

Diligencia.- Para hacer constar, que el presente "ESTUDIO DE DETALLE EN LAS INTERSECCIONES DE LA C/FRAY ALBINO Y C/ LAS MORALES. MODIFICADO I", ha sido aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía N° 118/2008, de 31 de enero.

San Miguel de Abona, a 31 de enero de 2008.
La Secretaria General,
(en régimen de acumulación de funciones)

Fdo. Ruth Cristina Arteaga González



DILIGENCIA.- La pone el Secretario que suscribe para hacer constar que el presente documento denominado Estudio de Detalle (Modificado I) en las Intersecciones de la Calle Fray Albino y Calle Las Morales, promovido por la entidad Inver Canar y Cinco S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 16 de Abril de 2.008

San Miguel de Abona, a 2 de Mayo de 2.008
El Secretario General

Fdo. Francisco Clavijo Rodríguez

PROYECTO	MODIFICADO I DE ESTUDIO DE DETALLE EN LAS INTERSECCIONES DE LA C/ FRAY ALBINO Y C/ LAS MORALES
PROMOTORA	INVER CANAR Y CINCO,S.L.
SITUACION	C/Fray Albino- C/Las Morales San Miguel de Abona- Tenerife
ARQUITECTO	JUAN S. LAREO SÁNCHEZ Colegiado 20.852 del COAC
FECHA	Noviembre 2007



ÍNDICE DE DOCUMENTOS

1.-MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.0.- ANTECEDENTES.
- 1.1.- DATOS DE PARTIDA
- 1.2.- REFERENCIA AL ENCARGO:
- 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS:
- 1.4.- INFORME URBANÍSTICO
- 1.5.- ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN:
- 1.6.- PLANEAMIENTO VIGENTE:
- 1.7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE OBJETIVO Y CRITERIO DE LA ORDENACIÓN
- 1.8.- CARACTERÍSTICAS EDIFICATORIAS DE LA PARCELA
- 1.9.- DESCRIPCIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.
- 1.10.- DEFINICIÓN DE SUPERFÍCIES Y VOLÚMENES
- 1.11.- NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN.
- 1.12.- PROPIETARIOS AFECTADOS
- 1.13.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
- 1.14.- CONCLUSIÓN.

2.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 000R- ÍNDICE DE PLANOS
- 101R-SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL
- 102R-PLANEAMIENTO VIGENTE, N.S.P.M. SAN MIGUEL
- 103R-ENTORNO URBANO
- 104R-TOPOGRÁFICO, MEDICIÓN FINCA
- 105R-ESTUDIO DE PARCELAS, ALINEACIONES, COTAS Y SUPERFICIES.
- 106R-ORDENACIÓN PROPUESTA, COTAS Y RASANTES.
- 107R-ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.-DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

- ESCRITURAS DE PROPIEDAD
- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA



MEMORIA



1.-MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.0.- ANTECEDENTES.

Se redactó un Estudio de Detalle de las intersecciones de las C/ Fray Albino y C/ las Morales, visado con fecha del 25 de AGOSTO de 2006 y Nº 72704, cuyo promotor era INVER-CANAR Y CINCO S.L. con domicilio en la Calle Ucanca Nº 88 Urbanización Delta de la localidad de La Laguna de la isla de Tenerife.

Teniendo en cuenta que el nuevo planeamiento contempla un ancho de 8,00 m para la C/ las Morales, ahora se presenta un modificado de dicho Estudio en el que se plantea la cesión voluntaria de estos metros al Ayuntamiento, para conseguir una calle del ancho adecuado. Además de esto, la altura máxima de la edificación se reduce a ocho metros más el espesor del último forjado, debido a negociaciones de la promotora con el ayuntamiento, a consecuencia de un error inicial en el estudio anteriormente presentado. La redacción del presente modificado de Estudio de Detalle es necesaria para proceder al desarrollo de un área definida como actuación en Suelo Urbano (A.S.U.) entendida como operación de crecimiento dentro de los núcleos urbanos de San Miguel y denominada en los planos de ordenación de las NN.SS de San Miguel como Suelo Urbano, zona 3 crecimiento de núcleos.

En el presente modificado se definirán las alineaciones, rasantes, cotas y superficies de una porción de suelo urbano para proceder a la construcción de edificios de viviendas y servirá de base para la redacción de convenio urbanístico entre promotor y ayuntamiento.

1.1.-DATOS DE PARTIDA:

MODIFICADO I DE ESTUDIO DE DETALLE EN LAS INTERSECCIONES DE LA C/ FRAY ALBINO Y C/ LAS MORALES

SITUACIÓN: C/Fray Albino- C/ Las Morales. San Miguel de Abona. Tenerife

PROMOTOR: INVER-CANAR Y CINCO, S.L.

1.2.-REFERENCIA AL ENCARGO:

FECHA DEL ENCARGO: NOVIEMBRE DE 2007

EQUIPO REDACTOR DEL PROYECTO:

Juan S. Lareo Sánchez -ARQUITECTO col. 20.852 del COAC

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS:

SITUACIÓN GEOGRÁFICA:

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra situado en el termino de San Miguel de Abona, a una altitud aproximada de 100 m sobre el nivel medio del mar, y a una distancia del mar en línea recta de aproximadamente 9.000 m en proyección horizontal.

TOPOGRAFIA, SUPERFICIE Y LINDEROS:

La parcela consta de una superficie de 3.638 m², habiéndose realizado una reciente medición de la parcela. Presentando una topografía irregular, y presentando la calle a la que da frente (Fray Albino) una topografía sensiblemente plana y la calle ortogonal a esta (Las Morales) presenta una pendiente pronunciada, en el sentido de ascenso suroeste noreste.

Sus linderos son:

Hacia el norte o frente con calle Fray Albino

Hacia el oeste con calle Las Morales

Hacia el este o frente con calle Fray Albino

Hacia el sur o frente con calle Fray Albino y terrenos propiedad de Miguel Rancel Rodríguez y otros

SOLAR

El solar viene definido en cuanto a su geometría y dimensiones en planos, constando de una superficie de 3.638 m². La referencia catastral del solar es 0892902CS4009S0001JI



1.4.- ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

En la actualidad la parcela se encuentra sin edificar, no hallándose en su interior ninguna edificación. Constando de los servicios mínimos para disfrutar de la condición de solar excepto saneamiento, según se acredita en el informe urbanístico que se adjunta.

1.5.- INFORME URBANÍSTICO.

Se ha solicitado informe urbanístico que se adjunta a continuación:



AYUNTAMIENTO
DE
SAN MIGUEL DE ABONA
(TENERIFE)



TENERIFE

19 JUN. 2006

Registro de SALIDA

N.º 7.115.....

DOÑA RUTH CRISTINA ARTEAGA GONZALEZ, SECRETARIA GENERAL EN REGIMEN DE
ACUMULACIÓN DE FUNCIONES EN EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA,
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

CERTIFICO: Ofrece de los datos obrantes en esta Secretaría, a mi cargo y del informe emitido por la
Oficina Técnica Municipal, vista la solicitud de D. José Antonio González Casal, número de registro de entrada
2005006681, de fecha 4 de Junio de 2005, expediente número 2005000036, sobre calificación de suelo, de la parcela
que a continuación se indica, resulta:

"DATOS DE LA FINCA -

Situación: 2 fincas, de acuerdo con plano adjunto, en Calle de Fray Albino, San Miguel de Abona.

Superficie: Señalada como Finca 1: 1.939,00 m²

Señalada como Fincas 2 y 3: 2.356,00 m²

Linderos: Finca 1:

NORTE: suelo urbano

SUR: Calle Fray Albino

ESTE: D. Teodoro Bello Hernández y D. Marcelino Rodríguez Rosa

OESTE: Calle Prolongación de Las Morales

Finca 2 y 3:

NORTE: Calle Fray Albino

SUR: D. Miguel Ángel Rodríguez y otros

ESTE: D. Gregorio García León y otra

OESTE: Calle Prolongación de Las Morales

INFORME URBANÍSTICO

La Modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de San Miguel,
aprobadas por la C.U.M.A. en fecha 22 de Noviembre de 1986 con Resolución favorable del Consejero de
Política Territorial, de fecha 14 de Abril de 1.987, sobre Texto Refundido posterior, estando pendiente de la
redacción del Plan Especial de franja costera.

La parcela de referencia figura en suelo calificado como sigue:

La señalada como número 1 en plano al dorso SUELO URBANO, ZONA 2 CONSOLIDACION DE
NUCLEOS

La señalada como número 2 en plano al dorso SUELO URBANO, ZONA 3 CRECIMIENTO DE NUCLEOS

La señalada como número 3 en plano al dorso SUELO URBANO, SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
PLAZA PUBLICA, sin aprobación urbanístico privado.

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO, Zona 2:

OCUPACION MAXIMA 100 % sobre parcela neta (la que resulte una vez marcadas las alineaciones de
viales) en una profundidad de 0,00 metros

EDIFICABILIDAD 200 m²/m² sobre parcela neta

FRENTE MINIMO 5 m.

PARCELA MINIMA 200 m².

ALTURA MAXIMA PERMISIDA : 2 plantas.

RETRANQUEOS Alineado a vial. Le serán señaladas las alineaciones y distancias, por parte de la
Oficina Técnica Municipal y previa solicitud del interesado.

CALIFICACION DE SOLAR No, no cuenta con red general de saneamiento por lo que tendrá que justificar
la existencia de fosa séptica y pozos absorbente interior de parcela.

CONDICIONES DE USO Vivienda, residencial, oficina, comercial, industrial tolerada en categorías 1ª a
4ª.

AFECCIONES En esta finca se ubica una edificación de construcción antigua.

