

2023 - 101522

REGISTRO GENERAL

13/07/2023 07:33

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Firmado digitalmente por: ANA MARÍA ECHEANDÍA MOTA - DNI 13895180Y  
 Motivo: DILIGENCIA. Documento técnico en soporte digital del Estudio de Detalle para la reordenación volumétrica y fijación de rasantes de tres parcelas (Parcelas Sur de la E-47 y Norte de la E-21), situadas en Carretera de Chile, Las Torres, formulado y promovido por la entidad mercantil 'Avantespacia Inmobiliaria, S.L.', aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 27 de octubre de 2023.  
 Localización: Secretaría General del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y del Consejo de Administración de Mercalaspalmas, S.A.S.M.E. (artículo 28 de los Estatutos)  
 Fecha y hora: 15.12.2023 09:14:23

fernandezcarballeda asociados



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS,  
 SUR DE LA E-47 Y NORTE DE LA E-21,  
 DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SITUACIÓN:

CARRETERA DE CHILE, LAS PALMAS DE GRAN  
 CANARIA

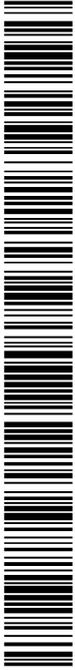
PETICIONARIO:

AVANTESPACIA INMOBILIARIA S.L.U.

julio2023

fc | a  
 arquitecturaurbanismo

álvaro fernández carballeda  
 beatriz aneiros filgueira  
 arquitectos



Y006754ed12a060970807e703d0707205

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

Firmado digitalmente por: MARIA LUISA DUNJO FERNANDEZ - DNI 42058610M  
 Motivo: RÚBRICA: De conformidad y a los efectos del artículo 164.2 del ROF, se rubrica el  
 documento técnico en soporte digital del Estudio de Detalle para la reordenación volumétrica y fijación  
 de rasantes de tres parcelas (Parcelas Sur de la E-47 y Norte de la E-21), situadas en Carretera de  
 Chile, Las Torres, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno municipal de 27 de octubre de 2023,  
 a los efectos de su diligenciación por la Secretaría General del Pleno de este Ayuntamiento.  
 Localización: Jefatura de la Sección de Planeamiento y Gestión, María Luisa Dunjo Fernández.  
 Fecha y hora: 30.11.2023 08:06:54

Documento firmado por:  
 LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:  
 13/07/2023 07:33

2023 - 101522

REGISTRO GENERAL

13/07/2023 07:33

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

### PLANOS

- PLANOS DE INFORMACIÓN
  - IN-01 Situación
  - IN-02.1 Planeamiento vigente. Plano de Ordenación RS13N
  - IN-02.2 Planeamiento vigente. Plano de Gestión GS13N
  - IN-02.3 Planeamiento vigente. Normativa. Ordenanza específica E-47
  - IN-02.4 Planeamiento vigente. Normativa. Ordenanza específica E-21
  - IN-03 Parcelario catastral. Parcelas afectadas
  - IN-04 Topográfico
- PLANOS DE ORDENACIÓN
  - OR-01 Ordenación. Planta
  - OR-02 Ordenación. Perfil longitudinal Carretera de Chile existente
  - OR-03 Ordenación. Alzado desarrollado. Altura máxima de la edificación
  - OR-04 Ordenación. Cubierta transitable

A Coruña, julio de 2023

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

fc a

ÍNDICE



Y006754e012a060970807e703d0707205

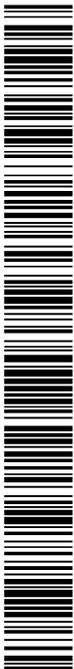
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS, SUR DE LA E-47 Y NORTE DE LA E-21, DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
- AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

2023 - 101522

13/07/2023 07:33

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Y006754ed12a060970807e703d0707205

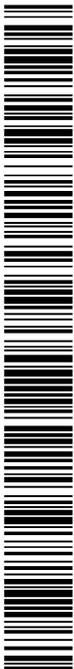
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

MEMORIA

fc a

## ÍNDICE DE LA MEMORA

<b>1. DATOS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
1.1. PROMOTOR.....	1
1.2. TÉCNICOS REDACTORES.....	2
1.3. OBJETO DEL ENCARGO .....	2
<b>2. MARCO NORMATIVO .....</b>	<b>4</b>
2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS .....	4
2.2. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS .....	6
2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. PGO .....	7
<b>3. ESTADO ACTUAL .....</b>	<b>9</b>
3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	9
3.2. TOPOGRAFÍA .....	10
3.3. PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS .....	12
<b>4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....</b>	<b>13</b>
4.1. MANZANA E21 NORTE .....	15
4.2. MANZANA E47 SUR .....	17
<b>5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA .....</b>	<b>22</b>
<b>6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES .....</b>	<b>31</b>
6.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS, DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS .....	31
6.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD .....	31
<b>7. RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>33</b>



Y006754e4d12a060970807e703d0707205

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

**1. DATOS GENERALES**

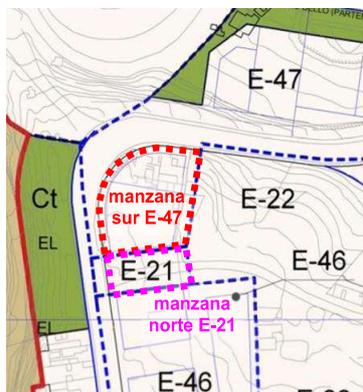
**1.1. PROMOTOR**

Se redacta el presente documento de Estudio de Detalle a petición de la entidad mercantil "AVANTESPACIA INMOBILIARIA SLU", con CIF número B-70503370 y domicilio en Avenida Linares Rivas 1-4, bajo, 15005 La Coruña; en adelante Promotor. En este caso se propone el presente Estudio de Detalle a petición del Promotor, en calidad de propietario único de los terrenos incluidos en el ámbito.

El ámbito del presente Estudio de Detalle está conformado por la manzana sur de la superficie de suelo urbano consolidado regulada por la ordenanza E-47 (coincidente con las parcelas designadas en el PGO P.I y P.II), y la manzana norte de la superficie de suelo urbano consolidado regulada por la ordenanza E-21 (parcela designada en el PGO como P.I), ambas zonas lindantes y definidas en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.



Fuente: Google Earth.



Fuente: PGO. Plano: Regulación del suelo y la Edificación.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

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

## 1.2. TÉCNICOS REDACTORES

El presente "ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS, SUR DE LA E-47 Y NORTE DE LA E-21, DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA" ha sido encargado a la sociedad FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P. con C.I.F. B15671563, domicilio en calle Puente, nº 18, 15009 de A Coruña, y nº colegiado COAGC 10753. Los arquitectos de la sociedad responsables de la redacción del presente documento son D. Álvaro Fernández Carballada y D<sup>a</sup>. Beatriz Aneiros Filgueira, con D.N.I. 10.185.105-S y 76.409.627-Q respectivamente.

## 1.3. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del encargo es completar las estipulaciones establecidas por el planeamiento general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de referencia, situado en la carretera de Chile (barrio de Las Torres), con el fin de concretar las rasantes en el sistema viario que lo rodea y definiendo la volumetría de la edificación a realizar en el mismo, en desarrollo de los principios del PGO y manteniendo en todo caso las alineaciones vigentes.

A este respecto hay que destacar que el ámbito que se incluye en el presente Estudio de Detalle se encuentra actualmente sin edificar, si bien la zona en que se sitúa está experimentando un fuerte proceso de transformación, encontrándose en desarrollo varias promociones en las parcelas linderas. Tal y como se observa en las imágenes siguientes, la parcela lindera por el sur está finalizando las edificaciones previstas, y las parcelas existentes al norte están también finalizando su desarrollo.



Fuente. Propia. Imagen captada en octubre de 2021.



Y006754ed12a060970807e703d070205



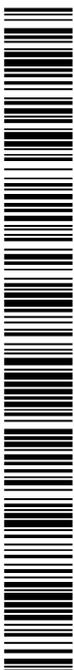
Fuente: Propia. Imagen captada en marzo de 2022. Detalle de las edificaciones en construcción al sur.



Fuente: Propia. Imagen captada en marzo de 2022.

Uno de los principales objetivos es mejorar la integración de las edificaciones previstas en esta zona, para lo cual se prevé definir unas condiciones de edificación comunes en el ámbito, ya que las tres parcelas se sitúan en dos ámbitos de ejecución distintos, regulando detalladamente su volumetría y adaptándola a la compleja topografía y el paisaje del entorno, de tal modo que el proyecto de ejecución a desarrollar en el ámbito incorpore estas determinaciones.

