

2022 - 69913

REGISTRO GENERAL

20/04/2022 19:18

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

INDICE

I MEMORIA

1. Memoria Informativa.

- 1.1 Datos del encargo
- 1.2 Objeto del encargo
- 1.3 Situación y datos de la manzana
- 1.4 Información urbanística
- 1.5 Fundamentos de Derecho. Estudio de detalle

2. Memoria Justificativa

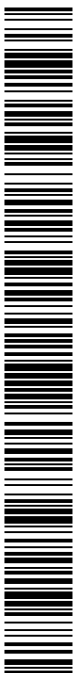
- 2.1 Propuesta de Ordenación.
- 2.2 Justificación de la propuesta
- 2.3 Edificabilidad resultante.

3. Trámite de Audiencia.

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria

Página 2 de 15



g006754ed10b141055007e61fd041312D

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

2022 - 69913

20/04/2022 19:18

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

II.PLANOS**PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- PLANO 1.SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PLANO 2 DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO
- PLANO 3 GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN
- PLANO 4 ESTADO ACTUAL PLANTAS PARCELAS
- PLANO 5 INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL
- PLANO 6 ESTADO ACTUAL FOTOS CALLE TAI DÍA
- PLANO 7 ESTADO ACTUAL FOTOS CALLE TIMAGADA
- PLANO 8 ESTADO ACTUAL PLANTA SITUACIÓN PERFILES
- PLANO 9 ESTADO ACTUAL PERFILES TAI DÍA Y TIMAGADA
- PLANO 10 ESTADO ACTUAL PERFILES A B C
- PLANO 11 ESTADO ACTUAL PERFILES D E F
- PLANO 12 ESTADO ACTUAL PERFILES G H I J

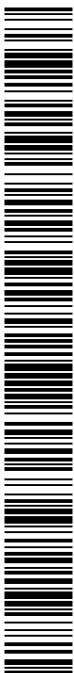
PLANOS DE ORDENACION:

- PLANO 13 PLANO PARCELAS
- PLANO 14 VOLÚMENES ALZADO I
- PLANO 15 VOLÚMENES ALZADO II
- PLANO 16 VOLÚMENES PERFILES TRANSVERSALES A B C
- PLANO 17 VOLÚMENES PERFILES TRANSVERSALES D E F
- PLANO 18 VOLÚMENES PERFILES TRANSVERSALES G H I J
- PLANO 19 PERSPECTIVA DE VOLÚMENES 1
- PLANO 20 PERSPECTIVA DE VOLÚMENES 2
- PLANO 21 PERSPECTIVA DE VOLÚMENES 3
- PLANO 22 PERSPECTIVA DE VOLÚMENES 4
- PLANO 23 PERSPECTIVA DE VOLÚMENES 5 Y 6
- PLANO 24 PERSPECTIVA DE VOLÚMENES 7
- PLANO 25 PROPUESTA DE DESARROLLO DE ESCALERA EN DOTACIÓN Y SEVICIO-VIA PEATONAL
- PLANO 26 SERVIDUMBRES DE AERÓDROMOE INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 417/2011

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria

Página 3 de 15



0006754ed10b141055007e61f6041312D

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

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

1 MEMORIA.**1.1 DATOS DEL ENCARGO.****PROMOTOR**

Residencia Taidía S.L., con CIF **B76344449** y domicilio en la calle Doctor Vernau 1, perteneciente al término municipal de Las Palmas de Gran Canaria y provincia de La Palmas. Actuando como representante Don José Devesa Ortega, NIF 43669890C, teléfono de contacto 629529493

PROYECTISTAS

Arquitecto Eladio Fernández de la Campa con N° **1040** del COAGC. Calle Viera y Clavijo nº30, 5º planta, CP 35002, Las Palmas de G.C., email efcarquitectura@gmail.com, teléfono 610730906

Fponsbordes S.L.P. con N° **10.258** del COAGC. Calle Viera y Clavijo nº30, 5º planta, CP 35002, Las Palmas de G.C., email fernando@ademasarquitectos.eu, teléfono 610730906

ANTECEDENTES:

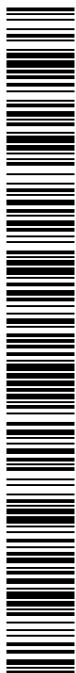
El promotor plantea, en la parcela identificada con el nº 2 de esta manzana, la edificación de una residencia sanitaria. Dicho uso se encuadra en el Plan General en la categoría de Servicios Sociales y está considerado como autorizable en la norma zonal de aplicación al ámbito.