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO, Zona 3:

OCUPACION MAXIMA 100 % sobre parcela neta (la que resulte una vez marcadas las alineaciones de
viales) en una profundidad de 0,00 metros desde los citados viales

EDIFICABILIDAD 300 m²/m² sobre parcela neta



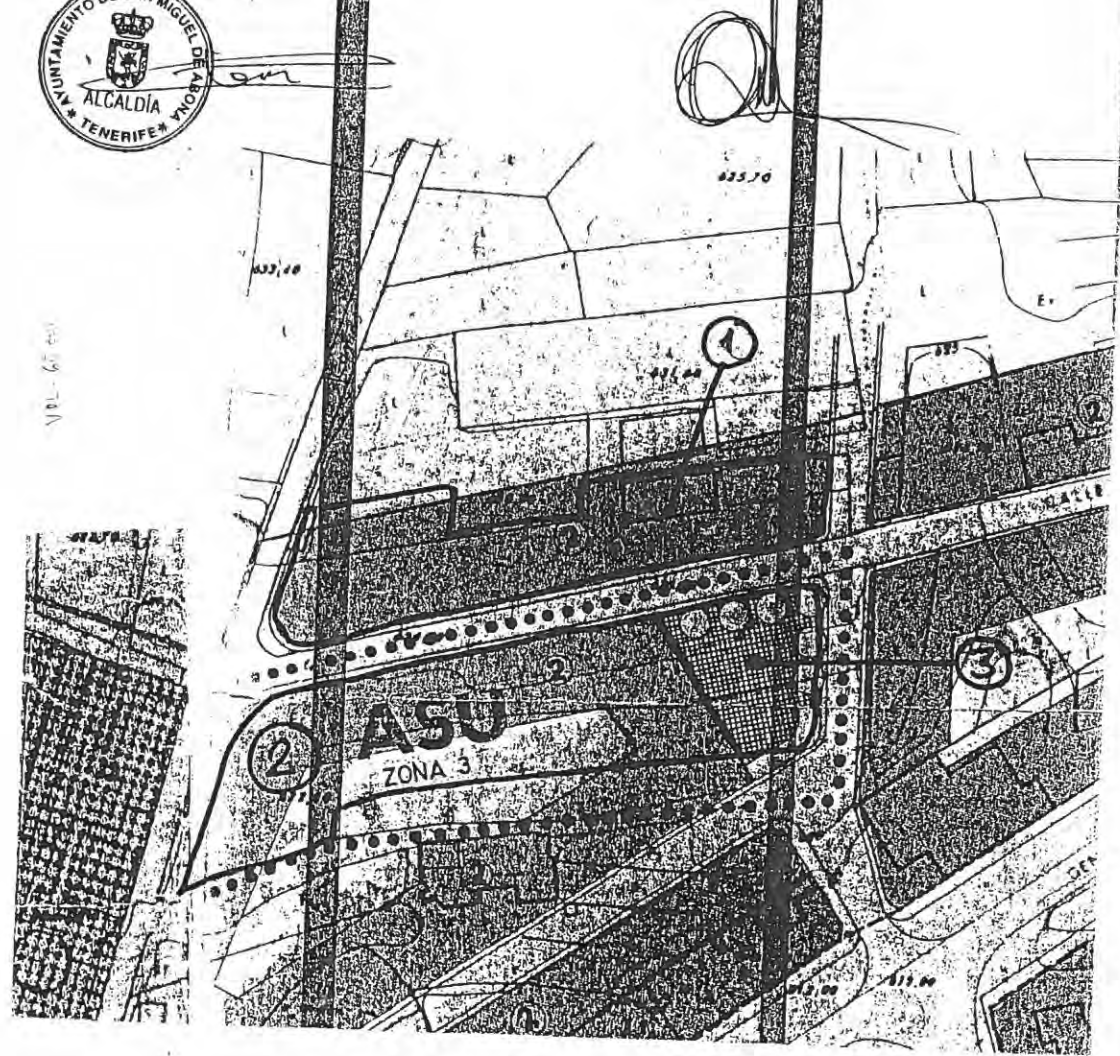
Sr. Eulio Glez

FRENTE MINIMO 50 m.
 PARCELA MINIMA 30,00 m².
 ALTURA MAXIMA PERMISIDA : 3 plantas (Art. 159 NN.SS.)
 RETRANQUEOS Alineado a vial. Le serán señaladas las alineaciones pasantes, por parte de la Oficina Técnica Municipal, previa solicitud del interesado.
 CALIFICACION DE USO No, no cuenta con red general de saneamiento por lo que tendrá que justificar la existencia de fosa séptica o pozo absorbente interior de parcela.
 CONDICIONES DE USO Vivienda, residencial, oficina, comercial, industria tolerada en categorías 1ª a 2ª.
 AFECCIONES afectada por plaza pública en proyecto (zona señalada con el número 3 en plano al dorso.

Entre otros."

Y, para que así conste y a petición de parte interesada, a los efectos de su conocimiento, libro la presente, de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en San Miguel de Abona, a veintisiete de febrero de dos mil seis.

VºBº
ALCALDE,



VºBº - 65 450



1.6.- PLANEAMIENTO VIGENTE:

Normas Subsidiarias municipales de San Miguel. Está Clasificado como SUELO URBANO, Zona 3 Crecimiento de Núcleos, está delimitada en los planos de Ordenación anexos al planeamiento e incorporados en este Estudio de Detalle.

1.7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE OBJETIVO Y CRITERIO DE LA ORDENACIÓN

El Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes de la edificación de la parcela de acuerdo con las especificaciones de las NN.SS de San Miguel cumpliendo con el art.159 y los artículos referenciados por este y con los art. 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 38 de la ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias.

Con la ordenación de volúmenes y usos del suelo se pretende conseguir un óptimo rendimiento edificatorio de la parcela para la calificación urbanística conferida en las NN.SS de San Miguel.

Las ordenanzas de aplicación conceden una edificabilidad máxima de 3 m²/ m² sobre parcela neta, por lo cual se obtiene una edificabilidad total de 5.815,53 m². En el presente Estudio de Detalle se fija una edificabilidad de 5.347,05 m².

El Estudio de Detalle pretende ordenar los volúmenes mediante la definición de alineaciones y rasantes, sin sobrepasar la superficie total construida ni las alturas permitidas por las NN.SS de San Miguel. Se obtiene una superficie total construida en planta baja de 1.878,51 m², esto supone una ocupación del 96,905 %, al dejar un espacio de superficie 60 m², que sirve de intercomunicación entre la plaza pública y la zona privada de uso público, que el técnico que suscribe entiende que no computa edificabilidad. La ocupación en el resto de plantas será del 100 % en la planta primera, que tendrá una superficie construida de 1.938,51 m² y del 78,928 % en la planta segunda con una superficie construida de 1530,03 m².

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN	EDIFICABILIDAD PARCELA NETA
PARCELA 1	1.938,51 m ²	5.815,53 m ²	5.347,05 m ²
PARCELA 2	608,58 m ²	0 m ²	0 m ²
PARCELA 3	773,38 m ²	0 m ²	0 m ²
PARCELA 4	317,53 m ²	0 m ²	0 m ²

1.8.-CARACTERÍSTICAS EDIFICATORIAS DE LA PARCELA

La modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de San Miguel, aprobadas por la C.U.M.A.C., en fecha 22 de Noviembre de 1986 con Resolución favorable del Consejero de Política Territorial, de fecha 13 de Abril 1987, sobre Texto Refundido posterior, estando pendiente de la redacción del Plan Especial de la franja costera.

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO, Zona 3:

OCUPACIÓN MÁXIMA.....100% Sobre la parcela neta (la que resulte una vez marcadas las alineaciones de viales) en una profundidad de 15,00 metros desde los citados viales.

EDIFICABILIDAD.....3 m²/m² SOBRE PARCELA NETA

FRENTE MÍNIMO.....5,50 metros

PARCELA MÍNIMA.....80,00 m²

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: 3 plantas (Art 159 NN.SS.)

RETRANQUEOS.....Alineado a vial. Le serán señaladas las alineaciones y rasantes, por parte de la Oficina Técnica Municipal y previa solicitud del interesado.



CALIFICACIÓN DEL SOLAR.....No, no cuenta con red general de saneamiento por lo que tendrá que justificar la existencia de fosa séptica y pozo absorbente interior de parcela.

CONDICIONES DE USO.....Vivienda, residencial, oficina, comercial, industria tolerada en categoría 1ª a 2ª.

AFECCIONES.....Afectada por plaza pública en proyecto

1.9. -DESCRIPCIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Se procede a describir las alineaciones y rasantes que definen el solar objeto de estudio y que definen la situación de la edificación que se pretende construir y las distintas parcelas resultantes del desarrollo de la A.S.U.

El procedimiento a seguir será tomar puntos descritos en los planos de ordenación como A, B, C, D, F, G, H, I, J que a su vez describen los puntos 1,2,3,4,5,6,7,8,9 cogiéndolos de dos en dos y definir las alineaciones y rasantes. La cota de las rasantes se medirá en coordenadas absolutas tomando como base el nivel del mar.

Alineación A-B: Tramo recto que forma un ángulo de $54,83^\circ$ con el eje de la calle Las Morales y que tiene una longitud de 8,35 metros.

Rasantes A-B: Entre los puntos A y B no existe diferencia de rasante, situándose esta a 96,75 metros

Alineación B-C: Tramo recto que forma un ángulo de $60,16^\circ$ con el eje de la calle Las Morales y que tiene una longitud de 9,67 metros.

Rasantes B-C: Entre los puntos B y C existe una diferencia de rasante, siendo en el punto B de 96,75 y en el punto C de 96,70 metros, quedando definida la rasante como la unión de ambas.

Alineación C-D: Tramo recto que forma un ángulo de $120,10^\circ$ con la alineación B-C y que tiene una longitud de 17,34 metros. Es paralelo al eje de la calle Las Morales a una distancia de 19,04 metros de dicho eje y está a una distancia de 15 metros de la alineación J-A siendo paralela a esta alineación.

Rasantes C-D: Entre los puntos C y D no existe diferencia de nivel, la rasante será horizontal a una altura de 96,70 metros.

Alineación D-E: Tramo recto que forma un ángulo de $119,41^\circ$, con el eje C-D y que tiene una longitud de 53,09 metros. Es paralelo al eje de la calle Fray Albino, a una distancia de 19,50 del eje de la misma y a una distancia de 15 metros de la alineación H-I, siendo paralela a esta alineación.

Rasantes D-E: Entre los puntos D y E no existe diferencia de nivel, la rasante será horizontal a una altura de 96,70 metros.

Alineación E-6: Tramo recto que forma un ángulo de $110,35^\circ$ con la alineación D-E y con el eje de la calle Fray Albino y que tiene una longitud de 13,37 metros. Es paralelo a la alineación G-H a una distancia de 15,00 metros.

A una distancia de 4,32 metros del punto E se encuentra el punto 3 y a una distancia 8,32 m de E el punto 5 y a una distancia 7,10 de F se encuentra el punto 6.

Ortogonalmente a esta alineación por el punto 6, y a una distancia de 3,25 de este se encuentra el punto 7 y trazando una paralela a la alineación por dicho punto y a una distancia de 7,90 m se encuentra el punto 4. Desde 4, a una distancia de 29,37 m medidos ortogonalmente a la alineación E-F se encuentra el punto 8.

Rasantes E-6: Entre los puntos E y 6 no existe diferencia de nivel, la rasante será horizontal a una altura de 96,70 metros.



Alineación 4-8: Esta alineación queda definida por el punto 4 hacia 8 hasta el punto 8 y tiene una longitud de 29,37 metros.

Rasantes 4-8: Entre los puntos 4 y 8 no hay diferencias de nivel, situándose la rasante a una cota de 96,70 metros.

Alineación F-G: Tramo recto que forma un ángulo de 90° con la alineación E-6 y $20,35^\circ$ con el eje de la calle Fray Albino y que tiene una longitud de 15,00 metros. Es paralelo al eje de la calle existente, a una distancia 4,50 metros del eje de la misma, quedando por lo tanto una calle de 9,00m.

Continuando esta alineación 15,35 metros definimos la alineación sur de la parcela 2.

Rasantes F-G: Entre los puntos F y G existe diferencia de nivel, siendo la rasante la existente en la calle Fray Albino, y será de 91,66 en el punto F y de 92,61 en el punto G, consiguiendo la rasante mediante la unión de ambas.

Alineación G-H₁ (Interior de la plaza pública) -H₂ (C/ Fray Albino): Tramo recto que forma un ángulo de 90° con la alineación F-G y de $69,67^\circ$ con la calle Fray Albino y que tiene una longitud de 30,91 metros. Es paralelo a la alineación E-6, a una distancia 15,00 metros de la misma.

A una distancia de 12,15 metros del punto G se encuentra el punto 2 y a una distancia de 14,76 metros del punto H₁ se encuentra el punto 1. Ambos puntos delimitan la entrada al paso inferior a la plaza.

Rasantes G-H₁-H₂: Entre los puntos G y H₁ no existe diferencia de nivel, situándose la rasante a una cota de 96,70, entre los puntos H₁ (interior de la plaza pública) y H₂ (C/ Fray Albino) se produce un desnivel estando la rasante del punto H₂ a la cota de 98,30 metros (ver documentación gráfica)

Alineación H₂-I: Tramo recto que forma un ángulo de $110,35^\circ$ con la alineación G-H y que tiene una longitud de 63,52 metros. Es paralelo al eje de la calle Fray Albino, a una distancia 4,50 metros del eje de la misma, teniendo por lo tanto un ancho de calle de 9,00 m.

Continuando esta alineación 31,23 metros desde el punto H₂ definimos la alineación norte de la parcela 2 y trazando una alineación de longitud 20,87 metros y $80,24^\circ$ con la alineación H₂-I definimos la alineación este de la parcela 2 que se encontrará con la alineación sur con un arco de radio 4,00 metros y longitud 4,18 metros y distancia entre la intersección de las alineaciones sur y este de 3,99 metros.

Rasantes H₂-I: Entre los puntos H₂ e I existe diferencia de nivel, siendo la rasante la existente en la calle Fray Albino, definida en el punto H₂ a 98,30 metros, ascendiendo ligeramente hasta el punto I tendrá la rasante a 99,00 metros. La rasante la definirá la unión de estos dos puntos.

Alineación I-J: Tramo curvo con un radio de 15,00 metros y 15,86 metros de longitud y una distancia entre sus intersecciones con las alineaciones H₂-I y J-A de 15,13 metros.

Rasantes I-J: Entre los puntos I y J no existe diferencia de nivel, siendo la rasante la existente en la calle Fray Albino, definida en el punto I a 99,00 metros, y la del punto J la misma, por tanto será sensiblemente horizontal.

Alineación J-A: Tramo recto paralelo al eje de la calle Las Morales y a una distancia del eje de la misma de 4,00 metros y que forma un ángulo de $119,41^\circ$ con el eje de la calle Fray Albino.

Rasantes J-A: Entre los puntos J y A existe diferencia de nivel, siendo la rasante la existente en la calle Fray Albino, definida en el punto J a 99,00 metros, y la del punto A se encuentra a 96,75 metros, siendo la rasante el resultado de unir estos dos puntos.

1.10.-DEFINICIÓN DE SUPERFÍCIES Y VOLÚMENES

A continuación se enumeran las distintas parcelas existentes en el área de estudio, especificando en cada caso sus características en cuanto a superficie, volumen y uso. El volumen máximo edificable será el producto de la altura máxima establecida en planeamiento más el espesor del último forjado por la superficie en planta. El volumen edificado se define a continuación.

Parcela 1: Viene determinada por las alineaciones A-B, B-C, C-D, D-E, E-6, 6-7, 7-4, 4-8, los límites del ámbito marcados por los puntos 8-9 y 9-F y las alineaciones F-G, G-H₁, H₂-I, I-J, J-A.

En planta baja se ocupa el 96,905% de la parcela, con una superficie de 1.878,51 m², en las plantas superiores se ocupa el 100% de la parcela en la planta primera, ocupando por tanto una superficie de 1938,51 m², y el 78,928 % en la planta segunda, con una superficie de 1.530,03 m². En planta baja se deja una porción sin edificar que resulta de la unión de los puntos 1, 2, 3 y 5 que servirá como paso de intercomunicación entre las parcelas 2 y 3.

La edificabilidad se marca en el planeamiento en 3m²/m², por lo tanto serían 5.815,53 m², dado el vacío en planta baja de 60 m² en este Estudio de Detalle se fija la Edificabilidad en 5.347,05 m².

El volumen edificatorio máximo viene determinado por la altura marcada por el ayuntamiento, en negociaciones con la promotora, más el espesor del último forjado, esta altura será de 8,40 metros y se medirá en proyección vertical desde las rasantes que definen la parcela.

Los usos admitidos serán los establecidos en planeamiento para Suelo Urbano zona 3; Vivienda, residencial, oficina, comercial, industrial tolerada en categorías 1ª a 2ª

Parcela 2: Viene determinada por la continuación de la alineación H₂-I 31,23 metros desde el punto H₂, definiendo así la alineación norte de esta parcela y trazando una alineación de longitud 20,87 metros y 80,24º con la alineación H₂-I definimos la alineación Este de esta parcela que se encontrará con la alineación Sur con un arco de radio 4,00 metros y longitud 4,18 metros y distancia entre la intersección de las alineaciones sur y este de 3,99 metros.

Tiene una superficie de 608,58 m² y una edificabilidad = 0 m²/m².

Cesión obligatoria al ayuntamiento de San Miguel para incorporar al dominio público previa ejecución por parte del promotor de plaza pública según proyecto de urbanización.

Parcela 3: Viene determinada por las alineaciones C-D, D-E, E-6, y la unión de los puntos 6-7, 7-4, 4-8 y el límite del ámbito.

Tiene una superficie de 773,38 m² y una edificabilidad = 0 m²/m².

El uso propuesto para esta parcela es de zona privada de uso público comunicada mediante paso inferior a parcela número 2

Parcela 4: Tiene una forma irregular definida en los planos correspondientes. Sus límites serán, por un lado el límite del ámbito, por otro lado las alineaciones F-G, H₂-I, I-J y J-A y viene determinada por la continuación de la alineación H₂-I, 31,23 metros desde el punto H₂, y trazando una alineación de longitud 20,87 metros y 80,24º con la alineación H₂-I definimos otra alineación que se encontrará con la alineación anterior con un arco de radio 4,00 metros y longitud 4,18 metros y distancia entre la intersección de las alineaciones es de 3,99 metros.

Tiene una superficie de 317,53 m² y una edificabilidad = 0 m²/m²

Se propone la cesión al ayuntamiento de San Miguel para incorporar al dominio público del Sistema General Viario de la C/ Fray Albino mediante proceso jurídico administrativo acordado con el ayuntamiento.



1.11.-NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN

A continuación se enumeran los artículos de las NN.SS de San Miguel en las que se define las condiciones edificatorias en la parcela.



63-
El texto adjunto ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 28 FEB. 1967
EL SECRETARIO,



Art. 159.- ZONA 3.- CRECIMIENTO DE MANZANAS

1. OBJETO DE LA ORDENANZA: Regula las condiciones edificatorias de las zonas definidas como actuaciones en Suelo Urbano (A.S.U.) y polígonos en el suelo apto para urbanizar tipo P 1 entendidas como operaciones de crecimiento dentro de los cuadros urbanos existentes en la actualidad en San Miguel.

2. DELIMITACIÓN: Aparece delimitada en los planos de Ordenación anexas - (San Miguel, Incaidé, El Rique, Alcaz Blanca, Las Zonas, Las Casafiras, El Norte).

3. TIPO DE EDIFICACIÓN: Aligned a vial, con y sin tetrapuestos.

4. PARÁMETROS DRAMÁTICOS:

Alineaciones: De borde definidas en los planos de Ordenación correspondientes. Las interiores, caso de no estar definidas a desarrollar mediante el Plan Parcial o Especial correspondiente.

Altura max.: En cualquier forma de ordenación: 3 Plantas.

Densidad max. viv./ Ha.: 50 viv./ Ha.

Estandares: A.S.U. (Art. 41), Polígono (Art. 48).

5. CONDICIONES DE USO: Ver Art. 137 a 156 y cuadro Art. 156.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS: Regula la Normativa General Art. 126 a 131.

7. SISTEMA DE URBANIZACIÓN: Se permite el Sistema de Urbanización diferida que exija el establecimiento de un convenio entre Ayuntamiento y promotor (Ver Art. 33 a 38).

8. SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación-Cooperación.

Exigirá el desarrollo de Proyectos de Parcelación (A.S.U. detallados), Plan Especial (A.S.U. no detallado), Plan Parcial (Polígono).

9. EQUIPAMIENTO: Análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura max. que las de la zona.

10. CONDICIONES PARTICULARES: Se precisarán a través del desarrollo del Planamiento correspondiente.

STANDARES

Art. 41.- STANDARES EN SUELO URBANO

1. Todas las nuevas operaciones en Suelo Urbano de mas de 0,5 Ha., o aquellas definidas como actuaciones en Suelo Urbano, deberan cumplir con los niveles de uso e intensidad de edificación propias y deberan dedicar un 15% de su superficie total a zona verde y/o equipo, que se definira si no viene definido en las Normas mediante desarrollo de Plan Especial.

2. Del total del 15% correspondera el 12% a Zona Verde y E.G.B., y el resto a cualquiera de los equipamientos definidos como tales en estas Ordenanzas.



CONDICIONES DE USO



-55-

El Texto refundido ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB. 1987
EL SECRETARIO.



TITULO 3.

