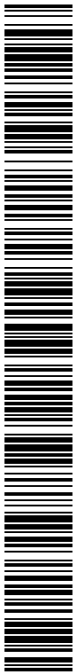


2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

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/validoc/index.jsp>

fernandezcarballeda asociados



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 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

SITUACION:
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PETICIONARIO:
AVANTESPACIA INMOBILIARIA S.L.U.

septiembre 2021

fc | a

arquitectura urbanismo

álvaro fernández carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26

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 -

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

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/validooc/index.jsp>

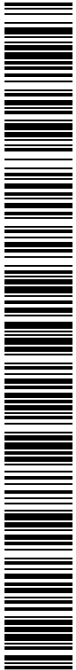
MEMORIA

fc | a

ÍNDICE

MEMORIA

1. DATOS GENERALES	1
1.1. PROMOTOR.....	1
1.2. TECNICOS REDACTORES.....	2
1.3. OBJETO DEL ENCARGO	2
2. MARCO NORMATIVO	3
2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS	3
2.2. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS	5
2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. PGO	6
3. ESTADO ACTUAL	8
3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	8
3.2. TOPOGRAFÍA	11
3.3. PARCELAS AFECTADAS	13
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	14
5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA	22
6. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES	31
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
7. RESUMEN EJECUTIVO.....	32



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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 -

ANEXOS

- ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD JURÍDICA A FAVOR DEL PROMOTOR EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- ANEXO 2. FICHA INDIVIDUALIZADA DE LA PARCELA CATASTRAL AFECTADA.
- ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE EN LA PARCELA 96A

PLANOS

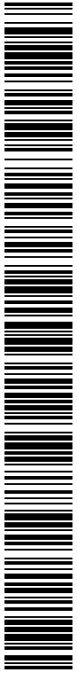
INFORMACIÓN

IN-1 Situación.....	Indicadas
IN-2 Delimitación del ámbito.....	1/1.000
IN-3 Planeamiento vigente. Ordenación pormenorizada	Indicadas
IN-4 Topográfico.....	1/300

ORDENACIÓN

OR-01 Ordenación. Planta, ocupación. Cotas.....	1/400
OR-02 Ordenación. Ocupación máxima en planta	1/1.000
OR-03 Ordenación. Alzados Cota de Referencia	1/500
OR-04 Ordenación. Alzados a Camino Heredad y Calle Trópico	1/300
OR-05 Ordenación. Alzado Avda. Pintor Felo Monzón y Calle Bambú	1/300

fc|a



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

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 -



Fuente: Google Earth

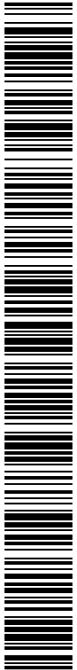
1.2. TECNICOS REDACTORES

Los técnicos redactores del Estudio de Detalle son el arquitecto Álvaro Fernández Carballada, y la arquitecta Beatriz Aneiros Filgueira, ambos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos.

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 la manzana delimitada por las calles Bambú, Trópico y Camino de la Heredad y la Avenida Pintor Felo Monzón definida en el PGO de Las Palmas de Gran Canaria, dentro del Área Diferenciada denominada UA-16 "Las Torres", con el fin de concretar las rasantes en el sistema viario que la rodea, manteniendo en todo caso las alineaciones establecidas en el PGO, y definiendo la volumetría de la edificación a realizar en la misma, en desarrollo de los principios del Plan General.

A este respecto hay que destacar que la manzana que se incluye en el presente Estudio de Detalle se encuentra sin edificar. Uno de los principales objetivos es mejorar las condiciones estéticas de las edificaciones previstas, regulando detalladamente su volumetría y adaptándola a la topografía y a su entorno, de tal modo que el proyecto de ejecución a desarrollar en el ámbito incorpore estas determinaciones.



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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), el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018), y 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 publicado en el BOC del 28 de agosto de 2020. En dicha modificación no se alteran las determinaciones de ordenación del presente Estudio de Detalle, salvo en lo que afecta a la E-45, para la modificación Puntual determina lo siguiente:

- Eliminación en el artículo 5.11.45 (E-45) de las condiciones especiales respecto a la posición de la edificación, aunque conservando su edificabilidad, en atención a las condiciones de la parcela y en coherencia con su ubicación en una manzana sujeta a norma zonal M.

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 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.

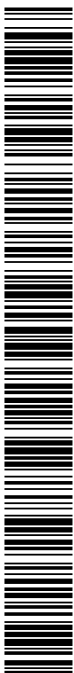
2. Igualmente, la ordenación podrá ser complementada y, en su caso, completada por ordenanzas provisionales insulares y municipales en los supuestos establecidos por esta ley.

A este respecto, el objetivo del presente Estudio de Detalle es completar la ordenación del PGO en una manzana 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.
- 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



1006754ed1c0d1479c07e5106900c19R

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 -

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, 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.

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

fc|a

MEMORIA JUSTIFICATIVA

4

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/valido/ver/index.jsp>

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 -

2.2. 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.

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



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 -

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 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 con las excepciones previstas en el artículo 84 transcrito.

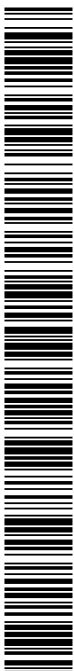
En el caso particular del presente documento, el promotor del presente Estudio de Detalle es el propietario único de las parcelas privadas, por lo que no resulta necesario dar audiencia expresa a otros titulares de derechos en el ámbito.

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

Las Normas Urbanísticas del 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.
 - 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.



1006754ed11c0d1479c076510690c19R

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 -

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 cumple los preceptos legales establecidos en los referidos artículos.



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

fcl|a

MEMORIA JUSTIFICATIVA

7

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26

3. ESTADO ACTUAL

3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle está conformado por la manzana delimitada por cuatro Calles: Bambú, Trópico, Camino de la Heredad y Avenida Pintor Felo Monzón, la cual se encuentra sin edificar



Fuente: Google Earth

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 manzana completa delimitada por viario).
- El límite exterior se hace coincidir con el límite de los viales perimetrales existentes:
 - Norte: Calle Bambú
 - Sur: Calle Trópico
 - Este: Avenida Pintor Felo Monzón
 - Oeste: Camino de la Heredad
- La totalidad del ámbito se incluye en el PGO dentro de la UA-16 "Las Torres IV"



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 -

El vigente Plan General de Ordenación (PGO) de Las Palmas de Gran Canaria delimita una Unidad de Actuación denominada UA-16 "Las Torres" y establece para el ámbito la ordenación que determinó en su momento el Plan Parcial "Las Torres" y, más concretamente, la del Proyecto de Compensación del Polígono II del mismo con una modificación derivada de la sentencia 13/2009 de 19 de enero de 2009.

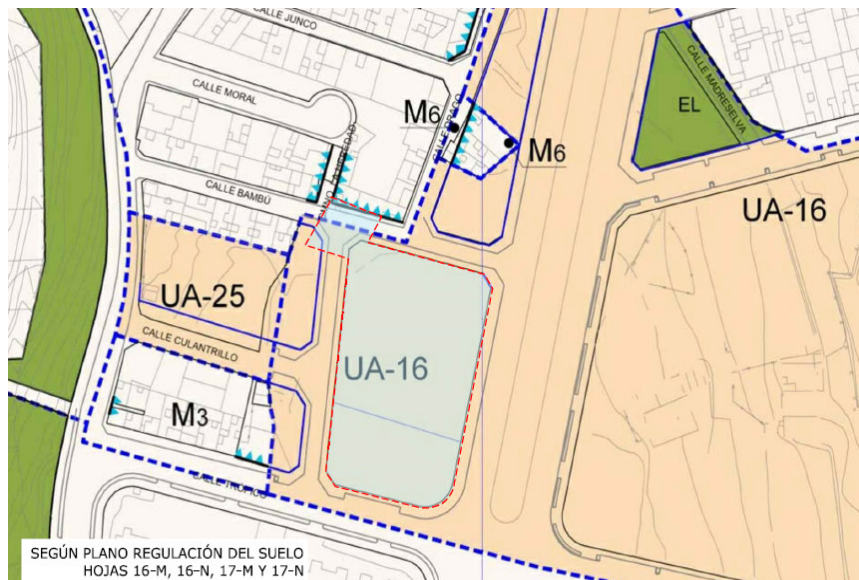
Según los datos que constan en el PGO, la gestión del ámbito se encuentra "en ejecución", ya que existe Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, y además las obras de urbanización están ejecutadas prácticamente en su totalidad, a excepción de un pequeño tramo de vial en la prolongación de la calle Bambú, y otro en el extremo sureste de la UA-16 que no se han ejecutado.

Conforme a lo establecido en el artículo 149.3 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante RGEPC), la urbanización de la UA-16 se ha ido recibiendo parcialmente, permitiendo la edificación de muchas de las parcelas incluidas en el ámbito.

La entidad "AVANTESPACIA INMOBILIARIA S.L.U." es propietaria de las parcelas 96-A y 96-B del ámbito de la UA-16, que corresponden a la antigua parcela 96 del Proyecto de Compensación, resultando que uno de los tramos de vial pendientes de ejecución corresponde a la esquina noroeste de la parcela 96-A, por lo que se hace imprescindible la finalización de la urbanización de dicho terreno para que los terrenos puedan ser edificados.

A este respecto, hay que mencionar que esta pequeña zona sin urbanizar en el límite Noroeste del ámbito del presente Estudio de Detalle, ya ha sido adquirida por el promotor de este documento y que en la actualidad ya está culminada la tramitación de un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización para completar la urbanización de la zona (Resolución 31318/2020 de la Directora General de Urbanismo por la se resuelve autorizar la ejecución del Proyecto de Urbanización Las Torres. Sector 5. Polígono 2 (UA-16 Las Torres IV) de fecha 17 de septiembre de 2020). De esta forma se completa el 100% de la urbanización de los viales perimetrales de la manzana objeto del presente Estudio de Detalle y se cumplen las determinaciones del PGO.

Los límites del presente documento coinciden con los especificados en el PGO para esta manzana.