Como uso autorizable, y según lo dispuesto para ello en el artículo 2.2.5.4.d) de las Normas Pormenorizadas del Plan General, solo se permitirá previo sometimiento a Estudio de Incidencia Ambiental.

Dicho Estudio de Incidencia Ambiental se está tramitando en la Unidad Técnica de Edificación y Actividades de este Ayuntamiento en paralelo a este Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria



9006754ed10b141055007e61f6041312D

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

1.2 OBJETO DEL ENCARGO.

El objeto del encargo es la redacción de un Estudio de Detalle para la armonización de los volúmenes de la manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, en el barrio del Fondillo, en las Palmas de Gran Canaria, según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria.

El estudio de detalle se redacta en cumplimiento de las determinaciones establecidas en las normas vigentes del Plan General de Ordenación (P.G.O.) que en el artículo 5.1.9.d) relativo a la edificación en ladera en la norma B, establece que en aquellas manzanas definidas por dos vías con rasante a distinto nivel, con diferencia de cotas de tres o más plantas se debe tramitar un estudio de detalle al objeto de armonizar la volumetría del conjunto.

1.3 SITUACION Y DATOS DE LA MANZANA.

La manzana objeto del Estudio de Detalle está situada entre las calles Timagada y Taidía, en el barrio del Fondillo, en las Palmas de Gran Canaria y con escaleras públicas existentes en los linderos laterales.

La manzana está integrada por tres parcelas, sus referencias catastrales son las siguientes:

PARCELA 1

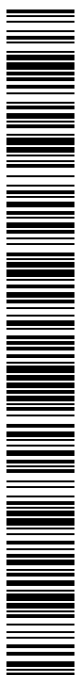
Referencia Catastral: 6141963DS5064S0001DK. SUPERFICIE 436,55 M2 .Lomo del FONDILLO 38 .CP 35017. Las Palmas de Gran Canaria.

PARCELA 2

Referencia Catastral: 6141902DS5064S0001JK. SUPERFICIE 1972,00 M2 Lomo del FONDILLO 38 .CP 35017. Las Palmas de Gran Canaria.

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria



g006754ed10b141055007e61f6041312D

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

PARCELA 3

Referencia Catastral: 6141923DS5064S0001FK. SUPERFICIE 139,00 M2 Lomo del FONDILLO 38 .CP 35017. Las Palmas de Gran Canaria.

La superficie total de la manzana que engloba el Estudio de Detalle es de 2547,55 m².

-La manzana es de forma trapezoidal y está situada entre las dos calles casi paralelas entre ellas y con los rasantes a distinto nivel y con pendientes opuestas. La diferencia de cotas entre rasantes es de más de tres plantas, siendo en los extremos de la manzana la diferencia de cotas de 22,24 metros en su lado oeste y de 13,96 metros en su lado este.

La diferencia de cotas entre los extremos de la alineación superior con una fachada de 116,51 metros en la calle Timagada, es de 4,25 metros. En la alineación inferior, calle Taidía, la diferencia de cota es de 4,01 metros en sentido contrario y su longitud de fachada es de 116,48 metros.

Actualmente en la manzana no está ocupada por ninguna edificación.

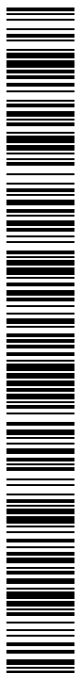
1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La normativa urbanística municipal vigente se recoge en el P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria. En el plano de regulación del suelo y edificación RS27N, la norma zonal de aplicación de la manzana es B2. Una parte de la manzana está calificada como PT, vía peatonal, en la que se construirá una escalera pública. La superficie de esta zona peatonal es de 247,60 metros cuadrados y la diferencia entre rasantes de las dos calles en el punto medio es de 18,38 metros.

La norma zonal B se recoge en el capítulo 5.1 de las normas pormenorizadas del P.G.O. y su definición es la siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria



9006754ed10b141055007e61fd041312D

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

“Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda. Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados.

