

2021 - 3779

12/01/2021 11:38

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Memoria Estudio de Detalle



S006754ad1360c1709007e50bea010e26P

ESTUDIO DE DETALLE

 para Ordenación de Volúmenes en
Parcela 67A de Tamaraceite II, en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor:
INMOGUSCOA CANARIAS SA
Arquitecto:
ANTONIO J. LÁZARO SÁNCHEZ
DICIEMBRE 2020

Firmado
digitalmente por
LAZARO SANCHEZ
- ANTONIO JAVIER -
29122371R

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

MEMORIA

1. Memoria descriptiva

- 1.1 Datos del encargo
 - 1.1.1 Promotor
 - 1.1.2 Proyectista
- 1.2 Situación y Características de la Parcela
 - 1.2.1 Situación
 - 1.2.2 Régimen de propiedad
 - 1.2.3 Superficie
 - 1.2.4 Topografía
- 1.3 Información urbanística
 - 1.3.1 Antecedentes
 - 1.3.2 Normativa aplicable

2. Memoria justificativa

- 2.1 Conveniencia y objeto del Estudio de Detalle
 - 2.1.1 Topografía y Calle sin urbanizar
 - 2.1.2 Tipología edificatoria, superficie de parcela, número de viviendas y superficie edificable
 - 2.1.3 Altura de colindantes e integración en la trama urbana
 - 2.1.4 Objeto del estudio de detalle
- 2.2 Solución adoptada
 - 2.2.1 Propuesta de urbanización Calle Guayaberos
 - 2.2.2 Propuesta de ordenación de volúmenes
- 2.3 Justificación del Cumplimiento de la Normativa
 - 2.3.1 Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias.
 - 2.3.2 Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
 - 2.3.3 Plan General de Ordenación Urbana de las Palmas de Gran Canaria.

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

1



S006754ad1360c1709007650bea010e26P

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

1. Memoria descriptiva

1.1 Datos del encargo

1.1.1. Promotor

El presente Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes en Parcela 67A de Tamaraceite II, en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria se redacta por encargo de FERNANDO LACASA ECHEVERRÍA, en representación de INMOGUSCOA CANARIAS SA, con C.I.F.: A-35747120 y domicilio social en AVENIDA ALCALDE RAMÍREZ BETHENCOURT 13, 3º A. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 35004.

1.1.2. Proyectista

El Proyectista redactor es el arquitecto que suscribe ANTONIO J. LÁZARO SÁNCHEZ, nº de colegiado 3.877 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón (nº 21.339 de colegiado acreditado en el COAGC), con DNI 29.122.371-R y domicilio social en Calle Félix La tassa 8, 3º De ha. ZARAGOZA 50006.

1.2 Situación y características de la Parcela

1.2.1. Situación

La parcela en estudio se sitúa con alineación a cuatro calles: Calle Los Membrillos, Avenida La Galea, Calle Pintor José Jorge Oramas y Calle Los Guayaberos, en el barrio de Tamaraceite, en el término municipal de las Palmas de Gran Canaria.

La Parcela de referencia catastral 2883710DS5028S0001RQ, está inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Palmas nº2, Nº de Finc a 23.972, Sección 2º, Tomo 1.773, Libro 251, Folio 134, Inscripción 3º.



Fuente: elaboración propia

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

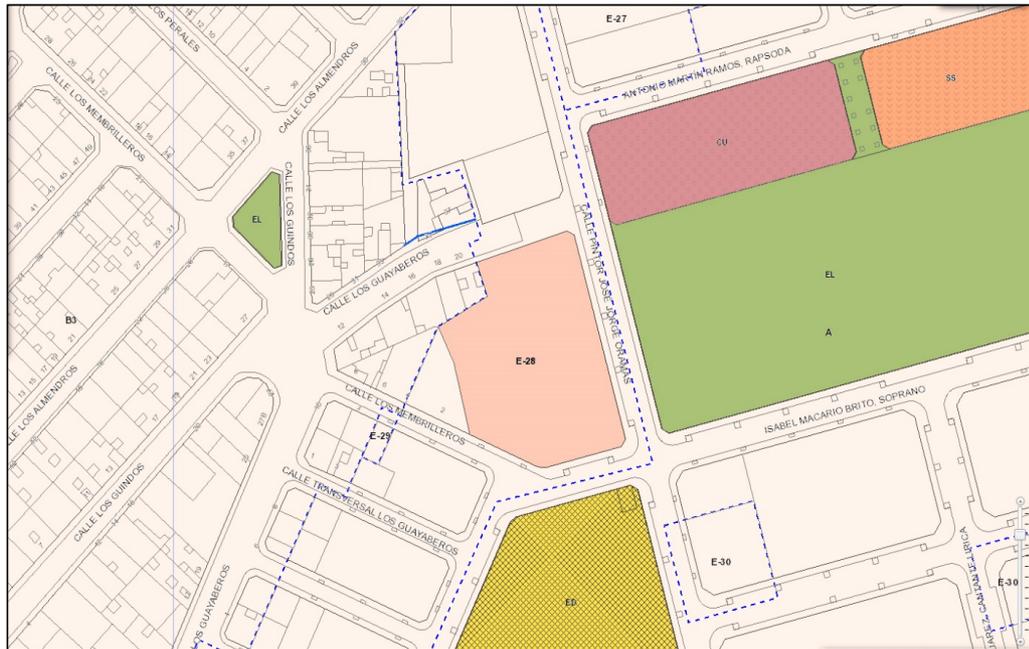
Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

2



S0067544d1360c17d9d07650b2010229P

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



Fuente: Geoport de Las Palmas (Plan General de Ordenación 2012)

1.2.2. Régimen de Propiedad

En la actualidad la parcela objeto del presente Estudio de Detalle es propiedad de la Mercantil "INMOGUSCOA CANARIAS SA" con CIF nº A- 35747120, representada a estos efectos, por FERNANDO LACASA ECHEVERRIA con DNI 17.850.414 E, residente en Avenida Tenor Fleta 9, 4º, 50008 Zaragoza.

1.2.3. Superficie

La parcela según datos registrales tiene una superficie de 3.897 metros cuadrados. Según datos de 2008 de la Dirección General del Catastro la parcela también tenía 3.897 m², sin embargo, actualmente en la Dirección General del Catastro de 2020 la parcela consta que tiene 3.706 m². La superficie física o real de la misma según levantamiento topográfico realizado es de 3.711 m².

La superficie edificable asignada a la parcela 67A objeto de estudio, en el Plan Parcial de Tamaraceite, Sector IV - Polígono II (UZI-08) es de un total de 8.184 m², donde tanto en memoria como en planos la parcela aparece con una superficie de 3.897 m².

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ



S006754ad1360c1709007650be010e29P



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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2883710DS5028S0001RQ

DATOS DEL INMUEBLE

COMUNIDAD TRIBUTARIA
CL TAMARACEITE S4_2 67(A) Suelo PARCELA 67-A
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 35018-LAS PALMAS

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL TAMARACEITE S4_2 67(A) PARCELA 67-A
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELO (m²): 3.897 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

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

Martes, 15 de Abril de 2008

Fuente: Dirección General de Catastro 2008

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2883710DS5028S0001RQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL LOS MEMBRILLEROS Suelo PARCELA 67-A
35018 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: CL LOS MEMBRILLEROS PARCELA 67-A
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 3.706 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

Miércoles, 25 de Marzo de 2020

Fuente: Dirección General de Catastro 2020

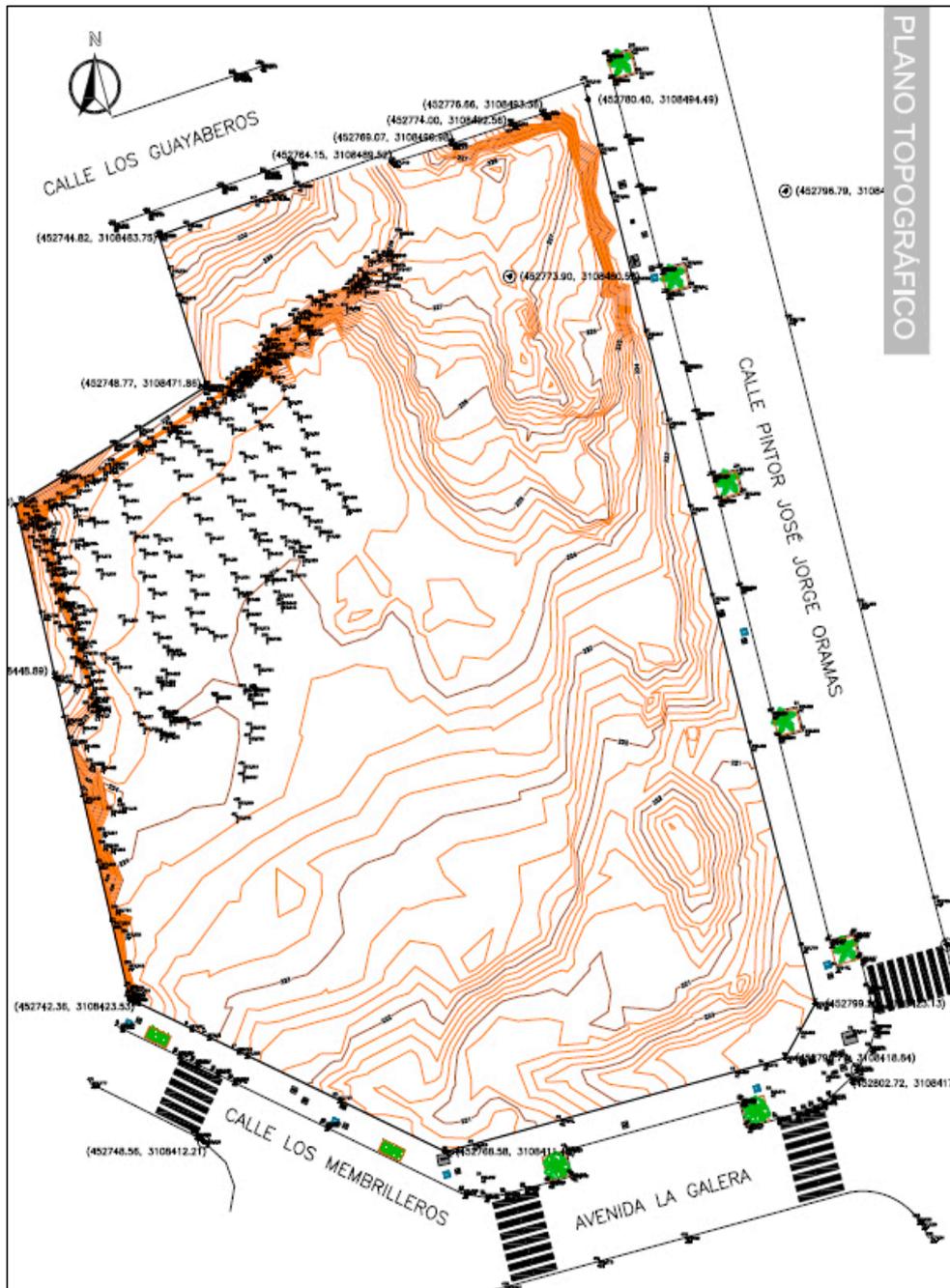
ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