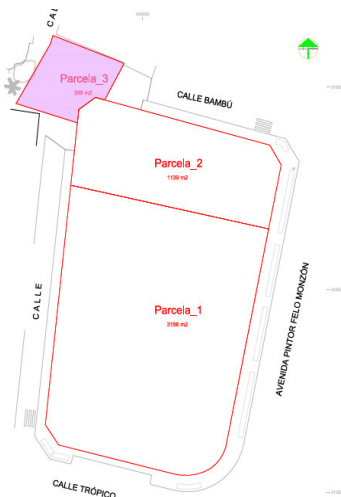
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -



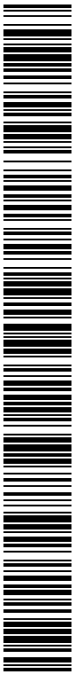
Fuente: Planos PGO

Así, el ámbito delimitado en el Estudio de Detalle arroja una superficie de 4.295 m² de superficie total, según plano topográfico. Dicha parcela fue segregada inicialmente en dos subparcelas, 96A (al norte de la misma) y 96B (al sur de esta) según licencia de segregación acordada por la comisión Municipal de Gobierno del 26 de julio de 2001, como materialización de lo dispuesto en el Proyecto de Compensación que desarrolló el Polígono II del plan Parcial Las Torres Sector 5, contando cada una de ellas con 3.119,80 m² y 1.149,27 m² cuya suma 4.269,07 m² arroja una superficie que resulta ligeramente inferior a la realmente existente según plano topográfico.

A este respecto hay que indicar que, la documentación gráfica en formato digital que se incluye en el presente documento para su tramitación contiene los ficheros con la delimitación de las parcelas, coincidentes con el plano topográfico, y define dos nuevas fincas en la manzana objeto del presente Estudio de Detalle: la Parcela 1 de 3.156 m² en la parte sur del ámbito y parcela 2 de 1.139 m² en la parte norte del ámbito, según la siguiente imagen:



Fuente: Elaboración propia.



Dicha reconfiguración parcelaria deberá realizarse mediante una Normalización de Fincas en Suelo Urbano Consolidado, mediante la cual, además de configurarse las dos parcelas mencionadas, se formalice la cesión al Ayuntamiento de las superficies adquiridas que se sitúan en viario público. Hay que destacar que el Promotor es el propietario del 100 % de la superficie de suelo del ámbito y de la parcela anexa en la que se están realizando las últimas obras de urbanización del perímetro de la manzana.

3.2. TOPOGRAFÍA

Como se describe en el apartado anterior, el ámbito se encuentra rodeado de viales existentes y la manzana presenta forma trapezoidal y cuenta con un frente de 84,5 metros a la Avenida Pintor Felo Monzón, de 55 metros a la calle Bambú, de 86,6 a la calle Camino de la Heredad y de 45 metros a la calle Trópico. Las esquinas entre calles se resuelven en chaflanes de distinta dimensión.

El desnivel existente entre los extremos de la manzana en su frente a la Avenida Pintor Felo Monzón, desde la calle Bambú hasta la calle Trópico es de 1,4 metros con una pendiente uniforme del 1,7%; la calle Camino de la Heredad, es sensiblemente paralela y se sitúa a una cota de +3,8 metros; las calles Bambú y Trópico que enlazan las dos anteriores, salvan el desnivel entre ambas con una pendiente media del 7%.



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.



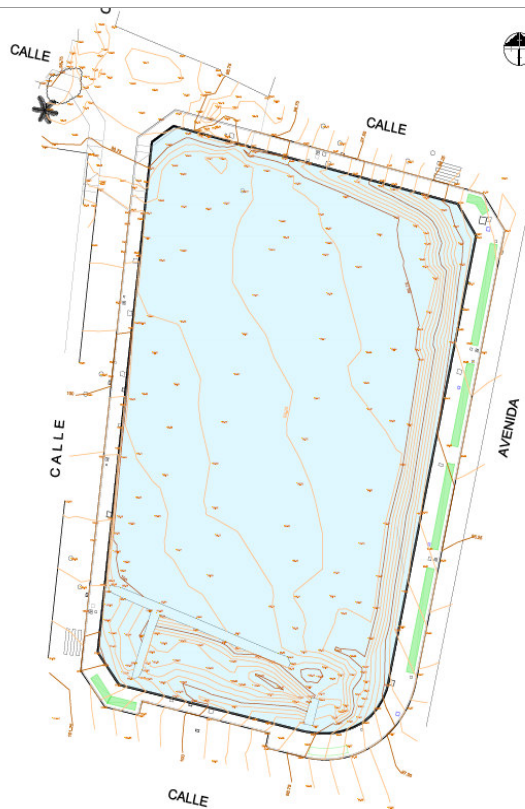
2021 - 126775

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 -



Fuente: Elaboración propia a partir del levantamiento topográfico realizado

A continuación se hace una visión de cada una de las calles perimetrales:



.....Vista-de-la-Avenida-Felo-Monzón..... Vista-de-la-Calle-Bambú



→Vista-de-la-calle-Camino-de-la-Heredad → →Vista-de-la-calle-Trópico

Fuente: Google Earth



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

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 -

Tal y como se observa, la topografía de la parcela y los desniveles existentes promueven el escalonamiento de la edificación, de manera que se adapte mejor a la topografía, a fin de integrar la actuación en esta zona particular del casco urbano de la ciudad, sin que se generen cuerpos edificados disconformes con lo edificado en su entorno.

En este sentido cabe destacar que, para la definición de los volúmenes y escalonamientos de la edificación establecidos en el presente documento, se han tenido en cuenta las rasantes existentes, y siempre cumpliendo en todo caso con lo establecido en el PGO.

3.3. PARCELAS AFECTADAS

El promotor es el propietario de todas las parcelas privadas incluidas en el ámbito.

Si bien documentalmente son dos parcelas registrales, en el catastro figura como una única propiedad, con referencia **5693101DS5059S0001HU**:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5693101DS5059S0001HU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TROPICO Suelo
35010 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.291 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 4 de Noviembre de 2020

Fuente: Dirección General del Catastro.

Como decimos, la estructura catastral no está adaptada a la estructura jurídica de la propiedad; existe una pequeña diferencia. En el Anexo 1 al presente documento se adjunta la justificación de la propiedad jurídica a favor del Promotor en el ámbito del Estudio de Detalle.

Independientemente, en el Anexo 2 del presente documento se adjunta la ficha individualizada de la parcela catastral afectada.



4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El objeto de este Estudio de Detalle es la concreción volumétrica de la ordenación de la edificación en la manzana definida en el PGO, a una escala que permite mayor detalle, estableciendo los volúmenes máximos y los escalonamientos a los que deben adaptarse los proyectos de edificación, en base al desnivel de los viales existentes y la topografía del terreno.

La edificación del ámbito se concreta en la misma tipología de vivienda colectiva prevista en el PGO.

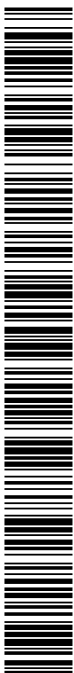
A continuación, se pasa a analizar la ordenación establecida en la documentación gráfica del PGO.



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 en vigor. 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 PGO en vigor. Edificabilidad máxima de 3 m²/m². Compatible el uso residencial en planta baja.

A continuación, se incorporan los aspectos determinantes de las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Estudio de Detalle, definidas en el PGO como M y E45.



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

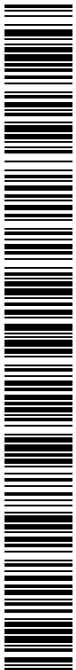
1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.
2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.

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



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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 -

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:

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 transcribe este apartado 5, pues la M6 no es objeto de determinación específica)

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.

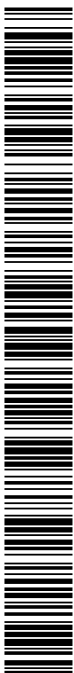
3. El tipo de cubierta será el siguiente:

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 m².

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 m²).



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 -

- 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.

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.

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.

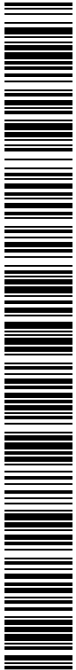
3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.

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.



1006754ed1c001479c076510690c19R

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) En la parcela situada en León y Castillo nº 95, el uso cualificado será Vivienda en su categoría de Colectiva en régimen de protección.

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:

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

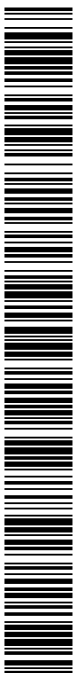
3. Usos complementarios:

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.



1006754ed1c0d1479c076510690c19R

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

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 -

- 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.

Artículo 5.11.45 E45. Manzanas de la UA-16 "Las Torres IV"

Esta Norma Zonal es de aplicación a las manzanas de la UA-16 "Las Torres IV" que figuran señaladas como E-45 en la ficha correspondiente a esta Unidad de Actuación.

1. Condiciones de parcela:

a) Superficie mínima: 1.000 m².

b) Fachada mínima: 20 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

a) Ocupación: 60%.

b) Ocupación del subsuelo: 80%.

c) Parcela máxima libre de ocupación: 20%.

d) Separación mínima a linderos: 4 m.

e) Separación mínima entre edificios: 8 m.

Las condiciones de posición de la edificación establecidas en los apartados anteriores a), b), c), d) y e), no serán de aplicación en la manzana situada en el sur-oeste del ámbito, donde una parte se regula por la norma E45 y el resto por la norma M6. La parte adscrita a la norma E45 se regulará, a estos efectos, por lo establecido en la norma M.

3. Condiciones de edificabilidad:

a) Edificabilidad máxima: 3 m²/m².

b) Edificabilidad complementaria: 10%.

3. Condiciones de altura:

fca

MEMORIA JUSTIFICATIVA

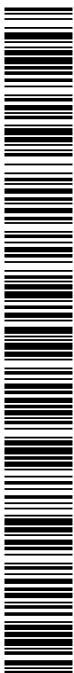
19

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26



1006754ed1c0d1479c0765106990c19R

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

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 -

- a) *Altura máxima: 6 plantas.*
b) *Altura mínima: 4 plantas.*
4. *Condiciones de uso:*
a) *Será de aplicación el régimen de usos de la Norma Zonal M.*
b) *Se permite el uso Residencial en Planta Baja.*

Fuente BOC nº 174, de viernes 28 de agosto de 2020

(Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria)

En cuanto a los aprovechamientos urbanísticos de la manzana, se conservan para la parcela 96A los determinados por la aplicación de la norma zonal M, que derivan de la aplicación de la ocupación de la manzana completa con 6 plantas de altura máxima. Por su parte, la parcela 96B con la ordenanza E-45 determina una edificabilidad máxima resultante de aplicar a su superficie el coeficiente de $3\text{m}^2/\text{m}^2$ establecido en el PGO. Estas determinaciones vienen recogidas de forma expresa en la cédula urbanística emitida sobre la manzana en la que se estipula:

De la consulta de la regulación correspondiente a la norma zonal M se concluye que 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. Por su parte, la E-45 sí determina una edificabilidad máxima que ascendería a $3.447,81\text{m}^2\text{C}$, en aplicación del coeficiente de $3\text{m}^2/\text{m}^2$ establecido.