Artículo 5.1.1 Área

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

Los parámetros de esta norma que afectan a la ordenación de este Estudio de Detalle son la ocupación y altura reflejados en los artículos 5.1.7 y 5.1.9.

“Artículo 5.1.7

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad”

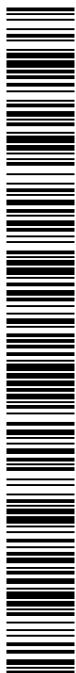
“Artículo 5.1.9 Medición de altura para edificaciones en ladera

1. Para aquellas parcelas incluidas en manzanas definidas por vías sensiblemente paralelas entre ellas y con rasantes a distinto nivel, se establece lo siguiente

d) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea tres (3) plantas o más, deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de armonizar los volúmenes en el conjunto, excepto en manzanas consolidadas (edificadas en un 75% al menos) cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no se considere necesario por estar suficientemente clara la solución volumétrica a

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria



q006754ed10b141055007e61f6041312D

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

adoptar para la óptima adecuación de la edificación en el entorno. En los supuestos a), b) y c) cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela. Si existiera escalonamiento en las edificaciones colindantes se valorará la alineación con alguno de ellos.

En el supuesto d) el escalonamiento, si lo hubiere, será el establecido en el Estudio de Detalle.

La diferencia de cota entre rasantes, que es la que establece la solución volumétrica adoptar o la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle, en cada caso, debe determinarse en la sección de la parcela que pretende edificarse, evitándose así que hayan de promover la citada figura de planeamiento los propietarios de parcelas con desnivel entre rasantes inferior a tres plantas. Consecuentemente, tanto para el cálculo del grado de consolidación de la manzana, como para el estudio de las preexistencias que condicionarán la propuesta del Estudio de Detalle cuando es necesaria su redacción,”

1.5 FUNDAMENTOS DE DERECHO. ESTUDIO DE DETALLE.

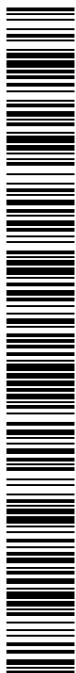
El objeto, limitación y contenido documental de los Estudios de Detalle vienen determinados en la ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en sus artículos 150 y 140.

“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.

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria



9006754ed10b141055007e61fd041312D

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

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”

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

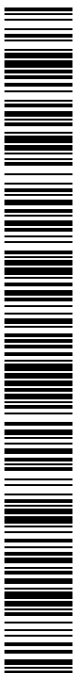
2. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

1.5.1 DISPOSICIONES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS A INCLUIR EN EL PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria

Página 9 de 15



0006754ed10b141055007e61f6041312D

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

2022 - 69913

20/04/2022 19:18

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

El planeamiento deberá recoger en su documentación las siguientes disposiciones:

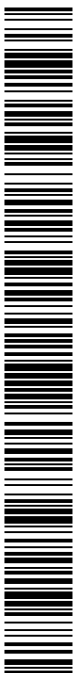
- *“Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del “Estudio de Detalle en Manzana entre calle Taidía y calle Timagada en el barrio del Fondillo”, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria – Base Aérea de Gando, que vienen representadas en el plano 26 (servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas real decreto 417/2011) de servidumbres aeronáuticas del “Estudio de Detalle en Manzana entre calle Taidía y calle Timagada en el barrio del Fondillo” salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.”*

- *“En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.”*

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria

Página 10 de 15



0006754ed10b141055007e61f6041312D

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

- “En las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.”

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

La conveniencia del presente Estudio de Detalle se debe a la obligatoriedad, según el artículo 5.1.9 d de la normativa vigente del Plan General de realizar dicho Estudio para armonizar los volúmenes interiores en la parcela cuando haya una diferencia entre rasantes de más de tres plantas.

2.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La volumetría propuesta en la manzana se grafía en los planos de ordenación y es la siguiente:

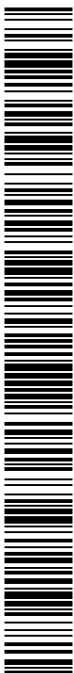
- Hacia la calle de cota superior (Timagada) la altura de la edificación será de 1 planta.
- Hacia la calle de cota inferior (Taidía) la altura de la edificación será de 3 plantas.

