



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO  
CIF: B-03849028  
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 822 45 14 75/11 52  
FAX: 822 450912 E-MAIL: [info@justofernandezduque.es](mailto:info@justofernandezduque.es)  
38.720 SAN ANTONIO DE BAUCES - LA PALMA - TENERIFE

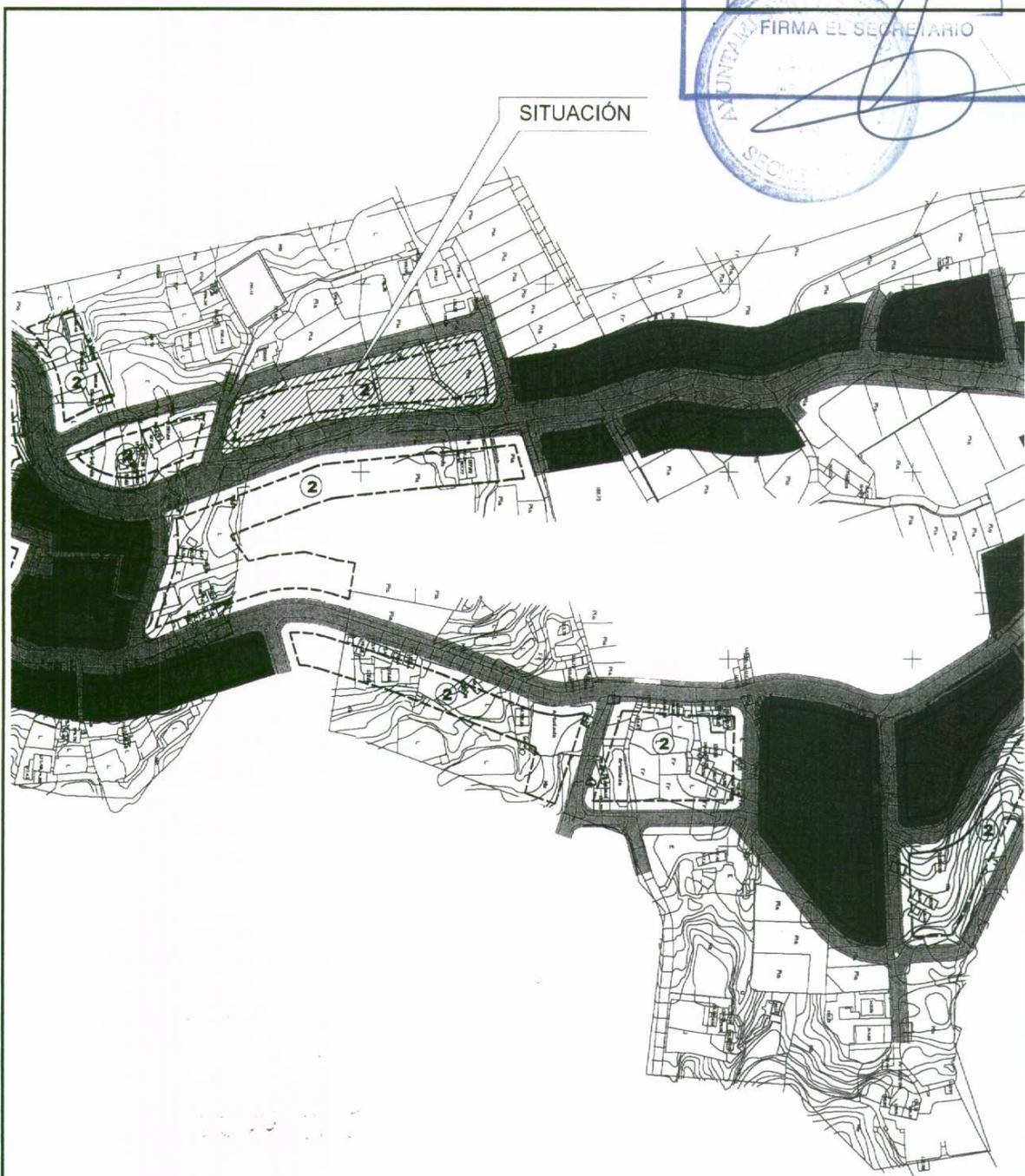
ESTUDIO DE DETALLE.