1.2.4. Topografía

La topografía de la parcela es particularmente abrupta. Existe una diferencia de cota relativa máxima entre la Calle Los Guayaberos y el cruce de la Avenida La Galera y la Calle Pintor José Jorge Oramas de +11,45 metros.



Fuente: Levantamiento Topográfico BGO Navarro

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACETE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ



2021 - 3779

REGISTRO GENERAL

12/01/2021 11:38

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

En la alineación de la parcela con la Calle Los Guayaberos y su prolongación hasta la Calle Pintor José Jorge Oramas existe una diferencia de cota de 7,55 metros en 37,25 metros, es decir, una pendiente de 20,3%.

En la alineación de la parcela con la Calle Pintor José Jorge Oramas existe una diferencia de cota de 4,08 metros en 78,70 metros, es decir, una pendiente del 5,2 %.

En la alineación de la parcela con la Avenida La Galera existe una diferencia de cota de 2,32 metros en 32,65 metros, es decir, una pendiente del 7,1 %.

En la alineación de la parcela con la Calle Los Membrillos existe una diferencia de cota de 2,57 metros en 28,85 metros, es decir, una pendiente del 8,9 %.



Fuente: mapas apple

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACETE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

6



S006754ad1360c1709007650bea010026P

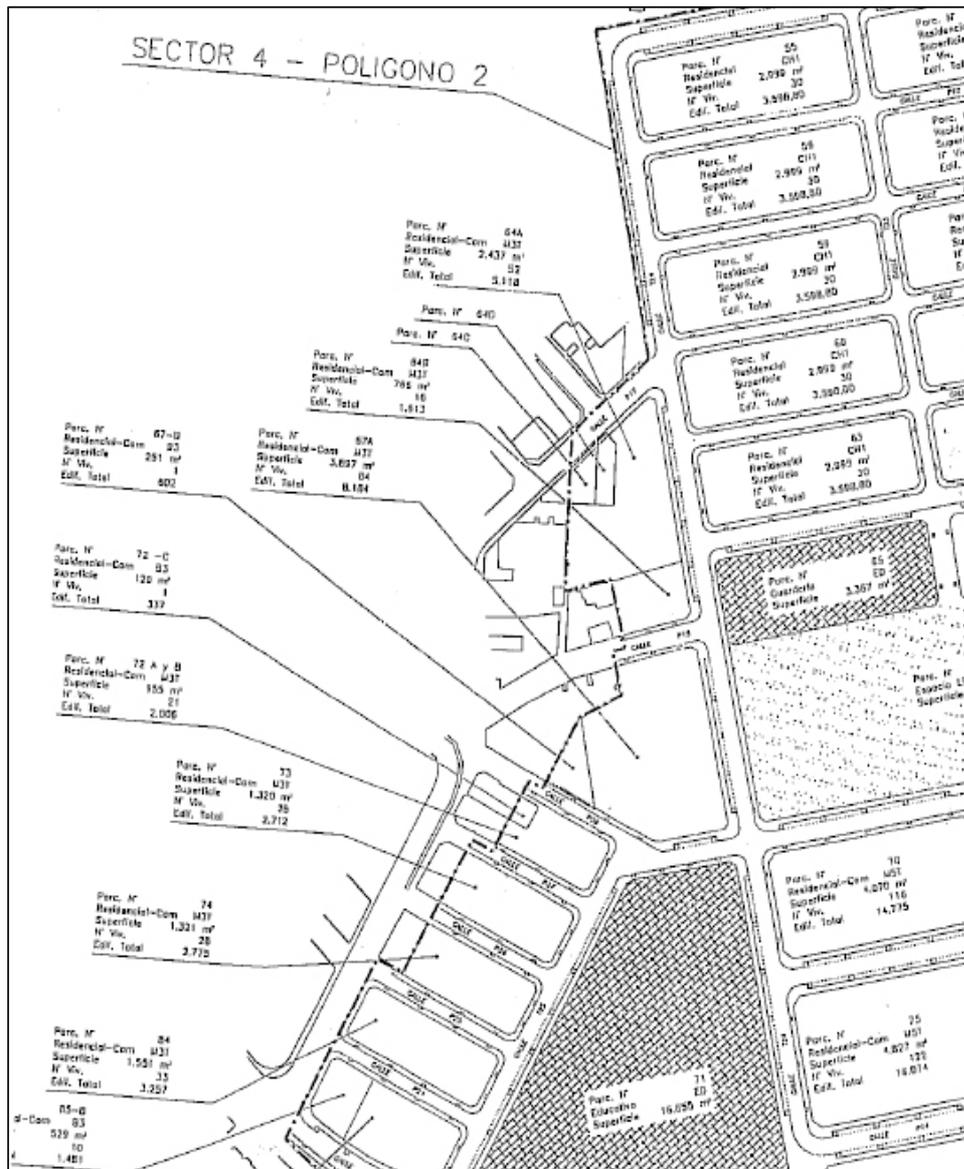
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

1.3 Información Urbanística

1.3.1. Antecedentes

La Parcela 67A es una de las fincas resultantes del Plan Parcial de Tamaraceite, Sector IV Polígono II (UZI 08). Dicho Plan Parcial tiene su origen en el Plan Parcial "Tamaraceite Sector 4" del PGOU de 1989.

El Plan Parcial fue modificado puntualmente en cuatro ocasiones para ajustar sus determinaciones ya sea a aspectos de gestión como de ordenación.



Fuente: Proyecto de Compensación Sector 4 Polígono 2 Tamaraceite

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

S006754ad1360c1799007650ba010626P



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

2021 - 3779

REGISTRO GENERAL

12/01/2021 11:38

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

En la Modificación Puntual nº4 del Plan Parcial de Tamaraceite Sector IV Polígono II (UZI 08) aprobado definitivamente el 22 de marzo de 2002, la Parcela 67A figura con una superficie de 3.897 m² y una edificabilidad residencial de 8.184 m², para un número máximo de 84 viviendas. La ordenanza de aplicación era la M3T

Como antecedente importante hay que reseñar que **la prolongación de la Calle Los Guayaberos hasta la Calle José Jorge Oramas se encuentra actualmente sin urbanizar**. En el Plan Parcial del Sector IV Polígono II (UZI 08), este tramo de Calle venía denominado como Calle P15, por lo que este vial debió haberse urbanizado cuando se ejecutaron las obras de urbanización de dicho Sector a cargo de la Junta de compensación y el Ayuntamiento no debió recibir las obras por no estar conforme a Planeamiento.

Se desconoce cuáles fueron las causas por las que no se ejecutaron las obras de urbanización de ese tramo de calle, pero como se ha comentado anteriormente esa zona es la que tiene una topografía más abrupta, con un desnivel de 7,55 metros en 37,25 metros, es decir, una pendiente superior al 20%, por lo que la solución de un vial o calzada rodada no parece la solución técnica o urbanística más adecuada.

Tras varias reuniones con los Técnicos municipales para tratar esta incidencia, y tras mostrar interés por parte de la Promotora y propietaria de la parcela, de desarrollar un proyecto edificatorio en la misma, desde los Servicios Técnicos Municipales se nos insta a tramitar un estudio de detalle que recoja una ordenación de volúmenes edificatorios que se adapte a la topografía abrupta de la parcela, así como una solución para ese tramo de Calle sin urbanizar.

La solución consensuada con los Técnicos municipales pasa por dejar la calzada rodada de la Calle Guayaberos en fondo de saco, y resolver el importante desnivel por medio de una rampa-escalera.

1.3.2. Normativa Aplicable

Actualmente la parcela se encuentra, para el vigente planeamiento: PGO 2012/ Adaptación Plena a la Ley del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, TR-LOCENC, y a las Directrices de Ordenación General, aprobado definitivamente por la COMAC el 29 octubre de 2012/ BOC 12 diciembre 2012 y modificaciones, en Suelo Urbano y regulada con la norma zonal E28 Tamaraceite II – Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85A

Se será de aplicación, en cuanto a Normas Urbanísticas, las normas actualmente en vigor, así como las Ordenanzas Municipales y particulares aplicables en función de su uso característico y ubicación. Asimismo, se será de aplicación todo lo establecido en las Normas Generales, Normas Pomenorizadas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente al municipio, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento referidos a las obras de nueva construcción.