El segundo objetivo lo constituye la definición de las rasantes perimetrales a las alineaciones establecidas en el planeamiento, ya que no aparecen suficientemente definidas en el mismo.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

## 2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente la legislación urbanística autonómica, destacando la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias (Ley 4/2017), y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018); así como la normativa municipal y, en concreto, el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, y las Normas de Ordenación Pormenorizada aprobadas en 2020, las cuales definen la ordenación general y pormenorizada de la zona objeto del Estudio de Detalle.

### 2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias, en adelante Ley 4/2017, establece lo siguiente respecto de los estudios de detalle.

#### *Artículo 133. Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:
  - A. Normas técnicas del planeamiento urbanístico.
  - B. Planes generales de ordenación.
  - C. Instrumentos urbanísticos de desarrollo:
    - a) Planes parciales.
    - b) Planes especiales.
  - D. Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial:
    - a) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.
    - b) Programa de actuación sobre el medio urbano.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse (...)

#### *Artículo 134. Instrumentos complementarios*

1. La ordenación urbanística se complementa con los siguientes instrumentos:
  - a) Los estudios de detalle.
  - b) Los catálogos.
  - c) Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.
2. Igualmente, la ordenación podrá ser complementada y, en su caso, completada por ordenanzas provisionales insulares y municipales en los supuestos establecidos por esta ley.

Tal y como se observa, los estudios de detalle no son instrumentos de ordenación urbanística; tienen la consideración de instrumentos complementarios. A este respecto, el objetivo del presente Estudio de Detalle es completar la ordenación del PGO en una zona concreta del suelo urbano delimitado, cumpliendo con el precepto legal transcrito.

#### *Artículo 139. Límites de la potestad de planeamiento urbanístico*

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:
- a) Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante ley.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

- b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de esta ley.
- c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.
- d) Establecer modificaciones en las rasantes y alineaciones tradicionales en los conjuntos históricos de Canarias, declarados con base en la Ley del patrimonio histórico de Canarias, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los planes especiales de protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto. Tampoco podrán dictar normas sobre la obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto, debiendo en todo caso atenerse a las previsiones de los planes especiales de protección correspondientes.

El presente documento no modifica la clasificación del suelo, se limita a completar la ordenación de una manzana concreta de suelo urbano consolidado, no incluida en ningún conjunto histórico declarado, manteniendo la edificabilidad prevista en el PGO en vigor.

#### **Artículo 140. Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística**

1. Los planes generales, los planes parciales y los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental: (...)
2. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.
3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.

A este respecto, el contenido del presente documento posee el contenido documental establecido en el artículo transcrito. Dado que el estudio de detalle no se incluye dentro de la categoría de instrumento de ordenación urbanística (artículo 133 de la Ley 4/2017), no resulta necesario incluir el análisis definido en el artículo 140.3. anteriormente transcrito.

#### **Artículo 150. Estudios de detalle**

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.
2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
  - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
  - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
  - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.



Y006754e012a060970807e703d0707205

El presente documento cumple con el artículo transcrito ya que no modifica el destino urbanístico del suelo, mantiene el aprovechamiento urbanístico y no afecta negativamente a ningún aspecto referente a dotaciones públicas.

## 2.2. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

Este texto legislativo, respecto de los estudios de detalle, establece lo siguiente.

### CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

#### Sección 1. Estudios de Detalle

##### Artículo 85. Objeto y límites

1. Los estudios de detalle (ED) tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la accesibilidad y eficiencia energética.
2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
  - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
  - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
  - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

##### Artículo 86. Procedimiento

1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.
2. La elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:
  - a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.
  - b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
  - c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.
  - d) Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.
  - e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.
  - f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.
  - g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.
  - h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.
  - i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.
3. El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor.



Y006754e412a060970807e703d0707205

A este respecto, el Decreto 181/2018 establece lo siguiente respecto de la aprobación y publicación de los planes parciales y especiales.

#### CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO SECCIÓN 2. PROCEDIMIENTO

##### Artículo 83. Aprobación definitiva y publicación

1. (...).
2. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y la dirección electrónica para su consulta y el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley reguladora de las bases del Régimen Local.

##### Artículo 84. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada

1. Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial del plan o, en su caso, del documento modificado. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por dos meses.
2. Transcurrido el plazo mencionado sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo en los casos de los planes parciales; y desestimados por silencio negativo en el caso de los planes especiales.
3. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico y, en concreto:
  - a) Por no contener los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.
  - b) Por no contener las determinaciones establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.
  - c) Por incluir determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.
  - d) Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva.
4. Cuando el promotor considere que el plan parcial se hubiera aprobado por silencio administrativo, dirigirá escrito al Ayuntamiento al objeto de que se proceda a la publicación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 25.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Promotor del presente documento es un particular con interés legítimo, dada su condición de propietario único de las parcelas privadas del ámbito. Así, la aprobación inicial y definitiva del documento es competencia del Ayuntamiento, y resultará de aplicación la aprobación por silencio administrativo positivo con las excepciones previstas en el artículo 84 transcrito.

Por último establecer que, dado que el promotor del presente Estudio de Detalle es el propietario único de las parcelas privadas, no resulta necesario dar audiencia expresa a los titulares de derechos en el ámbito.

### 2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. PGO

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO), al respecto de los estudios de detalle, establecen lo siguiente.

#### Artículo 1.1.11. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tendrán el siguiente objeto:
  - a) Completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a alineaciones y rasantes, así como a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, a la accesibilidad y a la eficiencia energética.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

2023 - 101522

REGISTRO GENERAL

13/07/2023 07:33

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

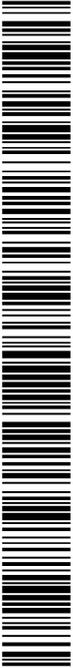
b) También podrán regular aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Los principales objetivos del presente documento lo constituyen la concreción de las rasantes y las alineaciones perimetrales de tres parcelas colindantes de suelo urbano consolidado definidas en el PGO, ya que no aparecen suficientemente concretadas en el mismo. Asimismo también se definen la volumetría, ocupación y las zonas de retranqueo, adaptándolas a la compleja topografía de esta zona. Con lo anterior, las actuaciones previstas cumplen con el precepto legal transcrito.

#### Artículo 1.1.12. Contenido de los Estudios de Detalle

1. El contenido y la documentación exigibles a los Estudios de Detalle se elaborará con el grado de precisión establecido en la legislación aplicable.
2. En ningún caso, los estudios de detalle podrán modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo, o incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito. Tampoco podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en este Plan General o en algún instrumento de desarrollo, o cuando el Ayuntamiento lo considere apropiado, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

El Estudio de Detalle mantiene estrictamente la superficie del viario público definida en el PGO, así como la edificabilidad, formalización general de la edificación y el resto de los preceptos legales establecidos, y se redacta a petición de la propiedad de los terrenos incluidos, una de las partes interesadas en su desarrollo urbanístico.



Y006754e112a060970807e703d0707205

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

fca

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Página 8 de 34

### 3. ESTADO ACTUAL

#### 3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle está conformado por la manzana sur de la superficie de suelo urbano consolidado regulada por la ordenanza E-47, así como la manzana norte de la superficie de suelo urbano consolidado regulada por la ordenanza E-21, las cuales se encuentran sin edificar.



Fuente: elaboración propia.

A la hora de delimitar el ámbito del Estudio de Detalle se han seguido los siguientes criterios:

- Dar cumplimiento a la legislación de aplicación, al incluir manzanas completas o unidades urbanas equivalentes (en este caso una unidad urbana equivalente).
- El límite exterior se hace coincidir con viales públicos y con el límite de las unidades urbanas perimetrales existentes:
  - Norte y oeste: carretera de Chile
  - Sur: unidad urbana de suelo urbano consolidado regulada por la ordenanza E-46.
  - Este: unidad urbana de suelo urbano consolidado regulada por la ordenanza E-22.

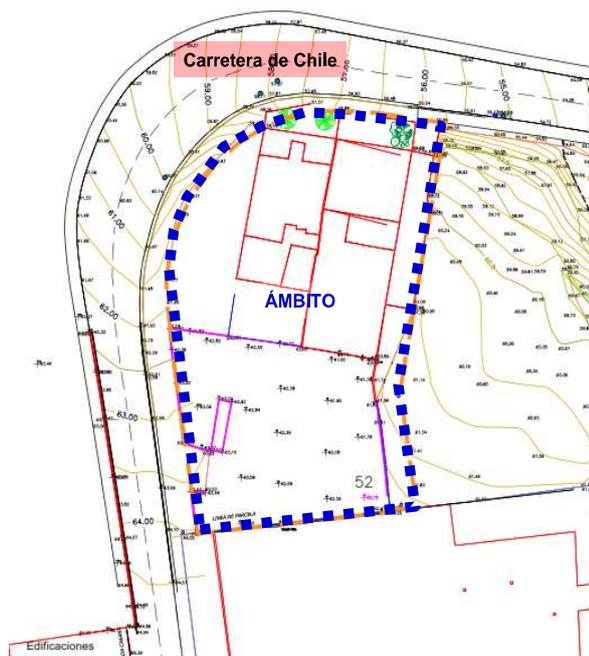
Así, el ámbito delimitado en el Estudio de Detalle arroja una superficie de 2.048 m<sup>2</sup>.



