

ESTUDIO DE DETALLE

situación:

CAÑADA DE INCHEREDA.
TM SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA.
SANTA CRUZ DE TENERIFE.

promotor:

TARSIS HERRERA DARIAS

redacción:

PLACA ARQUITECTOS SLP arquitectos
MARZO 2016

ESTUDIO DE DETALLE

INDICE:

1 – DEFINICIÓN

2 – PROMOTOR

3 - OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4 - ALCANCE DEL ESTUDIO

5 - JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN

6 - MARCO URBANÍSTICO

7 - LIMITACIONES DEL ESTUDIO

8 – SOLUCIÓN

9 – JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVA

10- RELACION DE TITULARES AFECTADOS

1 DEFINICION.

Este Estudio de Detalle afecta a 5 parcelas y un total de 615,71 m2 situados en la Cañada de Inchereda de San Sebastian de Gomera, según se indica en los planos que acompañan esta memoria.

2 PROMOTOR.

Promotor: TARSIS HERRERA DARIAS
NIF: 43.829.576-V

3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente estudio de detalle tiene por objeto determinar las alineaciones y rasantes para 5 parcelas de la Cañada de Inchereda (San Sebastian de Gomera). No ha modificación de ningún otro parámetro.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a. Las alineaciones y las rasantes.
- b. Los volúmenes.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a. Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c. Proponer la apertura de vías de uso público que no esten previstas en el plan que desarrollen o completen.
- d. Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e. Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f. Establecer nuevas ordenanzas.

3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

4 ALCANCE DEL ESTUDIO.

Este Estudio de Detalle afecta a 5 parcelas y un total de 615,71 m2 situados en la Cañada de Inchereda de San Sebastian de Gomera, según se indica en los planos que acompañan esta memoria.

5 JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN.

El Estudio de Detalle se realiza para reajustar alineaciones y rasantes en atención a una discrepancia en una unidad urbana (ámbito de ordenación) entre la reparcelación y el Plan General de Ordenación (T.R.) 2005 del T.M. San Sebastian de la Gomera.

6 MARCO URBANÍSTICO.

En términos generales, lo constituye el artículo 38 del Documento 1/2000 de 8 de Mayo, por el que aprobó el texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias, donde se establece el objeto y los límites de los Estudios de Detalles y el Plan General de Ordenación (T.R.) 2005 del Término Municipal de San Sebastian de La Gomera aprobado definitivamente, por acuerdo de la COTMAC de fecha 03 de Noviembre de 2005, publicado en el BOC núm. 060 de 27 de Marzo de 2006.

7 LIMITACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En referencia al texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias, donde se establece el objeto y los límites de los Estudios de Detalles.

Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- g. Modificar el destino urbanístico del suelo.
- h. Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- i. Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- j. Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- k. Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- l. Establecer nuevas ordenanzas.

Ninguno de estos apartados se pretende en este Estudio de Detalle.

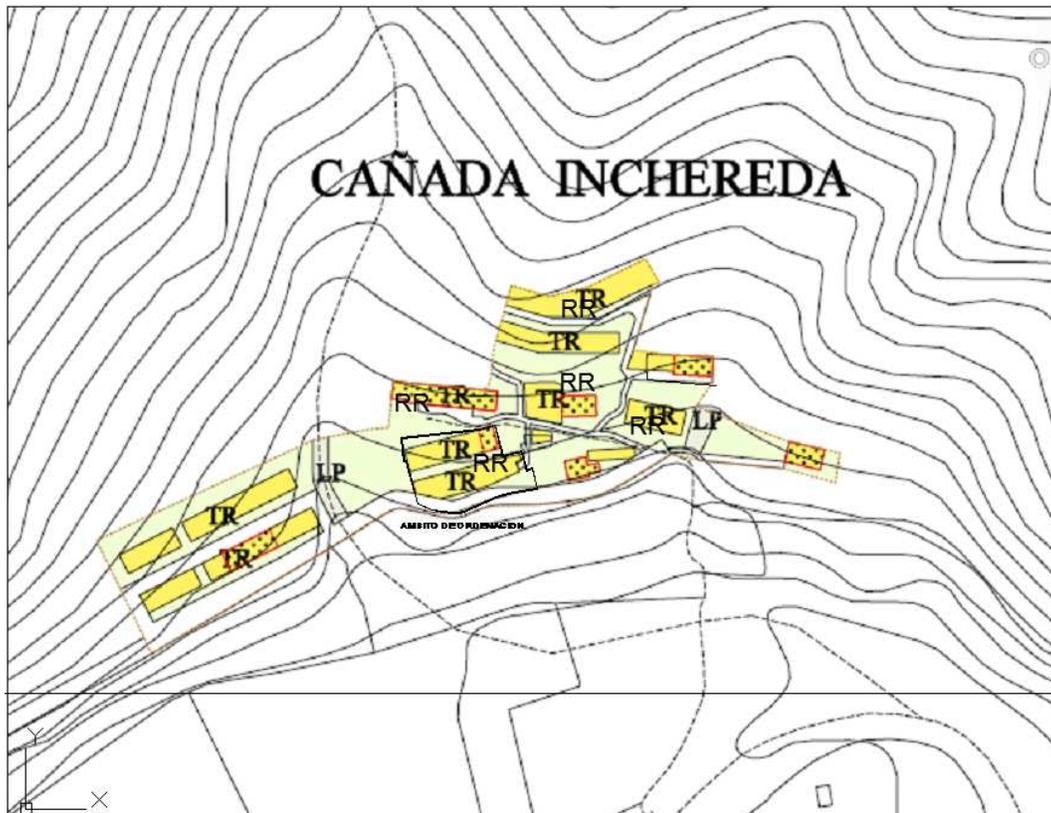
Sólo se reajustan las alineaciones en atención a una discrepancia en una unidad urbana (ámbito de ordenación) entre la reparcelación y el Plan General de Ordenación (T.R.) 2005 del T.M. San Sebastian de la Gomera.

8 - SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se ha pretendido respetar las edificaciones existentes, sobre todo la edificación protegida y a partir de ahí girar los volúmenes de manera que los parámetros urbanísticos para todas las parcelas sean los mismos.

9 – JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación (T.R.) 2005 del Término Municipal de San Sebastian de La Gomera aprobado definitivamente, por acuerdo de la COTMAC de fecha 03 de Noviembre de 2005, publicado en el BOC núm. 060 de 27 de Marzo de 2006.



En el estudio comparativo de aprovechamientos vemos el siguiente resultado:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

	Normativa.	Estudio de detalle.
AMBITO/TIPOLOGIA	TR	TR
Superficie Edificable	732.40 m ²	731.80 m ²
Altura máxima	6.5 metros	6.5 metros
Número de Plantas	2	2
Retranqueo a Lindes	S/plano	idem
Ocupación	S/plano	idem
Condiciones de Uso	Residencial unif. rural y compatibles (RR)	Residencial unif. rural y compatibles (RR)

Determinaciones del Plan General de Ordenación (T.R.) 2005 de San Sebastian de la Gomera, Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada:

Art. 4.7.3. Alineaciones.

1. Las alineaciones de las edificaciones en tipología de Transición

Rural son las que se establecen en los planos de ordenación correspondientes o, en su caso, a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas, o serán señaladas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. En los asentamientos rurales o en la parte de los mismos en donde no se hayan reflejado los caminos, servidumbres o servidumbres existentes, previa justificación de su existencia, se considerará como alineación

Determinaciones del Plan General de Ordenación (T.R.) 2005 de San Sebastian de la Gomera, Normas Urbanísticas Generales:

Art. 3.0.4. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta.

2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente.

La reparcelación de las fincas tiene una ligera discrepancia con el Plan General. El estudio de Detalle que se presenta pretende reajustar las alineaciones en atención a la discrepancia en una unidad urbana (ámbito de ordenación) entre la reparcelación y el Plan General de Ordenación del T.M. San Sebastian de la Gomera.

10- RELACION DE TITULARES AFECTADOS

Los titulares afectados por el Estudio de Detalle son y las superficies afectadas dentro del Ambito de Ordenación son:

Parcela 1. Gestoría Inmobiliaria Vive Verde SL (B-38744652)	80.00 m2
Parcela 2: Gestoría Inmobiliaria Vive Verde (B-38744652)	69.03 m2
Parcela 3: Herederos de Manuel Santos (78.396.422-W)	62.77 m2
Parcela 4: D ^a Tarsis Herrera Darias(43.829.576- V)	277.38 m2
Parcela 5: D. Manuel Jesús Darias(42.098.615-A)	126.53 m2

Estudio comparativo de aprovechamientos por propietarios:

1- 2 GESTORIA INMOBILIARIA VIVE VERDE SL

Superficie dentro del ámbito de actuación.: 80 m2 + 69,03 M2

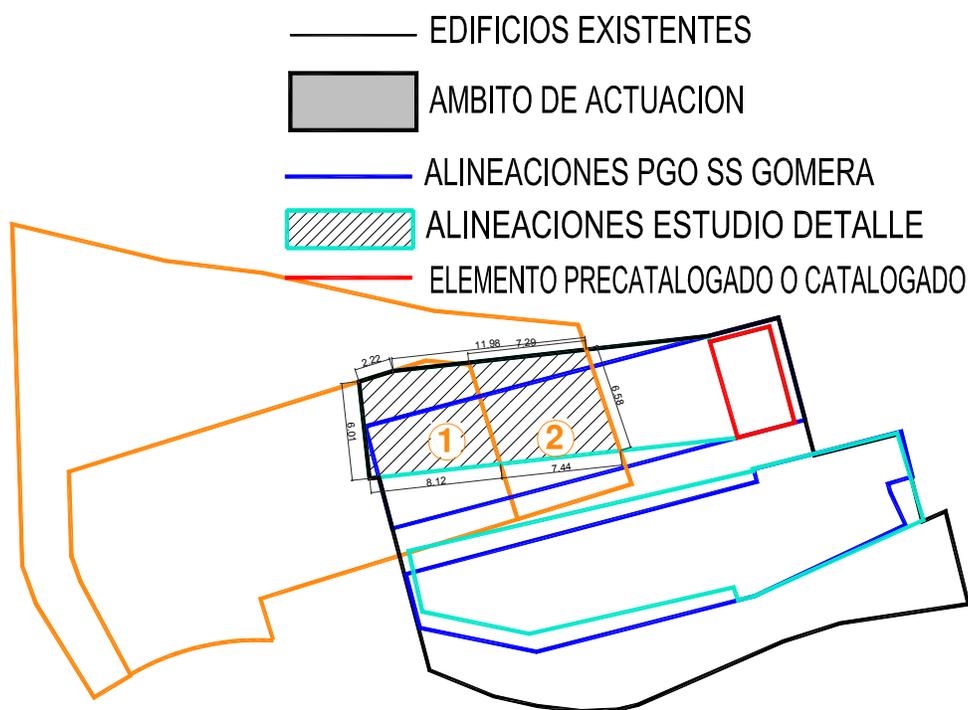
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Normativa.

Estudio de detalle.

ESTUDIO DE DETALLE

AMBITO/TIPOLOGIA		TR	TR
Ocupación	1	48.26 m ²	47.72 m ²
	2	47.31	47,85 m ²
Superficie Edificable	1	96.52 m ²	95.44 m ²
	2	84.62	95.70 m ²
Altura máxima		6.5 metros	6.5 metros
Número de Plantas		2	2
Retranqueo a Lindes		S/plano	idem
Ocupación		S/plano	idem
Condiciones de Uso		Residencial unif. rural y compatibles (RR)	Residencial unif. rural y compatibles (RR)



3- Herederos de Manuel Santos

Superficie dentro del ámbito de actuación.: 62.77 m²

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

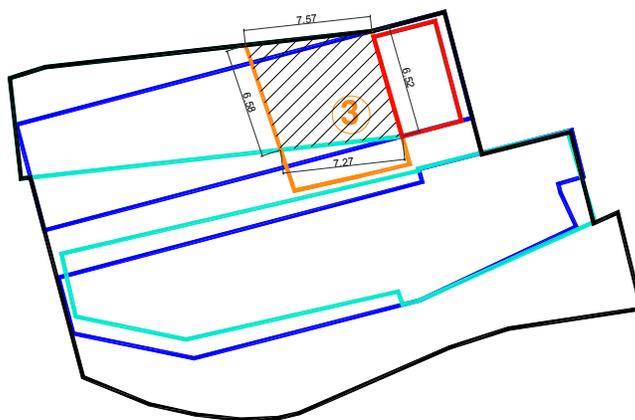
AMBITO/TIPOLOGIA		Normativa.	Estudio de detalle.
Ocupación	3	47.60 m ²	47.60 m ²
	3	95.20 m ²	95.20 m ²
Altura máxima		6.5 metros	6.5 metros
Número de Plantas		2	2
Retranqueo a Lindes		S/plano	idem
Ocupación		S/plano	idem

Condiciones de Uso

Residencial unif. rural
y compatibles (RR)

Residencial unif. rural
y compatibles (RR)

- EDIFICIOS EXISTENTES
- AMBITO DE ACTUACION
- ALINEACIONES PGO SS GOMERA
- ▨ ALINEACIONES ESTUDIO DETALLE
- ELEMENTO PRECATALOGADO O CATALOGADO