Así pues, la normativa urbanística de aplicación según el PGOU de Las Palmas de Gran Canaria es la Norma Zonal E, que corresponde a zonas sin edificar provenientes de anteriores planes de desarrollo asumidos directamente como propios por el Plan General.

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

8



S006754ad1360c1709007650b2010022P

2021 - 3779

12/01/2021 11:38

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

En este caso el anterior Plan de desarrollo era el Plan Parcial "Tamaraceite Polígono II (UZI-08) siéndole de aplicación a dicha parcela la ordenanza M3T

Concretamente la E-28-, donde establece en el artículo 5.11.32 :

1. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: 250 m².
- b) Fachada mínima y círculo inscribible: 12 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.

b) Los muros medianeros deberán situarse sobre los linderos laterales.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

- a) Ocupación: 100% en planta baja y bajo rasante, y 70% en el resto de las plantas.
- b) Edificabilidad: 2,10 m²/m².

4. Condiciones de altura: 3 plantas, máximo.

5. Número máximo de viviendas:

- Parcela 67A: 84 viviendas.

6. Condiciones de uso:

a) Serán de aplicación los usos establecidos para la Norma Zonal M3.



S006754ad1360c1709007650bea010026P

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

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

9

2021 - 3779

REGISTRO GENERAL

12/01/2021 11:38

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

2. Memoria justificativa

2.1 Conveniencia y objeto del estudio de detalle

2.1.1. Topografía abrupta y Calle parcialmente sin urbanizar.

Como se ha explicado anteriormente el presente estudio de detalle afronta una parcela con una topografía abrupta y desniveles relativos dentro de la misma parcela de +11,45 metros.

Otro de los principales condicionantes de la parcela es que no tiene la condición de solar ya que el tramo de la Calle Los Guayaberos hasta la Calle José Jorge Oramas se encuentra actualmente sin urbanizar.

Este tramo debió haberse urbanizado cuando según el Plan Parcial del Sector IV Polígono II UZI 08, -Calle P15-, se ejecutaron las obras de urbanización de dicho Sector a cargo de la Junta de compensación correspondiente.

Además, este tramo de calle o vial, presenta una considerable diferencia de cota con pendientes superiores al 20%.

Entendemos conveniente la redacción del presente estudio de detalle donde **se propone una ordenación de volúmenes edificatorios que se adapta a la topografía abrupta del terreno, y a su vez propone la urbanización del tramo de la Calle Los Guayaberos hasta la Calle José Jorge Oramas que se encuentra actualmente sin urbanizar mediante una rampa escalera.**

2.1.2. Tipología edificatoria, superficie de parcela, nº de viviendas y superficie edificable.

La parcela 67A objeto del Estudio, es una de las fincas resultantes del Plan Parcial de Tamaraceite, Sector IV Polígono II (UZI 08). Dicha parcela según dicho Plan tenía una superficie de 3.897 m² y una edificabilidad residencial de 8.184 m², para un número máximo de 84 viviendas. La normativa zonal actualmente aplicable es la E28 que asume como propia la ordenanza M3T que le correspondía en el anterior plan de desarrollo.

Así pues, la tipología edificatoria prevista sería la de una manzana cerrada de un máximo de tres alturas con alineación a cuatro calles, incluido el vial actualmente sin urbanizar.

Teniendo en cuenta que la superficie real de la parcela según levantamiento topográfico es sensiblemente inferior: 3.711 m², y que la normativa zonal limita a tres plantas la altura máxima edificatoria y la ocupación en plantas alzadas al 70 %, el volumen edificatorio resultante sólo podría ocupar un máximo de 2.597,7 m² por planta, que para un máximo de tres plantas sería un total de 7.793,1 m² edificables, es decir sería imposible materializar el aprovechamiento previsto por el Plan Parcial de 8.184 m².

En cualquier caso, en la búsqueda de materializar el máximo aprovechamiento posible en tres plantas, con una tipología de manzana cerrada con obligada alineación a cuatro viales, obligaría a ir a fondos edificatorios de más de 20 metros. Una tipología por otra parte, que

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

10



S006754ad1360c1799007650ba010026P

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

2021 - 3779

REGISTRO GENERAL

12/01/2021 11:38

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

difícilmente podría adaptarse a la abrupta topografía del terreno y que obligaría a proyectar viviendas no pasantes con patios interiores.

Por todo lo anterior entendemos conveniente la redacción del presente estudio de detalle donde se propone una ordenación de volúmenes edificatorios con zonas donde se aumenta la altura máxima permitida en una planta. De este modo es posible materializar el máximo aprovechamiento permitido adaptándose a la topografía abrupta del terreno, y a su vez permite hacerlo con fondos edificatorios menores que no superan los 12,00 metros, y que permiten proyectar viviendas pasantes con doble orientación.

2.1.3. Altura de colindantes y e integración en la trama urbana.

La parcela 67A objeto del Estudio puede dar cabida por planeamiento hasta un máximo de 84 viviendas. La parcela linda con edificaciones de baja densidad (viviendas unifamiliares) de baja + 2 de altura máxima permitida dentro del barrio de Tamaraceite, donde la norma B3 establece una altura máxima a comisa de 11 metros. A su vez, la parcela en su alineación con la Calle Pintor José Jorge Oramas a lo largo de 78,70 metros, da hacia una gran zona verde de 15.000 m². Todas las edificaciones que dan hacia dicha zona verde a lo largo de la Calle Isabel Macario Brito, continuación de la Avenida La Galera son edificaciones de densidad media (vivienda colectiva) de baja + 4 de altura máxima permitida.

Por esto y todo lo anterior entendemos conveniente la redacción del presente estudio de detalle donde se propone una ordenación de volúmenes edificatorios con zonas donde se aumenta la altura máxima permitida en una planta sirviendo de transición entre estas edificaciones de baja + 2 y las edificaciones de baja + 4 que hay en frente a lo largo de la Calle Isabel Macario Brito.

2.1.4. Objeto del Estudio de Detalle.

El Objeto del presente Estudio de Detalle es proponer una ordenación de volúmenes edificatorios que se adapte a la topografía abrupta del terreno, dando solución a su vez al tramo de la Calle Los Guayaberos sin urbanizar. Esta ordenación de volúmenes busca, además, permitir el aprovechamiento máximo adaptándose a la trama urbana en la que se inserta.

2.2 Solución adoptada

2.2.1. Propuesta de urbanización del tramo prolongación de la Calle Los Guayaberos hasta la Calle José Jorge Oramas.

El presente Estudio de Detalle proponer urbanizar el tramo de vial sin urbanizar de la Calle Los Guayaberos hasta la Calle José Jorge Oramas mediante una rampa escalera.

Como se ha comentado anteriormente esa zona es la que tiene una topografía más abrupta, con un desnivel de 7,55 metros en 37,25 metros, es decir, una pendiente superior al 20%, por lo que la solución de un vial o calzada rodada no parece la solución técnica o urbanística más adecuada.

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

11



S006754ad1360c17090076500a010026P

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

2021 - 3779

12/01/2021 11:38

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

La intención es dar continuidad al vial mediante la creación de un espacio urbano que conecte peatonalmente la Calle Los Guayaberos con la Calle José Jorge Oramas situada a una cota inferior, salvando esta diferencia de cota mediante una rampa escalera, garantizando la accesibilidad de personas con discapacidad.

En esta rampa escalera se propone introducir jardineras con sus correspondientes elementos de vegetación, además de mobiliario urbano que junto con los elementos de iluminación humanicen este espacio urbano.



Fuente: Elaboración propia

En todo caso la presente propuesta deberá definirse y concretarse mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, que está previsto se tramite una vez aprobado el presente Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACETE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

12



S006754ad1360c1709007650bea010026P

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

2021 - 3779

12/01/2021 11:38

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Fuente : Elaboración propia

2.2.2. Propuesta de ordenación de volúmenes.

El Objeto del presente Estudio de Detalle es proponer una ordenación de volúmenes edificatorios que se adapte a la topografía abrupta del terreno, permitiendo el aprovechamiento máximo y adaptándose a la trama urbana en la que se inserta.

La Parcela objeto del presente estudio, linda tanto en la Calle Membrilleros, como en la Calle Guayaberos, con viviendas unifamiliares entre medianeras de baja densidad dentro de la trama urbana del barrio de Tamaraceite de planta baja +2 alturas.

Por otra parte, en su alineación con la Calle Pintor José Jorge Oramas a lo largo de 78,70 metros, la parcela da hacia una gran zona verde de 15.000 m². Todas las edificaciones que dan a dicho parque a lo largo de la Calle Isabel Macario Brito, continuación de la Avenida La Galera son edificaciones de densidad media (vivienda colectiva) de planta baja + 4 alturas.