REGLAMENTACION DE LOS USOS

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 137.- CLASIFICACION DE LOS USOS

1. Se entiende por uso de los terrenos o edificaciones el destino que puede darse a los mismos conforme al Planeamiento.
2. El Planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres usos globales: RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, RUSTICO, y un conjunto de usos complementarios cuya misión es servir de desarrollo a los usos globales.
3. Los usos complementarios se clasifican en tres grupos:
 - a) Comunicaciones y otras infraestructuras.
 - b) Espacios libres.
 - c) Usos de la Edificación.
4. Dentro de cada uno de estos tres grupos se establecen la siguientes clases y categorías:
 - a) Comunicaciones y otras Infraestructuras:
 - 1) Carretera y Caminos: Categorías
 - 1ª Autopistas
 - 2ª Carreteras Generales
 - 3ª Carreteras Locales
 - 4ª CaminosSe estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 51/ 1.974.
 2. Red Viaria Urbana: Categorías
 - 1ª Rambla
 - 2ª Vías con Medianía
 - 3ª Vía doble Sentido
 - 4ª Calle Ordinaria
 - 5ª Peatonal
 - 6ª Serventía
 - 7ª Aparcamiento
 - b) Espacios Libres: Categorías
 - 1ª Parque Municipal
 - 2ª Parque Urbano
 - 3ª Plaza
 - 4ª Juego Niños
 - 5ª Verde Peatonal



-56-

EO Texto refundido ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
26 FEB 1987
en sesión de EL SECRETARIO.



- c) Usos de la Edificación: Clases
- 1ª Vivienda
 - 2ª Residencial
 - 3ª Comercial
 - 4ª Oficinas
 - 5ª Industrial
 - 6ª Espectaculos
 - 7ª Salas de Reunion
 - 8ª Religioso
 - 9ª Cultural y Docente
 - 10ª Deportivo
 - 11ª Sanitario-Asistencial
 - 12ª Garage Aparcamiento
 - 13ª Agropecuario

Art. 139.- SIMULTANEIDAD DE USOS

- 1. Cuando en una misma edificación se localicen varios usos estos deberán ser compatibles entre si y cumplir las condiciones que se determinan para — cada uno de ellos en esta Normativa.
- 2. Los usos no comprendidos en la clasificación inicial, se asimilaran por analogia a las establecidas en ellas.

Art. 140.- USOS PUBLICOS, PRIVADOS Y COLECTIVOS

- 1. A efectos del regimen juridico general de los Usos en estas Normas y en los Planes que se desarrollen, los usos se diferencian en:
 - a) USOS PUBLICOS: Usos y servicios publicos realizados por la Administracion o por gestion de particulares sobre bienes de dominio publico.
 - b) USOS COLECTIVOS: Usos Privados destinados al publico y a los que se accede por la pertenencia a una asociacion, agrupacion, club, sociedad, colegio, etc.
 - c) USOS PRIVADOS: Se consideran aquellos usos privados en vienes de dominio privado.
- 2. Se considerara EQUIPO COMUNITARIO a los usos publicos y colectivos. En el suelo destinado a equipo y dominio publico podra otorgarse concesion o derecho de superficie para ser destinado a dicho suelo al Equipo previsto en el Plan.



El Texto refundido, ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB. 1987
SECRETARIO.



Art. 141.- RED VIARIA URBANA

1. Se entiende por tales los elementos dedicados a la circulación y acceso a las edificaciones dentro de las zonas previstas para los desarrollos urbanos.

2. Segun sus categorías deberán de cumplir las siguientes condiciones:

a) Categoría 1ª: RAMBLAS: Se entiende por tal la via urbana de doble sentido con elemento central peatonal capaz de apoyar dos alineaciones de arbolado de porte.

El ancho minimo de este elemento sera de 6,00 m. y el de la rambla de 20,00 m..

Para que el elemento central pueda tener consideracion de zona verde debera tener un ancho minimo de 12,00m.

La velocidad maxima: 40 km./ h y los carriles de 2,75 m.

b) Categoría 2ª: VIA CON MEDIANIA: Via urbana con elemento central peatonal de ancho inferior a 6,00m.

El ancho minimo de via sera de 15,00 m. velocidad maxima 40 km/ h y carriles minimo de 2,75 m. de ancho.

c) Categoría 3ª: VIA DE DOBLE SENTIDO: Su ancho minimo sera de 12 m., cumpliendo analogas condiciones de velocidad y ancho de carriles.

d) Categoría 4ª: CALLE ORDINARIA: Calle de un sentido de ancho inferior a 12 m. Carriles de 2,50 m.

e) Categoría 5ª: PEATONAL: Calle reservada al trafico de peatones. Ancho minimo 4,00 m.

f) Categoría 6ª: SERVENTIA: Via de caracter privado, ancho minimo 3,00m.

g) Categoría 7ª: APARCAMIENTOS: Se estara a lo dispuesto en el R.P.L.S.

Art. 142.- ESPACIOS LIBRES

1. Se incluyen en el las zonas verdes de dominio y uso publico del sistema general o local destinadas a esparcimiento de la poblacion.

2. Se consideran las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: PARQUE MUNICIPAL: Se entiende por tal la zona verde de ambito municipal, incluida dentro de la reserva que prevee la L.S. Art. 12 de 5m2./ hab.

Podra localizarse por iniciativa municipal en el suelo no urbanizable (De proteccion o general) y en unidades de superficie no inferior a las 2 Ha.

El Texto refundido, ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB. 1987

EL SECRETARIO.



- b) Categoría 2ª: PARQUE URBANO: Se precisará una superficie mínima de 5.000 m²., y poder inscribir un círculo de 30 m.
Su tratamiento se adecuara a las características del paisaje siendo obligatorio el arbolado de porte.
Se permite la construcción de arquitecturas propias del parque, como kioscos, templetos, pergolas, etc.
- c) Categoría 3ª: PLAZA: Se precisara una superficie mínima de 400 m². y poder inscribir un círculo de 20 m.
Se permiten condiciones analogas a la categoría 2ª.
- d) Categoría 4ª: VERDE PEATONAL: Son elementos conectados o incluidos en el sistema viario que tiene categoría de zona verde, para lo cual se exige una superficie mínima de 300 m. no siendo su ancho inferior a 12 m.

Art. 143.- USOS DE VIVIENDA

Es el destinado a alojamiento o residencia familiar.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Vivienda Unifamiliar: La situada en la parcela, independiente o con acceso propios desde la calle
- 2ª) Vivienda Plurifamiliar: Aquella que tiene acceso a elementos comunes.

Art. 144.- USO RESIDENCIAL

Es el uso que corresponde a los establecimientos destinados a alojamientos comunitarios o a los del ramo de la Hosteleria.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª) Establecimientos con mas de 100 camas
- 2ª) Establecimientos hasta 100 camas

Art. 145.- USO COMERCIAL

Corresponde a los locales abiertos al publico en los que se ejerzan actividades de trafico comercial, alm acenes comerciales y locales para prestación de servicio al publico.

Se permitira el almacenamiento de productos, siempre que no esten incluidos dentro del Reglamento de Actividades Molestas, Pelegrosas e Insalubres.



-59-
El Texto refundido, ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB. 1987



Aquellos que por sus características originen molestias, se registran por las condiciones establecidas para el Uso Industrial.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1º) En edificio exclusivo.
- 2º) En plantas bajas y/ o piso.
- 3º) Mercados.

Art. 146 USO OFICINAS

Se incluyen en este las actividades administrativas de carácter público o privado y los despachos profesionales.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1º) En edificio exclusivo.
- 2º) En plantas bajas y/ o piso.
- 3º) Oficinas profesionales anexas a vivienda propia.

Art. 147.- USO INDUSTRIAL (Ver Grafico)

1. Se comprenden en este uso las siguientes actividades:
 - a) Las industrias destinadas a la obtención, transformación y transporte de productos.
 - b) Los almacenes industriales destinados a la conservación, guarda y distribución de productos.
 - c) Talleres de reparación y estaciones de servicio y lavado.
 - d) Cualquier otra actividad que por sus características pueda resultar molesta, peligrosa o insalubre.
2. Se consideran las siguientes categorías:
 - Categoría 1º. Industria permitida junto a la vivienda:
Comprende aquellas actividades no molestas a la vivienda de carácter familiar o personal.
 - Categoría 2º. Industria tolerada vivienda colindante:
Talleres que por sus características no produzcan molestias para el vecindario.
 - Categoría 3º. Industria incomoda permitida por zonas:
Comprende aquellas actividades que, aun con adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda.
 - Categoría 4º. Gran almacén industrial:
 - Categoría 5º. Pequeña industria incomoda:
Son las pequeñas industrias no admitidas contiguas a la vivienda,



El Texto refundido ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB. 1987
EL SECRETARIO.

pero si contiguas a otros uso e industrias

Categoría 6ª. Mediana industria:

Comprende aquellas actividades que por su peligrosidad deben situarse en núcleos industriales al efecto, alejados de núcleos urbanos.

- 3. Se definen las siguientes situaciones:
 - 1ª. En locales de edificios destinados a vivienda.
 - 2ª. En plantas bajas de edificios en zona residencial.
 - 3ª. En edificios exclusivos en zona residencial.
 - 4ª. En manzana completa en zona residencial.
 - 5ª. En zona industrial.
 - 6ª. Aisladas de las zonas urbanas.

Art. 148.- USO DE ESPECTACULOS

Comprende los locales abiertos al publico y destinados a la exhibicion de cualquier tipo de representacion, atraccion, exposicion, competicion, etc.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª. Locales de mas de 1.000 espectadores.
- 2ª. Locales de 250 a 1.000 espectadores.
- 3ª. Locales hasta 250 espectadores.

Art. 149.- USO DE SALAS DE REUNION

Comprende los locales abiertos al publico y destinados al esparcimiento y recreo comunitario.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª. Casinos cafes, bares tabernas y restaurantes de mas de 300m2.
- 2ª. Los anteriores hasta 300 m2.

Art. 150.- USO RELIGIOSO

Comprende los locales abiertos al publico destinados a la practica del culto, cualquiera que fuera la confesion.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª. Conventos.
- 2ª. Iglesias y Centros Parroquiales.

Art. 151.- USO CULTURAL Y DOCENTE

El Texto refundido, ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB 1987 in
El SECRETARIO.



Comprende los locales destinados a la práctica de la enseñanza y al desarrollo de la cultura en cualquier modalidad.

- Se consideran las siguientes categorías:
- 1º. Centros Culturales.
 - 2º. Centros de Prescolares, E.G.B., B.U.P., C.O.U.
 - 3º. Academias con menos de 50 alumnos.

Art. 152.- USO DEPORTIVO

Se incluyen en el los locales y edificios destinados a la practica y enseñanza deportiva.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1º. Polideportivos cubiertos.
- 2º. Polideportivos descubiertos.

Art. 153.- USO SANITARIO-ASISTENCIAL

Es el que corresponde al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1º. Centros entre 100 y 200 camas o mas 4.000 m2.
- 2º. Centros entre 20 y 100 camas ó 800 y 4.000 m2.
- 3º. Centros hasta 20 camas ó 800 m2. superficie.

Art. 154.- GARAJE APARCAMIENTO

Se incluyen en el los locales destinados a la guarda de vehiculos, de motos, incluso zonas de paso, espera, etc.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1º. En superficie exterior de parcela.
- 2º. En planta piso o sotano.

Art. 155.- USO AGROPPECUARIO

Se incluyen en /l las edificaciones destinadas a la explotacion, aprovechamiento y almacen de productos agricolas e instalaciones pecuarias.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1º. Salon agricola.
- 2º. Invernadero.
- 3º. Instalacion pecuaria.

GRAFICO Art. 147.- PERMISIBILIDAD USO INDUSTRIAL

GRADO DE TOLERANCIA		SITUACION					
		1º JUNTO, VDA.	2º PLANTAS BAJA	3º EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4º MANZANA COMPLETA	5º ZONA INDUSTRIAL	6º AISLADA
1º PERMITIDA JUNTO A VIVIENDA	T	T	T	T	-	-	
	100m2 3Kw	100m2 3Kw	100m2 3Kw	-	-	-	
2º TOLERADA VIVIENDA COLINDANTE	X	T	T	T	-	-	
	-	300m2 7Kw	300m2 7Kw	300m2 7Kw	-	-	
3º INCOMODA PERMITIDA POR ZONAS	X	T	T	T	T	-	
	-	500m2 12Kw	500m2 12Kw	500m2 12Kw	500m2 12Kw	-	
4º ALMACEN INDUSTRIAL	X	T	T	T	T	T	
	-	NO ESP.	NO ESP.	NO ESP.	NO ESP.	NO ESP.	
5º PEQUEÑA INDUSTRIA INCOMODA	X	X	X	T	T	T	
	-	-	-	A PARTIR DE 1000cm2 25Kw	A PARTIR DE 1000cm2 25Kw	A PARTIR DE 1000cm2 25Kw	
6º MEDIANA INDUSTRIA	X	X	X	X	T	T	
	-	-	-	-	NO ESP.	NO ESP.	

El Texto refundido, ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB. 1997



SUPERFICIE MAXIMA ADMITIDA POR CATEGORIA
NIVEL DE POTENCIA INSTALADO ADMITIDO POR CATEGORIA
NO ESP.: NO, REFLEJADO EN



CONDICIONES ESTÉTICAS



-49-

El Texto refundido, ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB. 1987

CAPITULO VI. NORMATIVA ESTETICA Y DE PROTECCION DE LA EDIFICACION.

I. NORMATIVA ESTETICA GENERAL DE LAS EDIFICACIONES

Art. 128.- ADAPTACION AL ENTORNO

1. Los propietarios y sus arquitectos deberán tener presente al proyectar las edificaciones, que las responsabilidades del mantenimiento de la calidad del espacio construido corresponda al Ayuntamiento, que podrá prohibir aquellas edificaciones claramente atentorias contra el entorno o el paisaje y - plantear las modificaciones oportunas.

2. Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, en lo referente a la composición arquitectónica general de alturas, cubiertas, topografía, color, etc.

Art. 129.- FACHADAS

1. Se consideraran como tales todos los parametros de un edificio visibles desde el exterior del mismo. Siempre que queden medianeras al descubierto -- sera obligatorio el tratamiento de las mismas con identicos materiales, textura, color que las de fachada principal.

2. Su composición debe obedecer a criterios de integridad, de manera que exista correspondencia entre el todo y las partes y el resultado final sea unico.

3. Igualmente debiera responder a las características morfológicas del sitio en que se realice. La composición y tamaño de los huecos no puede justificarse solo por la correspondencia con las características dimensionales - del programa interior.

4. La composición debiera insistir en la resolución de las plantas bajas en relación a la fachada y al terreno o rasante en que se asienta. No se permiten obras de Nueva Planta o Reforma que atenten contra la unidad de la misma o introduzcan elementos no acordes con ella.

5. En el caso de existir entreplantas, los huecos de estas deberán integrarse con las de la planta baja.

Art. 130.- MATERIALES DE COLOR

1. Se emplearan en el exterior de las fachadas materiales de buena cali-



-50-
El Texto refundido, ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB 1987
EL SECRETARIO.

dad, quedando prohibidos aquellos que por su poca durabilidad dificulten la conservación y protección de la obra y perjudiquen el decoro de la vía pública.

2. Las fachadas, muros y verjas de carramiento que lindan con la vía pública tendrán un socalo de piedra natural o artificial, de al menos 60 cm. de altura sobre rasante. En cualquier caso deberá acabarse mediante enfoscados de cemento y pintura.

3. El color será libre, aconsejándose los colores claros y pasteles. Siempre deberán adaptarse a las condiciones ambientales del lugar.

Art. 131.- CUBIERTAS

1. Salvo lo regulado en la ordenanza de zona, podrán ejecutarse en la modalidad de azotea o cubierta inclinada de teja.

2. En ningún caso podrá superponerse en cada elemento volumétrico las dos modalidades, no permitiéndose la mansarda ni los aleros rematados con teja.

3. Se tendrá especial cuidado en la composición y tratamientos de materiales de los elementos cubierta, así como de los elementos técnicos de las instalaciones; en la idea de considerar la cubierta como otra fachada.

SISTEMA DE URBANIZACIÓN

Art. 33.- SISTEMAS DE URBANIZACION

A la vista de la específica problemática Urbanística del término Municipal según se ha expuesto en la Memoria de Ordenación adjunta, se definen dos sistemas de Urbanización.

1. El "Sistema de Urbanización diferida", es aquel que con objeto de facilitar su gestión y financiación y por referencia al Art. 82, 1º de la L.S., el Plan Parcial puede establecer las fases de ejecución de forma que la Urbanización previa pueda limitarse a las condiciones mínimas establecidas en el artículo siguiente.

2. El "Sistema de Urbanización Inicial", aquel en que el Plan Parcial, - establece las fases de ejecución, de modo que la Urbanización previa o simultánea a la Edificación comprende la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al Municipio.

Art. 34.- NORMAS DE URBANIZACION

1. Para la ejecución de las obras precisas en los distintos sistemas de Urbanización, serán preceptivos los "Proyectos de Urbanización", a que se refiere el Art. 15 de la L.S. Proyectos que en ambos sistemas de Urbanización comprenden la totalidad de las obras que se requirieren para el nivel de Urbanización Inicial.

2. Se considerara solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

- a) En el sistema de Urbanización diferido, el que tenga al menos uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso explanada (con ejecución física de alineaciones y rasantes) y dotada de suministro de agua y energía eléctrica.
- b) En el Sistema de Urbanización Inicial, el que tenga uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso encintado y pavimentado y



El texto refundido, ha sido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB 1987
EL SECRETARIO.



b) En el "Sistema de Urbanización Inicial" la obligación anterior se vera incrementada en la ejecución de los elementos de urbanización restantes para completar la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al Municipio.

2. En ambos casos la definición precisa del diseño u características de los elementos de la Urbanización, serán los definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Art. 36.- CONVENIOS DE URBANIZACION DIFERIDA

1. La aplicación del sistema de Urbanización diferida, en las zonas definidas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas, estará condicionado al establecimiento de Convenios, incorporados en el Plancamiento que los desarrolle, entre el Ayuntamiento, el Urbanizador y los futuros propietarios de solares, en la línea del Art. 53, 2d. de la L.S., por lo que se garantice el cumplimiento de las obligaciones respectivas en orden a la parte de Urbanización que se aplaza.

2. Estos convenios podrán definir el momento y la forma en que se realizan las cesiones de suelo obligatorias.

3. Las calles e infraestructuras que hayan de ejecutarse con el sistema de Urbanización diferido, tendrán la consideración de particulares hasta que no se encuentren en condiciones de ser cedidas al Ayuntamiento, con arreglo al convenio suscrito, en el cual constaran asimismo las condiciones transitorias de mantenimiento y suministro de servicios.

Art. 37.- EDIFICACIONES EN LA URBANIZACION DIFERIDA

1. Las edificaciones que se emplacen en zonas de Urbanización diferida, estarán sometidas a licencia en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

2. Los convenios, o el propio Ayuntamiento, podrán establecer asistencia técnica y administrativa en orden a la elaboración de los correspondientes proyectos para las obras previstas en el Art. 16 de estas Ordenanzas. Así como para la formación de Cooperativas o cualquier otra ayuda que conduzca a la integración de los sistemas de autogestión de la vivienda.

3. Igualmente, podrá el Ayuntamiento, gestionar este tipo de viviendas

El Texto refundido, ha sido -17-
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 26 FEB 1987

SECRETARIO.



con base a un "Proyecto Tipo", que podrá ser desarrollado con la asistencia técnica del Ayuntamiento, o mediante técnico competente contratado al efecto.

4. Podrán ejecutarse, cuando no sea incompatible con la ejecución posterior del Planeamiento, obras destinadas al Equipamiento Comunitario de acuerdo con las determinaciones del Plan.

Art. 35.- APLICACIONES POR SECTORES

1. El Sistema de Urbanización diferido, se aplicara en las zonas donde la autogestion de la vivienda es el mecanismo general de acceso a la misma. En funcion de la Información contenida en el Plan, podemos concretar que tales zonas se corresponden con la ZONA 2 (consolidacion de nucleos) ZONA 5 (Nuevos asentamientos), ZONA 6 (Industria y Servicios), ZONA 4 (Residencial de Nucleo), ZONA 8 (Industrial de transformacion).

2. En el sistema de Urbanizacion Inicial, quien promueve es el promotor industrial.

Es obligatoria su aplicación en ZONA 1 (Casco tradicional), ZONA 7 (Turístico-Residencial).

SECCION 2ª. DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION

1.12.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

El propietario es único:

INVER-CANAR Y CINCO S.L. con domicilio en la C/ Ucanca nº 88 Urbanización Delta de la Localidad de La Laguna de la Isla de Tenerife.

1.13.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El Modificado de Estudio de Detalle se realiza con el fin de definir los volúmenes, usos, alineaciones y rasantes de la edificación. Pretendiendo hacer un mejor reparto del techo de volumen máximo que en ningún caso aumenta, en vistas a obtener los mismos derechos y deberes de las parcelas edificables, sin perjuicio en el aprovechamiento permitido.

El Modificado de Estudio de Detalle por tanto define una ordenación referida a establecer un volumen de la tipología a implantar, estableciendo el mismo aprovechamiento en las parcelas edificables, sin sobrepasar el techo máximo edificable.