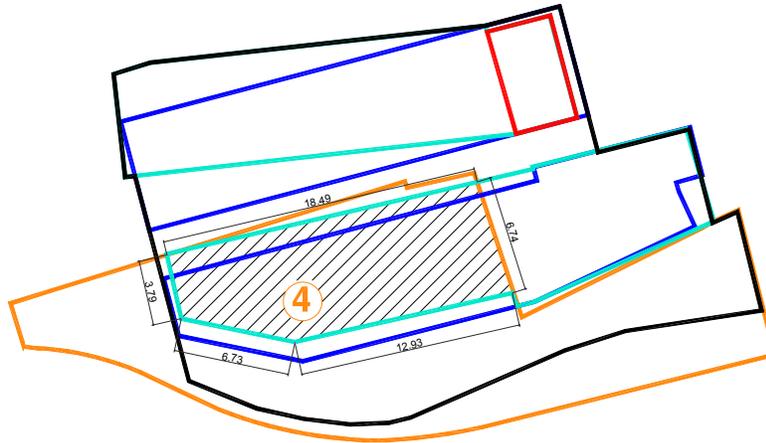
4- D^a Tarsis Herrera Darias

Superficie dentro del ámbito de actuación.: 277.38 m²

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

		Normativa.	Estudio de detalle.
AMBITO/TIPOLOGIA		TR	TR
Ocupación	4	117,03 m ²	116.73 m ²
Superficie Edificable	4	234.06 m ²	233.46 m ²
Altura máxima		6.5 metros	6.5 metros
Número de Plantas		2	2
Retranqueo a Lindes		S/plano	idem
Ocupación		S/plano	idem
Condiciones de Uso		Residencial unif. rural y compatibles (RR)	Residencial unif. rural y compatibles (RR)

- EDIFICIOS EXISTENTES
- AMBITO DE ACTUACION
- ALINEACIONES PGO SS GOMERA
- ▨ ALINEACIONES ESTUDIO DETALLE
- ELEMENTO PRECATALOGADO O CATALOGADO



5- D Manuel Jesús Darías

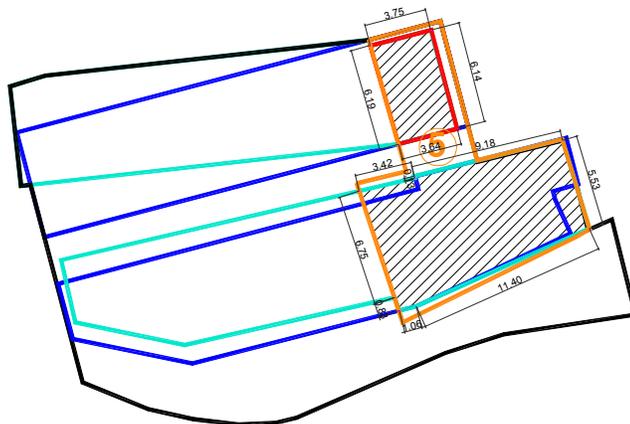
Superficie dentro del ámbito de actuación.: 126.53 m2

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

AMBITO/TIPOLOGIA		Normativa. TR	Estudio de detalle. TR
Ocupación	5	106,00 m2	106.00 m2
Superficie Edificable	5	212,00 m2	212.00 m2
Altura máxima		6.5 metros	6.5 metros
Número de Plantas		2	2
Retranqueo a Lindes		S/plano	idem
Ocupación		S/plano	idem
Condiciones de Uso		Residencial unif. rural y compatibles (RR)	Residencial unif. rural y compatibles (RR)

ESTUDIO DE DETALLE

- EDIFICIOS EXISTENTES
- AMBITO DE ACTUACION
- ALINEACIONES PGO SS GOMERA
- ▨ ALINEACIONES ESTUDIO DETALLE
- ELEMENTO PRECATALOGADO O CATALOGADO



ESTUDIO DE DETALLE CAÑADA INCHEREDA

PROPIETARIO	PARCELA	MEMORIA		
		Ocupación PG m ²	Ocupación ED m ²	ÁMBITO
Gestoría Inmobiliaria Vive Verde SL	1	48,26	47,72	80,00
	2	47,31	47,85	69,03
		95,57	95,57	
Herederos de Manuel Santos	3	47,60	47,60	62,77
		47,60	47,60	
Tarsis Herrera Darias	4	117,03	116,73	277,38
		117,03	116,73	
Manuel Jesús Darias Darias	5	106,00	106,00	126,53
		106,00	106,00	
		366,20	365,90	615,71



En SAN SEBASTINA DE LA GOMERA a 22 de Marzo de 2016

PLACA ARQUITECTOS SLP

FOTOS DEL ESTADO ACTUAL.



