

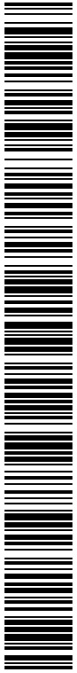
2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

Anexo 3

fc | a

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

**ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE EN LA PARCELA 96A**

**ÍNDICE**

**MEMORIA**

1. OBJETO ..... 1

2. MARCO NORMATIVO ..... 2

3. PARÁMETROS BÁSICOS CONDICIONANTES DEL VOLUMEN MÁXIMO POSIBLE ..... 3

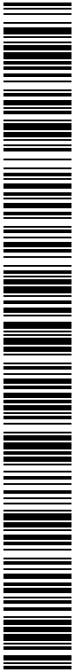
4. DESCRIPCIÓN DEL ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN APORTADO ..... 8

5. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA MATERIALIZABLE ..... 10

**PLANOS**

A3.01 Planta Tipo. Ejemplo de distribución ..... 1/300

A3.02 Esquema Planta Tipo. Cálculo edificabilidad materializable ..... 1/400



1006754ed11c0d1479c076510690c19R

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

fc|a

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y  
AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
- AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

## 1. OBJETO

La posibilidades edificatorias de la parcela 96A de la UA-16 Las Torres, vienen condicionadas por la normativa de aplicación, y el volumen resultante de ésta, no por un índice concreto de edificabilidad máxima, como ocurre en otra parcelas reguladas por otras normas zonales. Por ejemplo la parcela 96B, regulada por la norma zonal E45, que establece una edificabilidad máxima de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Así pues, el objeto de este Anexo es comprobar cuál es la edificabilidad que puede materializarse en la parcela original 96A, a la vista de lo establecido en la ordenanza particular de aplicación, M6, en las Normas Pormenorizadas del Plan General, y en toda la normativa de aplicación en función del uso del edificio, esto es, el Código Técnico de Edificación, y las Normas de Habitabilidad de las Viviendas (Decreto 117/2006).



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

fca

ANEXO 3

1

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

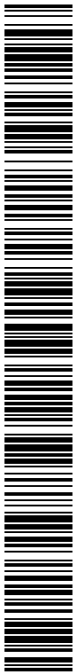
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y  
AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
- AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

## 2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que define la ordenación de la zona objeto del Estudio de Detalle. El Plan General vigente (PGO-2012) aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012 incluye la parcela objeto del Estudio de Detalle en el ámbito de UA-16, según plano de regulación del suelo y la edificación RS-17M del PGO-2012. El PGO-2012 en sus Normas de Ordenación Pormenorizada establece los parámetros tipológicos. Dicha normativa ha sido afectada por la Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria, según Anuncio del 7 de Agosto de 2020 y publicada en el BOC del 28 de agosto de 2020.

Por otro lado, como hemos citado en el punto anterior, el Código Técnico de Edificación, en especial en lo referente a la dimensión mínima de los patios a través de los que ventilen piezas vivideras, y el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, publicado en el BOC nº 161, de viernes 18 de agosto de 2006.



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

fca

ANEXO 3

2

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26

### 3. PARÁMETROS BÁSICOS CONDICIONANTES DEL VOLUMEN MÁXIMO POSIBLE

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle forma parte en el PGO de Las Palmas de Gran Canaria del ámbito de la UA-16 "en ejecución", incluyéndose sus terrenos en dos ordenanzas:

- Parcela 96-A: Norma zonal M-6 en las condiciones establecidas por el PGO del año 2005. No hay determinada una edificabilidad máxima, aunque sí un volumen máximo que viene definido por una ocupación en manzana completa (con excepción de los patios que hayan de incorporarse para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigidas por las normas sectoriales de aplicación), con alineación a fachada y con 6 plantas de altura máxima. Es incompatible el uso residencial en planta baja.
- Parcela 96-B: Norma zonal E-45 en las condiciones establecidas por el PGM del año 2012. Edificabilidad máxima de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Compatible el uso residencial en planta baja.

