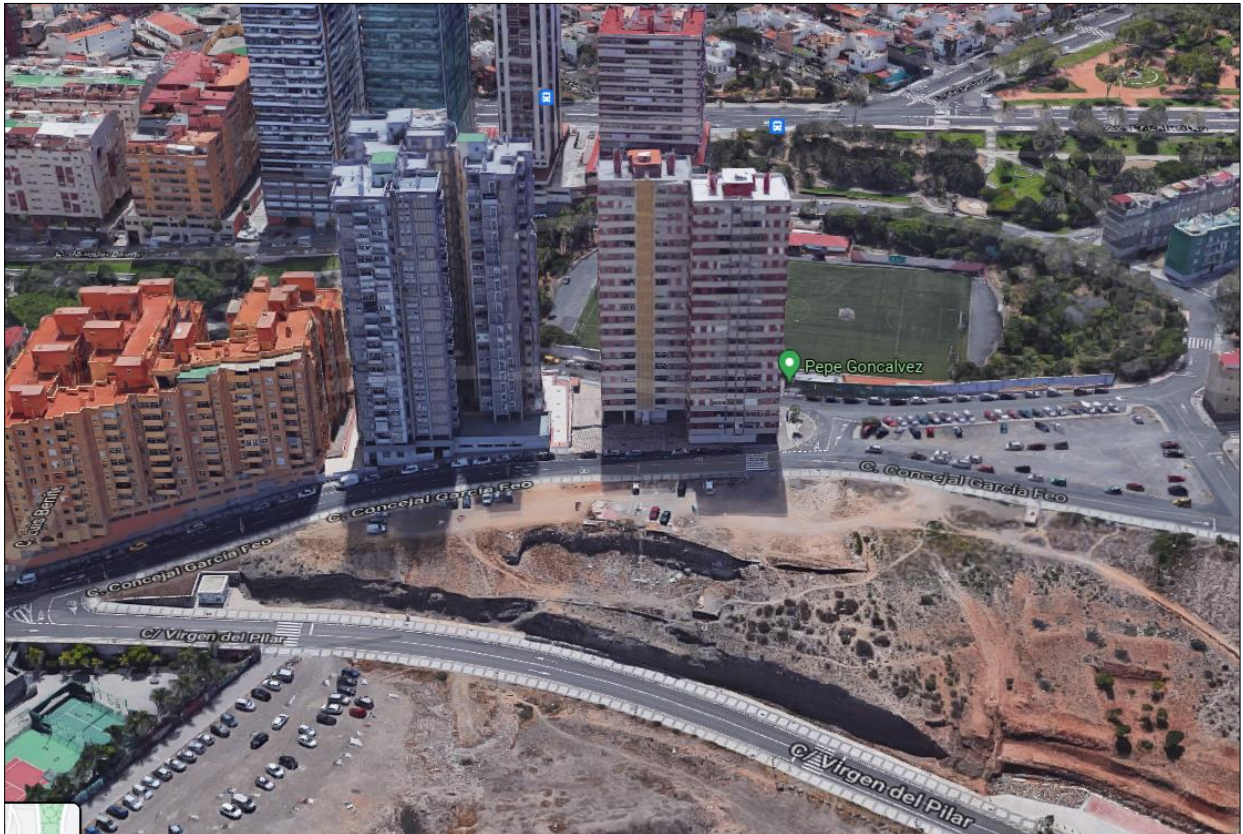


ESTUDIO DE DETALLE DEL Vp03. Pepe González. Norte



JULIO 2022

COORDINACIÓN MUNICIPAL
María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

COORDINACIÓN DE GEURSA:
Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

EQUIPO REDACTOR:
Manuel Cerpa Marrero
Arquitecto

Luis Pérez Cañón
Técnico Jurídico

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO:
María del Pino Jansson Mayor
Edición Cartográfica. SIG

María Zoraida López León
Edición de textos

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	1
1. DATOS GENERALES	1
1.1. PROMOTOR	1
1.2. OBJETO DEL ESTUDIO	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. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, PGO-2012 Y MODIFICACIÓN DE 7 DE AGOSTO DE 2020.....	5
3. ESTADO ACTUAL	6
3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	6
3.2. TOPOGRAFÍA	11
3.3. PARCELAS AFECTADAS	13
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	16
5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.....	19
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.....	31
II. PLANOS DE INFORMACIÓN	32
I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
I.02 PGO 2012 Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	
I.03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y PERFILES	
I.04.01 PERFILES TRANSVERSALES (1)	
I.04.02 PERFILES TRANSVERSALES (2)	

I.04.03 PERFILES TRANSVERSALES (3)	
I.05 PERFILES LONGITUDINALES	
I.06 PARCELA, DIMENSIONES Y SUPERFICIES	
III. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	32
O.01 PLANO DE NIVELACIÓN: PLANTA BAJA	
O.02 PLANO COTAS +97.50 Y 100.55	
O.03 SECCIONES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE PERFILES	
O.04 MONTAJE SOBRE ORTO	

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en adelante Promotor, y en calidad de propietario único de los terrenos de titularidad pública incluidos en el ámbito de la manzana definida como "*Vp-03. Pepe González. Norte*".

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del presente documento es completar las estipulaciones establecidas por el Plan General del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria, en la manzana diferenciada como Vp-03 del plano de *Regulación del Suelo y la Edificación, Hoja 15-O*, en orden a establecer las cotas de referencia para la medición de alturas de la edificación, con el fin de concretar las rasantes en el sistema viario que la rodea, y definiendo la volumetría de la edificación a realizar en la misma, en desarrollo de los principios del Plan General.

A este respecto hay que destacar que la manzana que se incluye en el presente Estudio de Detalle se encuentra sin edificar, 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), y el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que define la ordenación de la zona objeto del Estudio de Detalle. El Plan General vigente (PGO-2012) aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012 incluye la parcela objeto del Estudio de Detalle en el ámbito del "*Vp-03-Norte*", según plano de regulación del suelo y la edificación RS-150 del PGO-2012.

El PGO-2012 en sus Normas de Ordenación Pormenorizada establece los parámetros de ordenación de la parcela.

Dicha normativa ha sido afectada por la Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria, según Anuncio del 7 de agosto de 2020 y publicado en el BOC del 28 de agosto de 2020.

2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

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

Artículo 134. Instrumentos complementarios

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

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

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

A este respecto, el objetivo del presente Estudio de Detalle es completar la ordenación del PGO 2012 en una manzana concreta del suelo urbano delimitado, cumpliendo con el precepto legal transcrito.

Artículo 139. Límites de la potestad de planeamiento urbanístico

Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

- a) Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante ley.*
- b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de esta ley.*
- c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse 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.

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.*

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.

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.*

El Promotor del presente documento es el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, dada su condición de propietario de las parcelas segregadas del Plan Parcial de la Minilla, como así consta en el Patrimonio Municipal de Suelo, 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 las parcelas privadas, por lo que no resulta necesario dar audiencia expresa a otros titulares de derechos en el ámbito.

2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, PGO-2012 Y MODIFICACIÓN DE 7 DE AGOSTO DE 2020

La Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, de 7 agosto de 2020, y en lo que respecta a los estudios de detalle, establecen lo siguiente.

Artículo 1.1.11 Estudios de Detalle

1. *Los Estudios de Detalle tendrán el siguiente objeto:*

- a) *Completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a alineaciones y rasantes, así como a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, a la accesibilidad y a la eficiencia energética.*
- b) *También podrán regular aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

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.

3. ESTADO ACTUAL

3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de Actuación del Estudio de Detalle "Vp-03. Pepe Gonçálvez Norte" lo conforma la manzana delimitada por:

Al Norte: intersección calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar.

Al Este: calle Concejal García Feo.

Al Oeste: calle Virgen del Pilar, y el Sistema General Deportivo de La Ballena (SG-09).

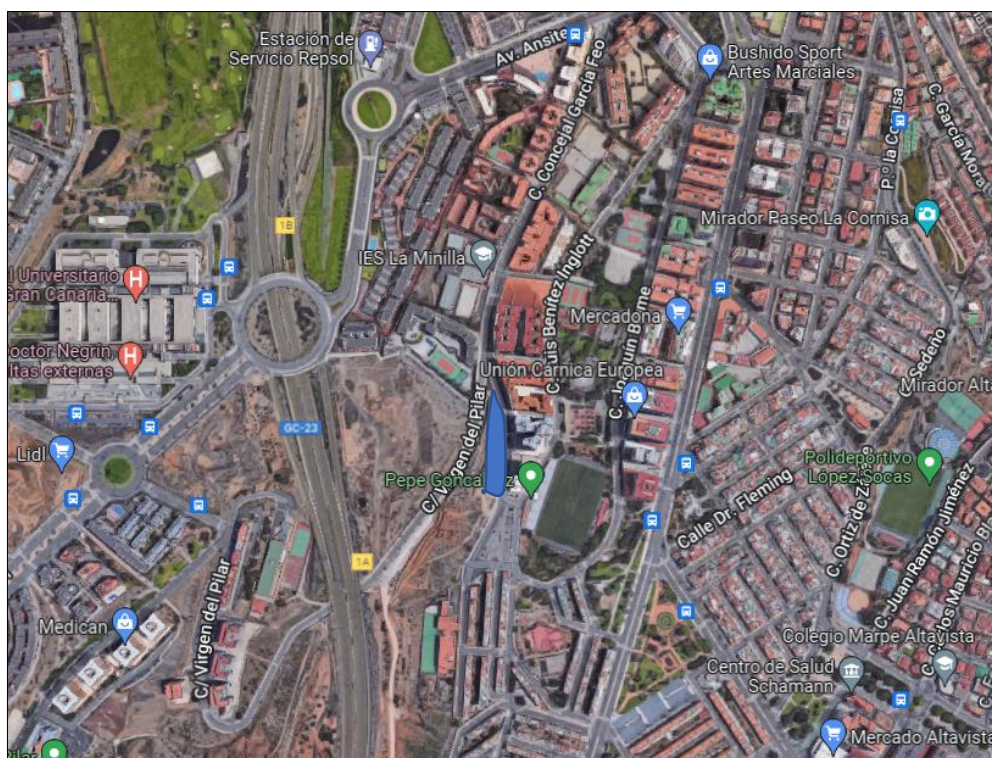
Al Sur: Plataforma de tránsito (PT).

La Plataforma de Tránsito (PT) es la fijada por el Plan General al Sur del ámbito y que separa la parcela "Vp-03-Pepe Gonçálvez-Norte" de la "Vp-04-Pepe Gonçálvez- Sur". Estos límites se ciñen a los fijados por el PGO.

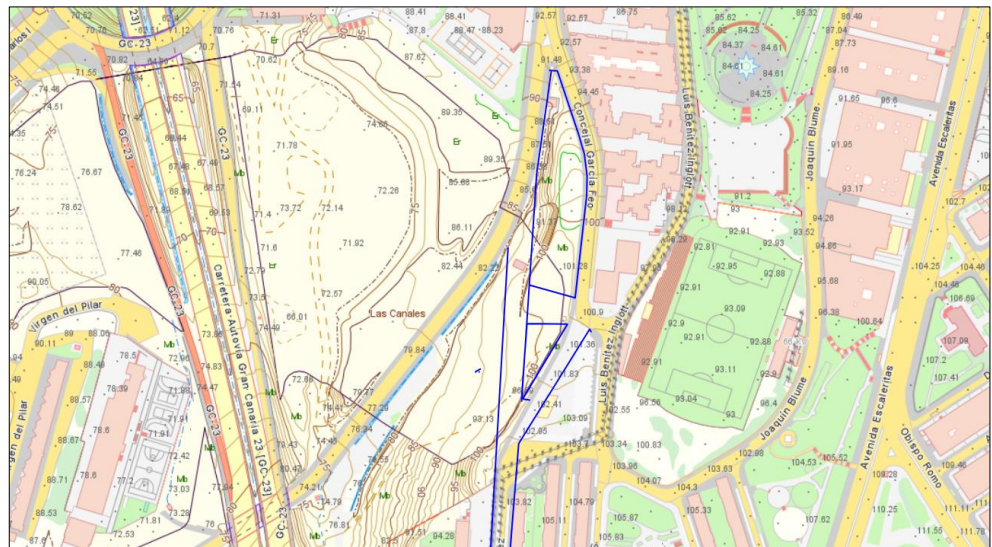
No todos estos límites existen físicamente, al no estar ejecutados en la actualidad, pues parte del límite Poniente a partir de la calle Virgen del Pilar lo define un vial sin ejecutar que le separa del SG-09 de La Ballena, al igual que tampoco está ejecutada

la Plataforma de Tránsito en su límite Sur. Sin embargo, las Calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar están ejecutadas definiendo alineaciones y rasantes totalmente urbanizadas con todas sus infraestructuras.

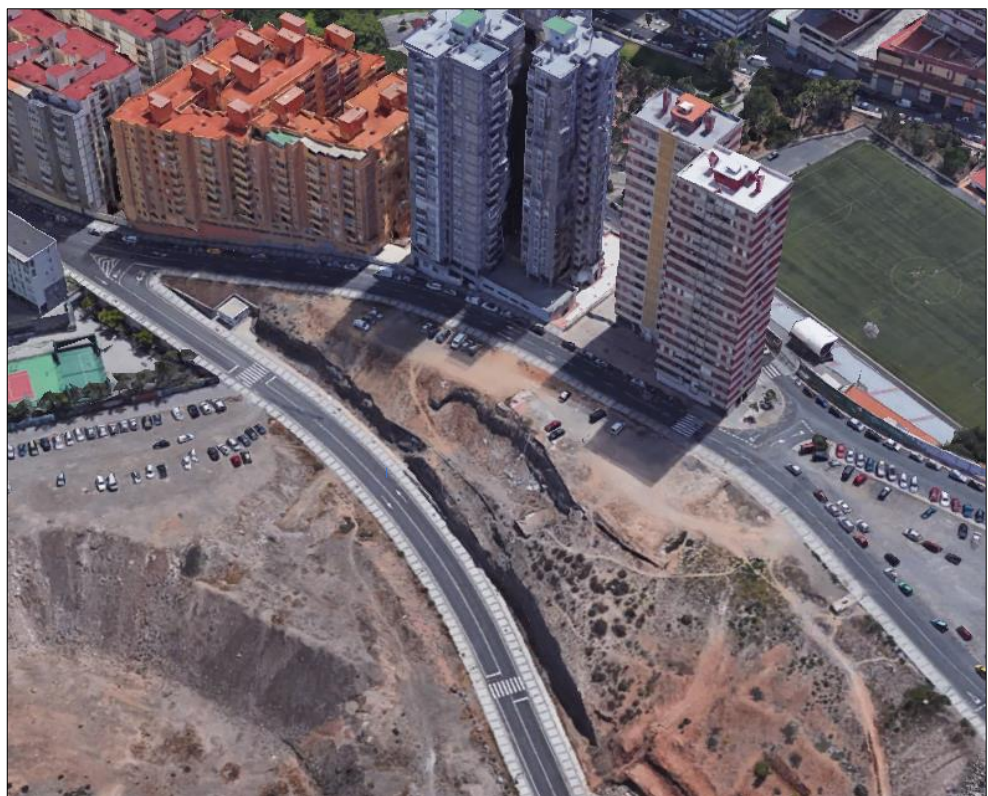
Este ámbito se caracteriza por estar situado en la ladera Naciente del Barranco de la Ballena y colindante con el "Sistema General Parque Deportivo de La Ballena (SG-09)", muy visible desde la autovía de Circunvalación GC-3, presentando además importantes desniveles, cuyo desnivel máximo por el límite Sur, es de hasta de hasta 20,00 metros, medidos en el perfil que va desde la rasante de la calle Virgen del Pilar hasta la calle Concejal García Feo.



Situación de la parcela del Vp-03.Norte. Fuente: Google Maps



Situación de la parcela del Vp-03.Norte. Fuente: Google Maps



Vista aérea del ámbito. Fuente Google Earth

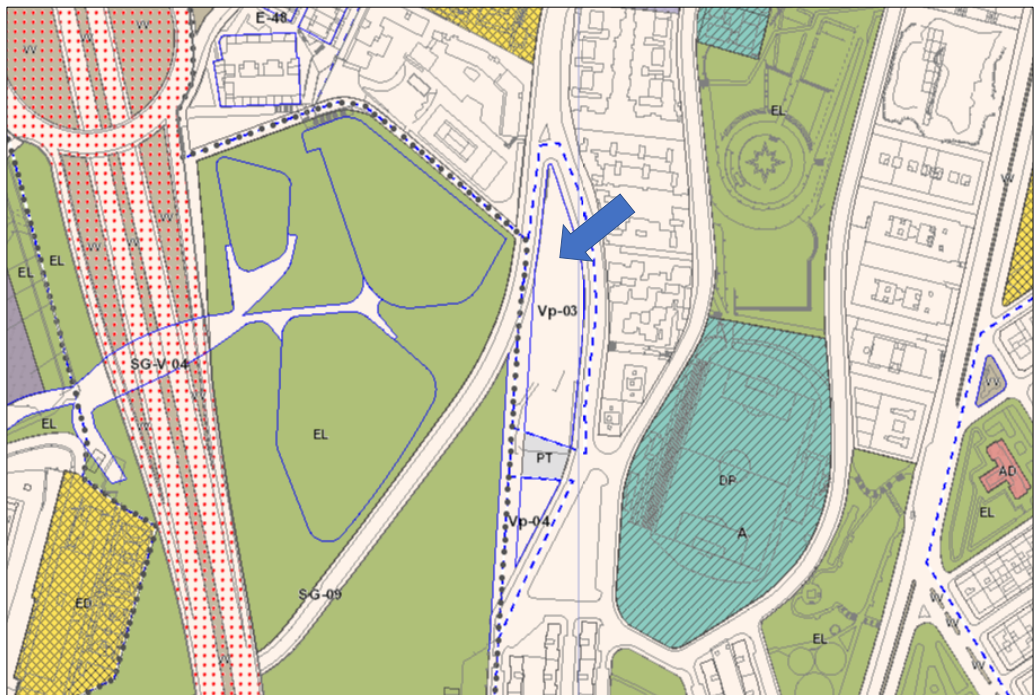


Vista desde la calle Virgen del Pilar

De acuerdo con el levantamiento topográfico la manzana completa del Vp-03, abarca una superficie total de 3.714,00 m², con una longitud Norte-Sur de unos 154 metros lineales y ancho medio Este-Oeste de 30,35 metros.

El ámbito se reduce a la parcela Vp-03, tal como figura trazada en el Plan General (PGO) de Las Palmas de Gran Canaria, fijando las alineaciones conforme a las calles que la circundan actualmente, excepto la parte en ladera al Oeste que colinda con el Sistema General del Parque de la Ballena (SG-09), donde el espacio libre de la parcela se prolonga formando una continuidad con el espacio libre del SG-09, al igual que la Plataforma de Tránsito (PT) y que están sin ejecutar.

De todas formas, siendo el Promotor del presente Estudio de Detalle el propio Ayuntamiento, las obras pendientes de urbanización y de las zonas libres se ejecutarán de forma paralela con la promoción de las obras de edificación.



Ámbito señalado en el PGO (Hojas 15-O y 15-P)

Es importante resaltar que la parcela se encuentra actualmente sin edificar, aunque existe una pequeña edificación tipo caseta de hormigón de una Estación Transformadora situada al norte de la parcela, adosada a la calle Virgen del Pilar y próxima al vértice de intersección con la calle Concejal García Feo. Las dimensiones aproximadas de esta instalación son de 6 x 6 metros en planta y 2,30 metros de altura.



Situación de la Estación Transformadora. Fuente: Google Maps

3.2. TOPOGRAFÍA

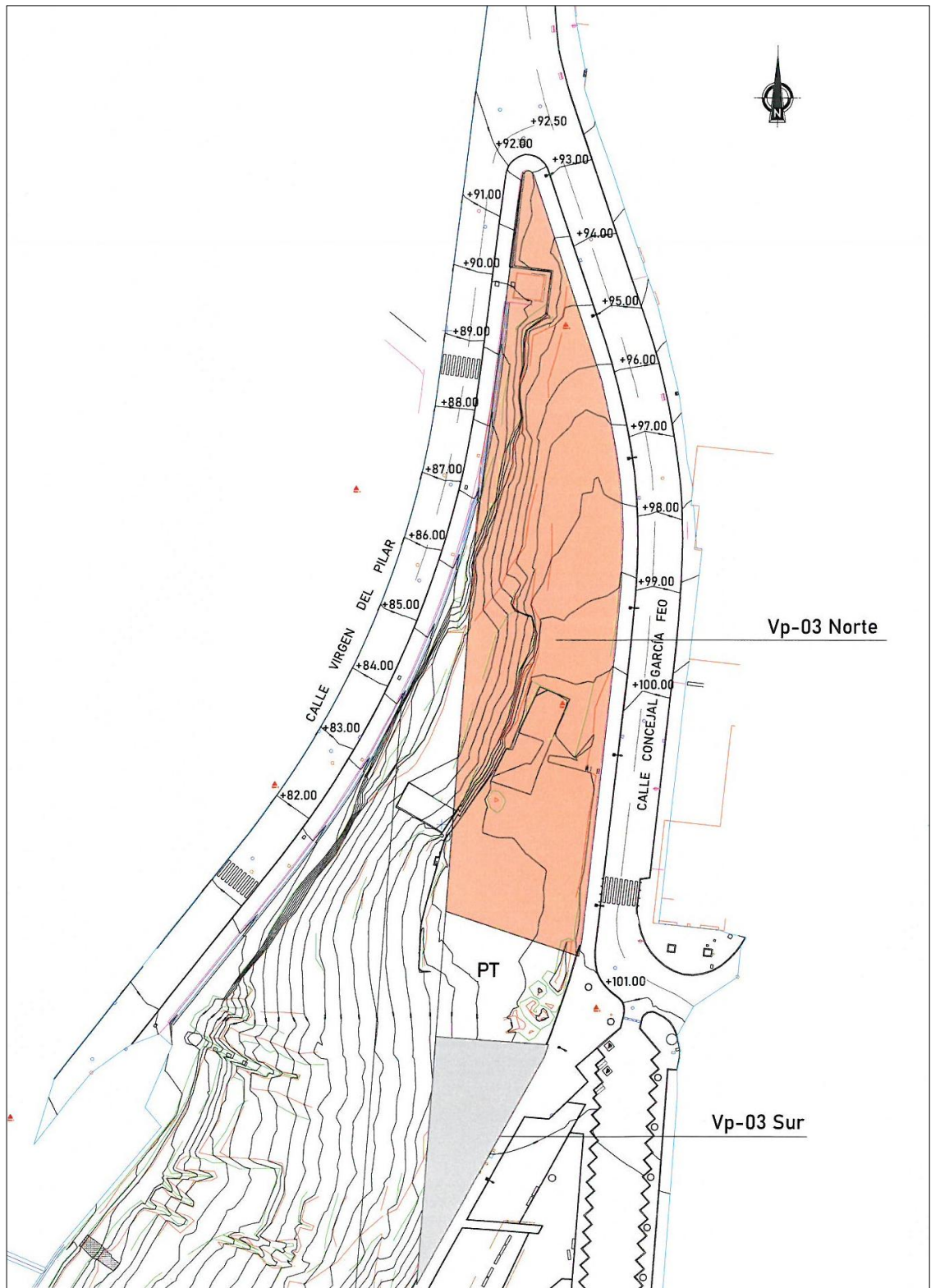
Tal como ya se ha comentado en apartados anteriores la parcela se encuentra en ladera, y en consecuencia presenta grandes desniveles en sentido Este -Oeste, siendo la de mayor cota la calle Concejal García Feo y la de cota inferior la calle Virgen del Pilar. Las cotas tomadas a ejes de calles son las siguientes:

- Por la Calle Concejal García Feo, existe un primer tramo que va desde la +92.50 en su intersección con el eje de la calle Virgen del Pilar hasta la +100.00, alcanzando un desnivel de 7,50 metros en una longitud de 114 metros, dando una pendiente del 6,50%, y acaba en un último tramo prácticamente llano de 56,00 metros de longitud con una pendiente del 1,8%.
- Por la calle Virgen del Pilar, oscilan entre la +82.00 y la +92.50, con un desnivel de 10,50 metros en una longitud de 153 metros, lo que da una pendiente media aproximada del 7%.

Tal y como se observa en la topografía de la parcela (imagen adjunta), entre los fuertes desniveles y la estrechez de la parcela sugieren establecer una plataforma de nivelación intermedia de apoyo de la edificación de manera que se adapte mejor a la topografía, y que logre integrar la actuación en esta zona particular de la ciudad, sin necesidad de escalonamientos en el eje longitudinal. Esta solución posibilitará la edificación mediante bloques aislados que se integren en el entorno edificado, dada su fuerte presencia desde la Autovía de Circunvalación, y a su vez, dejar la Estación Transformadora oculta bajo la plataforma de nivelación.

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

La parcela por su cota superior y en coincidencia con la rasante de la calle Concejal García Feo, presenta una planicie que actualmente se utiliza como aparcamiento en superficie.



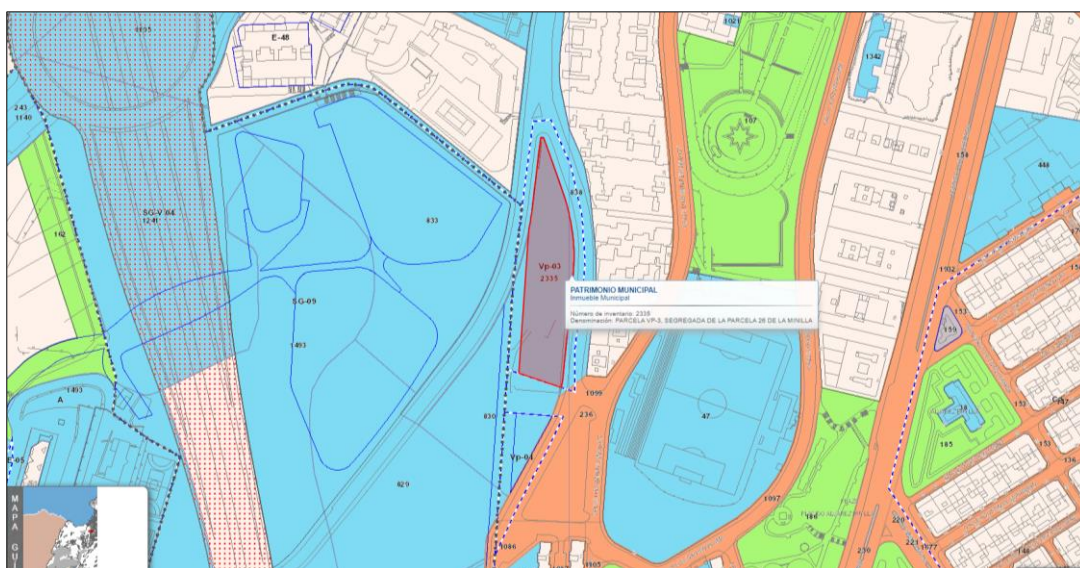
Levantamiento topográfico con la parcela Vp-03.Norte.



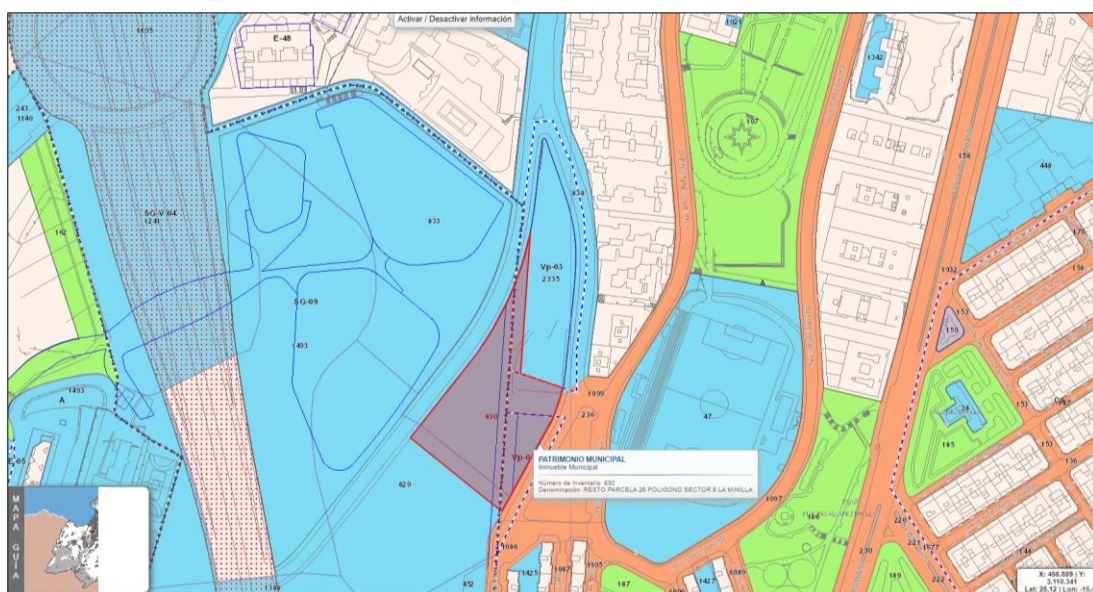
Diferentes vistas aéreas de la parcela y del entorno. Fuente: Google Heart

3.3. PARCELAS AFECTADAS

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, junto con el Sistema General del Parque Deportivo de La Ballena (SG-09), es en su totalidad suelo público y de propiedad municipal, identificadas con Número de inventario: 2335. Parcela Vp-3, junto con la parcela contigua del Vp-04, número de Inventario 830, ambas segregadas de la parcela 26-La Minilla.




Parcela Vp-03. Plano del Patrimonio Municipal de Suelo.



Parcela Vp-04. Plano del Patrimonio Municipal de Suelo

En la Sede Electrónica del Catastro figura como una única propiedad, con Referencia Catastral 6898109DS5069N0001KE, y una superficie total de 20.073 m².



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6898109DS5069N0001KE

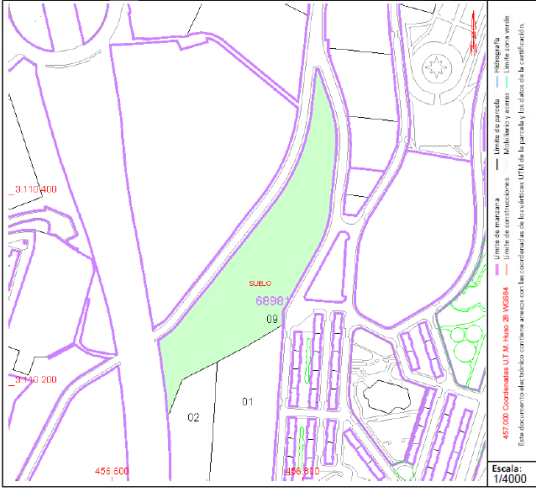
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOCTOR ALBERTO GARCÍA IBA Suelo
35011 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 20.073 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento de información contiene enlaces con las coordenadas de los edificios IPI de la parcela. Los datos de la cartografía.
457.000 Coordenadas UTM. Año: 2018. WGS84
Escala: 1:4000

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"

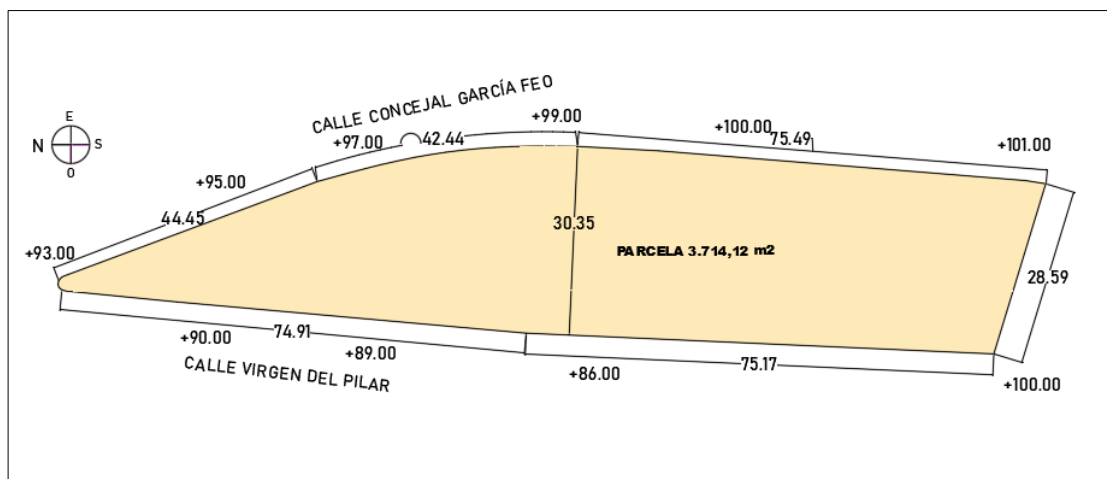
Miércoles, 23 de Febrero de 2022

Parcela catastral de la parcela. Fuente: Dirección Gral. del Catastro.

La parcela y sus dimensiones.

La parcela se caracteriza por su forma alargada acabada en pico, cuya longitud es de unos 154 metros y ancho máximo de 30,00 metros aproximados, en forma de trapecio puntiagudo, donde el pico coincide con el vértice de las calles Virgen del Pilar y la calle Concejal García Feo, dicha forma abarca una superficie de 3.714 m².

Los linderos alargados dan a Naciente y Poniente, mientras los otros dos dan al Norte y al Sur. Esta orientación favorece la sostenibilidad aprovechando al máximo las aportaciones energéticas de la luz solar, tanto en climatización como en luminosidad.



Dimensiones y superficie de la parcela definida en el PGO, para el Vp03-Norte.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El objeto de este Estudio de Detalle es la fijación del plano de nivelación, donde se establecerá la cota de referencia a partir de la cual se tomará la medición de las alturas de la edificación.

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

La Ordenanza de Edificación que afecta a esta parcela es la definida en la Modificación de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria, Capítulo 5.12. **Norma Zonal Vp**, que corresponde a parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con el fin de atender a las necesidades del municipio y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada cuyas determinaciones genéricas se especifican en los arts. 5.12.1, 5.12.2 y 5.12.3., que se transcriben a continuación:

Capítulo 5.12 NORMA ZONAL Vp

Corresponde a parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con el fin de atender a las necesidades del municipio y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 5.12.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Vp en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.12.2 **Obras y actividades admisibles**

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

Artículo 5.12.3 **Aplicación**

1. Son de aplicación, para cada parcela calificada como Vp, todos los parámetros establecidos en el artículo correspondiente de esta Norma Zonal.

Por otro lado, dentro del capítulo 5.12 de la Norma Zonal Vp, se establecen las determinaciones específicas del “Vp03. Pepe González. Norte”, en el artículo. 5.12.6, apartados 1 al 5, cuya transcripción es la siguiente:

Artículo 5.12.6 **Vp03. Pepe González. Norte**

1. Condiciones de parcela:
 - a) Parcela mínima: indivisible.
2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
 - a) Deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle, que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes.
 - b) El Estudio de Detalle fijará las cotas de referencia para la medición de alturas de la edificación respetando las siguientes limitaciones:
 - Hacia los linderos norte y poniente se definirá un único plano de nivelación coincidente con la rasante oficial en el punto de encuentro entre ambos linderos.
 - Hacia el lindero de naciente se definirán varios planos de nivelación de tal forma que, situados por debajo de la rasante oficial, la diferencia ente el de menor y el de mayor cota sea inferior a una (1) planta de altura.
 - La conexión entre dos cotas de referencia colindantes se resolverá con soluciones accesibles.
 - c) Bajo los planos de nivelación, la edificación deberá ejecutarse con las fachadas sobre las alineaciones oficiales.
 - d) Sobre los planos de nivelación, la edificación deberá ejecutarse en bloques aislados con longitud máxima de fachada de sesenta (60) metros.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
 - a) Ocupación: cincuenta por ciento (50%) sobre los planos de nivelación. No se establece limitación bajo los planos de nivelación.
 - b) Edificabilidad: no se establece limitación alguna.
4. Condiciones de altura:
 - a) Altura máxima: ocho (8) plantas sobre el plano de nivelación de menor cota de referencia
5. Condiciones de uso:

- a) Uso cualificado: Vivienda de Promoción Pública en régimen de arrendamiento o destinada a programas públicos de reposición de vivienda, en edificación Colectiva.
- b) Usos vinculados:
- En plantas bajo el plano de nivelación de menor cota de referencia:
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - En plantas bajo el resto de los planos de nivelación, uno o varios de los siguientes:
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.
 - Servicios Comunitarios, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Servicios Públicos, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- c) Usos complementarios:
- En la primera planta sobre el resto de los planos de nivelación podrán implantarse, también, uno o varios de los definidos en el apartado anterior.
 - Residencial, en la clase Residencia Comunitaria, de titularidad pública.
- d) Usos alternativos:
- Residencial, en la clase Residencia Comunitaria, de titularidad pública.
- e) Usos autorizables:
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.

