

DKBO

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 1

## ESTUDIO DE DETALLE

## PARCELA N°62 -PUEBLO DE TAURO, T.M. DE MOGÁN

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

## ÍNDICE

## 1. DATOS GENERALES.

1.1.PROMOTOR

1.2.REDACTOR

1.1.NATURALEZA, ALCANCE Y OBJETO

## 2. RÉGIMEN JURÍDICO

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

2.2. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

## 3. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y SU ENTORNO

3.1. ANTECEDENTES

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y SU ENTORNO

## 4. ORDENACIÓN VIGENTE

## 5. ORDENACIÓN PROPUESTA

**Gustavo de Cabo Rodríguez**arquitecto  
Av./Federico García Lorca N° 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

godecsl@gmail.com

606 41 22 66

**DKBO**

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 2

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****PLANOS DE INFORMACIÓN**

IN-1 SITUACIÓN

IN-2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ORTOFOTO

IN-3 TOPOGRÁFICO

IN-4 PLANEAMIENTO VIGENTE

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

OR-1 ORDENACIÓN. VIALES – URBANIZACIÓN

OR-2 ORDENACIÓN. PLANTA SÓTANO

OR-3 ORDENACIÓN. PLANTA BAJA

OR-4 ORDENACIÓN. PLANTA ALTA

OR-5.1 ORDENACIÓN. ALZADOS Y SECCIONES

OR-5.2 ORDENACIÓN. ALZADOS Y SECCIONES



L006754aa92014136d707e83040307380

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en  
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>**Gustavo de Cabo Rodríguez**arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

godecsl@gmail.com

606 41 22 66

DKBO

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 3

## ANEXOS

## ANEXO 1. FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral:

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Clase:

Uso principal:

Superficie construida:

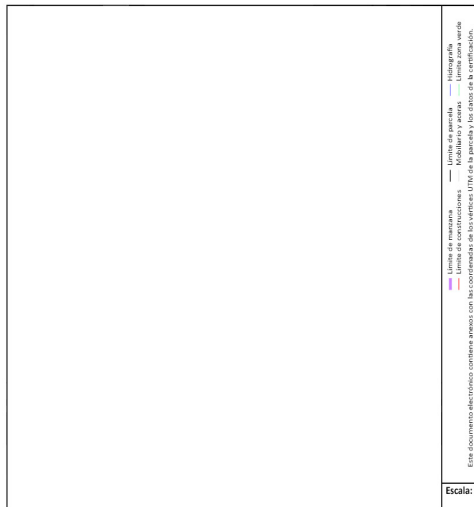
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica:

Participación del inmueble:

Tipo:



Este documento electrónico contiene datos con las coordenadas de los puntos de la parcela y los datos de la certificación.

Escala:

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"

