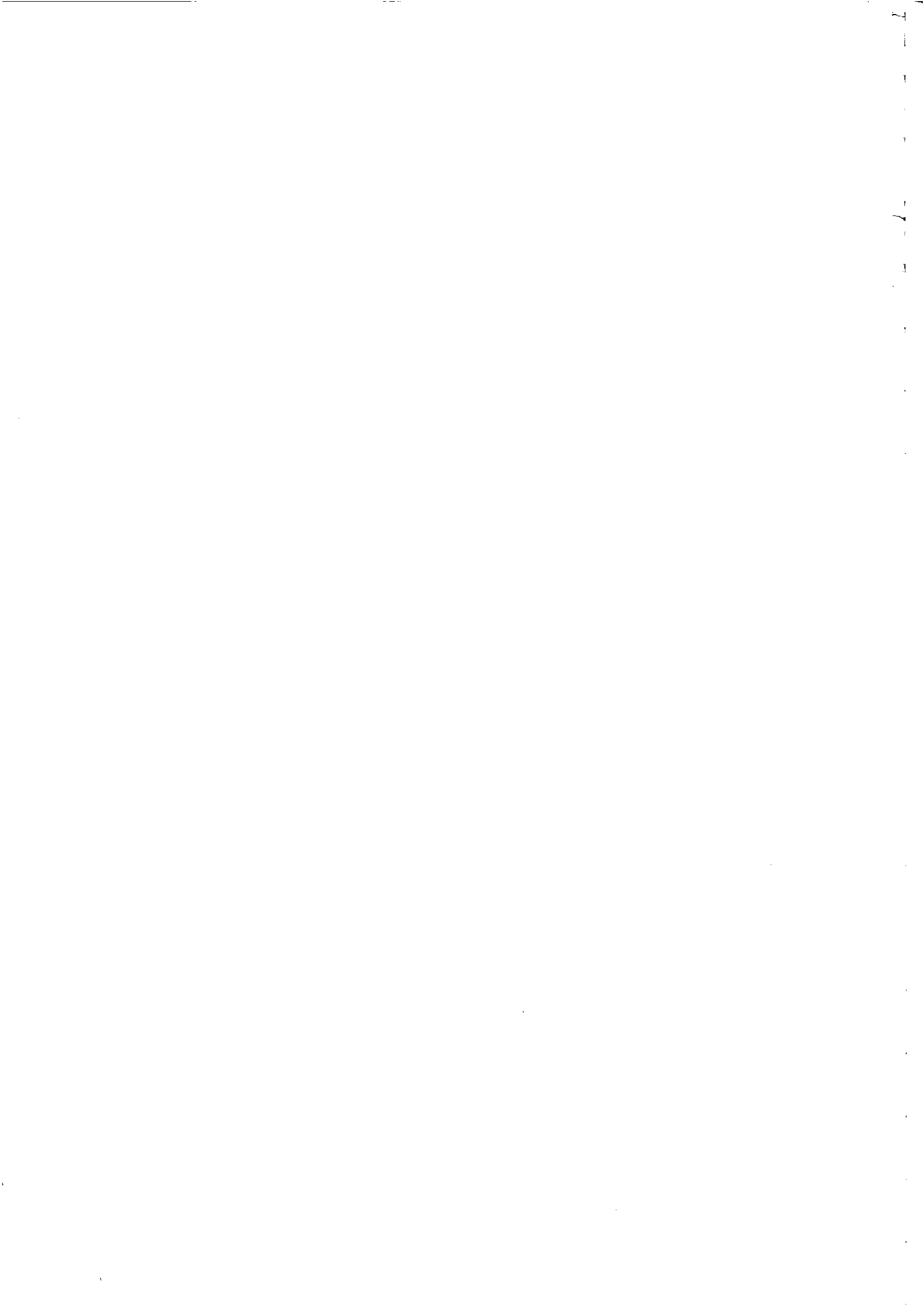


<b>PROYECTO</b> <b>ESTUDIO DE DETALLE</b> <b>PARCELA 808 FASE VI</b> <b>PUNTO RICO</b>	
<b>MUNICIPIO</b> <b>MOGAN</b>	
<b>PROPIETARIO</b> <b>FINAMAR CANARIAS, SA</b>	
	<b>ANTONIO CERVERA</b> <b>ARQUITECTO</b>



**ESTUDIO DE DETALLE.-**

Justificación de volúmenes edificatorios propuestos en el Proyecto Básico y de Ejecución de 17 Apartamentos y Recepción.

**SITUACION.-**

Parcela 338 de la fase VI de la Urbanización de PUERTO RICO.

**MUNICIPIO.-**

T.M. de MOGÁN.

**PROPIETARIO ACTUAL.-**

La Propiedad es del Sr. Manuel de León Figueroa, titular del Proyecto de desarrollo urbano consistente, del Estudio de Detalle es la entidad mercantil "Sociedad Anónima de Edificación de Apartamentos de Puerto Rico, S.A."

**PROPIETARIO ANTERIOR.-**

Figura como Propietario anterior, Y. encargante, del Proyecto de edificación D. Manuel de León Figueroa.

**CONDICIONES DEL SOLAR.-**

El Solar está situado en la Parcela 338 de la Urbanización de Puerto Rico, T.M. de Mogán. Tiene una forma trapezoidal, lindando en su frente principal de una calle de acceso, denominada "B", su otro lado con Zona verde, y los dos restantes con parcelas de características similares.

Las dimensiones de los lados son de 34,30 m, 33,10 m, 35,00 m, y 42,20 m, respectivamente.

**NORMATIVA VIGENTE.-**

Las Ordenanzas corresponden a las especificaciones del Plan Parcial de Puerto Rico, con las siguientes condiciones:

- Destino: Apartamentos.
- Superficie edificable: 600 m<sup>2</sup>
- Ocupación Máxima: 25 %.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
12 NOV. 1988

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
14 NOV. 1988

USADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La comision para hacer constar, que el presente  
expediente fue aprobado definitivamente, en sesion del  
Ayuntamiento, Pleno de 20 SET. 1989

Magán 23 OCT. 1989



En caso de Edificación escalonada, (ver Ordenanzas del P.P.), la ocupación en planta será libre.

- Volumen Máximo: 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Núm. de Plantas: 2.
- Separación a Linderos: 4,00 m en laterales y 4,00 m en fachada principal.
- Altura Máxima con respecto a la rasante: 2,00 m por debajo de la misma.

**CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE POR LA SOLUCION EDIFICATORIA PROPUESTA.-**

El conjunto proyectado, a los efectos de cumplimiento de la normativa vigente responde a los siguientes datos:

- Uso:..... Apartamentos.
- Separación a linderos:..... 4,00 m.
- Núm. de Plantas:..... 2

- S. Edificada:.....	599,52 m <sup>2</sup>		
- Volumen:.....	1.798,56 m <sup>3</sup>		
- Edificabilidad:.....	1,498 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		
- Relación Volumen/S. Edificada:			
16 Aptos x 33,29 m <sup>2</sup> = 532,64 m <sup>2</sup>		x 3,00 m <sup>3</sup> =	1.597,92 m <sup>3</sup>
1 Apto x 40,28 m <sup>2</sup> = 40,28 m <sup>2</sup>		x 3,00 m <sup>3</sup> =	120,84 m <sup>3</sup>
Recepción 26,60 m <sup>2</sup> = 26,60 m <sup>2</sup>		x 3,00 m <sup>3</sup> =	79,80 m <sup>3</sup>

La consigna para hacer constar que el presente expediente fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, a las 10:00 horas del día 10 de Septiembre de 1988.

Edificabilidad =  $\frac{1.798,56 \text{ m}^3}{1.200,00 \text{ m}^2} = 1,498 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

**OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

El objeto del Estudio de Detalle es la justificación de la ordenación de los volúmenes propuestos en el Proyecto Básico y de Ejecución de 17 Apartamentos y Recepción, realizado por los Arquitectos D. Agustín Juárez Rodríguez y D. Octavio Reyes Hernández.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
12 NOV. 1988  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
14 NOV. 1988  
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *definitivamente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 20 SET. 1989

Mogán 23 OCT. 1989



**CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

El estudio de detalle de un edificio debe ser el resultado de un análisis previo de las condiciones de uso, de las necesidades de los usuarios, de las características del terreno, de las condiciones ambientales, de las normas de urbanismo y de las posibilidades económicas. Este estudio debe tener en cuenta todos los aspectos que afectan al edificio, desde su estructura hasta su decoración, pasando por su funcionamiento y su mantenimiento.

**PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

El estudio de detalle debe ser el resultado de un proceso de colaboración entre el arquitecto y el cliente, así como de un análisis de las condiciones de uso y de las necesidades de los usuarios. Este estudio debe tener en cuenta todos los aspectos que afectan al edificio, desde su estructura hasta su decoración, pasando por su funcionamiento y su mantenimiento. El estudio de detalle debe ser el resultado de un análisis previo de las condiciones de uso, de las necesidades de los usuarios, de las características del terreno, de las condiciones ambientales, de las normas de urbanismo y de las posibilidades económicas.

La separación entre escaleras o cuerpos edificatorios, en el caso de edificios escalonados, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la distancia entre cada edificio, entendido por tal el espacio libre existente entre los edificios del mismo y en cualquier caso superior a 10 metros.

Todo ello siempre que en el suelo urbanístico urbano, no se afecte el aprovechamiento urbanístico de esta parcela, de cuyo caso será necesaria la redacción de un Estudio de parcelación que indique las condiciones quedando sin efecto la presente disposición, las actuaciones urbanísticas.

**APLICACION DEL ACUERDO DE LA CUMAC (22.12.1.987).-**

A la vista de que se edifican edificaciones propiedad de una misma persona o entidad, que se edifican en un mismo terreno, se permite la edificación que se establece en el acuerdo.



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado definitivamente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 20 SET. 1989

Mogán



23 OCT. 1989  
El Secretario,



Subsidiarias conviene, en este caso, demostrar la incapacidad para el cumplimiento del Acuerdo de la CUMAC por la pérdida de aprovechamiento urbanístico que se produce.

Para ello consideramos dos posibilidades:

a).- Caso de escalonamiento normal. (Esquema de sección 1).

En este caso tenemos que la longitud mínima de proyección horizontal de la parcela para su posible escalonamiento sería la resultante de sumar las siguientes distancias correspondientes a las secciones de los volúmenes edificados y separaciones a linderos:

$$L_{\text{mínima}} = S1 + B1 + SB + B2 + S2 \quad (*)$$

$$L_{\text{mínima}} = 4 + 11,85 + 11,85 + 11,85 + 4 = 43,55 \text{ m}$$

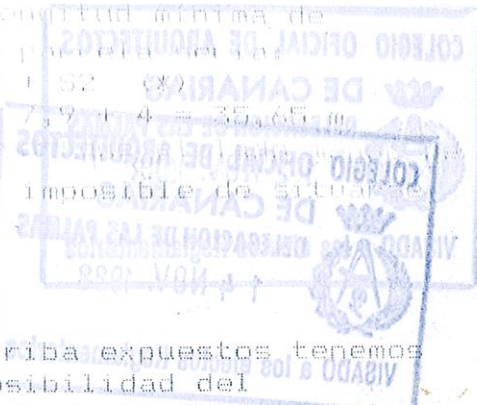
Distancia que es considerablemente mayor que el lado más largo de la parcela.

b).-Caso de escalonamiento mínimo. (Esquema de sección 2).

En este caso la longitud mínima de proyección horizontal de la parcela para su posible escalonamiento sería la resultante de sumar las siguientes distancias correspondientes a las secciones de los volúmenes edificados y separaciones a linderos:

$$L_{\text{mínima}} = S1 + B1 + SB + B2 + S2 \quad (*)$$
$$L_{\text{mínima}} = 4 + 11,85 + 7,9 + 7,9 + 4 = 35,65 \text{ m}$$

Distancia que también es mayor que el lado más largo de la parcela y, por lo tanto, imposible de situar en la parcela.



**CONCLUSION. -**

Ante los datos arriba expuestos tenemos que considerar la imposibilidad del cumplimiento del Acuerdo de la CUMAC por lo que respecta a la Rectificación ó sin grave merma del aprovechamiento urbanístico de la parcela asignado a través del correspondiente Plan Parcial.

**ORDENACION PROPUESTA. -**

En el plano 2 puede contemplarse el Esquema de sección propuesto, así como su disposición en planta, solución que procura adaptarse al terreno a través del escalonamiento, sin merma del aprovechamiento urbanístico de la parcela, y que es la que se propugna en el Proyecto motivo de este Estudio de Detalle.

- (\*) Siendo S1 Separación al lindero superior.
- B1 Distancia entre dos fachadas opuestas del bloque superior.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
VISADO a los efectos Reglamentarios  
14 NOV. 1988

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado definitivamente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 20 SET. 1989.

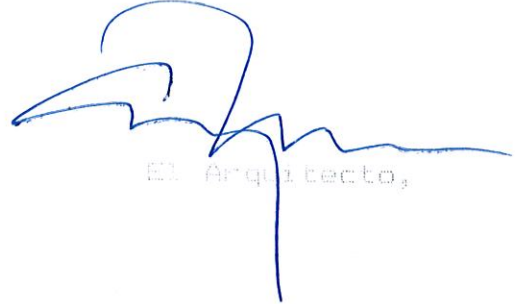
Mogán 23 OCT. 1989

El Secretario,



- S3 Separación entre bloques superior e inferior.
- B2 Distancia entre dos fachadas opuestas del bloque inferior.
- S2 Separación al lindero inferior.

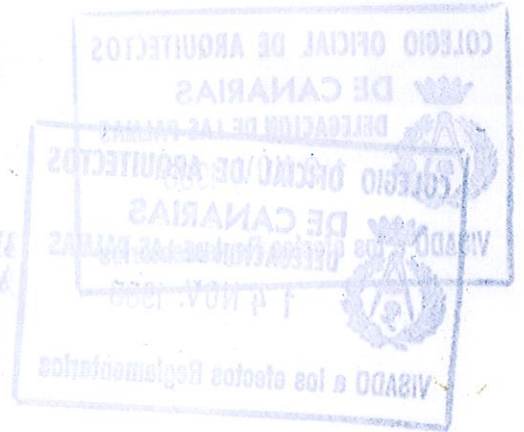
LAS PALMAS, julio, 1.988.



El Arquitecto,

LA COMISIÓN PARA HACER CONSTAR, QUE EL PRESENTE  
EXAMEN FUE SUPERADO. *[Firma]*  
Ayuntamiento, plano de *[Firma]*  
3 OCT. 1988  
Mogán

DIRECCIÓN DE APROBACIÓN



*[Handwritten signature]*

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
VISADO a los efectos Reglamentarios  
14 NOV. 1989

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigna para hacer constar, que el presente expediente fue aprobado definitivamente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 20 SET. 1989  
Mogén. 23 OCT. 1989

El Secretario,