A continuación, se incorporan los aspectos determinantes de la ordenanza de aplicación, para la configuración volumétrica la parcela 96A, definida en el PGO como M.

#### Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

*Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.*

*Se propone una dimensión mínima de las parcelas, a efectos de segregación, que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.*

##### Artículo 5.8.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En los planos de Regulación del Suelo, la letra M siempre viene acompañada de un indicativo, un número o la letra "r", que hace referencia al número de plantas de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 5.8.8 "Condiciones de altura" de este Capítulo.

##### Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles

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

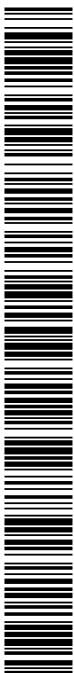
##### Artículo 5.8.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

##### Parámetros Tipológicos

##### Artículo 5.8.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.
2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

#### Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

1. Se admitirán obras de ampliación en edificios existentes con arreglo a las siguientes condiciones:
  - a) Si la edificación existente tiene una (1) o dos (2) plantas, y no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
  - b) Si la edificación existente tiene (3) o más plantas de altura, y además no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá su ampliación para alcanzar la altura máxima ordenancista. La edificación resultante deberá cumplir todos los parámetros de la norma zonal M.

#### Artículo 5.8.6 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los patios de fachada según lo definido para ello en las Ordenanzas de Edificación, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
2. Se establecen como casos de excepción:
  - a) La Norma Zonal M de Carretera de Chile, que contará con retranqueo delantero y trasero de tres (3) metros. Será necesario un tratamiento de fachada para los linderos traseros de igual calidad formal y material que el de la fachada principal, en ambos casos. 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.
  - b) La Norma Zonal M de La Suerte, para la que se determina la obligatoriedad de incorporar un patio de fachada referido a la globalidad de la manzana, con respecto al vial paralelo a la rambla de nuevo trazado, con una dimensión en planta equivalente, al menos, a la séptima parte de la superficie total de la manzana y un tratamiento unitario del mismo.  
  
Se evitará que la diferencia entre la cota de altura del patio y la rasante correspondiente al vial de referencia exceda de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m).
  - c) La Norma Zonal M6 de Las Torres en la manzana delimitada por las calles Malvasía y Laurel, para la que se determina un retranqueo de cuatro (4) metros hacia la Avda. Juan Carlos I.
  - d) La Norma Zonal M5 de Ciudad Jardín, en el tramo comprendido entre la calle Graciliano Afonso y Torre Las Palmas, para la que se determina una separación a linderos medianeros de cinco (5) metros, debiendo la edificación presentar fachada a dichos linderos con tratamiento de igual calidad formal y material que para las fachadas a viales.
3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

#### Parámetros Volumétricos

#### Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación.

#### Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación por el indicativo que acompaña a la letra M de la Norma Zonal:
  - a) Si el indicativo es un dígito, dicho dígito indicará el número de plantas establecido en la zona de aplicación de dicha Norma (M2: 2 plantas; M3: 3 plantas; M4: 4 plantas, M5: 5 plantas, ...etc.).



1006754ed1c0d1479c0765106090c19R

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y  
AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
- AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

- b) Si el indicativo es la letra "r" (Mr), el número de plantas será el establecido específicamente para cada parcela en los planos de Regulación de Alturas adjuntos al final de este capítulo
2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación:  $H = 1 + 3,25 (n)$ .
- Siendo H, la altura de cornisa en metros, y (n) el número de plantas.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).
4. La altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros como valor fijo, excepto para los proyectos que conformen manzana completa.
5. Determinaciones específicas de altura en los siguientes casos y situaciones:

(No se incluye el punto 5, pues no afecta a esta parcela)