DILIGENCIA. Para hacer constar que  
la presente  
reprografía

25 AGO. 2006

FIRMA EL SECRETARIO

SITUACIÓN



## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACION DE ALINEACIONES Y RASANTES, Y REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DE MANZANA URBANA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACION DE  
ALINEACIONES Y RASANTES, Y REORDENACIÓN  
VOLUMÉTRICA DE MANZANA URBANA

EUROTACO, S.L  
Travesía Urbana Carretera LP-1  
San Antonio-Breña Baja



## INDICE:

### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

#### 1.0.- CONSIDERACIONES PREVIAS. ANTECEDENTES

##### 1.1. DATOS DEL ENCARGO.

1.1.1. PROMOTOR.

1.1.2. ENCARGO.

##### 1.2. DATOS GENERALES.

1.2.1. SITUACION DEL SOLAR.

1.2.2. ESTADO ACTUAL.

1.2.3. EL REGIMEN INSTITUIDO.

1.2.4. LA NECESIDAD DEL ESTUDIO.

##### 1.3. PROPUESTA DE ORDENACION.

1.3.1. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

1.3.2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

1.3.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS (TRLOotc-Lenac)

1.3.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA NACIONAL.

1.3.5. DATOS NUMÉRICOS.



### 2. PLANOS

#### INFORMACIÓN

I-1.- SITUACIÓN EN RELACION AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE. PGO APROBADO DEFINITIVAMENTE MEDIANTE ACUERDO DE LA COTMAC.

I-2. TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

I-3. ALINEACIONES, RASANTES Y LINEAS DE FACHADA SEGÚN PGO.

I-4. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO POR EL PGO A LA MANZANA.

#### ORDENACIÓN

O-1. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES ALTERNATIVAS

O-2. PROPUESTA VOLUMÉTRICA DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ALTERNATIVO.

O-3. EJEMPLO DE IMPLANTACIÓN ARQUITECTÓNICA.

O-4. PLANO COMPARATIVO.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.  
ARQUITECTURA Y URBANISMO  
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 38 - P.F. - TEL.: 922 45 14 75/11 02  
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquifed@jfd.es  
38.725 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

ESTUDIO DE DETALLE.



## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACIÓN DE  
ALINEACIONES Y RASANTES, Y REORDENACIÓN  
VOLUMÉTRICA DE MANZANA URBANA