Se realiza una ordenación del ámbito en base a las normas previstas para este tipo de suelo en las NN.SS de San Miguel. Partimos de unos condicionantes previos como la edificabilidad, ocupación, altura máxima y fondo edificable que no se alteran y que definen la parcela edificable y las no edificables.

Se crean 4 parcelas cuya propiedad se definirán en un convenio entre ayuntamiento y promotor y en un posterior proyecto de equidistribución en donde se repartirán cargas y beneficios entre los interesados.

La plaza pública, determinada en el planeamiento municipal, se resolverá adecuadamente para salvar el gran desnivel existente entre la calle de Fray Albino por la vertiente norte y esta misma calle por su vertiente sur, manteniendo una misma cota en toda su rasante. Se acondicionará adecuadamente la plaza para su uso público mediante la colocación de fuentes, bancos, papeleras, luminaria pública y demás instalaciones necesarias. La plaza será de un pavimento duro tal como Hormigón impreso, o similar. La definición detallada de la plaza se realizará en un posterior proyecto de obras de urbanización, en donde se detallarán todos los componentes de la misma.

La zona privada de uso público interior también se resuelve manteniendo la misma cota en toda la zona que la marcada en la plaza pública. La solución del pavimento será alternado entre pavimento duro y blando, con áreas de césped y áreas de adoquín con juntas rellenas de césped o similar que se definirán con detalle en el proyecto de urbanización.

El paso de intercomunicación entre las parcelas 2 y 3 se resolverá con un pavimento de adoquín o similar.

Las parcelas que se destinan a la construcción de edificaciones será la 1, y se definirá este edificio en sus correspondientes proyectos, adaptándose a este Modificado.

1.14.- CONCLUSIÓN.

Considerando suficientemente definidas y estudiadas los volúmenes, usos, alineaciones y rasantes objeto del presente Modificado de Estudio de Detalle, damos por concluido este, esperando merezca la superior aprobación de los Organismos competentes.

Tenerife, Noviembre de 2007

Juan S. Lareo Sánchez
Colegiado 20.852 del COAC





[Handwritten signature]

DOCUMENTACIÓN



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y CATASTRO DE LAS ISLAS CANARIAS

Expediente : 71372.38/6 de fecha 04/08/2006 - Nº Documento 761423
 Solicitante del Certificado : GONZALEZ CASAL JOSE ANTONIO
 N.I.F.: 35247190N
 Uso del Certificado : REGISTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 0892902CS4009S0001J1

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO REGISTRARIO		USO LOCAL PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
CL FRAY ALBINO 41 Suelo		Suelo no edifica			
SAN MIGUEL 38620-S.C. TENERIFE		COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	
		100,000000		--	
VALOR SUELO (€)		VALOR CONSTRUCCIÓN (€)		VALOR CATASTRAL (€)	
31.438,72		0,00		31.438,72	
ARO VALOR				2006	

DATOS DE TITULARIDAD

APELIDOS Y NOMBRERAZÓN SOCIAL		Nº	
INVER-CANARY CINCO SL		838815999	
EXISTEN OTROS TITULARES (VER ANEXO)			
DIFÍCUL FISCAL			
AV COSTERA 1 PI 01 PI-X			
CANDELARIA 38520-S.C. TENERIFE			
PERCENTO			
88,00% de Propiedad			

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

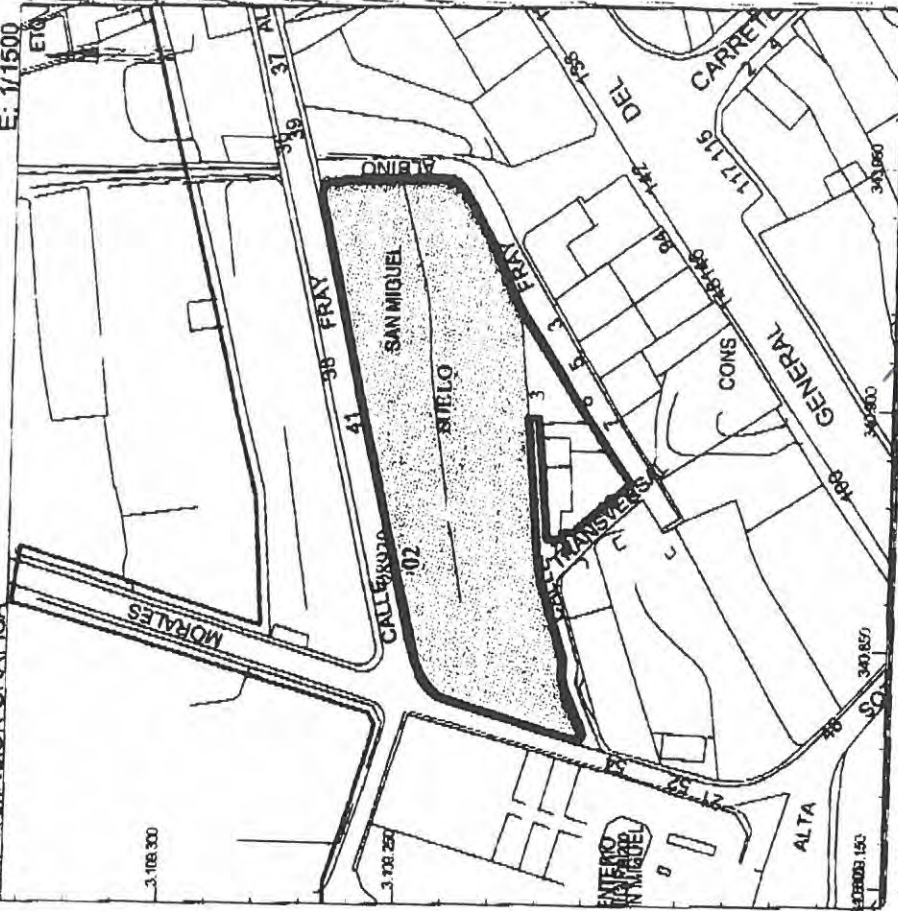
SITUACIÓN		TIPO DE FINCA	
CL FRAY ALBINO 41		Suelo sin edificar	
SAN MIGUEL (S.C. TENERIFE)			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)		SUPERFICIE SUELO (m ²)	
--		3.638	

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de SAN MIGUEL Provincia de S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

397.850 Correas UTM, en metros.
 Límite Zona Verde
 Acarís
 Mobiliario

En SIC DE TENERIFE de viernes, 04 de agosto de 2006
 EL GERENTE TERRITORIAL



VER ANEXO DE COLINDANTES

Fdo.: Luis González-Carpio Fernández



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

DELEGACIÓN
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

GERENCIA DEL
CATASTRO DE
S.C. TENERIFE

ANEXO
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
DE TITULARIDAD



Expediente : 71372.38/6 de fecha 04/08/2006 - Nº Documento 761423
Solicitante del Certificado : GONZALEZ CASAL JOSE ANTONIO
N.I.F.: 35247190N
Uso del Certificado : REGISTRO

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0892902CS4009S0001JI

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL		NIF
CDAD HEREDEROS GREGORIO DONATO GARCIA HERNANDEZ		G38737987
DOMICILIO FISCAL		
CL GRAL FRANCO 28 SAN MIGUEL 38620-S.C. TENERIFE		
DERECHO		
32,00% de Propiedad		

En S/C DE TENERIFE a viernes, 04 de agosto de 2006
El GERENTE TERRITORIAL



Fdo. Luis González-Carpio Fernández



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA
GERENCIA DEL CATASTRO DE S.C. TENERIFE



ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

Expediente : 71372.38/6 de fecha 04/08/2006 - N° Documento 761423
Solicitante del Certificado : GONZALEZ CASAL JOSE ANTONIO
N.I.F.: 35247190N
Uso del Certificado : REGISTRO

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0892902CS4009S0001JI

REFERENCIA CATASTRAL	DOMICILIO TRIBUTARIO / PARAJE	SUPERFICIE (m ²)
0892903CS4009S0001E	CL TRANSVERSAL FRAY ALEINO 8	131
	SAN MIGUEL (S.C. TENERIFE)	
Nº	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	
42053225W	SALAZAR MARCELINO JOSE	

En S/C DE TENERIFE a viernes, 04 de agosto de 2006

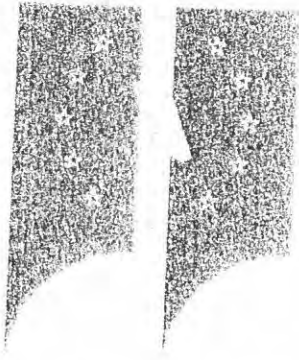
EL GERENTE TERRITORIAL



Fdo.: Luis González-Carpis Fernández

EUROPA

número



año

NOTARIAL PUBLICO
NOTARIO

COPIA DE LA ESCRITURA DE:
ACLARATORIA DE OTRAS ANTERIORES
OTORGADA POR:
INVERCANAR Y CINCO, S.L. Y OTROS

Andrés Cancela Ramírez de Arellano
NOTARIO

Barrié de la Maza, 15 1º
15160 Sada (A Coruña)
Tfnos: 981 623 600 - 981 623 549
Fax: 981 621 925
notaria@notariasada.com

04/2006

7H3498042



NUMERO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO. _____
ACLARATORIA DE OTRAS ANTERIORES DE
ACEPTACION DE HERENCIA Y COMPRAVENTAS. _____

En Sada, mi residencia, a treinta y uno de
Julio de dos mil seis. _____

Ante mi, ANDRES CANCELA RAMIREZ DE ARELLANO,
Notario del Ilustre Colegio de Galicia; _____

C O M P A R E C E

DON MARIO MIGUEL CARRIL VAZQUEZ, mayor de
edad, casado, vecino de Santa Comba, con domicilio
en calle Rosalía de Castro, número 26, 2°. Exhibe su
DNI y NIF 33.265.493-H. _____

INTERVIENE: a) Don Mario Miguel Carril Váz-
quez: _____

1°.- En nombre y representación de DOÑA
CELIA GARCIA BELLO, mayor de edad, soltera, vecina
del Central Héctor Molina en San Nicolás, La Habana,
titular del carnet de identidad número 18051301578;
DON GREGORIO GARCIA BELLO, mayor de edad, casado,
vecino del Central Hector Molina en San Nicolás, La