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

13



S006754ad1360c17090076500a010026P

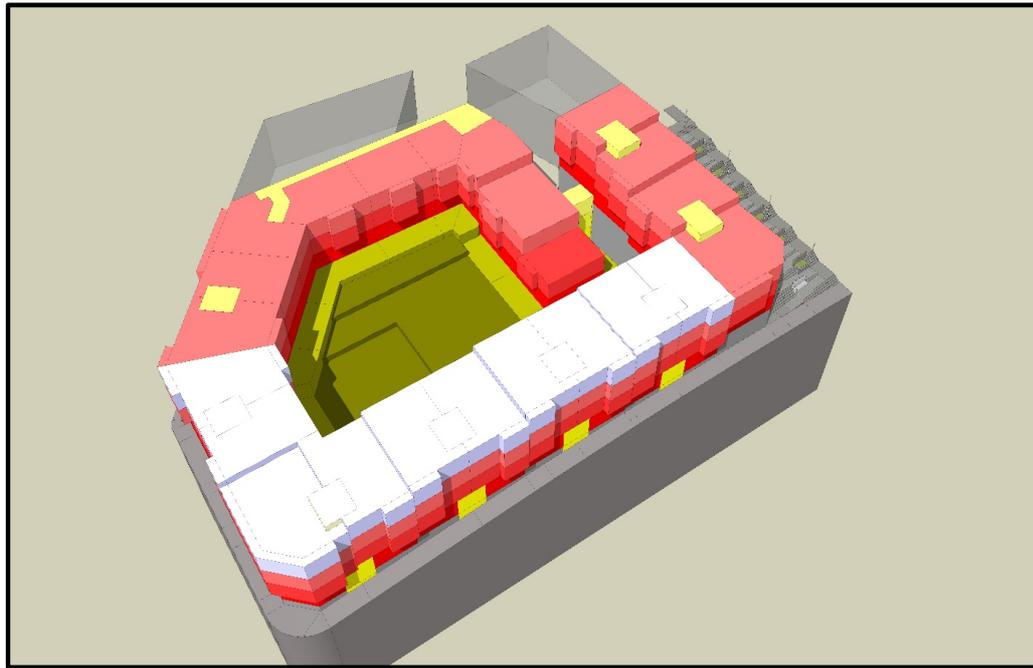
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2021 - 3779

12/01/2021 11:38

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Fuente: Elaboración propia

En el presente estudio de detalle, se propone un volumen edificatorio de 12 metros de fondo y vuelos máximos de 1 metro, que se integra con las edificaciones de baja +2 plantas de altura de las calles Membrilleros y Guayaberos y va escalonándose adaptándose a la pendiente de las diferentes calles y a la rampa-escalera que proponemos para comunicar la Calle Guayaberos con la Calle Pintor José Jorge Oramas. A su vez en la esquina de la Avenida la Galera y en el frente hacia el Parque y la Calle Pintor José Jorge Oramas proponemos una edificación de baja +3 plantas que sirve de transición con las edificaciones de baja +4 que tiene en frente a lo largo de la Calle Isabel Macario Brito.

Este volumen edificatorio, hacia el interior de la parcela se enrosca sobre sí mismo con un fondo edificatorio de 10 metros planta baja +2 alturas, pegándose a los medianiles colindantes y adaptándose a los volúmenes edificatorios propuestos que se encuentran en cotas superiores.

Con carácter general las cubiertas serán planas e intransitables, admitiéndose únicamente sobre ellas los toneos o cajas de escaleras, los antepechos de protección con la dimensión máxima establecida en las Ordenanzas Municipales de Ordenación, los elementos destinados a la ventilación mecánica o natural y los de captación solar. Sin embargo, donde los escalonamientos de la edificación y por lo tanto de las cubiertas hagan que existan viviendas a la misma cota que la cubierta, estas serán preferiblemente transitables y/o ajardinadas, tendrán un tratamiento de forma integrada en la edificación y en su caso, un acceso y una servidumbre de uso desde dichas viviendas.

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACETE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

14



S006754ad1360c1709007650bea010026P

2021 - 3779

REGISTRO GENERAL

12/01/2021 11:38

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Interiormente se configura un gran patio de manzana que dará cabida a una zona verde comunitaria, piscina y/o zona de juegos infantiles.

En la documentación gráfica queda definido el volumen edificatorio propuesto, que está previsto se organice mediante 10 núcleos de comunicación vertical y que con los fondos y vuelos propuestos permite alcanzar el aprovechamiento máximo de 8.184 m² edificables.

2.3 Justificación del cumplimiento de la normativa

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, y el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que define la ordenación de la zona objeto del Estudio de Detalle.

2.3.1. ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias, en adelante Ley 4/2017, establece lo siguiente respecto de los estudios de detalle.

Artículo 134. Instrumentos complementarios.

1. La ordenación urbanística se complementa con los siguientes instrumentos:

- a) Los estudios de detalle.
- b) Los catálogos.
- c) Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

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

A este respecto, el objetivo del presente Estudio de Detalle es completar la ordenación del PGO, cumpliendo con el precepto legal transcrito.

Artículo 139. Límites de la potestad de planeamiento urbanístico

Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

a) Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante ley.

b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de esta ley.

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibilite no 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

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

15



S006754ad1360c1709007650b2010b229P

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

2021 - 3779

REGISTRO GENERAL

12/01/2021 11:38

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente de limitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia de 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 contemplan 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 e 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 atenderse a las previsiones de los planes especiales de protección correspondientes.

El presente documento no modifica la clasificación del suelo, se limita a completar la ordenación de una manzana concreta de suelo urbano consolidado, 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 de finido en el artículo 140.3. anteriormente transcrito.

Artículo 150. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retanques, 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, de finidos 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.

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

16



S006754ad1360c1799007650bea010e26P

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

2021 - 3779

REGISTRO GENERAL

12/01/2021 11:38

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

De acuerdo al apartado 4 del artículo 150 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (ISENPC'17), los estudios de detalle quedan excluidos del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

2.3.2. 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 pomenorizada 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 tranqueos, 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, de finidos en la ordenación pomenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 86 Procedimiento

1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.

2. La elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto se conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:

- Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.
- Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
- La aprobación inicial corresponde 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.
- Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.
- Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.
- Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.
- Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.
- La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.
- 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.

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

17



S006754ad1360c1709007650ba010026P

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

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.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

SECCIÓN 2. PROCEDIMIENTO

Artículo 83 Aprobación de definitiva y publicación

1. (...).

2. Tras su aprobación de definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y la dirección electrónica para su consulta y el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley reguladora de las bases del Régimen Local.

Artículo 84 Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada

1. Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial del plano, en su caso, de documento modificado. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por dos meses.

2. Transcurrido el plazo mencionado sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo en los casos de los planes parciales; y de estimados por silencio negativo en el caso de los planes especiales.

3. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico y, en concreto:

- Por no contener los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.
- Por no contener las de terminación establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.
- Por incluir de terminaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.
- Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva.

4. Cuando el promotor considere que el plan parcial se hubiera aprobado por silencio administrativo, dirigirá escrito al Ayuntamiento al objeto de que se proceda a la publicación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 25.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Promotor del presente documento es un particular con interés legítimo, dada su condición de propietario único de las parcelas privadas del ámbito. Así, la aprobación inicial y definitiva del documento es competencia del Ayuntamiento, y resultará de aplicación la aprobación por silencio administrativo con las excepciones previstas en el artículo 48.2.

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

2.3.3. Plan General de Ordenación Urbana de las Palmas de Gran Canaria.

Las Normas de Ordenación Pomenorizada del PGO-2012 han sido modificadas recientemente adaptando la regulación de los estudios de detalle a lo establecido en la Ley 4/2017, habiendo alcanzado su aprobación definitiva en el pleno de 31/7/2020, siendo publicadas en el BOP de 4/9/2020, y establecen lo siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACEITE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

18



S006754ad1360c1799007650ba010029P

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

2021 - 3779

REGISTRO GENERAL

12/01/2021 11:38

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

*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 pomenorizada 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 tranqueos, 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, de finidos en la ordenación pomenorizada.*

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 parezca 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 presente Estudio de Detalle tanto en su objeto como en su contenido mantiene los preceptos legales establecidos por el PGO-2012.

Las Palmas de Gran Canaria, diciembre 2020.

Fdo:

Antonio J. Lázaro Sánchez.

Arquitecto.

nº CSCAE: 453110 / nº COAGC acreditado: 21.339

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACETE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

19



S006754ad1360c1799007650ba010026P

2021 - 3779

12/01/2021 11:38

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

DOCUMENTACION GRAFICA**PLANOS**

- 01 Situación y emplazamiento
- 02 Rampa Escalera. Propuesta de Urbanización Calle Los Guayaberos
- 03 Plantas. Edificabilidad
- 04 Alzados y Secciones. Alzados – Cotas de referencia 1/2
- 05 Alzados y Secciones. Alzados – Cotas de referencia 2/2
- 06 Alzados y Secciones. Alzados – Vueltos 1/2
- 07 Alzados y Secciones. Alzados – Vueltos 2/2
- 08 Alzados y Secciones. Secciones: Longitudinal y Transversal
- 09 Volumetría del conjunto. Perspectivas.

ANEJOS

Levantamiento Topográfico



S006754ad1360c1799007e50bea010026P

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

ESTUDIO DE DETALLE para Ordenación de Volúmenes. PARCELA 67A de TAMARACETE II Las Palmas de Gran Canaria.