Con respecto a la parcela 96-B regulada por la E-45, hay que recordar que recientemente se ha aprobado una modificación puntual de las normas del PGO, en concreto mediante el ANUNCIO publicado en el BOC del 28/08/2020, de 7 de agosto de 2020, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria. En donde específicamente se eliminan del Art. 5.11.45., en el que se definían las condiciones de ordenación de la E-45, las condiciones especiales respecto a la posición de la edificación, aunque conservando su edificabilidad, en atención a las condiciones de la parcela y en coherencia con su ubicación en una manzana sujeta a la norma zonal M. Por lo tanto en la parcela 96-B se mantiene el parámetro de edificabilidad establecido en el PGO de $3\text{m}^2/\text{m}^2$

En esta misma parcela 96B (ordenanza E-45) se permitía el uso vivienda en planta baja, y también establece que el 10% de la edificabilidad ($344,78\text{m}^2$) habrá de destinarse a usos complementarios del uso residencial, que deberán ubicarse en planta baja, por lo que de la edificabilidad total de la manzana se podrán ubicar $804,49\text{m}^2$ ($1.149,27\text{m}^2 - 344,78\text{m}^2$) edificables en planta baja para uso residencial.

Con respecto a la cabida de la edificabilidad en la parcela 96-A, se acompaña un Anexo (Anexo 3) justificativo de la edificabilidad materializable en la parcela, con el cumplimiento de toda la normativa autonómica, municipal y sectorial de aplicación.

Se puede comprobar que en la parcela 96-A es posible considerar una edificabilidad de $6\text{m}^2/\text{m}^2$, 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.

Dado que existen pequeñas diferencias de superficies entre las parcelas que derivan del Proyecto de Compensación y que constan en el Registro de la Propiedad y la superficie topográfica real, se aplican dichos coeficientes a las parcelas que figuran en el Proyecto de Compensación y en el Registro de la Propiedad, que en

fca

MEMORIA JUSTIFICATIVA

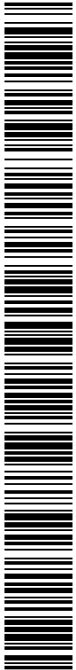
20

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26



1006754ed1c0d1479c0765106090c19R

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

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 -

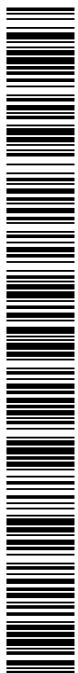
todo caso son menores que los que resultarían de aplicar los coeficientes a las superficies derivadas del plano topográfico.

De esta forma, para la manzana, tendríamos un total de 22.166,61 m² de edificabilidad, resultado de aplicar un coeficiente de 6m²/m² a la parcela 96A (ordenanza M) y un coeficiente de 3m²/m² a la parcela 96B (ordenanza E-45), según el siguiente cuadro resumen

Resumen Parámetros Urbanísticos			
Parcela	Sup (m ²)	Coefficiente	Edificabilidad Máxima (m ²)
96A	3.119,80	6m ² /m ²	18.718,80
96B	1.149,27	3m ² /m ²	3.447,81
Total	4.269,07		22.166,61

A distribuir en B+5+Ático

La ordenación volumétrica que recoge el presente Estudio de Detalle respeta tanto la edificabilidad máxima total (22.166,61 m²) como la edificabilidad máxima de uso residencial en planta baja (804,49 m²).



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

fcl|a

MEMORIA JUSTIFICATIVA

21

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26

5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

Tomando como base las ordenanzas de aplicación, se define y concreta la volumetría del edificio a implantar en las parcelas, resolviéndolo de manera uniforme y coordinada para ambas.

Los criterios para la definición del volumen son:

- Facilitar cornisa única, en lo posible
- Conseguir la mayor continuidad de forjados
- Realizar escalonamientos de plantas completas
- Evitar los patios interiores, conformando patios abiertos de fachada
- Creación de un soportal hacia Pintor Felo Monzón, con altura suficiente y proporcionada a la longitud de fachada, dotando de singularidad a la imagen del conjunto
- Búsqueda de imagen contemporánea rematando el edificio con formación de áticos.

A la vista de la topografía y rasantes existentes, se parte de la calle más elevada, Camino de la Heredad, para la búsqueda de la línea de cornisa adecuada, y se proyecta un único escalonamiento, como puede verse claramente en el alzado de la calle Trópico, descendiendo una planta completa hacia Pintor Felo Monzón, que se resuelve con cornisa continua, manteniéndose ésta misma altura en la calle Bambú.

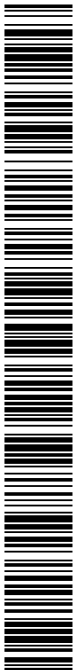
La parte gráfica de ese Estudio de Detalle define pormenorizadamente la volumetría máxima, que pasa a ser vinculante, con la fijación de los siguientes elementos:

1. Cotas de cornisa de cada tramo o calle
2. Cotas de referencia de plantas bajas
3. Ocupación máxima por planta, incluso áticos
4. Definición de vuelos, que podrán ser del 100% de la longitud de fachada a viario público, con 3,50 m de altura libre respecto a la rasante.

Todo ello, naturalmente, teniendo en cuenta la edificabilidad máxima asignada para la manzana y para cada parcela, que deberá justificarse en cada Proyecto de edificación.

Ordenación volumétrica.

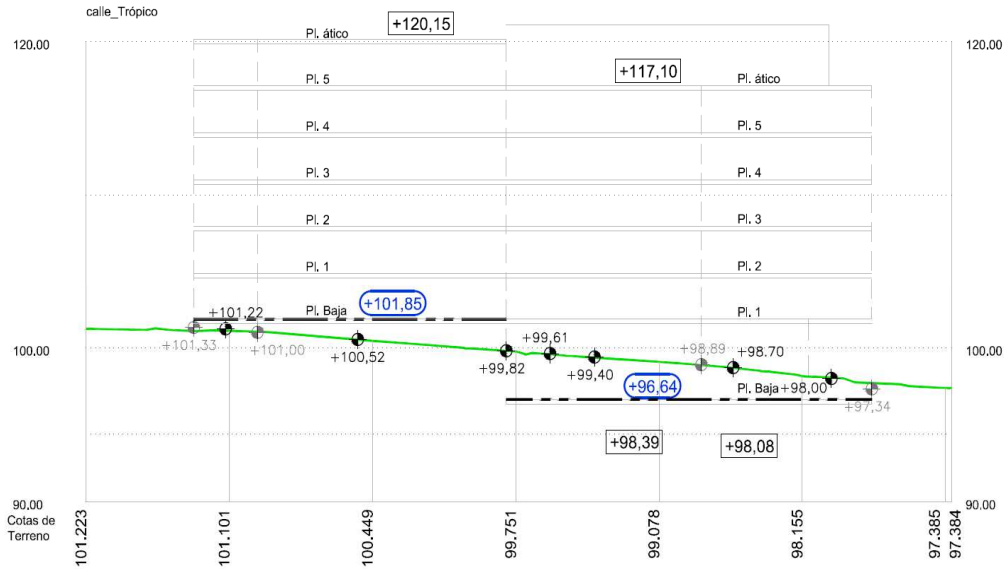
En cuanto a la ordenación volumétrica y tal y como se describió en el apartado dedicado a la topografía de la parcela, la ordenación fijada en el PGO conlleva la necesidad de fraccionar la edificación, a fin de adaptarse a la diferencia de cotas existentes. Se establecen así las **cotas de referencia o implantación de planta baja**, debiendo los Proyectos edificatorios establecer todos sus niveles de planta siempre incluidos dentro de la volumetría establecida en el presente Estudio de Detalle. Se han establecido las cotas de las plantas bajas de la edificación con el criterio de mínimos escalonamientos, a efectos de mantener una coherencia funcional en las mismas y evitar la complejidad estructural. Así, la ordenación prevista en el presente documento prevé 4 cotas de planta baja diferentes en la manzana, de modo que la edificación se va adaptando a las rasantes.



1006754ed11c0d1479c076510690c19R

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 -

Aunque la posición señalada de la cota de referencia de plantas bajas supere en algún punto los 1,40 metros respecto a la rasante establecida para la medición de alturas, la consideración de cada planta será la especificada también en la documentación gráfica, a todos los efectos, y en particular en lo referente a los usos admisibles en cada planta.



Ejemplo de representación gráfica de la volumetría.

Alzado hacia calle Trópico

Fuente. Elaboración propia.

La volumetría generada y el escalonamiento propuesto en el presente Estudio de Detalle es coherente con el definido por la aplicación de la ordenanza y del máximo escalonamiento que se podría ejecutar en esta manzana, que por el desnivel existente conllevaría mayor número de escalonamientos de los planteados. Se opta así por una simplificación volumétrica de la edificación. Por ello se establecen también **las cotas de cornisa (acabado de suelo de planta ático)**, que se resuelven con tan sólo dos cotas diferentes, con una planta de diferencia entre ellas (un único escalonamiento).

El número de plantas es 6 + ático, y la altura máxima en metros es la resultante de la diferencia entre la cota de cornisa señalada en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle y la de rasante en cada tramo.

A continuación, se representa volumétricamente la solución planteada:



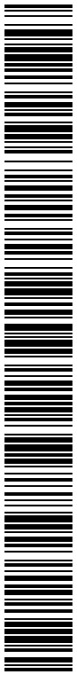
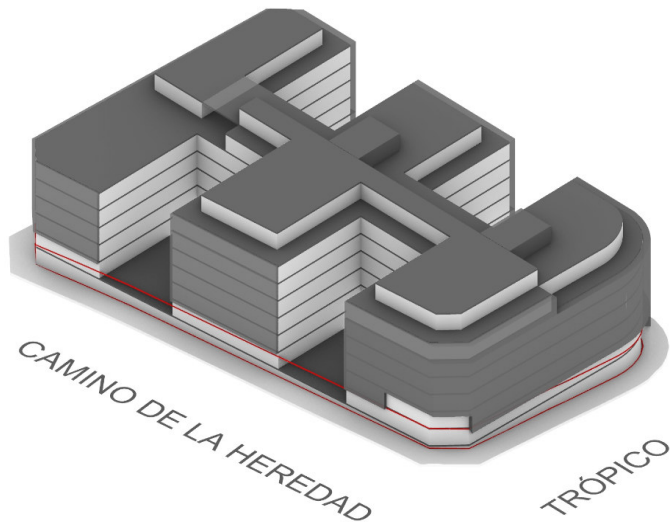
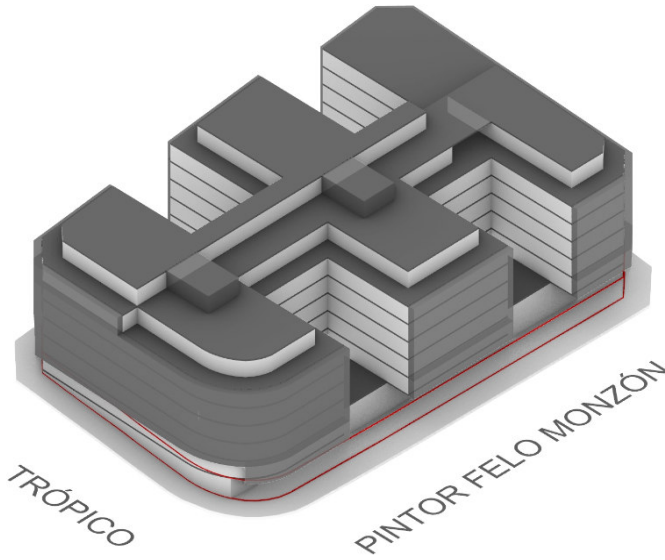
2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

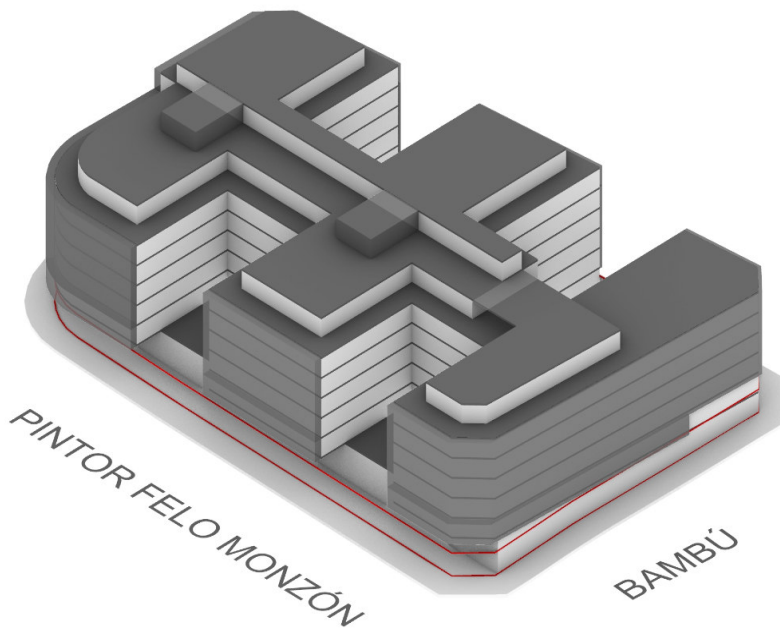
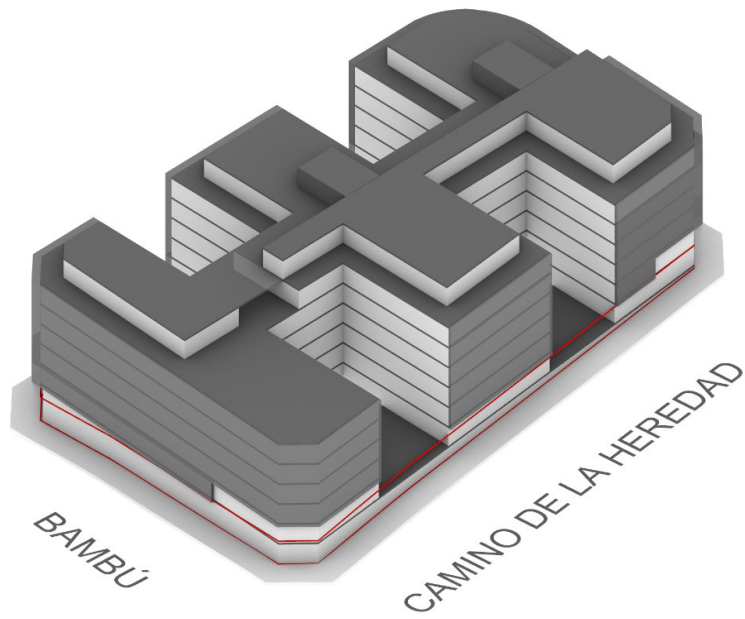
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

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 -



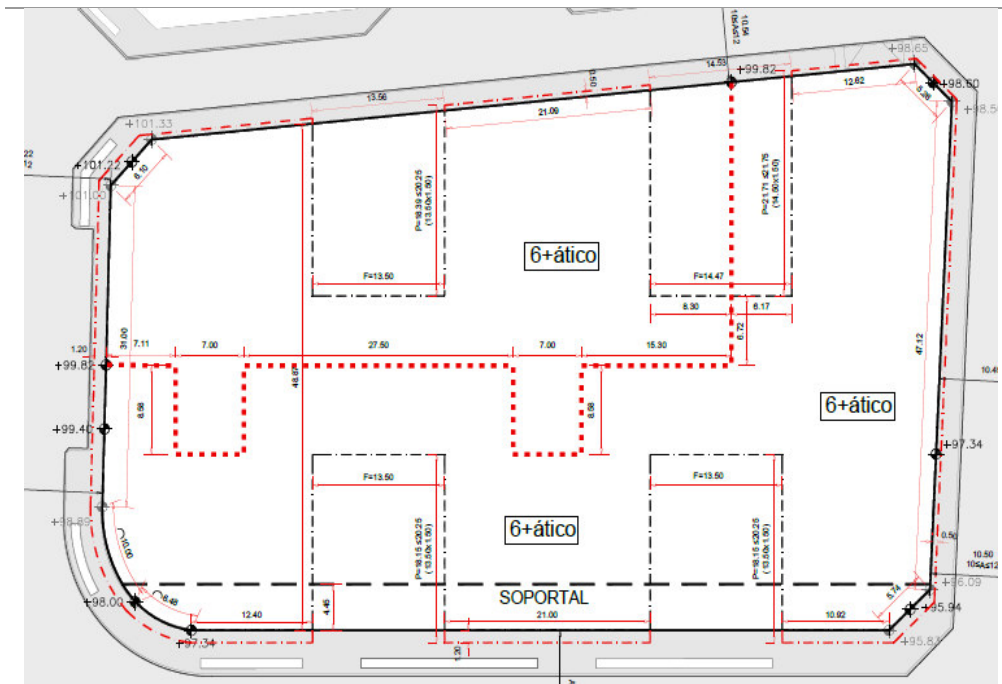
Fuente. Elaboración propia. Volumetría.

El escalonamiento previsto en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, responde a un estudio pormenorizado de la edificación a desarrollar en las parcelas, por lo que se ha tenido en cuenta la posición de los núcleos de comunicación vertical para la formalización del mismo. Con las cotas de implantación que se proponen, se consigue una mejor adaptación a la topografía del ámbito y una mejor unidad volumétrica de los cuerpos edificados en la manzana. Se acompaña a continuación, el plano de planta de la ordenación volumétrica que se propone para la manzana:



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 -



- Limite de Bloque
- - - Línea escalonamiento
- · - Línea patio abierto a fachada
- · - Línea vuelo
- · - Línea soportal
- +96.15 Cota de referencia de planta baja
- 4.295 m² Superficie parcela
- 6+ático Altura máxima en número de plantas

Plano de ordenación del Estudio de Detalle

Fuente. Elaboración propia.

Ocupación máxima por planta.

En planta, se establece un área de máxima ocupación para las plantas tipo que no será sobrepasada salvo por los vuelos a viarios establecidos en el apartado siguiente. Se establecen unos patios abiertos a fachada que mejoran la calidad de las viviendas que se proyecten al evitar de este modo la existencia de patios interiores. Los patios propuestos cumplen las determinaciones del "art. 41.- Condiciones del patio abierto a fachada" de la Ordenanza Municipal de Edificación, las condiciones del CTE, las dimensiones de patios definidos en el decreto 117/2006 de habitabilidad de las viviendas de Canarias así como los establecidos por el Art. 42 Condiciones de los patios de luces de la ordenanza Municipal de Edificación.

Estos patios de fachada cumplen con lo establecido en la ordenanza Municipal de Edificación, y en concreto el. La justificación del cumplimiento del Art. 41.2.a), en cuanto a la relación entre ancho de embocadura y profundidad, está incorporada en el plano de ordenación del presente Estudio de Detalle en donde se grafían los anchos y fondos mínimos de los patios de fachada.



Artículo 41.- Condiciones del patio abierto a fachada.

1. Es el patio situado en edificaciones cerradas y donde uno de sus límites es coincidente con la alineación oficial de la parcela.
2. Se admitirán los patios abiertos a fachada con las siguientes condiciones:
 - a) Deberá cumplir la siguiente relación: P será igual o menor que $1,5 F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de embocadura.
 - b) El ancho de embocadura (F) del patio será igual o mayor de seis (6) metros.
 - c) Cuando la profundidad (P) sea inferior a tres (3) metros, no se considerará como patio abierto a fachada y se regulará por lo dispuesto en el artículo 51 "Entrantes en Fachada".
 - d) No se admitirán patios abiertos a fachadas, situados en los linderos laterales y que dejen medianeras vistas de los edificios colindantes perceptibles desde la calle.
3. En el supuesto de obras de nueva edificación, con patio situado en fachada con una profundidad mayor que la establecida en el punto (2) anterior, o con patio posicionado en el lindero lateral dejando medianeras vistas desde la calle del edificio colindante, deberá cerrarse dicho patio con una fachada en la alineación oficial e integrada en el resto de la fachada del edificio. A efectos de iluminación y ventilación deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en los patios de luces.

En última instancia será el proyecto de edificación el que deberá justificar que se mantiene el tamaño mínimo establecido en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle para los patios abiertos de fachada.

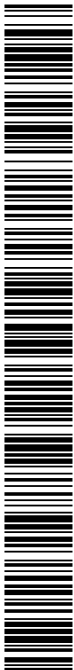
En la planta baja en todo el frente hacia la avenida Pintor Felo Monzón se formaliza un soportal de altura adecuada a su longitud, que al tratarse de un uso no lucrativo no computará edificabilidad, lo que mejorará la imagen de ciudad y la calidad de los recorridos del peatón.

Las superficies construidas no cubiertas de todas las plantas, excepto la cubierta de los áticos, tendrán la consideración de terrazas. Exceptuando las de los áticos señaladas en el gráfico de la página 29 que se considerarán terrazas comunitarias.

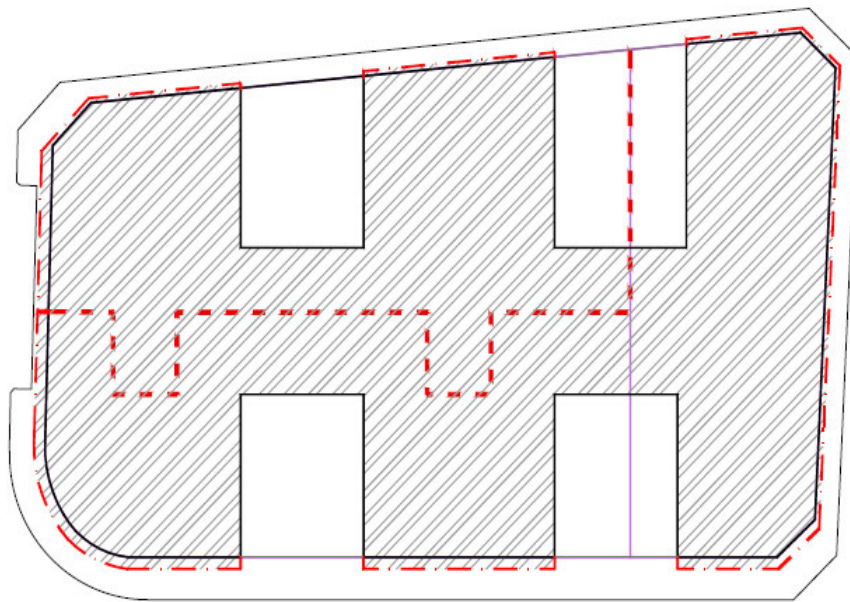
Cuerpos volados

Cumpliendo lo determinado en el Art. 53.4 de la Ordenanza Municipal de Edificación en la que se establece la posibilidad de admitir otras dimensiones de cuerpos volados en aquellas parcelas cuyo ajuste volumétrico se realice a través de un Estudio de Detalle y dado que la edificación hacia las alineaciones longitudinales se retranquea en las plantas tipo, se establece la posibilidad de que el 100% de la edificación en la alineación oficial en colindancia con viario público pueda presentar vuelos, conservando las profundidades definidas por la ordenanza según el ancho de viario (Art. 53.3.a) y reflejados en la documentación gráfica. De esta forma, los vuelos hacia la Avenida Pintor Felo Monzón y hacia la Calle Trópico pueden ser de hasta 1,20 m de profundidad y los vuelos hacia la calle Bambú y Camino de la Heredad pueden ser de hasta 0,50 m de profundidad.

De esta forma queda la siguiente planta "máxima" para las plantas tipos:



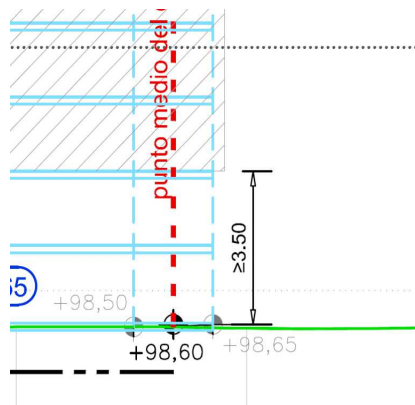
1006754ed11c0d1479c076510690c19R



Plano de ordenación del Estudio de Detalle. Ocupación máxima en planta tipo.

Fuente. Elaboración propia.

En relación con esto, se establece una altura mínima con respecto a la acera de los vuelos de 3,50 m, para homogeneizar la imagen de la edificación destinada a uso de viviendas en las plantas tipo, evitando viviendas en penumbra, pero garantizando la funcionalidad del viario inferior.



Áticos

El Estudio de Detalle, como instrumento complementario de la ordenación urbanística, posibilita realizar una redistribución volumétrica de la edificabilidad asignada a la manzana, superando incluso la altura máxima establecida por la normativa, por lo que se establece como solución de remate de la edificación la de ático retranqueado, computando edificabilidad naturalmente, con la posibilidad de tránsito y uso de las terrazas.

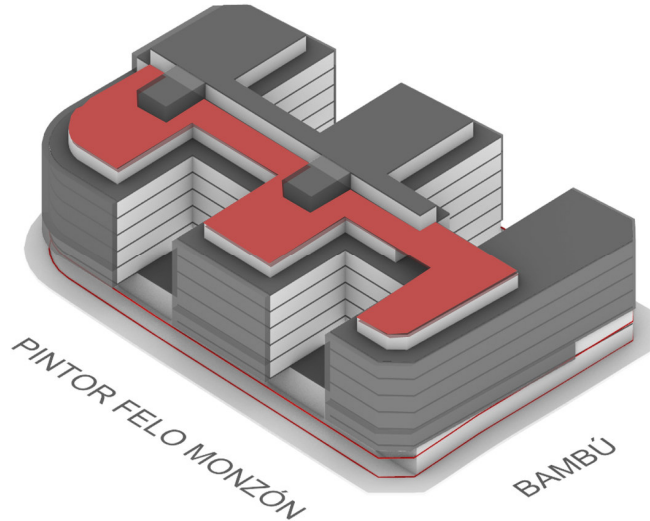
Estos áticos, retranqueados un mínimo de 3 metros, pueden formalizarse como vivienda independiente, sin vincularse a ninguna vivienda inferior, garantizándose el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y habitabilidad. Su altura máxima será de 4 metros desde el pavimento hasta el acabado superior de la cubierta.



1006754ed11c0d1479c076510690c19R

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 -

En relación a esto, las cubiertas de los áticos se resolverán planas intransitables, según lo establecido en los artículos 66 a 68 de la Ordenanza Municipal de Edificación. Excepto las que se grafían en color rojo en la imagen siguiente, que serán terrazas comunitarias y se tratarán como cubiertas planas transitables ajardinadas, según el artículo 68.2 de la Ordenanza Municipal de Edificación.



Edificabilidad máxima

Se concretan las superficies máximas edificables de la edificación, manteniendo las establecidas por el planeamiento para el conjunto de la manzana. De esta forma se mantienen los parámetros derivados de la aplicación de las ordenanzas en la manzana (Anexo 3), según los datos de superficie que se derivan del Proyecto de Compensación y tal y como figuran en el Registro de la Propiedad:

Resumen Parámetros Urbanísticos			
Parcela	Sup (m ²)	Coficiente	Edificabilidad Máxima (m ²)
96A	3.119,80	6m ² /m ²	18.718,80
96B	1.149,27	3m ² /m ²	3.447,81
Total	4.269,07		22.166,61

A distribuir en B+5+Ático

Edificabilidad Máxima vivienda en planta baja	804,49
--	---------------

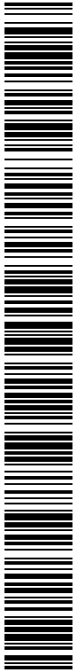
Una vez realizado el plano topográfico se ha podido constatar que la manzana cuenta con una superficie algo superior, en concreto la superficie total de la manzana es de 4.295 m².

Tal y como se concretó en apartados anteriores, la parcela prevé su división en dos parcelas (parcela 1 y parcela 2), en las que se establecen los siguientes parámetros, cumpliendo entre ambas el máximo establecido para la manzana. De esta forma quedaría el siguiente cuadro resumen:

Resumen Parámetros Urbanísticos		
Parcela	Sup (m ²)	Edificabilidad Máxima (m ²)
Parcela 1	3.156,00	16.268,61
Parcela 2	1.139,00	5.898,00
Total	4.295,00	22.166,61

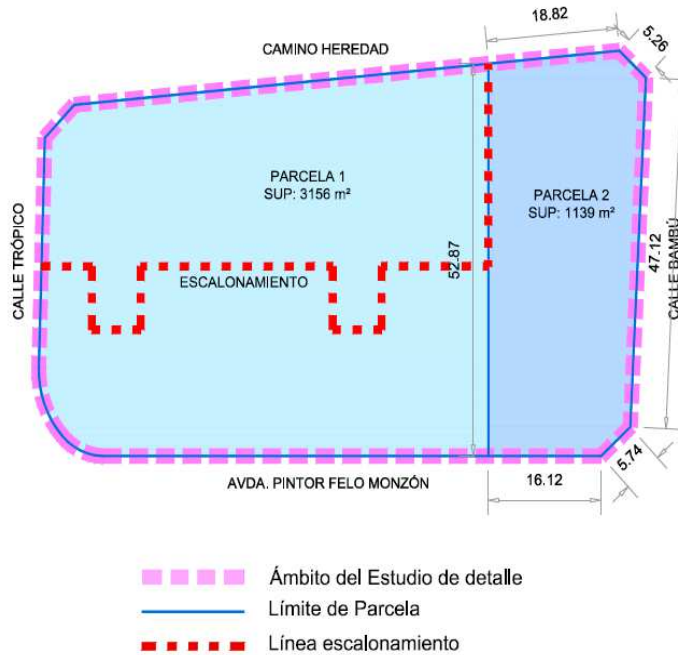
A distribuir en B+5+Ático

Edificabilidad Máxima vivienda en planta baja	804,49
--	---------------



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

DEFINICIÓN DE PARCELAS



Fuente: Elaboración propia

Como se puede comprobar se mantienen los parámetros edificables para la manzana, que deberán cumplirse en los Proyectos Edificatorios que desarrollen el presente Estudio de Detalle.

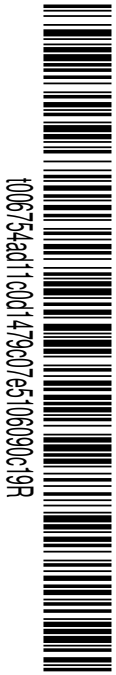
Se distribuye de esta manera la edificabilidad en ambas parcelas edificatorias y se reserva la edificabilidad de uso residencial vivienda en Planta Baja para la parcela 1, ya que en la parcela 2 se prevé la promoción de uso exclusivo dotacional y equipamiento, para servicios comunitarios, en concreto una Residencia para Mayores.

Con la incorporación de las determinaciones expuestas se mejora sustancialmente el grado de definición de las edificaciones a materializar en el ámbito, al concretarse la volumetría a ejecutar en la manzana, así como su integración en el entorno, posibilitándose el desarrollo de los proyectos de edificación de forma independiente en cada parcela.

Por último, hay que mencionar que se mantiene la edificabilidad total del ámbito, 22.166,61 m² (tal y como se justifica en la tabla adjunta), según parámetros fijados en el PGO.

Parcela	Plan General		Estudio de Detalle	
	96A	96B	Parcela 1	Parcela 2
Edificabilidad	18.718,80	3.447,81 m²	16.268,61 m²	5.898,00 m²
TOTAL	22.166,61 m²		22.166,61 m²	

Así, el Estudio de Detalle define el sólido capaz de la edificación a realizar en el ámbito de la manzana, dentro del cual se alojará la edificabilidad prevista, mediante la ocupación en planta estipulada, el número de plantas máximo fijado (6+ático), y con la alturas de cornisa señaladas, siendo por tanto capaz de acoger la edificabilidad que el PGO otorga a la manzana. Serán los proyectos de edificación a desarrollar en las parcelas, los que materializarán el volumen edificado, el cual siempre será igual o inferior al definido en el presente documento.



6. JUSTIFICACION 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 art. 150 de la Ley 4/2017.

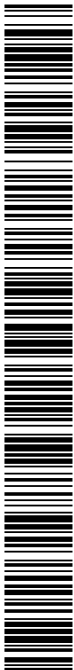
6.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

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 VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y 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 Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y 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, que el presente Estudio de Detalle no define sistema viario.

Así mismo los proyectos de edificación que se desarrollen en virtud del presente Estudio de Detalle deberán justificar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad aplicable. Deberá de garantizarse la accesibilidad universal tal y como se establece en la legislación estatal y autonómica al respecto.



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

7. RESUMEN EJECUTIVO

El objetivo del presente Estudio de Detalle es completar las estipulaciones establecidas por el planeamiento general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en la manzana limitada por las Calles Bambú, Trópico, Camino de la Heredad y Avenida Pintor Felo Monzón definido en el PGO de Las Palmas de Gran Canaria, a fin de establecer unas condiciones estéticas y volumétricas que mejoren la integración de la nueva edificación prevista con la geomorfología y el paisaje, manteniendo en todo caso las alineaciones y edificabilidad establecidas en el planeamiento general.

A este respecto hay que destacar que la manzana que se incluye en el presente Estudio de Detalle se encuentra sin edificar.

Uno de los principales objetivos 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 los proyectos de ejecución a desarrollar en el ámbito incorporarán estas determinaciones.

Así, se incorporan los siguientes aspectos:

- La concreción de la volumetría máxima y escalonamientos de la edificación. Se establece un área máxima de ocupación en plantas, con patios abiertos a fachada, para posibilitar un adecuado soleamiento de las viviendas y mejorar la calidad de la edificación, evitando así la existencia de patios interiores. Se establecen las cotas de referencia y las cotas de las plantas bajas a efectos de la medición del número de plantas de la edificación.
- Una más concreta regulación de los vuelos, en cuanto a su longitud máxima y altura mínima sobre la acera. De esta forma todas las plantas altas del edificio contarán con un diseño uniforme, sin menoscabo de la funcionalidad del viario inferior.
- Se concretan las superficies máximas edificables de la edificación, manteniendo las establecidas por el planeamiento para el conjunto de la manzana.
- Se establece un ático retranqueado, computando edificabilidad, con la posibilidad de tránsito y uso de las terrazas y en formato de vivienda independiente, como remate de la solución volumétrica propuesta.
- Se establece que las cubiertas de los áticos habrán de ser planas e intransitables, con excepción de las señaladas en el gráfico de la página 29, que serán planas transitables ajardinadas y se tratarán como terrazas comunitarias. El resto de los espacios de retranqueo de la edificación tendrán la consideración de terrazas, y por tanto, podrán ser transitables.

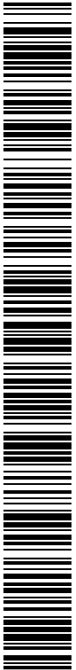
Las Palmas de Gran Canaria, septiembre de 2021

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Arquitecto

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

Arquitecto



1006754ed11c0d1479c0765106900c19R

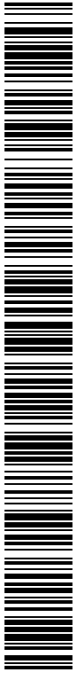
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

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>

ANEXOS

fc | a

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 -

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

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 1

fc | a

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

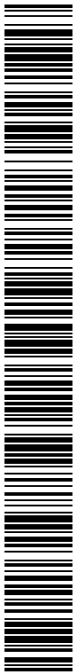
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
- AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD JURÍDICA DEL ÁMBITO A FAVOR DEL PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente anexo con el objeto de determinar y acreditar la titularidad de las parcelas 96A y 96B, pertenecientes al ámbito de suelo urbano consolidado dentro de la UA-16 "Las Torres" definido en el PGO de Las Palmas de Gran Canaria, situadas entre las Calles Bambú, Camino de la Heredad, Calle Trópico y Avenida Pintor Felo Monzón, a favor de la entidad mercantil "AVANTESPACIA INMOBILIARIA SLU" (denominada en adelante Promotor), con CIF número B-70503370 y domicilio en Avenida Linares Rivas 1-4, bajo, 15005 La Coruña.

Para su elaboración se ha dispuesto de la Certificación Registral, de las dos parcelas que conforman el ámbito del presente Estudio de Detalle (anejas al presente documento).

De dichas certificaciones se deduce que AVANTESPACIA INMOBILIARIA SLU es propietaria del 100% del ámbito del Estudio de Detalle.



1006754ed1c0d1479c0765106090c19R

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

fca

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN PROPIEDAD

1

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26

2021 - 126775

REGISTRO GENERAL

13/09/2021 12:26

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

PARCELA 96-A



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

Registrador de la Propiedad de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Nº 5

EMILIO CASTELAR, 4-6- 2º
35007 - LAS PALMAS G.C (LP)
Teléfono: 928263343/0068
Fax: 928260000

Correo electrónico: laspalmas5@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INVERAVANTE INVERSIONES UNIVERSALES SL.

con DNI/CIF: B15219454

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F16HM83F7**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:



C.S.V. : 23501127CFA64919

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

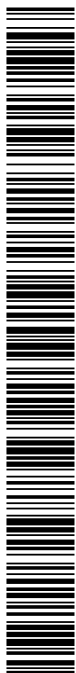
Pág. 1 de 5

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>

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

EL QUE SUSCRIBE, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL NÚMERO CINCO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS Y PROVINCIA DE LAS PALMAS:

CERTIFICO: Que a petición expresa de la entidad "INVERAVANTE INVERSIONES UNIVERSALES SL con CIF número B-15219454, mediante solicitud telemática de fecha 25 de agosto de 2020 y presentada a las diez horas veinticuatro minutos del mismo día, bajo el asiento 479 del Diario 145, he examinado los Libros de este Registro a mi cargo, antes de la apertura del Libro Diario de hoy, de los que resulta:

PRIMERO: Que a favor de la entidad "AVANTESPACIA INMOBILIARIA, SL" con CIF número B-70503370, figura inscrita la siguiente finca:

URBANA: PARCELA 96-A que es parte de la parcela 96 del Plan Parcial Las Torres, Sector 5, Polígono 2, de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, y que actualmente se encuentra en la Avenida Pintor Felo Monzón, en la conexión con Juan Carlos I. Tiene una superficie de tres mil ciento diecinueve con ochenta metros cuadrados. Linderos: al Norte, con el nuevo vial de la Urbanización prolongación de la calle Bambú; al Sur, con resto de la finca matriz de la que se segrega; al Naciente, con el nuevo vial de la Urbanización; y al Poniente, con el nuevo vial de la Urbanización.

TITULO: La citada entidad "Avantespacia Inmobiliaria, SL" adquirió la finca descrita por compra a la entidad "Resdev SO Reoco Las Palmas, SL", mediante escritura otorgada en A Coruña el once de diciembre de dos mil diecinueve ante el notario don Emilio López de Paz, número 1.199 de protocolo.

ASI RESULTA de la inscripción 13ª de la finca número 68.731 con Código Registral Único 35011000779007, que obra al folio 56 del libro 1.447 de la sección 3ª, tomo 3.394.

SEGUNDO: Que dicha finca se halla afecta a las siguientes CARGAS Y GRAVAMENES:

1.- Por razón de un documento de cesión de una hipoteca, ya cancelada, se halla AFECTA desde el día 14 de febrero de 2018 y durante el plazo de cinco años, a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no por autoliquidación, correspondientes a los tributos que graven tal transmisión o adquisición, así como cuando se hayan acogido a algún beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del cumplimiento de ulteriores requisitos.

ASI RESULTA de la nota al margen de la inscripción 11ª de la finca número 68.731, obrante al folio 30 del Libro 1.308 de la sección 3ª, tomo 3.255.

2.- Por razón de un documento de cancelación de hipoteca y compraventa, se halla AFECTA desde el día 28 de enero de 2019 y durante el plazo de cinco años, a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no por autoliquidación, correspondientes a los tributos que graven tal transmisión o adquisición, así como cuando se hayan acogido a algún beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del cumplimiento de ulteriores requisitos.



C.S.V.: 23501127CFA64919

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

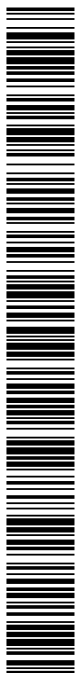
Pág. 2 de 5

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/VALIDOCD/index.jsp>

ASI RESULTA de la nota al margen de la inscripción 12ª de la finca número 68.731, obrante al folio 31 del Libro 1.308 de la sección 3ª, tomo 3.255.

3.- Por razón de la escritura de compraventa expresada en el epígrafe "título", se halla AFECTA desde el día 13 de enero de 2020 y durante el plazo de cinco años, a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no por autoliquidación, correspondientes a los tributos que graven tal transmisión o adquisición, así como cuando se hayan acogido a algún beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del cumplimiento de ulteriores requisitos.

