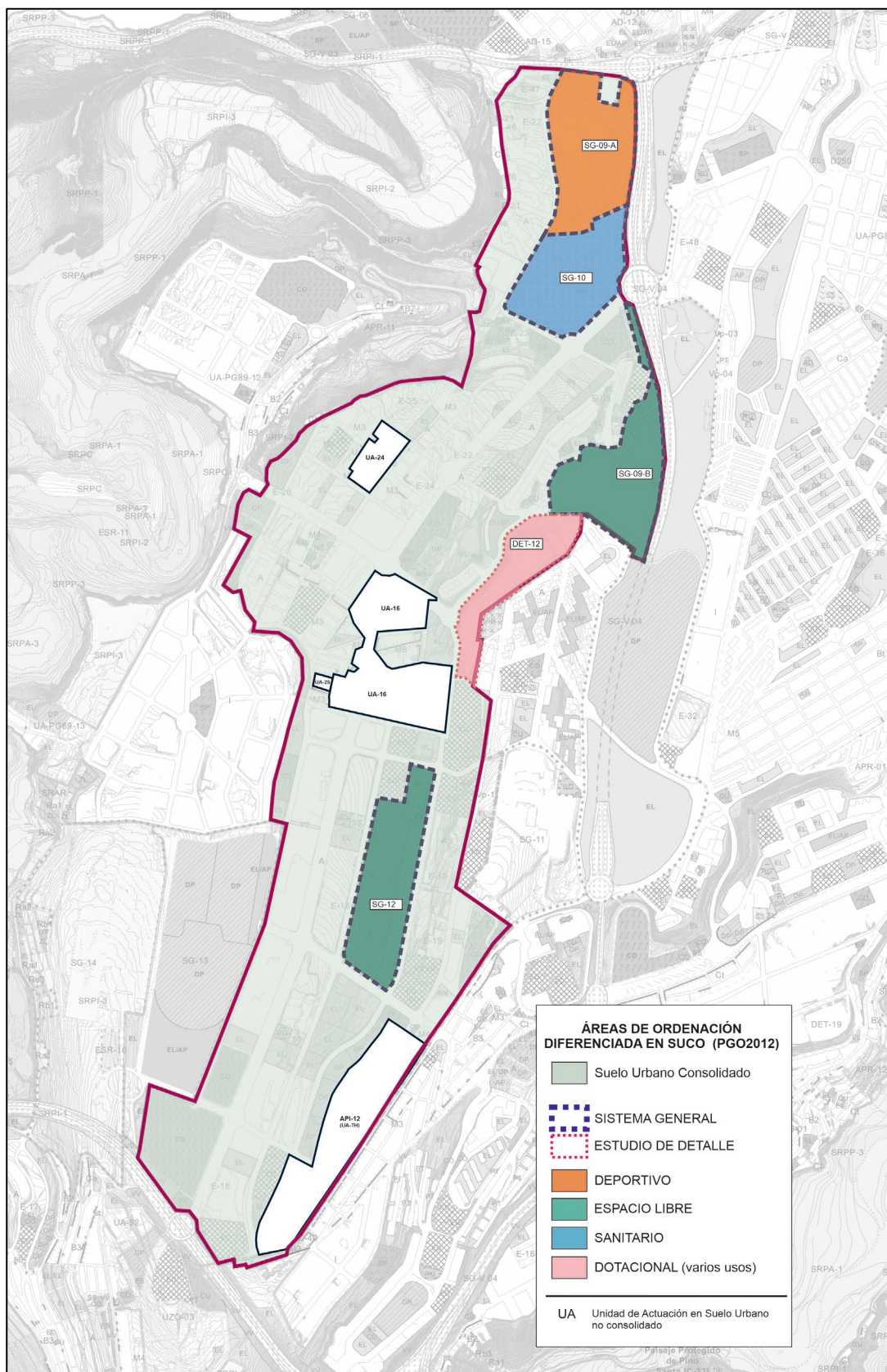
**- Sistemas Generales.**

Estas áreas se corresponden con elementos singulares de la estructura del municipio en donde se desarrollan usos y/o servicios públicos de carácter municipal, insular, comarcal o supramunicipal, básicos para la vida colectiva. La ordenación se establece directamente en el Plan General o por Planeamiento de desarrollo.

- Sistema General dotacional “Hospital Negrín”; SG-10
- Sistema General dotacional/espacio libre “Parque de la Ballena”; SG-09A y SG-09B.
- Sistema General Espacio Libre “Parque Juan Pablo II”; SG-12

SUPERFICIE DE AREAS DE ÁREAS DE ORDENACION DIFERENCIADAS CALIFICADAS POR EL PGO2012		
CALIFICACIÓN PGO2012	USO CUALIFICADO	TOTAL SUPERFICIE
DET-12 La Feria	DOTACIONAL	65.688,83
SG-09A Parque de La Ballena	DEPORTIVO	104.321,70
SG-09B Parque de La Ballena	ESPACIO LIBRE	101.107,76
SG-10 Hospital Negrín	SANITARIO	101.402,40
SG-12 Parque Juan Pablo II	ESPACIO LIBRE	108.006,65
<b>TOTAL</b>		<b>480.527,34</b>

La superficie total de Áreas de Ordenación Diferenciada calificadas por el PGO2012 es de 480.527,34 m<sup>2</sup> lo que supone el 20,8 % de la superficie total suelo urbano consolidado (SUCCO).



Plano de Áreas de Ordenación Diferenciada dentro del ámbito de la Nueva Ciudad Alta en el PGO2012.

### - Dotaciones y equipamientos.

El uso residencial, se ve complementado, además de las áreas de ordenación diferenciada de alcance municipal, con una serie de parcelas calificadas como dotaciones y equipamientos de titularidad pública o privada de carácter local.

Las superficies de las parcelas calificadas como dotación y equipamiento localizadas dentro del ámbito de la Nueva Ciudad Alta son las siguientes.

SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUCO CALIFICADOS POR EL PGO2012			
CALIFICACIÓN PGO2012	DENOMINACIÓN	TOTAL SUPERFICIE m2	TOTAL %
CO	Comercial	117.703	20
CU	Cultural	9.075,98	1,60
DP	Deportivo	56.203,13	10
ED	Educativo	144.518,29	25,4
EL	Espacio Libre	201.575	35,52
EL/AP	Espacio Libre/Aparcamiento	11.423,56	2
ES	Estación de Servicio.	4.292,09	0,75
RG	Religioso	10.137,20	1,78
SN	Sanitario	4.027,99	0,71
SP	Servicios Públicos	4.013,76	0,70
SS	Servicios Sociales	4.400,30	0,77
<b>TOTAL</b>		<b>567.370,30</b>	<b>100</b>

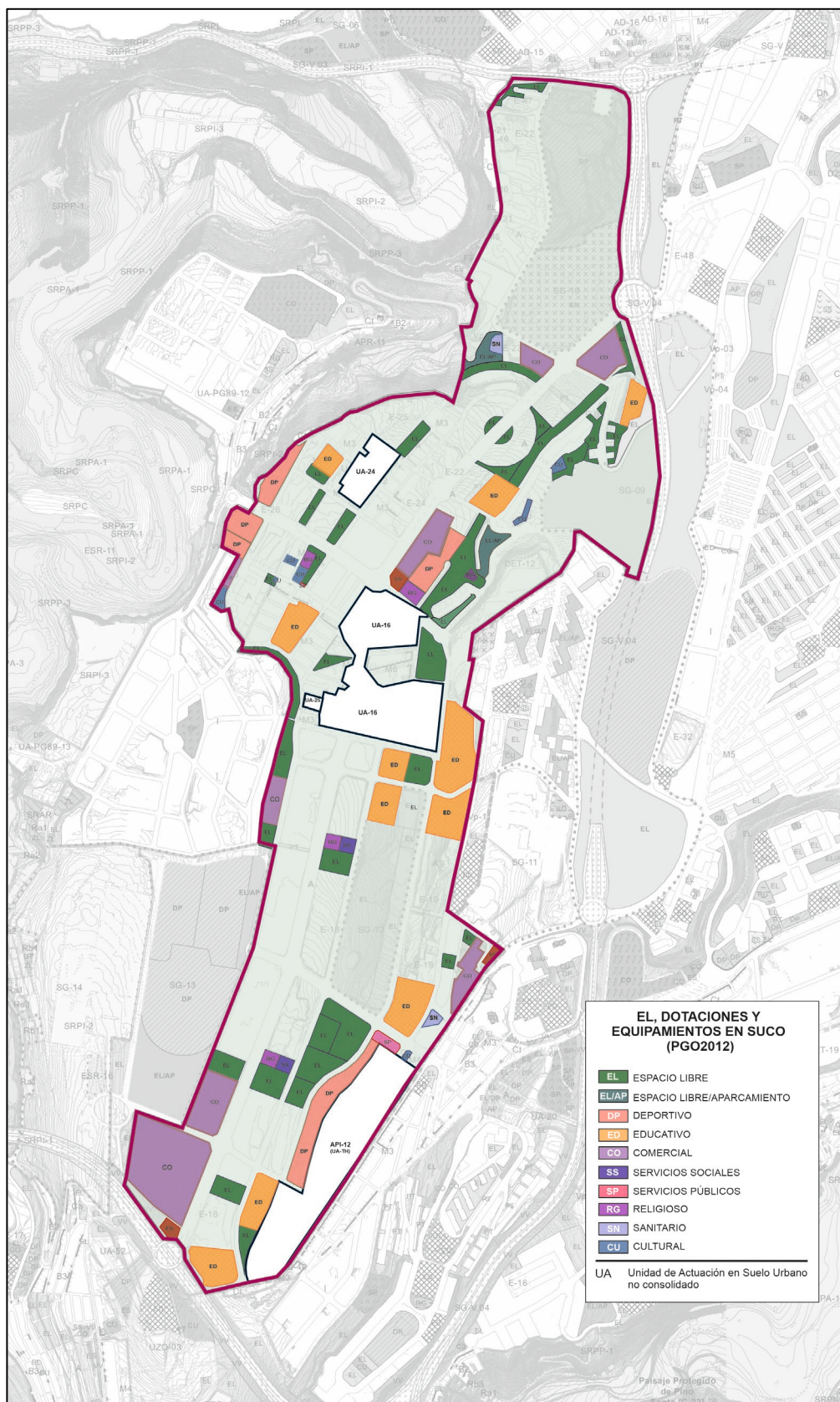
La superficie total de parcelas calificadas por el PGO2012 como EL/DOT y EQUIPAMIENTOS de carácter local, es de 567.370,30 m2 (5,73Ha) lo que supone el 24,5 % de la superficie total suelo urbano consolidado (SUCO).

En total, unificando la superficie de las Áreas Diferenciadas con las dotaciones y equipamientos de carácter local obtenemos los siguientes parámetros.

Superficie total de Espacios Libres: 422.112,97 m2

Superficie total de Dotaciones/Equipamientos: 625.781,67 m2

**TOTAL: 1.047.897,64 m2**



Plano de Espacios Libres, dotaciones y equipamientos calificados por el PGO2012 en SUCCO.

### - Sistema Viario.

La superficie de suelo destinada al sistema viario del ámbito es de 561.069 m<sup>2</sup> (56,10Ha) lo que constituye el 24,3% del área clasificada como suelo urbano consolidado (SUCO).

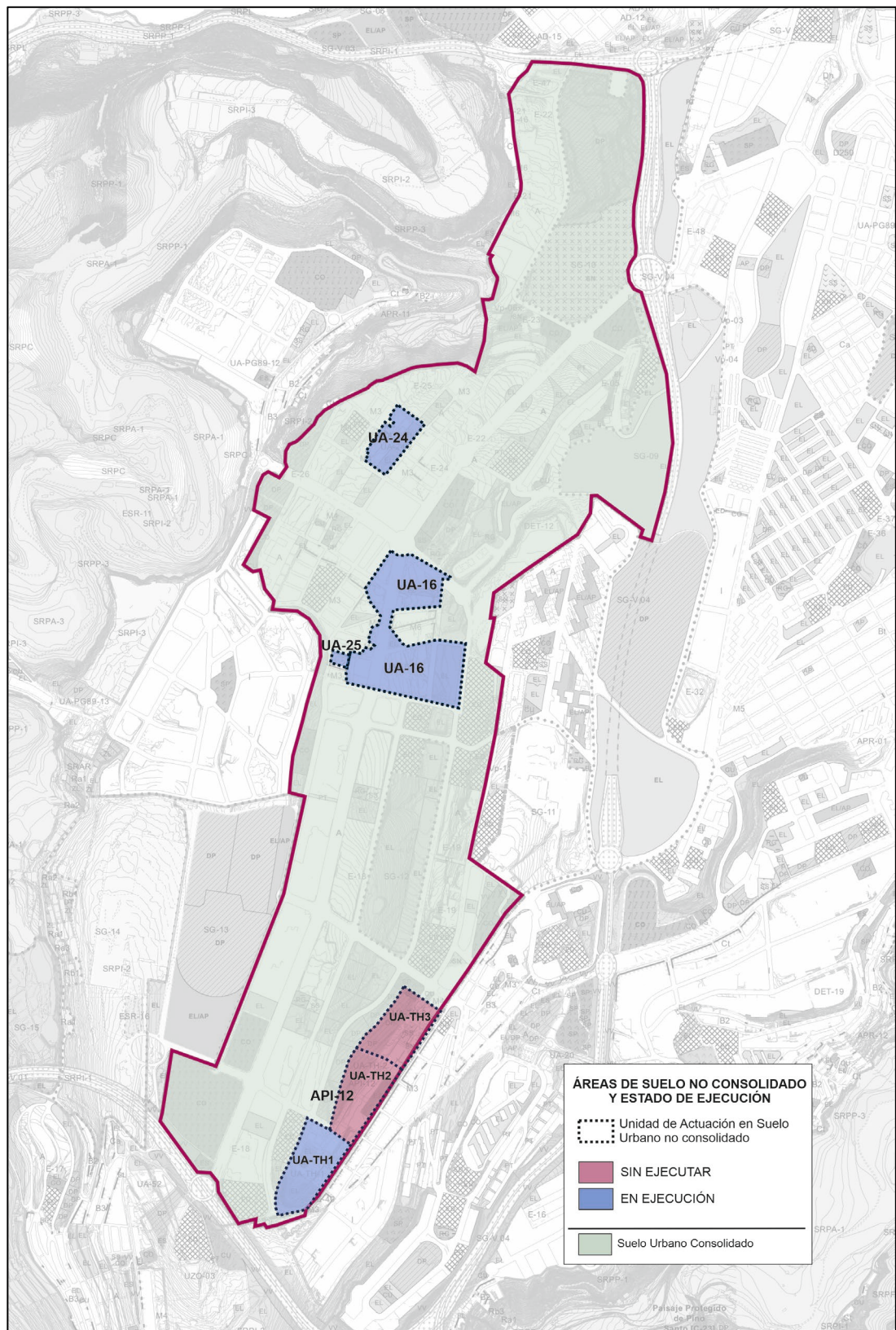
TABLA RESUMEN SUPERFICIES CALIFICADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO)		
	m <sup>2</sup>	%
<b>SUPERFICIE SUCO</b>	<b>2.311.361</b>	<b>100</b>
<i>S ÁREAS DIFERENCIADAS</i>	<i>480.527,34</i>	<i>20,8</i>
<i>S PARCELAS RESIDENCIALES</i>	<i>702.395</i>	<i>30,4</i>
<i>S PARCELAS EL/DOT/EQUIP</i>	<i>567.370,30</i>	<i>24,5</i>
<i>S VIARIO</i>	<i>561.069</i>	<i>24,3</i>

### 2.2.3 Ordenación de las áreas de suelo urbano no consolidado (SUNCO).

#### - Unidades de Actuación (UA).

Las Unidades de Actuación presentes en el área y que ordenan los ámbitos de suelo urbano no consolidado son:

- **UA-16 “Las Torres IV”**. (106.715 m<sup>2</sup>)  
(En ejecución, *pero sin finalizar trámites relacionados con la gestión*).
- **UA-24 “Las Torres I”**. (21.084,65 m<sup>2</sup>)  
(Ejecutada en el momento de redactar la presente Modificación)
  - UA-24.1 “Las Torres I (Oeste)”
  - UA-24.2 “Las Torres I (Este)”
- **UA-25 “Las Torres II”**. (2.602,14 m<sup>2</sup>)  
(En ejecución, *pero sin finalizar trámites relacionados con la gestión*).
- **API-12 “Plan Especial de Reforma Interior de los Tarahales”**. (115.287 m<sup>2</sup>)  
(Dividido para su gestión en 3 Unidades de Actuación)
  - UA-TH-1 “Los Tarahales I” (En ejecución, *pero sin finalizar con la gestión*)
  - UA-TH-2 “Los Tarahales II”
  - UA-TH-3 “Los Tarahales III”



Plano localización de áreas remitidas a actuaciones de ordenación (UAs) delimitadas por el PGO2012, distinguiendo entre las que están en ejecución y las no ejecutadas.

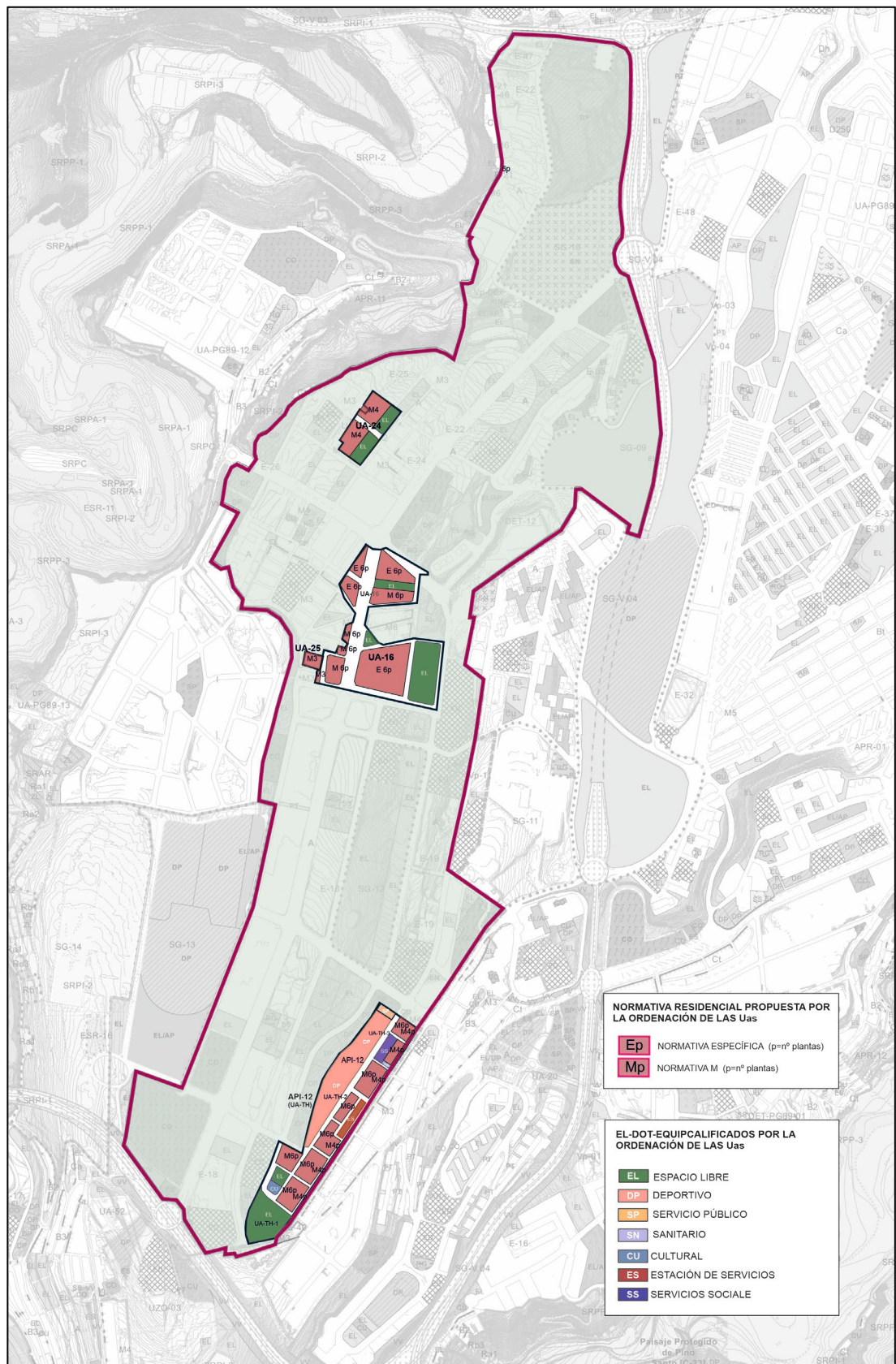
SUPERFICIE Y NORMATIVA DE APLICACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADAS POR EL PGO2012				
DENOMINACIÓN PGO2012	TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO m <sup>2</sup>	TOTAL %	NORMATIVA	TOTAL SUPERFICIE PARCELAS RESID. m <sup>2</sup>
UA-16 Las Torres IV	106.715	43	M6/E45	47.888
UA-24 Las Torres I	21.084,65	9	M4	9.821
UA-25 Las Torres II	2.602,14	1	M3	1.754
API-12 Los Tarahales	115.287,01	47	M6/M4	37.482
<b>TOTAL</b>	<b>245.688,80</b>	<b>100</b>		<b>96.945</b>

SUPERFICIE DE PARCELAS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS CALIFICADOS POR LA ORDENACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL PGO2012			
DENOMINACIÓN PGO2012	DENOMINACIÓN	TOTAL SUPERFICIE DOTACION/EQUIP m <sup>2</sup>	TOTAL %
CU	Cultural	1.268,48	1,50
DP	Deportivo	28.459,34	33,72
EL	Espacio Libre	46.828,67	55,49
ES	Estación de Servicio.	4.154,73	4,92
SS	Servicios Sociales	2.296,80	2,72
SN	Sanitario	247,54	0,29
SP	Servicios Públicos	1.135	1,34
<b>TOTAL</b>		<b>84.390,56</b>	<b>100</b>

#### - Sistema Viario.

La superficie de suelo destinada al sistema viario en los ámbitos de suelo urbano no consolidado es de 64.353,24 m<sup>2</sup> (6,43 Ha) lo que constituye el 26% del área clasificada como suelo urbano consolidado (SUNCO).

TABLA RESUMEN SUPERFICIES CALIFICADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNCO)		
	m <sup>2</sup>	%
<b>SUPERFICIE SUNCO</b>	<b>245.688,80</b>	<b>100</b>
S PARCELAS RESIDENCIALES	96.945	39
S PARCELAS EL/DOT/EQUIP	84.390,56	34
S VIARIO	64.353,24	26



Plano de ordenación de las Unidades de Actuación en el PGO2012. Normativa residencial y calificación de parcelas dotacionales.

#### 2.2.4 Alcance de la ordenación vigente en el área.

Tal y como se expone en el apartado anterior, prácticamente toda la superficie del área objeto de la presente modificación en concreto el 90% (2.311.361,83 m<sup>2</sup>), está categorizada como suelo urbano consolidado de ordenación directa, el resto, el 10%, (245.688,79 m<sup>2</sup>) como suelo urbano No consolidado.

Atendiendo a la Norma de aplicación de las parcelas residenciales que establece el PGO2012 en el suelo urbano consolidado (SUCCO) obtenemos los siguientes datos:

DESGLOCE DE SUPERFICIES DE PARCELAS RESIDENCIALES, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS EN SUCCO EN FUNCIÓN A LA NORMATIVA ZONAL DE APLICACIÓN.						
NORMA ZONAL	SUPERF. m <sup>2</sup>	EDIF. TOTAL m <sup>2</sup> c	EDIF. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIF. COMPLEM. (10%)	Nº VIV.	Nº HAB.
A	460.228	1.039.583,00	960.591,00	78.992,00	8.247	24.680
E	138.050,26	272.401,87	246.419,59	24.063,13	2.431	6.071
M	88.872,68	306.707,04	291.144,52	15.562,00	3.191	9.571
Vp	10.204,77	30.612,00	27.612,00	3.000,00	152	456
C	5.041,00	694	694	0	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>702.396,71</b>	<b>1.649.997,91</b>	<b>1.528.385,91</b>	<b>121.617,13</b>	<b>13.753</b>	<b>41.196</b>

La superficie total de parcelas residenciales calificadas por el PGO2012 en el suelo urbano consolidado en el área de la Nueva Ciudad Alta asciende a 702.396,71 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad residencial total de 1.528.385,91 m<sup>2</sup>c que se traduce en un horizonte aproximado total de 13.753 viviendas y 41.196 habitantes.

En relación al suelo urbano no consolidado, la ordenación que establecen las Unidades de Actuación que lo ordena da como resultado los siguientes parámetros:

DESGLOCE DE SUPERFICIES DE PARCELAS RESIDENCIALES, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PREVISTO POR LA ORDENACIÓN DE LAS UAs DEL PGO2012.								
UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUP. ÁMBITO m <sup>2</sup>	SUP. PARCELAS RESID. m <sup>2</sup>	NORMA ZONAL	EDIF. TOTAL m <sup>2</sup> c	EDIF. RESID m <sup>2</sup> c	EDIF. COMPLEM. m <sup>2</sup> C	Nº VIV.	Nº HAB.
UA-16	106.715	47.888	M3-6/E-45	176.463	157.246	19.216	1.591	4.883
UA-24	21.084,65	9.821	M4	41.662	41.662	0,00	463	1.065
UA-25	2.602,14	1.754	M3	5.262	5.262	0,00	58	175
UA-TH1,2,3	115.287	37.482	M6/M4	108.333	94.320	14.012,85	1.048	3.144
<b>TOTALES</b>	<b>245.688,8</b>	<b>96.945</b>		<b>331.719,85</b>	<b>298.490</b>	<b>33.228,85</b>	<b>3.052</b>	<b>9.267</b>

La superficie total de parcelas residenciales calificadas por el PGO2012 en el suelo urbano no consolidado en el área de la Nueva Ciudad Alta asciende a 96.945 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad residencial total de 331.719,85 m<sup>2</sup>c que se traduce en un horizonte aproximado total de 3.052 viviendas y 9.267 habitantes.

**CONCLUSIÓN**

El volumen de viviendas y población final previsto por el PGO2012 con la ordenación propuesta, una vez concluya todo el proceso urbanizador, se situaría en, aproximadamente; una edificabilidad residencial de 1.826.875,91 m2c, lo que se traduce en unas 16.805 viviendas (13.753 en SUCO y 2.967 en SUNCO) y 50.463 habitantes (41.196 en SUCO y 9.267 en SUNCO).

Esto supone una densidad de 197,35 Hab/Ha y una edificabilidad residencial de 7.144,60 m2c/Ha.

En relación a los distintos estándares dotacionales, estimando una población total de 50.463 habitantes y computando una superficie total de dotaciones y equipamientos tanto de Sistema General como local calificadas por el PGO2012 de 1.132.288,20 m2 obtenemos los siguientes parámetros:

- La superficie de parcelas destinadas a Espacios Libres de Sistema General es de 209.114,41 m2 lo que supone un total de 4 m2 por habitante.
- En cuanto a los Espacios Libres de carácter local, el PGO2012 ha calificado un total de 259.827,23 m2 dando como resultado un total de 5 m2 por habitante.
- En total, la superficie de Espacios Libres en el ámbito por habitante establecido por el PGO2012 es de 9 m2. (> 5 m2/Hab de la Ley 4/2017).
- La superficie de dotaciones y equipamientos, tanto de Sistema General como local, es de 663.346,56 m2 lo que se resume en un estándar total de 13 m2 por habitante.

**CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN DEL PGO2012 (SUCO+SUNCO)**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.557.050,62 m2 (255,70 Ha)
SUPERFICIES PARCELAS RESIDENCIALES	799.341,71 m2
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.826.875 m2c
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	16.805 VIV
NÚMERO APROXIMADO DE HABITANTES	50.463 Hab
DENSIDAD	197 hab/Ha
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL M2c/Ha	7.144,60m2/Ha

El artículo 139 de la Ley del Suelo 4/2017, “*Límites de potestad del planeamiento urbanístico*” señala que la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado que lleven a cabo los instrumentos de planeamiento no podrá establecer determinaciones que posibiliten el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global en zonas en las que existan más de 400 hab./Ha o 12.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial por hectárea en áreas urbanas consolidadas por la edificación concretamente delimitadas como es el caso de la presente modificación, por tanto, según los datos anteriores la ordenación actual del área se encuentra por debajo de la mitad de lo establecido por la Ley.

#### ESTÁNDARES DOTACIONALES

<i>SUPERFICIE DE SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES</i>	<i>209.114,41 m<sup>2</sup></i>	<i>4,17 m<sup>2</sup>/Hab</i>
<i>SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES LOCAL</i>	<i>259.827,23 m<sup>2</sup></i>	<i>5,14 m<sup>2</sup>/Hab</i>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ESPACIOS LIBRES (SG+L)</b>	<b>468.941,64 m<sup>2</sup></b>	<b>9,29 m<sup>2</sup>/Hab</b>
<i>SUPERFICIE DE DOT/EQUIP DE SG Y S. LOCAL</i>	<i>663.346,56 m<sup>2</sup></i>	<i>13,15 m<sup>2</sup>/Hab</i>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE SG/EL/DOT/EQUIPAMIENTOS</b>	<b>1.132.288,20 m<sup>2</sup></b>	<b>22,44 m<sup>2</sup>/Hab</b>

El Artículo 137 de la Ley del suelo 4/2017, establece que se deberá garantizar como mínimo una dotación de 5 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante, referida al ámbito espacial del Plan General en su conjunto computándose, a estos efectos las reservas y estándares que establece el artículo 138 de esta misma Ley, que señala la necesidad, en suelos cuyo destino sea predominantemente residencial, de reservar un mínimo de 40 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Espacios Libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100mts cuadrados de edificación y de esta reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

Por tanto, para poder cuantificar y valorar si la dotación de espacios libres propuesta por el PGO2012 es suficiente para las necesidades de la población del área tomaremos como referencia ambos artículos.

Teniendo en cuenta que el número aproximado de habitantes a un horizonte futuro es de 50.463 hab, son necesarios un mínimo de 252.317 m<sup>2</sup> de Espacios libres. (5m<sup>2</sup> de EL/hab). El PGO2012 tiene calificados 468.941 m<sup>2</sup> de Espacios libres lo que supone 9,29 m<sup>2</sup> de EL/hab.

Además, siendo la edificabilidad residencial del área de 1.826.875,91 m<sup>2</sup>c, para cumplir los estándares mínimos dotacionales serían necesarios 730.750,36 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Dot, Equip y Espacios Libres, y de éstos, como mínimo la mitad deberá ser suelo calificado como EL; 365.375,18 m<sup>2</sup>

Art. 137 Ley 4/2017	Ordenación PGO2012	Art. 138 Ley 4/2017	Ordenación PGO2012
5 m <sup>2</sup> suelo EL/Hab	<b>9,29 m<sup>2</sup></b> <b>Suelo EL/Hab</b>	Dot + EL= 730.750,36 m <sup>2</sup> EL= 365.375,18 m <sup>2</sup> DOT/EQ= 365.375,18 m <sup>2</sup>	<b>Dot +EL= 1.132.288.20 m<sup>2</sup></b> <b>EL= 468.941 m<sup>2</sup></b> <b>Dot/EQ= 663.346 m<sup>2</sup></b>

Por tanto, con las calificaciones del PGO vigente el área cumple, ampliamente, con los estándares previstos por ambos artículos para la dotación de Espacios Libres y dotaciones y equipamientos en el área de la Nueva Ciudad Alta pudiendo, estas superficies, absorber casi el doble de la población actual.

Como **conclusión**, atendiendo al artículo 166 del la Ley 4/2017, tanto la superficie de Espacios Libres calificados en el ámbito como las dotaciones y equipamientos, permiten absorber los posibles pequeños incrementos de edificabilidad que se propongan, así como, el parámetro de densidad actual 194 hab/HA del ámbito, muy por debajo del máximo legal, favorece el objetivo de la modificación de liberar la limitación del número de viviendas y en consecuencia el aumento de habitantes.

## 2.3 Análisis de la situación actual.

Una vez expuesto en el punto anterior las determinaciones urbanísticas que establece el PGO2012 en área delimitada como Nueva Ciudad Alta, procedemos a realizar un análisis del estado de ejecución del ámbito, tanto en suelo consolidado como en el no consolidado, de manera que nos facilite hacer un posterior balance de las necesidades y establecer objetivos que implemente las potencialidades del ámbito y la calidad de vida de los residentes.

### 2.3.1 Estado de ejecución vigente en el área de la Nueva Ciudad Alta.

#### 2.3.1.A.- Suelo Urbano consolidado. (SUCO)

En el cuadro siguiente se concreta la superficie de parcelas con uso residencial dentro de cada área normativa, distinguiendo la superficie ejecutada de la que no lo está.

ESTADO DE EJECUCION DEL SUCO CALIFICADO COMO RESIDENCIAL EN FUNCIÓN A LA NORMA ZONAL QUE LE ES DE APLICACIÓN.						
NORMATIVA	SUPERFICIE EJECUTADA m2	EJECUTADO %	SUPERFICIE NO EJECUTADA m2	NO EJECUTADO %	TOTAL SUPERFICIE m2	TOTALES %
NORMA A	460.228	100	0	0	460.228	65
NORMA E	93.576	68	44.474	32	138.050	20
NORMA M	82.652	93	6.221	7	88.872	13
NORMA Vp	10.205	100	0	0	10.205	1,4
NORMA C	5.041	100	0	0	5.041	0,8
<b>TOTAL</b>	<b>651.701</b>	<b>93</b>	<b>50.695</b>	<b>5</b>	<b>702.396</b>	<b>100</b>

Del cuadro anterior se concluye que:

- El 65% de la superficie de parcelas residenciales en suelo urbano consolidado se encuentra afectada por la Norma Zonal A y por tanto agotado el aprovechamiento lo que limita las posibilidades de actuación.
- El 22% de la superficie de las parcelas residenciales está afectado por la Norma zonal E y de ésta, el 32% de la superficie está pendiente de ejecutar debido, en gran medida, a las determinaciones normativas de planes antiguos, como la limitación del número de viviendas, que en la mayoría de los supuestos no se ajustan a las necesidades sociales y económicas actuales.
- La Norma M se corresponde con el 13% del total de la superficie de parcelas residenciales quedando pendiente de ejecutar solo el 7%; 6.221 m2.

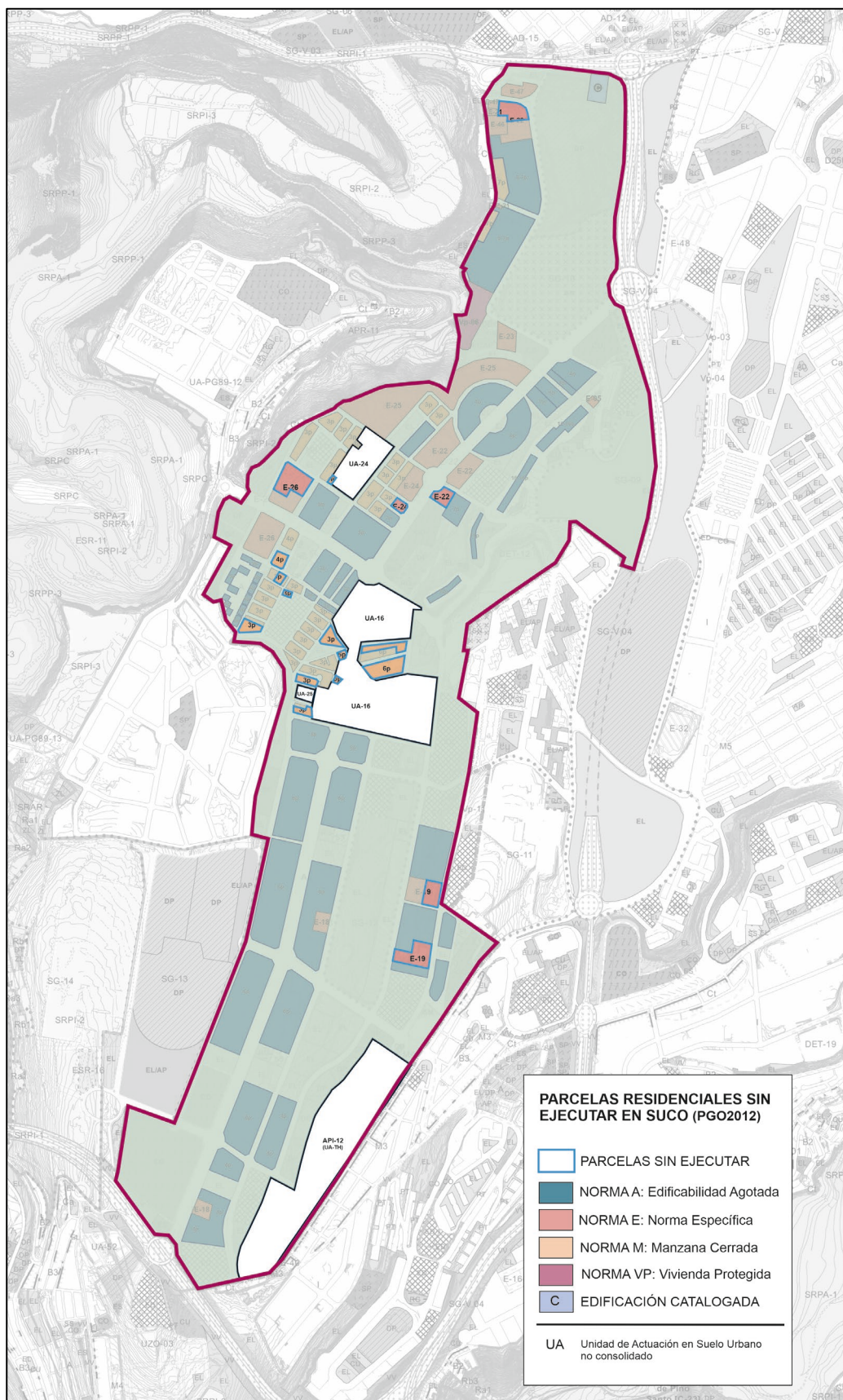
- El resto de la superficie residencial; un 1,4% se destina a la ejecución de viviendas de protección de promoción pública (Vp) y el otro 0,8% a la única edificación protegida en incluida en el Catálogo Municipal (C).

Atendiendo a los datos aportados en el cuadro anterior relacionados con la proporción de suelo ejecutado hemos hecho una estimación del volumen de viviendas y habitantes existente en la actualidad, dando como resultado un volumen aproximado de 13.084 viviendas y 36.898 habitantes en el área, lo que se traduce en una densidad actual de 144 hab/Ha y la edificabilidad residencial de 5.725 m<sup>2</sup>c/Ha.

DESGLOCE ACTUAL (EJECUTADO) DE SUPERFICIES DE PARCELAS RESIDENCIALES, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS EN SUCO EN FUNCIÓN AL GRADO DE EJECUCIÓN EN LA ACTUALIDAD					
NORMA ZONAL	SUPERF. EJECUTADA m <sup>2</sup>	EJECUTADO %	EDIF. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	Nº VIV.	Nº HAB.
A	460.228	100	960.591,00	8.247	18.969
E	93.576	68	73.025,58	702	2.106
M	82.652	93	271.098,56	2.684	6.710
Vp	10.205	100	27.612,00	152	456
C	5.041	100	694	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>651.701</b>	<b>95</b>	<b>1.333.021,14</b>	<b>11.786</b>	<b>29.586</b>

OBJETIVOS ESTABLECIDOS POR LA ORDENACIÓN DEL PGO 2012	SITUACIÓN ACTUAL	
	EXISTENTE	RESTA
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup>		
1.528.385,91	1.333.021,14	195.364,77
NÚMERO DE VIVIENDAS APROXIMADO		
13.753	11.786	1.967
NÚMERO DE HABITANTES APROXIMADO		
41.196	29.586	11.610

- Por lo tanto, se constata que la situación urbanística actual del área, está muy por debajo de los estándares establecidos por la Ley del Suelo 4/2017.
- La edificabilidad residencial que resta por ejecutar en el suelo urbano consolidado es de 195.364,77 m<sup>2</sup>c lo que equivale a unas 1.967 viviendas y 11.610 hab.



Plano de parcelas residenciales, sin ejecutar, calificados por el PGO2012 en SUCO.

En los siguientes cuadros se especifica la superficie, en SUCO, de las parcelas dotacionales en función a su calificación, diferenciando entre la superficie ejecutada y la que no lo está.

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS DE AREAS DIFERENCIANDAS CALIFICADOS POR EL PGO2012 EN SUCO					
CALIFICACIÓN PGO2012	SUPERFICIE EJECUTADO m <sup>2</sup>	%	NO EJECUTADO m <sup>2</sup>	%	TOTAL SUPERFICIE m <sup>2</sup>
DET-12			65.688,83 (DOT)	100	65.688,83
SG-09A	104.321,70 (DP)*	100			104.321,70
SG-09B		18	101.107,76 (EL)	100	101.107,76
SG-10	101.402,40 (SN)*	100			101.402,40
SG-12	108.006,65 (EL)*	100			108.006,65
<b>TOTAL</b>	<b>314.411,20</b>	<b>65</b>	<b>166.796,59</b>	<b>34</b>	<b>480.527,34</b>

\*En las fichas de los SG del PGO2012 figura una superficie diferente ya que se utilizó una cartografía que no se ajustaba del todo a la realidad por lo que se ha procedido a su ajuste más real.

SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES CALIFICADOS POR EL PGO2012 EN SUCO					
CALIFICACIÓN PGO2012	SUPERFICIE EJECUTADA m <sup>2</sup>	EJECUTADO %	SUPERFICIE NO EJECUTADA m <sup>2</sup>	NO EJECUTADO %	TOTAL SUPERFICIE m <sup>2</sup>
EL	147.649,19	54	53.925,81	46	201.575,00
EL/AP	2.307,75	20	9.115,25	80	11.423,56
<b>TOTAL</b>	<b>149.956,94</b>	<b>52</b>	<b>63.041,06</b>	<b>48</b>	<b>212.998,56</b>

SUPERFICIE DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUCO CALIFICADOS POR EL PGO2012					
CALIFICACIÓN PGO2012	SUPERFICIE EJECUTADA m <sup>2</sup>	EJECUTADO %	SUPERFICIE NO EJECUTADA m <sup>2</sup>	NO EJECUTADO %	TOTAL SUPERFICIE m <sup>2</sup>
CO	104.525,50	89	13.177,50	11	117.703
CU	3.701,18	41	5.374,80	59	9.075,98
DP	10.795	19	45.408	81	56.203,13
ED	140.334,32	97	4.183,97	3	144.518
ES	4.292,09	100	0,00	0	4.292,09
RG	4.376,38	43	5.760,82	57	10.137,20
SN	1.865,78	46	2.162,21	54	4.027,99
SP	4.013,76	100	0,00	0	4.013,76
SS	2.200,84	50	2.199,46	50	4.400,30
<b>TOTAL</b>	<b>276.104</b>	<b>78</b>	<b>78.266</b>	<b>22</b>	<b>354.371,74</b>

<b>CÓMPUTO DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUCO CALIFICADOS POR EL PGO2012</b>			
<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>TOTAL</b>	<b>EJECUTADOS</b>	<b>NO EJECUTADOS</b>
Espacios libres (EL)	<b>38</b>	32	6
Espacios libres/Aparcamiento (EL/AP)	<b>2</b>	1	1
Educativo (ED)	<b>11</b>	9	2
Deportivo (DP)	<b>8</b>	1	7
Comercial (CO)	<b>7</b>	6	1
Cultural (CU)	<b>7</b>	2	5
Sanitario (SN)	<b>2</b>	1	1
Servicios Sociales (SS)	<b>2</b>	1	1
Estación de Servicios (ES)	<b>2</b>	2	0
Religioso (RG)	<b>5</b>	2	3
Servicios Públicos (SP)	<b>2</b>	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>58</b>	<b>28</b>

En resumen:

<b>RESUMEN SG-DOT-EQUIP. CALIFICADOS POR PGO2012 SIN EJECUTAR.</b>			
	<b>SUP. TOTAL, m2</b>	<b>Sin ejecutar m2</b>	<b>%</b>
- Sup. Sistemas Generales de Espacios Libres:	209.114,41	101.107,76	48
- Sup. Sistemas Generales de Dotación:	205.724,10	-	0
- Espacios Libres	212.998,56	63.040	30
- Dotaciones - Equipamientos	420.606,57	143.955,59*	34
<b>Total</b>	<b>1.047.897,64</b>	<b>308.103,35</b>	<b>29</b>

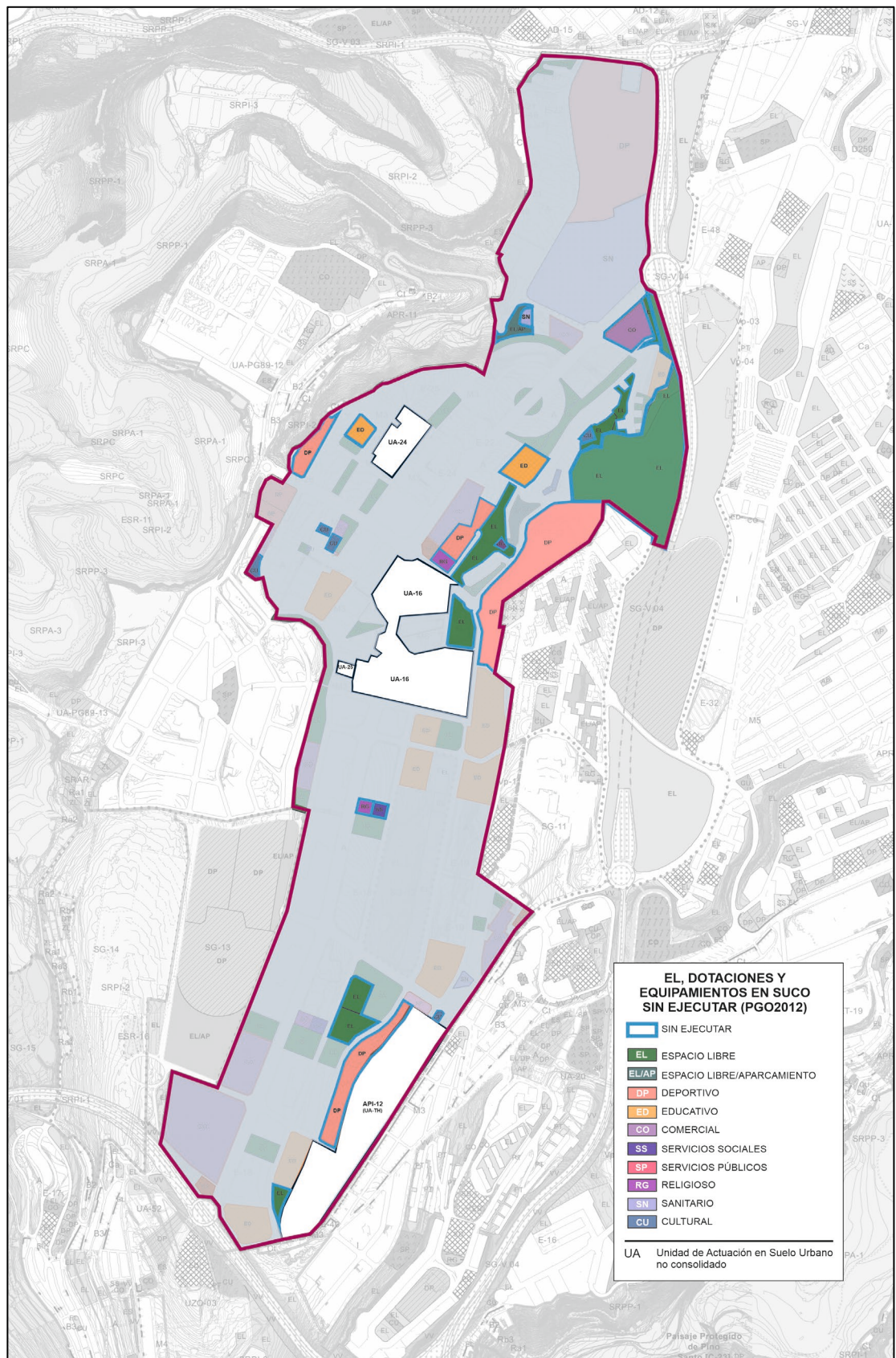
\*Se incluye la superficie del DET-12 dotacional

La Superficie total de parcelas de dotación y equipamientos en SUCO, calificadas por el PGO2012 es de 1.047.897,64 m<sup>2</sup> de los cuales 308.103,35 m<sup>2</sup> están pendientes de ejecutar, lo que supone un 29% de la superficie de dotaciones.

Realizando la misma estimación que para las parcelas residenciales con el sistema dotacional ejecutado y especificados en los cuadros anteriores, obtenemos una superficie de 739.794 m<sup>2</sup> de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos materializados en la actualidad, lo que supone una ratio en el área de aproximadamente 25 m<sup>2</sup>/hab.