Los parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad en el ámbito del presente Estudio de Detalle se resumen en el siguiente cuadro:

Parcela	3.714,12 m ²
Ocupación máxima: 50% sobre plano de nivelación	1.857,06 m ²
Ocupación máxima bajo plano de nivelación	No se establece
Altura máxima (plantas) sobre plano de nivelación	8 plantas
Edificabilidad máxima.	14.856,48 m ² c (*)
Longitud máxima de edificios	60 metros

- (*) La eficacia máxima no se establece específicamente en la Norma, pero será la que resulte de aplicar la ocupación máxima inicial a la altura permitida, que en el presente caso será la siguiente: $1.857,06 \times 8 = 14.856,48 \text{ m}^2$.

5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

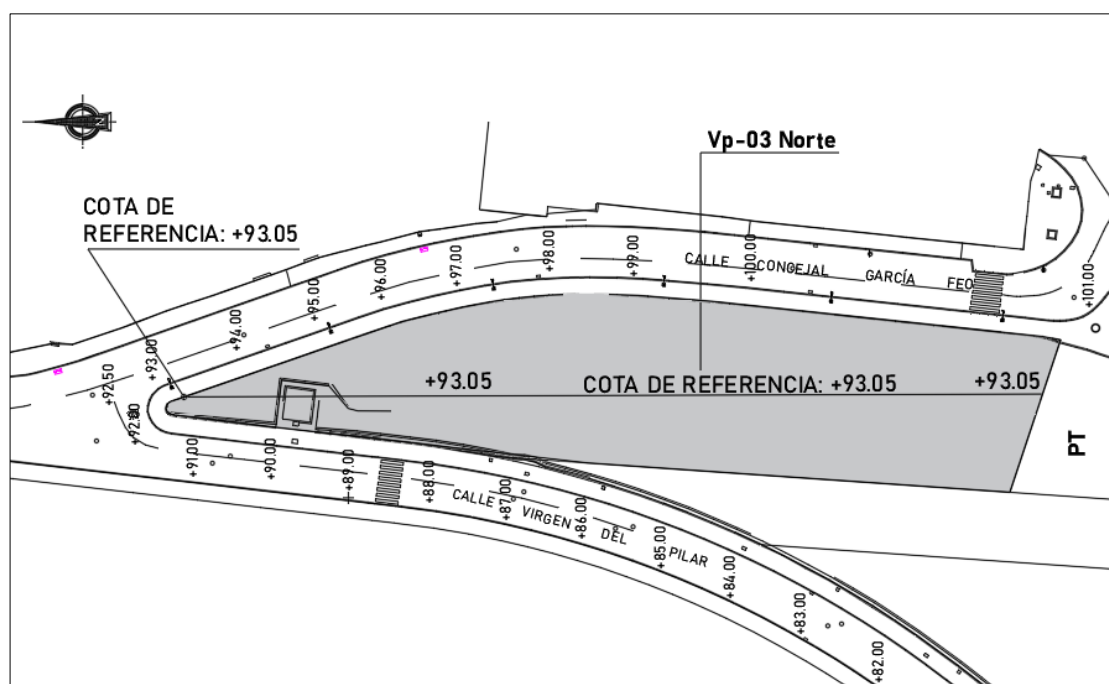
Partiendo de la Ordenanza edificatoria del PGO que le es de aplicación, se define y concreta la volumetría de los edificios a construir, tomando como base una plataforma de referencia para las alturas.

Establecimiento de la plataforma de nivelación y la cota de referencia.

Para establecer la cota de referencia se ha tenido en cuenta lo previsto en el artículo 5.12.6 del PGO, relativo al presente Estudio de Detalle, que en su apartado 2.b), establece que *"Hacia los linderos norte y poniente se definirá un único plano de nivelación coincidente con la rasante oficial en el punto de encuentro entre ambos linderos"*.

A la vista de la topografía, se ha considerado como cota de referencia más adecuada la **cota +93,05**, para establecer en ella el plano de nivelación y la cota de referencia de las alturas. Dicho punto coincide en las proximidades de la intersección de ambas calles, como punto más accesible.

La elección de esta cota de referencia se sitúa de tal forma que nos permite que la siguiente planta sea accesible desde la calle Concejal García Feo en la cota +97.50, Por otro lado, aprovechando que la calle Virgen del Pilar tiene una cota inferior, nos permite plantear una o más plantas bajo el plano de nivelación en semisótano, para uso de aparcamientos con accesos desde dicha calle.



Plano de nivelación propuesto a la cota de referencia +93.05.

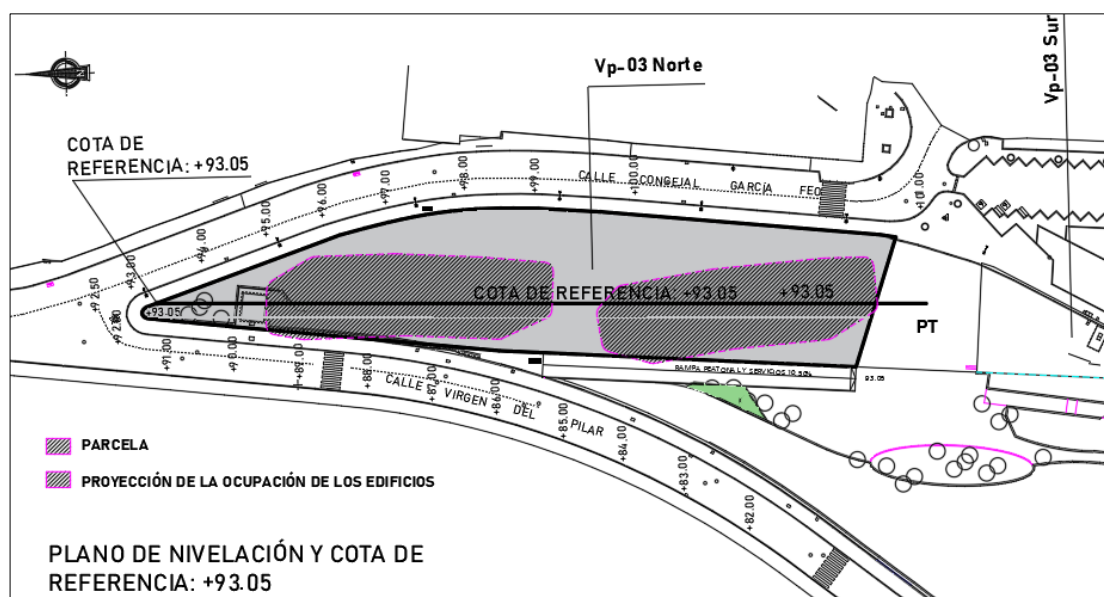
Sobre el plano de nivelación, la edificación deberá ejecutarse en 2 bloques aislados con longitud máxima de fachada de 60 metros cada uno, no contabilizándose en esta longitud los volados abiertos.

La edificación bajo la plataforma de Nivelación se considera como construcción bajo rasante, cuya ocupación será libre y dentro de los límites de la parcela. También se contempla poder dejar bajo el plano de nivelación la Estación Transformadora existente en el extremo Norte de la parcela, cuyo acceso será desde la calle Virgen del Pilar.

Funcionalmente, a nivel de la planta baja se podrán comunicar los dos edificios mediante elementos abiertos, tipo corredores, escaleras, rampas, o similares.

Si por necesidades de la Empresa suministradora de energía se exigiera una nueva estación transformadora para este edificio, se resolverá dentro de los límites del edificio y en la planta más baja de aparcamientos.

Las formalizaciones en plantas y secciones de las imágenes que se incluyen en el presente documento son de tipo esquemático y aproximadas y no suponen formalizaciones normativas.



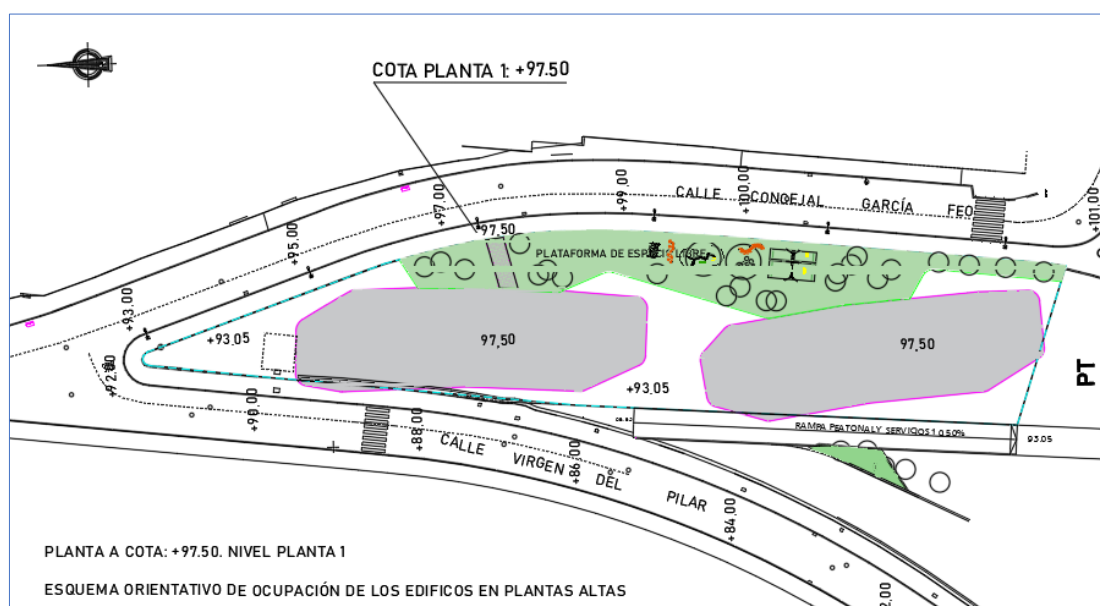
Plano de nivelación propuesto a la cota de referencia +93.05, con una supuesta proyección de los edificios.

En el apartado 2.b) de la Ordenanza Zonal, se fija que: *“hacia el lindero de naciente se definirán varios planos de nivelación de tal forma que, situados por debajo de la rasante oficial, la diferencia entre el de menor y el de mayor cota sea inferior a una (1) planta de altura”*. En el presente Estudio de Detalle, solo definimos un plano de nivelación, que es el definido a la cota +93.05, pues el otro resultará como consecuencia de hacer que la siguiente planta coincida en un punto de la rasante de la calle superior a la cota +97,50, que la hace accesible desde la calle Concejal García Feo. Así mismo, al quedar en gran parte de su longitud por debajo de la rasante se podrá acceder a través de una plataforma horizontal de espacio libre en la parte trasera entre los edificios y dicha calle, añadiendo pasarelas a modo de puentes. De esta manera se logra que las dos edificaciones queden unidas en un solo nivel sin necesidad de escalonamientos, tanto en sentido Norte-Sur como en sentido Naciente-Poniente.

Para adaptarse a la pendiente transversal de la parcela y a las rasantes de las calles, entre la planta baja y la planta alta se ejecutará un muro de contención conformando esa plataforma superior para fijar el acceso a la cota +97,50. El espacio de parcela no ocupada por la edificación en esa plataforma superior deberá tratarse como espacio libre o zona ajardina, de estancia y de ocio posibilitando la instalación de juegos infantiles.

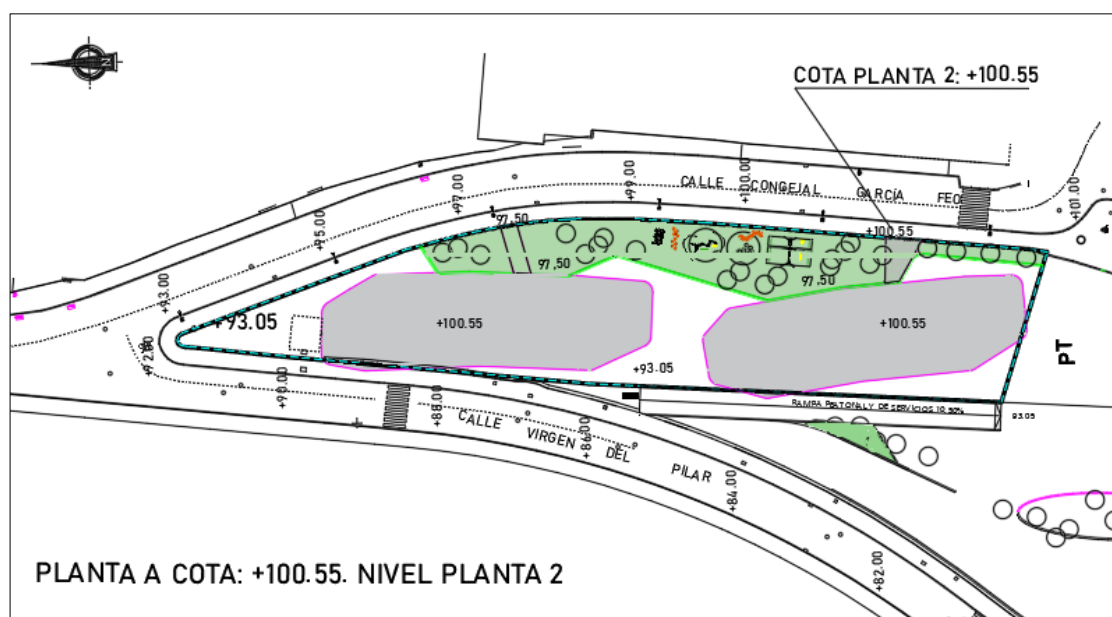
El acceso desde la calle Virgen del Pilar al espacio libre del Sistema General de La Ballena, se define mediante una rampa peatonal y de servicio que conectará por la parte superior con la calle Dr. Alberto García Ibáñez.

Por el lado poniente en su límite con el SG-La Ballena, se define un acceso en rampa de unos 5 metros de ancho con una pendiente media aproximada del 10,5 %, que partiendo de la cota +85.53, con una longitud aproximada de unos 70 metros, desembarca en la cota del plano de nivelación a la +93.05, y que sirve como acceso peatonal y de servicio para los vehículos de servicios público de mantenimiento, limpieza y jardinería.



Plano propuesto a la cota +97.50. 1ª PLANTA EDIFICIOS.

Dado que la calle Concejal García Feo continua ascendiendo en sentido Norte-Sur, se aprovecha el punto de cota +100.55 para establecer otro punto de acceso directo y accesible mediante pasarela directa a la planta 2. En total tendríamos 3 plantas accesibles directamente desde la calle.



Punto accesible a la 2ª planta del Bloque B a la cota +100.55.

En el presente Estudio de Detalle, no se fijan alineaciones, sino que en los planos adjuntos se muestra de forma orientativa una envolvente de las edificaciones que se aproxime a la definitiva del proyecto de edificación.

Se podrán ejecutar vuelos de hasta 2,50 metros sobre aceras existentes y sus linderos, siempre y cuando se cumplan las condiciones de altura libre mínima respecto al espacio público definidas en la Ordenanza Municipal de Edificación.

Habiéndose establecido la plataforma de nivelación y la cota de referencia en la cota +93.05, siendo en esta donde se implantará la planta baja, debiendo el Proyecto edificatorio obtener todos sus niveles a partir de esa plataforma establecida, así como sus volumetrías definidas en el presente Estudio de Detalle.

Fijada la cota +93.05, a modo orientativo y sin carácter normativo se han establecido las cotas de las plantas primera y segunda, donde solo se deberá cumplir que sean accesibles desde la rasante de la calle Concejal García Feo en algún punto coincidente con la edificación. Así mismo, se mantiene el criterio de mínimos escalonamientos, a efectos de mantener una coherencia funcional en las mismas y evitar la complejidad estructural, obteniendo un solo escalonamiento de una planta en el sentido naciente-ponente, que se absorbe con la planta baja diáfana, y la plataforma de espacio libre superior a la cota+97.50.

La ordenación propuesta en el presente documento prevé que el conjunto de la parcela quede unificado por esa plataforma superior en toda su longitud en el eje

norte-sur, y que a través de la primera planta se adapte a la rasante de la calle Concejal García Feo, permitiendo los accesos también desde la calle inferior.

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 nivelación fijada en la cota +93,05 coincide con la rasante en el vértice de la parcela, en la zona de intersección de las Calles Concejal García Feo y Virgen del Pilar, resolviendo la accesibilidad a partir de ese punto al resto de la parcela y a las plantas bajas de los edificios, sin necesidad de salvar peldaños algunos.

En el resto de la parcela que queda libre por su lado poniente, a partir de la rampa de peatonal y de servicio, se propone un tratamiento de espacio libre como prolongación de la plataforma de nivelación a la cota +93,05, reordenándola desde la misma actuación del Estudio de Detalle en el eje norte-sur, así como el tratamiento del talud sobrante que da a la calle Virgen del Pilar. Con lo cual la actuación no se ciñe sólo a los límites de la parcela, sino que su prolongación se justifica incorporando el tratamiento paisajístico de la ladera con zonas pavimentadas, muros revestidos en piedra, zonas verdes y senderos.

Ordenación volumétrica propuesta

De acuerdo a lo que establece la Norma del PGO, la ordenación volumétrica parte de la definición del plano de nivelación y la cota de referencia de la planta baja (+93,05), así como la cota de la planta primera (+97,50), accesible desde el lado naciente, sin crear ningún escalonamiento del edificio en sentido longitudinal ni transversal.

La volumetría de la edificación propuesta sobre el plano de nivelación se resolverá mediante dos cuerpos volumétricos separados entre sí, denominados Bloques A y Bloque B, de longitud de 60 metros cada uno de acuerdo con la Norma del PGO. En esta longitud no se incluyen los vuelos, sino el volumen cerrado del edificio. Ambos cuerpos formarán parte de un proyecto unitario y mantendrán los mismos planos de nivelación, unificando alturas y cornisas.

Ambos bloques estarán unidos en la plataforma de planta baja, así como, en las plantas bajo rasante. En la primera planta a la cota +97.50 coincidiendo con la plataforma de espacio libre se podrán tener conexiones peatonales a nivel de planta entre ambos cuerpos.

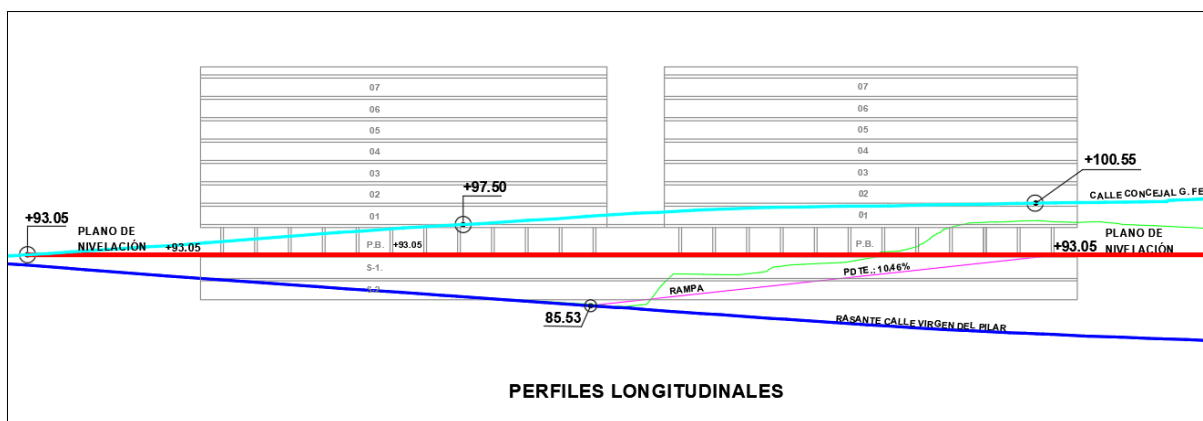
La planta baja podrá resolverse como un soportal diáfano, donde se podrán ubicar los volúmenes que ocupen los portales de acceso, cuartos de instalaciones, salones

comunitarios, y otros cuartos auxiliares, así como las comunicaciones interiores entre plantas baja y primera situada a la cota +97,50 m.

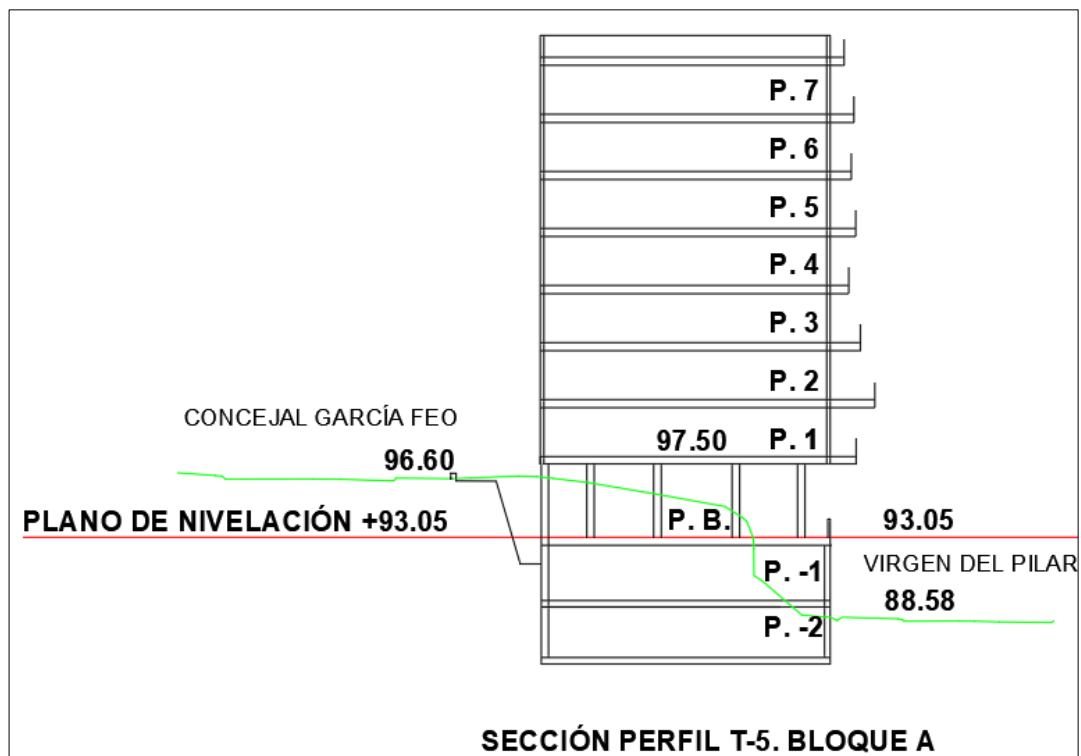
Parámetros urbanísticos:

- Superficie total de la parcela: 3.714,12 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%, con lo que se podrá llegar hasta el 60% de 3.714,12 = 2.228,47 m².
- Altura: 8 plantas a partir del plano de nivelación.
- Altura en metros: por analogía con la Ordenanza M (art. 5.8.8, apartado 2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO), la altura máxima en metros para 8 plantas será inferior a 27,00 metros.
- Cota de cornisa: será la resultante de sumar a la +93.05, los 27,00 metros, es decir, la +120.05.
- La superficie construida máxima será la establecida por la Norma del PGO para la parcela (14.856,48 m²).
- Ocupación bajo rasante: libre dentro de los límites de la parcela (no computable a efectos de superficie construida).
- Vuelos máximos: 2,50 metros.

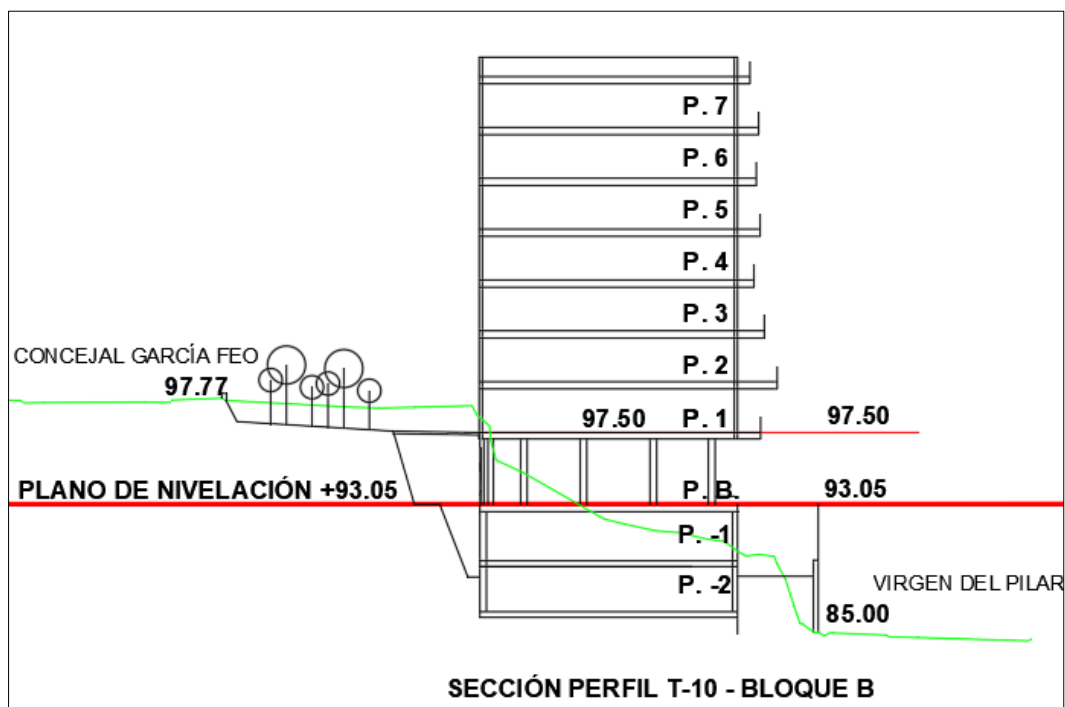
Secciones y perfiles esquemáticos:



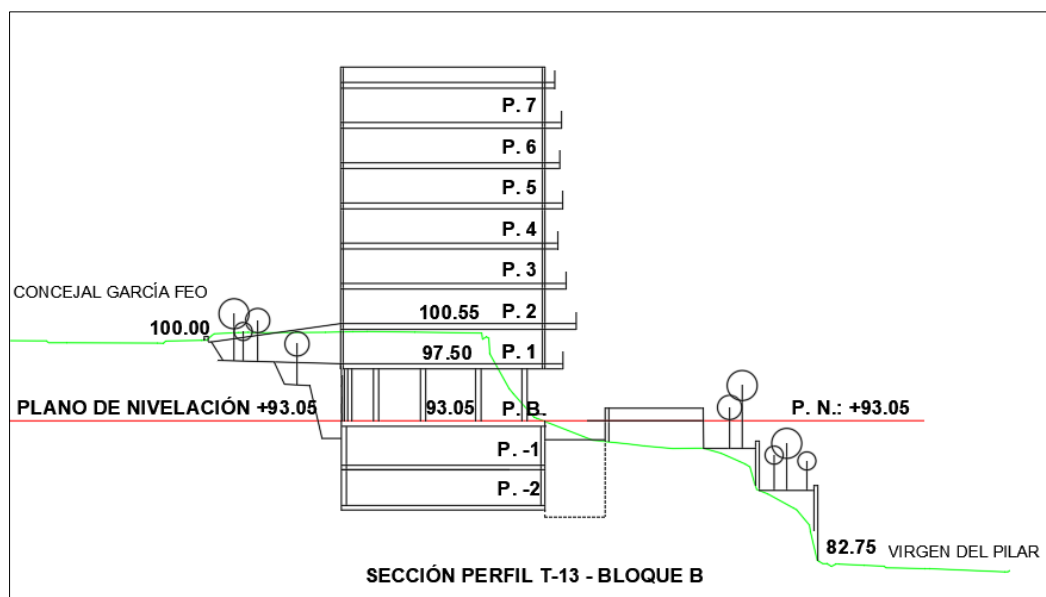
Sección esquemática longitudinal de la posición de los edificios, con respecto a las rasantes.



Sección transversal Bloque A, y plano de nivelación. Terreno en verde



Sección transversal Bloque B, y plano de nivelación. Terreno en verde



Sección transversal Bloque B, y plano de nivelación. Terreno en verde

Con esta solución propuesta de la plataforma de nivelación a la cota +93.05, como cota de referencia, se trata de lograr la mejor adecuación, permitiendo la accesibilidad desde las dos calles en algún punto. Con ello, también se evitan los escalonamientos en su volumen, para que resulte una solución coherente unificando alturas de cornisas entre los dos cuerpos volumétricos, así como buscar la mejor integración de la volumetría resultante en el entorno.

En planta, los dos cuerpos volumétricos de los edificios podrán adoptar formas irregulares y curvilíneas, evitando la rigidez formal y el tradicional volumen paralelepípedo, donde a su vez, las plantas altas difieren entre unas y otras creando un juego volumétrico con los cuerpos volados curvilíneos y distintos entre sí. 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 en sus revestimientos que cumplan las exigencias de ahorro energético exigidos por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Bajo el plano de nivelación se podrán ejecutar una o dos plantas para uso de aparcamientos. De acuerdo con los niveles establecidos las dos plantas bajo el plano de nivelación, quedarán semienterradas por el lado Poniente, al quedar sobre la rasante de la calle Virgen del Pilar, generando fachada hacia la misma.

Cálculo comparativo de los parámetros volumétricos propuestos:

PARÁMETROS	ARTÍC. 5.12.6 DEL PGO	PROPUESTA E.D.
PARCELA	3.714,12	3.714,12
OCUPACIÓN (%)	50%	60% (*)
OCUPACIÓN (m2)	1.857,06	2.228,47 (*)
ALTURA (plantas)	8 PLANTAS	8 PLANTAS
EDIFICABILIDAD	14.856,48	14.856,48

(*) La ocupación podrá ser de hasta el 60%, incluyendo los cuerpos volados.

Implantación de la edificación en planta:

Se proyectarán dos edificios con una misma plataforma de nivelación a la cota +93,05, con alturas máximas de 8 plantas, y la misma altura de cornisa.

Las plantas bajo rasante quedarán en semisótano para uso de aparcamientos en las que una parte de la zona frontal por la calle Virgen del Pilar quedará sobre la rasante de dicha calle. Estas plantas hacen la función de planta de transición entre la topografía del terreno y la plataforma de nivelación, con fachada semienterrada al poniente y adaptada a la rasante natural del terreno. Por la zona trasera las plantas bajo rasante podrán tener muros de contención con formas quebradas y exentos para permitir la ventilación natural en los garajes.

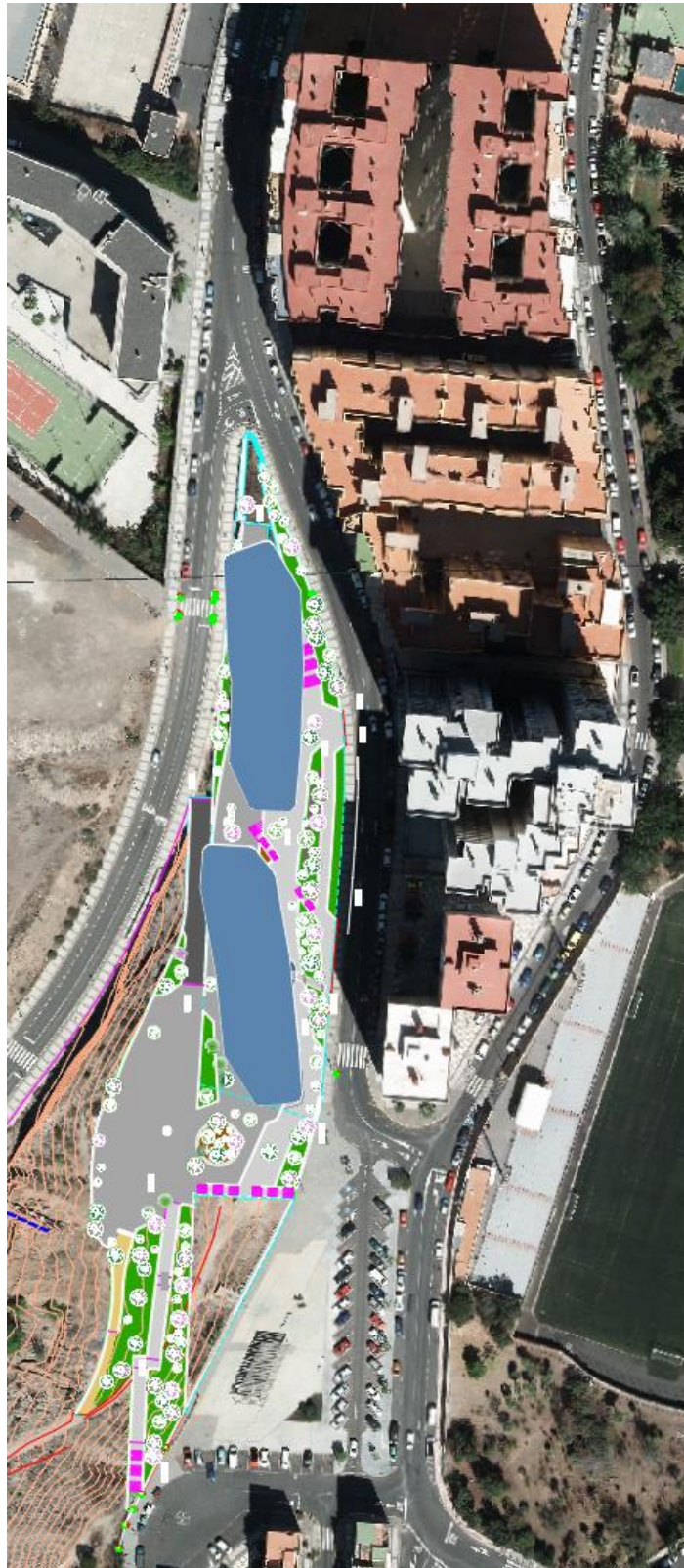


Imagen de una supuesta ordenación con los criterios expuestos sobre ortofoto del conjunto.

La planta baja, absorbe en parte, la diferencia de altura entre la plataforma de nivelación y la planta primera, con acceso a esta última también desde la calle Concejal García Feo, quedando además, prácticamente diáfana conformando un soportal hacia la calle Virgen del Pilar y ocupada solo por los cuerpos volumétricos de los portales de accesos, salones comunitarios y cuartos de instalaciones.

Las plantas altas serán exclusivamente de uso residencial y ocupan el 100% de la envolvente del edificio, con cuerpos volados abiertos de forma diferente en cada planta hasta la planta de cubierta situada a la cota +120,05.

Cuerpos volados

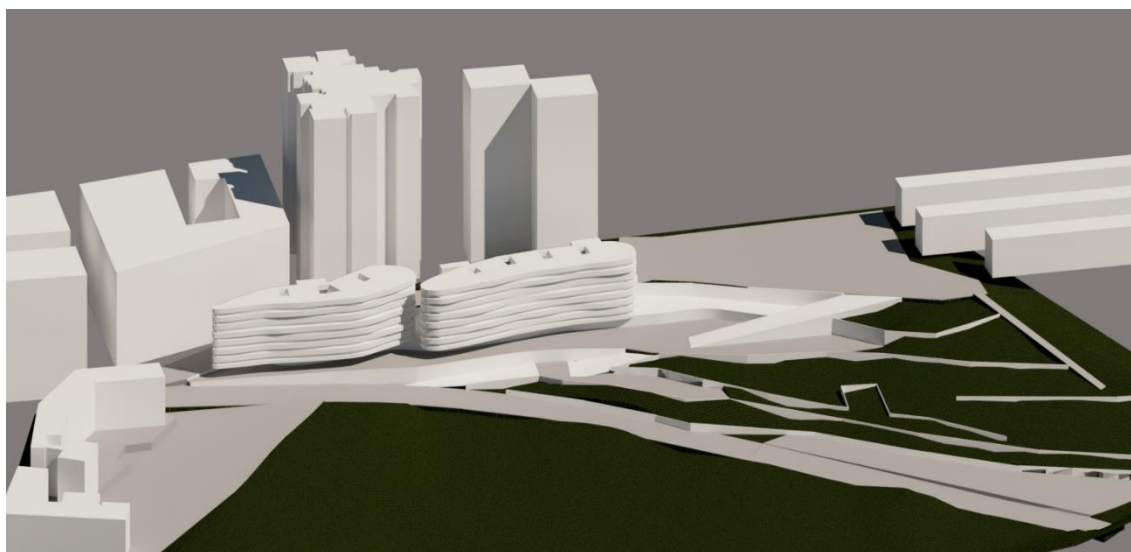
Vuelo máximo: 2,50 metros.

Se establecen los cuerpos volados de las plantas superiores en concordancia con el *art. 53.4 de la Ordenanza Municipal de Edificación*, que admite la posibilidad de dimensiones de los cuerpos volados distintas a las máximas permitidas en aquellas parcelas cuyo ajuste volumétrico se realice a través de un Estudio de Detalle.

La altura mínima con respecto a la acera será la establecida por la Ordenanza Municipal de Edificación.

Imágenes de la volumetría resultante:

Se adjuntan algunas imágenes de maquetas y volumetrías orientativas propuestas por la Oficina Técnica Municipal de Vivienda.



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.
- 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 la sección longitudinal siguiente, se indican los puntos accesibles remarcados por un rectángulo en rojo, desde la calle Concejal García Feo a tres de las plantas del edificio:

- Planta baja: +93.05
- Planta 1: +97.50
- Planta 2: +100.55

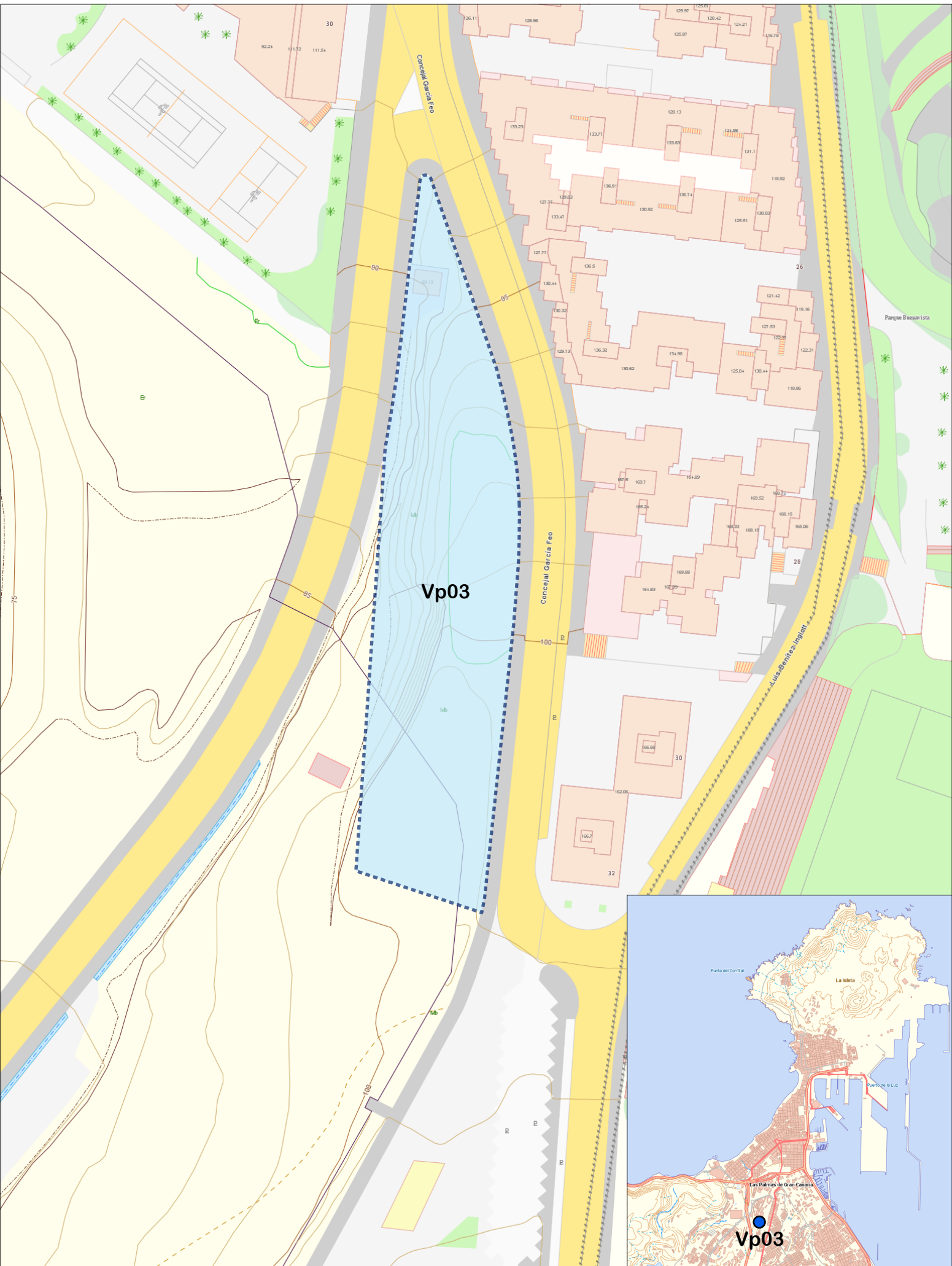
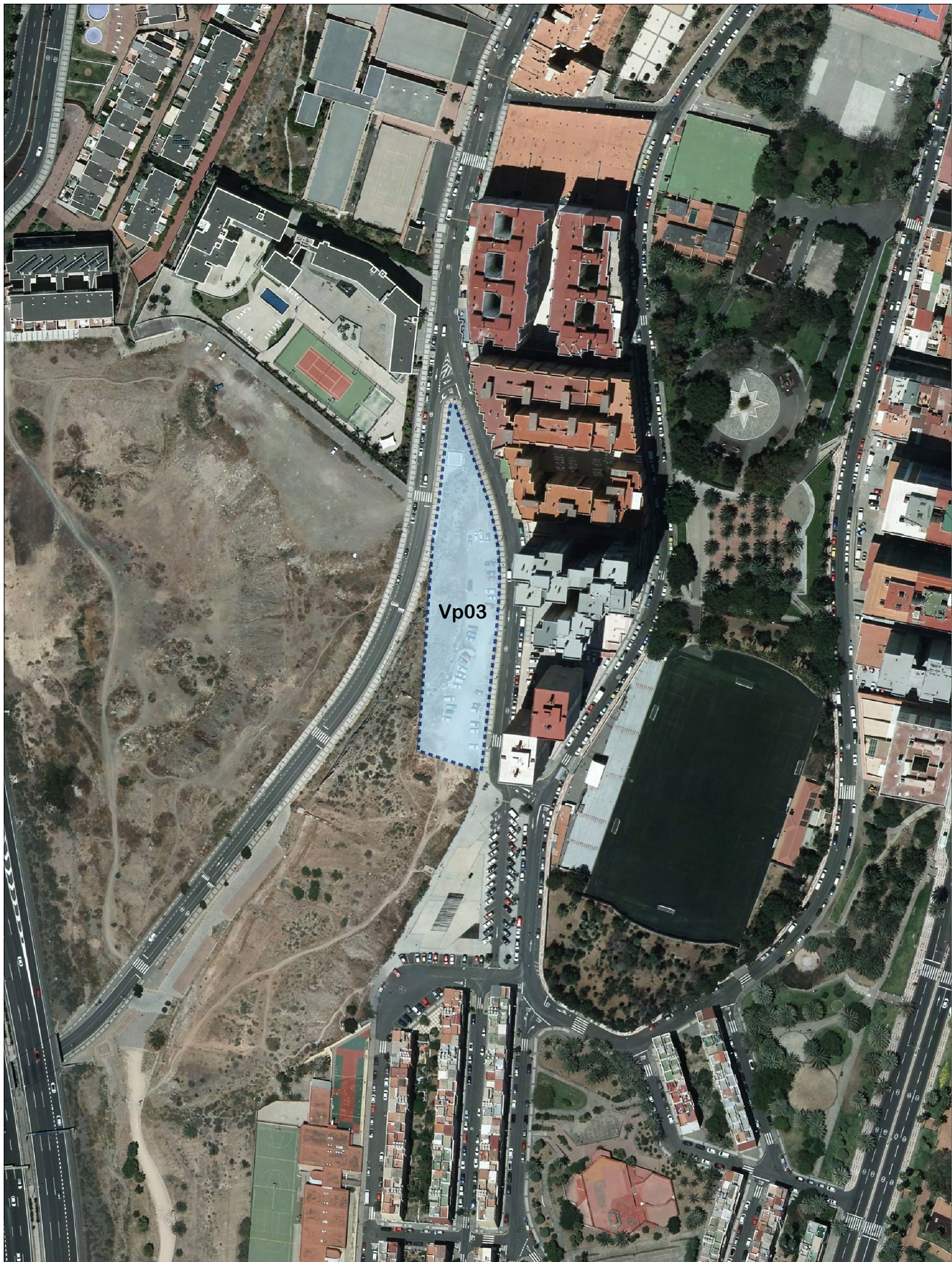
II. PLANOS DE INFORMACIÓN

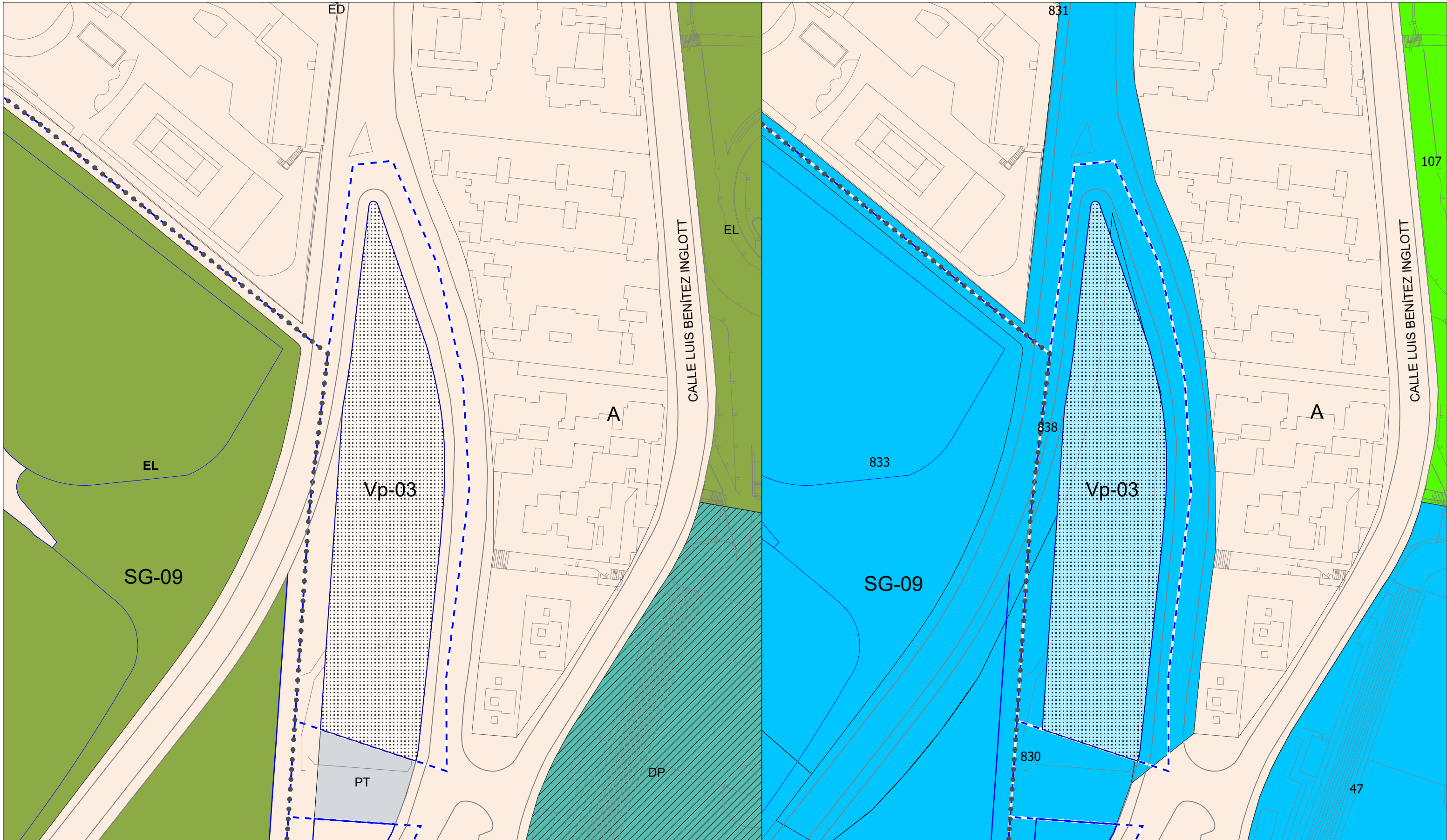
- I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.02 PGO 2012 Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
- I.03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y PERFILES
- I.04.01 PERFILES TRANSVERSALES (1)
- I.04.02 PERFILES TRANSVERSALES (2)
- I.04.03 PERFILES TRANSVERSALES (3)
- I.05 PERFILES LONGITUDINALES
- I.06 PARCELA, DIMENSIONES Y SUPERFICIES

III. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 PLANO DE NIVELACIÓN: PLANTA BAJA
- O.02 PLANO COTAS +97.50 Y +100.55
- O.03 SECCIONES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE PERFILES
- O.04 MONTAJE SOBRE ORTO

PLANOS DE INFORMACIÓN





CATEGORÍAS DE SUELO

SRPN	Suelo Rústico de Protección Natural	SRAA	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola
SRPL	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPC	Suelo Rústico de Protección Costera		
SRPA	Suelo Rústico de Protección Cultural		
SRPH	Suelo Rústico de Protección Histórica		
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		

ÁREAS DIFERENCIADAS

API	Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	UZI	Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
APR	Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	UZR	Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
UA	Unidad de Actuación	UZO	Suelo Urbanizable Ordenado por el PGO
AD	Adiación de Dación	UZO	Suelo Urbanizable Ordenado
DET	Edificio de Detalle	SG	Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres
ESR	Equipamiento Estructurante en su entorno	SGV	Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres

NORMAS ZONALES

B	Barrio Tradicional	Bt	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hilería
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Adosadas
M	Manzana Cerrada	Mr	Manzana de Renovación
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Reserva Urbana
A	Áreas Agrícolas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial
Ra	Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural	Rb	Baja Densidad en Asentamiento Rural

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

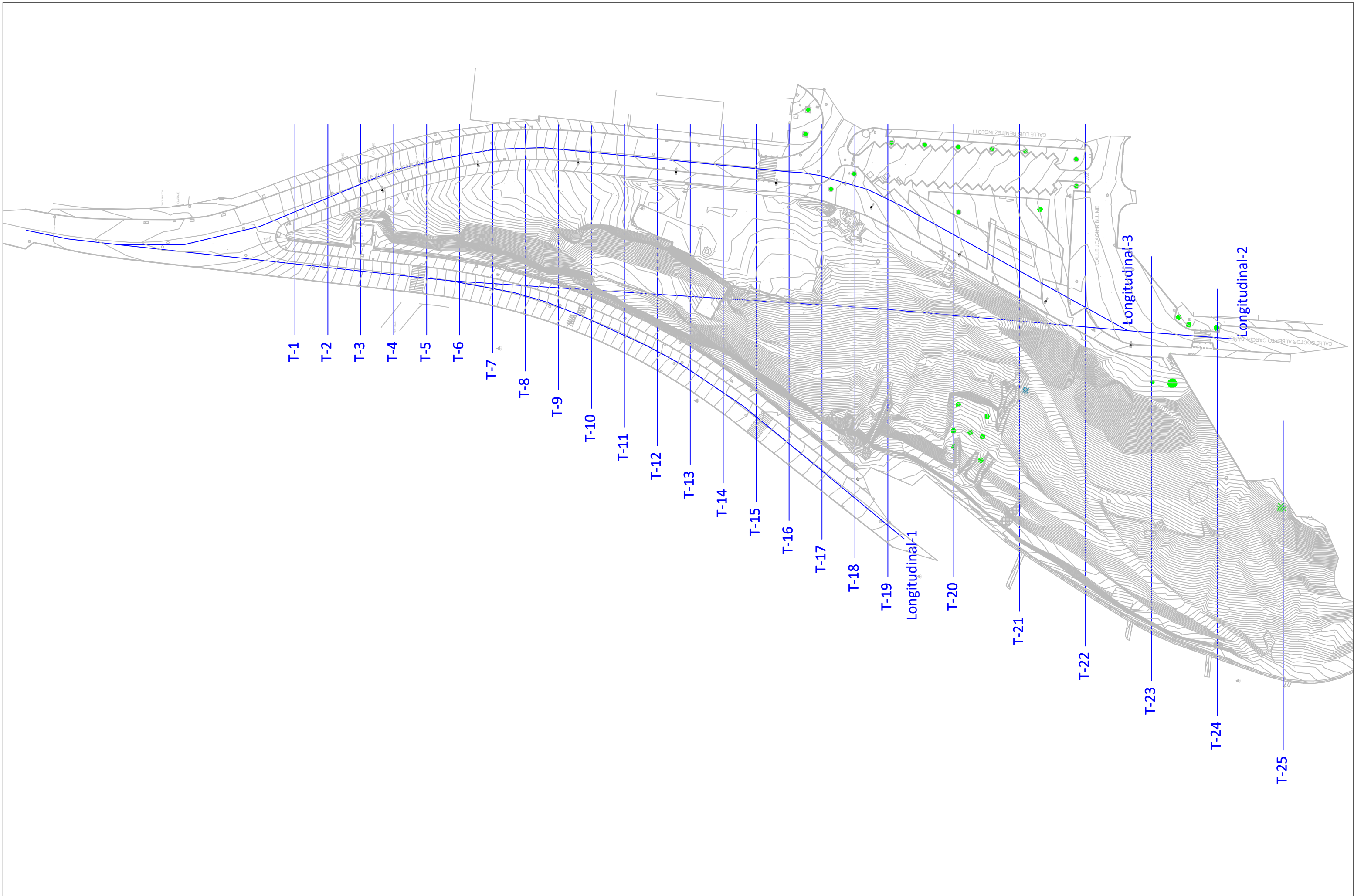
EL	Espacio Libre	EJAP	Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
ED	Educativo	SN	Sanitario
SS	Servicio Sociales	DP	Deportivo
CU	Cultural	RG	Religioso
AD	Administración Pública	SP	Servicio Público
HT	Hotel	CO	Comercial
OF	Oficinas	IT	Intercambiador de Transporte
AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Vial Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural	DT	Dotación en Asentamiento Rural