ASI RESULTA de la nota al margen de la inscripción 13ª de la finca número 68.731, obrante al folio 56 del Libro 1.447 de la sección 3ª, tomo 3.394.

TERCERO: Que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil del titular de dicha finca, en cuanto a la libre disposición de la misma.

CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en la Ley 13/2015, se hace constar que en la finca descrita NO CONSTA el estado coordinación con la representación geográfica resultante del catastro.

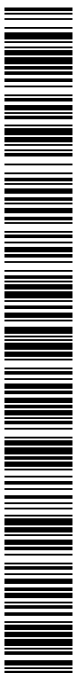
Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98: B.O.E 17/02/98).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que



sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Esta certificación NO tiene carácter de certificación con información continuada. De conformidad con el artículo 354 del Reglamento Hipotecario, el peticionario de una certificación podrá solicitar que ésta tenga el carácter de certificación con información continuada, para lo cual deberá solicitarlo expresamente al Registro, indicando un correo electrónico donde recibirla. La información continuada se referirá a los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes.

Y para que conste, y no existiendo ningún otro asiento vigente relativo a la referida finca en el Libro de Inscripciones ni en el Diario, **antes de la apertura del Libro Diario de hoy**, expido la presente certificación.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 5 a día veinticinco de agosto del dos mil veinte.



(*) C.S.V. : 23501127CFA64919

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

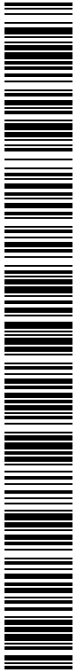
(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado



C.S.V. : 23501127CFA64919

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5



1006754ed11c0d1479c076510690c19R

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

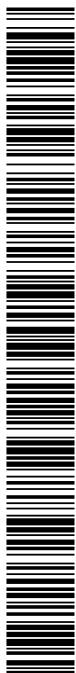
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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



C.S.V. : 23501127CFA64919

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 5 de 5

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

PARCELA 96-B



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

Registrador de la Propiedad de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Nº 5

EMILIO CASTELAR, 4-6- 2º
35007 - LAS PALMAS G.C (LP)
Teléfono: 928263343/0068
Fax: 928260000

Correo electrónico: laspalmas5@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INVERAVANTE INVERSIONES UNIVERSALES SL.

con DNI/CIF: B15219454

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F16HM84N0**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:



C.S.V. : 23501127DA7434D5

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

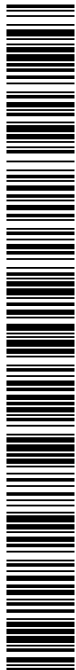
Pág. 1 de 4

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/validoc/index.jsp>

EL QUE SUSCRIBE, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL NÚMERO CINCO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS Y PROVINCIA DE LAS PALMAS:

CERTIFICO: Que a petición expresa de la entidad "INVERAVANTE INVERSIONES UNIVERSALES SL con CIF número B-15219454, mediante solicitud telemática de fecha 25 de agosto de 2020 y presentada a las diez horas veintiocho minutos del mismo día, bajo el asiento 480 del Diario 145, he examinado los Libros de este Registro a mi cargo, antes de la apertura del Libro Diario de hoy, de los que resulta:

PRIMERO: Que a favor de la entidad "AVANTESPACIA INMOBILIARIA, SLU" con CIF número B-70503370, figura inscrita la siguiente finca:

URBANA: PARCELA número noventa y seis-B, en la calle Trópico sin número, barrio de Las Torres, Distrito siete, sección veintisiete, en el Sector Cinco, Polígono II de Las Torres, término municipal de ésta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Tiene forma trapezoidal. Tiene una superficie de MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE CON VEINTISIETE METROS CUADRADOS. Linderos: al Norte, con parcela noventa y seis-A segregada, antes con nuevo vial de la urbanización, prolongación de la calle Bambú; al Sur, con prolongación de la calle Trópico; al Naciente, con nuevo vial de la urbanización; y al Poniente, con nuevo vial de la urbanización.

TITULO: La citada entidad "Avantespacia Inmobiliaria, SLU" adquirió la finca descrita por compra a la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, SA -Geursa-", mediante escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el treinta de abril de dos mil veinte ante el notario don Pedro Antonio González Culebras, número 1.390 de protocolo.

ASI RESULTA de la inscripción 4ª de la finca número 46.609 con Código Registral Único 35011000618320, que obra al folio 28 del libro 1.320 de la sección 3ª, tomo 3.267.

SEGUNDO: Que dicha finca únicamente se halla AFECTA, por razón de la escritura de compraventa expresada en el epígrafe "título", desde el día 17 de julio de 2020 y durante el plazo de cinco años, a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no por autoliquidación, correspondientes a los tributos que graven tal transmisión o adquisición, así como cuando se hayan acogido a algún beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del cumplimiento de ulteriores requisitos.

ASI RESULTA de la nota al margen de la inscripción 4ª de la finca número 46.609, obrante al folio 28 del Libro 1.320 de la sección 3ª, tomo 3.267.

TERCERO: Que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil del titular de dicha finca, en cuanto a la libre disposición de la misma.

CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en la Ley 13/2015, se hace constar que en la finca descrita NO CONSTA el estado de coordinación con la representación geográfica resultante del catastro.



C.S.V.: 23501127DA7434D5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

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

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98: B.O.E 17/02/98).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

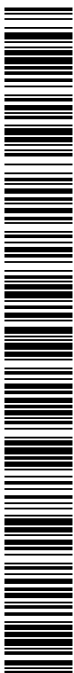
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en



C.S.V.: 23501127DA7434D5

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 4



1006754ad1c0d1479c0765106990c19R

2021 - 126775

REGISTRO GENERAL

13/09/2021 12:26

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Esta certificación NO tiene carácter de certificación con información continuada. De conformidad con el artículo 354 del Reglamento Hipotecario, el petionario de una certificación podrá solicitar que ésta tenga el carácter de certificación con información continuada, para lo cual deberá solicitarlo expresamente al Registro, indicando un correo electrónico donde recibirla. La información continuada se referirá a los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes.

Y para que conste, y no existiendo ningún otro asiento vigente relativo a la referida finca en el Libro de Inscripciones ni en el Diario, antes de la apertura del Libro Diario de hoy, expido la presente certificación.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 5 a día veinticinco de agosto del dos mil veinte.



(*) C.S.V. : 23501127DA7434D5

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 23501127DA7434D5

WWW.REGISTRADORES.ORG

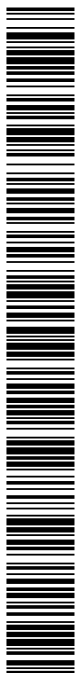
Pág. 4 de 4

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/validoc/index.jsp>

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

PARCELA 17



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

Registrador de la Propiedad de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Nº 5

EMILIO CASTELAR, 4-6- 2º
35007 - LAS PALMAS G.C (LP)
Teléfono: 928263343/0068
Fax: 928260000

Correo electrónico: laspalmas5@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INVERAVANTE INVERSIONES UNIVERSALES SL.

con DNI/CIF: B15219454

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F16HM90Q4**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:



C.S.V. : 235011271CFC7AAC

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

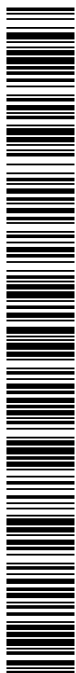
Pág. 1 de 4

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>

EL QUE SUSCRIBE, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL NÚMERO CINCO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS Y PROVINCIA DE LAS PALMAS:

CERTIFICO: Que a petición expresa de la entidad "INVERAVANTE INVERSIONES UNIVERSALES SL con CIF número B-15219454, mediante solicitud telemática de fecha 25 de agosto de 2020 y presentada a las diez horas cincuenta minutos del mismo día, bajo el asiento 481 del Diario 145, he examinado los Libros de este Registro a mi cargo, antes de la apertura del Libro Diario de hoy, de los que resulta:

PRIMERO: Que a favor de la entidad "AVANTESPACIA INMOBILIARIA, SLU" con CIF número B-70503370, figura inscrita la siguiente finca:

URBANA: Trozo de terreno de forma irregular donde dicen Las Torres de este término municipal, señalado con el número siete de gobierno de la calle Camino de la Heredad. Ocupa una superficie de trescientos quince metros cuadrados. Linderos: Norte, con terrenos de don Victoriano García; Sur, con los de don Agustín Falcón Navarro; Este, con terrenos de don Francisco Álamo; Oeste, con los de don Victoriano García. Su referencia catastral es 5792417DS5059S0001JU.

TITULO: La citada entidad "Avantespacia Inmobiliaria, SLU" adquirió la finca descrita por habérsela transmitido a título de permuta don Juan Ramón Granado Hernández, mediante escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el seis de julio de dos mil veinte ante el notario don Guillermo Croissier Naranjo, número 1.000 de protocolo.

ASI RESULTA de la inscripción 4ª de la finca número 27.276 antes 21.164 con Código Registral Único 35011000081100, que obra al folio 211 del libro 255 de la sección 3ª, tomo 2.060.

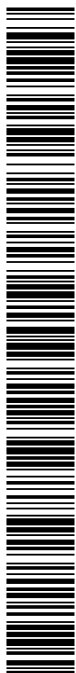
SEGUNDO: Que dicha finca únicamente se halla AFECTA, por razón de la escritura de permuta expresada en el epígrafe "título", desde el día 4 de agosto de 2020 y durante el plazo de cinco años, a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no por autoliquidación, correspondientes a los tributos que graven tal transmisión o adquisición, así como cuando se hayan acogido a algún beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del cumplimiento de ulteriores requisitos.

ASI RESULTA de la nota al margen de la inscripción 4ª de la finca número 27.276, que obra al folio 211 del libro 255 de la sección 3ª, tomo 2.060.

TERCERO: Que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil del titular de dicha finca, en cuanto a la libre disposición de la misma.

CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en la Ley 13/2015, se hace constar que en la finca descrita NO CONSTA el estado de coordinación con la representación geográfica resultante del catastro.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta



individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98: B.O.E 17/02/98).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



C.S.V.: 235011271CFC7AAC

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Esta certificación NO tiene carácter de certificación con información continuada. De conformidad con el artículo 354 del Reglamento Hipotecario, el peticionario de una certificación podrá solicitar que ésta tenga el carácter de certificación con información continuada, para lo cual deberá solicitarlo expresamente al Registro, indicando un correo electrónico donde recibirla. La información continuada se referirá a los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes.