EUROTACO, S.L  
Travesía Urbana Carretera LP-1  
San Antonio-Breña Baja

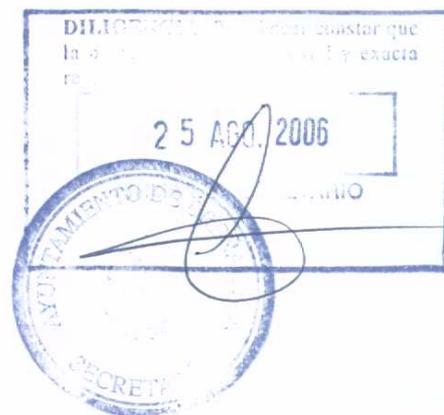


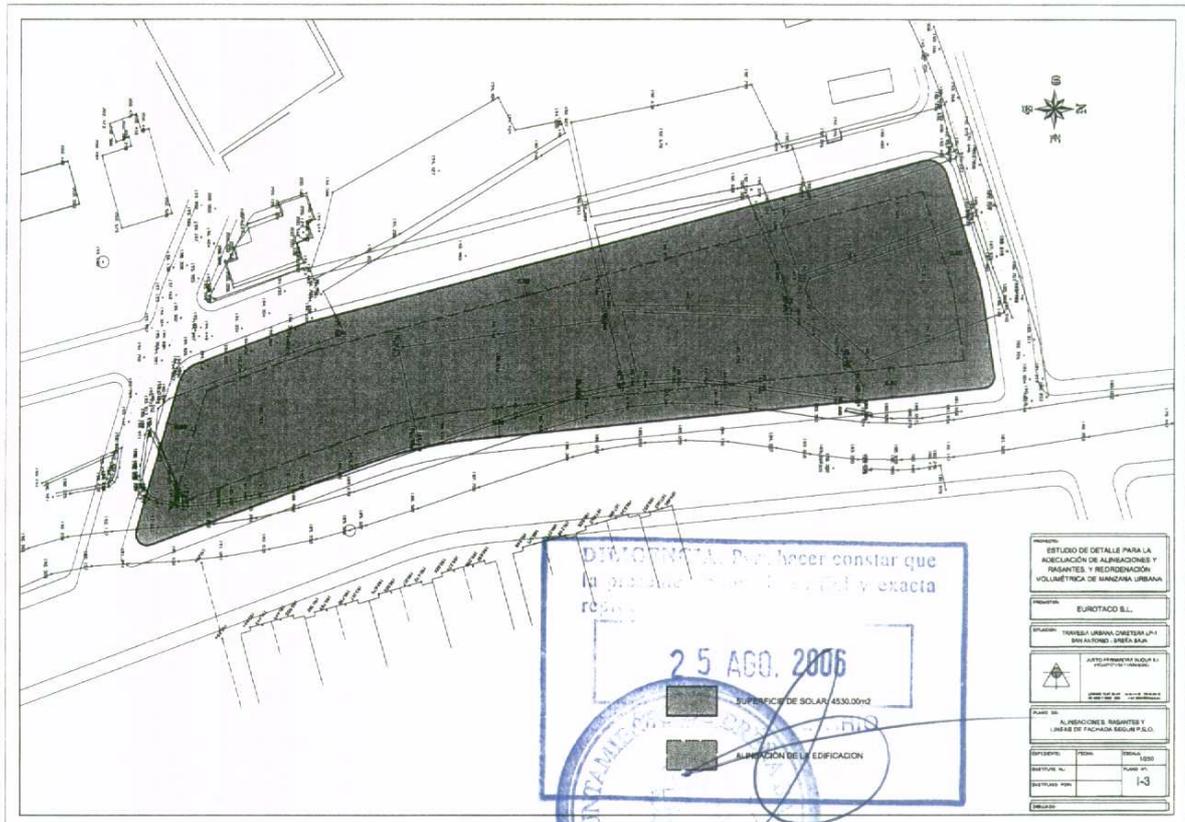
## 1.0. CONSIDERACIONES PREVIAS. ANTECEDENTES

D. Román Cruz, a título de Administrador de la entidad mercantil EUROTACO, S.L. contacta con mi estudio profesional para la redacción de un Proyecto Arquitectónico que materialice el aprovechamiento urbanístico de la manzana urbana consolidada, prevista en el recientemente aprobado Plan General de Ordenación, situada frente a la promoción de viviendas, ya finalizadas, que dicha empresa ha construido en el núcleo urbano de San Antonio. A tal efecto se encarga un levantamiento topográfico exhaustivo, que se extiende tanto al ámbito edificable como a las inmediaciones, recogiendo la carretera LP-1, caminos, edificaciones próximas, etc.

Del simple examen de la hoja 6-B ( Suelo Urbano y Urbanizable. San Antonio. Usos Pormenorizados, Tipologías y Edificabilidades, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, y Delimitación de Ámbitos) del PGO, se observa que en la cartografía utilizada no aparece reflejada las edificaciones próximas al suelo que nos ocupa, actualmente finalizadas, promovidas por las empresas Eurotaco, S.L. e YL 92, S.L.

Del examen del Plano Topográfico levantado al efecto, se aprecia que la línea de fachada establecida en el PGO para el solar y edificación existente que lo ocupa promovido por Eurotaco, S.L. y enfrentado a la manzana objeto del presente documento, no coincide con la realmente ejecutada conforme a la Licencia Municipal concedida.





Previsiones del PGO vigente sobre topografía actual

Se produce pues, una inadecuación patente de Alineaciones y Rasantes entre las provisiones del PGO recientemente aprobado y la realidad física existente, al no haberse considerado en dicha ordenación las edificaciones que se encontraban en muy avanzada ejecución, debidamente autorizadas, en el momento de la tramitación y aprobación del PGO.

Como consecuencia de lo cual, en aras a solventar el problema surgido, se plantea al Ayuntamiento de Breña Baja, manteniéndose un conjunto de reuniones en las que se valoran distintas alternativas de trazado viario. Paralelamente, toda vez que se trata de la carretera LP-1, por tanto vía interinsular, (tramo de San Antonio), se contacta con el responsable de Carreteras del Excmo. Cabildo Insular de La Palma D. Fernando Lozano, así como con técnicos de la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias. Como resultado de dichos contactos se llega a una solución de traza viaria y sección tipo de dicha carretera en ese tramo, que se incorpora al presente documento.



## **1.1. DATOS DEL ENCARGO.**

### **1.1.1. PROMOTOR.**

Este documento se encuentra promovido por la entidad EUROTACO, S.L., con CIF B-38595708, domiciliada en La Laguna, Calle San Luis Nº 17, Taco, C.P.: 38108, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de S/C de Tenerife D. José Manuel García Leis, el día 26 de junio de 2000, bajo en número 1.340 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 2025 de la Sección General, Folio 205, Hoja TF-23.826, inscripción 1ª, cuya representación ostenta D. Román Cruz Cabeza, mayor de edad, vecino de La Laguna, con domicilio en la calle Libertad, 14 y provisto de NIF Nº 41.983.767-G en calidad de Administrador único de la Empresa. Se aporta copia de Escritura de Constitución y Cese y Nombramiento de Administrador.

### **1.1.2. ENCARGO.**

Se plantea por la propiedad la tramitación de un Estudio de Detalle, que a la vista de las previsiones del Planeamiento Municipal vigente para esa manzana urbana, así como considerando la nueva sección tipo y trazado viario adoptada para ese tramo viario de la Carretera LP-1 (Travesía Urbana de San Antonio), que produce una sensible reducción de su superficie neta edificable, resuelva los siguientes aspectos urbanísticos:

- Fijación de las nuevas alineaciones y rasantes, adecuadas a las preexistencias edificatorias y a la nueva solución viaria adoptada.
- Reordenación volumétrica del aprovechamiento urbanístico asignado por el PGO vigente a ese suelo sobre la nueva realidad geométrica, sin alterar los parámetros normativos de carácter básico y fundamental del mismo.



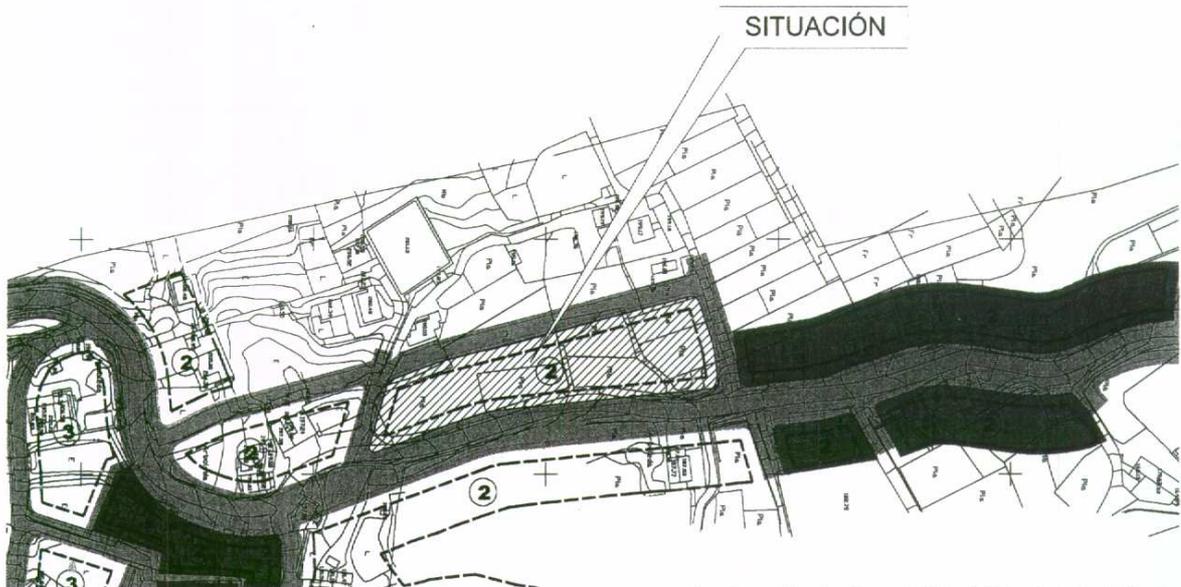


## 1.2. ANTECEDENTES.

### 1.2.1. SITUACIÓN DEL SOLAR.

El solar objeto del presente Estudio de Detalle comprende la totalidad de una manzana resultante de la ordenación pormenorizada prevista en el PGO vigente para el Sector de Suelo Urbano Consolidado de San Antonio.

Se sitúa en el margen del Poniente u Oeste de la Travesía Urbana de la Carretera LP-1 en el núcleo de San Antonio.