Promotor: INMOGUSCOA CANARIAS SA

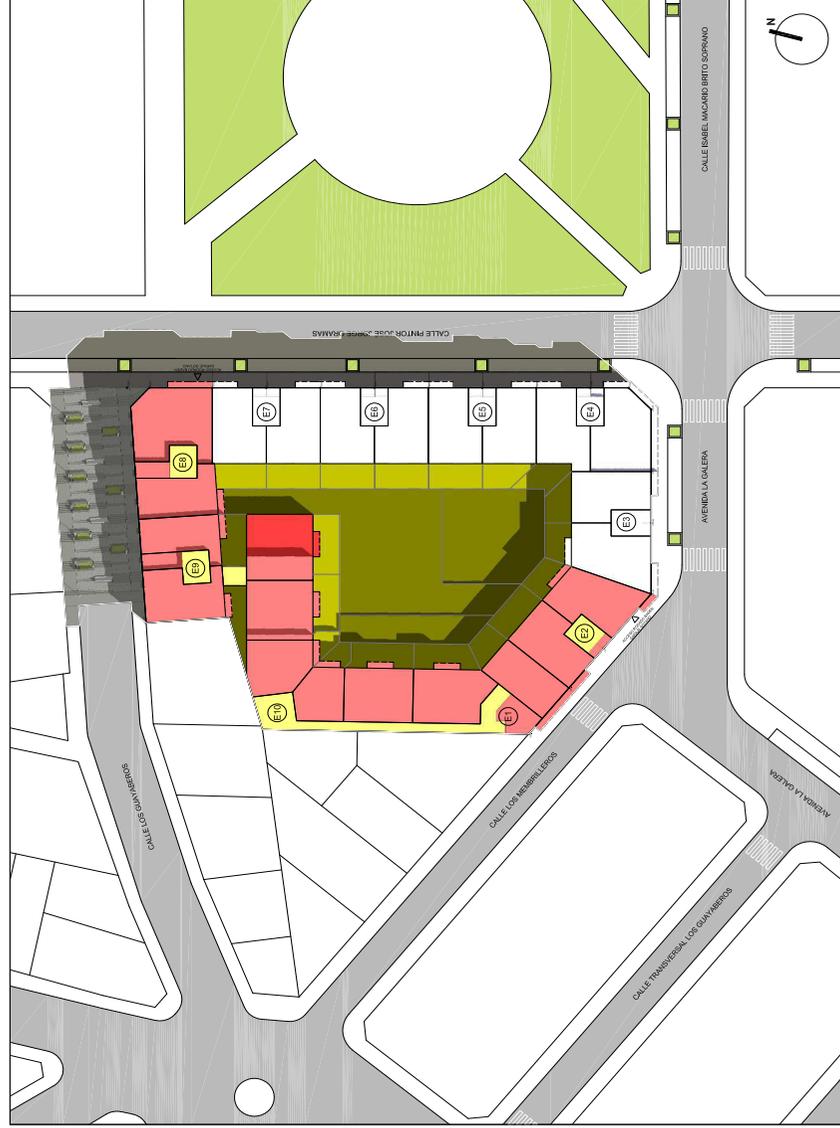
Arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ

20



C006754ad1360c1021907e5241010b260

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



PLANO DE SITUACIÓN

E 1: 500



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

E 1: 1000

Firmado digitalmente por
LAZARO SANCHEZ
ANTONIO JAVIER -
29122371R

ESTUDIO DE DETALLE
para ordenación de volúmenes

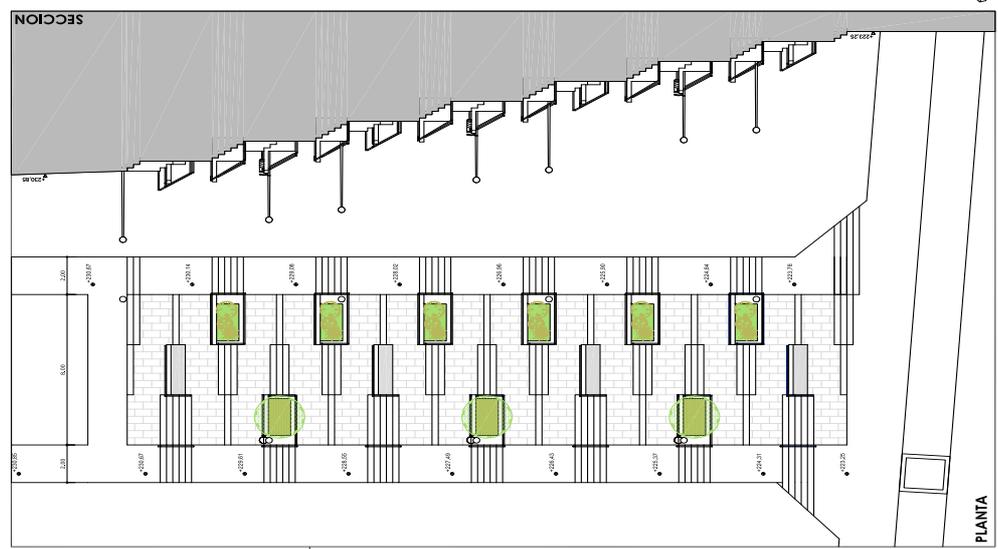
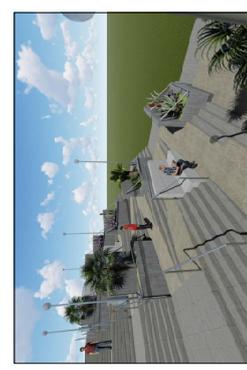
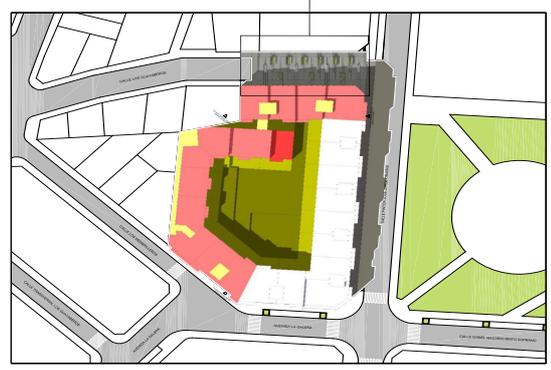
Parcela 67A de Tomaracele II, Las Palmas de Gran Canaria.
promotor: INMO GIBCOVA CANARIAS SA
arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ
R/CSCAE 43310
Fecha: diciembre 2021



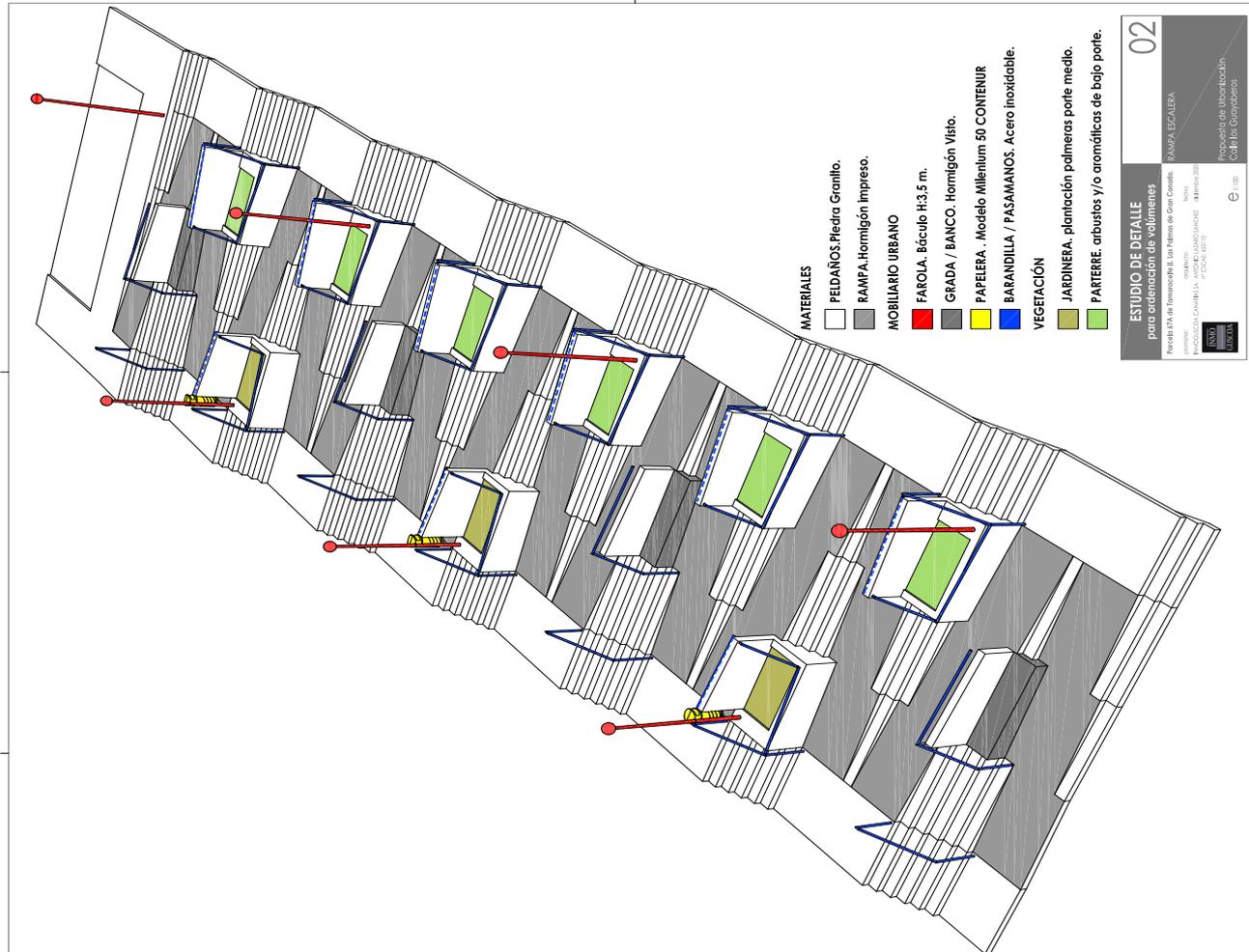
e VARIAS

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

01



Firmado digitalmente por
LAZARO SANCHEZ ANTONIO JAVIER -
 29122371R

- MATERIALES**
- █ PEDAÑOS Piedra Granito.
 - █ RAMPA, Hormigón impreso.
- MOBILIARIO URBANO**
- █ FAROLA. Báculo H:3.5 m.
 - █ GRADA / BANCO. Hormigón Vibro.
 - █ PAPELERA. Modelo Milentium 50 CONTENUR
 - █ BARRANDILLA / PASAMANOS. Acero inoxidable.
- VEGETACIÓN**
- █ JARDINERA. plantación palmeras porte medio.
 - █ PATERRE. arbustos y/o aromáticas de bajo porte.