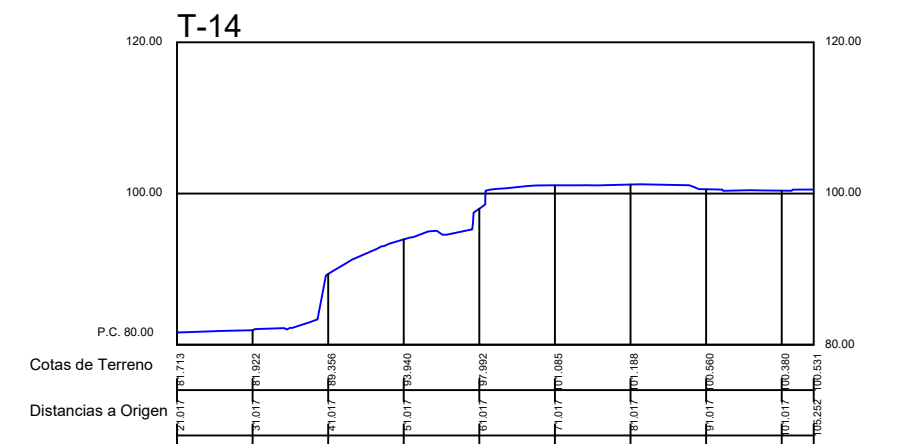
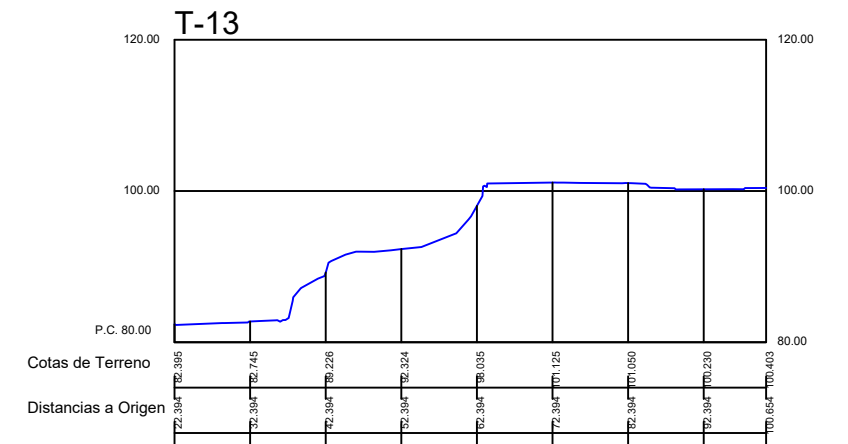
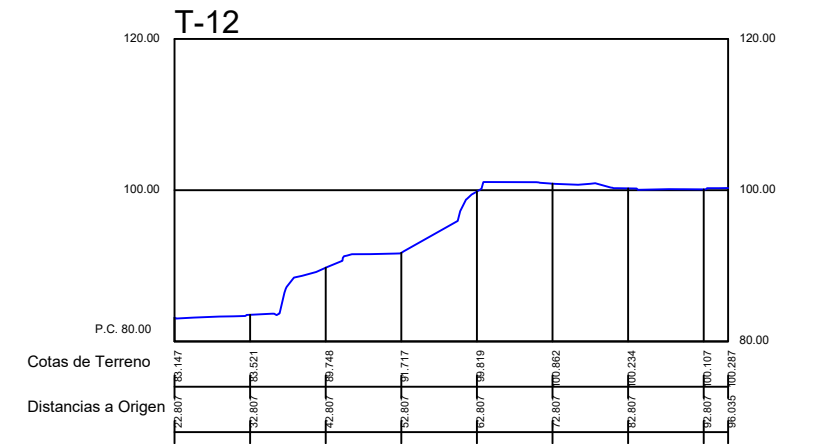
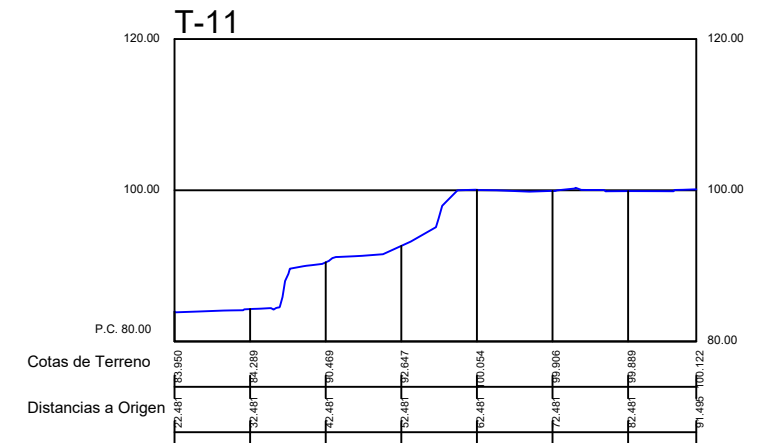
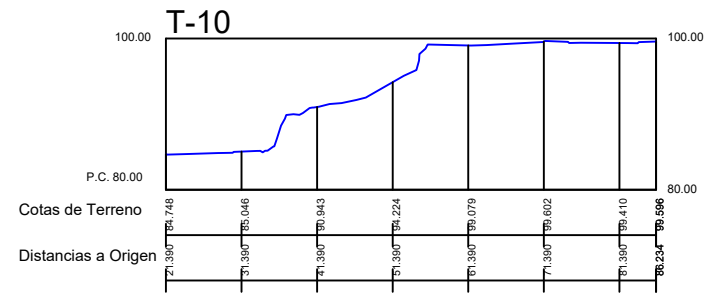
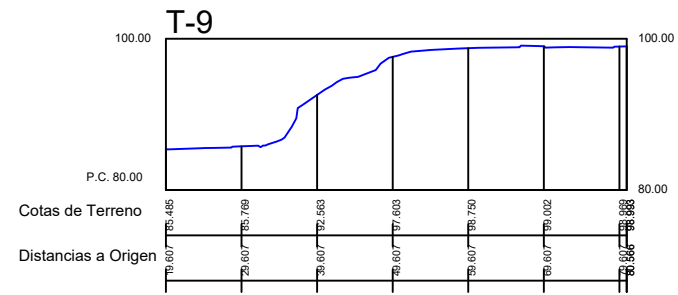
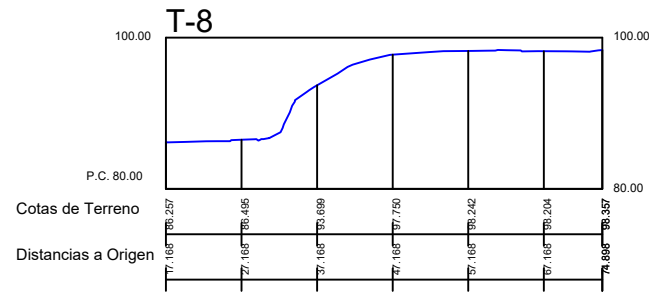
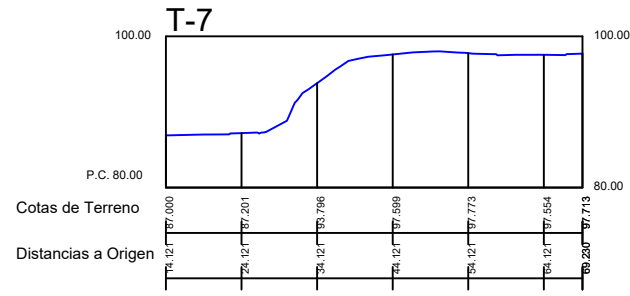
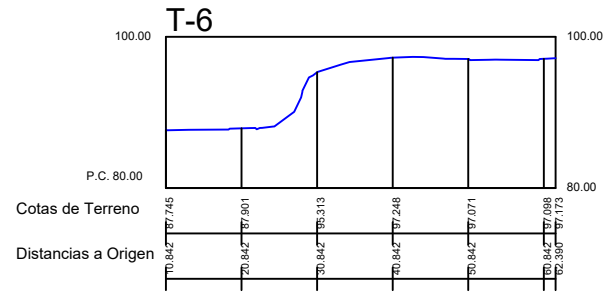
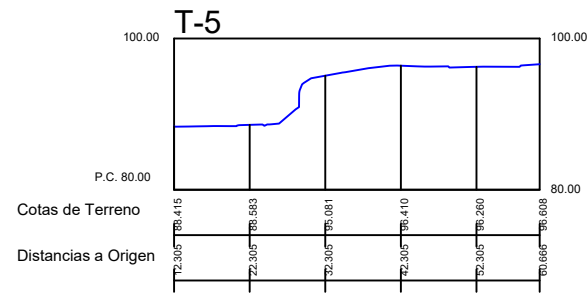
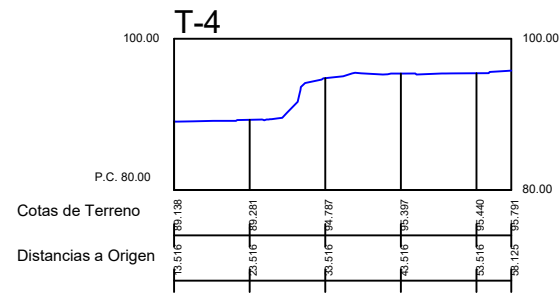
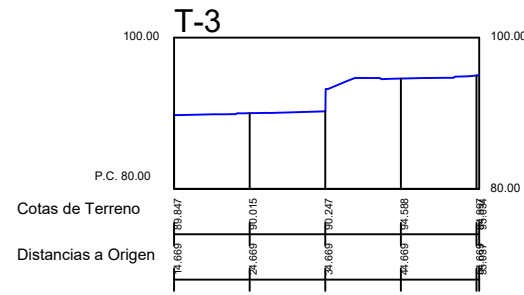
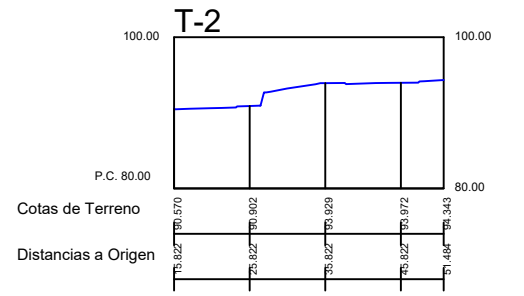
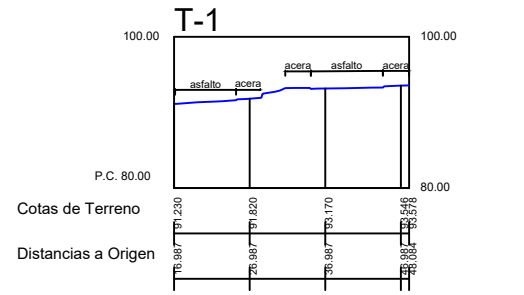
LÍMITES Y SIMBOLOS

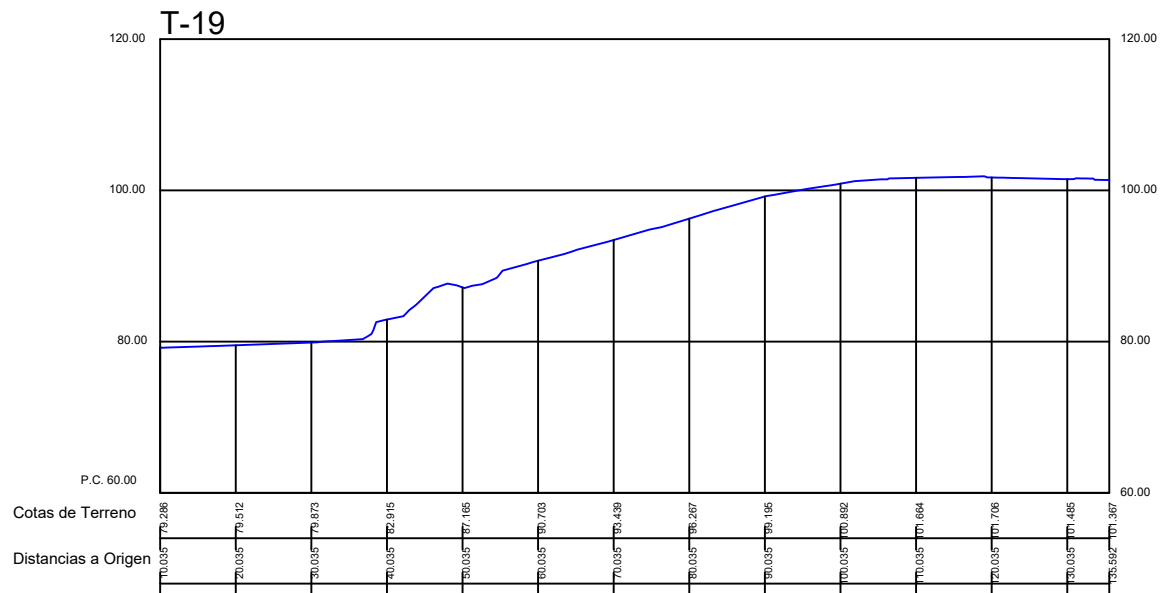
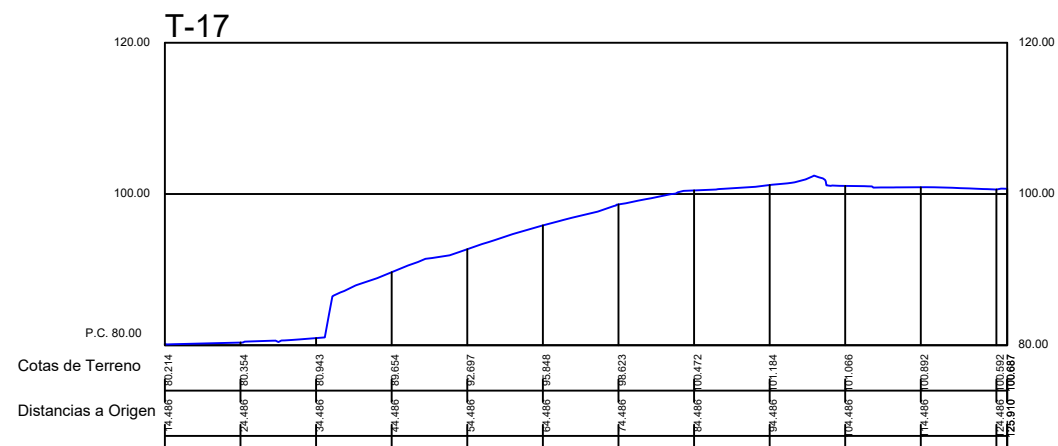
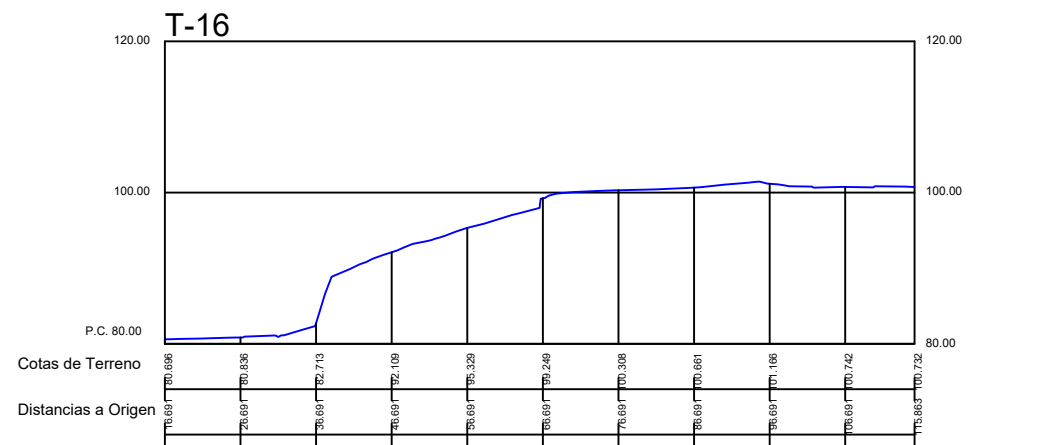
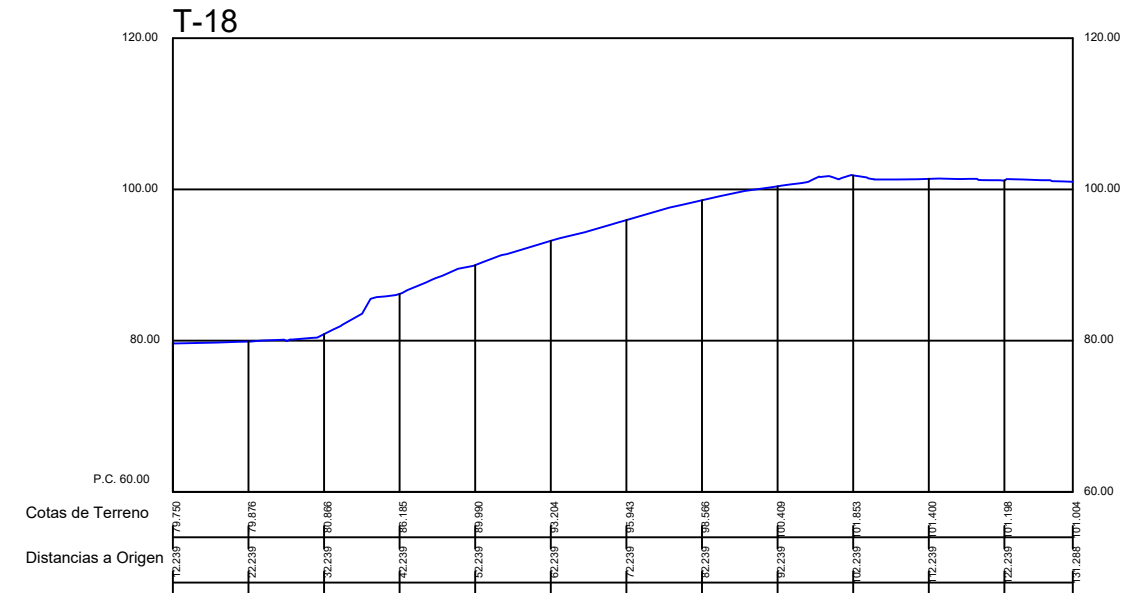
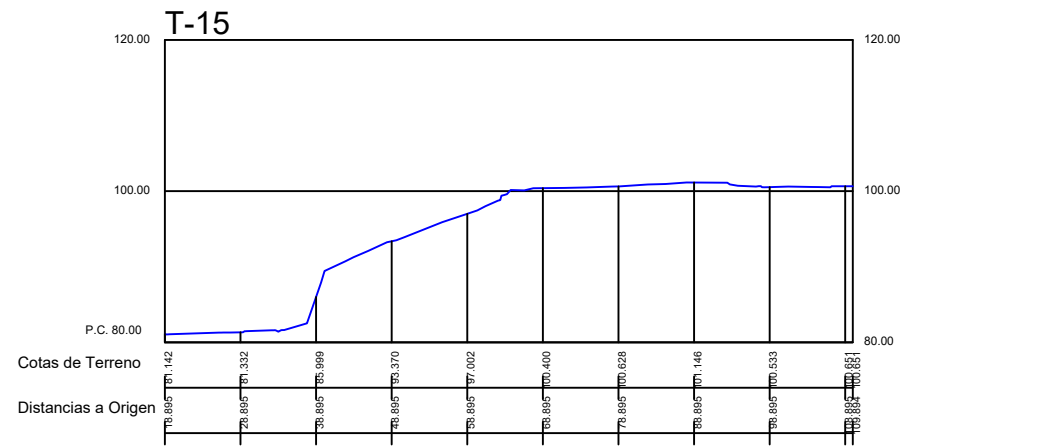
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Termino Municipal	Cambio de Alineación
Área Diferenciada y Normas Zonales	Calificación de Suelo	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Ferreo	Monumento Natural	
Nuevo Trazado Vial	Nueva Alineación	

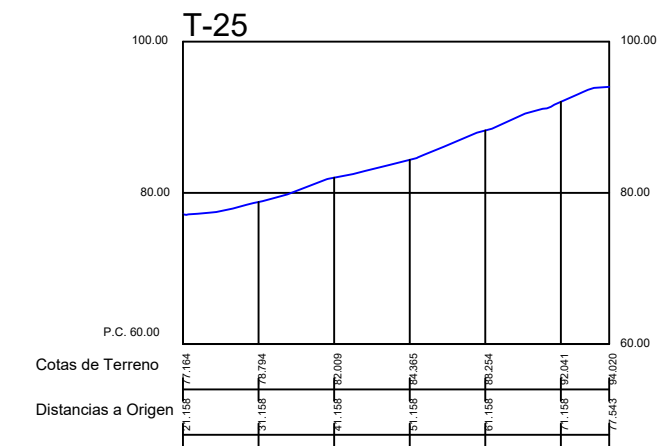
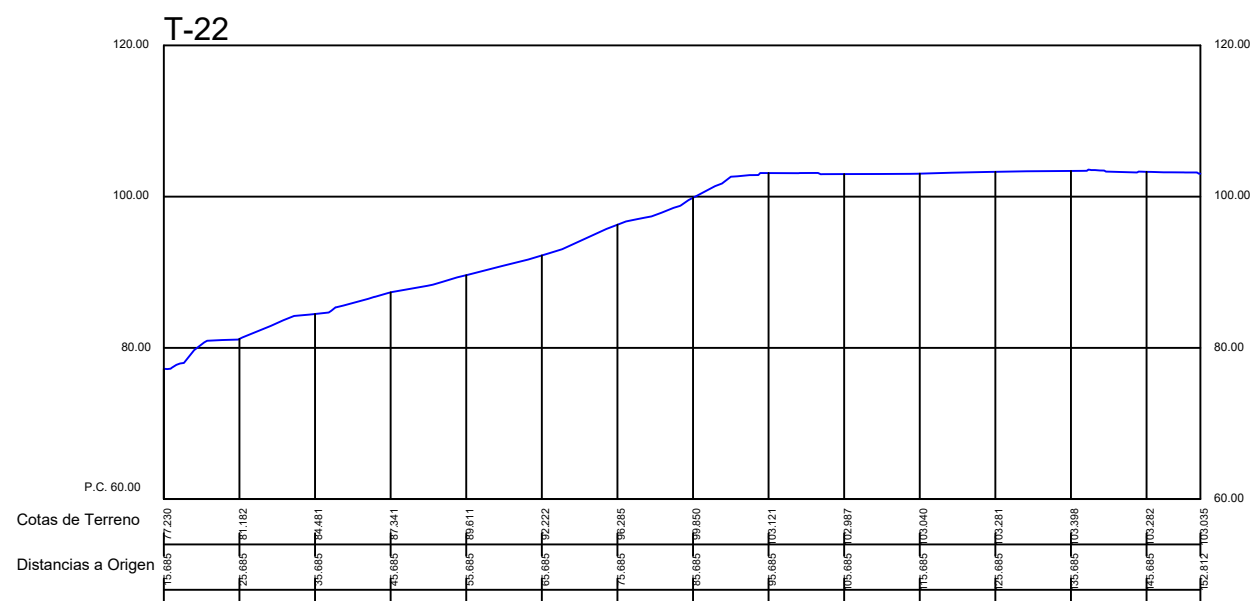
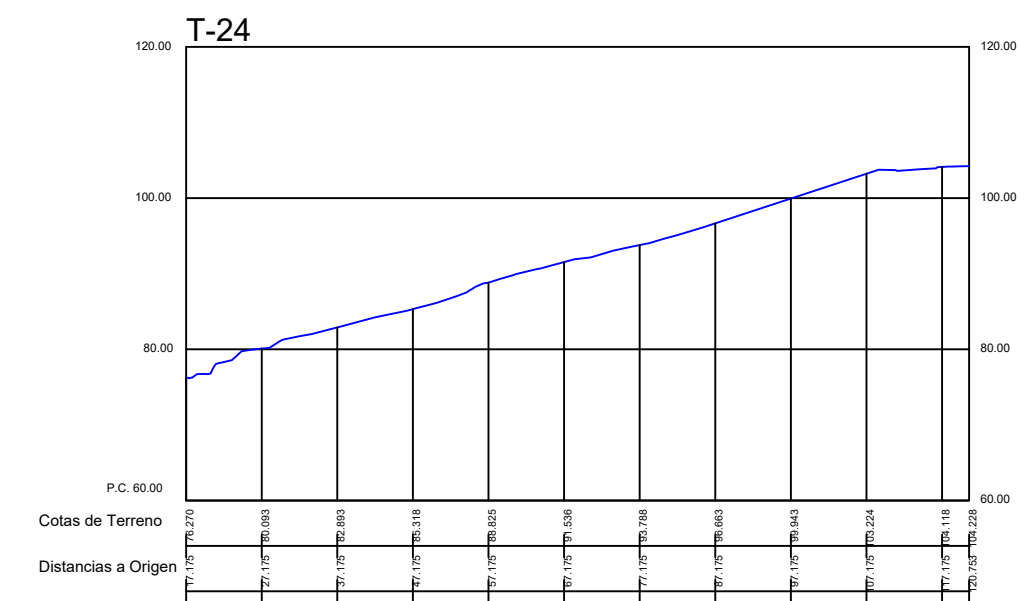
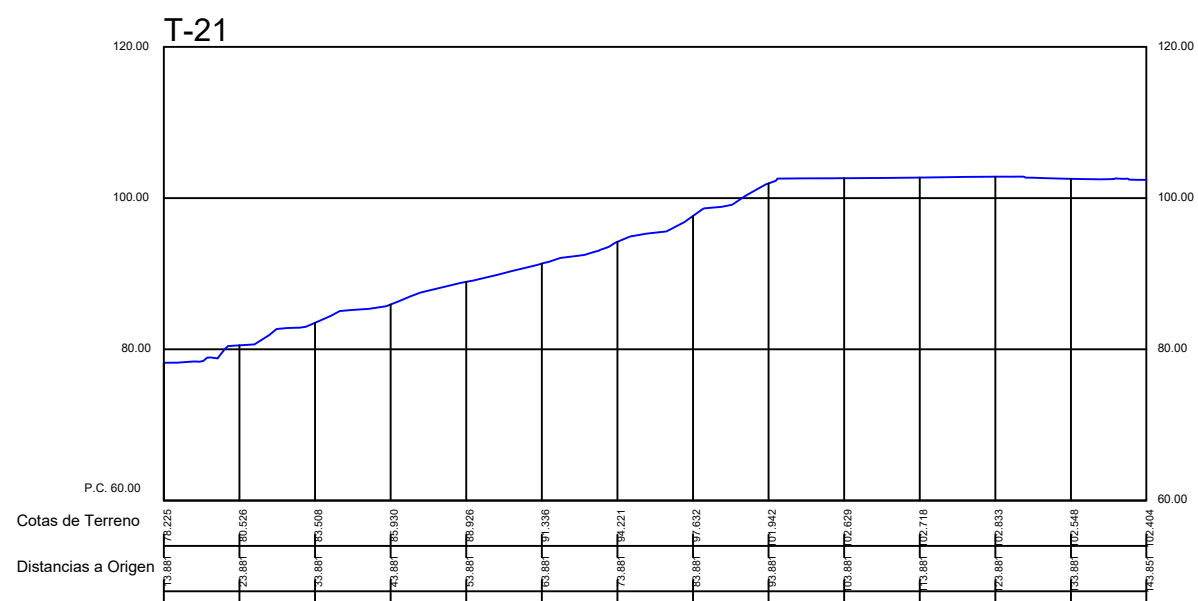
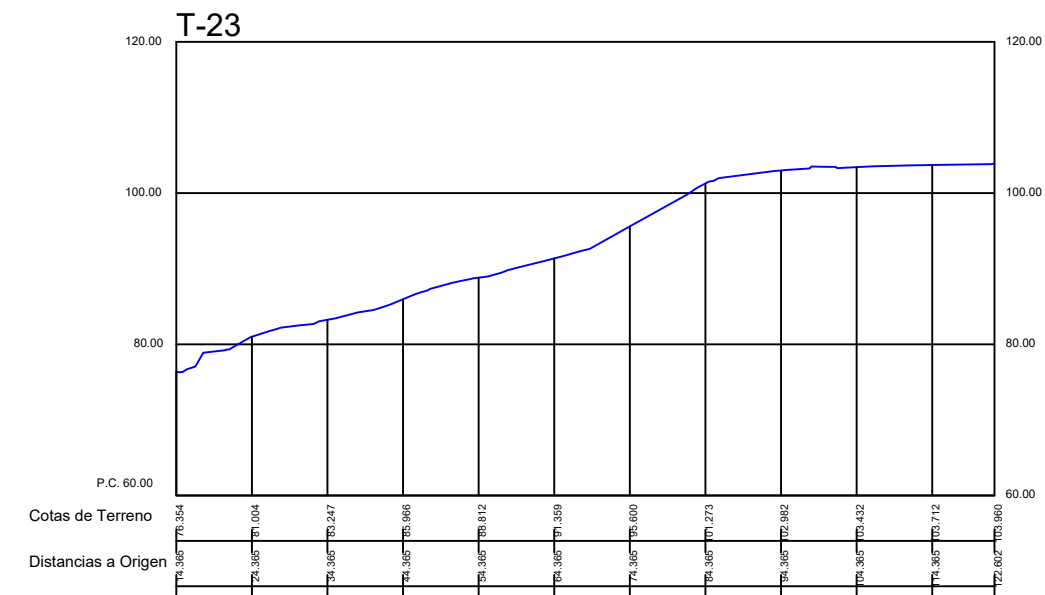
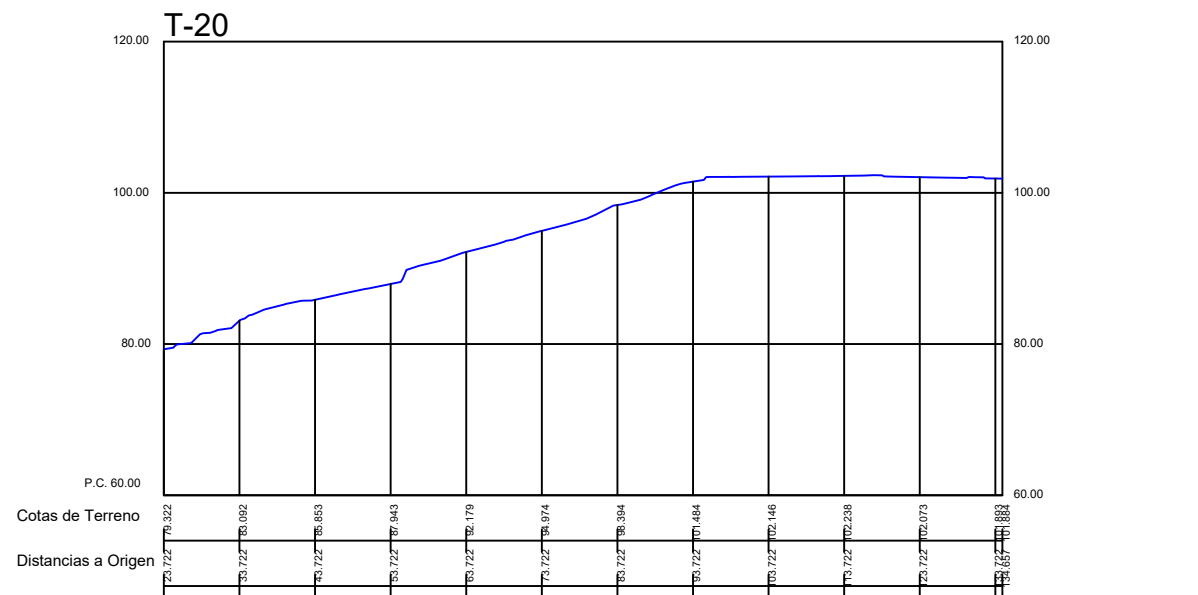
Esquema de Símbolos:

- Espacio libre municipal
- Inmueble municipal

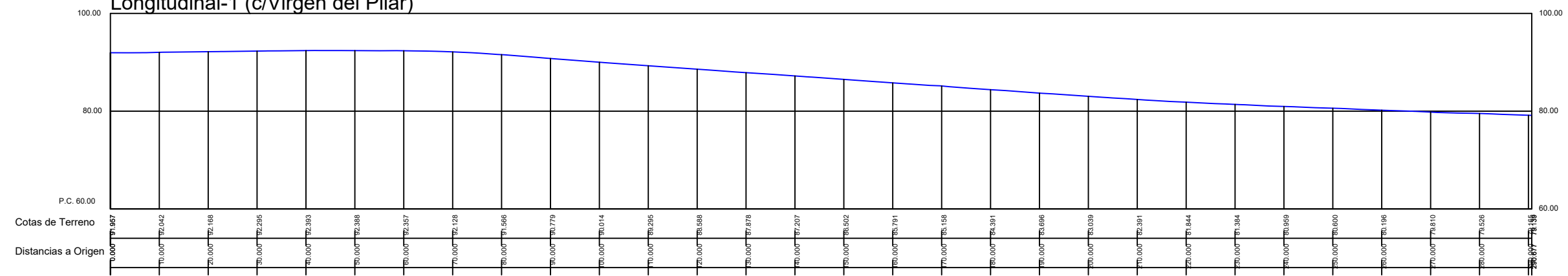




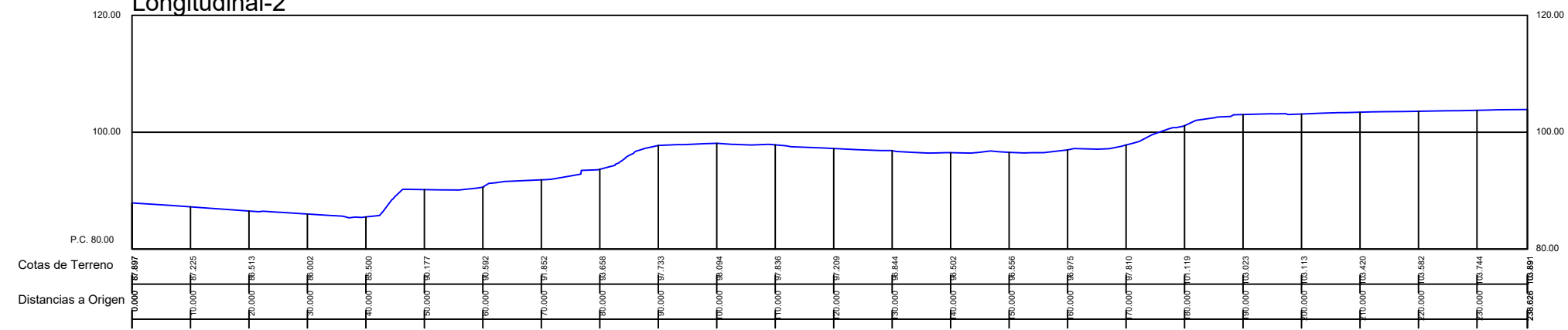




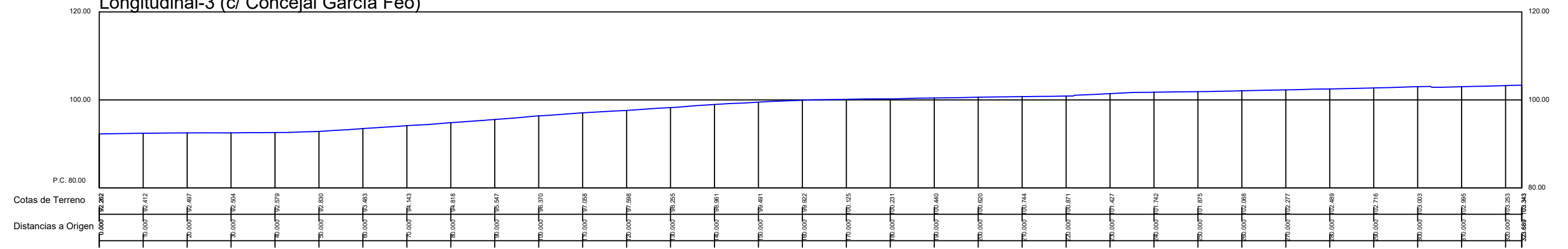
Longitudinal-1 (c/Virgen del Pilar)