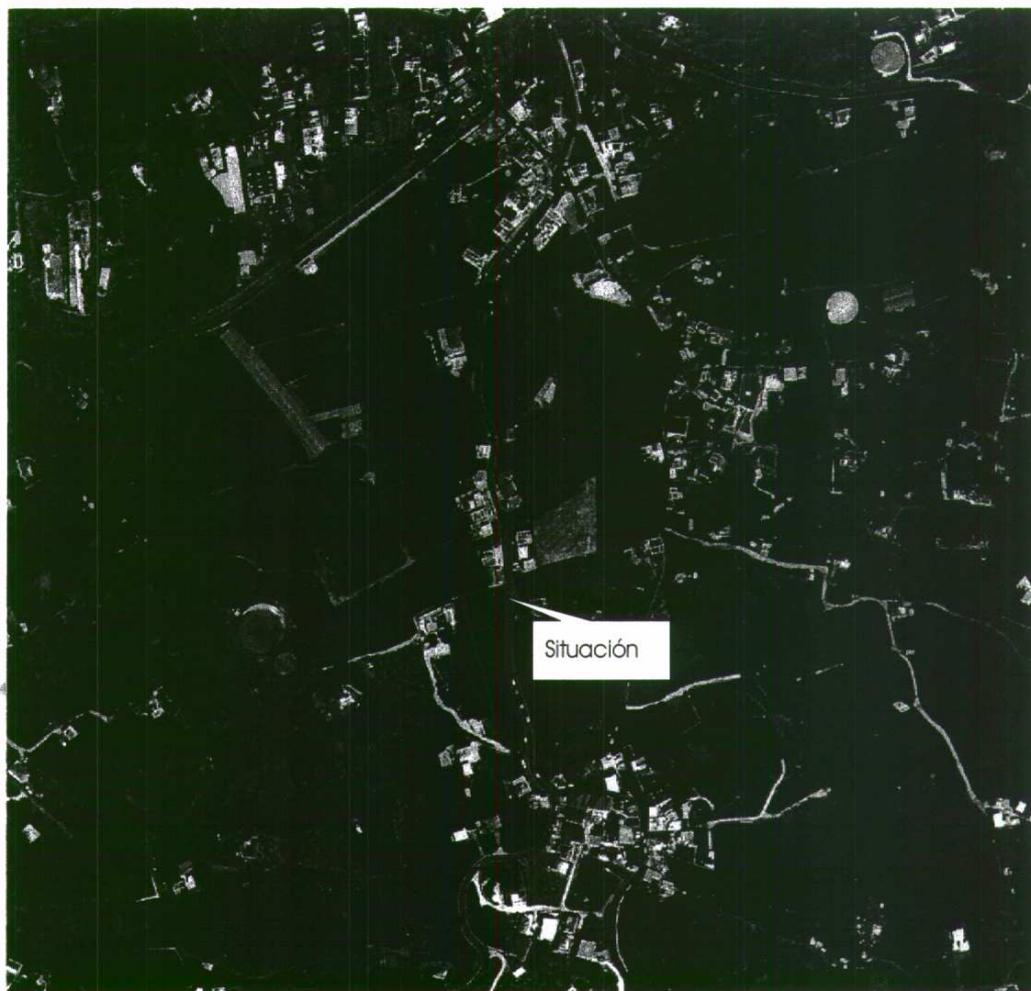
Hoja 6-B ( Suelo Urbano y Urbanizable. San Antonio. Usos Pormenorizados, Tipologías y Edificabilidades, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, y Delimitación de Ámbitos) del PGO vigente.

### 1.2.2. GEOMETRIA, TOPOGRAFIA Y LINDES.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle, tal como resulta de la ordenación pormenorizada del PGO ( Hoja 6B ), presenta una forma trapezoidal, ligeramente rectangular, con una línea de manzana sobre la Travesía Urbana de la Carretera LP-1 de unos 145,00 ml y una profundidad media, es decir, entre la línea de manzana antedicha y la prevista enfrentada por el Oeste de unos 26,00 ml. Dicha manzana queda conformada por la línea de manzana de la Travesía Urbana prevista en este tramo de San Antonio de la Carretera LP-1, así como por otras tres calles, pendientes de urbanizar, previstas en el Planeamiento Municipal.