Habana, titular del carnet de identidad número 26122108245; DON SERAFIN CLEMENTINO LEONEL GARCIA BELLO, mayor de edad, casado, vecino de la calle 40, número 3303 en San Nicolás, La Habana, titular del carnet de identidad número 28110300029; DON BARTOLOME SERGIO GARCIA BELLO, mayor de edad, soltero, vecino del Central Hector Molina en San Nicolás, La Habana, titular del carnet de identidad número 35082401566, en virtud de poder especial que les confirieron mediante escritura autorizada el 20 de Abril de 2.005, por el Notario de las provincias ciudad de La Habana y La Habana, Don Jorge Aldo Martínez Aguiar, bajo el número 155 de su protocolo, en el que se continen, a mi juicio, facultades suficientes para esta escritura Aclaratoria.—————

Así resulta de la copia autorizada de dicho poder que me exhibe, asegurándome la plena vigencia del mismo y que no ha variado la capacidad civil de los poderdantes en el día de hoy. —————

2°.- En nombre y representación de **DOÑA LAZARA MARGARITA GARCIA BELLO**, mayor de edad, viuda, vecina de Avenida 47 número 4603 en San Nicolás, La Habana, titular del carnet de identidad número 24020301698, en virtud de poder especial que le con-

04/2006

7H3498041



firió mediante escritura autorizada el 20 de Abril de 2.005, por el Notario de las provincias ciudad de La Habana y La Habana, Don Jorge Aldo Martínez Aguiar, bajo el número 156 de su protocolo, en el que se continen, a mi juicio, facultades suficientes para esta escritura Aclaratoria. _____

Así resulta de la copia autorizada de dicho poder que me exhibe, asegurándome la plena vigencia del mismo y que no ha variado la capacidad civil del poderdante en el día de hoy. _____

3°.- En nombre y representación de **DON PEDRO FELIX GARCIA BELLO**, mayor de edad, casado, vecino de calle 14, escalera 301, apartamento reparto Escambray, Santa Clara, villa Clara, titular de la identidad permanente número 32080122680, en virtud de poder especial que le confirió mediante escritura autorizada el 22 de Abril de 2.005, por el Notario de Villa Clara, Doña Rosa María Pérez Ruiz, bajo el número 496 de su protocolo, en el que se continen, a mi juicio, facultades suficientes para esta escritu-



ra Aclaratoria. _____

Así resulta de la copia autorizada de dicho poder que me exhibe, asegurándome la plena vigencia del mismo y que no ha variado la capacidad civil del poderdante en el día de hoy. _____

4° En nombre y representación de la entidad mercantil "INVER-CANAR Y CINCO, S.L.", de nacionalidad española y duración indefinida, domiciliada en Avenida Marítima, número 1, 1° C, municipio de Candelaria (Santa Cruz de Tenerife), constituida mediante escritura autorizada por mi en Sada, con fecha 28 de abril de 2.005, bajo el número 783 de protocolo; consta inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, al tomo 2.705 de la Sección General, folio 155, hoja TF-36.672, inscripción 1°. _____

Tiene el C.I.F. número B38815999. _____

El Sr. Carril Vázquez, ejerce dicha representación en virtud de poder conferido por los administradores mancomunados de la sociedad Don Marío Miguel Carril Vázquez, Don Luis Meijide Boo y Don José Antonio González Casal, mediante escritura autorizada por mi el 15 de Septiembre de 2.005 con el número 1.826 de protocolo. _____

Así resulta de la copia autorizada de dicho

04/2006

7H3498040



poder que me exhibe, asegurándome la plena vigencia del mismo y que no ha variado su capacidad civil ni la capacidad jurídica de la entidad poderdante en el día de hoy. _____

b) Y la entidad mercantil "Inver Canar y Cinco, S.L.", representada en este acto por Don Mario Miguel Carril Vázquez, (según la escritura de poder mencionada en el apartado a.4 anterior), en nombre y representación de **DON ARMANDO GARCIA BELLO**, viudo, vecino de San Nicolás de Bari, con domicilio en Avenida número 51, número 3805, en San Nicolás, Provincia de La Habana, titular de la cédula de identidad número 15101606340; **DOÑA ROSA GARCIA BELLO**, separada, titular del pasaporte número 158091130 y **DOÑA JUANA GARCIA BELLO**, soltera, titular del pasaporte número 158091134, ambas de nacionalidad estadounidense, vecinas de 902 SW 140 Avenue, Miami, Florida 33184, en virtud de poder conferido por los mismos a la citada entidad mercantil "Inver Canar y Cincom, S.L.", en el DISPONEN TERCERO de la escritu-



ra de Compraventa autorizada el 10 de Marzo de 2.006 por el citado Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José María Delgado Bello, bajo el número 732 de su protocolo, a la que se hará mención en esta escritura en el que se contienen, a mi juicio facultades suficientes para esta escritura Aclaratoria.——

Juzgo a los comparecientes, a los que identifico por los Documentos reseñados, con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente escritura, a cuyo efecto:——

E X P O N E

I.- Que, mediante escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José María Delgado Bello, el 6 de Agosto de 2.003, bajo el número 2.742 de protocolo, DON ARMANDO, DOÑA CELIA, DOÑA LAZARA MARGARITA, DON GREGORIO, DON SERAFIN-CLEMENTINO-LEONEL, DON BARTOLOMÉ, DON PEDRO-FELIX, DOÑA ROSA Y DOÑA JUANA, GARCIA BELLO, aceptaron la herencia de su padre, DON GREGORIO GARCIA HERNANDEZ y de su hermana, DOÑA CONCEPCION GARCIA BELLO, adjudicándose en la forma y condiciones que en dicha escritura constan las fincas que en la citada escritura se describen, dándose aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.—

04/2006

7H3498039



II.- Que, mediante otra escritura autorizada por mi el 28 de Abril de 2.005, con el número 784 de protocolo, la Entidad Mercantil denominada "INVER-CANAR Y CINCO, S.L.", por medio de sus representantes, compró a DOÑA CELIA, DON GREGORIO, DON SERAFIN-CLEMENTINO-LEONEL, DON BARTOLOMÉ-SERGIO, DOÑA LAZARA MARGARITA, Y DON PEDRO-FELIXGARCIA BELLO, representados por DON MARIO MIGUEL CARRIL VAZQUEZ, ocho setenta avas partes a cada uno de ellos, de las fincas que en dicha escritura se describen, dándose aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

III.- Que, asimismo, mediante otra escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José María Delgado Bello, el 10 de Marzo de 2.006, bajo el número 732 de protocolo, la Entidad Mercantil denominada "INVER-CANAR Y CINCO, S.L.", por medio de sus representantes, compró a DON ARMANDO GARCIA BELLO, ocho setenta avas partes y a DOÑA JUANA Y DOÑA ROSA GARCIA BELLO, siete setenta



avas partes, a cada una de ellas, de las fincas que en dicha escritura se describen, dándose aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.-

IV.- Que, mediante otra escritura autorizada por mí el 26 de Abril de 2006, bajo el número 951 de protocolo, los expresados señores GARCIA BELLO, representados por DON MARIO MIGUEL CARRIL VAZQUEZ y la Entidad Mercantil denominada "INVER-CANAR Y CINCO, S.L.", por medio de sus representantes, otorgaron escritura de aclaración para adaptar la descripción respectiva de las fincas en tales escrituras reseñadas y descritas, a su realidad actual y a la que consta en el Catastro.-----

V.- Que, no obstante la escritura de aclaración últimamente citada, se padeció error en la descripción de las fincas descritas bajo los números 18 y 19 de tal escritura de aclaración, puesto que ambas fincas realmente constituyen un solo predio urbano o finca independiente, como así resulta de certificación de la Gerencia del Catastro de Santa Cruz de Tenerife, y de plano suscrito por el Arquitecto Técnico Don Mario Miguel Carril Vázquez, titular del DNI y NIF número 33.265.493-H, cuya firma considero legítima por ser puesta en este acto a mi presencia,

04/2006

7H3498038



que dejo unidos a esta matriz, pasando a formar parte integrante de la misma. _____

Que, por ello, la correcta descripción de la finca resultante de la que en la susodicha escritura de aclaración se describieron con los números 18 y 19, es la siguiente: _____

RUSTICA: Terreno a huertas en el sitio de El Espigón, o Espigón. Superficie TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS. Linda: Norte, calle de Fray Albino; Sur, de Don Miguel Rancel Rodríguez, de Doña Candelaria Rancel Yanes y de Don José Salazar Marcelino; Este, Camino Público; y Oeste, calle Las Morales. _____

REFERENCIA CATASTRAL: 892902CS4009S0001JI. —

VI.- Expuesto lo que antecede, _____

O T O R G A:

PRIMERO: El compareciente, según intervienen, y por ser titular la entidad que representa, de la finca descrita en el Exponendo V de esta escritura, aclara que las dos fincas descritas en la escri-



tura autorizada por mi el 26 de Abril de 2.006, bajo el número 951 de protocolo, bajo los número 18 y 19, realmente ambas forman un solo predio urbano, que es la finca descrita en la parte expositiva de esta escritura. _____

SEGUNDO: Que como consecuencia de esta aclaración, asimismo quedan aclaradas, en tal sentido, las escrituras reseñadas en los I, II y III, de la parte expositiva de esta escritura. _____

TERCERO: Dejan subsistente el resto del contenido de la escritura por la presente se aclara así como las anteriores relacionadas con la misma. _____

Así lo dicen y otorgan. _____

TRATAMIENTO DE DATOS.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1.999 de 13 de Diciembre sobre protección de datos de carácter personal, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en esta Notaría, que serán conservados con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de datos de obligado cumplimiento en que su aportación sea obligatoria. _____

Leída por mi esta escritura a los comparecientes, previa advertencia y renuncia de su derecho

04/2006

7H3498035



para hacerlo por si mismos, aprueban y consienten libremente su otorgamiento, el cual se adecua a la legalidad y a su voluntad debidamente informada, firmando conmigo el Notario, que doy fe de todo lo contenido en este instrumento público, que queda extendido en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 7E números 0069059, 0069058, 0069057, 0069056, 0069055 y el presente. Siguen las firmas de los otorgantes. Signado ANDRES CANCELA RAMIREZ DE ARELLANO, rubricado y sellado.—

DOCUMENTO SIN CUANTIA

Firmado: A. Cancela.

