

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- REFERENCIA REGISTRAL.
- 3.- DESCRIPCION DE LA FINCA.
- 4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 5.- SOLUCION ADOPTADA.
- 6.- SEGREGACION.
- 7.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA DEL VIAL (Camino Público "Las Vistas").
- 8.- FOTOCOPIA DE ESCRITURA Y NORMATIVA RP-2 PLAN GENERAL.

PLANOS

- PLANO 1: PLANIMETRIA DE REFERENCIA AL PLAN GENERAL.
- PLANO 2: PLANTA GENERAL. DESCRIPCION DEL SOLAR. ESTADO ACTUAL
- PLANO 3: PLANTA GENERAL ACTUALIZADA CON LAS NUEVAS ALINEACIONES
- PLANO 4: PLANTA GENERAL DEFINITIVA CON LA SEGREGACION
- PLANO 5: PLANTA PARCELAS URBANAS SEGREGADAS DE LA FINCA MATRIZ

1.- ANTECEDENTES.-

La Sociedad Mercantil Baez Valeron S. L. con CIF: B-35381425 es propietaria de una finca situada en Los Tabucos, perteneciente al Barrio de Cercado de Espino en el termino municipal de San Bartolomé de Tirajana.



2.- REFERENCIA REGISTRAL.-

Según escritura realizada ante el Notario Luis Mencholí Giner en Arguinegún el veintiséis de enero del dos mil. Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Bartolome de Tirajana, número uno, causando la inscripción 3ª de la finca 17.625 al folio 4 del Tomo 1.765, Libro 315 de la Sección 2ª. Esta finca rústica de secano tiene una extensión aproximada de cuatro mil metros cuadrados (4000,00 m².); ver anexo de documentación. Y cuyos linderos son: al Naciente, con pie de pared que divide terrenos de los hermanos Zerpa, al Poniente, con acequia que divide terrenos de Dña. Josefa Santana; al Norte, con terrenos de Don Pedro Suárez y Don Francisco Castellano, y al Sur, con terrenos de herederos Quevedo y Alonso.

3.- DESCRIPCION DE LA FINCA.-

La Finca Rústica se encuentra atravesada por un camino público conocido por "Las Vistas", por lo que la misma se encuentra dividida en dos partes: Parcela A y Parcela B.

Parcela A: tres mil quinientos cincuenta y siete con sesenta metros cuadrados (3557,60 m².)

Parcela B: mil ciento setenta y seis con treinta metros cuadrados (1176,30 m².)

Por lo que la finca tiene una superficie total tras la medición de cuatro mil setecientos treinta y tres con noventa metros cuadrados (4733.90 m².), ver anexo de planos. Existiendo una diferencia con lo que aparece en la escritura (4000.00 m². aproximadamente), de setecientos treinta y tres con noventa metros cuadrados (733.90 m².)

Estos datos se han obtenidos del levantamiento realizado por el Ingeniero Técnico en Topografía Dña. Pino Alzola López, colegiado nº 3.180.

4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Tiene por objeto este Estudio de Detalle el ajustar el camino publico conocido por "Las Vistas" al vial dispuesto según Plan General de San Bartolomé de Tirajana a un ancho de diez metros.

Partiendo de los levantamientos realizados por el Ingeniero Técnico en Topografía Dña. Pino Alzola López, y de las edificaciones existente se ajustará el trazado del vial en la finca objeto de su segregación.

5.- SOLUCION ADOPTADA.-

Se ha intentado respetar las edificaciones existente, así como los muros de contención recientemente ejecutadas en las fincas vecinas, marcando las alineaciones a considerar con estos elementos de partida.

6.- SEGREGACION.-

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana del año 1996, dispone que esta zona se ajuste a la Ordenanza, en su franja urbana, uso residencial RP-2 (Residencial Permanente de 2 Plantas) ver anexo de documentación y que la parcela minima es de 150 m². Por lo que se quiere segregar la parte urbana de la rústica.

Hay que tener en cuenta que la franja de suelo urbano presenta un fondo de 15 m. respecto al vial, coincidiendo con la ordenanza R. P. -2, según plano de Referencia al Plan General.

Teniendo en cuenta que el ancho de calle es de 10 m., correspondiendo a una acera de 1,50 m. de ancho.

Por lo que resulta el cuadro de superficies que se muestra a continuación:

FINCA MATRIZ (Aproximadamente)						
4.000,00 m².						
LEVANTAMIENTO Y MEDICION TOPOGRAFICA DE LA FINCA (Atravesado por Camino Público "Las Vistas")						
<i>Parcela "A"</i>				<i>Parcela "B"</i>		
3.557,60 m².				1.176,30 m².		
EXCESO DE CAVIDAD CON RESPECTO A LA ESCRITURA						
4.000 m². - (3.557,60 m². + 1.176,30) = 733,90 m².						
EXPROPIACION POR LA CREACION DEL VIAL SEGUN PLAN GENERAL						
<i>Parcela "A"</i>				<i>Parcela "B"</i>		
-128,64 m².				-28,73 m².		
RESULTADO FINAL DE LA EXPROPIACION POR VIALES						
<i>Parcela "A"</i>				<i>Parcela "B"</i>		
3.428,96 m².				1.147,57 m².		
SEGREGACION DE SUBPARCELAS SUELO RUSTICO						
<i>Parcela "A"</i>				<i>Parcela "B"</i>		
2.802,42 m².				571,28 m².		
SEGREGACION DE SUBPARCELAS URBANAS						
<i>Parcela "A"</i>				<i>Parcela "B"</i>		
A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3
157,45 m ² .	157,60 m ² .	156,68 m ² .	154,81 m ² .	189,59 m ² .	193,35 m ² .	193,35 m ² .
626,54 m².				576,29 m².		

6.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA DEL VIAL (Camino Público "Las Vistas").

Dirección Norte, fondo de vial:





Fotografía 3-N



Fotografía 4-N



Fotografía 5-N



Fotografía 6-N

Dirección Sur, entrada al Barrio de Cercado de Espino:







Las Palmas de Gran Canaria a 28 de febrero de 2011.

El Arquitecto: