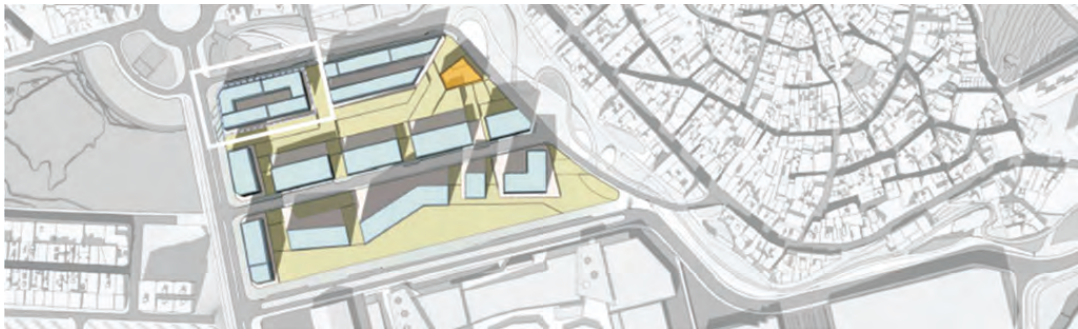


ESTUDIO DE DETALLE de la parcela P5 del UZO 04
"Plan Parcial Tamaraceite Sur"



DICIEMBRE 2023



Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	1/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



COORDINACIÓN DE GEURSA:
Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

EQUIPO REDACTOR:
Victoria Sajnani Pérez
Arquitecta

Luis Pérez Cañón
Técnico Jurídico

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO
Cecilia Santana Rivero
Edición Cartográfica. SIG

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	2/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA	1
1. DATOS GENERALES	1
1.1. PROMOTOR	1
1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	1
2. MARCO NORMATIVO	1
2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.....	2
2.2. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS	4
2.3. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.....	6
3. ESTADO ACTUAL	7
3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	7
3.2. TOPOGRAFÍA	9
3.3. DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES DE LA PARCELA.....	11
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	12
5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.....	17
6. JUSTIFICACIÓN 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.....	32
II. PLANOS DE INFORMACIÓN	33
I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
I.02 PGO 2012 (MODIFICACIÓN EN EL UZO-04 DE 24/09/2021)	
I.03 PLANO O.05 DE LA MODIFICACIÓN EN EL UZO-04 DE 24/09/2021	
I.04 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	
I.05 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES	

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPFCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	3/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

III. PLANOS DE ORDENACIÓN.....40

- O.01 PLATAFORMA DE REFERENCIA COTA +208.985_ PLANTA BAJA
- O.02 COTA +212.66_ PLANTA PRIMERA
- O.03 SECCIONES LONGITUDINALES DE LA EDIFICACIÓN
- O.04 SECCIONES TRANSVERSALES DE LA EDIFICACIÓN
- O.05 MONTAJE SOBRE ORTOFOTO
- O.06 INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA
- O.07 INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	4/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

Se redacta el presente Estudio de Detalle siendo la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A, en adelante Geursa, promotora del mismo y propietaria de la parcela P5 del UZO 04 “Plan Parcial Tamaraceite Sur”.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es completar las estipulaciones establecidas en la parcela diferenciada como P5 del UZO-04 “Plan Parcial Tamaraceite Sur”, en orden a establecer las cotas de referencia para la medición de alturas de la edificación, con el fin de concretar las rasantes en los espacios libres colindantes, y definiendo la volumetría de la edificación a realizar en la misma.

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

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), las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO, aprobada definitivamente en sesión de Pleno de 31 de julio de 2020 y publicada en el BOC nº 174 de 28 de agosto de 2020, y la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el Sector UZO-04 “Plan Parcial Tamaraceite Sur”, aprobada definitivamente en sesión de Pleno de 24 de septiembre de 2021 y publicada en el BOC nº de de 2021, esta última se desarrollará en el apartado 4 relativo a la “Ordenación Urbanística actual”.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del “Plan Parcial Tamaraceite Sur” (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la “Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.”, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	5/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Ámbito de la Modificación del PGO (trama gris) del UZO 04

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 de la *Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el Sector UZO-04 "Plan Parcial Tamaraceite Sur"* en una parcela concreta del suelo urbano delimitado, cumpliendo con el precepto legal transcrito.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	6/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 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, sólo 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.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	7/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0z lpFKP fCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	8/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del “Plan Parcial Tamaraceite Sur” (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la “Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.”, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	9/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La Promotora del presente documento es GEURSA, dada su condición de propietaria de la parcela P5, como así consta en el documento de Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el Sector UZO-04 "Plan Parcial Tamaraceite Sur", siendo la aprobación inicial y definitiva del documento competencia del Ayuntamiento.

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

2.3. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

La Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, cuya modificación fue aprobada definitivamente en sesión de Pleno de 31 de julio de 2020 y publicada en el BOC nº 174 de 28 de agosto de 2020, en lo que respecta a los estudios de detalle, establece 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.

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.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0z lpFKP fCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	10/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

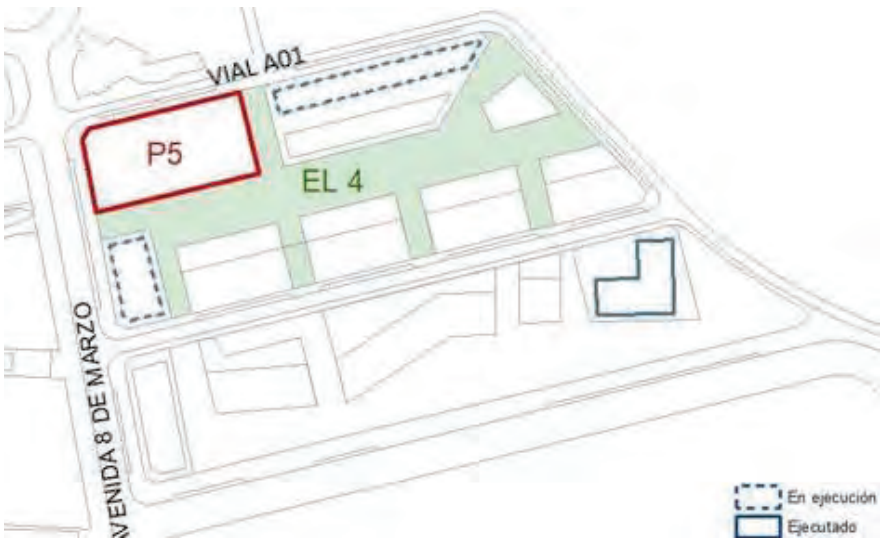


3. ESTADO ACTUAL

3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La parcela objeto de este estudio de detalle está situada en la Avenida 8 de marzo esquina Vial A.01 del suelo urbanizable UZO-04 situado en el barrio de Tamaraceite de Las Palmas de Gran Canaria. Presenta los siguientes linderos:

- Al Norte: vial perimetral A.01
- Al Este: Rodonal en el Espacio Libre EL 4
- Al Oeste: Avenida 8 de Marzo
- Al Sur: Espacio Libre EL 4



PROPUESTA DE ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN PGO-2012. UZO-04

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	11/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



FOTOGRAFÍA AÉREA ACTUAL

En la actualidad los linderos ejecutados son los que corresponden a los viales perimetrales. Ya una edificación está ejecutada, propiedad de la inmobiliaria Habitat y otras dos están en ejecución (una es propiedad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la otra es propiedad de la inmobiliaria Avantespacia).

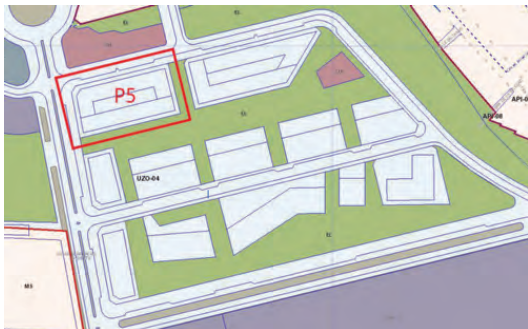


Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	12/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y EL ENTORNO

El ámbito se reduce a la parcela P5, tal como figura trazada en Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el Sector UZO-04 “Plan Parcial Tamaraceite Sur”, fijando las alineaciones conforme a las calles que la circundan en los linderos norte y oeste. Los otros dos lindan con el espacio libre EL 4.



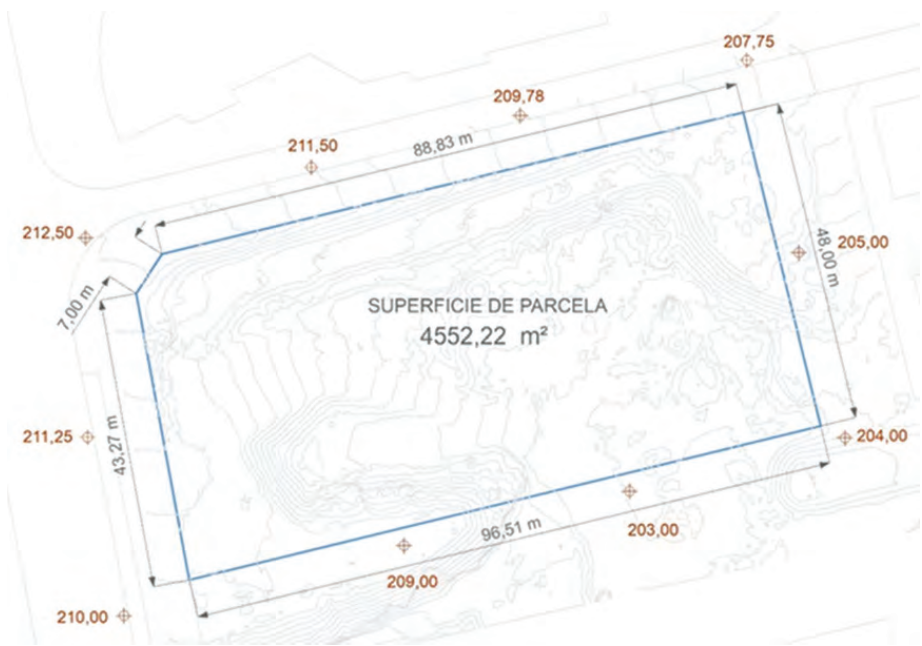
LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA EN CARTOGRAFÍA DEL PGO

3.2. TOPOGRAFÍA

La parcela, de forma rectangular, se localiza en la esquina Noroeste de la manzana superior del UZO-04. El terreno presenta diferencias de cota en sentido transversal y longitudinal con zonas de relleno y desmante por las obras que se están ejecutando en la misma manzana. En sentido transversal varían los desniveles con valores de 2,50, 6,78 y 3,75 metros. En sentido longitudinal y en el eje de la parcela, presenta un desnivel de 6,25 metros.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del “Plan Parcial Tamaraceite Sur” (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la “Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.”, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	13/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

De acuerdo con el levantamiento topográfico, la parcela P5 abarca una superficie total de 4.552,22 m2, con un ancho medio Norte-Sur de unos 45 metros lineales y una longitud media Este-Oeste de 99 metros.



DIMENSIONES Y SUPERFICIE DE LA PARCELA P5

Los perfiles que se obtienen del terreno en ambos sentidos reflejan el importante desmonte de la parcela. Se añaden a continuación los más representativos; sección longitudinal L1 y sección transversal T1.



Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	14/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.3. DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES DE LA PARCELA

Conforme a la Nota Simple de fecha 18/06/2019, la parcela figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Palmas N°3 con los siguientes datos:

Titular	Sociedad Municipal de Gestión Urbanística CIF A35660844 100% del pleno dominio
Título	Segregación Por procedencia de la Finca nº7.205
Superficie	4.552,22 m2
Número de Finca	7.206
Tomo	3.178
Libro	86
Folio	82
Inscripción	1ª

En la descripción de la finca, la denominación de la parcela *P-8 del Plan Parcial UZO-04 Tamaraceite Sur*, corresponde a una propuesta anterior incluida en el Estudio Ambiental Estratégico de 2018.

En la Sede Electrónica del Catastro figura la parcela con los siguientes datos:

Referencia Catastral	3079301DS5037N0001YE
Localización	Avenida Ocho de Marzo, Suelo P-5 Las Palmas de Gran Canaria
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edificar
Superficie gráfica	4.552,00 m2

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0z lpFKP fCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	15/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





edificaciones de Vivienda Colectiva, dispuesta en bloques abiertos con ocupación total o parcial de la parcela.



La parcela objeto de este Estudio de Detalle, denominada P5 y de uso residencial, se localiza en la esquina noroeste de la manzana de gran superficie situada más al norte. Se materializa su edificabilidad en dos piezas de 5 y 6 plantas sobre rasante con edificabilidad complementaria en planta baja y espacio libre interior.

La Norma de aplicación es la definida en la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el Sector UZO-04 “Plan Parcial Tamaraceite Sur”, apartado 3.1 Normas para las parcelas residenciales (P) y con los siguientes parámetros:

Artículo 1. Obras y Actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO 2012.

Artículo 2. Condiciones de las parcelas.

1. A efectos de segregación, la superficie de parcelas será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal de todas ellas deberá ser igual o superior a quince (15) metros.
2. La delimitación y ubicación de las parcelas serán las señaladas con la letra P en el plano de ordenación O.01 “Ordenación Propuesta”.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del “Plan Parcial Tamaraceite Sur” (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la “Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.”, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	17/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Artículo 3. Posición de la edificación en la parcela.

- 1. La edificación se situará según lo grafiado en el plano de ordenación de 0.01 “Ordenación Propuesta” y los planos de Regulación del Suelo y la edificación.
- 2. En la parcela P5 la edificación deberá mantener, en todo su perímetro, un retranqueo mínimo de 4.00 mts respecto de la alineación oficial.

Artículo 4. Condiciones de edificabilidad, ocupación de las parcelas y altura máxima de la edificación.

- 1. Las condiciones de superficie, edificabilidad, ocupación y altura de la parcela será la establecida en el cuadro que se incluye a continuación.
- 2. La línea que subdivide en dos la edificación de la parcela P5, es orientativa. Será el proyecto de edificación el que la determine.
- 3. La superficie no edificable sobre rasante de las parcelas se indica con las siglas EL*.
- 4. La superficie de ocupación coincidirá con la superficie de la subparcela fijada en el siguiente cuadro.
- 5. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- 6. Cuando exista edificabilidad complementaria en planta baja, ésta se distingue, en la columna correspondiente a la altura máxima, con el dígito + 1, diferenciando así las plantas residenciales de la comercial siendo el total de plantas el cómputo de ambas.
Si no se permite edificabilidad complementaria en planta baja la altura máxima aparece especificada con un solo dígito.

a. Parcela P5
Superficie: 4.552 m2
Edificabilidad: 14.448 m2c
Coef. Edificabilidad: 3,17 m2c/m2s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complam. Bajo Comercial (m2c)
P.5	P.5A	4.552	1.534	4+1	3,17	14.448	4,80	7.363	5.891	1.473
	P.5B		1.230	6			5,76	7.085	7.085	
	EL*		1.788							
			4.552					14.448	12.975	1.473

Artículo 5. Condiciones de altura.

- 1. El número de plantas es el establecido en la tabla anterior y, en su caso, por subparcela.
- 2. Las rasantes para establecer la cota de referencia son las establecidas, de manera orientativa, en el plano 0.05. “Rasantes y cotas de la ordenación”. Será el proyecto de edificación el que determine las rasantes interiores hacia el espacio libre en función de las pendientes necesarias, tanto por accesibilidad como por evacuación natural de aguas pluviales.
- 3. Dependiendo de donde se sitúe la edificación dentro de la parcela, los criterios para la medición de las alturas varían entre parcelas.

(...)
- 5. Las parcelas P5, P6, P13, P15, P16 y P17, tienen determinaciones específicas debido a la singularidad de su formalización y su ubicación dentro de cada manzana.
- 6. La edificación de la parcela P5, a efectos de fijar las alturas, se divide en dos subparcelas:

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del “Plan Parcial Tamaraceite Sur” (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la “Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.”, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	18/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- La edificación de la subparcela P5-A, tomará como rasante la cota del vial A01, al norte, siguiendo las determinaciones del Capítulo 3 de las Ordenanzas de Edificación. El espacio libre resultante del retranqueo se adaptará a la pendiente del vial mediante rampas o plataformas escalonadas.
- La edificación de la subparcela P5-B, tomará como rasante la resultante de la urbanización del espacio libre público, pudiendo establecerla el propio proyecto de edificación en el caso que no estuviera fijada.

(...)

9. Dependiendo del número de plantas la altura máxima de la edificación referida a la altura de cornisa desde la cota de referencia será la establecida por el PGO y que se señalan a continuación:

- 5 plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros
- 6 plantas: veinte con cincuenta (20,50) metros
- 7 plantas: veintitrés con setenta y cinco (23,75) metros
- 8 plantas: veintisiete (27) metros
- 9 plantas: treinta con veinticinco (30,25) metros

10. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima son las establecidas por las Ordenanzas de Edificación, estando expresamente prohibidos los cuartos de lavar.

Artículo 6. Condiciones de composición y forma de las edificaciones.

1. La formalización en planta de la edificación indica ocupación máxima, lo cual no es impedimento para que se puedan fraccionar las piezas en planta baja pudiendo trasladar ese fraccionamiento al resto de las plantas del edificio a fin de enriquecer la estética del proyecto.
2. La composición y materiales de las fachadas atenderán a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación, teniendo en cuenta que tienen consideración de fachada todos los linderos de la edificación, excepto, en los muros medianeros resultantes de segregaciones.
3. La composición de la edificación es libre. En las edificaciones con alineación a vial se permiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación. En el resto de edificaciones se permiten volados con un saliente máximo de 1,50 mts. a partir del segundo forjado sobre rasante.
4. No se permite el uso de colores brillantes o metalizados.
5. Las cubiertas serán siempre planas, intransitables y preferentemente ajardinadas.
6. Las determinaciones para la ejecución de las cubiertas estarán a lo establecido por las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 7. Espacios libres de parcela.

1. Los espacios libres de parcela deberán resolver las posibles diferencias de cota entre la edificación y los viales y espacios libres públicos colindantes por medio de plataformas, rampas o escaleras, procurando generar una continuidad con la urbanización, evitando, en la medida de lo posible, la generación de muros o desniveles con respecto a los anteriores.
2. En aquellas parcelas de topografía irregular y que exista uso de vivienda en planta baja, el espacio libre deberá diseñarse respetando las condiciones de ventilación y privacidad de la vivienda evitando la solución del patio inglés.
3. Siempre que la dimensión y formalización del espacio libre lo permita, se deberá destinar al menos el treinta por ciento (30%) de la superficie a la plantación de especies vegetales.
4. Sobre rasante no se permitirá ocupar la superficie libre con ningún tipo de elemento de construcción permanente excepto rampas de acceso a garaje y las piscinas siempre que se separen al menos un

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A." aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	19/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

(1) metro de los linderos laterales o traseros de la parcela y sean compatibles con la superficie exigida de plantación vegetal.

5. De forma excepcional, cuando no sea posible otra solución, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para la mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas o aquellas que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.
6. Bajo rasante se permitirá ocupar la zona de retranqueos a linderos.

Artículo 8. Cerramiento de parcela.

1. Las parcelas con edificaciones retranqueadas de la alineación oficial podrán tener o no cerramiento.
2. En el supuesto de optar por el cerramiento, este se situará en la alineación oficial, y se resolverá con una valla de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura máxima, formada por elementos ciegos de altura comprendida entre los veinte centímetros (0,20 m) y un metro y veinte centímetros (1,20 m), completando la altura máxima total permitida mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles o pantallas vegetales.
3. En el supuesto de no optar por el cerramiento de la parcela, se podrá autorizar el tratamiento de la zona de retranqueo como ampliación de la acera. En este caso deberá hacerse transmisión del uso al Ayuntamiento.

Artículo 9. Compatibilidad y localización de usos.

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
2. Usos vinculados en plantas bajo rasante: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, excepto en las subparcelas P5-B y P6-B.
3. Usos complementarios:
En planta baja e inferiores a la de Vivienda:
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I y Tipo II.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, la subcategoría consumo-comida y bebidas Tipo I y Salas de Reunión Tipo I.
 - Servicios Comunitarios.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías, excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
 - Garaje-Aparcamiento en aquellos supuestos en el que el desnivel de la parcela lo permita.
 - En las parcelas destinadas a vivienda sometidas a algún régimen de protección, se permite el uso de vivienda en planta baja en convivencia con los anteriores, con los condicionantes que establece el PGO.
- En planta de Vivienda:
 - Taller, en su categoría de Doméstico.
 - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos:
 - Residencia Comunitaria.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Servicios Comunitarios.
 - Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.
5. Usos autorizables:
 - Comercial en las subcategorías de Local Comercial y Grandes Superficies.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0z lpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	20/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Recreativo-Ocio en todas las subcategorías tipo II.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

El objeto de este Estudio de Detalle es la definición de los nuevos volúmenes de la edificación en la parcela P5, así como la plataforma donde se establecerá la cota de referencia a partir de la cual se tomará la medición de las alturas.

Se concreta en la misma tipología de vivienda colectiva prevista en el PGO y en dos piezas lo suficientemente separadas entre sí como para favorecer y fomentar los recorridos urbanos con una fluida relación tanto visual como peatonal con los nuevos espacios libres propuestos en la manzana.

Las viviendas estarán sujetas a régimen de protección pública en alquiler, con el fin de atender a las necesidades del municipio y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

La separación de las dos edificaciones, que atraviesa la parcela en el centro y de norte a sur, permite que exista una relación visual entre el Espacio Libre interior de la manzana y el nuevo Centro de Actividades Culturales y Comunitarias localizado al norte de la parcela, al mismo tiempo que lo pone en relación con el nuevo parque La Suerte.



Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	21/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La nueva propuesta establece la separación de las edificaciones en el sentido longitudinal de la parcela evitando el efecto pantalla que resultaba de la propuesta anterior. Se rompe de esta manera la continuidad de fachadas en este Vial A.01 favoreciendo la conectividad de los espacios verdes.



Sección longitudinal paralela al vial A.01 desde la Avda. 8 de marzo hasta la parcela 6

Se define y concreta la volumetría de los edificios a construir, tomando como base una plataforma de referencia para las alturas.

En la actualidad, atendiendo a usos que favorecen la cohesión social y el aprovechamiento del espacio, se proponen en esta parcela el de CoLiving y CoWorking como usos integrados en el uso Comercial y Oficinas, respectivamente. Cada vez tenemos menos espacio y más habitantes por lo que hay que pensar en usos que den respuesta al grave problema de la habitabilidad y, por ende, al de la sostenibilidad. La recuperación de los valores humanos de la comunidad, cada vez más difusos en el individualismo de las ciudades, y la reducción de la huella de carbono de los hogares, nos lleva a compartir espacio y recursos, generando economías de proximidad que optimizan energías y ahorran costes. Con este objetivo colaborativo con el medio ambiente se propone también el uso de lavandería, como uso que forma parte del uso comercial entendiéndose el mismo como la prestación al público de determinados servicios.

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 en los viales.

Las diferencias de cota entre la edificación y los viales y espacios libres públicos colindantes se resuelven por medio de plataformas, rampas o escaleras, procurando generar una continuidad con la urbanización, evitando, en la medida de lo posible, la generación de muros o desniveles con respecto a los anteriores.

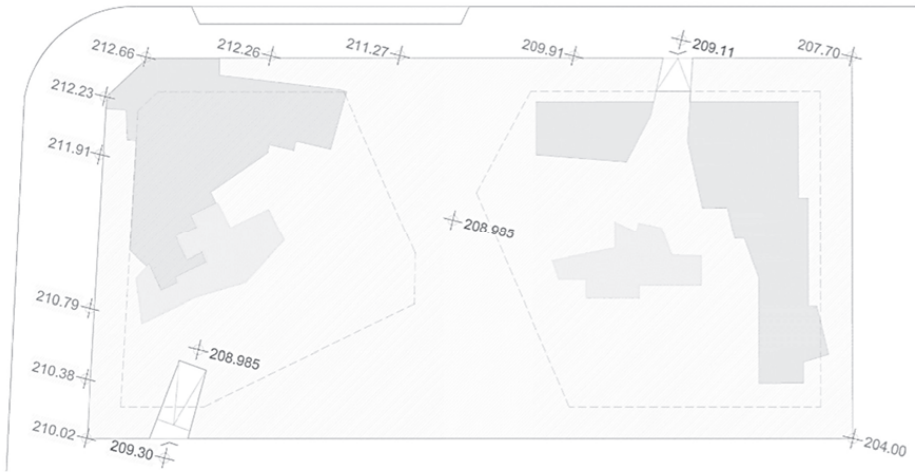
Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	22/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Establecimiento de la plataforma de referencia

A la vista de la topografía y del desarrollo de la propuesta, se ha considerado como nivel de referencia más adecuado la cota +208,985, para establecer en ésta la plataforma de referencia de las alturas de la edificación. Se accede a este nivel desde dos puntos de la parcela; uno en el lindero Norte directamente desde el Vial A.01 y otro en el lindero Sur a través del espacio libre de la manzana EL 04.

Este nivel se establece como la Planta Baja del complejo residencial en donde conviven usos contemplados en el planeamiento. El Proyecto edificatorio se desarrolla obteniendo todos sus niveles a partir de esa plataforma establecida, así como sus volumetrías definidas en el presente Estudio de Detalle.



Plataforma de referencia propuesta a la cota de +208,985

Con la solución propuesta de la plataforma de referencia a la cota +208,985, se logra la mejor adecuación, permitiendo la accesibilidad por dos puntos de la parcela a esta planta baja y un tercer acceso a cota +212,66 a nivel de planta primera, en la esquina noroeste de la parcela. Se evitan escalonamientos en los recorridos resultando una solución coherente con la mejor integración de la volumetría resultante en el entorno.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	23/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Sección longitudinal

Sobre el espacio libre de parcela

El espacio de parcela no ocupado por la edificación resuelve las diferencias de cota con los viales y espacios libres colindantes por medio de plataformas conectadas con rampas y escaleras, generando continuidad con el resto de la urbanización.

Se formaliza el espacio libre con una superficie superior al 30% destinada a plantación de especies vegetales, incluyendo un recinto en la zona sur para establecer un huerto.

Los recorridos en este nivel de planta baja permiten, a diferencia de lo propuesto en el PGO, la conexión visual y funcional de los equipamientos y de las zonas de ocio y esparcimiento localizados en el entorno. Al norte de la parcela, se ubica el centro de Actividades Comunitarias el cual se visualiza desde el espacio libre interior de parcela.

Al oeste se ubica el Parque La Suerte, espacio verde que conecta con el espacio libre interior de manzana complementando la amplia red de esparcimiento propuesta por la Modificación del PGO en este Sector UZO 04 con el fin de conseguir mejor disfrute y accesibilidad, no sólo para los nuevos residentes, sino para el resto de los vecinos de barrios colindantes.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0z lpFKP fCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	24/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Localización de las zonas ajardinadas en espacio libre de la parcela

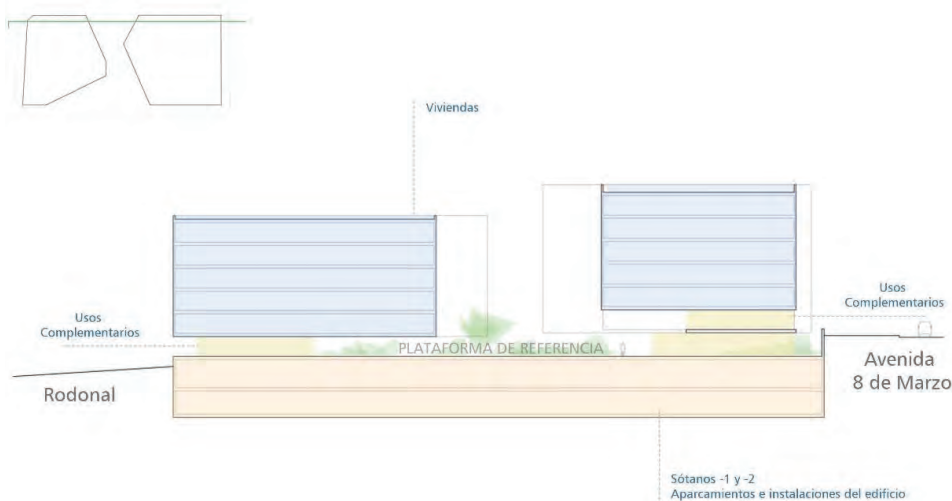
Usos

Se mantienen los usos vigentes, anteriormente transcritos en el punto 4, a lo que se añade la posibilidad de localizar en planta primera el uso de oficinas en la subcategoría de Local de oficinas.

A este respecto hay que indicar que, a fin de evitar interferencias en la convivencia del uso residencial y oficinas en planta primera, se establecen las siguientes condiciones:

- Accesos independientes: ambos contarán con accesos totalmente diferenciados.
- Aislamiento constructivo: se deberá garantizar, a niveles constructivos en los muros de separación, el aislamiento de las viviendas con respecto al resto de usos.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	25/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Lev 39/2015).			



Propuesta edificatoria sobre rasante

Sobre la plataforma de referencia, la edificación se ejecutará en dos bloques aislados. En el presente Estudio de Detalle, las alineaciones son las que se obtienen del retranqueo de cuatro metros, tal y como se muestra en los planos adjuntos, excepto en las dos esquinas, noroeste y sureste, donde se invade puntualmente el retranqueo en planta baja para propiciar, por un lado, el acceso a la parcela en la esquina noreste a cota +212,66 y, por otro, un espacio mirador hacia el espacio libre interior de manzana (EL 4) en la sureste.

De forma orientativa, se delimita la envolvente de las edificaciones mostrando una formalización aproximada a la definitiva del proyecto de edificación.

No se podrán ejecutar vuelos sobre retranqueos de parcela. Los volúmenes se ajustarán a las envolventes que se muestran evitando la continuidad de fachadas en un solo plano superior a cuarenta metros longitudinales.

La edificación bajo la plataforma de referencia se considera como construcción bajo rasante, cuya ocupación será libre y dentro de los límites de la parcela.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	26/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



PLANTA BAJA

Acceso a la parcela en Noreste y Suroeste a las cotas de +209,11 y +209,30 respectivamente.

La elección de la cota de referencia, correspondiente a la de planta baja (cota +208,985), se sitúa de tal forma que nos permite que la planta primera sea accesible desde la esquina Noroeste de la parcela en la cota +212,66.



PLANTA PRIMERA

Acceso a la parcela en la esquina Noroeste a la cota de +212,66

La planta segunda y siguientes serán exclusivamente de uso residencial y ocupan el 100% de la envolvente del edificio.

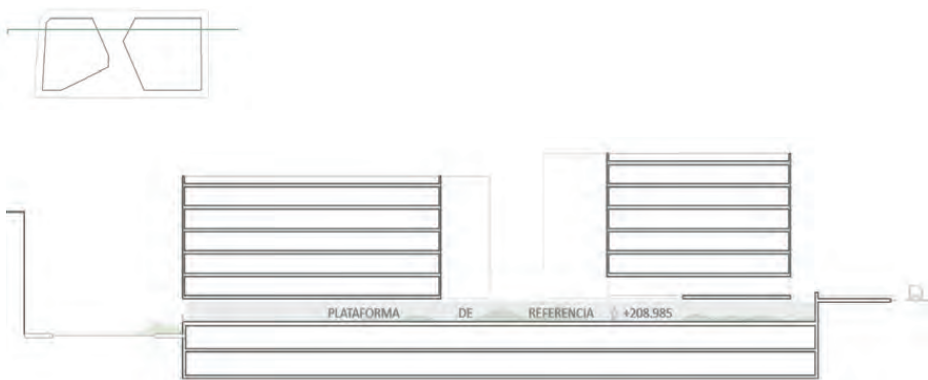
Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A." aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	27/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PLANTA SEGUNDA Y SIGUIENTES

Funcionalmente, a nivel de la planta baja se comunicarán los dos edificios mediante espacios de circulación y zonas ajardinadas entre los núcleos de comunicación y los usos planteados.



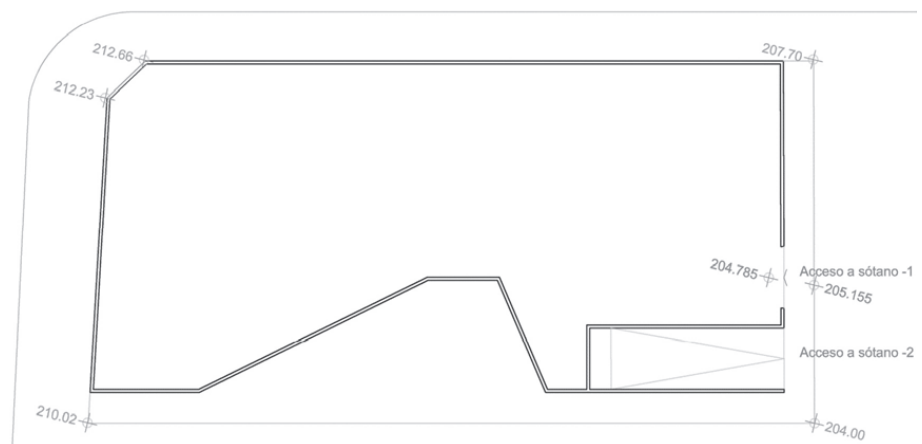
Sección longitudinal que muestra la continuidad de espacios en planta baja, a la izquierda de la imagen el rodonal del EL 04 y a la derecha la Avda. 8 de marzo

Bajo rasante, las plantas de sótano se destinarán a aparcamientos y cuartos trasteros. Cada planta tendrá acceso independiente aprovechando el desnivel que presenta el

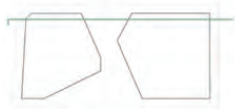
Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	28/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

terreno en el lindero este, coincidente con el EL 04, que a modo de rodonal permite la entrada a garajes tanto a la parcela P5 como a la parcela P6 en ejecución.

Este acceso a garajes a través del espacio libre EL 04 se ajusta a lo determinado en la Norma para parcelas de espacios libres (Modificación en el UZO-04 publicada en el BOC N° 237 de 18 de noviembre de 2021) que permite, conforme al artículo 4.2, la ejecución de accesos rodados a las parcelas residenciales y dotacionales para vehículos particulares, así como para vehículos de servicios públicos de limpieza, seguridad y emergencia.



Esquema de la ocupación de las plantas de sótano con accesos independientes en el lindero Este



Sección longitudinal con zonificación de usos; en azul, el residencial y en ocre, el complementario

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	29/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

En la sección de la imagen superior se puede apreciar que, de acuerdo con los niveles existentes del entorno de la parcela, la plataforma de referencia quedará semienterrada en la esquina noroeste, quedando bajo la rasante de ambas calles; Avenida 8 de Marzo y Vial A.01.

Las formalizaciones en plantas y secciones de las imágenes que se incluyen en el presente documento sirven de soporte para definir los parámetros normativos establecidos por el planeamiento.

La accesibilidad de la parcela

Se mantiene el criterio de mínimos escalonamientos, a efectos de mantener una coherencia funcional y evitar la complejidad estructural. La ordenación propuesta en el presente documento prevé que el conjunto de la parcela quede unificado por esa plataforma de referencia en toda su longitud en el eje este-oeste, y que a través de la primera planta se adapte a la rasante del Vial A.01, permitiendo el acceso también desde la esquina superior noroeste de la parcela.

La accesibilidad de la parcela deberá cumplir con lo estipulado en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, la parcela será totalmente accesible. La plataforma de referencia fijada en la cota +208,985 permite resolver la accesibilidad a partir de ese punto al resto de la parcela y a las plantas bajas de los edificios, sin necesidad de salvar peldaño alguno.

Ordenación volumétrica

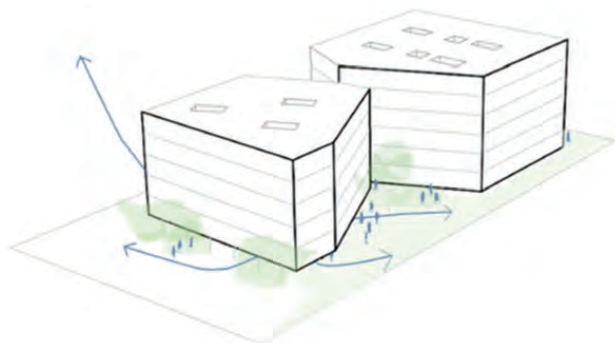
De acuerdo con lo que establece la Norma del PGO, la ordenación volumétrica parte de la definición de la plataforma de referencia con cota +208,985 donde se ubica la planta baja del conjunto edificatorio.

La volumetría de la edificación propuesta sobre la plataforma de referencia se resolverá mediante dos cuerpos volumétricos separados entre sí, denominados Bloques A y Bloque B. Se ajustarán los edificios a las envolventes que se muestran evitando continuidad de fachadas en un solo plano superior a cuarenta metros de longitud. La separación mínima entre éstos será de diez metros. Ambos cuerpos formarán parte de un proyecto unitario unificando las alturas de forjados.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0z lpFKP fCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	30/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El bloque situado próximo a la Avda. 8 de marzo tendrá 7 plantas de altura y el otro, 6 plantas, medidos ambos con respecto a la plataforma de referencia.



Ambos bloques estarán unidos en la plataforma de planta baja, así como, en las plantas bajo rasante. En la planta baja a la cota +208,985, donde se localizan usos complementarios al residencial, se podrán realizar conexiones peatonales entre ambos cuerpos y entre los espacios verdes del entorno.

La planta baja de la edificación podrá resolverse como un soportal diáfano, con cerramientos que envuelven los diferentes usos de este nivel; accesos, instalaciones y usos complementarios al residencial.

En planta, los dos cuerpos volumétricos de los edificios podrán adoptar formas irregulares, evitando la rigidez formal y el tradicional volumen ortogonal. Se valorará positivamente este tipo de soluciones en base a la implantación de nuevas arquitecturas acordes con las tendencias actuales, incluyendo acabados con materiales modernos prefabricados o revestimientos continuos que cumplan las exigencias de ahorro energético exigidos por el Código Técnico de la Edificación (CTE) y garanticen la durabilidad, facilidad de conservación y protección de la obra.

Se permitirá en las fachadas que dan al espacio libre interior de parcela, la utilización de materiales con colores brillantes o metalizados, con el fin de enfatizar la separación entre edificaciones. Por lo que esta excepción se dispondrá en fachadas interiores, no coincidentes con las alineaciones de la parcela, y en patios, por razones compositivas, estéticas o relacionadas con la generación de energía.

Para dar una visión más aproximada de la ordenación propuesta se aportan infografías, que carecen de valor normativo, en los planos de ordenación.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0z lpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	31/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



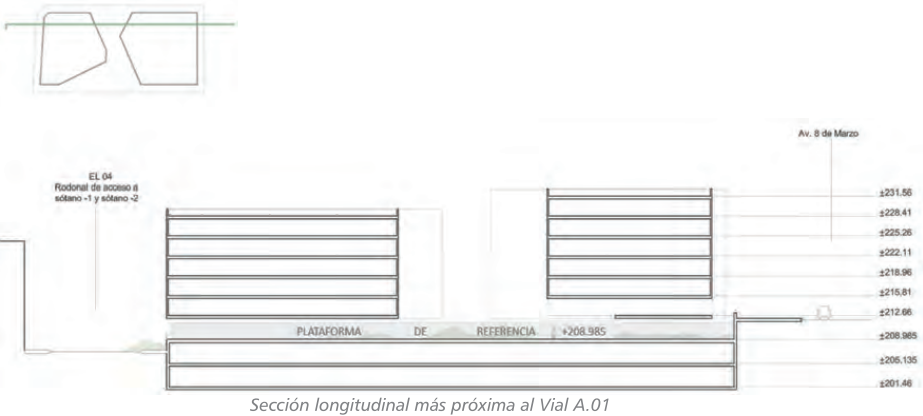
Parámetros urbanísticos

Superficie total de la parcela:	4.522,22 m²
Ocupación máxima sobre rasante:	Con el fin de posibilitar un juego volumétrico entre unas plantas y otras, se admite una ocupación de hasta un 60%.
Altura máxima:	Bloque A, 6 plantas a partir de la plataforma de referencia Bloque B, 7 plantas a partir de la plataforma de referencia
Altura en metros:	la altura máxima en metros será inferior a 23,75 metros.
Cota máxima de cornisa:	será la resultante de sumar a la cota de referencia +208,985, los 23,75 metros, es decir, la cota de cornisa se establece a +232,735.

La superficie construida máxima será la establecida por la Norma del PGO para la parcela (14.448,00 m²).
Ocupación bajo rasante: libre dentro de los límites de la parcela (no computable a efectos de superficie construida).

Secciones esquemáticas de la propuesta

A continuación, se añaden las secciones longitudinales más significativas de la propuesta.



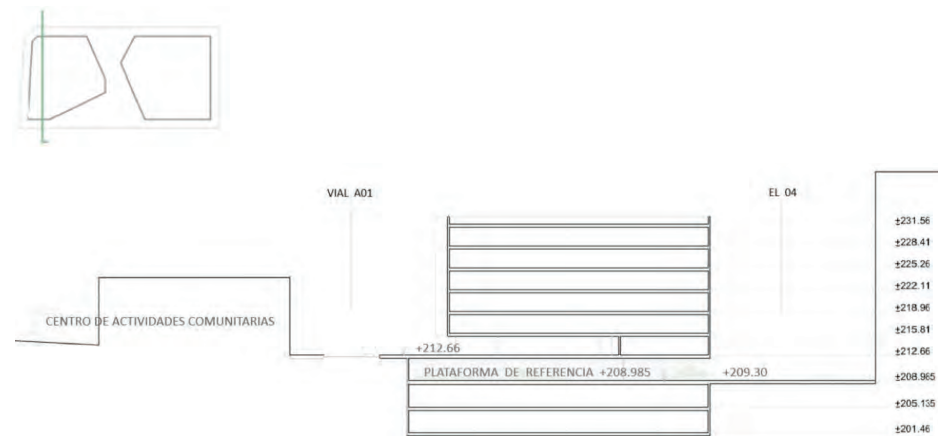
Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	32/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Sección longitudinal más próxima al Espacio Libre EL 04

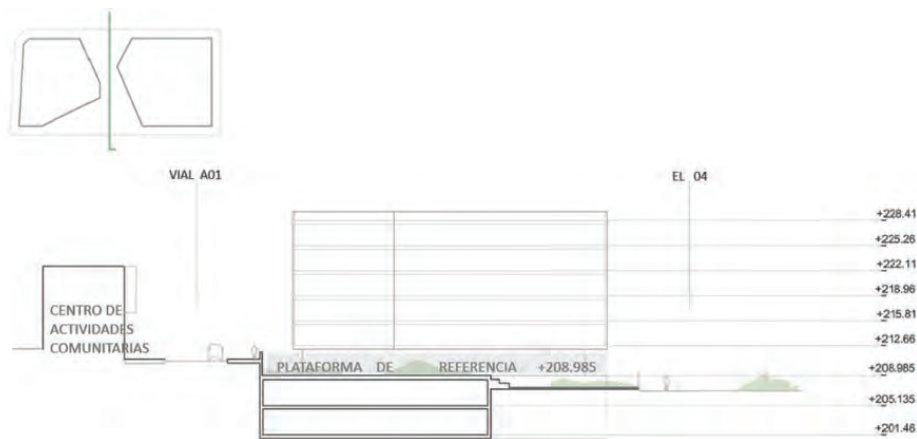
Las tres secciones transversales que se incluyen a continuación se enmarcan entre el Centro de Actividades Comunitarias y el espacio libre interior de manzana EL 04. Dichas imágenes muestran el movimiento del entorno próximo con respecto a la plataforma de referencia que contempla accesos a la parcela, zonas mirador y usos complementarios al residencial.

En la siguiente sección transversal de la propuesta se muestra el desnivel del terreno que posibilita el acceso a la parcela en nivel de planta baja a través del Espacio Libre EL 04 y en nivel de planta primera desde el Vial A.01.



Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	33/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Sección transversal por el espacio libre de parcela entre edificios.



Sección transversal entre volúmenes edificatorios

En la siguiente sección transversal, por la otra pieza del conjunto residencial, se sitúa la planta baja en nivel con respecto al vial A.01, posibilitando el acceso directo. El carácter diáfano de esta planta y los retranqueos ajardinados favorecen la permeabilidad del cerramiento de parcela.



Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del “Plan Parcial Tamaraceite Sur” (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la “Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.”, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	34/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos propuestos

PARÁMETROS	Ordenación vigente (Modificación del PGO en el UZO-04)	PROPUESTA Estudio de Detalle P5
Superficie de Parcela m2	4.552,00	4.552,22
Retranqueos	4,00 m. S/R	4,00 m. S/R*
Nº de Plantas	4+1/6	5+1/6+1
Coef. Edificabilidad m2c/m2s	3,17	3,17
Edificabilidad Total m2c	14.448,00	14.448,00
Edificabilidad Residencial m2c	12.975,00	12.975,00
Edificabilidad Uso Complementario m2c	1.473,00	1.473,00
Espacio Libre de parcela m2	1.788,00	1.840,31
% Zonas ajardinadas en EL de parcela	30%	43%

(*) En las esquinas noroeste y sureste se invade puntualmente el retranqueo en planta baja propiciando el acceso a la planta primera y un espacio mirador hacia el espacio libre interior de manzana (EL 4), respectivamente.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES

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

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula esta legislación sectorial, se justifica a continuación que se cumplen las limitaciones competenciales del presente documento. El artículo 150 de la Ley 4/2017 en su punto 2 dice expresamente, que los estudios de detalle no podrán en ningún caso:

- Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo. Se mantiene la clasificación y el destino urbanístico del suelo especificado en el PGO.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico. Se mantiene el aprovechamiento urbanístico del PGO.

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0z lpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	35/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/onLine/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- 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 TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y 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.

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, y lo establecido en el DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación), garantizándose la accesibilidad universal tal y como se establece en la legislación estatal y autonómica al respecto.

En Las Palmas de Gran Canaria, a DICIEMBRE de 2023

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del “Plan Parcial Tamaraceite Sur” (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la “Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.”, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	36/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

II. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.02 PGO 2012 (MODIFICACIÓN EN EL UZO-04 DE 24/09/2021)
- I.03 PLANO O.05 DE LA MODIFICACIÓN EN EL UZO-04 DE 24/09/2021
- I.04 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- I.05 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES

III. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 PLANO DE REFERENCIA COTA +208.985_ PLANTA BAJA
- O.02 PLANO COTA +212.66_ PLANTA PRIMERA
- O.03 SECCIONES LONGITUDINALES DE LA EDIFICACIÓN
- O.04 SECCIONES TRANSVERSALES DE LA EDIFICACIÓN
- O.05 MONTAJE SOBRE ORTOFOTO
- O.06 INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA
- O.07 INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	37/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PLANOS DE INFORMACIÓN

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	38/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

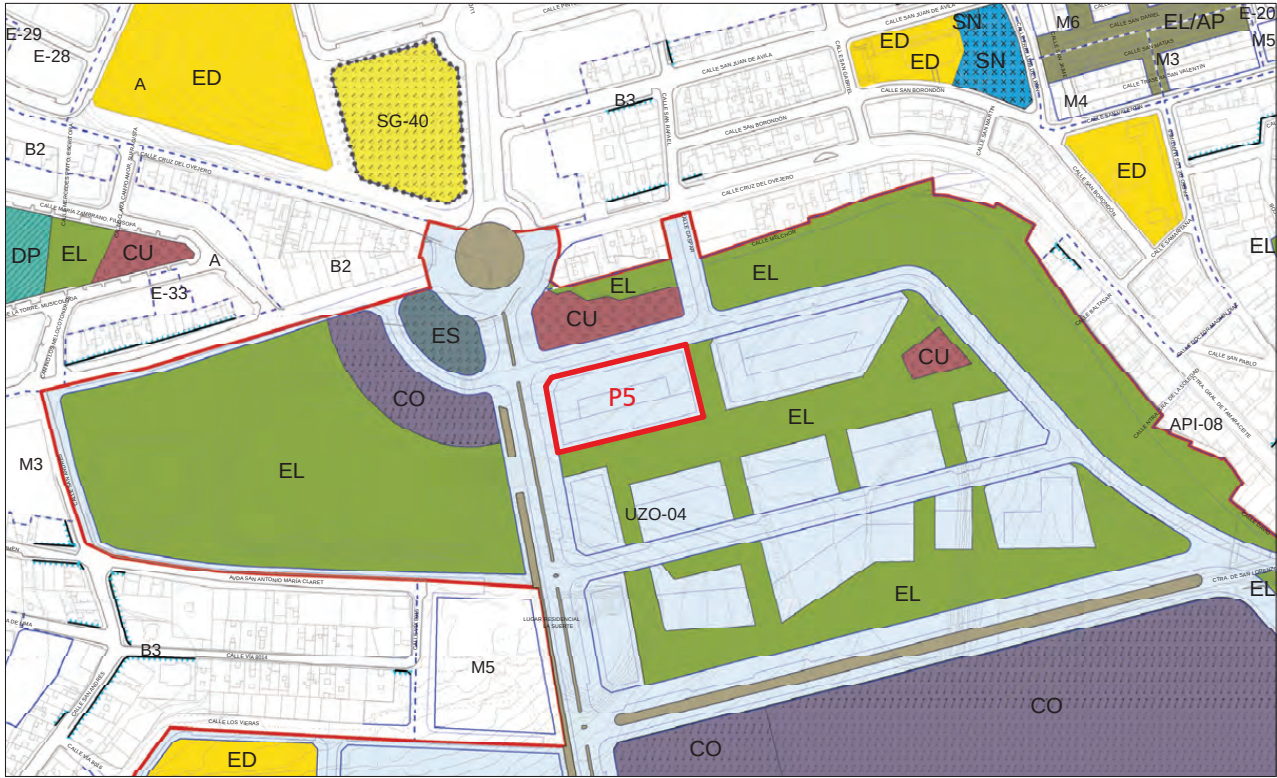
DICIEMBRE 2023

ESCALA: 1:1000

PLANO: I. 01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR		Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo		Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF		Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.		Página	39/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

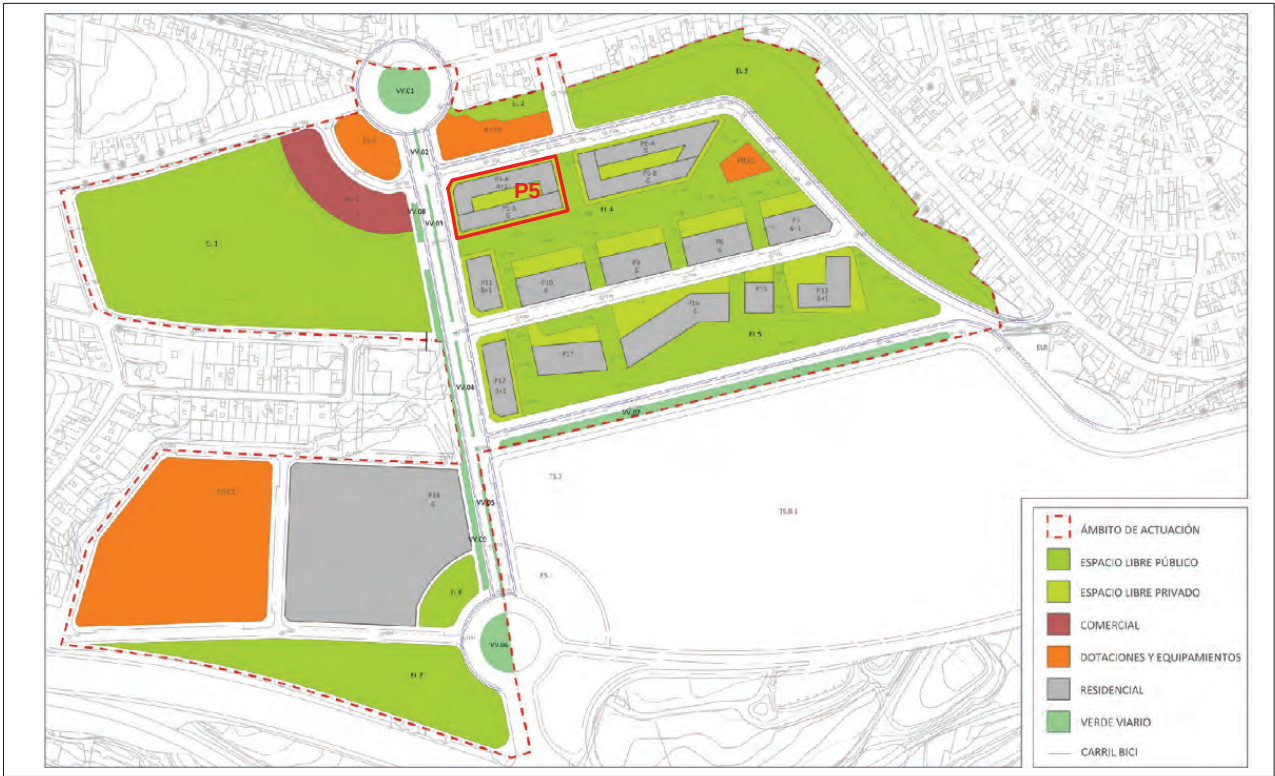
DICIEMBRE 2023

ESCALA: 1:2000

PLANO: I. 02 PGO 2012 (MODIFICACIÓN EN EL UZO-04 DE 24/09/2021)

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	40/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



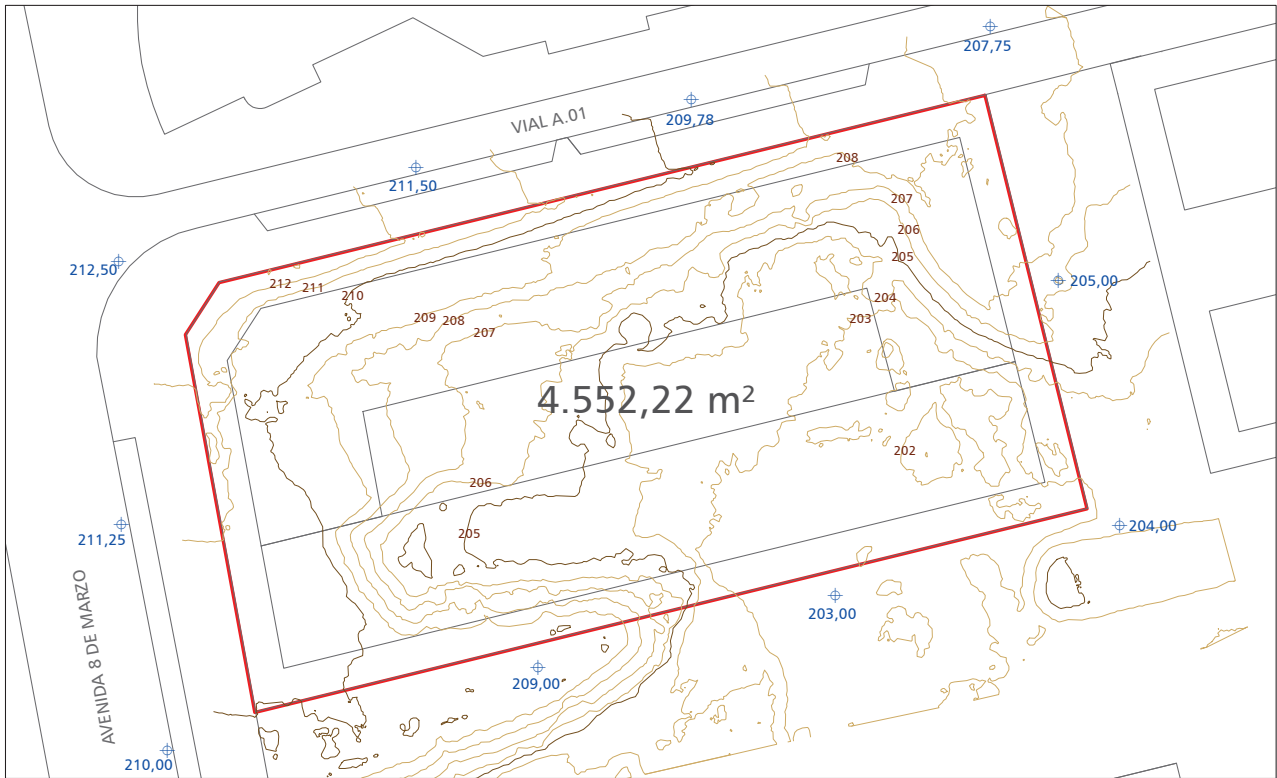


ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DICIEMBRE 2023

PLANO: I. 03 PLANO 0.05 DE LA MODIFICACIÓN EN EL UZO-04 DE 24/09/2021

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del “Plan Parcial Tamaraceite Sur” (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la “Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.”, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	41/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

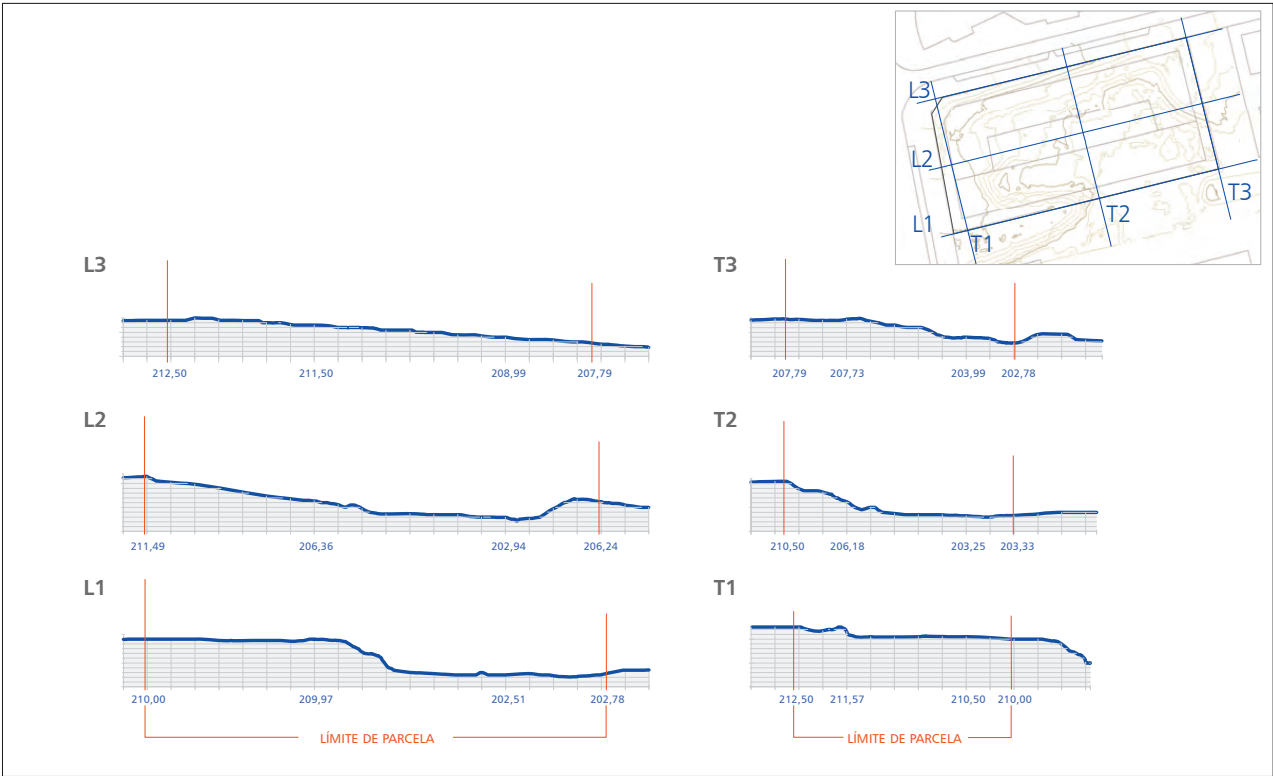
DICIEMBRE 2023

ESCALA: 1:350

PLANO: I. 04 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	42/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DICIEMBRE 2023

PLANO: I. 05 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR			Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo			Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF			Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.			Página	43/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



PLANOS DE ORDENACIÓN

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	44/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DICIEMBRE 2023

ESCALA: 1:350

PLANO: 0.01 PLATAFORMA DE REFERENCIA COTA +208.985_PLANTA BAJA

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR			Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo			Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF			Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.			Página	45/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

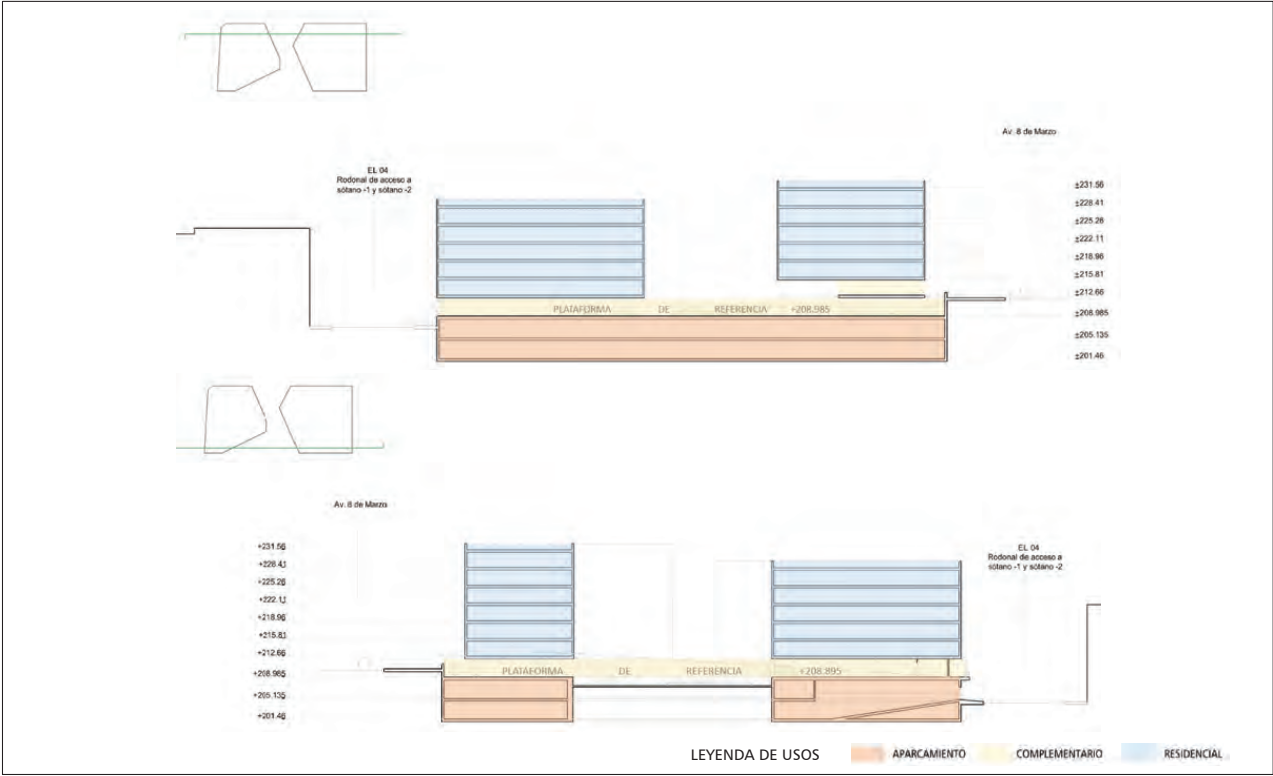
DICIEMBRE 2023

ESCALA: 1:350

PLANO: 0.02 COTA +212,66_PLANTA PRIMERA

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR			Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo			Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF			Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.			Página	46/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





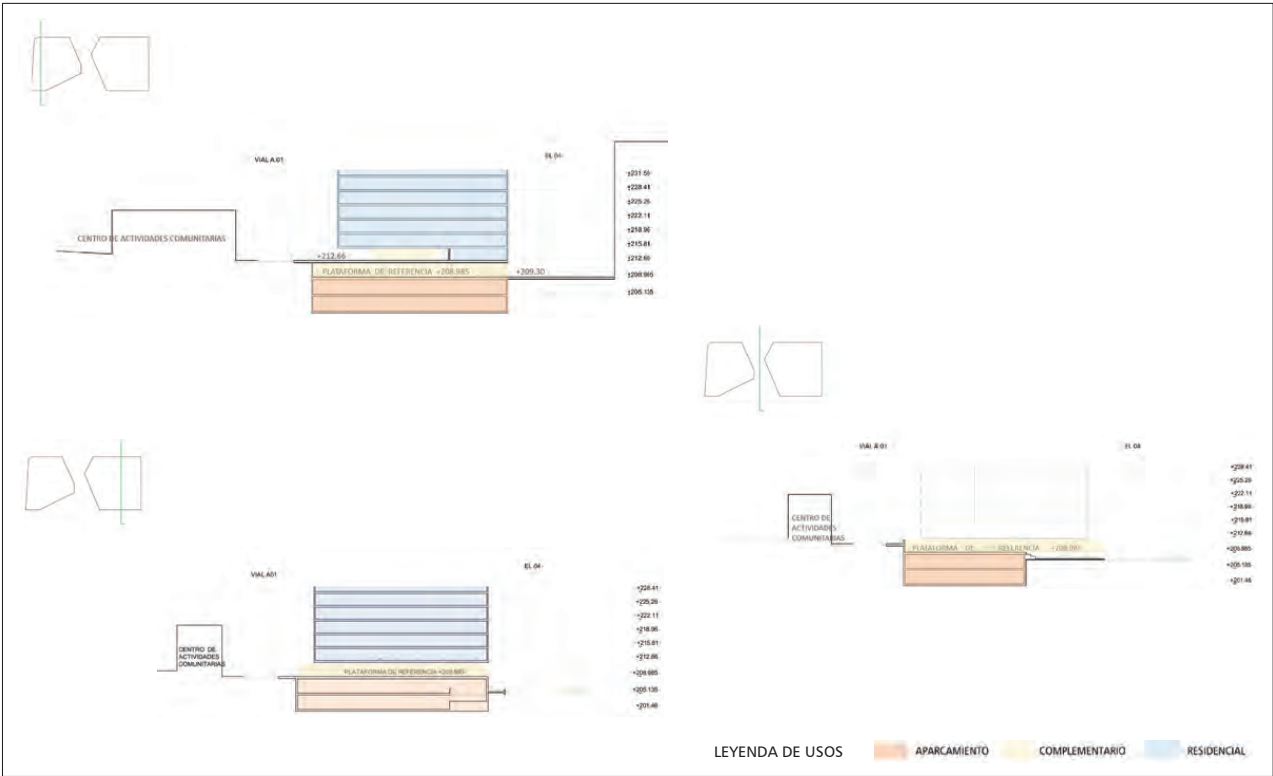
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DICIEMBRE 2023

PLANO: 0.03 SECCIONES LONGITUDINALES DE LA EDIFICACIÓN

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR			Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo			Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF			Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.			Página	47/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DICIEMBRE 2023

PLANO: 0.04 SECCIONES TRANSVERSALES DE LA EDIFICACIÓN

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR		Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo		Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF		Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.		Página	48/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DICIEMBRE 2023

ESCALA: 1:350

PLANO: O.05 PROPUESTA SOBRE ORTOFOTO

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR			Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo			Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF			Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.			Página	49/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





VISTA AÉREA DE LA VOLUMETRÍA



VISTA AÉREA DESDE LA ESQUINA SUROESTE



VISTA DESDE EL ESPACIO LIBRE EL 04



ESPACIO LIBRE INTERIOR



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DICIEMBRE 2023

PLANO: 0.06 INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	50/52
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Lev 39/2015).		





VOLUMETRÍAS DESDE EL VIAL A.01



ESPACIOS DE PLANTA BAJA



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P5 DEL UZO-04 "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR".
T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DICIEMBRE 2023

PLANO: 0.07 INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	51/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Lev 39/2015).			

42872136K
RUTH
NAVARRO
(C:A35660844)

Firmado digitalmente por 42872136K RUTH NAVARRO (C:A35660844) Fecha: 2024.01.10 10:54:47 Z

COORDINACIÓN DE GEURSA
Ruth Navarro Delgado. *Arquitecta*

42863578L
VICTORIA
SAJNANI
(C:A35660844)

Firmado digitalmente por 42863578L VICTORIA SAJNANI (C:A35660844) Fecha: 2024.01.10 10:57:31 Z

Victoria Sajnani Pérez. *Arquitecta*

09799876J
LUIS PÉREZ
(C:A35660844)

Firmado digitalmente por 09799876J LUIS PÉREZ (C:A35660844) Fecha: 2024.01.11 08:46:28 Z

Luis Pérez Cañón. *Técnico Jurídico*

Código Seguro De Verificación	jK9HNYDaEyq/0zlpFKPfCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR	Firmado	05/03/2024 13:45:44	
	Héctor Romero Pérez - Jefe de Servicio de Urbanismo	Firmado	05/03/2024 13:37:13	
	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	05/03/2024 11:01:44	
Observaciones	La presente firma electrónica se corresponde con el contenido de la diligencia que seguidamente se describe: Documento técnico en formato electrónico del Estudio de Detalle para la Parcela P5 del "Plan Parcial Tamaraceite Sur" (UZO 04), en este término municipal, formulado y promovido por la "Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 22 de febrero de 2024.	Página	52/52	
Url De Verificación	https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			