Datos del certificado

Solicitante: NOTARIA 6 DE SADA
Finalidad: EFECTOS OPORTUNOS
Fecha de emisión: 31/7/2006

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 28 de Abril de 2003 (BOE 14 de Mayo de 2003)

Código de Validación del Certificado: 5ae2 c530 72fc d5c9

Criterios de búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de bien inmueble
Referencia catastral: 0892902CS4009S0001JI

El presente documento certifica que en la Base de Datos Nacional del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0892902CS4009S0001JI
Localización: CL FRAY ALBINO 41 Suelo
SAN MIGUEL 38620-S.C. TENERIFE
Clase: Urbano
Coeficiente de participación: 100,000000 %
Uso: Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
Año construcción local principal:
Valor catastral suelo: 25.252,79 €
Valor catastral construcción: 0,00 €
Valor catastral: 25.252,79 €
Año valor: 2006

DATOS DE TITULARIDAD CATASTRAL

Nombre: INVER-CANAR Y CINCO SL
NIF/CIF: B38815999
Domicilio fiscal: AV MARITIMA 1 PI:1 Pt:C
CANDELARIA 38530-S.C. TENERIFE
Derecho: 68,00% de Propiedad

Nombre: CDAD HEREDEROS GREGORIO DONATO GARCIA HERNANDE
NIF/CIF: G38737987
Domicilio fiscal: CL GRAL FRANCO 28
SAN MIGUEL 38620-S.C. TENERIFE
Derecho: 32,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Localización: CL FRAY ALBINO 41
SAN MIGUEL (S.C. TENERIFE)
Superficie construida: 0 m2
Superficie suelo: 2.858 m2
Tipo finca: Suelo sin edificar

ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL BIEN INMUEBLE

No hay información de locales

04/2006

7H3498036

Página 2



Normativa Básica

- Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (B.O.E. 8 de marzo de 2004).
- Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.
- Resolución de la Dirección General del Catastro de 28 de Abril de 2003 (B.O.E. 14 de Mayo de 2003).
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo (BOE de 24 de abril de 2006).

Para cualquier aclaración, puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es



D. Mario Miguel Carril Vázquez, Arquitecto Técnico adscrito al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de A Coruña, con el número de colegiado 1.488, con Documento Nacional de Identidad 33.265.493-H, y domiciliado en la c/ Rosalía de Castro, 26-2º de la localidad y municipio de Santa Comba, provincia de A Coruña, requerido por D. José Antonio González Casal, con domicilio profesional en la Avenida Marítima, 1-1º C, municipio de Candelaria, Santa Cruz de Tenerife, en representación de la entidad mercantil INVERCANAR Y CINCO, S.L. con CIF B-38.159.672

CERTIFICO

Que he procedido a la medición de la finca solar situada en el número 41 de la calle Fray Albino de la localidad y municipio de San Miguel de Abona cuyo plano se adjunta y que la misma arroja una superficie de treinta y seis áreas y treinta y ocho centiáreas, es decir tresmil seiscientos treinta y ocho metros cuadrados.

Y para que así conste y a efectos oportunos, expido la presente certificación, en San Miguel de Abona, provincia de Santa Cruz de Tenerife a 20 de julio de 2006.

Fdo. Mario Miguel Carril Vázquez

MARIO MIGUEL CARRIL VÁZQUEZ
ARQUITECTO TÉCNICO
Colegiado de Aparejadores y Arquitectos Técnicos
C/ Rosalía de Castro 26-2º
15640 SANTA COMBA DE CEARA

Arquitecto Técnico. Col. 1488 del COAAT A Coruña

05/2002



D. Mario Miguel Carril Vázquez, Arquitecto Técnico adscrito al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de A Coruña, con el número de colegiado 1.488, con Documento Nacional de Identidad 33.265.493-H, y domiciliado en la c/ Rosalía de Castro, 26-2º de la localidad y municipio de Santa Comba, provincia de A Coruña, requerido por D. José Antonio González Casal, con domicilio profesional en la Avenida Marítima, 1-1º C, municipio de Candelaria, Santa Cruz de Tenerife, en representación de la entidad mercantil INVERCANAR Y CINCO, S.L. con CIF B-38.159.672

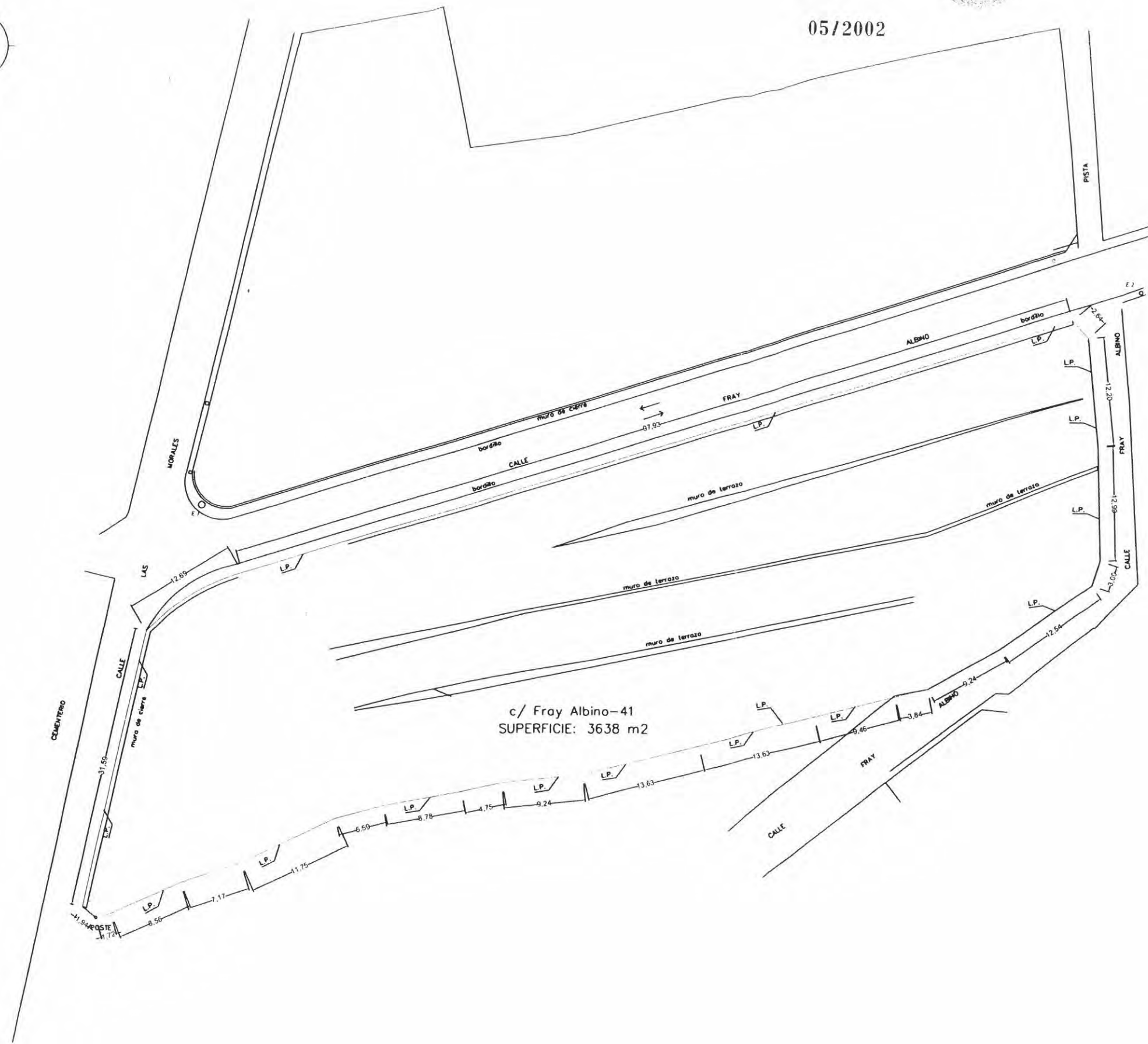
CERTIFICO

Que he procedido a la medición de la finca solar situada en el número 41 de la calle Fray Albino de la localidad y municipio de San Miguel de Abona cuyo plano se adjunta y que la misma arroja una superficie de treinta y seis áreas y treinta y ocho centiáreas, es decir tresmil seiscientos treinta y ocho metros cuadrados.


Y para que así conste y a efectos oportunos, expido la presente certificación, en San Miguel de Abona, provincia de Santa Cruz de Tenerife a 20 de julio de 2006.

Fdo. Mario Miguel Carril Vázquez

Arquitecto Técnico. Col. 1488 del COAAT A Coruña



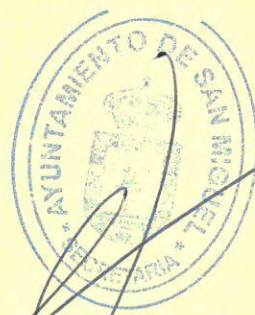
c/ Fray Albino-41
SUPERFICIE: 3638 m2

PROYECTO: TOPOGRAFICO DE FINCA	
PROMOTOR: INVER-CANAR Y CINCO, S.L.	
SITUACION: C/ FRAY ALBINO, 41 - SAN MIGUEL T.M. DE SAN MIGUEL DE ABONA	
Consulting Técnico EPN ESTUDIO Estudio Técnico de Ingeniería e Arquitectura	
 Arquitecto Técnico Mario Miguel Carril Vázquez Col. 1488 del COAAT A Coruña	
REFERENCIA: 1086-TOP	FECHA: JUNIO 06
ESCALA: 1/500	HOJA: 1
PLANO: TOPOGRAFICO MEDICION FINCA URBANA	

ES PRIMERA COPIA de su matriz, con la que concuerda fielmente y en la que queda anotada, y para el otorgante, la expido sobre siete folios de papel exclusivo notarial, serie 7H, números 3498042, 3498041, 3498040, 3498039, 3498038, 3498035, 3498036 y en presente pliego de la misma clase y serie OB, número 8644563. Sada, a treinta y uno de julio de dos mil seis. DOY FE.=



[Handwritten signature]



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INDICE DE PLANOS

- 101R-SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL
- 102R-PLANEAMIENTO VIGENTE, N.S.P.M. SAN MIGUEL
- 103R-ENTORNO URBANO
- 104R-TOPOGRÁFICO, MEDICIÓN FINCA
- 105R-ESTUDIO DE PARCELA , ALINEACIONES, COTAS Y SUPERFICIES.
- 106R-ORDENACIÓN PROPUESTA, COTAS Y RASANTES.
- 107R-ORDENACIÓN PROPUESTA.



MODIFICADO 1

**ESTUDIO DE DETALLE
EN LAS INTERSECCIONES
DE LA C/ FRAY ALBINO
Y C/ LAS MORALES**

PROMOTOR

INVER-CANAR Y CINCO, S.L.

SITUACION

C/ Fray Albino y C/ Las Morales
San Miguel de Abona- Tenerife

TITULO PLANO

INDICE

E: ---

Noviembre 2007 N -000R

JUAN S. LAREO SÁNCHEZ

ARQUITECTO

Col. 20.852 del COAC