En la parcela 2, dada su longitud y la pendiente de la calle, con el fin de unificar el plano de cubierta, la edificación en esta calle será de 3 plantas de altura en su extremo poniente y de 2 plantas en su extremo naciente.

- El salto de altura de la edificación en la sección transversal de la manzana se producirá aproximadamente en la mitad, según un plano vertical situado a once con diez (metros) de la alineación a la calle Timagada. Este salto será de 4 plantas en la parte de manzana situada al oeste de la zona calificada como Plataforma de Tránsito (PT) y de 3 plantas en la parte situada hacia el este de la mencionada zona, excepto en la parcela localizada en el extremo naciente donde el salto de la edificación será de 2 plantas.

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria



0006754ed10b141055007e61f6041312D

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPO NSBORDES S.L.P.

- En la parte de manzana calificada de PT (parcela de cesión), se construirá una escalera cumpliendo con los requisitos de accesibilidad establecidos en la legislación sectorial.

2.2 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

Así, pues, el objeto de este estudio es armonizar los volúmenes edificables dentro de la manzana. La diferencia entre rasantes en el punto medio es 18,38 m. (como ejemplo comparativo, 6 plantas 20,50 metros art 5.8.8 condiciones de altura, norma zonal M).

En el Artículo 5.1.9 en el apartado d) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea tres (3) plantas o más, deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de armonizar los volúmenes en el conjunto, excepto en manzanas consolidadas (edificadas en un 75% al menos) cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no se considere necesario por estar suficientemente clara la solución volumétrica a adoptar para la óptima adecuación de la edificación en el entorno.

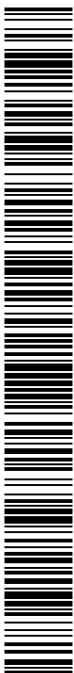
En los supuestos a), b) y c) del artículo 5.1.9 d cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela. Si existiera escalonamiento en las edificaciones colindantes se valorará la alineación con alguno de ellos. En el supuesto d) el escalonamiento, si lo hubiere, será el establecido en el Estudio de Detalle.

El escalonamiento entre volúmenes con fachada a las rasantes superior e inferior será determinado por la topografía de la parcela justificando la mejor adaptación a la misma y realizando el escalonamiento en la mitad de la parcela.

En nuestro caso hay una diferencia entre rasantes muy importante, el escalonamiento está establecido en el estudio de detalle, por eso optamos por la solución de llegar con la edificación a la rasante de la calle superior y construir una planta por encima de dicha rasante, y tres plantas en la calle inferior, de esta manera cumplimos con las determinaciones del Plan (nos quedamos en cuatro plantas de escalonamiento en la parte más desfavorable de la parcela y tres en el resto) ver descripción gráfica en

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria



0006754ed10b141055007e61f6041312D

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

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

planos aportados.

La solución volumétrica trata de armonizar la distribución de volúmenes en el interior de la parcela procurando el máximo soleamiento y ventilación mediante disposición de los cuerpos edificatorios y liberando al máximo de superficie para usos comunes de estancia al aire libre, todo ello sin cambiar las determinaciones y parámetros regulados en el planeamiento.

Al ser una parcela que da a las dos calles, con una longitud de fachada considerable y las rasantes con inclinaciones opuestas se produce una diferencia de alturas en los dos extremos de la parcela de una planta ,que al adaptarnos volumétricamente a las indicaciones del Plan General se realizara una planta sobre rasante en la calle superior y tres plantas en la calle inferior, nos da como resultado, que la diferencia de plantas entre ambas es de cuatro plantas hasta la mitad de la parcela y tres plantas en la mitad restante.

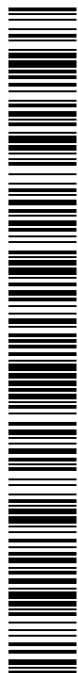
El Escalonamiento, nos permite realizar una volumetría en donde la parte trasera de la parcela superior se convierte en fachada, con su adecuado tratamiento, no dejando muros vistos y permitiendo una zona amplia de esparcimiento sobre la cubierta del volumen edificable de la parte que da a la calle inferior.

Respecto a la Plataforma de Tránsito que atraviesa la parcela, uniendo aproximadamente el punto medio de las dos calles, proponemos el diseño de la vía peatonal con el desarrollo de una escalera adaptándonos a las determinaciones de la Orden VIV561/2010, accesibilidad en espacios públicos.

La solución definitiva de esta vía peatonal se realizará de acuerdo con las previsiones del planeamiento y gestión municipal, tramitaremos la cesión del suelo correspondiente y se realizara el proyecto de urbanización en simultaneidad con la licencia de obras de Edificación, estableciendo las correspondientes garantías de ejecución simultáneas entre urbanización y edificación. Se buscará la propuesta consensuada para la realización del proyecto más adecuado.

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria



0006754ed10b141055007e61f6041312D

2022 - 69913

REGISTRO GENERAL

20/04/2022 19:18

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

2.3 EDIFICABILIDAD RESULTANTE.

La edificabilidad resultante es la derivada de los criterios establecidos en la norma zonal B del PGO. Para edificaciones en ladera con diferencia de más de tres plantas entre las rasantes de los viales que definen la parcela se adopta el criterio establecido en la norma (mínima altura en la parte superior y máxima en la inferior) que se traduce en una planta en la calle superior y tres plantas en la inferior intentando armonizar al máximo los volúmenes y compensar lo más posible las diferencias de cotas existentes. El escalonamiento se produce aproximadamente en la mitad de la parcela.

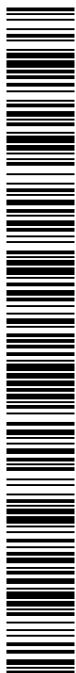
3 TRAMITE DE AUDIENCIA.

Tratándose de un estudio de detalle de iniciativa privada, en los que se deberá dar audiencia expresa, por plazo simultáneo al del trámite de información pública, a todos los titulares del derecho de propiedad sobre el suelo y otros bienes inmuebles localizados en el ámbito o sector objeto de la ordenación, el promotor del mismo deberá aportar a la administración municipal relación de propietarios afectados ,indicando superficie de suelo o porcentaje de propiedad sobre el total de suelo ordenado, datos de identificación de cada uno y dirección a la que notificarle el trámite de audiencia.

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria

Página 14 de 15



g006754ed10b141055007e61f6041312D

2022 - 69913

REGISTRO GENERAL

20/04/2022 19:18

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTOS: ELADIO FERNÁNDEZ DE LA CAMPA - FPONSBORDES S.L.P.

Relación de afectados por el Estudio de detalle son:PARCELA 1**Propietario:** Don Francisco Miguel Benítez Espino.**Referencia Catastral:** 6141963DS5064S0001DK. SUPERFICIE 436,55 M2 .Lomo del FONDILLO 38 .CP 35017.Las Palmas de Gran Canaria.PARCELA 2**Propietario:** Residencia Taidía S.L. NIF B76344449. Con domicilio social en la calle Doctor Vernau, nº108, 35001 Las Palmas de Gran Canaria**Referencia Catastral:** 6141902DS5064S0001JK. SUPERFICIE 1972,00 M2 Lomo del FONDILLO 38 .CP 35017.Las Palmas de Gran Canaria.PARCELA 3**Propietario:** Don José Tejera Pérez.**Referencia Catastral:** 6141923DS5064S0001FK. SUPERFICIE 139,00 M2 Lomo del FONDILLO 38 .CP 35017 .Las Palmas de Gran Canaria.

Las Palmas de Gran Canaria 18 de abril de 2022

Fponsbordes S.L.P

Eladio Fernández de la Campa

42838900C
 FERNANDO
 PONS (R:
 B35552009)

Firmado digitalmente
 por 42838900C
 FERNANDO PONS (R:
 B35552009)
 Fecha: 2022.04.20
 17:59:54 +01'00'

FERNANDEZ
 DE LA CAMPA
 ELADIO -
 11386084A

Firmado digitalmente
 por FERNANDEZ DE
 LA CAMPA ELADIO -
 11386084A
 Fecha: 2022.04.20
 13:03:02 +01'00'

ESTUDIO DE DETALLE – DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Manzana situada entre las calles Timagada y Taidía, barrio del Fondillo, Las Palmas de Gran Canaria

Página 15 de 15