02

ESTUDIO DE DETALLE
 para ordenación de volúmenes

Paralela 174 de Fuencaliente II, Las Palmas de Gran Canaria. BANDA ESCALERA

PROYECTO: ANTONIO JAVIER LAZARO SANCHEZ - 29122371R
 FECHA: 12/01/2021 11:39

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
 Calle de los Guayaberos

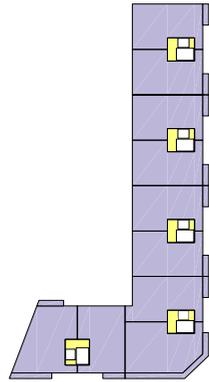


C006754ad1360c1021907e5241010b260

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

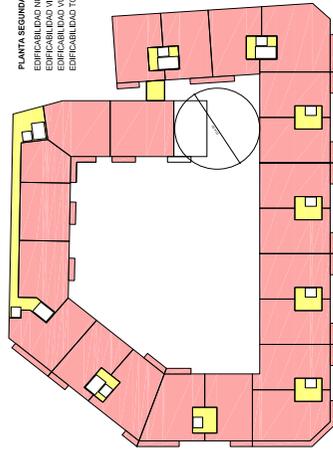
PLANTA TERCERA
EDIFICABILIDAD NUCLEOS DE COMUNICACION:
EDIFICABILIDAD VIVIENDA:
EDIFICABILIDAD VUELOS:
EDIFICABILIDAD TOTAL PLANTA PRIMERA:

48,37 m²
81,90 m²
117,70 m²
168,97 m²



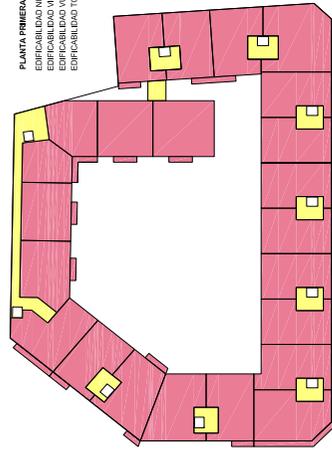
PLANTA SEGUNDA
EDIFICABILIDAD NUCLEOS DE COMUNICACION:
EDIFICABILIDAD VIVIENDA:
EDIFICABILIDAD VUELOS:
EDIFICABILIDAD TOTAL PLANTA PRIMERA:

198,17 m²
117,70 m²
117,70 m²
433,57 m²



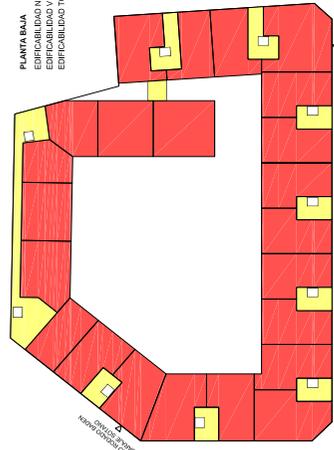
PLANTA PRIMERA
EDIFICABILIDAD NUCLEOS DE COMUNICACION:
EDIFICABILIDAD VIVIENDA:
EDIFICABILIDAD VUELOS:
EDIFICABILIDAD TOTAL PLANTA PRIMERA:

222,44 m²
214,17 m²
110,28 m²
546,89 m²



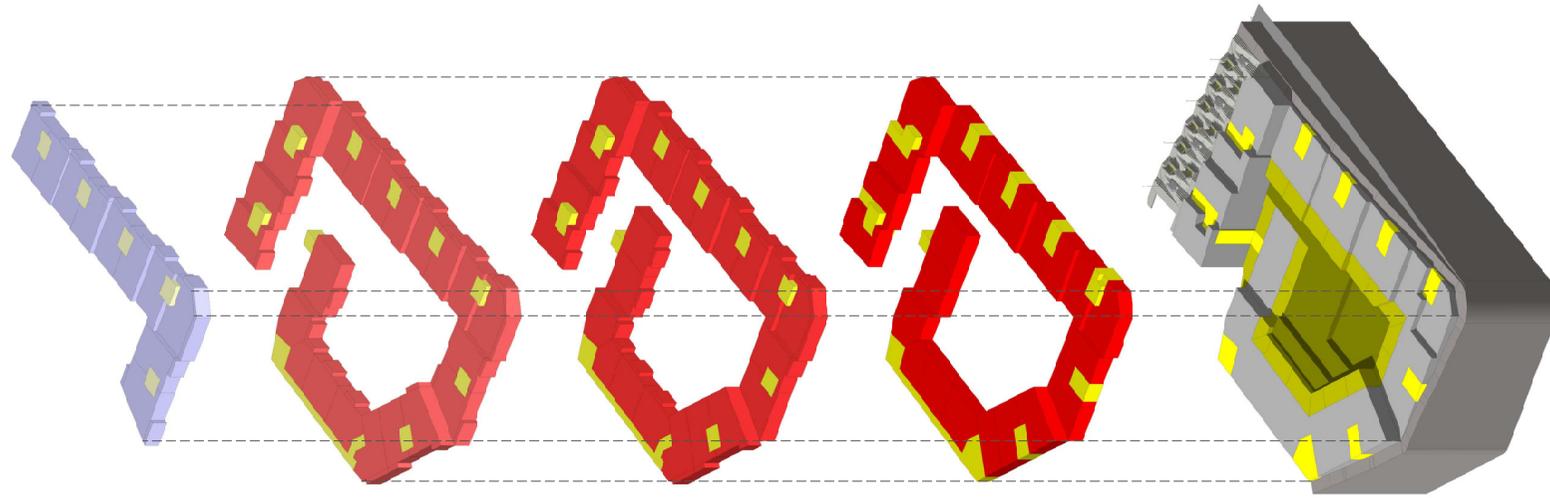
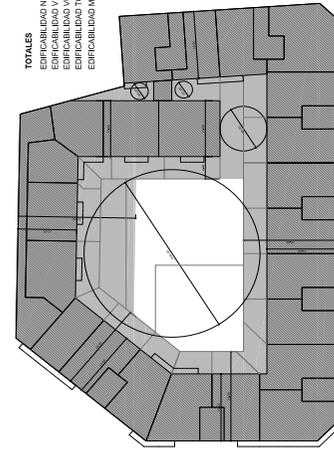
PLANTA BAJA
EDIFICABILIDAD NUCLEOS DE COMUNICACION:
EDIFICABILIDAD VIVIENDA:
EDIFICABILIDAD TOTAL PLANTA BAJA:

323,57 m²
2.023,14 m²
2.346,61 m²



TOTALES
EDIFICABILIDAD NUCLEOS DE COMUNICACION:
EDIFICABILIDAD VIVIENDA:
EDIFICABILIDAD VUELOS:
EDIFICABILIDAD TOTAL:
EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA:

802,58 m²
7.088,78 m²
117,70 m²
8.009,06 m²
8.154,00 m²



OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPIEDAD:
FONDO EDIFICATORIO: 104,6 METROS
ALZADA MÁXIMA PERMITIDA: 10 METROS
OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: 80% < 100%
VUELO MÁXIMO PERMITIDO: 1 METRO

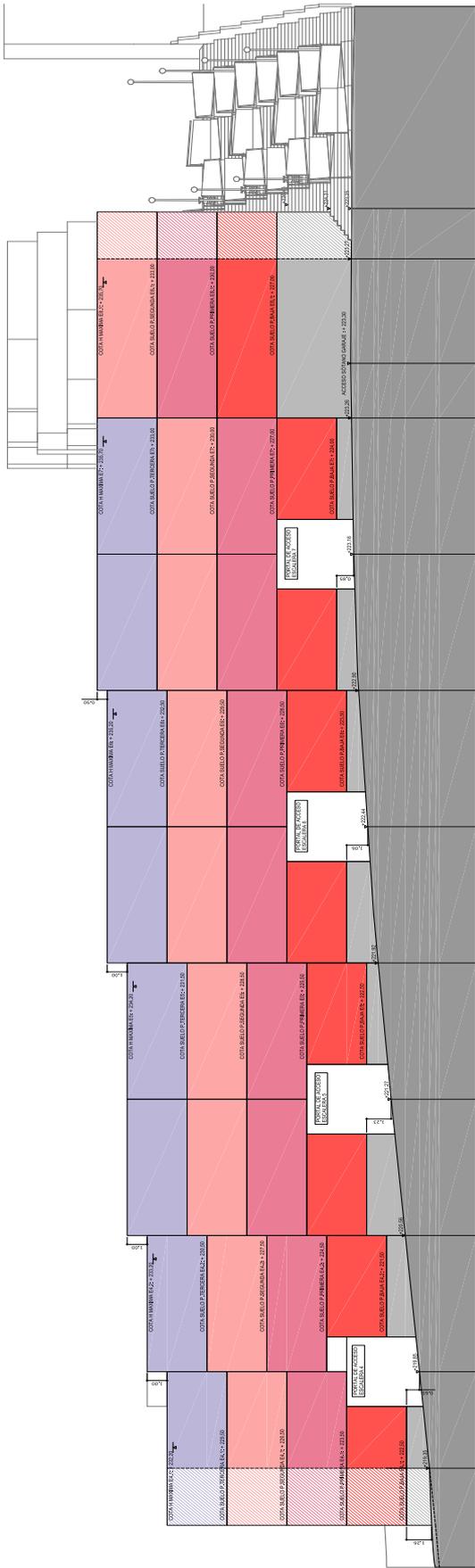
03

ESTUDIO DE DETALLE
para ordenación de volúmenes

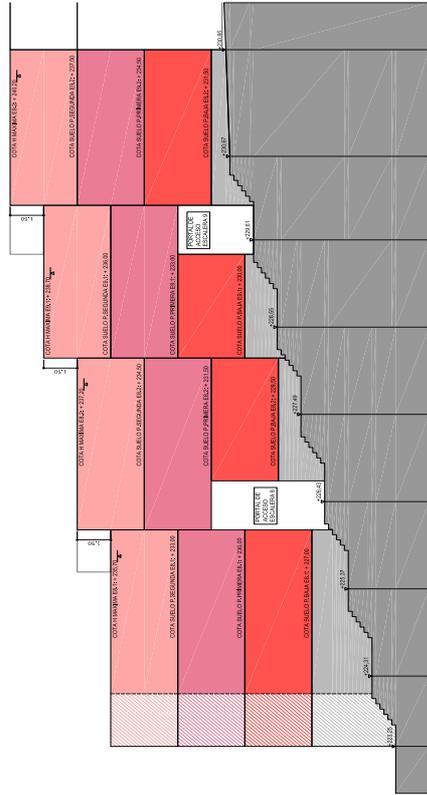
Parcela 47A de Inmóvil nº 1 de Los Palmas de Gran Canaria. PUNTAS
Superficies: Edificabilidad