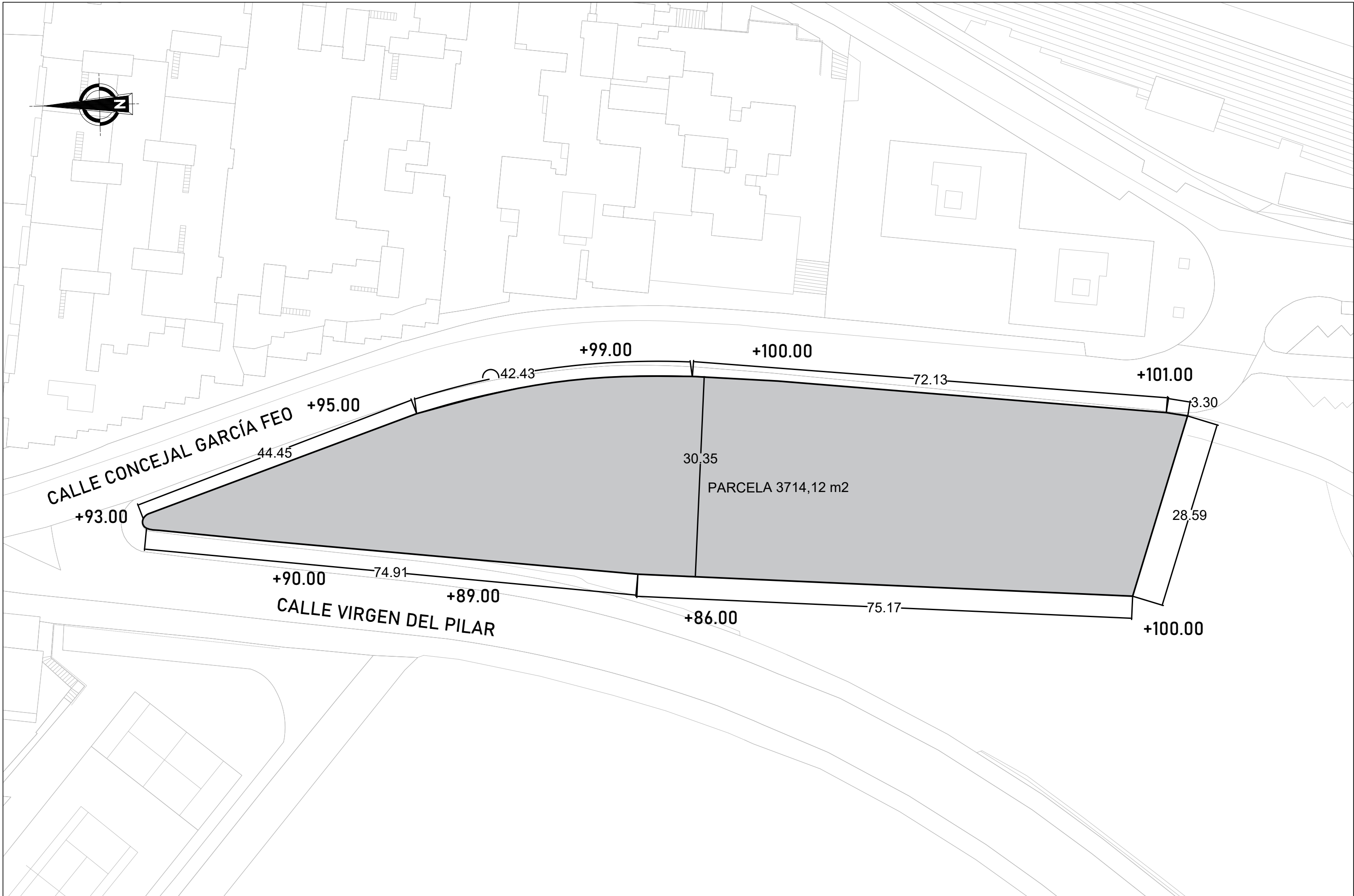


Longitudinal-2

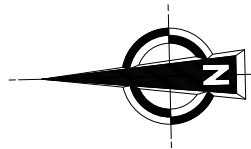


Longitudinal-3 (c/ Concejal García Feo)





PLANOS DE ORDENACIÓN



COTA DE REFERENCIA: +93.05

Vp-03 Norte

CALLE CONGEJAL GARCÍA FEO

+93.05

COTA DE REFERENCIA: +93.05 +93.05

PT

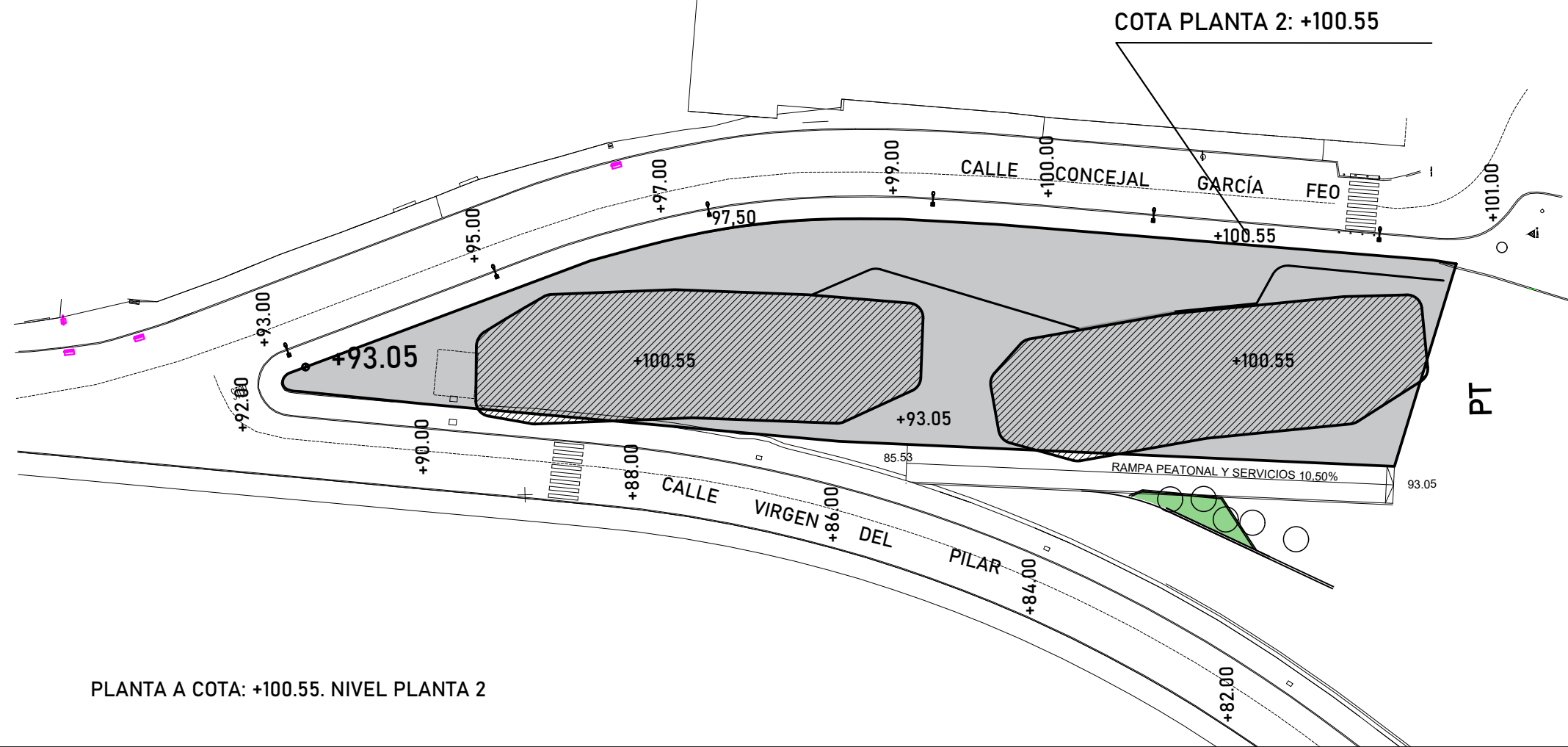
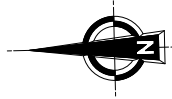
RAMPA PEATONAL Y SERVICIOS 10,50%

93.05

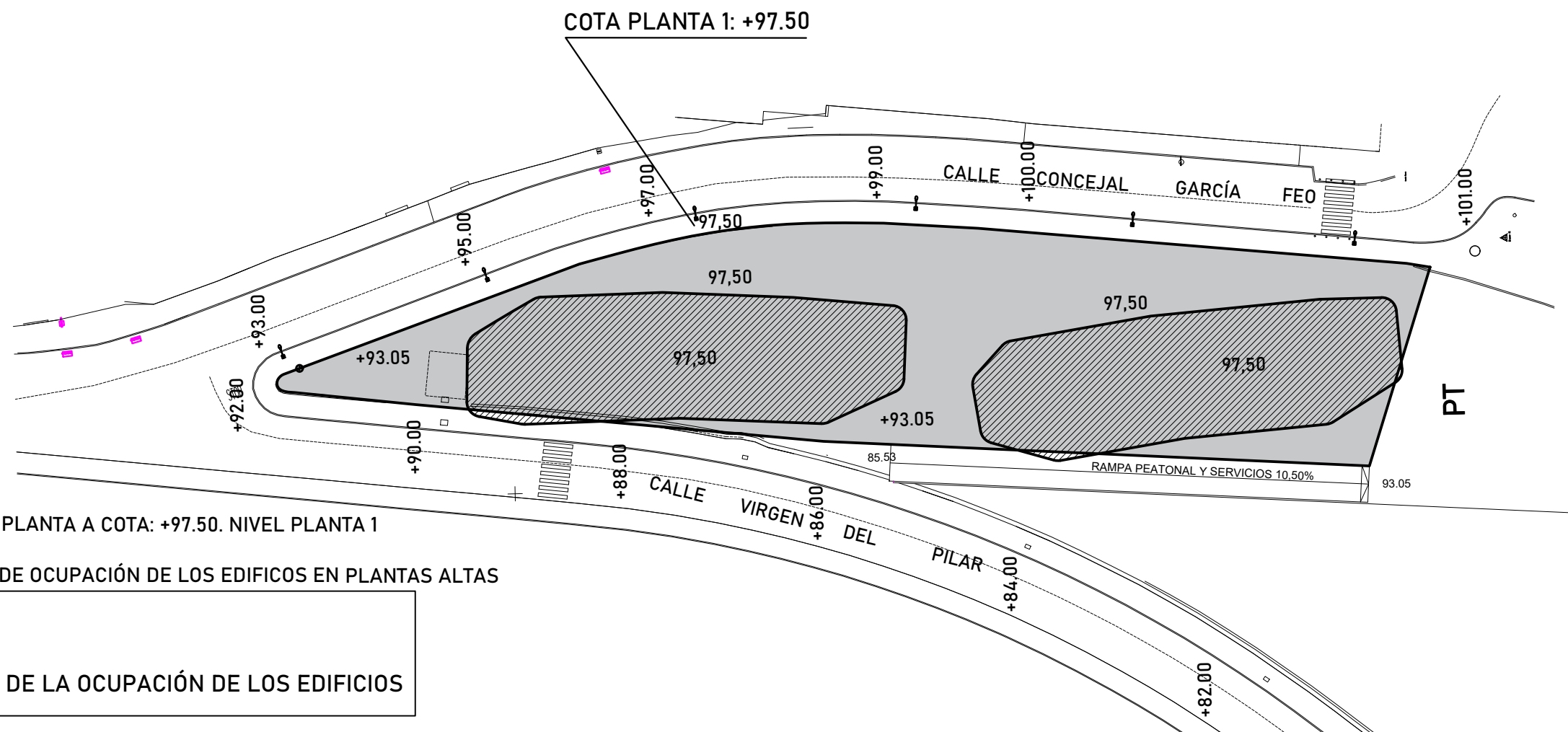
CALLE VIRGEN DEL PILAR

■ PARCELA

▨ PROYECCIÓN DE LA OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS



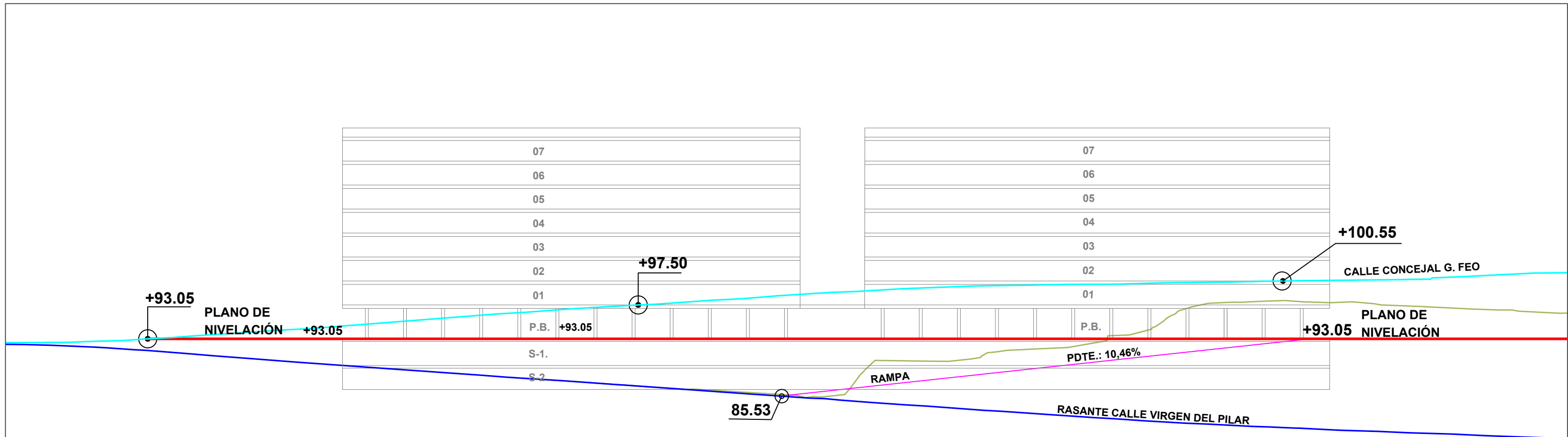
PLANTA A COTA: +100.55. NIVEL PLANTA 2



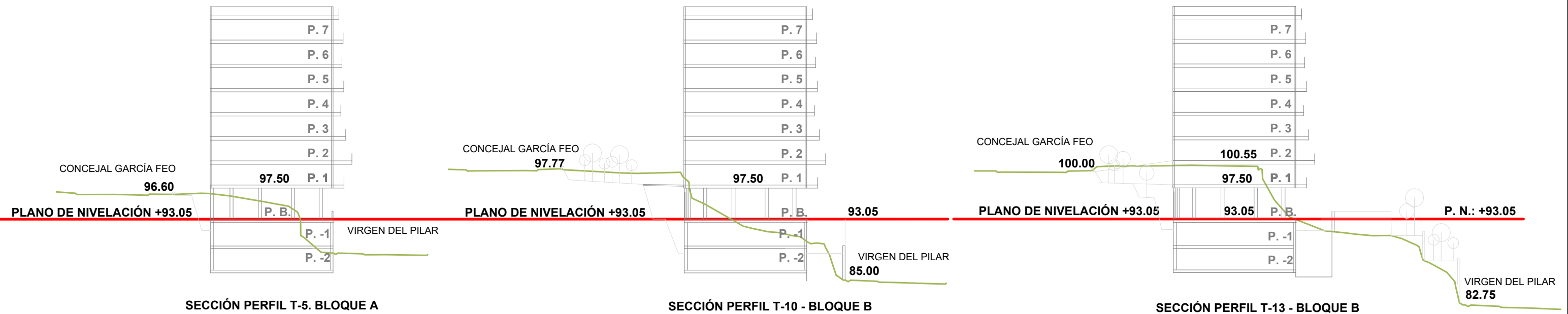
PLANTA A COTA: +97.50. NIVEL PLANTA 1

ESQUEMA ORIENTATIVO DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN PLANTAS ALTAS

- PARCELA
- PROYECCIÓN DE LA OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS



SECCIONES SOBRE PERFILES LONGITUDINALES



SECCIONES SOBRE PERFILES TRANSVERSALES



En Las Palmas de Gran Canaria, a JULIO de 2022

COORDINACIÓN DE GEURSA
Ruth Navarro Delgado. *Arquitecta*

Manuel Cerpa Marrero. *Arquitecto*

Luis Pérez Cañón. *Técnico Jurídico*