

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: TIMAGÁN, S.L.

SITUACIÓN: PLACETILLA DE LA CALDERETA, Nº 27
T.M: VEGA DE SAN MATEO

ARQUITECTO: ARQUITECTURA A. CASTILLO, S.L.

02/2005

JUNIO 2005

MEMORIA

ANTECEDENTES

Se trata de una parcela con un superficie de 1585.68 m² clasificada como suelo URBANO por el Plan General de Ordenación de la Vega de San Mateo con la calificación de "Uso Residencial" y ordenanza de edificación "A2" que permite la edificación de 2 plantas sobre rasante.

La parcela se encuentra afectada parcialmente por la prolongación de la calle "Jose Antonio" que ocupa una franja importante de suelo sobre la parcela objeto de este estudio (de propiedad privada en su integridad) en la que hay que definir con precisión tanto las Alineaciones (Determinadas por el texto refundido del Plan General de Ordenación. Adaptación Básica D.L. 1/2000 aprobado definitivamente por la C.O.T. M.A.C. el 11 de Mayo del 2005 según el correspondiente plano de ordenación vigente) como completar las Rasantes (no existen determinaciones a este respecto en planeamiento vigente).

La parcela bruta actual colinda por sus linderos norte, oeste y parcialmente por su lindero sur con terrenos calificados por el planeamiento como "Espacio Libre de Uso y Domicilio Público", terrenos que en la actualidad son de titularidad privada, estando por tanto pendientes de ser obtenidos por el Ayto para su destino a Dominio Público con la Calificación antes citada determinada por el planeamiento.

OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle (E.D.) se regulan por el art. "38" del Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de espacios Naturales de Canarias, así como por los art. " 65 y 66" del Reglamento de Planeamiento.

El Objeto del Estudio de detalle en la parcela objeto del mismo es completar las Alineaciones establecidas por el planeamiento en la prolongación de la calle "Jose Antonio" completando así mismo el señalamiento de sus rasantes.

Para la definición de las rasantes se ha partido de la cota de nivel existente donde se inicia la prolongación de la calle Jose Antonio (en Placetilla de la Caldereta punto "O" en el Estudio de Detalle con cota de nivel +834.69), así como la cota de nivel en el cruce de la prolongación de dicha calle con un camino existente en el borde del suelo urbano (cota +819.32). Se pretende mantener una rasante lo más homogénea posible, sin que la pendiente de la calle prevista supere en ningún momento el 15% de pendiente (14.83% de pendiente máxima). Ello ha obligado a iniciar la pendiente de la calle desde su origen en la Placetilla de la Caldereta.

Así mismo en el E.D., se establece la Alineación de una vía interior (privada) de acceso a la futura edificación, no obstante el establecimiento de dicha vía obedece esencialmente y es consecuencia de que los terrenos colindantes al borde de la parcela sobre los que se implanta la vía, (lindero norte) aún no han sido obtenidos por el Ayto. (se trata de un Espacio Libre de uso y Dominio Público previsto por el planeamiento vigente), imposibilitado por tanto que la parcela objeto de este E.D. abra fachada y (por tanto luces) hacia la parcela colindante, hecho que sí podría suceder en caso de ser suelo municipal de carácter demanial. Lo expuesto nos obliga a retranquear la línea de edificación sobre este lindero a fin de cumplir las exigencias del Código Civil en cuanto a la regulación de las Servidumbre de luces, quedando en el Estudio de detalle fijada dicha Alineación Interior.

En función de lo expuesto el objeto del presente E.D. es:

- Completar y ajustar Alineaciones en la Prolongación de la calle Jose Antonio.
- Completar Rasantes en la Prolongación de la calle Jose Antonio.
- Establecer Alineación de una vía interior (consecuencia de la obligación de separación del lindero antes indicado) en parte de la parcela de uso privativo.

No hay incremento de aprovechamiento respecto al posibilitado por la ordenanza de edificación ni se excede ningún otro parámetro de los determinados por dicha ordenanza.

ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

- Normativa
 - Edificabilidad: 1.8 M²
 - Ocupación: 90%
 - Fondo máximo edificable sobre rasante: 14 cm.

APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA NETA EDIFICABLE

$$S = 1334.80 \text{ M}^2$$

$$\text{Edificabilidad máxima: } 1334.8 \text{ M}^2 \times 1.8 = 2402.64 \text{ M}^2$$

$$\text{Ocupación: } 90\% = 1201.32 \text{ M}^2$$

CONDICIONES MÁXIMAS DE APROVECHAMIENTO POR APLICACIÓN DEL FONDO EDIFICABLE.

- OPCIÓN A: Superficie ocupada = 1055.72 M²
Edificabilidad real: 1055.72 x 2 = 2111.44 M²
 - OPCIÓN B: Superficie ocupada = 942.18 M²
Edificabilidad real: 942.18 M² x 2 = 1884.36 M²
- La opción "A" corresponde al caso de no establecimiento de vía interior.
 - La opción "B" corresponde al caso de introducción de una vía interior objeto del presente Estudio de Detalle. En ambos casos no se supera la edificabilidad máxima permitida por la ordenanza de edificación (2402.62 M²).

Las Palmas de Gran Canaria a, 30 de Junio del 2005

Vivienda

S=275.93 m2

S=1055.72 m2

Vivienda

ALINEACION SEGÚN NORMATIVA
CALLE "A" (Prolongación de la C/ Jose Antonio)

C/ DOCTOR JACINTO MEJÍAS

PLACETILLA DE LA CALDERETA

Vivienda

C/DOCTOR RAMIREZ CABRERA

Vivienda

C/ JOSE ANTONIO

Viviendas



OPCIÓN A
E: 1/400

S=158.33 m²

"VIA INTERIOR PROPUESTA"

S=942.18 m²

3.40

2.68

Vivienda

S=231.14 m²

ALINEACION SEGÚN NORMATIVA
CALLE "A" (Prolongación de la C/ Jose Antonio)

Vivienda

C/ DOCTOR JACINTO MEJÍAS

PLACETILLA DE LA CALDERETA

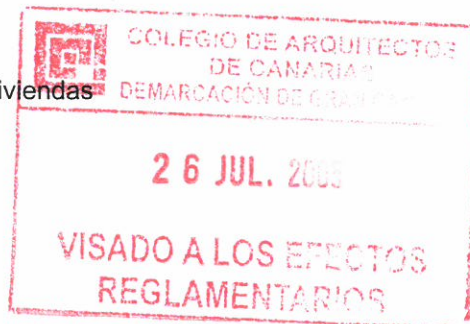
Vivienda

C/ DOCTOR RAMIREZ CABRERA

Vivienda

C/ JOSE ANTONIO

Viviendas



OPCIÓN B

E: 1/400



E: 1/1,000



20 JUL 1971
VISADO A LOS EFECTOS DE REGlamentARIO