PROYECTOR: ANTONIO JAVIER LAZARO SANCHEZ
ENCARGADO: ANTONIO JAVIER LAZARO SANCHEZ
FECHA: 12 de febrero 2021
INSD
C/ALFONSO XIMENES, 14 - 41013 SAN PEDRO DE MACORIS (SEVILLA)

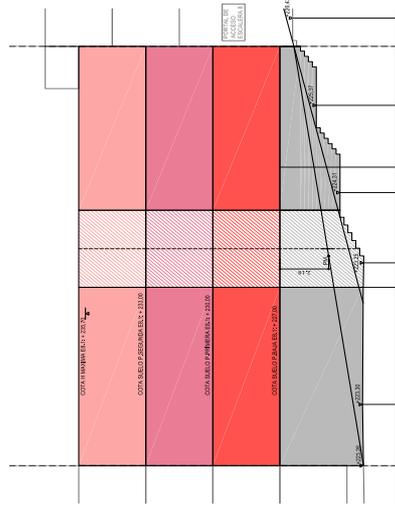
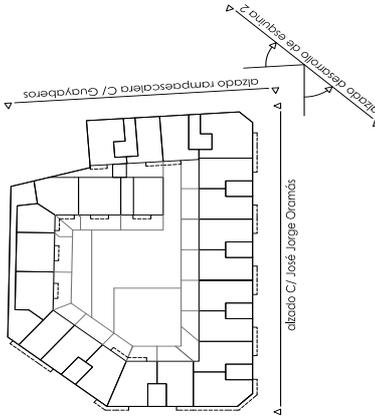
Firmado digitalmente por
LAZARO SANCHEZ ANTONIO JAVIER
29123237R



alzado C/ José Jorge Oramós



alzado rampoescalera C/ Guayaberos



alzado descarrollo de esquina 2

ESTUDIO DE DETALLE
para ordenación de volúmenes

Proyecto: P.A. de Urbanización II, Las Palmas de Gran Canaria
Autor: ALDASO Y ESCOBEDO
Fecha: 04/11/2020
Proyecto: P.A. de Urbanización II, Las Palmas de Gran Canaria
Autor: ALDASO Y ESCOBEDO
Fecha: 04/11/2020

04

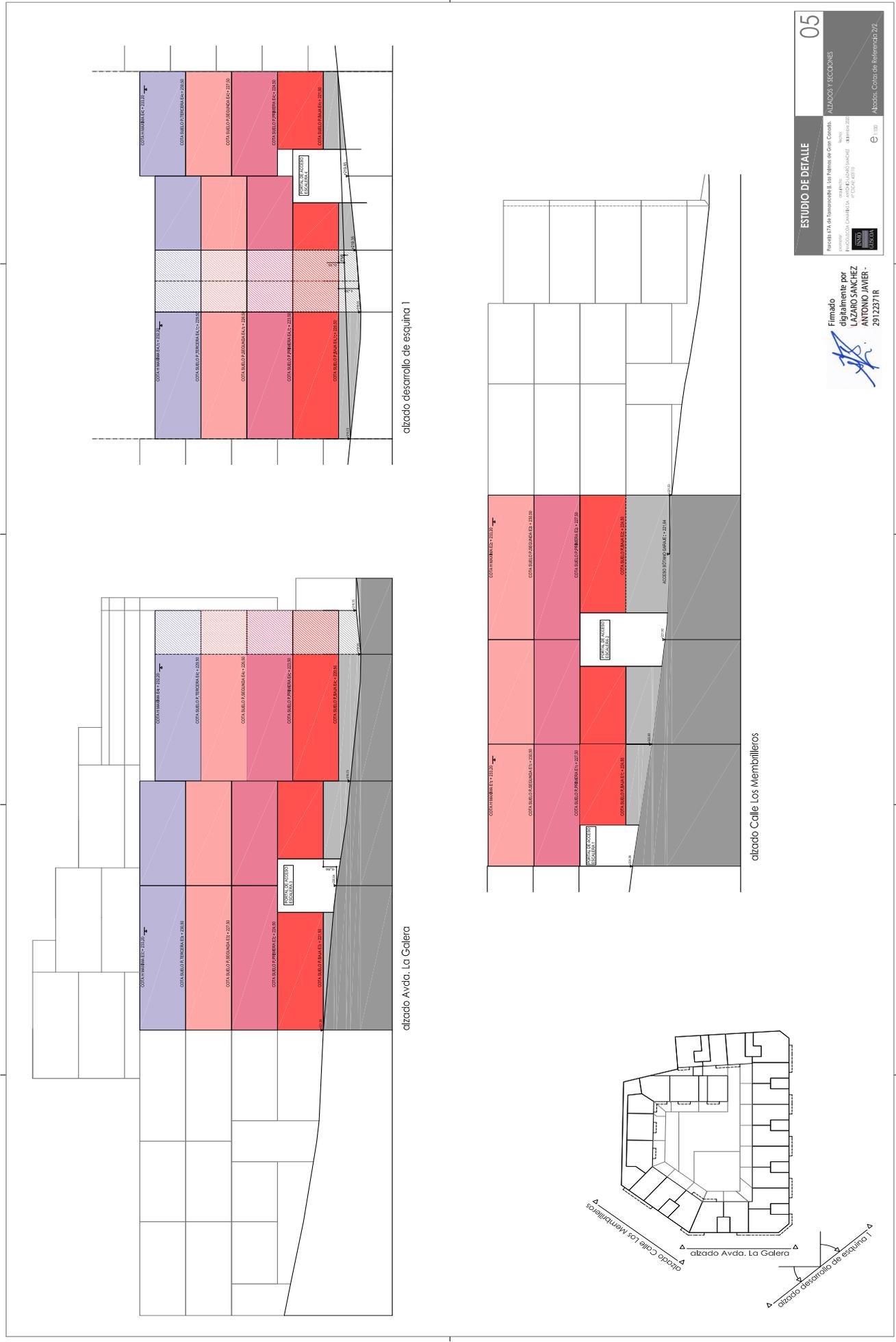
Alzados: Cota de Referencia 1/2

Firmado digitalmente por
LAZARO SANCHEZ ANTONIO JAVIER
29122371R



C006754ad1360c1021907e5241010b260

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



ESTUDIO DE DETALLE

05

ALZADOS Y SECCIONES

Proyecto: P.A. de Urbanización II, Las Palmas de Gran Canaria

Proyectista: LAZARO SANCHEZ ANTONIO JAVIER

Fecha: 04/01/2021

Escala: 1:100

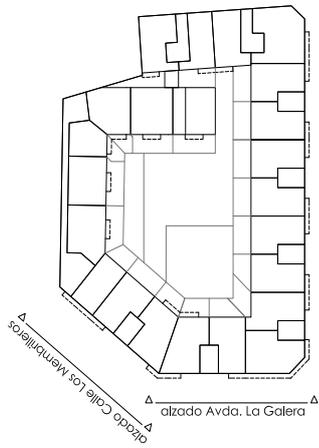
Alzado: Cota de Referencia: 292

Firmado digitalmente por LAZARO SANCHEZ ANTONIO JAVIER - 29123371 R



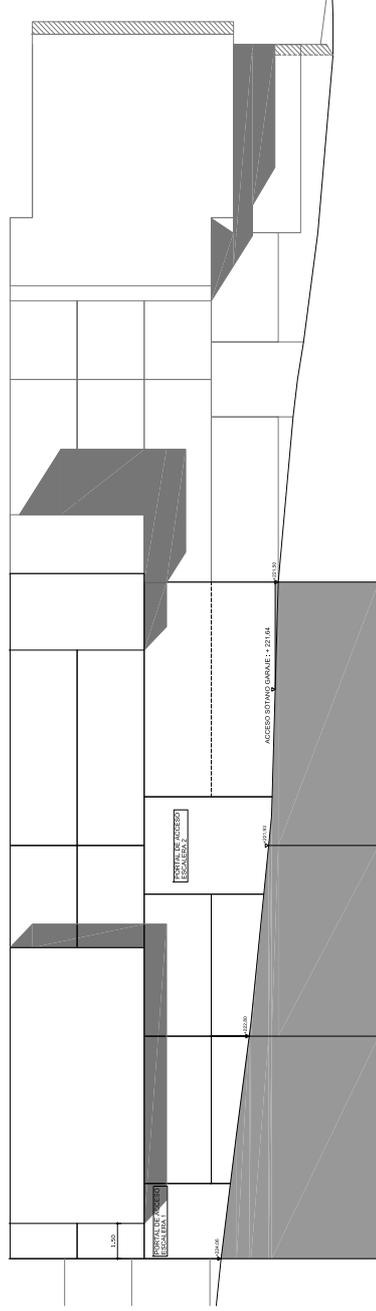
C006754ad1360c1021907e5241010b260

CÓPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



alzado Avda. La Galera

ALTURA COLINDANTE
 Alt. Máxima permitida por planeamiento: B-II
 Alt. Máxima de cornisa permitida: 1,1 metros
 Edificada B-III (Aprox 3,5+3+3; 9,5 metros)
 Segunda Planta retranqueada



alzado Calle Los Membrilleros

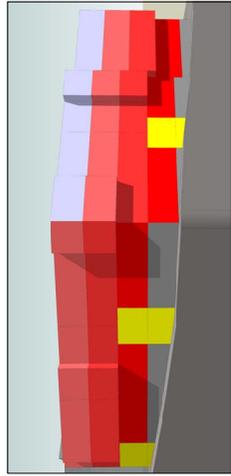
Firmado
 digitalmente por
LAZARO SANCHEZ
 ANTONIO JAVIER
 SANCHEZ