### 3.2. TOPOGRAFÍA

Como se describe en el apartado anterior, el ámbito se encuentra rodeado por el norte y oeste de un vial existente (carretera de Chile), el cual constituye el vial de acceso al ámbito, y presenta una importante pendiente ascendente en dirección sur, lo que da lugar a una topografía compleja en el perímetro de la superficie objeto de estudio.

A continuación se incluye una imagen del levantamiento topográfico efectuado en el ámbito, en el que se pueden apreciar las zonas de desnivel existente, así como la magnitud del mismo.



Fuente: Elaboración propia a partir del levantamiento topográfico realizado

Tal y como se observa, el límite oeste y norte del ámbito delimitado en el presente Estudio de Detalle coincide con el vial carretera de Chile. El resto de los límites (este y sur) limitan con parcelas privadas edificables, y en concreto la existente en el límite sur está concluyendo su proceso edificatorio.

Así mismo establecer que el ámbito presenta pendiente descendente hacia el norte, previa al talud de la GC-2, tal y como se observa en las siguientes imágenes.



Y006754ed12a060970807e703d0707205



Fuente: Google Earth.



Fuente: Google Earth.

Tal y como se observa, la topografía del ámbito genera que la zona presente un paisaje de borde de ciudad, aspecto que se pretende mejorar en el presente documento, coordinando las dos ordenanzas de la edificación previstas en el ámbito (la correspondiente a la E-21 y la correspondiente a la E-47) para generar un volumen mejor adaptado a la topografía concreta de esta zona, a fin de integrar la actuación en esta área particular del casco urbano de la ciudad.

En este sentido hay que destacar que para la concreción de las rasantes del vial perimetral establecido en el PGO, se han tenido en cuenta las rasantes existentes determinadas en el topográfico realizado, con el objetivo de dar continuidad a las mismas de manera adecuada.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

### 3.3. PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

El promotor es el propietario de todas las parcelas catastrales privadas incluidas en el ámbito. A continuación se incluye la relación de parcelas catastrales afectadas por el presente Estudio de Detalle.

Parcela Catastral	Afección	Superficie catastral (m <sup>2</sup> )	Superficie incluida (m <sup>2</sup> )
6210602DS5161S0001WK	Total	697	697
6210601DS5161S0001HK	Total	440	440
001200300DS51B0001RB	Total	341	341
001200400DS51B0001DB	Total	440	440
6308211DS5160N0001FH	Parcial	7.840	39
6308212DS5160N0001MH	Parcial	2.687	77
SUBTOTAL SUELO PRIVADO			2.034
SUBTOTAL SUELO PÚBLICO (viales)			14
<b>TOTAL</b>			<b>2.048</b>



Fuente: Dirección General del Catastro.

Hay que destacar que la estructura catastral no está adaptada a la estructura jurídica de la propiedad, ya que esta última está formada por una única finca registral propiedad del Promotor (coincidente con la Parcela definida en el presente documento), resultado de la agrupación de fincas efectuada. Además, existe un desajuste entre la estructura catastral, las determinaciones del Plan General y la estructura de la propiedad, ya que el Catastro incluye como vial público terrenos interiores a la alineación (uso residencial en el PGO) y que jurídicamente son de titularidad privada.

A fin de acreditar lo anteriormente expuesto, se ha presentado en el Ayuntamiento la Nota Simple de la Parcela, en la que se constata la propiedad jurídica a favor del Promotor del presente Estudio de Detalle de la única finca registral que conforma el ámbito del presente documento.

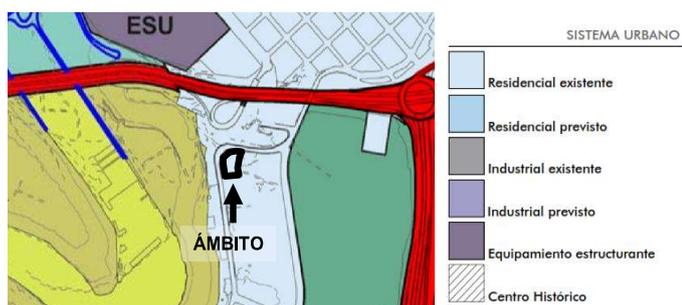


Y006754e012a060970807e703d0707205

#### 4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El objeto del presente Estudio de Detalle es la concreción volumétrica de la ordenación de la edificación en la manzana sur de la E-47 y la manzana norte de la E-21, definidas en el PGO, a una escala menor que permite mayor detalle, estableciendo los volúmenes máximos y los escalonamientos a los que debe adaptarse el proyecto de edificación, en base al desnivel del vial existente y la topografía del terreno. Así mismo se definen las rasantes del viario, y las cotas de referencia (implantación) de la edificación en la Parcela resultante. La edificación del ámbito se concreta en la misma tipología de vivienda colectiva prevista en el PGO.

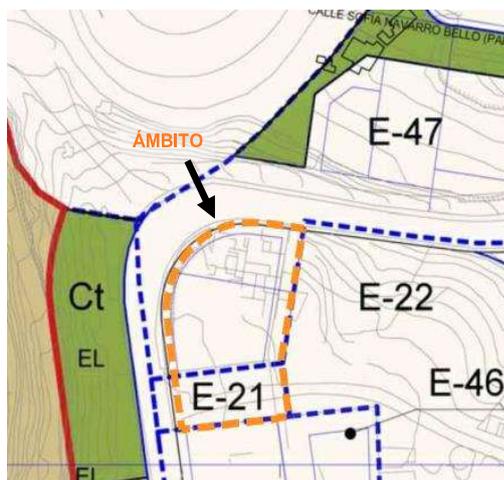
A continuación se pasa a analizar la ordenación establecida en la documentación gráfica del PGO.



Fuente: PGO. Plano ge.01 "Estructura territorial"

Tal y como se observa, el ámbito se incluye en el sistema urbano residencial existente.

En los planos de ordenación del PGO RS-13-N "Regulación del Suelo y de la Edificación" puede comprobarse la delimitación establecida para las normas zonales E-47 y E-21.



Fuente: PGO. Planos RS-13-N "Regulación del Suelo y de la Edificación".

A continuación se incorpora la ordenanza de aplicación en el ámbito del Estudio de Detalle, denominada en el PGO como Norma Zonal E.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

**Capítulo 5.11 NORMA ZONAL E**

*Corresponde a parcelas aún sin edificar, provenientes de anteriores planes de desarrollo y cuya ordenación el presente Plan General asume como propia y directa, desapareciendo el anterior plan, por tanto, como figura de planeamiento.*

*La norma aplicable en cada zona se ha extraído de sus planes de desarrollo, excepto los parámetros referidos al uso, que son los establecidos por el presente título.*

**Artículo 5.11.1 Área**

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

**Artículo 5.11.2 Obras y actividades admisibles**

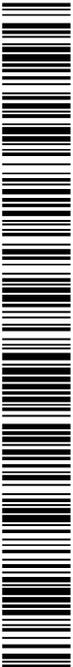
1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

**Artículo 5.11.3 Aplicación**

1. Para cualquier duda de interpretación o vacío normativo se recurrirá a la normativa de origen en estas zonas.

**Artículo 5.11.4 Compatibilidad y localización de los usos**

1. En las parcelas correspondientes al Barranquillo Don Zoilo, parcelas 1, 7 y de 59 a 76 de El Batán, parcela 25 de Casablanca III y parcela Cuesta Blanca-Hoya Andrea, se establecen los usos siguientes:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
  - b) Usos vinculados: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - c) Usos complementarios:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
    - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías (sólo para la parcela 25 de Casablanca III).
  - d) Usos alternativos: ninguno.
  - e) Usos autorizables: ninguno.
2. En el resto de las zonas reguladas por la Norma Zonal E, cuyos usos no se dispongan en el artículo correspondiente, se establecen los usos siguientes:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, excepto en Valle de Jinámar-Mirador del Valle y Valle de Jinámar-Colegio Europa, donde será Vivienda en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
  - b) Usos vinculados (excepto por las parcelas nº 23 y 35 de El Batán, para las parcelas de la Vega de San José, para las del Valle de Jinámar y para la parcela de Escaleritas-Depósito de Lomo del Polvo, que se les exime del cumplimiento del uso vinculado en plantas bajas):
    - En planta baja, serán uno o varios de entre los siguientes:
      - Servicios Comunitarios, en sus categorías de Servicios Sociales, Cultural y Deportivo.
      - Administración Pública.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
    - En plantas bajo rasante:
      - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.



2023 - 101522

REGISTRO GENERAL

13/07/2023 07:33

## c) Usos complementarios:

- En plantas altas, inferiores a las de Vivienda (excepto en Siete Palmas):
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas sus categorías, excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I.
- En plantas de Vivienda:
  - Taller, en su categoría de Doméstico.
  - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

## d) Usos alternativos (excepto en el Valle de Jinámar):

- Residencia Comunitaria.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

## e) Usos autorizables (excepto en el Valle de Jinámar):

- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, en planta baja.

Las condiciones específicas de la ordenanza para esta zona se incluyen a continuación.

#### 4.1. MANZANA E21 NORTE

La regulación normativa de esta norma zonal incluye la definición gráfica de la misma, del modo siguiente.

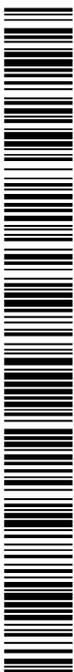


Fuente. PGO. Normas Urbanísticas

fca

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Página 15 de 34



Y006754ed12a060970807e703d0707205

Vista la imagen anterior, el ámbito del presente Estudio de Detalle incluye la parcela P.1 de la E-21. A continuación se incluye el detalle de la regulación específica de esta parcela.

#### Artículo 5.11.25 E21. Las Torres-Parcelas 1 y 4

1. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: 3 m desde la alineación oficial.
  - b) Separación a linderos laterales: 0 m.
  - c) Separación a lindero trasero: 6 m.
2. Condiciones de edificabilidad:
  - a) Edificabilidad Residencial:
    - Parcela 1: 3,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcela 4: 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Condiciones de altura: 6 plantas.
  - a) Con el objeto de elevar a cota aceptable el piso de la primera planta de viviendas se permite una de las siguientes soluciones:
    - Hacer una planta baja aportada sobre soportales, en cuyo caso sólo se contabilizará como edificado el espacio cerrado de vestíbulos y demás.
    - Crear un semisótano destinado a Aparcamientos e instalaciones del edificio.
    - En el caso de las parcelas con diferencias de rasante superiores a una planta de altura, tanto en fachada como en el resto de la parcela, con el fin de mejorar el aspecto de las fachadas, se podrán resolver de modo que los forjados puedan desarrollarse por planta de viviendas en el mismo plano en toda la edificación, estando el piso de todas las viviendas cuarenta centímetros como mínimo del nivel de la acera en las fachadas principales, resolviéndose los linderos secundarios supeditados a los principales.
4. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 1: 14 viviendas.
  - Parcela 4: 11 viviendas.
5. Condiciones estéticas:
  - a) La totalidad de la fachada debe ser revestida con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.).
  - b) Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.
6. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
  - b) Usos vinculados: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje- Aparcamiento.
  - c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

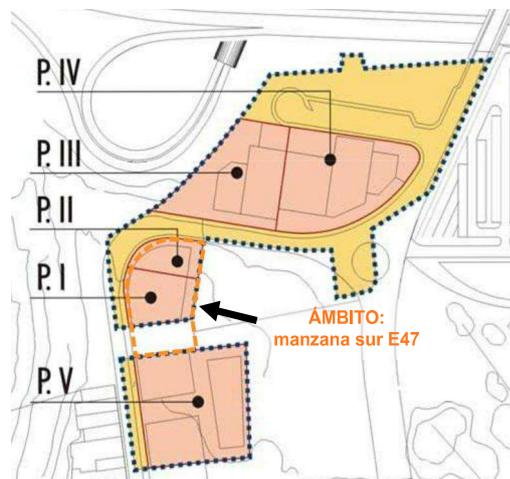
Tal y como se observa, la Parcela 1 tiene una edificabilidad asignada de 3,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se podrán materializar un máximo de 14 viviendas en una edificación residencial colectiva de 6 plantas en altura, adosada a las edificaciones linderas, y unos retranqueos frontal de 3 m y posterior de 6 m. A este respecto establecer que esta parcela tenía asignada, en el Plan Parcial de origen de la misma, una edificabilidad de 1.600,79 m<sup>2</sup>, ligeramente inferior a la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad determinado en la norma del PGO (3,03m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), por lo que en el presente documento se considerará la edificabilidad establecida en el documento de planeamiento que la definió, es decir, 1.600,79 m<sup>2</sup>, al ser este el criterio transmitido por el Ayuntamiento.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

## 4.2. MANZANA E47 SUR

La regulación normativa de esta norma zonal incluye la definición gráfica de la misma, del modo siguiente.



Fuente. PGO. Normas Urbanísticas

Vista la imagen anterior, el ámbito del presente Estudio de Detalle incluye las parcelas P.I y P.II de la E-47. A continuación se incluye el detalle de la regulación específica de estas parcelas.

### Artículo 5.11.47 E<sub>47</sub>. Carretera de Chile - Norte.

Esta norma zonal es de aplicación a las parcelas designadas como P-I, P-II, P-III y P-IV en el plano de situación de la norma zonal E47, situadas en la Carretera de Chile.

Se trata de un ámbito que cuenta con una superficie de 10.531 m<sup>2</sup>, que se desglosa del siguiente modo:

- P-I: 989 m<sup>2</sup>.
- P-II: 591 m<sup>2</sup>.
- P-III: 2.164 m<sup>2</sup>.
- P-IV: 3.004 m<sup>2</sup>.
- Viario: 1.519 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre: 2.264 m<sup>2</sup>.

Las superficies destinadas a viario y espacio libre se obtendrán por cesión tras la firma del correspondiente convenio al efecto. El viario recibirá un tratamiento "blando" encaminado a la mejor integración posible con el espacio libre colindante.

#### 1. Condiciones de posición de la edificación:

##### a) Posición de la edificación:

La edificación se materializará en siete piezas, repartidas del siguiente modo:

- P-I: una.
- P-II: una.
- P-III: dos.
- P-IV: tres.



Y006754e4d12a060970807e703d0707205

## b) Separación a linderos:

- P-I: 3 m respecto al lindero delantero y 6 m respecto al lindero trasero.
- P-II: 3 m respecto al lindero delantero y 6 m respecto al lindero lateral.
- P-III: 12 m respecto al lindero delantero, 6 m respecto al lindero trasero y 6 m respecto al lindero lateral.
- P-IV: 1 m respecto al lindero delantero, 6 m respecto al lindero trasero y 6 m respecto al lindero lateral.

## c) Los espacios libres de edificación en P-I y P-II tendrán carácter privado.

## d) La formalización concreta se determina en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-13N y RS-13O.

## 2. Condiciones de altura:

- a) P-I: 7 plantas, como máximo.
- b) P-II: 7 plantas, como máximo.
- c) P-III: 2 y 6 plantas, como máximo.
- d) P-IV: 2 y 9 plantas, como máximo.

## 3. Condiciones de edificabilidad:

## a) P-I:

- Uso comercial: 760 m<sup>2</sup>
- Uso residencial: 4.560 m<sup>2</sup>
- Total: 5.320 m<sup>2</sup>

## b) P-II:

- Uso comercial: 362 m<sup>2</sup>
- Uso residencial: 2.172 m<sup>2</sup>
- Total: 2.534 m<sup>2</sup>

## c) P-III:

- Uso comercial: 1.081 m<sup>2</sup>
- Uso residencial: 3.937 m<sup>2</sup>
- Total: 5.018 m<sup>2</sup>

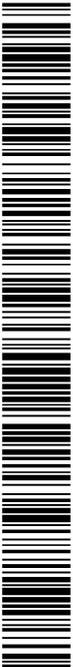
## d) P-IV:

- Uso comercial: 1.814 m<sup>2</sup>
- Uso residencial: 7.176 m<sup>2</sup>
- Total: 8.990 m<sup>2</sup>

(\*) Corresponde este apartado a los usos indicados en la Norma Zonal "M" como compatibles sobre rasante con el uso cualificado.

## 4. Condiciones de composición y forma:

- a) Las cubiertas serán planas e intransitables en las parcelas P-I y P-II. Para las parcelas P-III y P-IV se pormenorizan el tipo de cubiertas en el Estudio de Detalle relativo a estas parcelas.
- b) Materiales de fachada: serán los establecidos para la Norma Zonal M.
- c) Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial, en las parcelas P-I y P-II. Las parcelas P-III y P-IV se regularán a este respecto por lo establecido en el estudio de detalle relativo a estas parcelas, aprobado definitivamente en sesión de Pleno Municipal de 25 de octubre de 2019.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

## 5. Condiciones de uso:

- a) Serán los establecidos para la Norma Zonal M.
- b) Para las parcelas P-III y P-IV se establecen las siguientes excepciones:
  - Se permitirán viviendas en planta baja.
  - Las viviendas nunca podrán situarse debajo (en la proyección vertical) de locales destinados a otros usos.
  - Las viviendas y locales destinados a otros usos podrán situarse en la misma planta, siempre y cuando se cumpla con la independencia de accesos a las viviendas y se garantice a niveles constructivos en los muros de separación las condiciones de aislamiento de las viviendas con respecto al resto de usos.

Tal y como se observa, las parcelas P-I y P-II tienen una edificabilidad asignada de 5.320 m<sup>2</sup> y 2.534 m<sup>2</sup> respectivamente, no se establece un límite máximo de viviendas, y la tipología es de edificación residencial colectiva de 7 plantas en altura, adosada a las edificaciones linderas, y unos retranqueos frontal de 3 m y posterior (lateral en la P-II) de 6 m.

Hay que destacar que la Normativa establece la necesidad de ceder al Ayuntamiento los viarios y espacios libres del ámbito, tras la firma del correspondiente convenio al efecto. A este respecto, el ámbito del estudio de detalle no incluye ningún espacio libre, únicamente las referidas tres parcelas de suelo urbano consolidado sobre las que se procederá a efectuar las regularizaciones de viario que procedan en el momento que se inicie su edificación (cesión de terrenos fuera de alineaciones).

Tal y como se observa, la regulación de los materiales de fachada así como las condiciones de uso, se remiten a lo establecido en la norma zonal M; a continuación se transcriben estos aspectos.

**Artículo 5.8.10 Materiales de fachada**

1. Los materiales deben ser de primera calidad.
2. Los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja deben ser revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.). Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada, en los edificios de áreas de Norma Zonal M donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas.

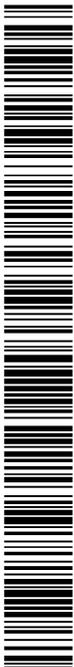
En la zona de El Terrero, se permite la utilización de revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.) en las fachadas hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo.

3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.

## Parámetros de Uso

**Artículo 5.8.11 Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, con las siguientes excepciones y condiciones:
  - a) Se permitirá también vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas M2, M3, y M4.
  - b) En la parcela situada en León y Castillo nº 95, el uso cualificado será Vivienda en su categoría de Colectiva en régimen de protección.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

## c) No se podrán situar viviendas en planta baja excepto en:

- Zonas de M2 y M3.
- Zonas de M4 en Almatriche, Tarahales y las Torres.
- Zonas de M5 en la calle Acuarelista Elías Marrero.
- Manzana regulada por M5 en la Suerte, donde se permitirán las viviendas en Planta baja, hacia las calles los Vieras, Vía 8015 y Avda. San Antonio María Claret. Sin embargo, no se permitirán viviendas en planta baja hacia la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite-Sur" (vía que delimita la manzana en su orientación este).
- Zona de M6 en la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón.

## 2. Usos vinculados (salvo para las excepciones mencionadas en el anterior apartado, para las que se considerarán usos complementarios):

## a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:

- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. En parcelas con frente a dos o más calles de tráfico rodado, el acceso de automóviles al garaje deberá ubicarse en la calle que menos problemas ocasione a dicho tráfico, debiendo quedar justificada dicha condición en la Memoria del Proyecto.

## b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, y en el caso de la M5 de la Suerte, con un fondo máximo de 20 metros en planta baja hacia la Rambla, serán uno o varios de entre los siguientes:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
- Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.

## c) Las parcelas con lindero frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar entre uno u otro.

## d) La parcela situada en la calle León y Castillo nº 95 tendrá a nivel de la calle León y Castillo una servidumbre de paso de al menos 7 metros de ancho que resuelva el acceso al Espacio Libre situado en el interior de la manzana.

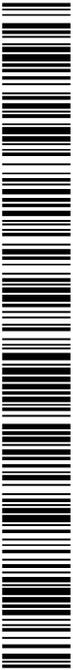
## e) En la M5 de la Suerte, en las dos primeras plantas superiores a la baja (plantas 2 y 3) hacia la Rambla, con un fondo máximo de 20 metros de media, alguno de estos usos:

- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

## 3. Usos complementarios:

## a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I. En sótanos, el uso comercial deberá estar ligado a la misma actividad desarrollada en planta baja. En semisótanos no se exigirá esta condición.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.



## b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:

- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, ligados a la misma actividad desarrollada en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

## c) En plantas de Vivienda:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

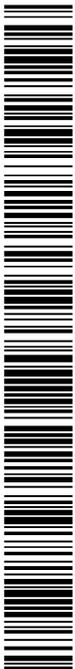
## 4. Usos alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto Educativo y Religioso.
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

## 5. Usos autorizables:

- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.
- Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.
- Taller de Automoción Tipo II, en planta baja. El local que solicite esta actividad deberá estar situado a una distancia superior a trescientos (300) metros de cualquier otro local existente destinado al mismo uso, distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos locales.

Tal y como se observa, no se permite el uso residencial en planta baja, ya que en esta zona se prevé materializar la edificabilidad asignada para usos no residenciales (usos indicados en la norma zonal M como compatibles sobre rasante con el uso residencial). A este respecto desatacar que las Normas establecen (artículo 2.2.5) como usos compatibles los señalados como vinculados, complementarios, alternativos y autorizables.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

## 5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

Se realiza una concreción detallada de las rasantes del vial existente (carretera de Chile), en base al levantamiento topográfico realizado a tal efecto, incluyendo la configuración actual de la totalidad del perímetro del ámbito de las parcelas objeto del presente documento. Siguiendo las estipulaciones de las dos ordenanzas de aplicación en el ámbito del presente Estudio de Detalle, se mantiene la totalidad de los parámetros establecidos en ellas, y únicamente se incorporan los siguientes aspectos encaminados a dar coherencia a la aplicación conjunta de ambas ordenanzas en una misma edificación:

- Definición de las rasantes existentes del vial delimitado en el PGO (carretera de Chile), en base al levantamiento topográfico realizado.
- Definición de una única parcela resultante de la unión de las parcelas P.I y P.II de la E-47 junto con la parcela P.1 de la E-21, denominada en adelante "Parcela".
- Mantenimiento del número máximo de piezas edificables (tres), altura máxima permitida así como su aprovechamiento urbanístico, estando estos parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Concreción de la coexistencia de usos permitidos (comercial y residencial) en tres plantas de la edificación, como consecuencia del desnivel existente en la calle Carretera de Chile, y del desarrollo de la volumetría en base a la única Parcela definida en el presente Estudio de Detalle, concretándose: retranqueo, escalonamiento (cotas de referencia), planta ático y vuelo de la edificación resultante.
- Posibilitar el tránsito y uso en la cubierta de la edificación resultante, así como la posibilidad de ocupar la zona de retranqueo posterior de la Parcela privada en plantas de sótano.

En los planos de ordenación se concretan las rasantes a los efectos de fraccionamiento de la edificación, coincidentes con las cotas de referencia para la medición de la altura.

Así, la ordenación prevista en el presente documento prevé cotas de referencia diferentes para las tres piezas edificables previstas por el PGO en la Parcela, si bien se prevé su materialización formal en un único edificio, del modo siguiente:

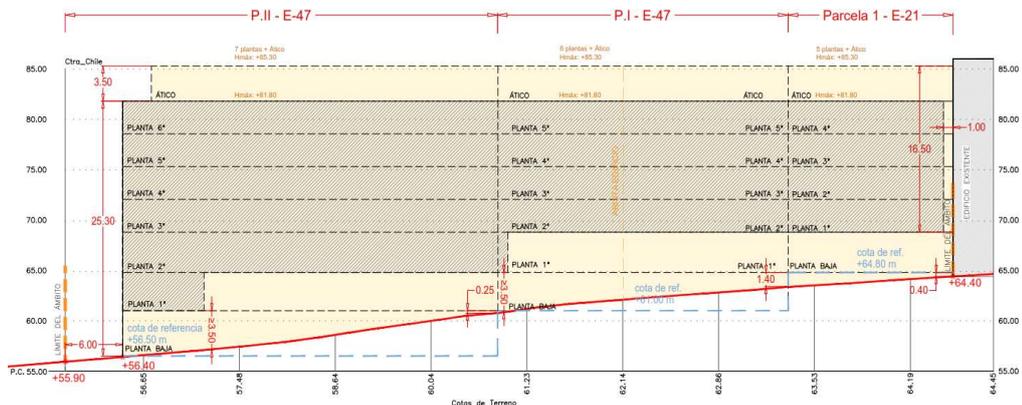


Y006754ed12a060970807e703d0707205



Fuente: Plano de ordenación OR-01 del presente Estudio de Detalle.

Tal y como se describió en el apartado dedicado a la topografía de la Parcela, la ordenación fijada en el PGO conlleva la necesidad de fraccionar la edificación longitudinalmente, a fin de adaptarse a la diferencia de cotas y rasante del vial al que da frente (Carretera de Chile).



Fuente. Elaboración propia. Alzado desarrollado.

La aplicación de las determinaciones previstas en el presente Estudio de Detalle consigue una mejor adaptación a la compleja topografía del ámbito, además de prever el encaje de la edificación prevista con el edificio en ejecución en la parcela lindante por el sur, ocultando la actual medianera, tal y como se muestra en las imágenes siguientes.





Fuente: Propia. Imagen capturada en enero de 2022.

Las zonas de retranqueo entre la alineación y las líneas de fachada se resuelven según lo indicado en los planos de ordenación:

- El frente a la carretera de Chile (3 m) serán convenientemente ajardinados salvando el desnivel de cota existente, con el empleo de ajardinamiento o terrazas escalonadas, evitando la generación de muros vistos y primando la integración paisajística del conjunto.
- La zona de retranqueo posterior (6 m) se destina al acceso a los garajes de las edificaciones previstas, ya que además de coincidir con la cota más baja de la Parcela, el frente hacia la Carretera de Chile presenta una curva muy pronunciada en esta zona, por lo que el acceso a garajes desde este punto garantiza la realización de las maniobras de entrada y salida de garajes en condiciones adecuadas de seguridad viaria, y produciendo la menor interferencia con el tránsito del sistema viario. Por esta razón, y por lo que se indica en el párrafo siguiente, el presente documento establece la posibilidad de ocupar con plantas bajo rasante la zona de retranqueo posterior de 6 m prevista en el PGO.

En línea con lo anterior establecer que, dado que la Parcela presenta una fuerte pendiente descendiente en dirección norte, resultará necesario ejecutar un muro de contención en la separación con la parcela lindante por el este.

A este respecto el artículo 3.6.4. de la Normativa Urbanística del PGO establece lo siguiente en relación a la limitación en la ejecución de muros con parcelas lindantes:



Y006754ed12a060970807e703d0707205

**Artículo 3.6.4 Cota de referencia**

1. (...)

5. Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público (...).
- b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a dos (2) metros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, salvo que la topografía del terreno justifique la necesidad de mayores alturas.

Con lo anterior y considerando la compleja topografía de esta zona, se considera de aplicación la exención de la limitación de altura máxima a 2 m en la ejecución de muros de contención con parcelas lindantes en el ámbito del Estudio de Detalle.

Para la concreción volumétrica de las nuevas edificaciones previstas en la Parcela, se fijan las cotas de referencia y altura máxima de la edificación y, al realizar un estudio con mayor exactitud, se concreta su superficie de acuerdo a la reciente inscripción registral de la Parcela.

A este respecto hay que tener en cuenta que la Parcela privada única resultante de la unión de las tres parcelas definidas en el PGO, albergará un máximo de tres piezas edificatorias (manteniendo la previsión del PGO). El Plan General define para ellas una altura máxima de 7 plantas (zona perteneciente a la E-47), y 6 plantas (zona perteneciente a la E-21). El Estudio de Detalle prevé la formalización de la edificación en estas tres parcelas en un único edificio, de 7 plantas+ático y 6 plantas+ático en las parcelas pertenecientes a la E-47, y 5 plantas+ático en la parcela de la E-21.

Por otro lado, el Estudio de Detalle asigna a la Parcela resultante una edificabilidad de 9.454,79 m<sup>2</sup>, ligeramente inferior a la suma fijada a cada una de las tres parcelas en el PGO, tal y como se comprueba en la tabla adjunta.

Parcela	Superficie	Edificabilidad PGO	Edificabilidad total ED
Parcela E21. P1	578 m <sup>2</sup>	3,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : 1.751,34	1.600,79 m <sup>2</sup> e
Parcela E47.PI	905 m <sup>2</sup>	comercial: 760 m <sup>2</sup> residencial: 4.560 m <sup>2</sup>	5.320 m <sup>2</sup> e
Parcela E47.PII	565 m <sup>2</sup>	comercial: 362 m <sup>2</sup> residencial: 2.172 m <sup>2</sup>	2.534 m <sup>2</sup> e
<b>TOTAL</b>	2.048 m <sup>2</sup>	9.605,34 m <sup>2</sup> e	9.454,79 m <sup>2</sup> e

Esta pequeña disminución de la edificabilidad prevista en el ámbito se debe a que el PGO, en la parcela P1 de la E21, indica una edificabilidad a partir de un coeficiente (3,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), por lo que considerando la superficie de esta parcela (578 m<sup>2</sup>) resultarían 1.751,34 m<sup>2</sup>e. Pero el Plan Parcial que definió esta parcela le asignó una edificabilidad de 1.600,79 m<sup>2</sup>e, y el criterio general del Ayuntamiento es, en caso de discrepancias, mantener la edificabilidad asignada en el planeamiento de origen, esto es, la determinada en el Plan Parcial.



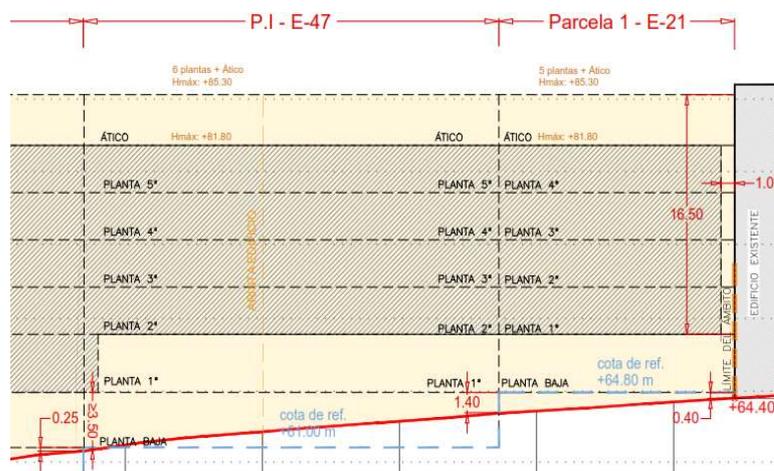
Y006754e012a060970807e703d0707205

Con lo anterior, la Parcela resultante presentará los siguientes parámetros urbanísticos:

Estudio de Detalle	
Parcelas	Parcela única
Superficie	2.048,00 m <sup>2</sup>
Edif. Residencial	8.332,79 m <sup>2</sup>
Edif. Comercial	1.122,00 m <sup>2</sup>
Edif total	9.454,79 m <sup>2</sup>

El ámbito posee unas características muy complejas, tanto por su topografía (importantes desniveles), como su geometría (una curva pronunciada y una crujía pequeña en relación a su frente). Todos estas características aconsejan la ejecución de una única edificación, con el fin de promover una mayor adaptación, ya que se posibilita la ejecución de un solo acceso a los sótanos, y un tratamiento uniforme de las fachadas y cubiertas.

Así mismo, y a fin de facilitar la programación de la nueva edificación en la Parcela resultante, se prevé la formalización de la misma mediante la ejecución de forjados continuos en las tres parcelas, permitiendo en la parcela 1 de la E-21 el uso vivienda y comercial en la planta baja de la edificación, a fin de facilitar la funcionalidad común en el edificio resultante en la totalidad de la Parcela, ya que en esta zona no estaba previsto el uso comercial, y así evitar particiones internas en las piezas resultantes y en las zonas comunes. Lo anterior tiene especial incidencia dada la configuración del volumen resultante, en el que la planta baja de esta parcela 1 de la E-21 coincide con la planta primera de la pieza edificatoria de la parcela lindante, tal y como se detalla en la imagen siguiente (plano de ordenación OR-03).



Fuente. Plano de ordenación OR-03 del Estudio de Detalle. Alzado desarrollado.

Tal y como se observa en la imagen anterior, al tener tanta pendiente la rasante de la acera, el edificio tendrá un mínimo de dos escalonamientos, lo que inevitablemente provoca la necesidad de que convivan en la misma planta uso residencial y comercial. Por ello (y sin menoscabo de que los accesos, salidas y vías de evacuación de los establecimientos comerciales se hagan con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas), algunas zonas comunes del nuevo edificio darán servicio a ambos usos, tanto al uso comercial como al residencial, como es el caso de accesos al aparcamiento, cuartos de instalaciones, distribuidores, etc.



Y006754e412a060970807e703d070205

2023 - 101522

13/07/2023 07:33

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Por ello y con el objetivo de clarificar el cómputo de la edificabilidad en estas plantas de la edificación, se propone incorporar la siguiente aclaración sobre el cómputo de edificabilidad: en las plantas de la edificación en las que convivan el uso residencial y comercial por situarse su cota como planta baja respecto la calle en parte de las mismas, y cuyas zonas comunes den servicio a las fincas de uso comercial y de uso residencial (portales, locales de instalaciones, etc.), computarán a efectos de edificabilidad al 50 % para cada uno de los dos usos previstos, aspecto que deberá justificarse adecuadamente en el proyecto de edificación que se desarrolle en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

A este respecto establecer que, a fin de evitar interferencias entre la convivencia del uso residencial y comercial en la planta baja, se establecen las siguientes condiciones:

- Diferenciación en la localización de los usos: deberán tener orientaciones diferentes. Así, el frente hacia la Carretera de Chile, en la parte de las plantas que constituyan planta baja respecto al vial al que da frente el edificio, se destinará a uso comercial, y el uso residencial se ubicará en el frente opuesto de la edificación (hacia el lindero este).
- Accesos independientes: ambos usos contarán con accesos totalmente diferenciados.
- Aislamiento constructivo: los muros de separación entre los usos deberán contar con unas condiciones de aislamiento específicas, encaminadas a garantizar su aislamiento de acuerdo con lo preceptuado en el Código Técnico de la Edificación.

Así mismo, con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones que establece el PGO para la parcela P 1 de la E-21 (respecto del número máximo de viviendas), se establece la necesidad de que el proyecto de edificación que se desarrolle en el ámbito deberá justificar que la sumatoria de superficie edificada de 14 viviendas en el conjunto del ámbito (incluyendo sus partes proporcionales de zonas de comunes) sea igual o superior a la superficie edificable permitida en la parcela regulada por la norma E-21, es decir 1.600,79 m<sup>2</sup>.

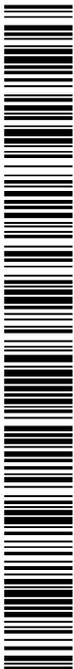
Respecto a los vuelos, el presente documento mantiene la posibilidad de ejecutar vuelos únicamente en la fachada frontal de cara a la Carretera de Chile, concreta la zona de fachada donde se pueden ejecutar (en función de cota de la rasante), y mantiene la distancia máxima de 1 m prevista en la ordenanza; tal y como se recoge en los planos de ordenación (Or-01 y Or-03).

Se mantiene la previsión de la que las cubiertas sean planas.

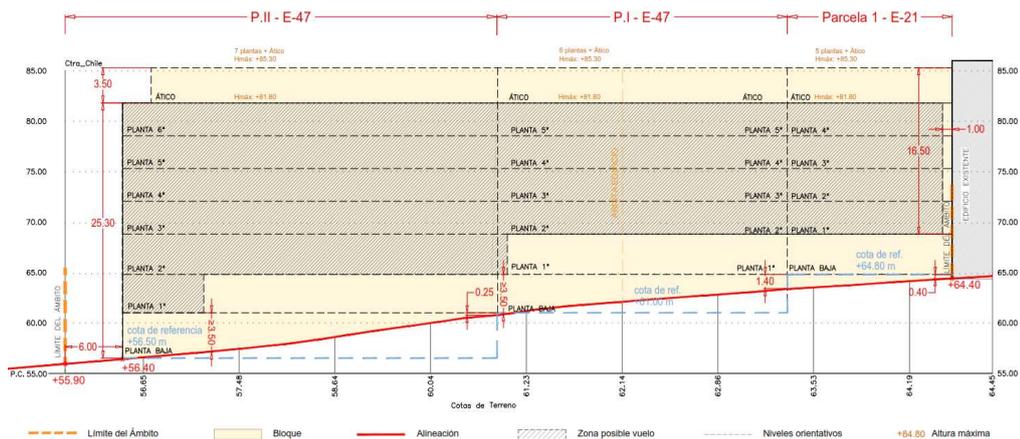
Así mismo, y con el fin de mejorar la integración de la nueva edificación con las existentes, se prevé transformar la última planta en altura de las parcelas P-I de la E-47 y P-1 de la E-21, en una planta alta retranqueada de la fachada de la edificación 3 m en todo el perímetro. De este modo se mejora la percepción visual de la nueva edificación, al disminuir la visibilidad de la última planta y se mejora la integración con el edificio colindante.

En línea con lo anterior, se incorpora la posibilidad de ejecutar una planta ático en la parcela P-II de la E-47, retranqueada 3 m en todo el perímetro, al igual que en las otras dos parcelas (P-I de la E-47 y P-1 de la E-21). De esta forma el volumen resultante en el ámbito tiene mayor coherencia volumétrica, y mejora con ello el remate de la edificación.

A continuación se incluye una imagen con el alzado resultante, en donde se observa el resultado de estas determinaciones.



Y006754ed12a060970807e703d0707205



Fuente. Plano de ordenación OR-03 del Estudio de Detalle. Alzado desarrollado.

Por último, dado que la Parcela única resultante posee una superficie muy superior a la de las parcelas actuales, se considera adecuado incorporar la determinación que el PGO recoge el apartado 3 de la Norma Zonal M, respecto a posibilidad de ajardinar las cubiertas de las edificaciones en parcelas con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>, ya que influye de manera muy positiva al posibilitar mejorar la integración del edificado en el entorno, aspecto de especial relevancia dada la elevada exposición visual de la Parcela.

#### Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal.
2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
3. En áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. En parcelas con superficie igual o mayor a mil (1000) metros cuadrados se permitirá también la cubierta ajardinada.

En áreas de Norma Zonal M con dígito inferior a cinco (5), serán intransitables.

En los casos que con carácter previo al otorgamiento de licencia de construcción sea preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle, será este instrumento el que determine el tipo de cubierta.

En el área definida entre la calle Mario Cesar y la continuación de la Avda. Mesa y López las cubiertas sólo podrán ser intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a mil (1000) metros).

En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables.

4. (...)

Así, la cubierta de la edificación podrá ajardinarse, ser transitable y destinarse a usos comunitarios al servicio de los residentes (zonas de esparcimiento, espacios de sociabilización, piscina, etc.), aspecto muy demandado actualmente por la población. Para ello, dada la necesidad de que la misma pueda ser disfrutada por todos los residentes, sobre esta cubierta se permite la ejecución de los elementos edificatorios necesarios de cara garantizar su accesibilidad (ascensores y escaleras).



A continuación se incluyen una serie de infografías representativas de la volumetría resultante de la ordenación que se propone (volúmenes en gris), en una perspectiva desde el suroeste del ámbito. Se han incluido también los volúmenes ejecutados en los últimos meses, así como los previstos en las parcelas colindantes (volúmenes en ocre), a fin de facilitar la visualización de la totalidad del edificado previstos en el PGO en esta zona concreta del casco urbano.



En la imagen anterior, correspondiente con vista de la edificación prevista en aplicación de las determinaciones previstas en el presente documento (en gris al fondo a la derecha) desde el sur en la Carretera de Chile, se comprueba que la planta ático no resulta visible desde el vial de acceso, ya que el retranqueo previsto de 3 m se ha calculado con esta premisa.



Y006754e412a060970807e703d0707205

A modo de conclusión establecer, que las determinaciones previstas permiten ejecutar actuaciones de remate de la edificación que generen una mayor integración de la edificación en su entorno, algo de especial relevancia dadas las condiciones topográficas de esta zona, además de una mejora sustancial en las zonas de uso y disfrute de los residentes.

El resto de los parámetros fijados en el PGO se mantienen, en concreto:

- Separación a linderos
- Formalización concreta de la edificación
- Altura máxima en número de plantas: excepto en la parcela P-II de la E-47 en la que se prevé la ejecución de una nueva planta ático.
- Altura máxima a cornisa
- Edificabilidad máxima
- Materiales de fachada

Con la incorporación de las determinaciones expuestas se mejora sustancialmente el grado de definición de la edificación a materializar en el ámbito, así como su integración en el entorno, posibilitándose el desarrollo de un proyecto de edificación conjunto para la Parcela.

Así, el Estudio de Detalle define el sólido capaz a ejecutar en el ámbito, en el que se alojará la edificabilidad prevista, el cual, por aplicación de la ocupación en planta y el número de plantas máximo fijado, es capaz de acoger una edificabilidad ligeramente superior a la asignada; será el proyecto de edificación a desarrollar en la Parcela, el que concretará la materialización de la edificabilidad dentro del volumen definido en este Estudio de Detalle.



Y006754e012a060970807e703d0707205

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

## 6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES

### 6.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS, DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula esta legislación sectorial, se justifica a continuación que se cumplen las limitaciones competenciales del presente documento.

El artículo 150 de la Ley 4/2017 en su punto 2 dice expresamente, que los estudios de detalle no podrán en ningún caso:

- Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo. Se mantiene el destino urbanístico del suelo especificado en el PGO.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico. Se mantiene el aprovechamiento urbanístico del PGO.
- Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas. Se mantiene la definición de las dotaciones públicas establecida en las Normas Urbanísticas del PGO.