De esta superficie, 257.965 m<sup>2</sup> son Espacios Libres ya ejecutados y en uso y supone un ratio de 8 m<sup>2</sup> por habitante al día de hoy.

En consecuencia, el estándar dotacional de dotaciones y Espacios Libres ejecutados en suelo urbano consolidado en la actualidad, ya es capaz de absorber sobradamente las necesidades de los futuros residentes como así determina el artículo 166 de la Ley 4/2017.



Plano de Espacios Libres, dotaciones y equipamientos, sin ejecutar, calificados por el PGO2012 en SUCO.

2.3.1.B.- Estado de ejecución del suelo urbano no consolidado (SUNCO).

La ordenación vigente del PGO2012 recogió, en sus fichas de áreas diferenciadas, la situación de ejecución de las Unidades de Actuación localizadas en el ámbito excepto las Unidades que conforman el API-12 de los Tarahales.

Han transcurrido más de diez años de la aprobación del Plan General y la situación ha avanzado ligeramente, únicamente las UA-24 y UA-25 ya están finalizando su ejecución. En el resto de los suelos, los que integran la UA-16 y el API-12, no han avanzado demasiado en su desarrollo, a pesar de haber colmatado gran parte de su urbanización, siguen presentando dificultades en su gestión debido, principalmente, a las obsoletas determinaciones urbanísticas de las Normas que las rigen y que proceden de antiguos planeamientos (Norma Zonal E) y ya no se ajustan a las necesidades sociales actuales, como la limitación del número de viviendas, lo que da lugar a que continúe paralizada la ejecución de algunas de las parcelas.

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-12
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Recta de los Tarahales"		hoja 1 de 3
Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización		
Distrito: Ciudad Alta	Superficie del ámbito: 11,63 Ha	
Sector urbanístico: 14 Las Torres		
Barrio: San Lázaro		
Hojas RS/GS: 19-M, 19-N, 20-M, 20-N, 21-M		
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO		

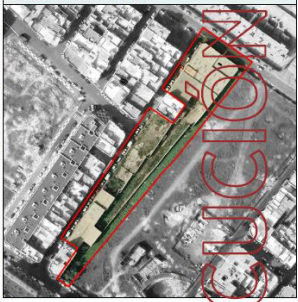
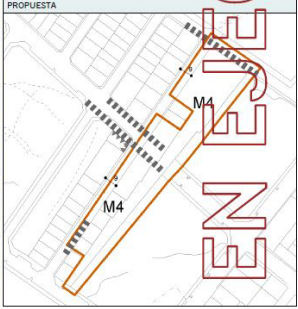
■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plan al TR.L.O.T.C.I.N.C. y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

API-12. UA-TH1, UA-TH2,UA-TH3. Sin ejecutar.

ÁREAS DIFERENCIADAS		UA-16
Denominación: "Las Torres IV"		hoja 1 de 1
Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización		
Sector urbanístico: 14 Las Torres	Distrito: Ciudad Alta	
Barrio: Las Torres		
Hojas RS/GS: 16-N, 17-M, 17-N		
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		OBJETIVOS
		<p>El objetivo de la delimitación de la Unidad de Actuación es la de dotar al ámbito de la ordenación y ordenaciones precisas que lo hagan formar parte, en relación de continuidad, con los Suelos Urbano y Urbanizables colindantes.</p>
		SISTEMA DE EJECUCIÓN
		Privado
		NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN
		E-45 (Adaptación Plena) M6 (PGMO-2005)
		La Norma Zonal con la que viene desarrollándose esta UA la constituye la Norma Zonal E-45 de la Adaptación Plena y la M6 de PGMO-2005, esta última con las siguientes particularidades: Las parcelas 54a y 54b y las inmediatamente colindantes podrán albergar vivienda en planta baja.
		OBSERVACIONES
		Este ámbito forma parte del Suelo Urbanizable que ordenaba el Plan Parcial "Las Torres Polígono II". Nº: La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.
PROPUESTA		


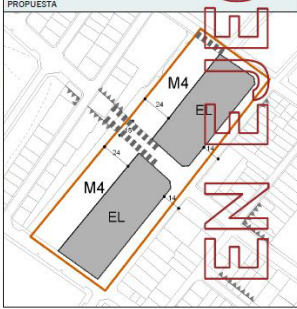
■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plan al TR.L.O.T.C.I.N.C. y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

UA-16. En ejecución

ÁREAS DIFERENCIADAS		UA-24.1
Denominación: "Las Torres I (Oeste)"		hoja 1 de 1
Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización		
Sector urbanístico: 14 Las Torres	Distrito: Ciudad Alta	
Berrio: Las Torres	Hojas RS/GS: 15-N, 16-M, 16-N	
<b>DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL</b>	<b>OBJETIVOS</b>	
	El objetivo de la delimitación de la Unidad de Actuación es la de dotar al ámbito de la ordenación y subdivisiones precisas que le haga formar parte, en relación de continuidad, con los Suelos Urbano y Urbanizable existentes. Este ámbito forma parte del Suelo Urbanizable que ordena el Plan Parcial "Las Torres Polígono II".	
	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	
	Privado	
	<b>NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN</b>	
	M4 (PGMO-2005) La Norma Zonal con la que viene desarrollándose esta UA es la Ordenanza M4 del PGMO-2005.	
	<b>OBSERVACIONES</b>	
	III La alineación que se propone viene determinada por las edificaciones existentes.	
<b>PROPUESTA</b>		


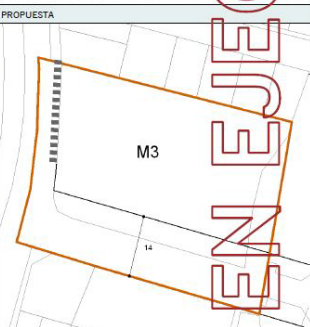
PGO de Las Palmas de Gran Canaria Adaptación Pasa al TRU-OTCRNC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) Octubre de 2012

UA-24.1. Finalizado el proceso de ejecución

ÁREAS DIFERENCIADAS		UA-24.2
Denominación: "Las Torres I (Este)"		hoja 1 de 1
Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización		
Sector urbanístico: 14 Las Torres	Distrito: Ciudad Alta	
Berrio: Las Torres	Hojas RS/GS: 15-N, 16-M, 16-N	
<b>DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL</b>	<b>OBJETIVOS</b>	
	El objetivo de la delimitación de la Unidad de Actuación es la de dotar al ámbito de la ordenación y subdivisiones precisas que le haga formar parte, en relación de continuidad, con los Suelos Urbano y Urbanizable existentes. Este ámbito forma parte del Suelo Urbanizable que ordena el Plan Parcial "Las Torres Polígono II".	
	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	
	Privado	
	<b>NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN</b>	
	M4 (PGMO-2005) La Norma Zonal con la que viene desarrollándose esta UA es la Ordenanza M4 del PGMO-2005.	
	<b>OBSERVACIONES</b>	
	III La alineación que se propone viene determinada por las edificaciones existentes.	
<b>PROPUESTA</b>		

PGO de Las Palmas de Gran Canaria Adaptación Pasa al TRU-OTCRNC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) Octubre de 2012

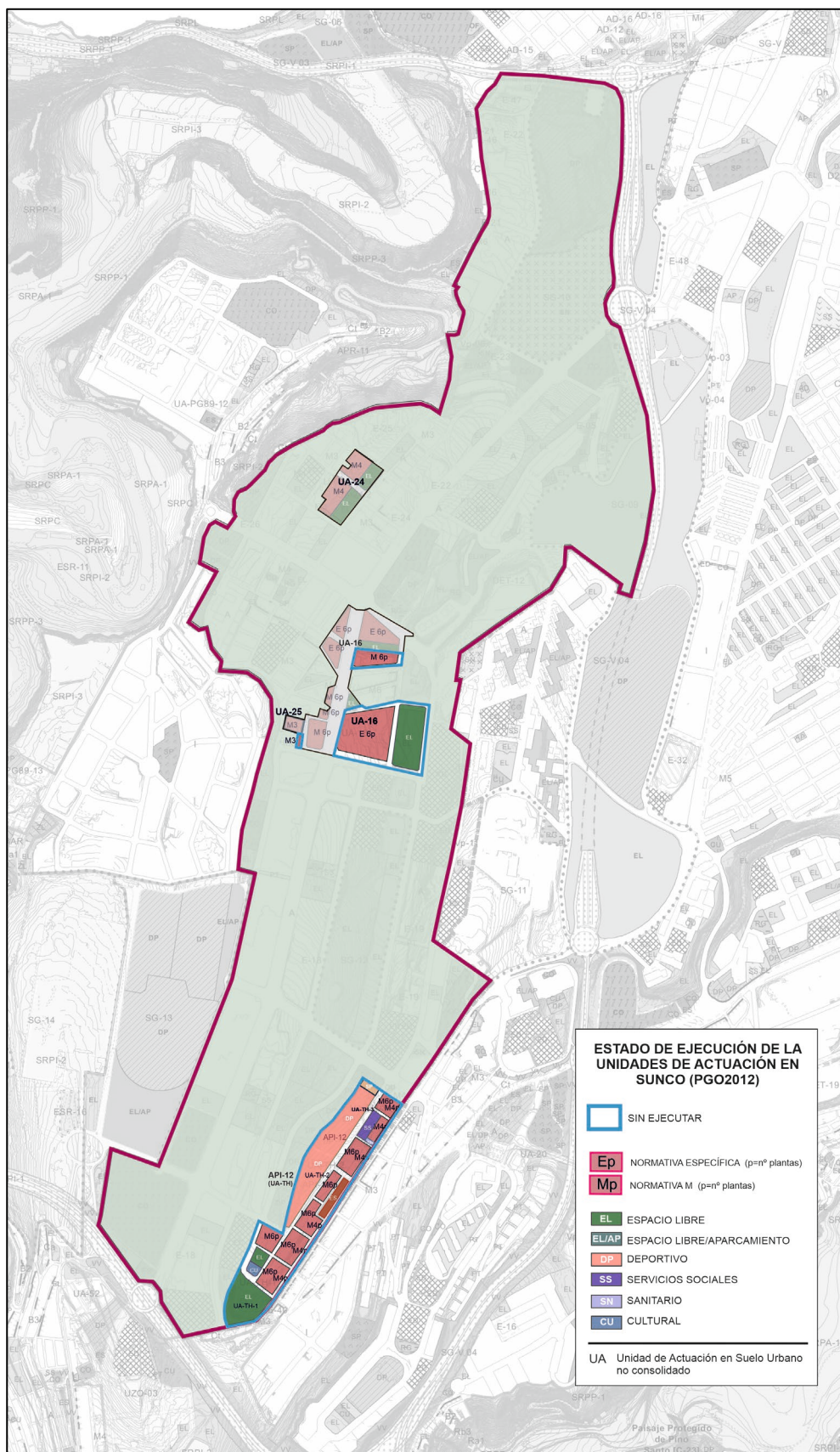
UA-24.2. Finalizado el proceso de ejecución

ÁREAS DIFERENCIADAS		UA-25
Denominación: "Las Torres II"		hoja 1 de 1
Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización		
Sector urbanístico: 14 Las Torres	Distrito: Ciudad Alta	
Berrio: Las Torres	Hojas RS/GS: 17-M	
<b>DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL</b>	<b>OBJETIVOS</b>	
	El objeto de la Unidad de Actuación es adecuar la sección del vial y los límites de la manzana preexistente a las condiciones que se derivan de las propuestas de los nuevos suelos urbanos y urbanizables, coordinados a la misma.	
	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	
	Privado	
	<b>NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN</b>	
	M3 (PGMO-2005) La Norma Zonal con la que viene desarrollándose esta UA es la Ordenanza M3 del PGMO-2005.	
	<b>OBSERVACIONES</b>	
	De trata de un propietario único que cede los terrenos necesarios para la ampliación de la calle. III La alineación que se propone viene determinada por las edificaciones existentes.	
<b>PROPUESTA</b>		

PGO de Las Palmas de Gran Canaria Adaptación Pasa al TRU-OTCRNC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) Octubre de 2012

UA-25. Finalizado el proceso de ejecución.

Por tanto, dado el alto grado de consolidación de estas áreas y con el objeto de facilitar y agilizar los trámites administrativos se aprovecha la presente modificación para proceder a la categorización como suelo urbano consolidado de todos los ámbitos categorizados en el planeamiento vigente como suelo urbano no consolidado ya que tanto al UA-24 como la UA-25 han finalizado su gestión y urbanización, y la superficie que resta por concluir de la UA-16 y las Unidades de Actuación que conforman el API12 se ajusta a las condiciones mínimas a completar que establece la Ley 4/2017 para que las parcelas adquieran la condición de solar así como lo determinado por el PGO2012 que señala, como Suelo Urbano Consolidado, todo aquel ámbito de suelo al que el Plan reconoce la condición de solar o que necesita completar mínimamente la urbanización para alcanzarla, y que por tanto es edificable, al tiempo que responde a los criterios de urbanización establecidos en el mismo, y se aprovecha para llevar a cabo una reordenación de las parcelas que no han sido edificadas de manera que se adapten a las necesidades actuales.



Plano de parcelas, sin ejecutar, calificados por el PGO2012 en SUNCO.

En el cuadro siguiente se desglosan las superficies y porcentaje de ejecución, al día de hoy, de las Unidades de Actuación delimitadas por el PGO2012 en el suelo urbano no consolidado, así como de los Espacios Libres, dotaciones y equipamientos calificados.

UNIDADES DE ACTUACIÓN_ PGO2012 Y ESTADO DE EJECUCIÓN.					
DENOMINACIÓN PGO2012	SUELO EJECUTADO m <sup>2</sup>	EJECUTADO %	SUELO NO EJECUTADO m <sup>2</sup>	SUELO NO EJECUTADO %	TOTAL SUPERFICIE m <sup>2</sup>
UA-16 Las Torres IV	52.549	49	54.166	51	106.715
UA-24 Las Torres I	21.084,65	100	0,00	0	21.084,65
UA-25 Las Torres II	2.602,14	100	0,00	0	2.602,14
API-12 Los Tarahales	0	0,00	115.287	100	115.287,01
<b>TOTAL</b>	<b>76.235</b>	<b>34</b>	<b>169.453</b>	<b>69</b>	<b>245.688,80</b>

En relación al nivel de ejecución, como ya se expuso, tanto la UA-24 como la UA-25 han ejecutado el 100% de su superficie estando pendiente de finalizar la materialización de la edificabilidad residencial de la UA-25. En la UA-16 resta por ejecutar algo menos de la mitad de la superficie, un 49% y las Unidades de Actuación que conforman el API-12 mantienen el 100% de su superficie sin ejecutar, pero estando la urbanización circundante totalmente finalizada.

Teniendo en cuenta la parte referente de parcelas residenciales ejecutadas, esto se traduce en 8.748 viviendas y 26.244 habitantes más en relación a los existentes en el suelo urbano consolidado.

DESGLOCE ACTUAL (EJECUTADO) DE SUPERFICIES DE PARCELAS RESIDENCIALES, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS INCLUIDAS EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.						
DENOMINACIÓN PGO2012	SUPERF. EJECUTADA m <sup>2</sup>	EJECUTADO %	NORMA ZONAL	EDIF. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	Nº VIV.	Nº HAB.
UA-16 Las Torres IV	24.777	52	M3-6/E45	61.277	8.227	24.680
UA-24 Las Torres I	9.821	100	M4	41.662	463	1.389
UA-25 Las Torres II	1.754	100	M3	5.262	58	175
API 12 Los Tarahales	0	0	M6/M4	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>36.352</b>			<b>108.201</b>	<b>8.748</b>	<b>26.244</b>

En cuanto a la superficie total de parcelas de dotación y equipamientos calificadas por el PGO2012 en SUNCO ésta es de 84.390 m<sup>2</sup> de los cuales sólo se ha ejecutado el 20%, unos 16.700 m<sup>2</sup>, quedando pendiente de ejecutar 67.690,68 m<sup>2</sup> de suelo, lo que supone el 80% de la superficie de dotaciones en suelo urbano no consolidado lo que

permite llevar a cabo un estudio y posible reorganización de su calificación y distribución.

ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, EQUIP. EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.					
DENOMINACIÓN PGO2012	SUELO EJECUTADO m <sup>2</sup>	EJECUTADO %	SUELO NO EJECUTADO m <sup>2</sup>	SUELO NO EJECUTADO %	TOTAL SUPERFICIE m <sup>2</sup>
CU	0	0,00	1.268	100,00	1.268
DP	0	0,00	28.459	100,00	28.459
EL	12.544,67	27	34.284	73	46.282
ES	4.154,73	100,00	0	0,00	4.154,73
SS	0	0,00	2.296,80	100,00	2.296,80
SN	0	0,00	247,54	100,00	247,54
SP	0	0,00	1.135	100,00	1.135
<b>TOTAL</b>	<b>16.699,40</b>	<b>20</b>	<b>67.690,68</b>	<b>80</b>	<b>84.390,08</b>

### 2.3.2. Resumen estado de ejecución del ámbito de la Nueva Ciudad Alta.

RESUMEN ESTADO DE EJECUCIÓN DEL ÁMBITO DE LA NUEVA CIUDAD ALTA.									
SUPERFICIE	SUICO			SUNCO			SUICO + SUNCO		
	2.311.361			245.688			2.557.050		
	TOTAL	NO EJEC	%	TOTAL	NO EJEC	%	TOTAL	NO EJEC	%
S. RESIDENCIAL	702.396	50.695	7,2	96.945	60.593	62,5	799.341	111.288	14
ESPACIOS LIBRES	422.112	229.837	54,4	46.828	34.284	73,2	468.940	198.432	42
DOT + EQUIP	625.784	132.387	21,2	37.561	33.406	88,9	663.346	165.794	25,0
VIARIO	561.069	0	0	64.354	41.170	64	625.423	41.170	6,6
<b>TOTAL</b>	<b>2.311.361</b>	<b>347.230</b>	<b>15</b>	<b>245.688</b>	<b>169.453</b>	<b>69</b>	<b>2.557.050</b>	<b>516.683</b>	<b>20</b>
<b>EDIF. RESIDENCIAL</b>	<b>1.528.385</b>	<b>195.364</b>	<b>12,8</b>	<b>298.490</b>	<b>190.289</b>	<b>64</b>	<b>1.826.875</b>	<b>385.653</b>	<b>21,1</b>

En total, en toda el área de la Nueva Ciudad Alta queda por materializar 111.288 m<sup>2</sup> de suelo residencial, lo que supone un 14% de la superficie total de parcelas calificadas con este uso. En cuanto a la edificabilidad residencial, aún falta por ejecutar 385.653m<sup>2</sup> lo que constituye el 21% de la edificabilidad total.

Habiéndose ejecutado el 93% de las parcelas residenciales de la Norma Zonal M, tanto en suelo urbano consolidado como en el No consolidado, prácticamente la totalidad de superficie y edificabilidad residencial que resta por materializar se corresponde con parcelas con Norma Zonal E, provenientes de otros planeamientos y con determinaciones restrictivas como la limitación del número de viviendas, que no se adaptan a las condiciones sociales actuales lo que acentúa la necesidad de llevar a cabo una actualización de las mismas.

### 2.3.3 Alturas edificatorias.

En cuanto al número de plantas de las edificaciones residenciales éstas basculan entre las 2 plantas previstas por la norma E-25 en la zona próxima al Hospital Doctor Negrín, al norte de la calle Doctor Gómez Bosch y la urbanización privada al norte de la calle Cocotero, y los bloques localizados en el barrio de El Pilar que fueron ejecutados en los años 70 y 80 con 15 y 16 plantas de altura, llegando a alcanzar las 20 plantas medidas desde la rasante de las vías de cota inferior y en la actualidad con la aplicación de Norma A.

Entre estos límites, la media de altura que encontramos en el ámbito se sitúa en las 6 plantas, localizándose ésta principalmente en el área de Siete Palmas, a lo largo de la Avda. Pintor Felo Monzón y las calles paralelas a ésta; Lomo de la Plana y Fondos de Segura. Toda esta área afectada por las determinaciones de la Norma zonal A.

El mismo número de plantas establece la ordenación de la Unidad de Actuación UA-16 y la del API-12, aunque, este último delimita algunas manzanas de 4 plantas en el margen de la carretera de los Tarahales.

Encontramos, manzanas puntuales de 7 plantas en el entorno de la rotonda Domingo Rodríguez Ojeda en la Avda. Juan Carlos I y en el margen naciente de la Carretera de Chile. En esta carretera, y afectada por las determinaciones de la norma E-47 se localizan unas parcelas donde se permite la ejecución de 9 plantas.

En la calle Hoya del Enamorado y el barrio de Las Torres, las edificaciones no superan las 4 plantas de altura, predominando en este último las pequeñas parcelas de 3 plantas, reguladas por la norma M, y con parcelas que en muchos casos no superan los 100 m<sup>2</sup> conservando así la idiosincrasia del barrio cuyo origen data de los años 70 y que, la ordenación de las Unidades de Actuación delimitadas en la zona, UA-24 (4 plantas) y UA-25 (3 plantas), mantienen.

Por tanto, a excepción de los bloques del Barrio del Pilar que duplican la altura media, el área mantiene una altura bastante homogénea con una altura entre las 5 y 7 plantas en casi el 50% de la superficie de parcelas residenciales y un 40% de las parcelas con 3 y 4 plantas.

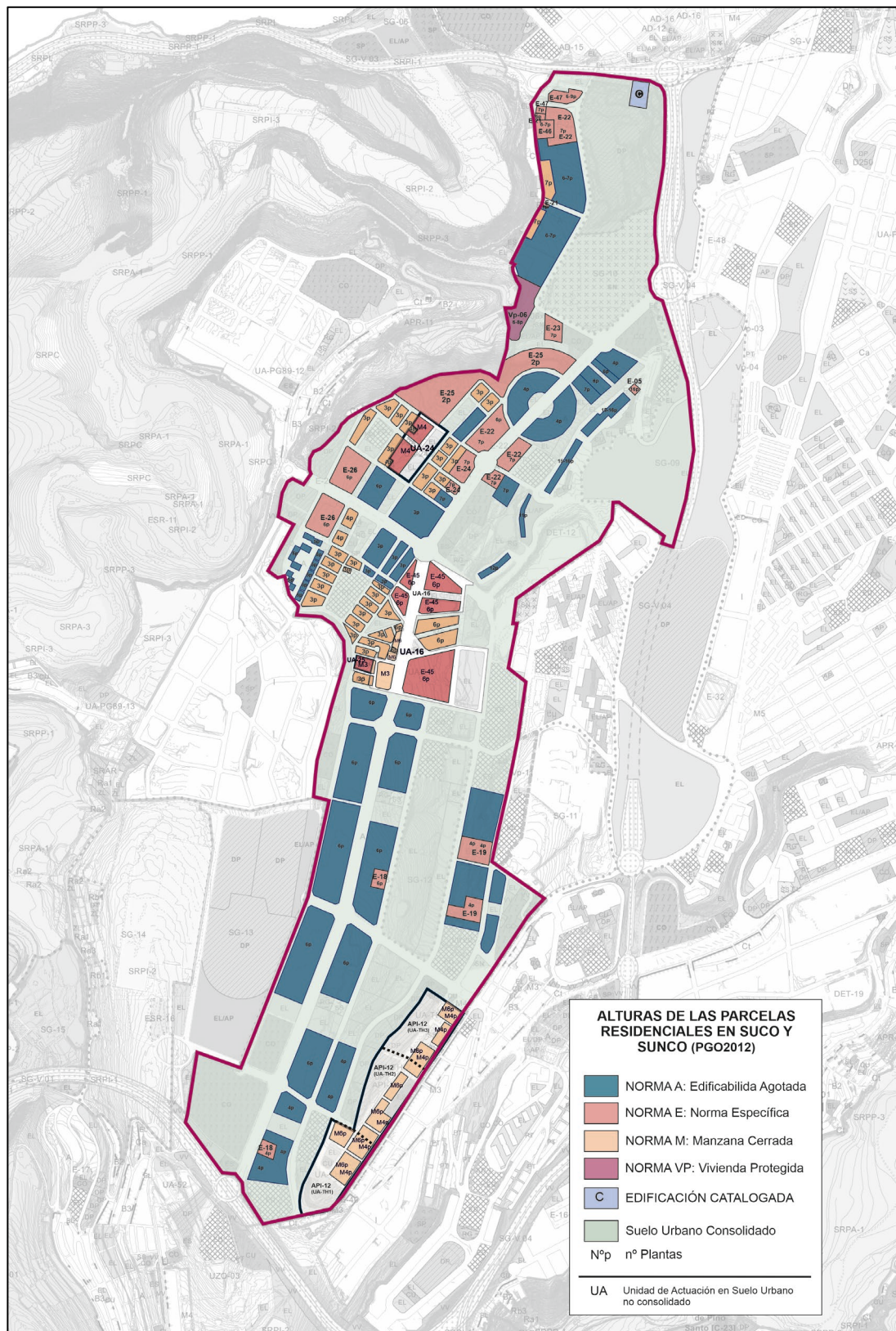
PARCELAS EN FUNCIÓN AL NÚMERO DE PLANTAS ESTABLECIDO POR LA NORMA ZONAL DEL PGO2012		
Nº DE PLANTAS NORMATIVA	Nº MANZANAS/PARCELAS	%
2 plantas	3	2,31
3 plantas	25	19,23
4 plantas	23	17,69
5 plantas	4	3,08
6 plantas	47	36,15
7 plantas	18	13,85
8 plantas	1	0,77
9 plantas	1	0,77
10 plantas	2	1,54
11 plantas	1	0,77
12 plantas	1	0,77
15 plantas	2	1,54
16 plantas	2	1,54
<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>100</b>

RELACIÓN ACTUAL DE MANZANAS-PARCELAS EJECUTADAS EN FUNCIÓN AL NÚMERO DE PLANTAS EXISTENTE		
Nº DE PLANTAS ACTUAL	Nº MANZANAS/PARCELAS	%
2 plantas	3	3,45
3 plantas	23	26,44
4 plantas	11	12,64
5 plantas	4	4,60
6 plantas	29	33,33
7 plantas	10	10,34
8 plantas	0	0
9 plantas	0	0
10 plantas	2	2,30
11 plantas	1	1,15
12 plantas	1	1,15
15 plantas	2	2,30
16 plantas	2	2,30
<b>TOTAL</b>	<b>88</b>	<b>100</b>

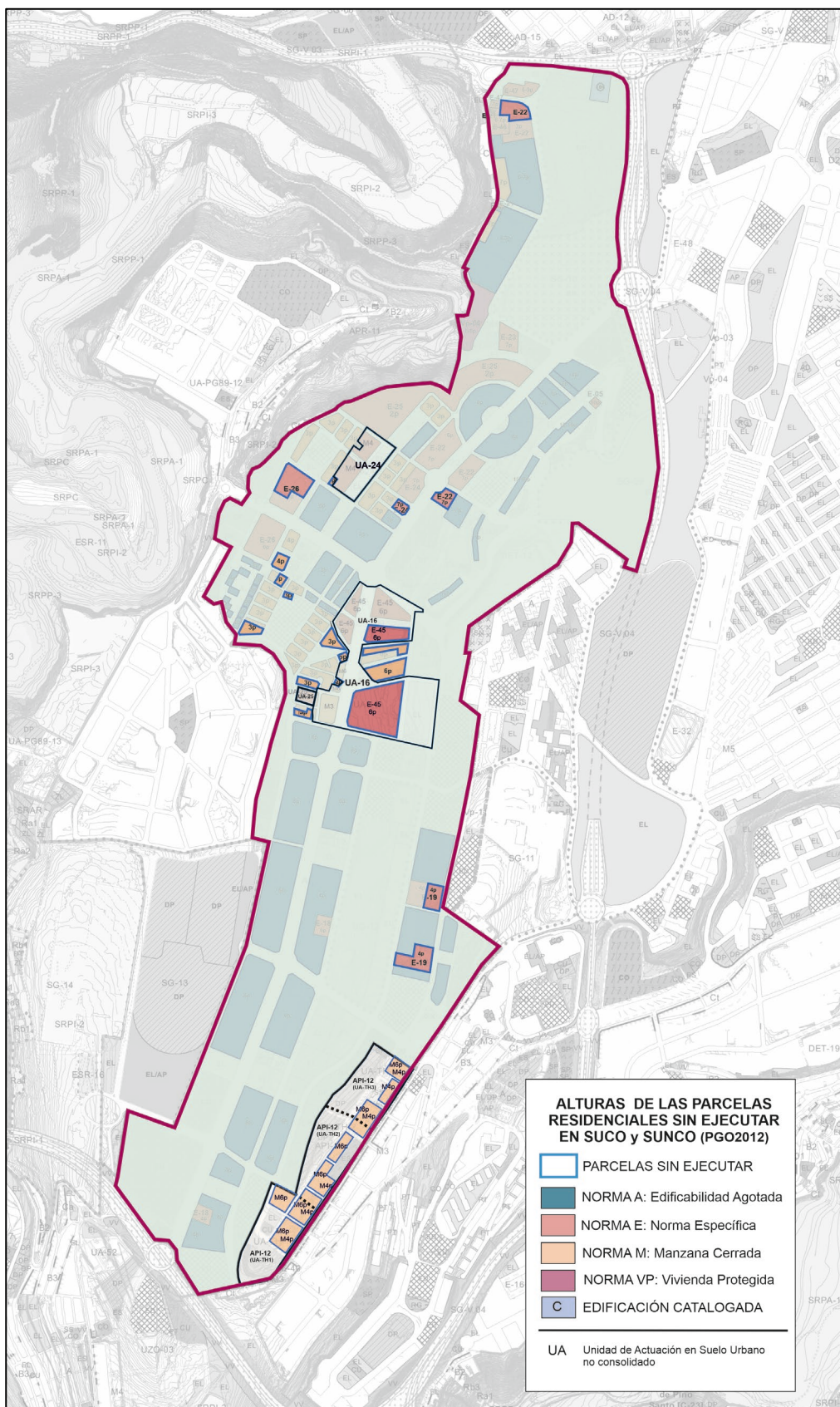
Como se puede observar en la comparativa de los cuadros anteriores, ninguna edificación supera la altura normativa establecida por el PGO2012, ya que, como se ha ido comentando, el Plan General asumió, cuando se llevó a cabo la ordenación del área de La Nueva Ciudad Alta, la normativa de los planeamientos anteriores y delimitando como Norma A, aquellas parcelas que habían finalizado su ejecución manteniendo la altura existente como máxima.

Asimismo, se observa que las parcelas con que aún no se han materializado se corresponden con las 4 plantas del barrio de las Torres y 6,7 plantas en el entorno la Avda. Pintor Felo Monzón, la UA-16 y el API-12 de los Tarahales.

Esto genera una imagen bastante homogénea de toda la Ciudad Alta, sin elementos singulares que funciones como hitos de atracción, permitiendo identificar diferentes entornos y facilitando la ubicación del residente y especialmente del visitante.



Plano de señalización del número de plantas normativas establecido por el PGO2012 en toda el área de actuación.



Plano de localización de las parcelas residenciales sin ejecutar y el número de plantas normativo.

### 3.3.4 La vivienda pública en el ámbito.

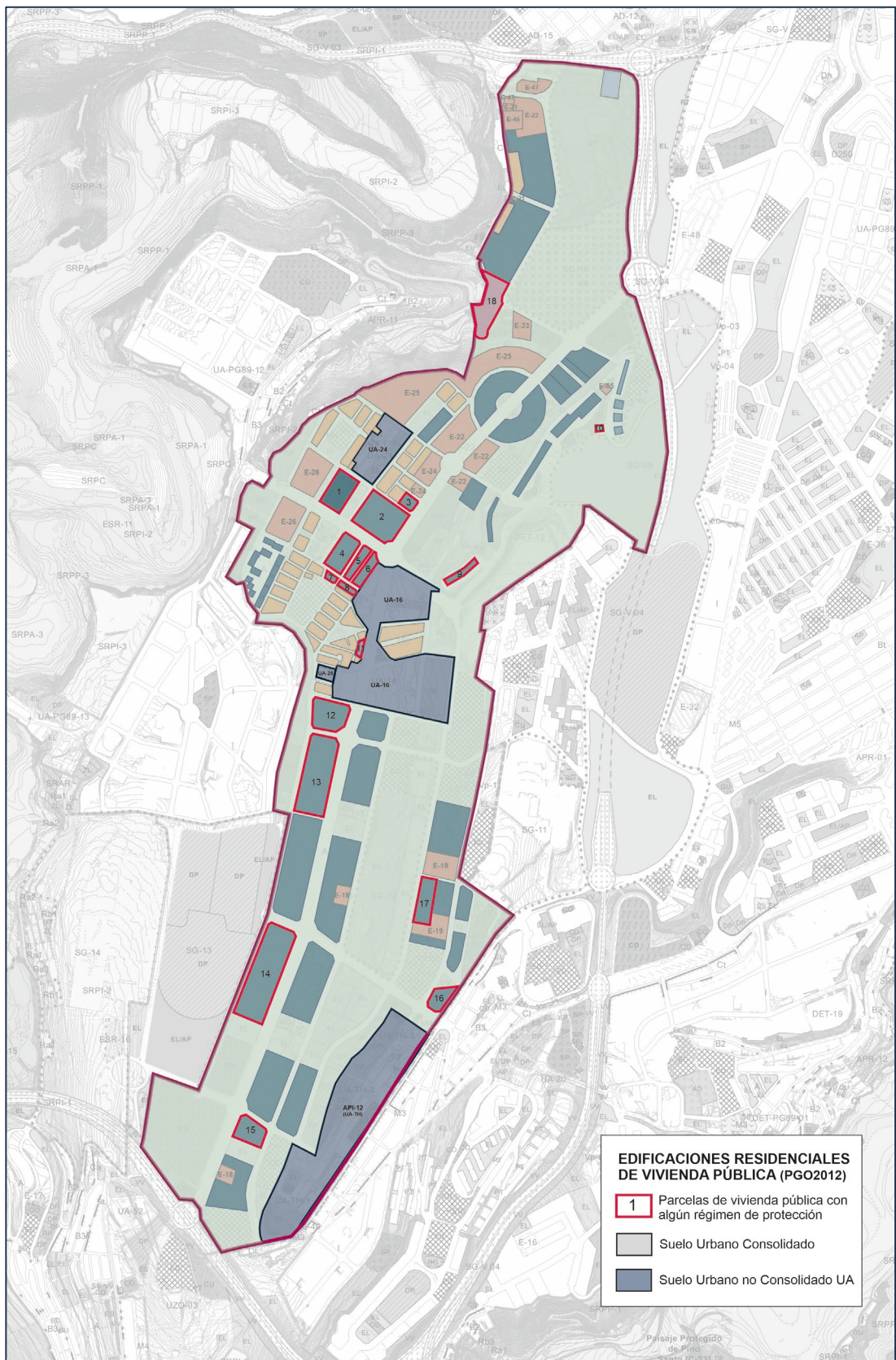
La presencia de la vivienda de promoción pública tiene un papel relevante en relación al resto del municipio, con una superficie de suelo de 138.186,54 m<sup>2</sup>, representa aproximadamente el 20% de la superficie total de parcelas destinadas a este fin.

El número de viviendas destinadas a este fin, según datos del catastro, asciende a 3.329 lo que supone aproximadamente el 10% de las viviendas existentes en la actualidad.

Únicamente la parcela Vp06 Doctor Chiscano está calificada como tal por el Plan General vigente.

En el cuadro y plano siguiente se señalan y reflejan los parámetros de superficie y número de viviendas en la actualidad y la localización de cada una de ellas.

MANZANAS RESIDENCIALES DESTINADAS A VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN EL ÁREA DE LA NUEVA CIUDAD ALTA			
Nº MANZANA PLANO	DIRECCIÓN, NOMBRE PROMOCIÓN	SUPERFICIE de MANZANA m <sup>2</sup>	N.º VIVIENDAS
1	Calle Camelia, 13-15	9.313,00	160
2	Calle Camelia, 1-9	16.578,00	308
3	Residencial Bugarvilla	2.104,00	66
4	Calle Mimosa, Las Torres 3-2	3.747,00	96
	Calle Pedro Barber Jorro, Las Torres 3-3	3.747,00	96
5	Calle Pedro Barber Jorro, 1-7-9-15	3.256,00	119
6	Prolongación Manzanilla, Las Torres	3.200,00	102
7	Calle Madreselva, 69a-69b	835,00	24
8	Calle Madreselva, Las Torres	1.334,00	44
9	Urbanización Reina Mercedes I y II	3.031,00	250
10	Calle Virgen del Pilar, P. P. Hostelería	1.884,00	61
11	Calle Drago, Residencial Drago	1.023,00	57
12	Avda Pintor Felo Monzón, c/ Trópico, c/ Fondos del Segura	10.063,00	200
13	Avda Pintor Felo Monzón, calle Fondos del Segura	23.627,00	487
14	Avda Pintor Felo Monzón, calle Fondos del Segura	30.939,00	565
15	Avda Pintor Felo Monzón, 43	6.802,00	90
16	Calle Lomo San Lázaro, 4	4.643,00	84
17	Calle Hoya del Enamorado 113-123	7.789,00	68
18	Vp 06 _ Doctor Chiscano (solar)	4.271,54	152
<b>TOTAL VIVIENDAS PROMOCIÓN PÚBLICA</b>		<b>138.186,54</b>	<b>3.329</b>



Plano de localización de las parcelas residenciales destinadas a algún régimen de promoción pública.

### 3.3.5 El Sistema viario.

#### 3.3.5.1. Principales vías arteriales y la Red Insular Estructurante.

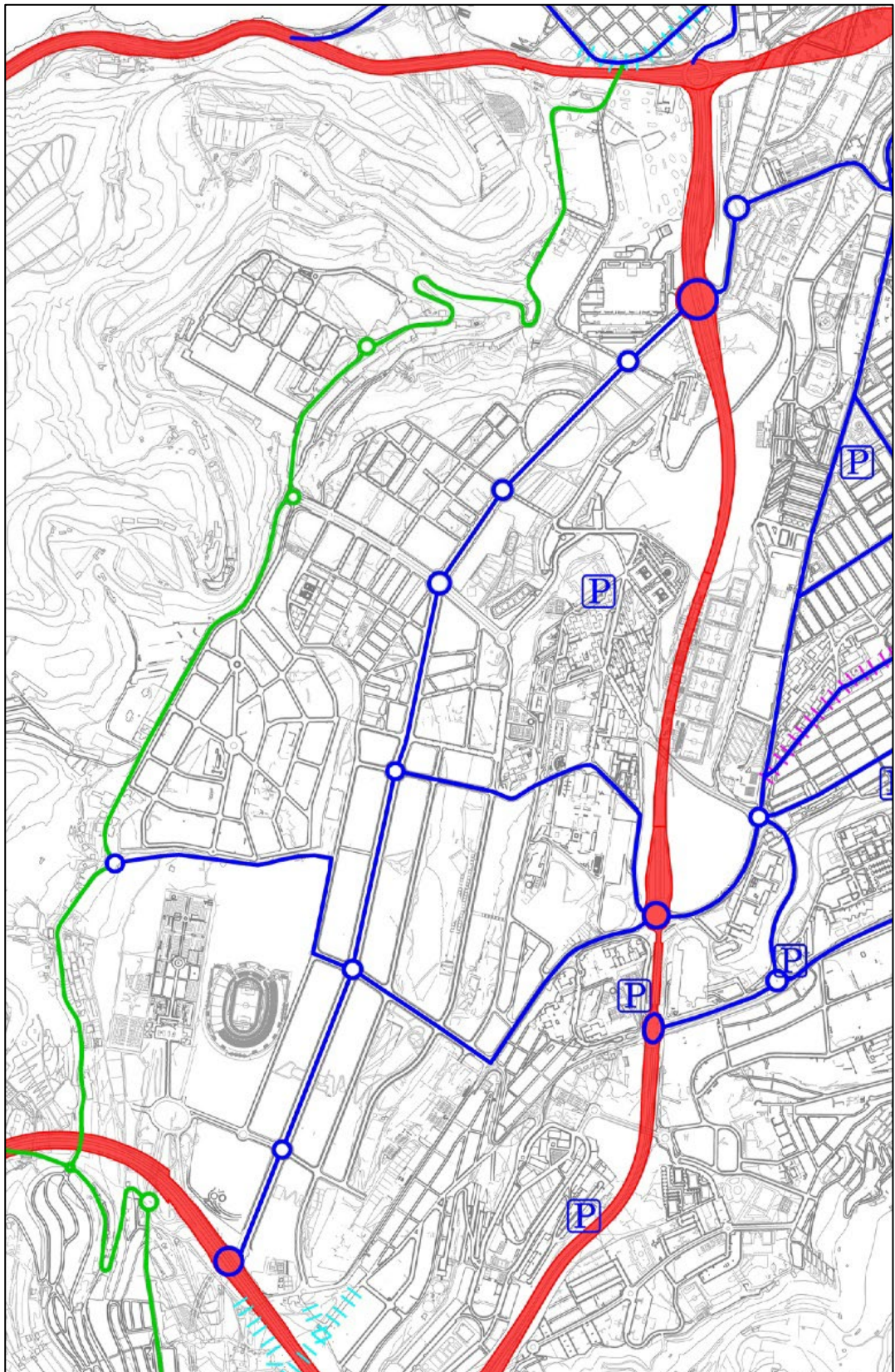
El ámbito de actuación de la Nueva Ciudad Alta se encuentra rodeada en todos sus límites por dos vías pertenecientes que forman parte de la red insular estructurante. En primera instancia, en la vertiente este de la zona, el trazado de la GC-23 la recorre en todo su desarrollo hasta encontrarse al sur del ámbito con la GC-3 ambas pertenecientes a la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria e incorporadas en la Red Insular Estructurante, siendo una de las vías más importantes de la movilidad global y que comunica el ámbito con cualquier parte del municipio. Gracias a que la conexión de esta vía con la Nueva Ciudad Alta se realiza en tres puntos a similar distancia entre sí y situados al norte, al sur y al este, facilita que la propia circunvalación actúe como vía rápida de desplazamiento de los vehículos que necesiten a través de ella. Estos tres puntos son el acceso que permite la incorporación a la malla urbana de la Nueva Ciudad Alta y a su red principal de comunicación.

Por otro lado, en su vertiente oeste limita con la carretera GC-340 o también llamada Carretera de Chile al comienzo, Carretera del Cardón en su tramo central y Carretera a Tamaraceite en su última parte. Esta vía forma parte de las principales vías arteriales de la ciudad, y a su vez, y como también ocurría con el caso de la circunvalación, se produce una conexión en el punto más septentrional del Polígono Industrial de Las Torres, de acceso desde esta vía de la Red Urbana Principal de la ciudad con este el ámbito.

#### 3.3.5.2. Esquema viario interno del ámbito.

En la actualidad, el sistema viario interior del Área de La Nueva Ciudad Alta podemos considerar que tiene como usuario principal el vehículo rodado. La superficie de suelo del ámbito ocupada por las calles y, en definitiva, por el coche es de 628.530m<sup>2</sup>, lo que supone el 24% de la superficie total ámbito.

En el apartado de los antecedentes se hace un breve recorrido sobre los orígenes, planes de ordenación y posterior desarrollo del área, remontándonos al PGO89 con la clasificación como suelo urbanizable de toda la zona localizada, entre el barrio de Guanarteme hacia las cotas altas de la ciudad, con los barrios de La Minilla, La Feria, Tarahales, San Lázaro y Las Torres en sus márgenes y una gran vía a modo de columna vertebral y función de rambla que articulaba todos los sectores en que se subdividiría este suelo, la actual Avda. Rey Juan Carlos I y Pintor Felo Monzón y que en la actualidad forma parte del sistema secundario de movilidad de la Ciudad dada su relevancia.



Representación gráfica del esquema viario externo e interno del ámbito de la Nueva Ciudad Alta. (Extracto del plano 01 "Movilidad motorizada" del Estudio Municipal de Movilidad del PGO2012).

Con una longitud de más de 3 Km., encontramos, en prácticamente todo el recorrido de la Avenida, pendientes que alcanzan el 6% llegando incluso a superarse en algunos tramos, como en el trayecto entre la rotonda del Dr. Negrín y el Centro Comercial “Las Ramblas”. La sección de la vía tiene un ancho aproximado de 50 metros, con dos aceras en los laterales de 8 metros y una franja central, a modo de rambla peatonal de 12 metros. Estas delimitan el espacio de circulación rodada el cual, debido a la importante presencia comercial en la zona y su funcionamiento, también, como acceso a los equipamientos deportivos de nivel supramunicipal próximos presenta, por lo general, un importante volumen de tráfico lo que hace que el uso peatonal de la rambla no resulte atractivo, siendo ésta, junto con la rambla de la calle Archivero Joaquín Blanco, los únicos espacios peatonales a tener en cuenta en el área al margen de los parques y plazas.



Diferentes perspectivas de la Avda. Juan Carlos I y Pintor Felo Monzón y la rambla central peatonal.

El resto de la trama viaria que constituye la urbanización, se estructura en base a esta vía, conformando una malla ortogonal que conecta, en determinados puntos con los suelos urbanos colindantes. Entre ellas, las más relevantes son la calle Archivero Joaquín Blanco Montesdeoca, y Lomo San Lázaro, con sección de rambla, que conectan con los barrios de La Feria y Los Tarahales.

Más allá de esta jerarquía de vías, el resto de calles interiores, se adaptan a la estructura urbana que organizó cada Plan Parcial de manera individual e independiente y que queda claramente reflejado en el tipo de urbanización de la zona alta, conocida como 7 Palmas, con grandes manzanas de residencia combinada con espacios destinados a dotaciones y equipamientos dentro de las mismas, y el área correspondiente con el

barrio de Las Torres, donde encontramos una trama viaria más extensa delimitando pequeñas manzanas, la mayoría de ellas generadas como continuidad de la trama de los suelos urbanos desarrollados en la década de los 70.

El principal problema con respecto al viario lo encontramos precisamente en aquellos ámbitos de suelo urbano que aún no se han desarrollado (UA-16 y API-12) con la presencia de calles que no tienen continuidad generando bloqueos para el acceso y desarrollo de la edificación de zonas colindantes por lo que interesa proceder a la ordenación directa de estos ámbitos a fin de lograr la continuidad de la trama.

Asimismo, se detecta la necesidad de ampliar las conexiones con los espacios urbanos colindantes, (Los Tarahales, La Minilla) con el objetivo de aligerar de tráfico las vías ya existentes que conforman, al día de hoy, parte de la trama viaria local.



Urbanización pendiente de finalización en la zona de Las Torres Altas. (UA-16)

En general, la proporción de superficie viaria en relación con la trama residencial, comparado con otras áreas de la ciudad, es bastante pequeña por lo que podemos valorarla, en este sentido bastante positivamente, pero se hace necesario realizar un estudio y propuesta en especial para el barrio de Las Torres con el fin de limitar el consumo de suelo que supone el viario en esta zona y el desarrollo de las UA señaladas.

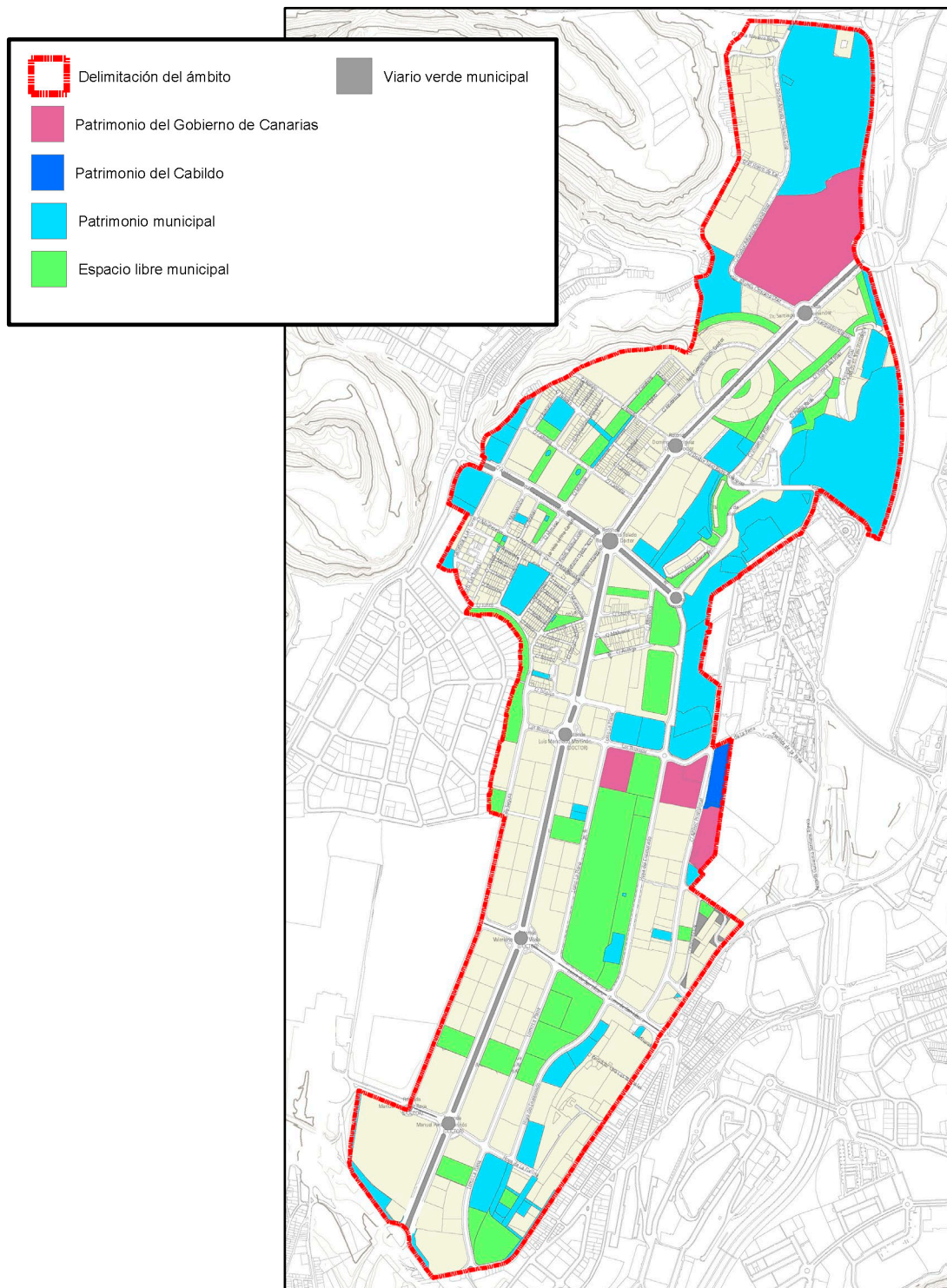
Asimismo, se echa en falta espacio para los transportes alternativos, ciclovías, entre otros, ante la proliferación de Scooter, patinetes eléctricos, bicicletas, etc. y la cada vez mayor presencia de plataformas móviles que permiten a un gran número de trabajadores transportar en estos medios diferentes servicios y productos hasta la puerta de los domicilios.

Y por supuesto, la aplicación de la perspectiva de género a la hora de proponer y ordenar estos nuevos espacios, fomentando la equidad, mejorando la seguridad y reduciendo los tiempos de traslado, permitiendo que todos, especialmente niños, personas con movilidad reducida con discapacidades y los adultos mayores se mantengan conectados con la comunidad.

En consecuencia, la propuesta de ordenación deberá contemplar unas secciones de viales que permitan llevar a cabo diseño orientado al multimodalismo; peatones, ciclistas, automóviles, transporte público, etc.

### 2.3.5 Titularidad del suelo.

Se trata de un área donde coexiste la propiedad privada de la edificación y la propiedad pública en una proporción equilibrada casi en un 50-50, tal y como se observa en la imagen siguiente.



### 3. INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO<sup>2</sup> PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA.

Incorporar la perspectiva de género a la hora de realizar la ordenación urbanística de un determinado ámbito, nos permite obtener una visión global de las necesidades de la población y lograr así la planificación un espacio urbano inclusivo y un efectivo funcionamiento de éste desde un punto de vista social y cultural, que integre las premisas de tiempo, funcionalidad y seguridad.

En este sentido, llevar a cabo un proceso de participación ciudadana es, por consiguiente, imprescindible para comprender y visibilizar, las vivencias, percepciones y experiencias de la población del ámbito de estudio siendo ésta la forma más fiable de tener un acercamiento real a las necesidades que tiene la ciudadanía en su territorio.

#### 3.1 La perspectiva de género y el marco normativo autonómico.

Tanto la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSEPC4/2017) como el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018 (RPC 181/2018), incorporan la perspectiva de género como un principio general de desarrollo urbanístico sostenible y de aplicación implícita en su política urbanística como criterio universal y se refieren en su articulado a la aplicación de la perspectiva de género y la igualdad entre hombres y mujeres.

En el punto VI del Preámbulo, dentro de los objetivos y principios rectores de la LSEPC 4/2017 se señala.

**“... esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales”.**

Esta misma referencia aparece en el Título preliminar, Capítulo II, relativo a los principios de la Ley, en concreto, en el apartado 6 del artículo 3, sobre “Desarrollo Sostenible”, que establece que:

---

<sup>2</sup> Guía metodológica para la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación.

“de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres”.

También encontramos una reseña al tema en el artículo 5 de esta Ley, relativo a los “Principios específicos”, en su apartado 2.a), donde establece, en relación con la ordenación territorial y urbanística, que principios inspiran esta Ley.

“La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.”

Asimismo, el artículo 81, sobre “Principios de la ordenación” determina, en el apartado 1.

“En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible”.

Y en la misma línea se desarrolla el Artículo 82, “Criterios de la ordenación” en el apartado a).

“La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:

- a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.”

En consecuencia, el reconocimiento explícito de la igualdad de hombres y mujeres, es un principio intrínseco del urbanismo actual que debe ser reconocido y abordado por los planes urbanísticos como un criterio más a tener en cuenta a la hora de llevar a cabo la ordenación de un determinado ámbito.

### 3.2 Criterios para la introducción de la perspectiva de género en la ordenación del ámbito de la Nueva Ciudad Alta.

Para poder llevar a cabo una intervención sobre el ámbito con perspectiva de género, es decir, de forma que todas las personas, independientemente de sus características físicas y sociales, puedan usar y disfrutar del espacio público sin necesidad de ver restringidos sus movimientos o las actividades que desarrollan por los condicionantes del entorno, se establecen una serie de objetivos agrupados en siete campos que constituyen las siete cualidades que consideramos debe tener un espacio urbano para ser considerado un espacio inclusivo:

**PROXIMIDAD, LEGIBILIDAD, VISIBILIDAD, VITALIDAD, SEGURIDAD, CONFORT Y COMUNIDAD.**



La ordenación propuesta buscará conseguir todos o el mayor número de objetivos previstos para obtener estas cualidades y lograr, así, mejorar las condiciones de vida del conjunto de la población y, en definitiva, la sostenibilidad social urbana del ámbito que permita estar en equilibrio entre todos y con el espacio urbano.

En el esquema anterior, se observa la interrelación que hay entre las distintas cualidades o características de manera que la imposibilidad de cumplir con uno o varios de los objetivos previstos en un determinado campo se pueda ver compensado con los de los demás.

A continuación, se describen los objetivos específicos que la ordenación propuesta necesita alcanzar para obtener las características señaladas:

#### **A. PROXIMIDAD. Movilidad/Identidad.**

Objetivos específicos.

1. Las conexiones viarias entre los distintos espacios de relación, dotaciones y equipamientos prioricen los recorridos peatonales y el transporte público minorando las distancias recorridas y aproximando estos lugares a toda la población.
2. Establecer plataformas únicas, al mismo nivel y con varias texturas de pavimento y elementos que definan las líneas de desplazamiento de las personas y transmita la sensación al vehículo de ser él quien invade el espacio público.
3. Facilitar la movilidad tanto rodada como peatonal, pero, además, recuperar la condición de la calle como principal espacio público para el desarrollo de las relaciones sociales favoreciendo la integración y la identidad del entorno urbano. Las calles dejan de ser un espacio de tránsito y se convierten en un lugar de destino y de relación.

#### **B. LEGIBILIDAD. Señalética / Estructura urbana.**

Objetivos específicos.

1. Conformar el espacio de manera que se pueda realizar una lectura rápida y eficaz del entorno más próximo para poder optar por un recorrida u otro de emergencia o necesidad de huida.
2. Construir una configuración urbana que permita comprender su estructura y la organización de su espacio para poder ubicarnos y ubicar aquellos lugares a los que queremos dirigirnos con facilidad.
3. Disponer la señalización suficiente o una disposición de recorridos sencillos y directos para poder situarnos en todo momento en el espacio.

### **C. VISIBILIDAD. Física / Social.**

Objetivos específicos.

1. Poder realizar una lectura directa del espacio en toda su amplitud para posibilitar la identificación de las personas y los elementos urbanos que estén a nuestro alrededor.
2. Localizar una posible salida ante una situación de riesgo.
3. Aportar una mayor visibilidad social a la mujer.

### **D. VITALIDAD. Afluencia.**

Objetivos específicos.

1. Favorecer la posibilidad de escucha de aquello que ocurra a nuestro alrededor para identificar con facilidad situaciones que puedan resultar peligrosas.
2. Poder ser escuchados en caso de pedir ayuda.
3. Diversificar las actividades que se desarrollen en el espacio urbano y garantizar la asistencia de la población. A más personas más probabilidad de ser escuchados en cualquier situación.

### **E. SEGURIDAD. Vigilancia natural solidaria.**

Objetivos específicos.

1. Propiciar la vigilancia natural de manera espontánea y cotidiana entre los ciudadanos.
2. Fomentar el cuidado y protección entre iguales de manera solidaria y no autoritaria ni impuesta en el entorno urbano.
3. Aumentar la afluencia de personas en el entorno urbano.

### **F. CONFORT. Visual/ Auditiva/ Mental/ Física.**

Objetivos específicos.

1. Conformar espacios acogedores y compuestos por el equipamiento necesario para potenciar la vitalidad de la escena urbana.
2. Dotar al entorno urbano de los elementos necesarios para poder desarrollar la vida cotidiana a una distancia y tiempos accesibles para todos los sectores de la población.

### **G. COMUNIDAD. Lugares de encuentro.**

Objetivos específicos.

1. Disponer espacios que potencien la socialización conjunta e igualitaria de los ciudadanos apostando por la generación de comunidad y unión entre todos.
2. Favorecer la convivencia entre todos propiciando el sentimiento de pertenencia.
3. Contribuir en las redes comunitarias.
4. Aumentar la afluencia de personas.

El nivel de consolidación de la trama urbana de la Nueva Ciudad Alta y su condición de barrio con una importante diversidad de población supone un importante condicionante para la consecución de un entorno cien por cien ajustado al objetivo de la sostenibilidad social urbana total.

No obstante, la ordenación deberá atender al mayor número de objetivos posible, y se podrán detectar en los planos de ordenación y/o en la normativa establecida de manera que, gracias a esa interrelación entre los diferentes bloques se consiga compensar aquellos que son deficitarios.

## 4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

### 4.1. OBJETIVOS

El área de actuación abarca una superficie aproximada de 255,70 Ha, conformando sus límites, al norte; la nueva penetración norte y el barrio de Guanarteme, al naciente; el borde del barrio de Escaleritas-Buenavista hacia el barranco de La Ballena, la Avenida de Escaleritas y su prolongación en la recta de Los Tarahales, al sur; el barrio de Almatriche y la carretera de Tamaraceite hasta encontrarse con la carretera de Las Torres; y al poniente, esta última carretera y el tramo final de la de Chile.

El objetivo principal de esta Modificación es llevar a cabo una nueva propuesta de ordenación pormenorizada que facilite y agilice el desarrollo urbanístico del ámbito procurando el equilibrio entre los siguientes factores:

1. Ajuste normativo de las determinaciones edificatorias residenciales provenientes de antiguos planes para su adaptación a las necesidades sociales y de habitabilidad actuales.
2. Reconocimiento de la categoría de suelo urbano consolidado de las áreas delimitadas como suelo urbano no consolidado por el PGO2012 y remitida su gestión a Unidades de Actuación, (UA-24 y UA-25) una vez finalizado el proceso urbanizador y materializado su edificabilidad.
3. Ordenación directa y reconocimiento de la categoría de suelo urbano consolidado, del ámbito delimitado por la UA-16, como suelo urbano no consolidado, una vez ha finalizado el 50% de su urbanización y materializado el porcentaje correspondiente de edificabilidad, a fin de establecer un ajuste de las determinaciones vigentes que mantienen bloqueado su desarrollo y la finalización del proceso urbanizador del 50% restante y que es además imprescindible para el correcto funcionamiento de la trama urbana colindante.
4. Culminación del proceso urbanizador iniciado hacía varias décadas en el borde noroccidental de la Ciudad Alta consolidada coincidente con el ámbito delimitado como API12, con el consiguiente reconocimiento de la categoría de suelo urbano consolidado y su ordenación directa.
5. Reordenación del sistema de calificación de parcelas en función de las nuevas necesidades de desarrollo y las últimas estrategias implícitas en la planificación urbana del espacio.
6. Reestructuración de la trama urbana, atendiendo a las nuevas pautas derivadas de los protocolos asociados a la movilidad, accesibilidad, perspectiva de género,

inclusión social y los procesos de descarbonización asociados a la lucha contra el cambio climático.

7. Integración y acondicionamiento ambiental y paisajístico del espacio edificado y de los sectores residuales de vacío urbanístico.
8. Dinamización del espacio público a través de la creación de lugares comunes y seguros asociados a la actividad económica de barrio, el ocio y las relaciones sociales e inclusivas en la calle.

Este escenario ha condicionado la definición de las alternativas de ordenación planteadas y que han sido estudiadas como variantes del modelo de ordenación a determinarse en esta Modificación a corto y medio plazo, las cuales se han abordado bajo la perspectiva de tres aspectos principales:

1. La reconsideración de la tipología edificatoria residencial, a fin de comparar diferentes formas de ocupación del suelo bajo los criterios de sostenibilidad y la inclusión social.
2. El sistema general de movilidad, estudiando diferentes variables que supongan una mejora de las condiciones de accesibilidad al interior de la trama edificada valorando posibles acciones sobre la red viaria urbana para adaptarla a los nuevos preceptos de peatonalización y descarbonización.
3. La recalificación y ordenación directa de aquellas parcelas residenciales, dotacionales, de equipamiento y de espacios libres que han quedado sin ejecutar por inadecuación al mercado inmobiliario actual, por la imposibilidad de resolución de la Unidad de Actuación a la que en su día estuvieron adscritas o en el caso de las parcelas dotacionales, de equipamiento o de espacios libres, por su incompatibilidad con la realidad territorial y urbanística actual.

Además de estas tres líneas de actuación principales, la ordenación se sustenta también en los siguientes preceptos.

- Completar la red de dotaciones y equipamientos existentes de cara a resolver de manera eficaz las carencias y necesidades sociales.
- Integrar en la ordenación las infraestructuras existentes y en uso.
- Contemplar los puntuales elementos naturales y paisajísticos que pudieran existir en la trama edificada de cara a su integración en la ordenación.

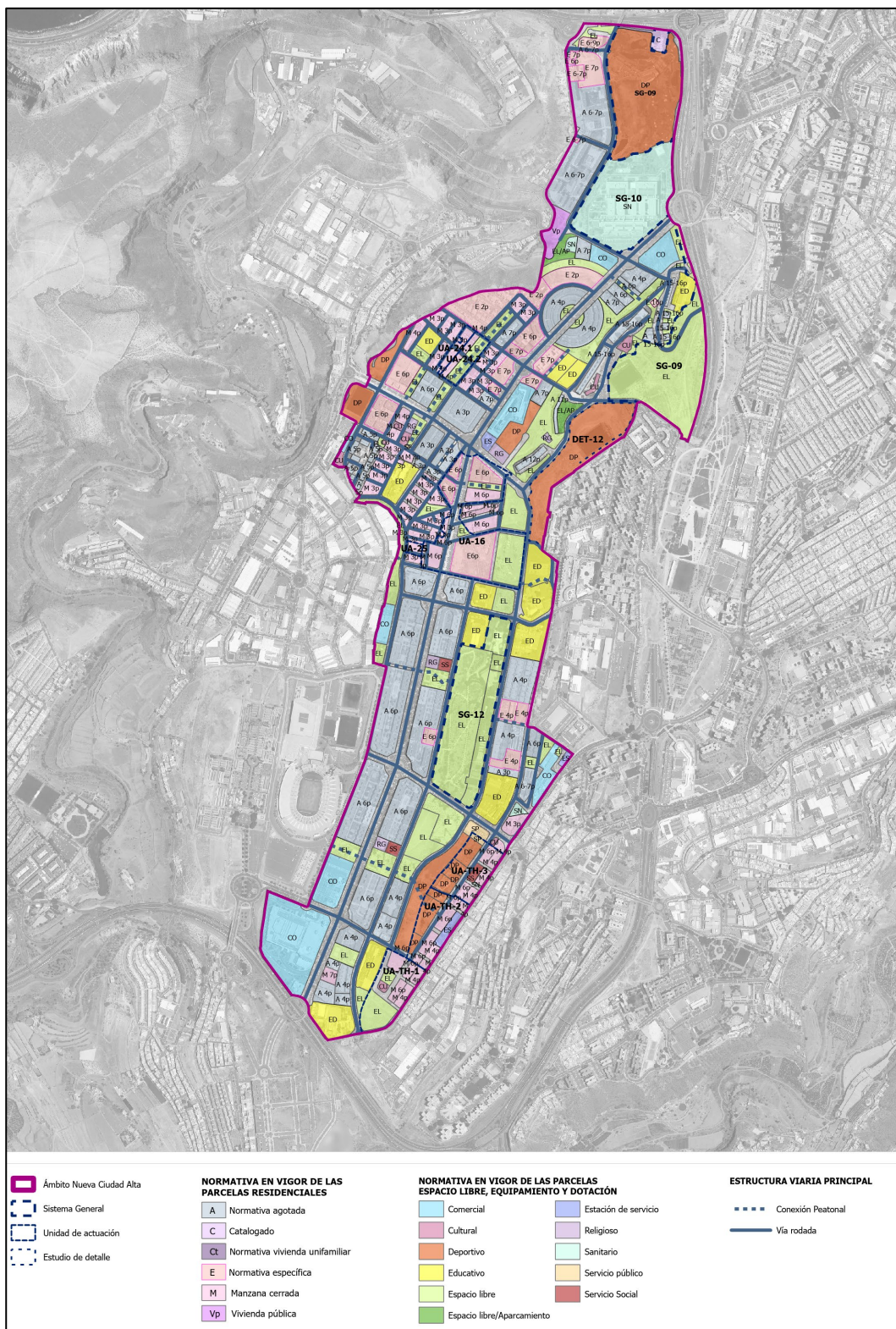
En consecuencia, las alternativas de ordenación que se proponen para La Nueva Ciudad Alta deberán incidir sobre los aspectos señalados anteriormente, pues todos ellos definen el modelo de desarrollo que ha de seguirse para una correcta ordenación

del ámbito, en concordancia con las determinaciones contenidas en el PGO2012 y en virtud de la problemática y potencialidad observadas en el ámbito.

Las alternativas parten, por tanto, de una base primordial definida con la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno y a sus aspectos paisajísticos buscando la minimización de las afecciones posibles tanto desde el punto de vista del futuro desarrollo como de la gestión de actuaciones propuestas.

En base a esto, se parte de la Alternativa 0, o mantenimiento de la ordenación vigente establecida en el PGO2012 para todo el ámbito; siguiendo con la Alternativa 1, que abarca la inacción de manera que se recoja la realidad urbanística, asumiendo la condición de suelo urbano consolidado de los suelos pendientes de desarrollar por cuestiones derivadas de la gestión, estableciendo una normativa que se ajuste a esa realidad, limitando a mínimos el crecimiento poblacional y recalificando los grandes vacíos existentes y no desarrollados para su incorporación al sistema de Espacios Libres del ámbito y, por último, las Alternativas 2 y 3, que presentan propuestas de actuación coincidentes en desarrollar acciones que ordenen el actual desarrollo urbanístico del espacio desde una perspectiva de sostenibilidad más precisa, partiendo del reconocimiento de la realidad actual, de la condición de suelo urbano consolidado de todo el área y comparando entre la menor ocupación del suelo y aumento de alturas o mayor ocupación, disminución de alturas pero igual población, y reformulando, en función a ello, el sistema de movilidad y la distribución de las dotaciones y espacios libres.

4.2. ALTERNATIVA 0. Mantenimiento del planeamiento urbanístico vigente. PGO2012<sup>3</sup>.



<sup>3</sup> La ordenación se describe pormenorizadamente en el Título 2 de este documento borrador.

La alternativa 0, recoge el escenario normativo vigente, es decir, mantiene la actual morfología urbana, la calificación parcelaria y la tipología edificatoria, así como todos los parámetros urbanísticos señalados en los Planos de Regulación del Suelo y en la Normativa del PGO2012 y su modificación posterior.

Lo que se busca con la alternativa 0 es poder comparar y valorar los beneficios de mantener la ordenación vigente que establece el Plan General 2012 en la que, toda el área está clasificada como suelo urbano, en la categoría de consolidado con algunas bolsas de diverso tamaño categorizadas como suelo urbano no consolidado estando la ordenación pormenorizada expuesta de manera extensa en el Título 2 de este documento Borrador.

Esta ordenación establece en el ámbito, una distinción de tipologías edificatorias residenciales en la que predominan las manzanas cerradas en convivencia con pequeñas parcelas con edificaciones de dos o tres plantas localizadas en áreas que fueron resultado de crecimientos espontáneos como sucede en la zona de Las Torres y que aún conservan su idiosincrasia de barrio. Los pocos bloques aislados de edificaciones en altura los encobramos en la zona del barrio del Pilar y son resultado del planeamiento de los años 70. La normativa zonal para las parcelas residenciales está distribuida en el ámbito de la siguiente forma; Norma A (edificabilidad agotada), Norma M (manzana cerrada), Norma E (específica, proveniente de antiguos planes de ordenación) y Vp (vivienda protegida).

Las alturas establecidas basculan entre; las 2 plantas de la Norma E-25 en la zona próxima al Hospital Doctor Negrín, al norte de la calle Doctor Gómez Bosch; las 7 plantas de las parcelas situadas en el entorno de la rotonda Domingo Rodríguez Ojeda, los bloques localizados en el barrio de El Pilar con alturas entre las 15 y 16 plantas con aplicación de la norma A, cuya edificabilidad se encuentra agotada y las 3-4 y 6 plantas de altura del resto de la parcela con aplicación de las Normas A, M y algunas E.

En cuanto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado, estos se corresponden con las siguientes Unidades de Actuación:

- UA-16 “Las Torres IV”: 6 plantas
- UA-24 “Las Torres I”: 4 plantas
- UA-25 “Las Torres II”: 3 plantas
- API-12 “Plan Especial de Reforma Interior de los Tarahales” (dividido para su gestión en 3 Unidades de Actuación).
  - UA-TH-1 “Los Tarahales I”: 4-6 plantas
  - UA-TH-2 “Los Tarahales II”: 4-6 plantas
  - UA-TH-3 “Los Tarahales III”: 4-6 plantas

ALTERNATIVA 0 SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS RESIDENCIALES EN EL ÁREA EN FUNCIÓN A LA NORMATIVA ZONAL DE APLICACIÓN.				
NORMA ZONAL	TOTAL SUPERF. m <sup>2</sup>	%	Nº APROX VIVIENDAS	Nº APROX HABITANTES
A	460.228	57,6	8.247	24.680
E	138.050	17,3	2.162	6.486
E45-UA16	36.607	4,6	1.065	3.195
M	88.872	11,1	3.191	9.571
M-UA16,24,25, API-12	60.373	7,6	2.096	6.072
Vp	10.204	1,3	152	456
C	5.041	0,6	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>799.375</b>	<b>100</b>	<b>16.805</b>	<b>50.463</b>

En el siguiente cuadro se desglosan superficies de los Sistemas Generales del ámbito, los cuales se mantienen inalterables en todas las propuestas de ordenación presentadas en las Alternativas, ya que no entra en los límites de esta modificación menor alterar las determinaciones de los Sistemas Generales existentes.

ALTERNATIVA 0. SUPERFICIE DE LAS PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES DE EL Y DOT CALIFICADOS.					
CALIFICACIÓN PGO2012	SUPERFICIE EJECUTADO m <sup>2</sup>	%	NO EJECUTADO m <sup>2</sup>	%	TOTAL SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SG-09A	104.321,70 (DP)	100			104.321,70
SG-09B			101.107,76 (EL)	100	101.107,76
SG-10	101.402,40 (SN)				101.402,40
SG-12	108.006,65 (EL)				108.006,65
<b>TOTAL</b>	<b>314.411,20</b>	<b>76</b>	<b>101.107,76</b>	<b>24</b>	<b>414.838,51</b>

El sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos, viene jerarquizado por la presencia de dos grandes Sistemas Generales de Espacios libres; SG-09 B (La Ballena) y el SG-12 (Parque Juan Pablo II) y dos Sistemas Generales dotacionales; el SG-09A (La Ballena) y el SG-11 (Hospital Negrín). Estos se localizan principalmente en la vertiente norte y noreste del área, zona donde se sitúan, también, la mayoría de los Espacios Libres, Dotaciones y equipamientos de carácter local del ámbito, así como el Estudio de Detalle DET-12 (Dotación en La Feria) de carácter Deportivo / Espacio Libre / Cultural.

ALTERNATIVA 0 SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONALES EN EL ÁREA INCLUIDOS SISTEMAS GENERALES		
CALIFICACIÓN	TOTAL SUPERF. m2	%
SG-EL	209.114	18
SG-DOT	205.724,10	18
EL	212.998	19
EL UAs	46.828	4
EQ-DOT	420.060	37
EQ-DOT UAs	37.563	3
<b>TOTAL</b>	<b>1.132.288</b>	<b>100</b>

En el apartado de la movilidad, la presencia de la Avenida “Juan Carlos I-Felo Monzón” conforma la columna vertebral del esquema viario. Esta vía que ejerce funciones de rambla, vertebra, en sentido norte-sur, prácticamente la totalidad del ámbito.

Esta configuración de eje central va acompañada de vías de menor dimensión que en paralelo a esta avenida priorizan los recorridos longitudinales siguiendo la fisionomía del Lomo donde se asienta la urbanización, siendo las principales calles: Alférez Provisional, Hoya del Enamorado, Fondos de Segura y Carretera de los Tarahales.

Todas estas vías están vinculadas el tráfico de vehículos rodados, viéndose intersectadas por otras seis vías transversales -calles Hoya de la Gallina, Lomo de San Lázaro, Las Borreras, Archivero Joaquín Blanco, Doctor Julio Barry y Virgen del Pilar- distanciadas entre sí en una longitud no inferior a 3 manzanas.

El resto de la trama urbana lo conforman un entramado más o menos regular de vías de pequeña sección que delimitan un gran número de manzanas.

Se trata, por tanto, de una estructura viaria diseñada para uso exclusivo del vehículo rodado, adoleciendo en prácticamente la totalidad del área de espacios peatonales, vías ciclistas o soluciones circulatorias que permitan el uso de transportes alternativos.

En el siguiente cuadro establecemos la relación, en porcentaje, entre las superficies de los diferentes usos localizados en el área en esta Alternativa 0, concluyendo que el uso residencial representa el 31% de la superficie total del ámbito, los Sistemas Generales el 16% y los espacios libres el 10%. Las parcelas dotacionales-equipamientos suponen el 18% sobre el total del área y el 24% restante lo conforma el sistema viario.

El número aproximado de viviendas totales que establece la ordenación del PGO es de 16.805 lo que supone una población aproximada de 50.463 habitantes, una densidad de 197 Hab/Ha y un estándar dotacional de 9,29 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante.

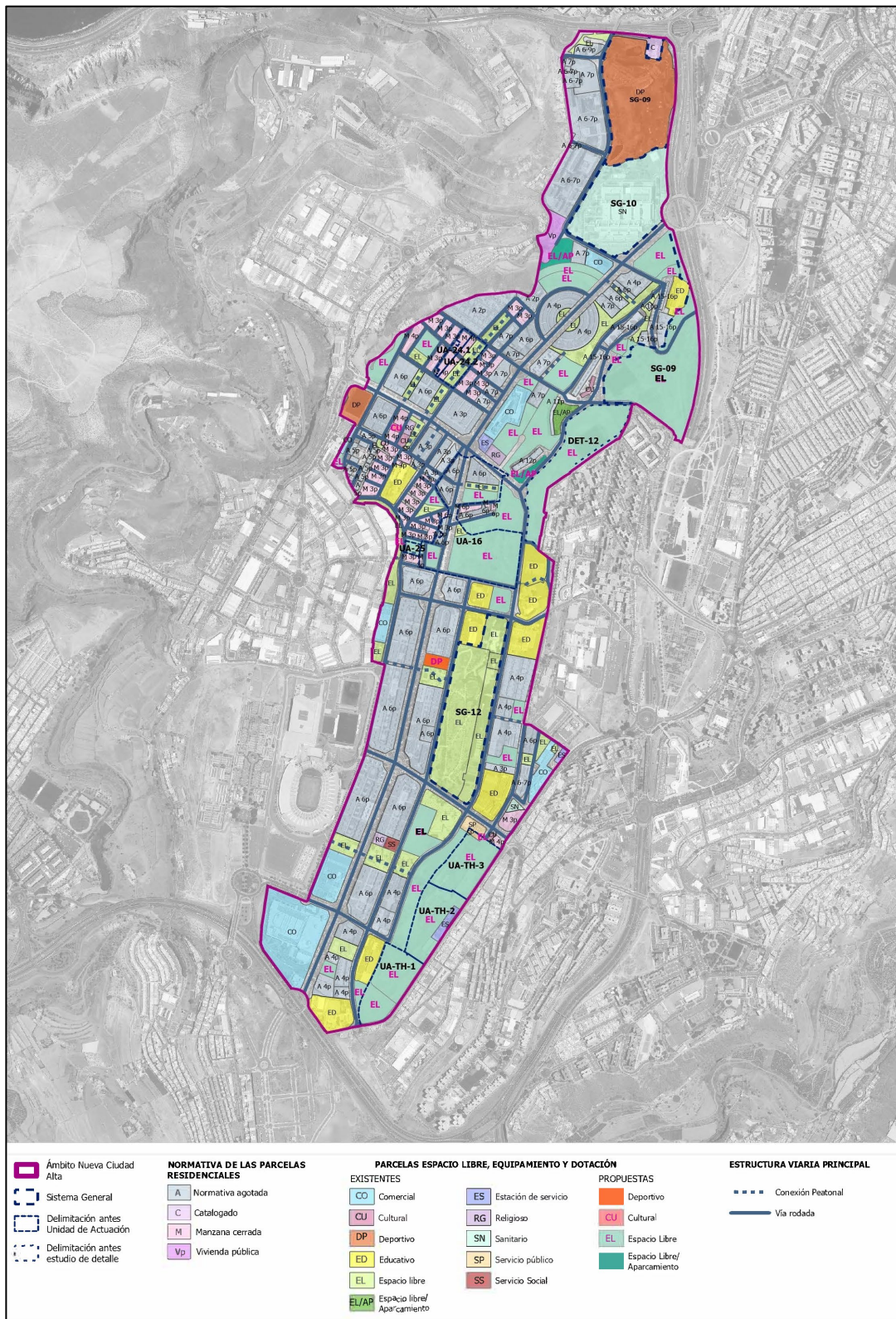
ALTERNATIVA 0	SUPERFICIE	%
<b>ÁREA DE ORDENACIÓN</b>	<b>2.557.050</b>	<b>100</b>
RESIDENCIAL	799.375	31
SISTEMAS GENERALES	414.838	16
ESPACIOS LIBRES LOCAL	259.826	10
DOTACIONES Y EQUIP.	457.623	18
VIARIO	625.387	25
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Nº APROX VIVIENDAS	16.805	
Nº APROX HABITANTES	50.463	
DENSIDAD Hab/HA	197	
ESTANDAR EL m <sup>2</sup> /Hab	9,29	

Como aspecto favorable de esta alternativa 0, señalar la posibilidad de contar con un documento ya aprobado por lo que se podría seguir controlando el desarrollo de la edificación en los próximos años evitando los trámites administrativos y el paréntesis temporal y económico que supone la aprobación de esta modificación.

Por el contrario, los inconvenientes derivan de la situación de bloqueo que el planeamiento vigente confiere a muchas de esas parcelas, en particular a las residenciales no ejecutadas calificadas con normativa zonal E, al no poder adaptarse al mercado inmobiliario actual (determinaciones urbanísticas muy restrictivas y obsoletas) o haberse agotado las vías de entendimiento dentro de las Unidades de Actuación en las que se encontraban adscritas.

Por otro lado, la ejecución de los Espacios libres previstos en el Plan y las dotaciones y equipamientos, necesita una actualización que los adapte a la realidad urbanística y territorial existentes, evitando saturación de espacios destinados a la misma finalidad mediante una reordenación estratégica de sus características, su funcionalidad o sus ubicaciones.

### 4.3. ALTERNATIVA 1. Asumir la realidad urbanística actual y establecer una normativa acorde con la situación.



La alternativa 1, establece una propuesta de ordenación en la que, se asume la realidad urbanística de las parcelas residenciales edificadas, estableciendo para todas ellas la Norma Zonal A (Edificabilidad Agotada) que sustituirá a las Norma Zonal E que ya esté ejecutada y se aplica la Norma M del PGO2012 en el resto de parcelas vacías de las manzanas que ya han materializado parte de su edificabilidad con el propósito de terminar su formalización. Las manzanas o conjunto de parcelas de gran tamaño en las que aún no se ha iniciado intervención, se califican como Espacio Libre o Deportivo al aire libre limitando así, el crecimiento residencial.

Las parcelas más afectadas por esta alternativa son las categorizadas en el planeamiento vigente como suelo urbano no consolidado y que no han podido finalizar su ejecución por estar supeditadas a la gestión de la Unidad de Actuación. Esta alternativa asume la realidad de la urbanización que las circunscribe y establece su reconocimiento como suelo urbano consolidado, calificando como Espacio Libre todas aquellas parcelas que no hubieran iniciado la tramitación para llevar a cabo su ejecución; UA-16 “Las Torres IV” y las Unidades que conforman el AP-12 “Recta de Los Tarahales”.

El esquema viario no sufre alteración alguna conservando el ámbito la estructura territorial actual con diferentes tramas viarias; unas más densas y conformando pequeñas manzanas y otras con una configuración en retícula con calles de sección variable, formalizando manzanas de gran tamaño tomando siempre como eje principal en base al cual se organiza esta trama la Avda. Juan Carlos I y Pintor Felo Monzón.

En la propuesta se implementa el uso peatonal del espacio público al aumentar la superficie destinada a Espacios Libres los que facilita los desplazamientos a pie y con vehículos no motorizados.

La ordenación propuesta contempla, por tanto, solo tres Normas Zonales; la que corresponde a las áreas de la ciudad donde se ha agotado el aprovechamiento urbanístico (norma Zonal A), la de edificaciones de Vivienda colectiva sobre alineación oficial conformando manzanas cerradas (norma Zonal M) y la tercera y última se corresponde con parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (Norma Zonal Vp).

Se desglosan a continuación las superficies resultantes con la aplicación de la Normativa residencial propuesta en esta alternativa.

<b>ALTERNATIVA 1</b>				
<b>SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS RESIDENCIALES EN EL ÁREA EN FUNCIÓN A LA NORMATIVA ZONAL DE APLICACIÓN.</b>				
<b>NORMA ZONAL</b>	<b>TOTAL SUPERF. m2</b>	<b>%</b>	<b>Nº APROX VIVIENDAS</b>	<b>Nº APROX HABITANTES</b>
<b>A</b>	569.213	86	11.384	34.153
<b>M</b>	86.209	13	2.874	8.621
<b>Vp</b>	10.204	1,5	152	456
<b>C</b>	5.041	0,8	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>670.667</b>	<b>100</b>	<b>14.411</b>	<b>43.233</b>

Como ya se ha expuesto, esta alternativa no propone la calificación de nueva superficie de suelo destinada a uso residencial lo cual queda reflejado en los datos del cuadro anterior; la Norma Zonal A constituye la mayoría de la superficie con un 86%, sobre el total parcelas residenciales, al absorber toda la Norma E no ejecutada, la siguiente, con un 13%, es la Norma Zonal M donde se reconoce lo ejecutado en la actualidad, y las que ocupan la menor superficie se corresponde con la parcela calificada como VP viviendas protegidas, con un 1,5% de superficie y la edificación catalogada que no llega al 1% de la superficie.

En consecuencia, la superficie de suelo residencial y la población estimada en esta alternativa se reduce en un 10% con respecto a la del planeamiento vigente, representada en la Alternativa 0 (731.879 m2 y 50.463 hab)

A continuación, se incluye el cuadro de superficies de los Espacios Libres y los Espacios Libres – Aparcamiento calificados diferenciando entre los existentes y los propuestos por esta alternativa. Las superficies de los Sistemas Generales del ámbito se mantienen inalterables con respecto a la Alternativa 0 en todas las propuestas.

<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>SUPERFICIE DE SUELO m<sup>2</sup></b>		<b>TOTAL SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>
	<b>EXISTENTES</b>	<b>PROPUESTA</b>	
EL	147.649	424.467	554.181
EL/AP	2.307	11.269	16.794
<b>TOTAL</b>	<b>149.956</b>	<b>435.736</b>	<b>585.692</b>

Al igual que sucede con las parcelas residenciales y como ya se expuso, esta alternativa reconoce la existencia de los Espacios Libres ya ejecutados y amplía su superficie calificando con tal las grandes parcelas o manzanas que no han materializado su ejecución entre las que se incluye la superficie del DET-12 (65.688 m2), cuyo uso cualificado es el dotacional, estableciendo el uso Espacio Libre como principal, eliminando la remisión a esta figura de ordenación y pasando a ser ordenado

directamente. En consecuencia, en el cuadro anterior se hace una distinción entre la superficie de Espacios Libres (EL y EL/AP) existentes y las nuevas calificaciones dando como resultado 586.692m<sup>2</sup> lo que supone multiplicar por 2 la superficie con respecto a las parcelas calificadas por el PGO2012 (259.826 m<sup>2</sup>)

Con la ordenación propuesta por esta Alternativa, la superficie total de Espacios Libres locales más los Espacios Libres de Sistema General (794.806 m<sup>2</sup>) representa el 30 % del total de la superficie del ámbito.

En el siguiente cuadro se muestran las superficies de las parcelas de dotaciones y equipamientos calificadas por esta alternativa, las cuales, en coherencia con lo explicado en los puntos anteriores, no se proponen nuevas calificaciones y se mantienen únicamente las de las parcelas ejecutadas.

PARCELAS DOTACIONALES	SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>
	EXISTENTE
CO	104.525
CU	3.701
DP	10.795
ED	140.334
ES	4.292
RG	4.376
SN	1.865,78
SP	4.014
SS	2.200,30
<b>TOTAL</b>	<b>276.103</b>

La superficie total de parcelas calificadas como Equipamiento-Dotación es de 276.103 lo que supone una reducción, en favor de nuevos Espacios Libres, del 36 % de la superficie en relación a las parcelas calificadas por el PGO2012 (457.623 m<sup>2</sup>).

ALTERNATIVA 1	SUPERFICIE	%
<b>ÁREA DE ORDENACIÓN</b>	<b>2.557.050</b>	<b>100</b>
RESIDENCIAL	685.313	27
SISTEMAS GENERALES	414.838	16
ESPACIOS LIBRES LOCAL	585.691	23
DOTACIONES Y EQUIP.	276.103	11
VIARIO	595.104	23
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Nº APROX VIVIENDAS	14.411	
Nº APROX HABITANTES	44.111	
DENSIDAD Hab/HA	173	
ESTANDAR EL m <sup>2</sup> /Hab	18	

En resumen, de los cuadros anteriores se concluye que el uso residencial representa el 27% de la superficie total del ámbito, los Sistemas Generales el 16% y los espacios libres locales el 23%. En menor proporción se engloban las parcelas dotacionales con un 11% sobre el total del área y el 23% restante lo conforma el sistema viario, que ve, también reducida su superficie al ser absorbido en parte por los grandes espacios libres. En consecuencia, tenemos una densidad bastante inferior en relación a la ordenación vigente, 173 hab/Ha y un estándar de Espacios Libres muy elevado, 18 m<sup>2</sup>/Hab.

No cabe duda que uno de los factores más favorables de la presente alternativa es la amplia superficie de Espacios Libres, lo que desde el punto de vista ambiental la conforma como una propuesta de ordenación potencial, pero a la vez, esto puede constituir un hándicap para la socialización de la población que es uno de los objetivos principales de la presencia de estos espacios en la ciudad.

El desarrollo de los espacios libres en la trama urbana es un importante indicador de calidad de vida de la población ya que tienen la capacidad de facilitar la socialización y la reunión de las personas, pero en este escenario propuesto muchos de ellos no ofrecen el suficiente grado de atracción por sus grandes dimensiones y su localización. Son áreas muy amplias en las que la percepción de seguridad se desvanece y la proximidad se ve cuestionada en esta propuesta siendo uno de los factores que más influye para su utilización por parte de la población. Estas grandes dimensiones, no permiten la aplicación de parámetros tan importantes en la habitabilidad del espacio público como la accesibilidad, la permeabilidad peatonal y la seguridad.

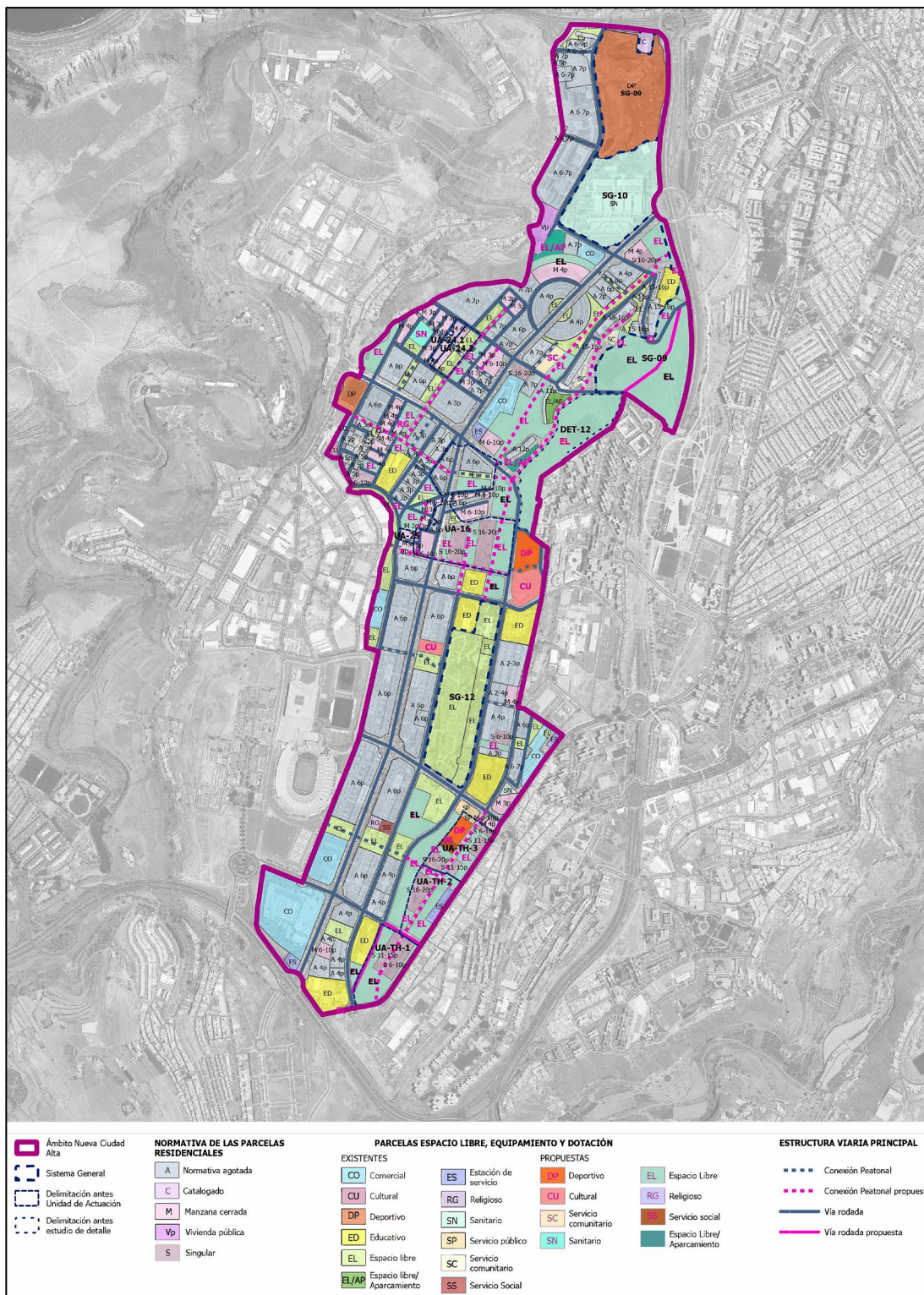
Como se ha señalado, estos grandes espacios pueden llegar a producir sensación de inseguridad para el usuario y desconexión con la trama urbana más próxima ya que la distancia para atravesarlos genera largos recorridos, ampliando la distancia de acceso de las personas a los servicios básicos que es, a la vez, la garantía de la sostenibilidad de los mismos.

Por otro lado, la ordenación estructural del PGO2012, establece un eje vertebrador de espacios libres que, a la vez que atraviesan el ámbito, conectan los grandes equipamientos situados en los linderos Este-Oeste, pero con esta propuesta, esta línea estructurante se desvanece generando una importante descompensación de ubicación entre el espacio libre y las dotaciones y equipamientos. Con esta distribución del suelo clasificado no existe diversidad suficiente para alcanzar el equilibrio entre usos y funciones urbanas.

Además, no debemos obviar, la importante inversión económica que supondría para las arcas municipales la obtención de todo este suelo lo que inevitablemente llevaría a ralentizar aún más el desarrollo del ámbito.

Asimismo, el único desarrollo residencial futuro se podrá llevar a cabo con la ejecución de las manzanas con aplicación de la Norma Zonal M, que se corresponde con el 13% de las parcelas residenciales puesto que, al resto, el 85%, se les aplica la normativa A de edificabilidad agotada, y esto podría suponer un bloqueo del mercado residencial lo que con mucha probabilidad dará lugar a un envejecimiento y despoblamiento del ámbito en un corto espacio de tiempo si no se establecen determinaciones que flexibilicen su aplicación.

4.4. ALTERNATIVA 2. Reducción de la ocupación de suelo residencial mediante el aumento puntual de la altura de la edificación y el incremento de superficie destinada a espacio público. Optimización de la estructura viaria con potenciación de la movilidad peatonal.



La Alternativa 2, presenta una propuesta más desarrollista desde el punto de vista residencial que la anterior. Al igual que en la alternativa 1, se establece la Norma Zonal A para las edificaciones ya ejecutadas proponiendo determinaciones normativas más flexibles que las libere del bloqueo que produce las determinaciones vigentes y se mantiene la Norma Zonal M para las parcelas pendientes de ejecutar en pequeñas manzanas/parcelas, en concreto en el entorno del Barrio de Las Torres y Los Tarahales con la posibilidad de aumentar la altura establecida hasta un máximo de 10 plantas previa delimitación de una actuación de dotación en el supuesto de prevalecer esta propuesta de ordenación. Lo novedoso, por tanto, de la propuesta de esta alternativa radica en establecer una ocupación del suelo basada en el crecimiento en altura de la edificación. Tomando como referencia el urbanismo planteado en la zona en los años 60-70, del que las torres del barrio del Pilar son una muestra, esta alternativa propone, además, la ejecución de edificios aislados en parcelas o manzanas de mediano/gran tamaño con alturas que oscilan entre las 12 y 20 plantas dependiendo, de su localización y de la visual del perfil desde el paisaje colindante y concentrándola en tres áreas; norte, tramo central y extremo sur del ámbito.

En el cuadro siguiente se desglosan las superficies de las áreas en función a la Norma Zonal de aplicación. Aparece una nueva tipología que se suma a las tres existentes y cuyas determinaciones buscan el desarrollo en altura de la edificación residencial; la Norma Zonal S. Esta normativa propone limitar la ocupación por parte de la edificación del espacio de la parcela y poder materializar la edificabilidad creciendo en altura, lo que permitirá liberar suelo para espacios libres privados/públicos sin que ello suponga un aumento considerable del número de habitantes y por tanto de la densidad, aunque, como ya se expone en el apartado 2.3 de este documento borrador, el área se encuentra muy por debajo de los límites que establece la legislación vigente. Las parcelas propuestas para la aplicación de esta Normativa se sitúan en zonas concretas del área de ordenación, susceptibles de acoger un elemento que actúe de hito paisajístico de referencia para el ciudadano, que le sirva para orientarse e identificar su localización. El número de plantas máximas propuestas se estima en base a la localización del edificio dentro del ámbito; así, la parcela que presenta una propuesta de 20 plantas (la de mayor altura) se localiza en el suelo calificado en la actualidad como comercial, sin desarrollar, al comienzo de la Avda. Juan Carlos I, y en frente del Hospital Dr. Negrín. La ubicación de esta parcela, en las cotas más bajas del ámbito y su proximidad con las torres del barrio de El Pilar la hace susceptible de albergar un edificio de gran altura que funcione como hito de referencia y actúe como elemento conector entre las torres ya existente y el resto de la trama edificada con una escala menor. Se propone también, como una posible alternativa para la renovación y regeneración de parte de la trama urbana del barrio de Las Torres, en la zona más

próxima al polígono industrial, y aprovechando la presencia de mayor número de solares vacíos u ocupados por pequeñas naves llevar a cabo una reorganización de la edificabilidad residencial de la zona liberando suelo para esponjar la trama y localizando dos parcelas de unas 12 y 16 plantas que asuman la edificabilidad de la zona renovada. El resto de parcelas con edificación en altura se proponen en los ámbitos categorizados como suelo urbano no consolidado que pasan a ordenación directa en esta modificación antes UA-16 “Las Torres IV” y API12 “Recta de Los Tarahales” con edificaciones cuyas alturas oscilan entre las 16 y las 20 plantas.

<b>ALTERNATIVA 2</b>				
<b>SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS RESIDENCIALES EN EL ÁREA EN FUNCIÓN A LA NORMATIVA ZONAL DE APLICACIÓN.</b>				
<b>NORMA ZONAL</b>	<b>TOTAL SUPERF. m2</b>	<b>%</b>	<b>Nº APROX VIVIENDAS</b>	<b>Nº APROX HABITANTES</b>
<b>A</b>	583.859	76	12.164	36.491
<b>M</b>	104.785	14	3.493	10.478
<b>S</b>	63.264	8	2.109	6.326
<b>Vp</b>	10.204	1,3	152	456
<b>C</b>	5.041	0,7	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>767.153</b>	<b>100</b>	<b>17.918</b>	<b>53.755</b>

Como se puede observar, con esta propuesta, la Norma Zonal A sigue siendo la mayoritaria alcanzando un 76%. La siguiente en proporción es la Norma Zonal M con un 14% y en tercer lugar la nueva Norma Zonal S que supone un 8 %. La superficie de parcelas correspondiente a viviendas protegidas Vp. se mantiene con respecto a la anterior, con la misma superficie y en la proporción más pequeña (1,3%) por los motivos ya comentados en puntos anteriores al igual que los parámetros de la parcela catalogada (0,7%).

En consecuencia, la superficie de suelo residencial se reduce en un 4% con respecto a la del planeamiento vigente (799.375 m<sup>2</sup>), pero la población estimada aumenta en un 7% en relación a estimada actual (50.463 hab.) y reflejado en la alternativa 0.

A continuación, se incluye el cuadro de superficies de los Espacios Libres y los Espacios Libres - Aparcamiento. Las superficies de los Sistemas Generales del ámbito se mantienen inalterables con respecto a la Alternativa 0 en todas las propuestas.

ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>		TOTAL SUPERFICIE m <sup>2</sup>
	EXISTENTES	PROPUESTA	
EL	182.399	276.347	458.746
EL/AP	5.525	11.269	16.794
<b>TOTAL</b>	<b>187.924</b>	<b>287.616</b>	<b>475.540</b>

Igualmente, esta alternativa reconoce la existencia de los Espacios Libres ya ejecutados y a diferencia de la alternativa 1, amplía su superficie manteniendo la calificación de algunos, previstos en el planeamiento vigente que aún no se han ejecutado y que se consideran acordes con el esquema urbano de la ordenación propuesta. En consecuencia, en el cuadro anterior se hace una distinción entre la superficie de Espacios Libres (EL y EL/AP) existentes y las nuevas calificaciones propuestas entre las que se incluye la superficie delimitada como DET-12 (65.688 m<sup>2</sup>) en el planeamiento vigente, para la que se elimina la remisión a esta figura de ordenación, quedando ordenado directamente con uso principal de Espacio Libre.

La superficie total de Espacios Libres de carácter local calificados asciende aproximadamente a 475.540 m<sup>2</sup> lo que supone un incremento de casi el doble con respecto a las parcelas calificadas por el PGO/2012 (259.826 m<sup>2</sup>).

En cuanto a las parcelas de dotaciones y equipamientos, igualmente se mantiene la calificación de las parcelas ya existentes, 276.103 m<sup>2</sup>, y se delimitan como nueva calificación, unos 41.463 m<sup>2</sup> de suelo destinados a diferentes usos dotacionales en función de las necesidades detectadas en distintas zonas, dando como resultado 317.566 m<sup>2</sup>. Algunas de estas parcelas agrupadas como propuesta son parcelas que ya estaban calificadas en el PGO las mantienen su calificación, pero se cambia el uso principal. El resto se trata de nuevas parcelas localizadas en los ámbitos afectados por la delimitación de Unidades de Actuación en los que se establece la ordenación directa llevando a cabo una reordenación en relación a lo vigente. El resultado da una reducción en unos 140.000 m<sup>2</sup> relación a la ordenación vigente a favor de mayor superficie de espacios libres.

PARCELAS DOTACIONALES	SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>		
	EXISTENTE m2	PROPUESTO m2	TOTAL m2
CO	104.525		104.525
CU	3.701	18.089	21.790
DP	10.795	12.180	22.975
ED	140.334		140.334
ES	4.292		4.292
RG	4.376	641	5.017
SN	1.865,78	5.379	7.245
SP	4.014		4.014
SS	2.200,30	5.174	7.374
<b>TOTAL</b>	<b>276.103</b>	<b>41.463</b>	<b>317.566</b>

En este tercer escenario (alternativa 2), se sigue manteniendo, en gran medida, la estructura de la trama viaria proponiendo una conexión con el barrio de Escaleritas a través de la prolongación de la calle Albahaca hasta la calle Alférez Provisional en el barrio de La Feria y desde la cima del barrio conectar con la calle Virgen del Pilar. La ordenación directa de las Unidades de Actuación 16 y API-12 permite, además, el desbloqueo que existe en la actualidad de vías muy importantes para facilitar las conexiones en el ámbito, principalmente las dos nuevas conexiones con la carretera de Los Tarahales; una como prolongación de la calle Hoya de la Gallina y la otra, la prolongación de la calle Hoya del Enamorado.

Se propone también el uso como vía peatonal o en su defecto, plataforma única, de un importante número de calles existentes y algunas de nuevo trazado especialmente en los ámbitos de ordenación directa, destacando las conexiones transversales, para facilitar la conexión con los grandes equipamientos existentes en los linderos del área; Recinto Ferial a naciente y El Estadio Gran Canaria y El Arena y el centro Comercial 7 Palmas, a poniente, atendiendo a los nuevos protocolos que hacen de los entornos urbanos, ámbitos de convivencia amables, acogedores, saludables y seguros. En este sentido, las zonas de mayor densidad, como el barrio de Las Torres constituyen el espacio más proclive a la movilidad no basada en el automóvil y que permite desplazamientos más cortos, mayor diversidad de recorridos y un transporte público más eficiente.

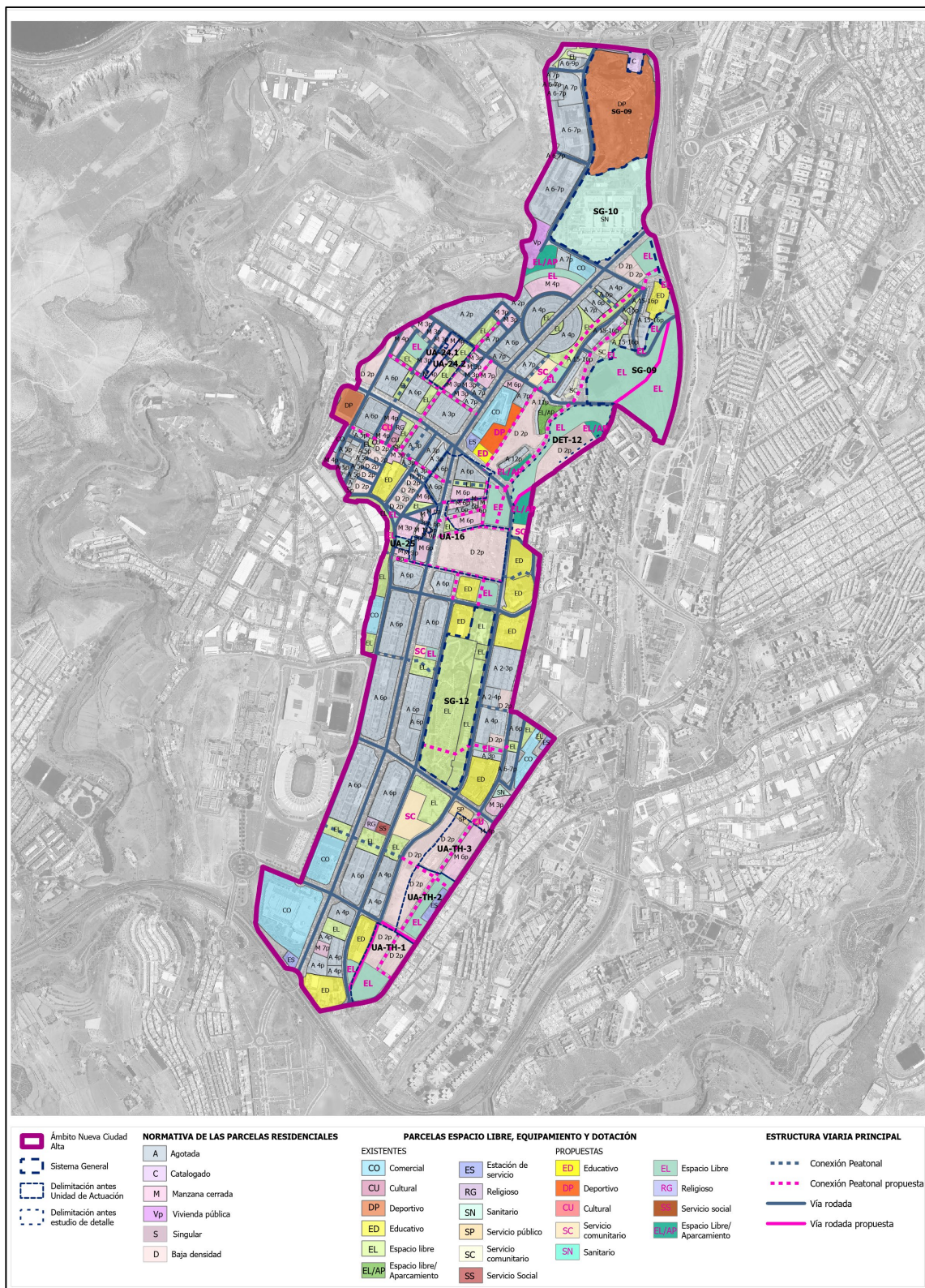
ALTERNATIVA 2	SUPERFICIE	%
<b>ÁREA DE ORDENACIÓN</b>	<b>2.557.050</b>	<b>100</b>
RESIDENCIAL	767.153	30
SISTEMAS GENERALES	414.838	16
ESPACIOS LIBRES LOCAL	475.540	19
DOTACIONES Y EQUIP.	317.565	12
VIARIO	581.953	23
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Nº APROX VIVIENDAS	17.918	
Nº APROX HABITANTES	53.755	
DENSIDAD Hab/HA	210	
ESTANDAR EL m2/Hab	12	

Como resumen de los cuadros anteriores se concluye que el uso residencial representa el 30% de la superficie total del ámbito, los Sistemas Generales supone el 16% y los espacios libres de carácter local 19%. En menor proporción se engloban las parcelas dotacionales con un 12% sobre el total del área y el 22% restante lo conforma el sistema viario. A pesar de que la superficie residencial es menor que en la ordenación vigente (Alternativa 0), el número de viviendas previsibles y de habitantes es superior debido al aumento de altura que se propone en determinadas parcelas residenciales y la liberación de la limitación del número de viviendas establecidas en la Norma zonal E y muchas de las parcelas con Norma Zonal A. En consecuencia, tenemos una densidad un poco superior a la ordenación vigente, 210 hab/Ha y un estándar de Espacios Libres más elevado, 12 m2/Hab.

En conclusión, el esquema de ordenación propuesto en esta alternativa busca establecer un equilibrio entre lo existente y lo propuesto compensando con una mayor superficie de espacios libres y siendo más específicos con la ubicación de los dotacionales en las zonas urbanas más compactas incrementando y dinamizando, así, el espacio público con lugares accesibles, confortables y seguros asociados a la actividad económica y de ocio del entorno. En consecuencia, el sistema de dotaciones y equipamientos en esta propuesta busca el desarrollo equitativo, justo y sostenible que da respuesta a las necesidades actuales.

Se trata por tanto de una propuesta, la de la alternativa 2, que se alinea con las tres caras de la sostenibilidad; la económica, la social y la ambiental.

### 4.5. ALTERNATIVA 3. Aumento de la ocupación del suelo residencial, implementación de la baja densidad y establecimiento de la movilidad peatonal como preferente.



La propuesta de ordenación de la Alternativa 3 amplía la superficie destinada a uso residencial en comparación con las propuestas anteriores, planteando una ocupación extensiva del territorio, con aplicación de una tipología de baja densidad, Norma Zonal D, con el fin de propiciar un desarrollo de la trama urbana con características propias de La Ciudad Jardín, del tipo unifamiliar con una o dos plantas de altura.

Al tratarse de una tipología donde la parte de la parcela residencial que no es ocupada por la edificación se destina a jardines, se reduce la proporción de Espacios Libres de carácter público en el área.

Esta alternativa basa, por tanto, su propuesta de ordenación en aplicar esta Norma a los espacios vacíos de los suelos pendientes de desarrollar, algunos incluso de titularidad pública para su uso como vivienda de protección o nuevos modelos de viviendas destinados a personas de avanzada edad o movilidad reducida. El resto del ámbito, como sucede con la Alternativa 2, mantiene el reconocimiento de lo existente, asumiendo la Norma Zonal en aquellas manzanas o grupo de parcelas ya ejecutadas y reservando la norma zonal M para las pequeñas parcelas localizadas en áreas donde ya se ha ido consolidando con esta formalización.

Asimismo, con esta propuesta se potencia el tránsito peatonal, al disminuir la densidad de la población disminuye el volumen de tráfico rodado por lo que facilita y fomenta los traslados a pie de la población. Por ello se propone el uso como tal de muchos de los viales existentes especialmente en el barrio de Las Torres. Se mantienen también las conexiones propuestas en la alternativa anterior con el barrio de Escaleritas y la Carretera de Los Tarahales.

El siguiente cuadro muestra las superficies desglosadas de la normativa residencial. Como se puede observar, el suelo residencial ocupa bastante más superficie, pero al disminuir la altura de las edificaciones el número de viviendas se mantiene prácticamente inalterado en relación a la anterior propuesta.

<b>ALTERNATIVA 3</b>				
<b>SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS RESIDENCIALES EN EL ÁREA EN FUNCIÓN A LA NORMATIVA ZONAL DE APLICACIÓN.</b>				
<b>NORMA ZONAL</b>	<b>TOTAL SUPERF. m2</b>	<b>%</b>	<b>Nº APROX VIVIENDAS</b>	<b>Nº APROX HABITANTES</b>
<b>A</b>	583.859	63,8	12.164	36.491
<b>M</b>	115.244	12,6	3.841	11.524
<b>D</b>	200.565	21,9	1.671	5.014
<b>Vp</b>	10.204	1,1	152	456
<b>C</b>	5.041	0,7	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>914.913</b>	<b>100</b>	<b>17.830</b>	<b>53.489</b>

Como se puede observar, con esta propuesta, la Norma Zonal A sigue siendo la mayoritaria (63%), La siguiente en proporción es la Norma Zonal D, baja densidad, con un 23%, quedando, en esta propuesta, la Norma Zonal M en la tercera en proporción, con un 12,6%. La superficie de parcelas correspondiente a viviendas protegidas Vp. se mantiene con respecto a la anterior, con la misma superficie y en la proporción más pequeña (1,1%) por los motivos ya comentados en puntos anteriores.

La superficie aproximada de suelo residencial 914.913 m<sup>2</sup> aumenta con respecto al Planeamiento vigente (799.375 m<sup>2</sup>) en un 13%. pero la población estimada 53.489 hab aumenta en un 6% en relación a estimada actual (50.463 hab.) y reflejado en la alternativa 0.

A continuación, se incluye el cuadro de superficies de los Espacios Libres y los Espacios Libres - Aparcamiento. Las superficies de los Sistemas Generales del ámbito se mantienen inalterables con respecto a la Alternativa 0 en todas las propuestas.

ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>		TOTAL SUPERFICIE m <sup>2</sup>
	EXISTENTES	PROPUESTA	
EL	215.840	116.779	332.616
EL/AP	5.525	21.943	27.468
<b>TOTAL</b>	<b>221.365</b>	<b>138.719</b>	<b>360.084</b>

Igualmente, esta alternativa reconoce la existencia de los Espacios Libres ya ejecutados y se amplía su superficie manteniendo la calificación de algunos previstos en el planeamiento vigente sin materializar y que se consideran necesarios en el esquema urbano de la ordenación propuesta junto con parte de los espacios de los suelos no desarrollados que no han sido calificados como residencial. En consecuencia, en el cuadro anterior se hace una distinción entre la superficie de Espacios Libres (EL y EL/AP) existentes y las calificaciones propuestas dando como resultado 360.084 m<sup>2</sup> lo que supone un incremento 30% con respecto a las parcelas calificadas por el PGO/2012 (259.826 m<sup>2</sup>).

En cuanto a las parcelas de dotaciones y equipamientos, se mantiene la calificación de las parcelas ya existentes, 276.103 m<sup>2</sup> al igual que sucede con la Alternativa 2, y se delimitan como nueva calificación, unos 39.195 m<sup>2</sup> de suelo destinados a diferentes usos dotacionales en función de las necesidades detectadas en distintas zonas, dando como resultado unos 395.298 m<sup>2</sup>. Algunas de estas parcelas agrupadas como propuesta son parcelas que ya estaban calificadas en el PGO las cuales se mantienen, pero en algunos casos modificando su uso. El resto se trata de nuevas parcelas localizadas en los ámbitos afectados por la delimitación de Unidades de Actuación en los que se establece la ordenación directa llevando a cabo una reordenación en relación a lo vigente. El resultado da una reducción en unos 142.000 m<sup>2</sup> relación a la ordenación vigente.

PARCELAS DOTACIONALES	SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>		
	EXISTENTE m2	PROPUESTO m2	TOTAL m2
CO	104.525		104.525
CU	3.701	1.512	5.213
DP	10.795	11.173	21.968
ED	140.334	3.280	143.614
ES	4.292		4.292
RG	4.376		4.376
SN	1.865,78		1.866
SP	4.014		4.014
SS	2.200,30	23.231	25.431
<b>TOTAL</b>	<b>276.103</b>	<b>39.195</b>	<b>315.298</b>

El cuarto escenario (Alternativa 3), el esquema viario se mantiene muy similar al propuesto para la Alternativa 2, conservando las conexiones con el barrio de Escaleritas y las conexiones con la carretera de Los Tarahales; una como prolongación de la calle Hoya de la Gallina y la otra, la prolongación de la calle Hoya del Enamorado. La propuesta peatonal es más amplia que en las anteriores debido principalmente al carácter residencial, modo Ciudad Jardín, que presenta gran parte de la propuesta.

<b>ALTERNATIVA 3</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA DE ORDENACIÓN</b>	<b>2.557.050</b>	<b>100</b>
RESIDENCIAL	914.913	36
SISTEMAS GENERALES	414.838	16
ESPACIOS LIBRES LOCAL	360.084	14
DOTACIONES Y EQUIP.	315.298	12
VIARIO	551.916	22
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
Nº APROX VIVIENDAS	17.830	
Nº APROX HABITANTES	53.489	
DENSIDAD Hab/HA	209	
ESTANDAR EL m2/Hab	11	

Como resumen de los cuadros anteriores se concluye que el uso residencial representa el 36% de la superficie total del ámbito, los Sistemas Generales supone el 16% y los espacios libres de carácter local 14%. En menor proporción se engloban las parcelas dotacionales con un 12% sobre el total del área y el 22% restante lo conforma el sistema viario.

En este supuesto, la superficie residencial supera sustancialmente la prevista en las otras alternativas, aún así, el número de viviendas previsible, así como el de habitantes se asemeja a la alternativa 2 de menor superficie residencial, por tratarse de una propuesta de edificaciones de tipología mayoritariamente unifamiliar.

En definitiva, Este escenario propone una mayor ocupación residencial con desarrollos de baja densidad que supone un excesivo consumo del territorio. Aunque de una parte se presenta como una propuesta atractiva, desde el punto de vista comunitario y paisajístico, de otra, la urbanización en baja densidad no favorece las relaciones sociales, ya que muchas de las actividades que podrían desarrollarse en el exterior se realizan, dentro del espacio libre de la parcela y, además da lugar a un aumento de las distancias a recorrer para acceder a los servicios, obligando al uso del automóvil y, la dispersión espacial provocada por esta circunstancia dificulta una cobertura completa por parte de las rutas lineales de los transportes público.

4.6. CUADRO RESUMEN Y COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y PORCENTAJES DE USO RESIDENCIAL, SISTEMAS GENERALES, ESPACIOS LIBRES, DOT/EQUIP Y VIARIO DE LAS CUATRO ALTERNATIVAS PROPUESTAS.

	SUPERFICIE ORDENADA m2	% TOTAL	SUPERFICIE PARCELAS RESIDENCIALES EN FUNCIÓN A LA NORMA ZONAL DE APLICACIÓN m2								%	SUPERFICIE SG m2	%	SUPERFICIE EL-EL/AP m2	%	SUPERFICIE DOT/EQUIP m2	%	SUPERFICIE VIARIO m2	%	Nº APROX VIVIENDAS	Nº APROX HABIT.	DENSIDAD Hab/HA	ESTANDAR EL m2/Hab
			NORMA A	NORMA E	NORMA M	NORMA S	NORMA D	NORMA Vp	NORMA C	TOTAL													
ALTERNATIVA 0	2.557.050	100	460.228	174.657	149.245			10.204	5.041	799.375	31	414.835	16	259.826	10	457.623	18	625.387	25	16.805	50.463	197	9,29
ALTERNATIVA 1	2.557.050	100	583.859		86.209			10.204	5.041	685.313	27	414.835	16	585.691	23	276.103	11	595.104	23	14.704	44.111	173	18
ALTERNATIVA 2	2.557.050	100	583.859		104.785	63.264		10.204	5.041	767.153	30	414.835	16	475.540	19	317.565	12	581.953	23	17.918	53.755	210	12
ALTERNATIVA 3	2.557.050	100	583.859		115.244		200.565	10.204	5.041	914.913	36	414.835	16	360.084	14	315.298	12	551.916	22	17.830	53.489	209	11

#### 4.7. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN.

Tal y como establece el Reglamento de Planeamiento de Canarias, Decreto 181/2018, en su Anexo, Capítulo II Sección Única, es en esta fase de tramitación de la Evaluación ambiental donde se debe señalar cuál de las alternativas de ordenación planteadas atiende en mayor medida a los objetivos señalados en el documento borrador y que han motivado la tramitación de la Modificación del PGO2012.

Estos objetivos figuran enumerados en el apartado 4.1 del presente documento, y en base a ellos, y al cuadro resumen del apartado anterior podemos concluir que, partiendo de la base de que estamos ante un documento borrador y que, como tal no tiene carácter normativo siendo susceptible de presentar pequeñas variaciones en el trámite de ordenación posterior, la propuesta de ordenación que más se acerca a la resolución de los objetivos planteados es la Alternativa 2.

Partiendo de la base que todas las alternativas expuestas, a excepción la Alternativa-0, reconocen la condición de suelo urbano consolidado de las Unidades de Actuación delimitadas por el PGO2012 llevando a cabo la ordenación directa de las zonas que restan por urbanizar de la UA-16 y el API-12, la alternativa 2 es la que propone una reordenación de las parcelas residenciales y dotacionales que más se aproxima a los objetivos de esta Modificación, con un consumo más eficiente del suelo y un equilibrio entre las zonas edificadas y los espacios libres, estableciendo, para ello, una nueva zonificación normativa Norma Zonal S, con áreas de movimiento que permitan la formalización de la edificabilidad prevista para los edificios residenciales con alturas de 16-20 plantas.

En cuanto al suelo urbano consolidado asume y delimita con la Norma Zonal A, las edificaciones que ha dado por finalizado el proceso de ejecución, eliminando la norma zonal E y liberando el límite del número máximo de viviendas que venía establecido por planeamientos anteriores. El resto de parcelas pasan a regirse por las Normas M o S en función a su tamaño o localización en el ámbito.

Con todo esto, y tal y como aparece en el cuadro resumen, esta alternativa presenta una ordenación que establece un horizonte futuro de unas 18.000 viviendas en toda el área lo que equivale a unos 53.700 habitantes, aumentando en 13 habitantes por hectárea la densidad de la ordenación vigente (197 hab/HA) pero aún muy por debajo de los mínimos establecidos por Ley. Las Alternativas 1 y 3 proponen una densidad

menor. Por tanto, la propuesta de la Alternativa 2 da una mejor respuesta a la más que reconocida necesidad de viviendas que hay en la actualidad.

Por otro lado, reconoce los equipamientos y dotaciones existentes y hace una recalificación de las que no han sido materializadas ajustándose a las necesidades detectadas procediendo a calificar como Espacio Libre todas aquellas parcelas que no se han materializado y que no presentan una demanda de otro tipo de usos en la actualidad.

Partiendo de que todas las alternativas mantienen la superficie de Sistemas Generales inalterada, la diferencia entre ellas se centra en la calificación de los Espacios Libre y Dotaciones/Equipamientos de carácter local.

En este sentido, la alternativa 2 aumenta considerablemente la superficie de Espacios Libres en relación a la ordenación vigente, de hecho, casi la duplica, siendo uno de los objetivos de esta modificación para lograr una dinamización del espacio público que favorezca el ocio y las relaciones sociales e inclusivas.

Además, logra, en comparación con las Alternativas 1 y 3 un mayor equilibrio entre estos espacios y la localización de las dotaciones y equipamientos.

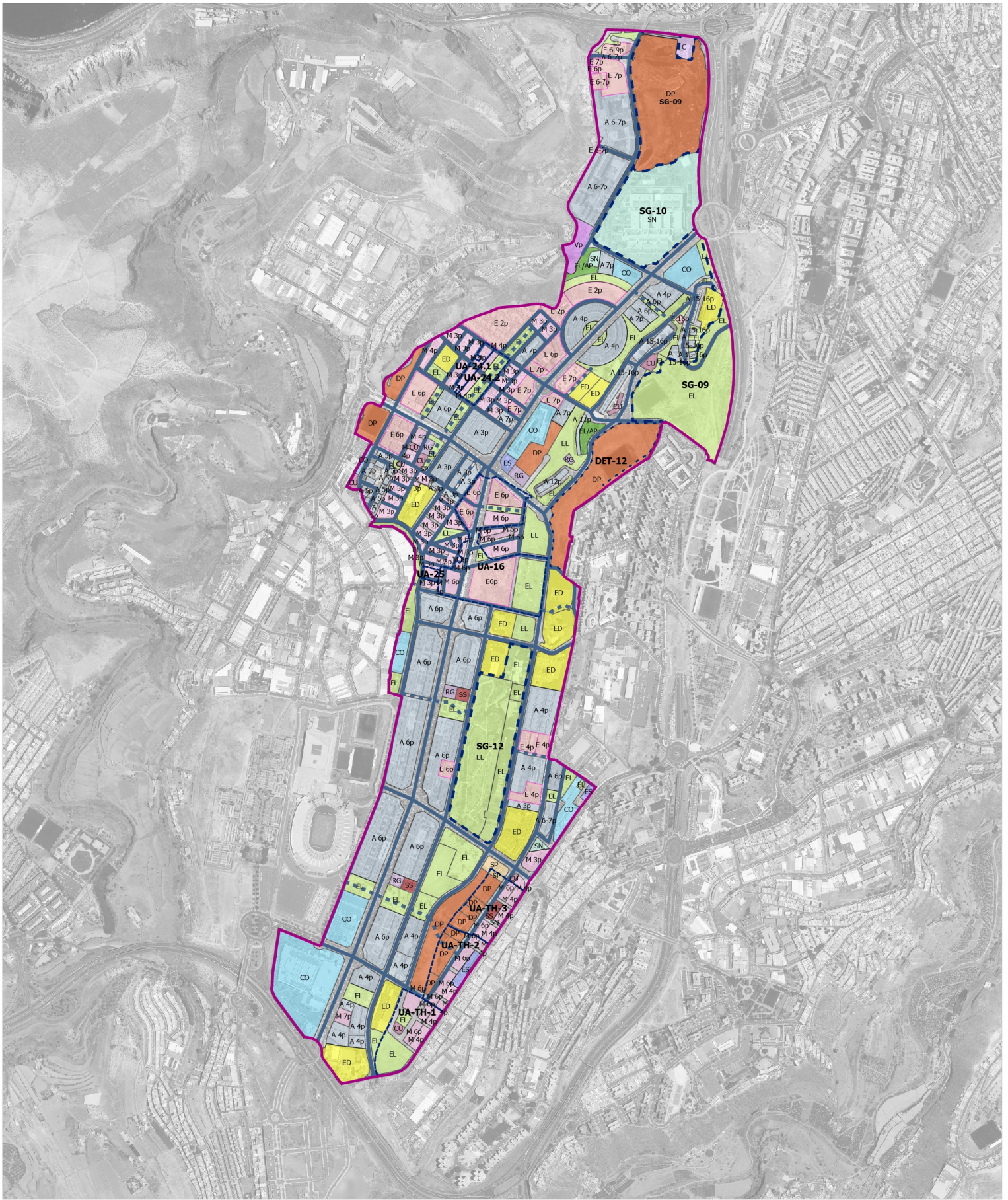
En cuanto Espacio Viario, la propuesta que plantea esta alternativa, reduce ligeramente la superficie destinada al transporte motorizado, en relación a la ordenación vigente, pero propone el uso peatonal o de plataforma única mixta, de un importante número de vías y desbloquea, con la propuesta para la ordenación directa de las Unidades de Actuación pendientes de ejecutar, UA-16 y API-12, vías muy importantes para el correcto funcionamiento del esquema viario como son la prolongación hasta el barrio de Los Tarahales de la calle Hoya de la Gallina y la calle Hoya del Enamorado en el API-12 y las calles Trópico y Aulaga en la Zona de las Torres (UA-16).

En conclusión, la Alternativa 2 se presenta como la propuesta que hace un uso más racional y equilibrado del espacio y un desarrollo a futuro más coherente con las necesidades sociales actuales todo ello enmarcado en el Objetivo 02. de la Agenda Urbana Española; “Modelo de Ciudad”, que define, entre otros, un modelo urbano que fomenta la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos.

## ANEXO PLANOS.

### INDICE PLANOS.

<b>Plano 01.</b>	ALTERNATIVA 0.
<b>Plano 02.</b>	ALTERNATIVA 1.
<b>Plano 03.</b>	ALTERNATIVA 2.
<b>Plano 04.</b>	ALTERNATIVA 3.



Ámbito Nueva Ciudad Alta

Sistema General

Unidad de actuación

Estudio de detalle

**NORMATIVA EN VIGOR DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES**

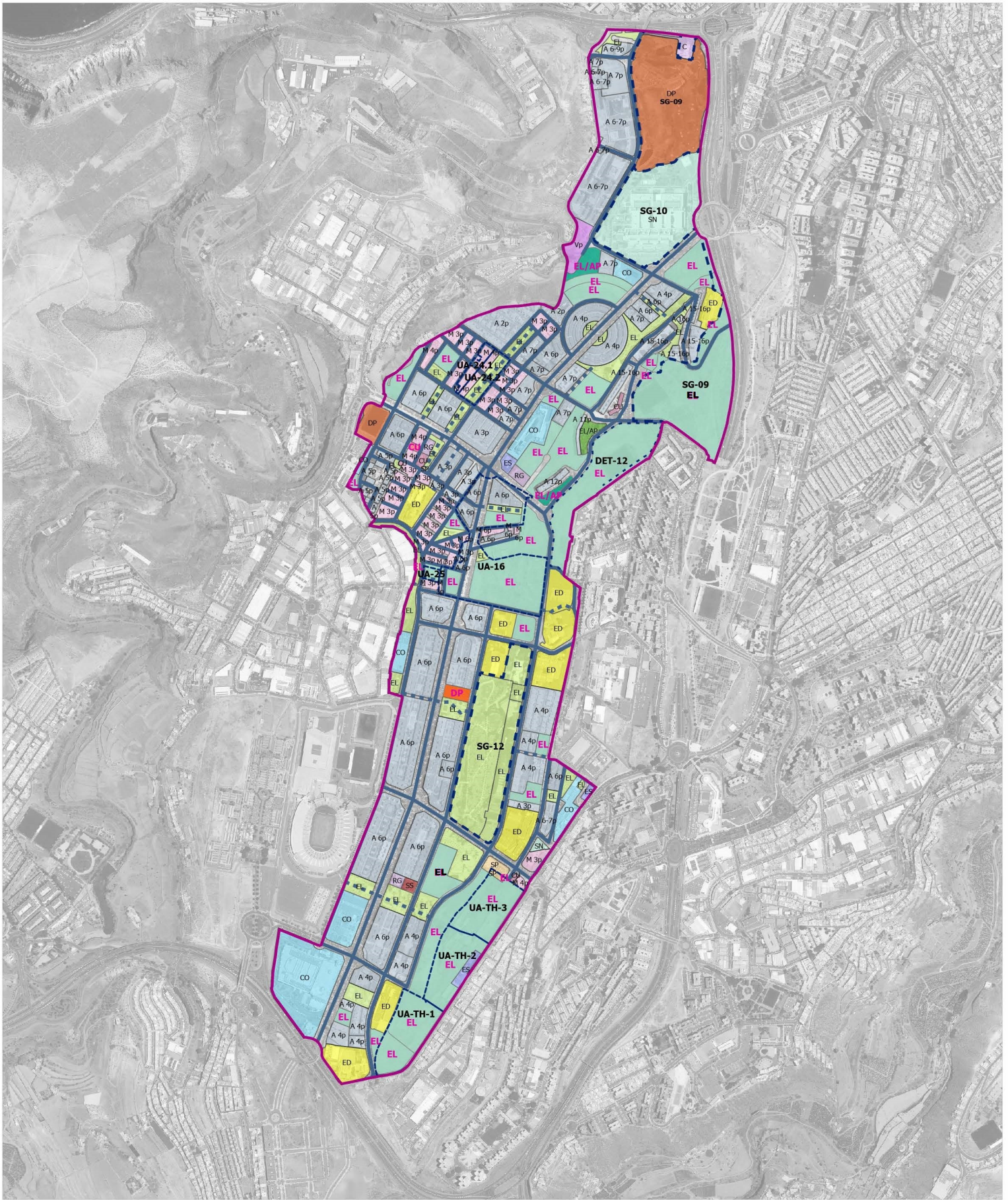
- Normativa agotada
- Catalogado
- Normativa específica
- Manzana cerrada
- Vivienda pública

**NORMATIVA EN VIGOR DE LAS PARCELAS ESPACIO LIBRE, EQUIPAMIENTO Y DOTACIÓN**

- Comercial
- Estación de servicio
- Cultural
- Religioso
- Deportivo
- Sanitario
- Educativo
- Servicio público
- Espacio libre
- Servicio Social
- Espacio libre/Aparcamiento

**ESTRUCTURA VIARIA PRINCIPAL**

- Conexión Peatonal
- Vía rodada



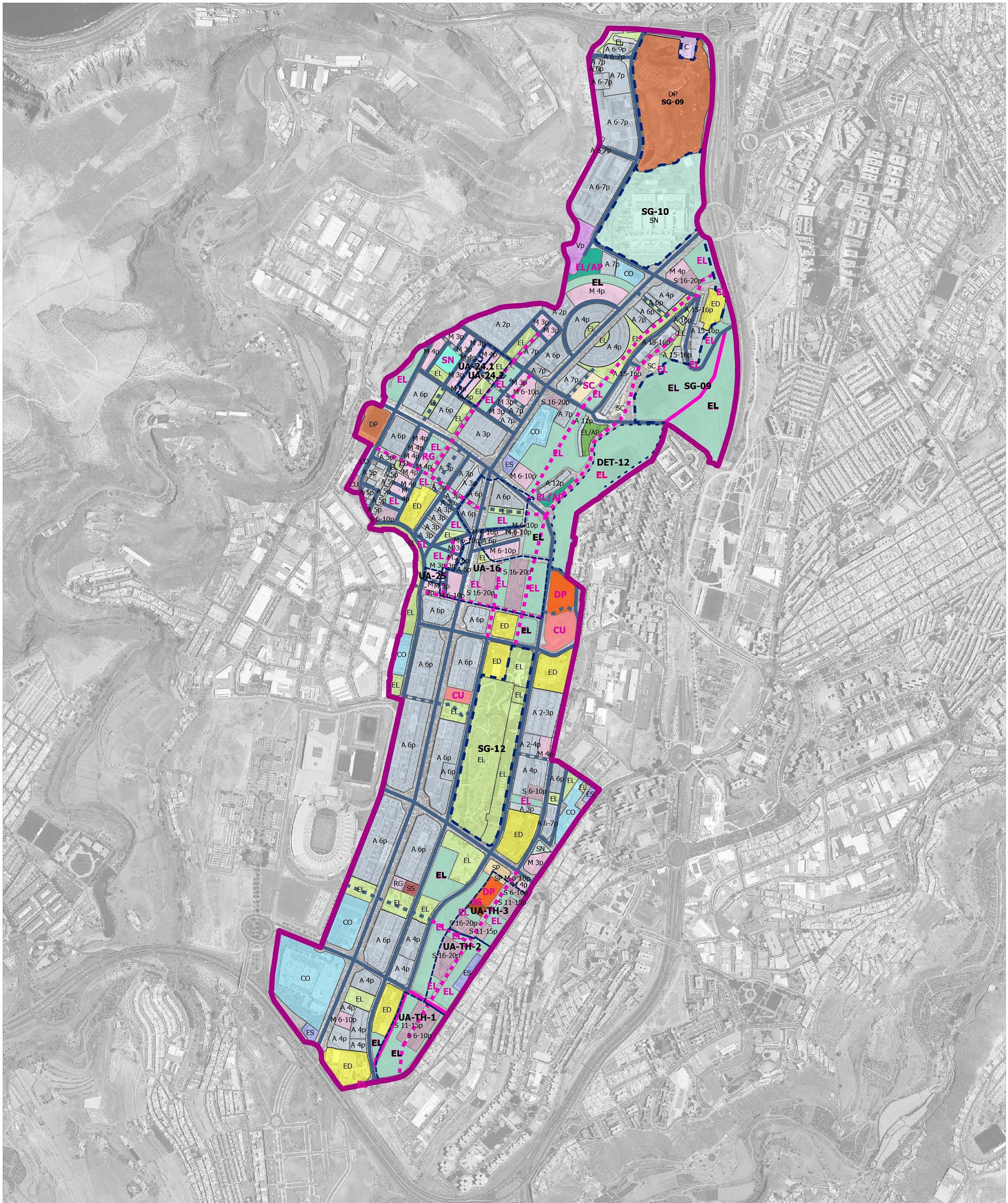
- Ámbito Nueva Ciudad Alta**
- Sistema General**
- Delimitación antes Unidad de Actuación**
- Delimitación antes estudio de detalle**

- NORMATIVA DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES**
- A** Normativa agotada
  - C** Catalogado
  - M** Manzana cerrada
  - Vp** Vivienda pública

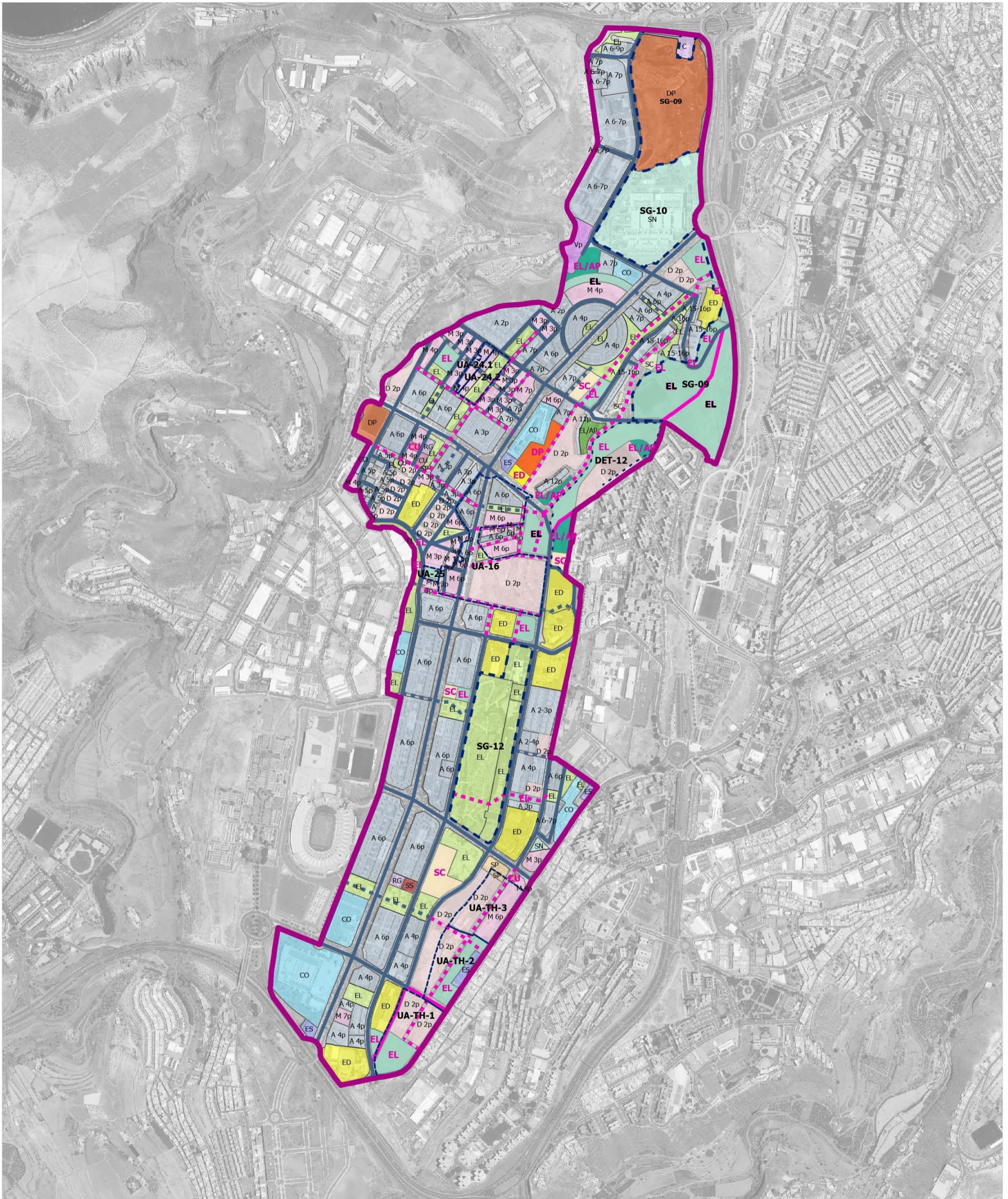
- PARCELAS ESPACIO LIBRE, EQUIPAMIENTO Y DOTACIÓN**
- |  |  |
|--|--|
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>CO</b> Comercial                      | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>ES</b> Estación de servicio |
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>CJ</b> Cultural                       | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>RG</b> Religioso            |
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>DP</b> Deportivo                      | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>SN</b> Sanitario            |
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>ED</b> Educativo                      | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>SP</b> Servicio público     |
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>EL</b> Espacio libre                  | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>SS</b> Servicio Social      |
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> <b>EL/AP</b> Espacio libre/ Aparcamiento |  |

- ESTRUCTURA VIARIA PRINCIPAL**
- PROPUESTAS**
- DE** Deportivo
  - CU** Cultural
  - EL** Espacio Libre
  - EL/AP** Espacio Libre/ Aparcamiento

- Conexión Peatonal**
- Vía rodada**



<ul style="list-style-type: none"> <li> Ámbito Nueva Ciudad Alta</li> <li> Sistema General</li> <li> Delimitación antes Unidad de Actuación</li> <li> Delimitación antes estudio de detalle</li> </ul>	<p><b>NORMATIVA DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> A Normativa agotada</li> <li> C Catalogado</li> <li> M Manzana cerrada</li> <li> Vp Vivienda pública</li> <li> S Singular</li> </ul>	<p><b>PARCELAS ESPACIO LIBRE, EQUIPAMIENTO Y DOTACIÓN</b></p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>EXISTENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> CO Comercial</li> <li> CU Cultural</li> <li> DP Deportivo</li> <li> ED Educativo</li> <li> EL Espacio libre</li> <li> EL/AP Espacio libre/Aparcamiento</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li> ES Estación de servicio</li> <li> RG Religioso</li> <li> SN Sanitario</li> <li> SP Servicio público</li> <li> SC Servicio comunitario</li> <li> SS Servicio Social</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>PROPUESTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> DP Deportivo</li> <li> CU Cultural</li> <li> SC Servicio comunitario</li> <li> SN Sanitario</li> <li> EL Espacio Libre</li> <li> RG Religioso</li> <li> SS Servicio social</li> <li> Espacio Libre/Aparcamiento</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>EXISTENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> CO Comercial</li> <li> CU Cultural</li> <li> DP Deportivo</li> <li> ED Educativo</li> <li> EL Espacio libre</li> <li> EL/AP Espacio libre/Aparcamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ES Estación de servicio</li> <li> RG Religioso</li> <li> SN Sanitario</li> <li> SP Servicio público</li> <li> SC Servicio comunitario</li> <li> SS Servicio Social</li> </ul>	<p>PROPUESTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> DP Deportivo</li> <li> CU Cultural</li> <li> SC Servicio comunitario</li> <li> SN Sanitario</li> <li> EL Espacio Libre</li> <li> RG Religioso</li> <li> SS Servicio social</li> <li> Espacio Libre/Aparcamiento</li> </ul>	<p><b>ESTRUCTURA VIARIA PRINCIPAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Conexión Peatonal</li> <li> Conexión Peatonal propuesta</li> <li> Vía rodada</li> <li> Vía rodada propuesta</li> </ul>
<p>EXISTENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> CO Comercial</li> <li> CU Cultural</li> <li> DP Deportivo</li> <li> ED Educativo</li> <li> EL Espacio libre</li> <li> EL/AP Espacio libre/Aparcamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ES Estación de servicio</li> <li> RG Religioso</li> <li> SN Sanitario</li> <li> SP Servicio público</li> <li> SC Servicio comunitario</li> <li> SS Servicio Social</li> </ul>	<p>PROPUESTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> DP Deportivo</li> <li> CU Cultural</li> <li> SC Servicio comunitario</li> <li> SN Sanitario</li> <li> EL Espacio Libre</li> <li> RG Religioso</li> <li> SS Servicio social</li> <li> Espacio Libre/Aparcamiento</li> </ul>				



<ul style="list-style-type: none"> <li>Ámbito Nueva Ciudad Alta</li> <li>Sistema General</li> <li>Delimitación antes Unidad de Actuación</li> <li>Delimitación antes estudio de detalle</li> </ul>	<b>NORMATIVA DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>A Agotada</li> <li>C Catalogado</li> <li>M Manzana cerrada</li> <li>Vp Vivienda pública</li> <li>S Singular</li> <li>D Baja densidad</li> </ul>	<b>PARCELAS ESPACIO LIBRE, EQUIPAMIENTO Y DOTACIÓN</b> <table border="0"> <tr> <td><b>EXISTENTES</b></td> <td><b>PROPUESTAS</b></td> </tr> <tr> <td>CO Comercial</td> <td>ED Educativo</td> </tr> <tr> <td>CU Cultural</td> <td>DEP Deportivo</td> </tr> <tr> <td>DP Deportivo</td> <td>CU Cultural</td> </tr> <tr> <td>ED Educativo</td> <td>SC Servicio comunitario</td> </tr> <tr> <td>EL Espacio libre</td> <td>SN Sanitario</td> </tr> <tr> <td>EL/AP Espacio libre/Aparcamiento</td> <td></td> </tr> </table>	<b>EXISTENTES</b>	<b>PROPUESTAS</b>	CO Comercial	ED Educativo	CU Cultural	DEP Deportivo	DP Deportivo	CU Cultural	ED Educativo	SC Servicio comunitario	EL Espacio libre	SN Sanitario	EL/AP Espacio libre/Aparcamiento		<b>ESTRUCTURA VIARIA PRINCIPAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conexión Peatonal</li> <li>Conexión Peatonal propuesta</li> <li>Vía rodada</li> <li>Vía rodada propuesta</li> </ul>
<b>EXISTENTES</b>	<b>PROPUESTAS</b>																
CO Comercial	ED Educativo																
CU Cultural	DEP Deportivo																
DP Deportivo	CU Cultural																
ED Educativo	SC Servicio comunitario																
EL Espacio libre	SN Sanitario																
EL/AP Espacio libre/Aparcamiento																	

**Equipo Redactor.**

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta*

Carolina Saavedra García  
*Arquitecta*