Gustavo de Cabo Rodríguez

arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

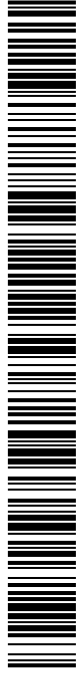
godecsl@gmail.com

606 41 22 66

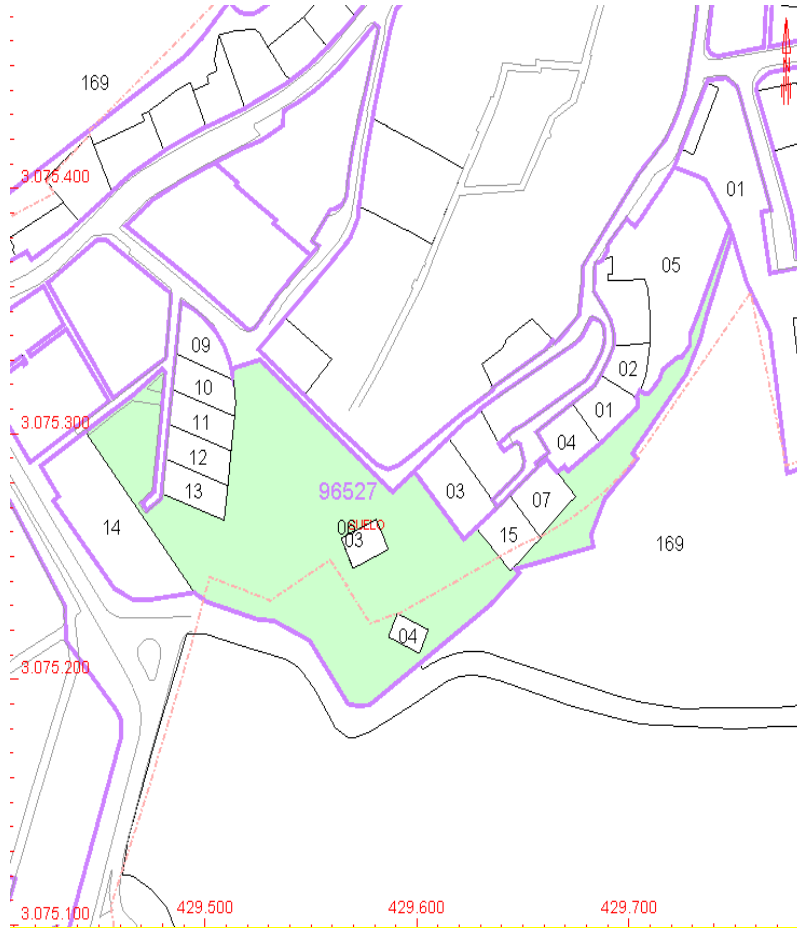
# DKBO

## Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 4



L006754aa92014136d707e83040307380



**Gustavo de Cabo Rodríguez**

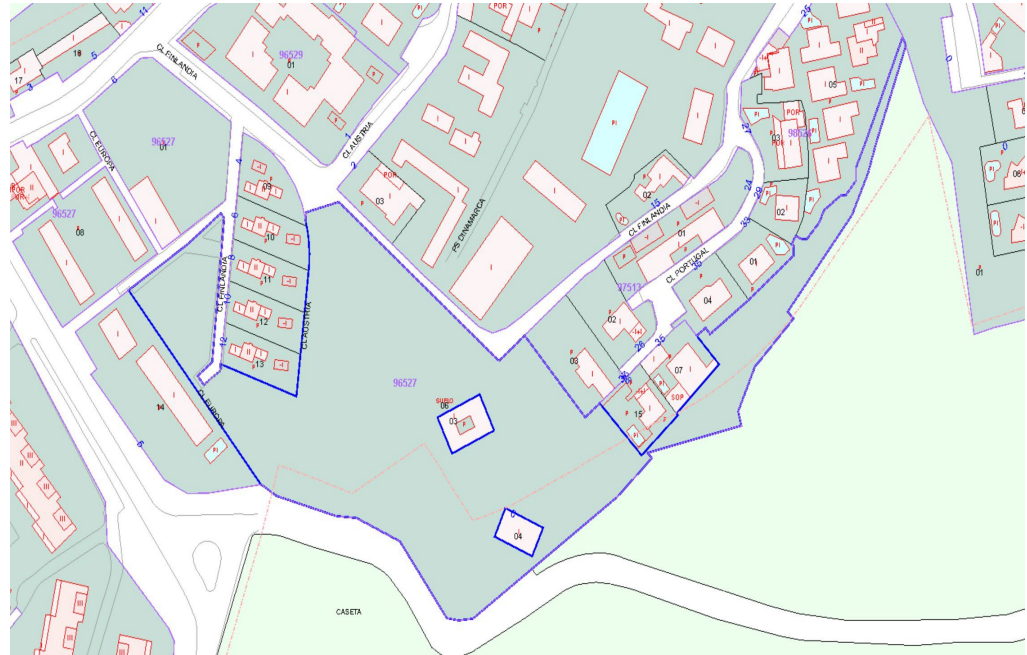
arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

**godecs1@gmail.com**

606 41 22 66

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

# DKBO



## ANEXO 2. ANALÍSIS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA

**Gustavo de Cabo Rodríguez**

arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

**godecsl@gmail.com**

606 41 22 66

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en  
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

L006754aa92014136d707e83040307380

**DKBO**

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 6

**MEMORIA JUSTIFICATIVA****1. DATOS GENERALES.****1.1.PROMOTOR.**

**INVERSIONES ZALOBRE S. A.**, con CIF. **35/516616** y con domicilio en la Avenida Las Palmeras n ° 17, Bungalow Isla Margarita (35130) de Puerto Rico – T.M. MOGÁN; con C.I.F. A46266797.

Representante legal: **Dña. ANNA MARIA ZANETTE**, con NIE: **X - 2.555.702 – B** y con domicilio en la Avenida Las Palmeras n ° 17, Bungalow Isla Margarita (35130) de Puerto Rico – T.M. MOGÁN.

**1.2.REDACTOR**

Arquitecto **D. Gustavo de Cabo Rodríguez**, colegiado 1230, del COAGC.

**1.3.NATURALEZA Y ALCANCE.**

Estamos frente a un Estudio de Detalle en adelante ED. Este instrumento de planeamiento concreta los parámetros urbanísticos del Plan Parcial de Pueblo de Tauro (en adelante, P.P.), definiendo los volúmenes edificables, ocupación, alienaciones y rasantes, entre otros.

EL ALCANCE Y OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE DE SUELO URBANO SE HA AJUSTADO A TENOR DE LO DISPUESTO EN EL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE, SIENDO EL OBJETIVO DE ESTE COMPLETAR Y ADAPTAR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DE PUEBLO DE TAURO EN LA PARCELA N°62, BUSCANDO LA INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJISTICA DEL PROYECTO RESIDENCIAL.

**Gustavo de Cabo Rodríguez**

arquitecto  
Av./Federico García Lorca N° 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

godecsl@gmail.com

606 41 22 66

# DKBO

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 7

## 2. RÉGIMEN JURÍDICO

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, EN ADELANTE LSENPC, Y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, EN ADELANTE RPC.

como normativa urbanística, LA REMODELACIÓN DEL plan parcial de pueblo de tauro y LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN TODO AQUELLO NO REGULADO POR EL PROPIO PLAN.

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

La LSENPC establece en su artículo 150 los límites de un ED, cumpliendo el documento con el citado artículo ya que no modifica el destino urbanístico del suelo, ni el aprovechamiento urbanístico ni ningún aspecto referente a dotaciones públicas.

En relación a su contenido, se ajusta a lo dispuesto en el artículo 140 de la citada Ley.

### 2.2. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS.

El procedimiento de aprobación del presente de será el establecido en el artículo 86 del rpc.

El Promotor del presente documento es un particular con interés legítimo, dada su condición de propietario de la parcela. Así, la aprobación inicial y definitiva del documento es 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.

**Gustavo de Cabo Rodríguez**

arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

godecsl@gmail.com

606 41 22 66

# DKBO

### 3. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y SU ENTORNO.

#### 3.1.- Antecedentes :

La parcela que nos ocupa ya fue objeto de un ED aprobado definitivamente el 11/08/2000, del que no consta publicación y en el que se han observado discrepancias entre la documentación que conforma el mismo.

Por tanto, resuelta oportuno además de por lo expuesto, por su **TOPOGRAFÍA y SINGULARIDAD** la redacción del presente ED como figura de planeamiento previa a la redacción del proyecto edificación, para proponer la organización interna de la misma, sin alteración alguna de los parámetros urbanísticos del resto de la urbanización, contemplando la ejecución de un vial interior que permita el desarrollo y acceso, tanto peatonal como de vehículos, al espacio privativo de cada una de las edificaciones.

#### 3.2.- Descripción de la parcela y su entorno:

- **Situación:** C/FINLANDIA, urbanización Pueblo de Tauro, T.M. De Mogán.
- **Superficie:** 8.303,06 m2.
- **Clase y categoría de suelo:** Suelo Urbano por ejecución del planeamiento.
- **Topografía:** el terreno ya fue deformado por la existencia del ED anterior.
- **Edificación existente:** En estos momentos sobre la existen dos edificaciones existentes en diferentes estados de conservación:
  - Una vivienda central de 200, m2 aproximadamente, sin ocupantes.
  - Una edificación vinculada al POZO.
- **Servicios Urbanos:** La urbanización cuenta con suministro de energía eléctrica y telefonía, abastecimiento de agua, alcantarillado, pavimentación de calzadas y encintado de aceras

**Gustavo de Cabo Rodríguez**  
arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

godecsl@gmail.com

606 41 22 66



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>



# DKBO

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 9

## - Linderos:

**NORTE:** Parcelas P-58 y P-56 PP de Tauro y terrenos incl. en el PP Anfi-Tauro

**SUR:** Parcelas P-64 y P-65 y A.J. PP de Tauro y terrenos incl. el PP Anfi-Tauro

**ESTE:** terrenos incluidos en el Plan Parcial Anfi-Tauro

**OESTE:** Parcela P-63 y Zona Verde del Plan Parcial de Tauro

## 4. ORDENACIÓN VIGENTE

TAL Y COMO SE JUSTIFICO ANTERIORMENTE EL OBJETO DEL PRESENTE ED ES LA CONCRECIÓN DE LOS VOLUMENES EDIFICABLES, ALINEACIONES Y RASANTES DE LA PARCELA 62 DEFINIDA EN EL PLAN PARCIAL PUEBLO DE TAURO, ESTABLECIENDO EL MARCO PARA LA AUTORIZACIÓN FUTURA DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