Y para que conste, y no existiendo ningún otro asiento vigente relativo a la referida finca en el Libro de Inscripciones ni en el Diario, antes de la apertura del Libro Diario de hoy, expido la presente certificación.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 5 a día veinticinco de agosto del dos mil veinte.



(*) C.S.V. : 235011271CFC7AAC

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 235011271CFC7AAC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

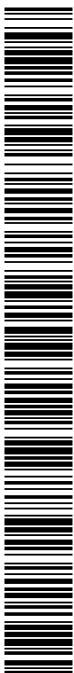
Pág. 4 de 4

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26



1006754ed11c0d1479c076510690c19R

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

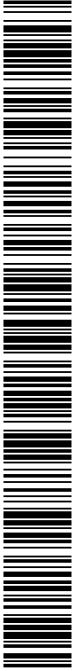
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

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 2

fc | a



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5693101DS5059S0001HU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TROPICO Suelo
35010 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.291 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

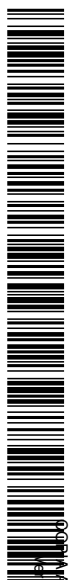
Martes , 10 de Noviembre de 2020

Documento firmado por:

LORENA MENDEZ PRECEDO (AVANTESPACIA INMOBILIARIA SL)

Fecha/hora:

13/09/2021 12:26



006754ad11c0d1479d7e5106090c19f

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

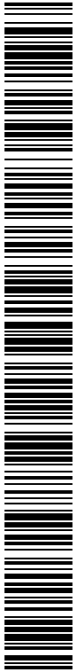
2021 - 126775

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/validooc/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

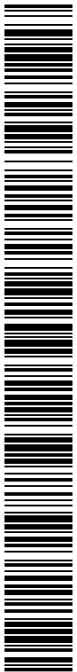
4. DESCRIPCIÓN DEL ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN APORTADO 8

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

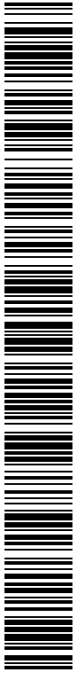
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

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 m²/m².

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

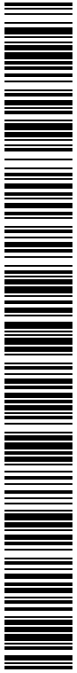
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

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 m²/m². 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.

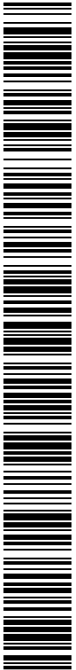
Artículo 5.8.3 Aplicación

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.

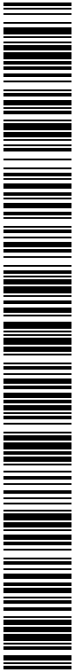
Parámetros Volumétricos

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 m².
 - 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 m²).
 - 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

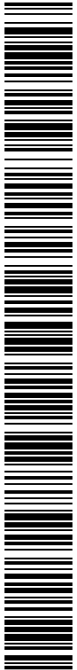
5

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.

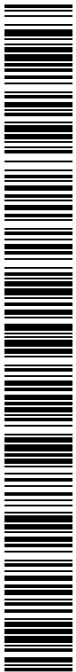
PARÁMETROS DE CÁLCULO

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 ²

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 ²)		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):

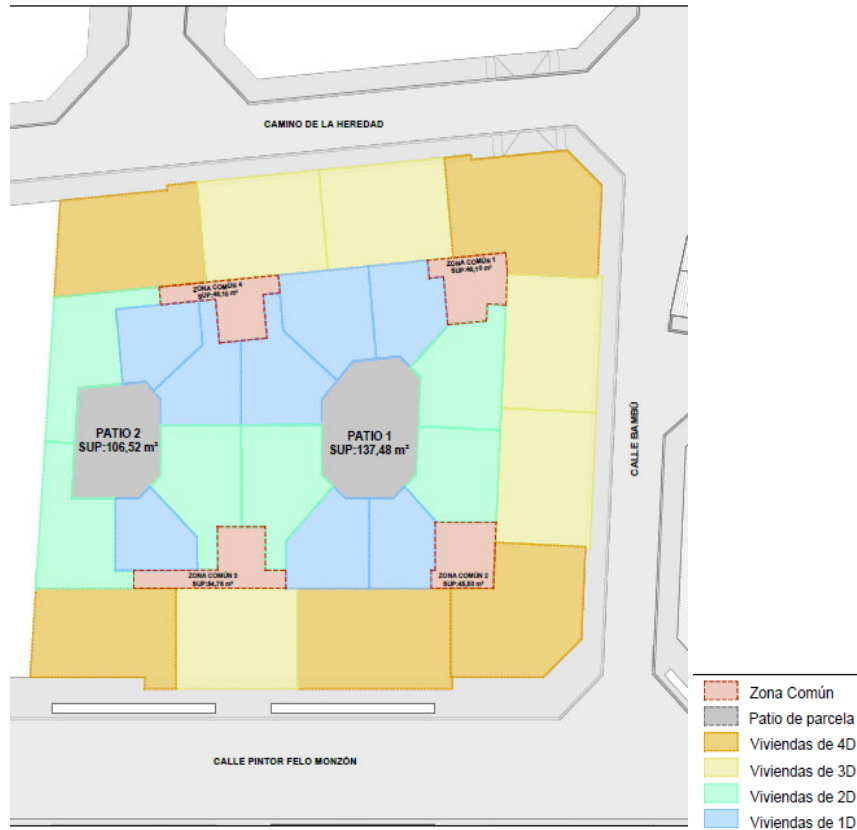
Elementos de equipamiento	Dimensiones frente x fondo	Observaciones	número de elementos ocupación de la vivienda					Accesibilidad al elemento y movilidad en la pieza
			1-2	3-4	5-6	7-8	>8	
Fregadero:	80/100x60		1x80	1x80	1x100	1x100	1x100	
Placa de cocción:	30/60x60	+30cm apoyo c/lado	1x30	1x60	1x60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

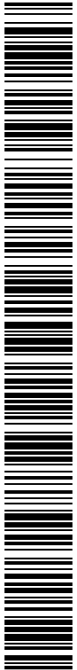
Aunque estamos realizando un ejercicio teórico, se ha pensado en un posible producto de mercado, por lo que se disponen las viviendas más grandes hacia las calles, y las más pequeñas, con 1 o 2 dormitorios y con cocinas incorporadas en los salones, hacia los patios interiores. Parece una disposición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

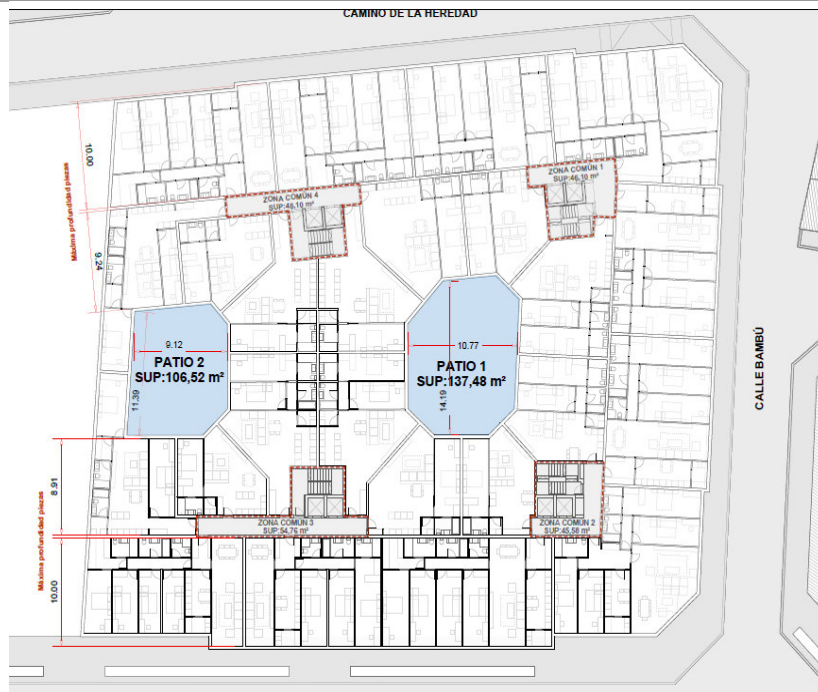
La superficie mínima de estos patios según habitabilidad debería ser, para poder iluminar y ventilar viviendas hacia ellos, de 40 m², y el menor de los dispuestos cuenta con una superficie de 106 m².

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/validador/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 ² /m ²	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 ²

Cálculo cabida parcela 96A

Planta	Superficie	Patios	Zonas Comunes	Sup. Vivienda:	Total Cabida	Nº plantas	Total	m ² /m ²
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 ² /m ²
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	
Total					285,88	0,09

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 6m²/m², 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 m² de edificabilidad, resultado de aplicar un coeficiente de 6m²/m² a la parcela 96A (ordenanza M) y un coeficiente de 3m²/m² a la parcela 96B (ordenanza E-45), según el siguiente cuadro resumen

Resumen Parámetros Urbanísticos

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

A distribuir en B+5+Ático



Fdo.: Alvaro Fernández Carballada

Arquitecto

Las Palmas de Gran Canaria, marzo de 2021



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

Arquitecto

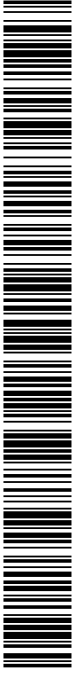
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA ENTRE LAS CALLES BAMBÚ, TRÓPICO, CAMINO DE LA HEREDAD Y AVENIDA PINTOR FELO MONZON, UA-16 LAS TORRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA -

2021 - 126775

13/09/2021 12:26

REGISTRO GENERAL

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/validoc/index.jsp>

PLANOS

fc | a

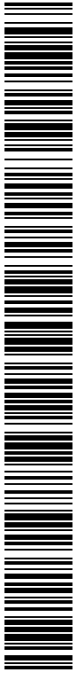
2021 - 126775

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 -



1006754ed11c0d1479c0765106090c19R

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

Planos de información

fc | a

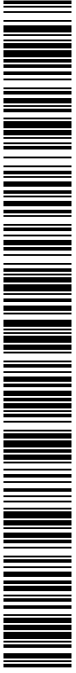
2021 - 126775

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 -



1006754ed1c0d1479c0765106090c19R

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

Planos de ordenación

fc | a