Por tanto, se puede concluir que en el presente documento se cumplen las limitaciones competenciales del Estudio de Detalle, como instrumento de ordenación urbanística, concretadas en el artículo 150 de la Ley 4/2017.

### 6.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

La legislación de aplicación en este apartado es el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Los espacios de dominio público deben cumplir con los criterios básicos que al respecto se fijan en el Decreto 227/2000, de 18 de septiembre, así como la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y lo establecido a tal efecto en el DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

A tal efecto, el presente Estudio de Detalle incluye el sistema viario existente únicamente a fin de definir sus rasantes, comprobándose que resulta accesible a personas de movilidad reducida; aun así, el Proyecto de edificación a realizar en el ámbito, debe cumplir con los criterios básicos establecidos en la normativa de



Y006754e412a060970807e703d0707205

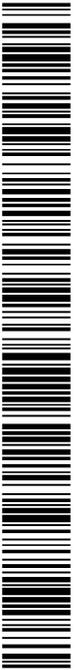
obligado cumplimiento en lo tocante a la accesibilidad garantizando la accesibilidad universal tal y como se establece en la legislación estatal y autonómica al respecto.

2023 - 101522

13/07/2023 07:33

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Y006754ed12a060970807e703d0707205

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

fc a

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)	13/07/2023 07:33

## 7. RESUMEN EJECUTIVO

El objetivo del presente Estudio de Detalle es completar las determinaciones establecidas en el planeamiento general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en dos ámbitos concretos definidos en el PGO de Las Palmas de Gran Canaria:

- La manzana sur del suelo urbano consolidado con ordenanza específica E-47.
- La manzana norte del suelo urbano consolidado con ordenanza específica E-21.

Ambas zonas son lindantes y están situadas al sur y este de la carretera de Chile.

Así, el presente documento establece unas condiciones estéticas y volumétricas que mejoran la integración de la nueva edificación prevista con la geomorfología y el paisaje, y concreta las rasantes en el sistema viario existente que lo rodea, manteniendo en todo caso las alineaciones y edificabilidad establecidas en el planeamiento general. A este respecto hay que destacar que el ámbito que se incluye en el presente Estudio de Detalle se encuentra sin edificar.

El principal objetivo es mejorar las condiciones estéticas de las edificaciones previstas, regulando detalladamente su volumetría adaptándola a la topografía y paisaje del entorno, de tal modo que el proyecto de ejecución a desarrollar en el ámbito incorporare estas determinaciones.

Así, se incorporan los siguientes aspectos:

- Definición de una única Parcela resultado de la manzana privada resultante de la unión de las parcelas P.I y P.II de la E-47 junto con la parcela P.1 de la E-21.
- Mantenimiento del número máximo de piezas edificables (tres), así como el aprovechamiento urbanístico establecido, si bien formalmente se concretará en un único edificio.
- Concreción de la volumetría máxima de acuerdo con la única Parcela definida: retranqueo, escalonamiento (cotas de referencia), planta ático y vuelo de la edificación resultante.
- Posibilitar el tránsito, uso y accesibilidad de la cubierta de la edificación resultante.

El segundo objetivo lo constituye la definición de las rasantes perimetrales a las alineaciones establecidas en el planeamiento, ya que no aparecen suficientemente definidas en el mismo.

El presente Estudio de Detalle justifica expresamente que no se modifican los siguientes aspectos de la ordenación urbanística en vigor:

- No se modifica el destino urbanístico del suelo, ya que no se altera el uso ni la calificación de este.
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan General.
- No se propone la apertura de vías de uso público no previstas en el Plan General.
- No se reducen las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- No se reduce la anchura del espacio destinado a viales.
- No se aumenta la densidad de población.
- No se incrementa la intensidad de uso.



Y006754ed12a060970807e703d0707205

2023 - 101522

13/07/2023 07:33

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS, SUR DE LA E-47 Y NORTE DE LA E-21, DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
- AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

- No se establecen nuevas ordenanzas.
- No se ocasiona perjuicios a terceros, ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Por último establecer que el presente documento propuesto para su aprobación definitiva, incorpora dos modificaciones respecto del que fue objeto de aprobación inicial. En primer lugar, se ha incorporado la condición que se estableció en el acuerdo de aprobación inicial, relativo al número máximo de viviendas permitidas en la parcela regulada por la norma zonal E-21. Así mismo, también se ha adaptado la delimitación del ámbito incorporado la delimitación de la Parcela finalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, resultado de la agrupación de las parcelas previas existentes, ya que en la fase anterior esta aún no estaba formalizada.

Las Palmas de Gran Canaria, julio de 2023

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira



Y006754ed12a060970807e703d0707205

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

fc a

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Página 34 de 34

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/07/2023 07:33

## Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 159687/2023



## Presentación de Documentación a Expediente en Trámite

## Representante/Autorizado/a

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI/NIF	Tipo de Representación
LORENA MENDEZ PRECEDO	47364215Q	Representante

## Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	NIF/CIF						
AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL	B70503370						
País	Provincia	Municipio	Código Postal				
ESPAÑA	A CORUÑA	Coruña (A)	15005				
Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
AVDA	LINARES RIVAS	1				BJ	
Teléf./Fax	Correo Electrónico						
	juridico@inveravante.com						

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

Vía Telemática

## Documentos Aportados

- ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS, SUR DE LA E-47 Y NORTE DE LA E-21, DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

## Datos

Número de Expediente y Fecha
Nº Expediente ED 01/2022

## Expone

A/A Servicio de Urbanismo, ÁREA DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria.

Expediente: ED 01/2022

Asunto: Remisión de documento ED para aprobación definitiva

Expone: Se adjunta Estudio de Detalle a efectos de su aprobación definitiva.

## Solicita

Que se tenga por presentado el documento definitivo del ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS, SUR DE LA E-47 Y NORTE DE LA E-21, DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA formulado y promovido por la entidad mercantil &#147;Avantespacia Inmobiliaria, S.L.U.

En Las Palmas de Gran Canaria a 13 de julio de 2023



2006754ad10e0d1216007e7231070721Y

2023 - 101522

13/07/2023 07:33

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

## Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 159687/2023



Fdo.: LORENA MENDEZ PRECEDO

**ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS**

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

LORENA MENDEZ PRECEDO

## Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los períodos legales de conservación.

En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.

Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, [sedeelectronica.laspalmasgc.es](http://sedeelectronica.laspalmasgc.es), o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: [protecciondedatos@ayto.laspalmasgc.es](mailto:protecciondedatos@ayto.laspalmasgc.es). Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en <http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/>"



2006754ad10e001216007e7231070721Y

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

# Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Presentación de Documentación a Expediente en Trámite

(04) Servicio de Urbanismo

Nº Registro: 2023 - 101522 13/07/2023



## RECIBO DE PRESENTACIÓN

(1) A fecha 13/07/2023, a las 07:33 horas, se ha presentado telemáticamente el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

### Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2023 - 101522  
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 13/07/2023 07:33:00  
Nº Solicitud: 159687/2023

### Representante/Autorizado/a

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI/NIF	Tipo de Representación
LORENA MENDEZ PRECEDO	47364215Q	Representante

### Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	NIF/CIF						
AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL	B70503370						
País	Provincia	Municipio	Código Postal				
ESPAÑA	A CORUÑA	Coruña (A)	15005				
Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
AVDA	LINARES RIVAS	1				BJ	
Teléf./Fax	Correo Electrónico						
	juridico@inveravante.com						

### Extracto

**Asunto:** Presentación de Documentación a Expediente en Trámite  
**Expone:** A/A Servicio de Urbanismo, ÁREA DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria.  
Expediente: ED 01/2022  
Asunto: Remisión de documento ED para aprobación definitiva  
Expone: Se adjunta Estudio de Detalle a efectos de su aprobación definitiva.  
**Solicita:** Que se tenga por presentado el documento definitivo del ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS, SUR DE LA E-47 Y NORTE DE LA E-21, DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA formulado y promovido por la entidad mercantil &#147;Avantespacia Inmobiliaria, S.L.U.

### Documentos Aportados

- ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS, SUR DE LA E-47 Y NORTE DE LA E-21, DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA - 8F1D8284B00DF116362982615F7C13A46FC1E099
- Solicitud - Instancia - 0FC73A200F4FCBF4963F8D579630F667030B94E6

(1) Fecha y hora exacta de la Sede Electrónica de la Entidad, por la que se rige el Servidor del Registro Telemático a efectos de cómputo de los plazos imputables tanto al interesado como a la Administración (art. 31.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Se expide el presente recibo de acreditación de la fecha de presentación de la solicitud, escrito o comunicación, de conformidad con el art. 66.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Documento firmado por:

Sede electrónica Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Fecha/hora:

13/07/2023 07:33

H006754ad12f0d0f8c307e7250070721q

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