EL DESTINO DEL SUELO ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL ES EL RESIDENCIAL SIENDO DE APLICACIÓN LA ORDENANZA R3:

- **USO:** Residencial
- **ALTURA:** 2 plantas (altura de cornisa, 7,50 m) (Planta Alta ocupa el 50 % de la baja)
- **OCUPACIÓN:** 30 %
- **EDIFICABILIDAD:**
  - Cúbica:** 0,8 m3 / m2
  - Cuadrática:** 0,3 m3 / m2
- **RETRANQUEOS:** 4 m. A la alineación y linderos de la parcela 4 m.

**Gustavo de Cabo Rodríguez**

godecsl@gmail.com

arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

606 41 22 66

# DKBO

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 10

- **DENSIDAD: 25 m2 por habitante.**

## 5. ORDENACIÓN PROPUESTA

**TOMANDO COMO BASE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN, SE DEFINEN LAS DIFERENTES PLATAFORMAS DE ASENTAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN-RASANTES, CONCRETÁNDOSE LA VOLUMETRÍA DE LAS DIFERENTES EDIFICACIONES A IMPLANTAR EN LA PARCELA.**

A la vista de la topografía y rasantes existentes, se parte del único acceso para vehículos con el que cuenta la parcela, de forma que desde dicho punto se genera un vial de acceso para los mismos, siendo la única entrada y salida a la parcela para los vehículos.

Para facilitar el acceso peatonal, desde dicha cota se ha ido modelando tanto el vial, como las aceras que lo acompañan, de forma que se de cumplimiento a las pendientes máximas establecidas generando itinerarios peatonales accesibles, conforme al CTE, toda vez de que se trata de un vial interno privado de una parcela concreta.

Las edificaciones se desarrollarán según 4 tipologías, dando lugar a un total de 18 Viviendas:

- Vivienda Aislada (A) 4 Uds.
- Vivienda Adosada (B) 12 Uds.
- Vivienda Aislada (C) 1 Ud.
- Vivienda Pozo (D) 1 Ud.

**Gustavo de Cabo Rodríguez**

arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

godecsl@gmail.com

606 41 22 66

# DKBO

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 11

## 5.1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

**USO:** Se mantiene el establecido en el Plan Parcial, siendo este el residencial.

**ALTURA:** 2 plantas (altura de cornisa, 5,60 m)

**SUPERFICIE PARCELA:** 8.303,60 m<sup>2</sup>

**OCUPACIÓN TOTAL:** 2364,58 m<sup>2</sup>

### - PLANTA BAJA: 2364,58 m<sup>2</sup>

- Vivienda Aislada "A" = 93,51 m<sup>2</sup> x 4 Uds. = 374,04 m<sup>2</sup>
- Vivienda Adosada "B" = 85,62 m<sup>2</sup> x 12 Uds. = 1.027,44 m<sup>2</sup>
- Vivienda Aislada "C" = 140,91 m<sup>2</sup> x 1 Uds. = 140,91 m<sup>2</sup>
- Vivienda "POZO" Planta Baja: 81,70 m<sup>2</sup> x 1 Uds. = 81,70 m<sup>2</sup>

### - PLANTA ALTA: 743,49 m<sup>2</sup> (menor al 50% de la planta baja)

- Vivienda Aislada "A" = 40,58 m<sup>2</sup> x 4 Uds. = 162,32 m<sup>2</sup>
- Vivienda Adosada "B" = 42,63 m<sup>2</sup> x 12 Uds. = 511,56 m<sup>2</sup>
- Vivienda Aislada "C" = 69,61 m<sup>2</sup> x 1 Ud. = 69,61 m<sup>2</sup>.

**Gustavo de Cabo Rodríguez**  
 arquitecto  
 Av./Federico García Lorca Nº 3  
 4ºAD  
 35011 Las Palmas de Gran Canaria  
 Las Palmas  
 Gran Canaria  
 España

godecsl@gmail.com

606 41 22 66



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

# DKBO

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 12

**EDIFICABILIDAD CÚADRÁTICA: 2.364,58 m2.**

- Vivienda Aislada "A" P. Baja: 93,51 m2 x 4 Uds. = 374,04 m2
- Vivienda Aislada "A" P. Alta: 40,58 m2 x 4 Uds. = 162,32 m2

**Total superficie computable Viviendas Aisladas "A": 536,36 m2**

- Vivienda Adosada "B" P. Baja: 85,37 m2 x 12 Uds.= 1.024,44 m2
- Vivienda Adosada "B" P. Alta: 42,63 m2 x 12 Uds. = 511,56 m2

**Total superficie computable Viviendas Adosadas "B": 1.536,00 m2**

- Vivienda Aislada "C" P. Baja: 140,91 m2 x 1 Uds.= 140,91 m2
- Vivienda Aislada "C" P. Alta: 69,61 m2 x 1 Ud. = 69,61 m2

**Total superficie computable Vivienda Aislada "C": 210,52 m2**

- Vivienda "D" POZO Planta Baja: 81,70 m2 x 1 Uds. = 81,70 m2

**Total superficie computable Vivienda Aislada "D": 81,70 m2****Gustavo de Cabo Rodríguez**

arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

godecsl@gmail.com

606 41 22 66

L006754aa92014136d707e83040307380

# DKBO

**EDIFICABILIDAD CÚBICA: 6.620,82 m<sup>3</sup> = (2.364,58 m<sup>2</sup> x 2,80 m)**

- Vivienda Aislada “A” P. Baja: 93,51 m<sup>2</sup> x 4 Uds. = 374,04 m<sup>2</sup>
- Vivienda Aislada “A” P. Alta: 40,58 m<sup>2</sup> x 4 Uds. = 162,32 m<sup>2</sup>

**Total volumen computable Viviendas Aisladas “A”: 536,36 m<sup>2</sup>**

- Vivienda Adosada “B” P. Baja: 85,62 m<sup>2</sup> x 12 Uds.= 1.027,44 m<sup>2</sup>
- Vivienda Adosada “B” P. Alta: 42,63 m<sup>2</sup> x 12 Uds. = 511,56 m<sup>2</sup>

**Total superficie computable Viviendas Adosadas “B”: 1.536,00 m<sup>2</sup>**

- Vivienda Aislada “C” P. Baja: 140,91 m<sup>2</sup> x 1 Ud.= 140,91 m<sup>2</sup>.
- Vivienda Aislada “C” P. Alta: 69,61 m<sup>2</sup> x 1 Ud. = 69,61 m<sup>2</sup>.

**Total superficie computable Vivienda Aislada “C”: 210,52 m<sup>2</sup>**

- Vivienda Aislada “C” P. Baja: 140,91 m<sup>2</sup> x 1 Uds. = 140,91 m<sup>2</sup>
- Vivienda Aislada “C” P. Alta: 69,61 m<sup>2</sup> x 1 Ud. = 69,61 m<sup>2</sup>

**Total superficie computable Vivienda Aislada “D”: 81,70 m<sup>2</sup>**

**Gustavo de Cabo Rodríguez**  
 arquitecto  
 Av./Federico García Lorca Nº 3  
 4ºAD  
 35011 Las Palmas de Gran Canaria  
 Las Palmas  
 Gran Canaria  
 España

**godecsl@gmail.com**

606 41 22 66



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

**DKBO**

Memoria Estudio de Detalle

Hoja núm. 14

**RETRANQUEOS:** Se mantienen los establecidos en el Plan Parcial, 4 m a linderos y a la alineación. Se establecen 4 m como separación entre edificaciones.

La parte gráfica de este ED define pormenorizadamente los siguientes aspectos, que pasan a ser vinculantes:

1. Cotas de vial y acera.
2. Rasante del espacio libre privado de cada una de las edificaciones.
3. Cotas de referencia de implantación de planta baja, primera y cornisa.
4. Ocupación máxima, teniendo en consideración la planta baja y la planta primera.
5. Volumen máximo sobre rasante, teniendo en consideración la planta baja y la planta primera.
6. Volumen máximo bajo rasante en sótano.

En Mogán a 18 de MARZO de 2.024.

DE CABO  
RODRIGUEZ  
GUSTAVO  
OMAR -  
78495546L

Firmado  
digitalmente por DE  
CABO RODRIGUEZ  
GUSTAVO OMAR -  
78495546L  
Fecha: 2024.03.19  
11:25:07 Z

**Gustavo de Cabo Rodríguez**

**Arquitecto**

**Gustavo de Cabo Rodríguez**

arquitecto  
Av./Federico García Lorca Nº 3  
4ºAD  
35011 Las Palmas de Gran Canaria  
Las Palmas  
Gran Canaria  
España

godecsl@gmail.com

606 41 22 66