Parámetros Compositivos

**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. El tipo de cubierta será el siguiente:
  - a) En parcelas donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. También se permitirá la cubierta ajardinada, si la superficie de dicha parcela es igual o mayor a 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) En parcelas donde la altura normativa sea inferior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables exclusivamente.
  - c) Regulación específica en las siguientes situaciones:
    - En el área comprendida entre la calle Mario César y la continuación de la Avda. Mesa y López, las cubiertas serán planas intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a 1.000 m<sup>2</sup>).
    - En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables o intransitables.
    - En el Terrero y en Vegueta, las cubiertas serán planas 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 edificios destinados en exclusiva a usos diferentes al residencial (uso hotelero, comercial o cultural), se permitirá también la cubierta plana y transitable, con los condicionantes a la actividad desarrollada en ella que se recogen en la Ordenanza Municipal de Edificación.
4. Condiciones compositivas en situaciones específicas:
  - a) En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano: en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas singulares (entendiendo por tales aquellas cuyos planos de fachada formen un ángulo inferior a 60 grados), se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.

fca

ANEXO 3

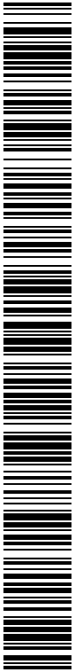
5

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

- b) Cuando la solución y su excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar una planta más de la ordenancista.

Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, o en manzanas compuestas por una sola parcela, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente que habrán de estar retranqueadas respecto a los linderos de la parcela, exceptuando casos de colindancia con medianeras permanentes, en los que podría contemplarse la posibilidad de adosamiento respecto a éstas.

En todos los casos (inclusive en edificios destinados en exclusiva a uso hotelero, comercial o cultural), la cubierta de la última planta resultante será plana intransitable y no se permitirán sobre ella, cuartos de ascensores, ni de escaleras, ni ningún otro elemento construido, excepto los elementos de instalaciones (chimeneas de ventilación o evacuación de humos, paneles de energías renovables y antenas).

- c) En todos los casos expuestos en los apartados anteriores a) y b), la solución será valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.
5. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas a esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas, de modo que es posible tratarlas como superficies transitables.

Con respecto a la cabida de la parcela 96-A, esto es, la edificabilidad que es posible materializar con la aplicación de las condiciones de la ordenanza M del PGO, se hace un análisis a continuación con una hipótesis de promoción edificatoria, en la que se incluyen sus correspondientes patios interiores para cumplir los estándares de calidad necesarios por normativa, de la que se deduce que la edificabilidad máxima estipulada de  $6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de la parcela 96-A podría materializarse de forma holgada.

Resumimos a continuación los condicionantes básicos para la distribución de la planta tipo de la edificación en la parcela:

**Altura máxima:** Bajo + 5 plantas altas + bajo cubierta

La planta bajo cubierta no puede superar el 50 % de la superficie destinada a viviendas de la planta inferior.

**Ocupación máxima posible:** 100 % de la parcela.

Para una correcta distribución de viviendas en plantas altas, necesitaremos patios interiores para iluminar y ventilar las piezas vivideras interiores, y podremos realizar vuelos hacia las calles perimetrales, con las limitaciones señaladas en el PG.

**Patios de parcela:** Tanto el CTE con las normas de habitabilidad nos condicionan los patios mínimos admisibles.

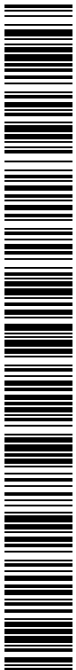
#### PARÁMETROS DE CÁLCULO

Altura Patios	18 m	Con ático
nº de plantas	6	Con ático

parámetro	CTE Valor (m)	Habitabilidad
Díámetro del Círculo inscrito	H/3 6	5 m
Superficie		40 m <sup>2</sup>

**Cuerpos volados** (Según el artículo 53 de la Ordenanza Municipal de Edificación):

- Ancho de calle de 10 a 12 m: cuerpo volado de saliente máximo 50 cm



1006754ed1c001479c0765106090c19R



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

- Ancho de calle mayor de 12 m: Cuerpos volados con saliente máximo de 1,20 m
- Longitud máxima de los cuerpos volados: 3/5 partes de la longitud de la fachada en que se ubique.