ESTUDIO DE DETALLE
 para ordenación de volúmenes
 Parcela 67A de Promoción B. Las Palmas de Gran Canaria.
 Promotor: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
 Arquitecto: ANTONIO JAVIER SANCHEZ
 INSD - IASDA
 07
 ALZADOS Y SECCIONES
 Alcabas: Vuabos 2/2
 e 1100

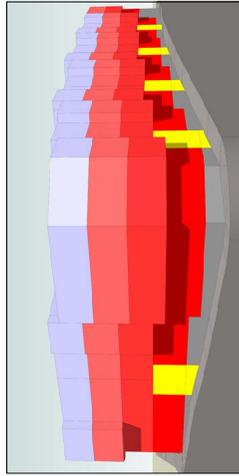


C006754ad1360c1021907e5241010b260

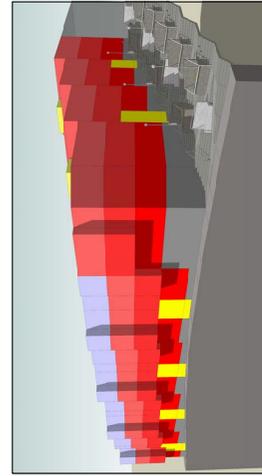
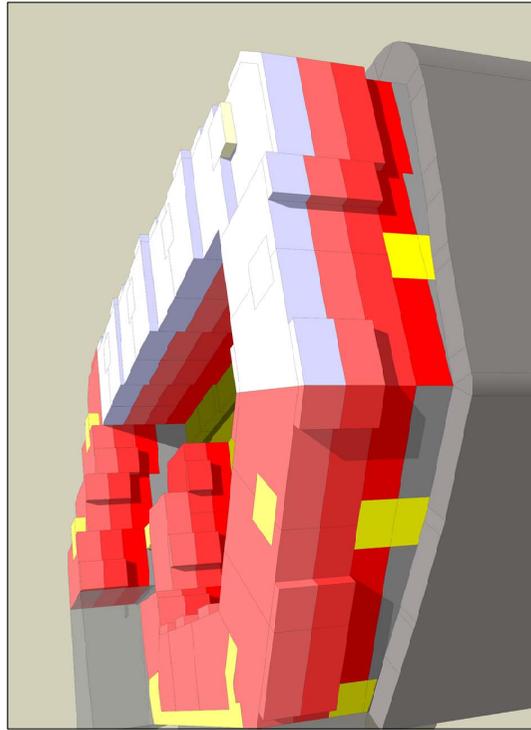
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



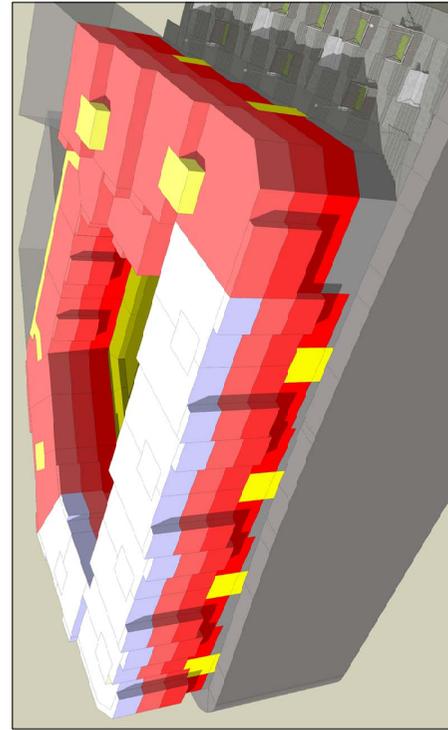
VOLUMETRIA VISTA DESDE AVDA. LA GALERA Y CALLE MEMBRILLEROS



VOLUMETRIA VISTA DESDE ESQUINA AVDA. LA GALERA Y CALLE PINTOR JOSÉ JORGE ORAMAS



VOLUMETRIA VISTA DESDE ESQUINA CALLE PINTOR JOSÉ JORGE ORAMAS Y RAMPA-ESCALERA LOS GUABEROS




Firmado digitalmente por
LAZARO SANCHEZ
ANTONIO JAVIER -
29122371R

ESTUDIO DE DETALLE
 para ordenación de volúmenes

Parcela 67A de Tomaracele II, Las Palmas de Gran Canaria.
 promotor: INMOBILIARIA CANARIAS S.A.
 arquitecto: ANTONIO LAZARO SANCHEZ
 nº CSCAE: 433110
 fecha: diciembre 2020



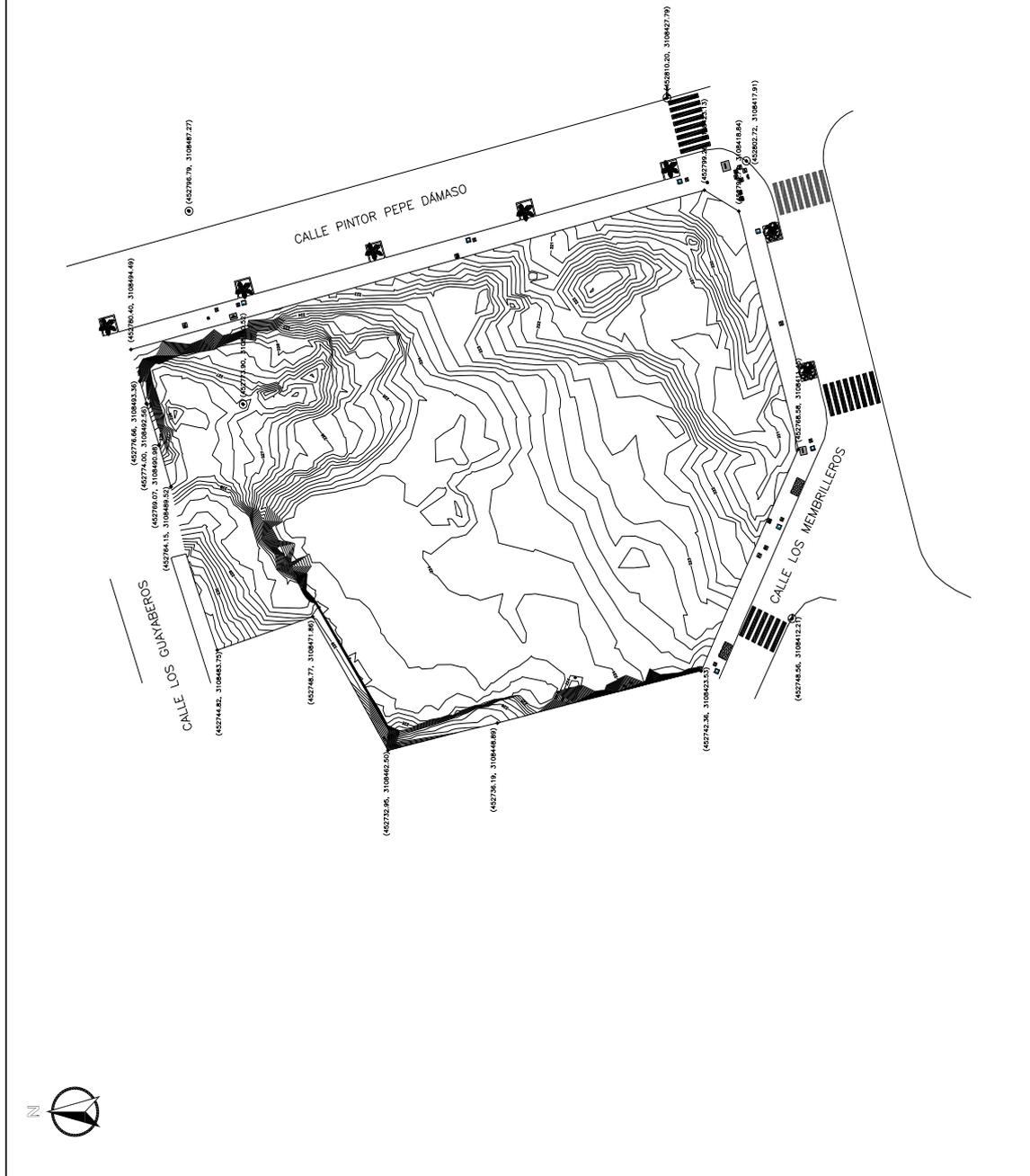
SIN ESCALA

09

VOLUMETRIA DEL CONJUNTO

PERSPECTIVAS

PLANO TOPOGRÁFICO



MAYO 2018

ESTADO ACTUAL _ Calle Pintor Pepe Dámazo _ Las Palmas de G. C. _ E 1:500

BGO NAVARRO - Geomática y Topografía

Begonia Navarro Marrero - Ingeniero Técnico en Topografía - Nº colegiado 5.970

www.topografia.bgonavarro.es

plano 1 de 1

Documento firmado por:

ANTONIO JAVIER LAZARO SANCHEZ

Fecha/hora:

12/01/2021 11:39

2021 - 3779

12/01/2021 11:38

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



N006754ad1380c018bb07e5118010b26g

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