Dimensiones mínimas de piezas (según Decreto 117/2006):

	Rectáng ins-cribible (m)	Sup mín (m <sup>2</sup> )		Notas:
Vivienda	----	25	$40 \leq sup VP \leq 90$ (**)	(*) La Tabla 1 genera superficies mínimas para las viviendas en base, aproximadamente, al módulo 10n+5, donde n es el número de ocupantes de la vivienda. (**) hasta 125 con las condiciones del Plan de Vivienda. (***) sup. protegible máxima a definir en el Plan de Vivienda.
Cto. estar-comedor		12+n		
Dormitorio principal	2.5x2.5	10		
Dormitorio doble		8		
Dormit. individual	1.7x2.5	6		
Cocina				
Cuartos higiénicos				
Pieza de servicio			(***)	
Terraza			$\leq 20\%$ de la sup interior vvda.	
Garaje vvda. unifam.	2.6x5.0	14	(***)	
Garaje colectivo			(***)	
batería / paralelo / / espiga	2.2x4.5		-ancho + 0.2 m por cada lateral construido; -giro de espiga respecto de batería: $\geq 45^\circ$	

Equipamiento mínimo de viviendas (según Decreto 117/2006):

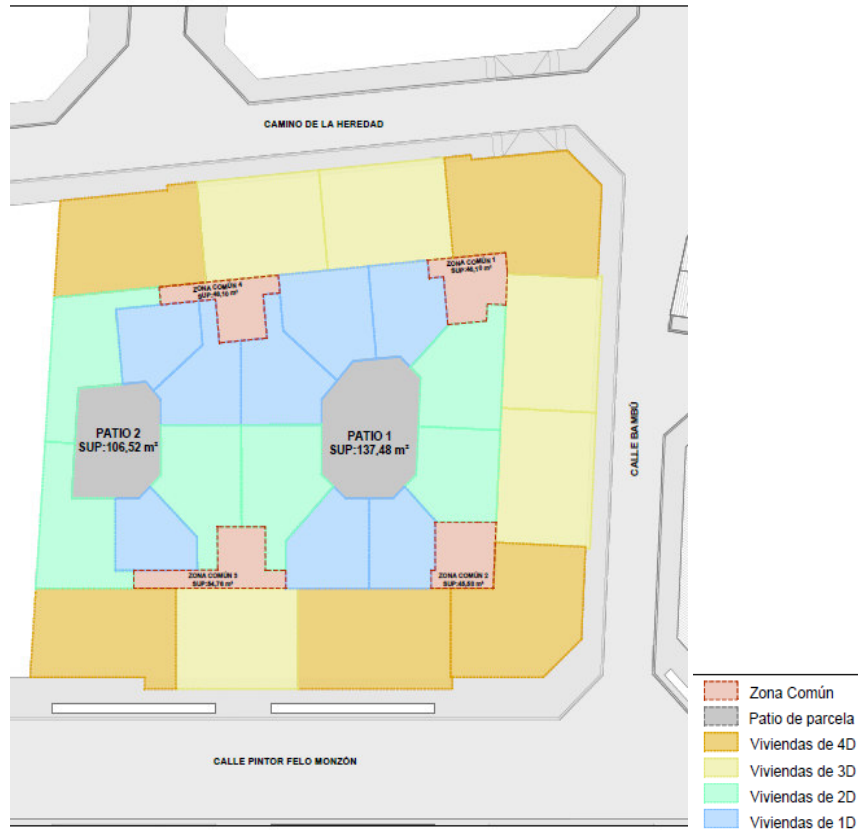
Elementos de equipamiento	Dimensiones frente x fondo	Observaciones	número de elementos ocupación de la vivienda					Accesibilidad al elemento y movilidad en la pieza
			1-2	3-4	5-6	7-8	>8	
Fregadero:	80/100x60		1x80	1x80	1x100	1x100	1x100	Acceso: = frente del elemento x 110
Placa de cocción:	30/60x60	+30cm apoyo c/lado	1x30	1x60	1x60	1x60	1x60	
Superficie de trabajo	45x60	(b.1.1)	1	1	2	2	3	Acceso: 70 x70
Despensa	45x60	-	-	1	1	2	2	
Nevera	60x60	-	1	1	1	1	1	Movilidad: 150x110 (b.1.3)
Frente mínimo del equipo de cocina		(b.1.2)	245	320	355	410	455	
Lavabo	70x50	el 2º puede ser 70x35						Acceso: 60 x110
Inodoro	60x70	-						
Bañera o plato de ducha o ducha sobre pavimento	100x70		1	1	2	2	2	Acceso: 60 x110
Bidé	75x75	indistintos						
Lavadora	60x60	opcional	-	-	-	-	-	Acceso: 60 x110
(b.1.4)	60x60	pileta: 50x80	1	1	1	1	1	
Alm. (útiles limpieza)	60x60	(b.1.5)	1	1	1	2	2	Acceso: 60 x110
Tendedero	170x60	-	-	-	1	1	1	
Vertedero	50x70	opcional	-	-	-	-	-	Acceso: 60 x110
Alm. gral. (trastero)	170x60	-	2	2	2	3	4	

Teniendo en cuenta todos estos parámetros, además de los de accesibilidad del CTE, más exigente que la normativa municipal y autonómica de aplicación, se ha realizado un encaje de la planta tipo de la edificación posible en la parcela. Se ha edificando la totalidad de la misma, disponiendo vuelos según los anchos de viales, y dos patios interiores, de dimensiones mucho mayores de las exigibles (tanto por el CTE, como por habitabilidad) para el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de las estancias.



#### 4. DESCRIPCIÓN DEL ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN APORTADO

La distribución de la planta tipo responde a un esquema que resuelve la iluminación y ventilación de piezas interiores mediante la disposición de dos patios, las circulaciones verticales con cuatro núcleos de circulación y distribución, y con la utilización de los vuelos posibles en cada calle.



Con esta disposición, realizada a modo de ejemplo, resultan 24 viviendas por planta, 10 de ellas orientadas a las calles perimetrales, y el resto hacia los patios interiores.

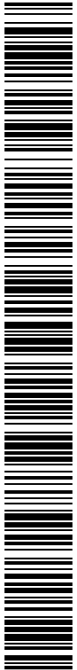
Aunque estamos realizando un ejercicio teórico, se ha pensado en un posible producto de mercado, por lo que se disponen las viviendas más grandes hacia las calles, y las más pequeñas, con 1 o 2 dormitorios y con cocinas incorporadas en los salones, hacia los patios interiores. Parece una disposición razonable.

Estos patios son de dimensiones generosas, en relación a los exigidos por la normativa de aplicación.

El mínimo diámetro del círculo inscribible sería de 6 metros, según el CTE, y el más pequeño de los que disponemos es de más de 9 metros.

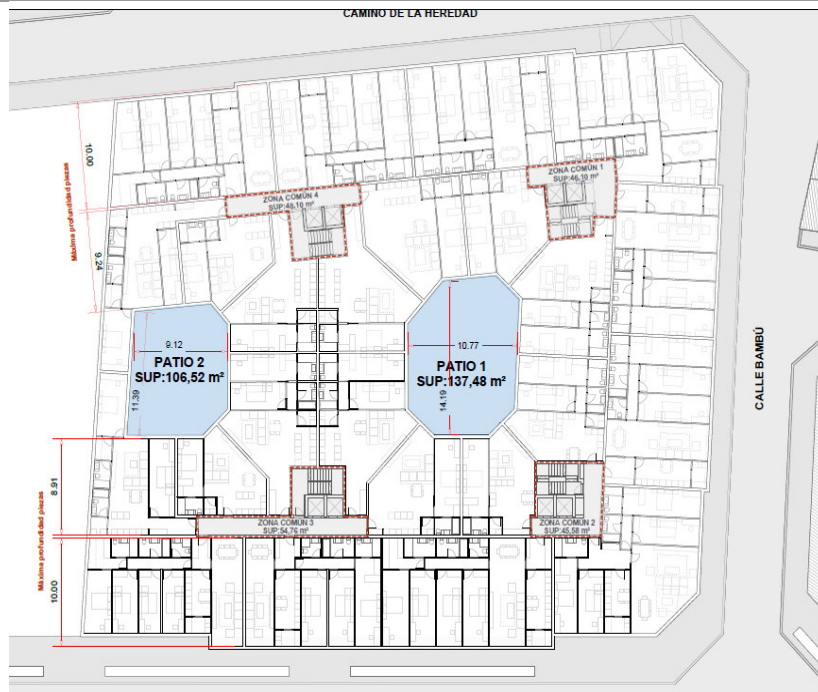
La superficie mínima de estos patios según habitabilidad debería ser, para poder iluminar y ventilar viviendas hacia ellos, de 40 m<sup>2</sup>, y el menor de los dispuestos cuenta con una superficie de 106 m<sup>2</sup>.

Contamos pues con patios de dimensiones y formas holgadas para el cumplimiento de la normativa de aplicación.



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -



Por otra parte se ha cuidado que la longitud máxima de las piezas, perpendicular a la fuente de iluminación y ventilación, sea menor o igual a 10 metros. Ninguna excede esta dimensión.

Todas las viviendas cuentan con el equipamiento mínimo exigido en función del número de ocupantes previsto. De la misma forma las dimensiones de todas las piezas que componen las viviendas cumplen con los requisitos mínimos exigidos.



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

## 5. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA MATERIALIZABLE

De esta distribución deriva el siguiente cálculo de edificabilidad máxima consumida en la totalidad de las plantas:

Parcela	Superficie	Índice Teórico Edificabilidad	Edif. Máx.
96A	3.119,80	6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	18.718,80

### PARÁMETROS DE CÁLCULO

Altura Patios	18 m	Con ático
nº de plantas	6	Con ático

parámetro	CTE Valor (m)	Habitabilidad
Diámetro del Círculo inscrito	H/3 6	5 m
Superficie		40 m <sup>2</sup>

### Cálculo cabida parcela 96A

Planta	Superficie	Patios	Zonas Comunes	Sup. Vivienda:	Total Cabida	Nº plantas	Total	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Baja	3.119,80	0,00			3.119,80	1	3.119,80	
Altas	3.119,80	244,00	194,54	2.681,26	2.875,80	5	14.379,00	
Áticos*		244,00		1.340,63	1.340,63	1	1.340,63	

**Edificabilidad total consumida sin vuelos** 18.839,43 6,04

\* La superficie de áticos se ha calculado como el 50% de la superficie destinada a viviendas de la planta inferior

### Vuelos

Fachada	Longitud	Profund.	Sup	nº plantas	total	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Camino de la Heredad	33,54	0,50	16,77	4	67,08	
Calle Bambú	28,27	0,50	14,14	4	56,54	
Pintor Felo Monzón	33,80	1,20	40,56	4	162,26	
<b>Total</b>					<b>285,88</b>	<b>0,09</b>

**Edificabilidad total consumida con vuelos** 19.125,31 6,13

Vemos que a pesar de utilizar patios mucho mayores de los exigidos, se puede comprobar que en la parcela 96-A es posible considerar una edificabilidad de 6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o incluso mayor, ya que se podría llegar a materializar una edificación cumpliendo todos los parámetros urbanísticos y normativos de la ordenanza del PGO de una forma adecuada.

De esta forma, para la manzana, tendríamos un total de 22.166,61 m<sup>2</sup> de edificabilidad, resultado de aplicar un coeficiente de 6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela 96A (ordenanza M) y un coeficiente de 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela 96B (ordenanza E-45), según el siguiente cuadro resumen

### Resumen Parámetros Urbanísticos

Parcela	Sup (m <sup>2</sup> )	Coeficiente	Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> )
96A	3.119,80	6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	18.718,80
96B	1.149,27	3m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.447,81
<b>Total</b>	<b>4.269,07</b>		<b>22.166,61</b>

A distribuir en B+5+Ático



Fdo.: Alvaro Fernández Carballada

Arquitecto

Las Palmas de Gran Canaria, marzo de 2021



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

Arquitecto