Topográficamente se conforma como un conjunto de bancales conformados mediante muros de contención de mampostería de piedra seca y aporte de tierra vegetal con cultivos de plátanos. El desnivel que presenta el tramo de carretera actual de la LP-1 entre los dos extremos de la fachada principal o del naciente sobre dicha vía, es de 10,50 ml (181,32 m en el vértice norte y 191,90 m en el vértice sur). Las dos calles mas cortas, previstas en sentido ascendente Este-Oeste que conforman la manzana por el Norte y Sur, presentan desniveles 24 % y del 10%, respectivamente.



Ortofoto vuelo Grafcan 1996

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que la presente Fotografía es fiel y exacta reproducción de la realidad.

25 ABR. 2006

INSTRUMENTO DE RECONOCIMIENTO

EUROTACO, S.L.  
Travesía Urbana Carretera LP-1  
San Antonio-Breña Baja



La calle posterior prevista, que limita la manzana por el Naciente, discurre en terrenos que van entre la cota +192,50 m. en el extremo Norte a la +194,90 m en el Sur, descendiendo a la parte intermedia a un bancal situado a la cota + 190,00 m.

Los linderos de la manzana objeto de esta reordenación son:

**Norte:** Calle ascendente prevista sobre un camino agrícola, con una sección de 9 m. de anchura (acera 1,50 m + calzada 6,00 m + acera 1,50 m). Limita la manzana en una longitud de unos 32 ml.

**Sur:** Calle ascendente prevista sobre un camino agrícola, con una sección de 9 m. de anchura (acera 1,50 m + calzada 6,00 m + acera 1,50 m). Limita la manzana en una longitud de unos 27 ml.

**Este:** Nueva alineación prevista ( línea de manzana) para la travesía urbana de la Carretera LP-1 en el Núcleo Urbano de San Antonio, con una sección de 18 m. de anchura (acera 2,00 m + calzada y aparcamiento 14,00 m + acera 2,00 m). Limita la manzana en una longitud de unos 145 ml.

**Oeste:** Calle prevista al Oeste de la travesía urbana de la Carretera LP-1 en el Núcleo Urbano de San Antonio, ligeramente paralela a la misma, situada a unos 26 metros de su línea de manzana, en sentido descendente Norte hacia Sur, con una sección de 9 m. de anchura (acera 1,50 m + calzada 6,00 m + acera 1,50 m). Limita la manzana en una longitud de unos 132 ml.





Plano Topográfico levantado por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Francisco María Castilla Cáceres

### 1.2.3. EL REGIMEN URBANISTICO VIGENTE DE APLICACION.

#### 1.2.3.1. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO SUPRAMUNICIPAL.

Este Estudio de Detalle se ha redactado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico Nacional y Autonómico vigente y demás Normas aplicables, en concreto:

- 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, publicado en el BOC N° 2.000/060, del lunes 15 de mayo de 2000, (en adelante TRLotc-Lenac).
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias.



Subsidiariamente se aplicarán :

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE N° 89 de 14.4.1998).
- Los preceptos subsistentes, por efecto de la sentencia N° 61/1997 del Tribunal Constitucional, del Texto Refundido de la Ley 8/1.990, de 25 de Julio, sobre El Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 25 de Julio ( en adelante **TRLS.92**).
- Los preceptos subsistentes, por efecto de la sentencia N° 61/1997 del Tribunal Constitucional, de la Ley 7/1997 de 14 de abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998).
- La Ley del Suelo de 1976, (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido), en adelante **LS.76**, y sus reglamentos.

Los artículos que no se opongan a las determinaciones y preceptos de la TRLC, cuya aplicación será hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente dicha Ley en materia de planeamiento y gestión, de los siguientes:

- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1.978, de 23 de Junio) (**R.P.**), en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de los anteriores.

Los Estudios de Detalle se encuentran regulados en el ~~TRLotc-Lenac~~, en los siguientes artículos:

### Sección 3ª

#### Instrumentos de planeamiento urbanístico

#### Artículo 31.- Instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:
  - a) Planes Generales de Ordenación.
  - b) Planes de desarrollo:
    - 1) Planes Parciales de Ordenación.
    - 2) Planes Especiales de Ordenación.
    - 3) Estudios de Detalle.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio. Asimismo, los planes de desarrollo enunciados en el apartado anterior deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales.
3. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones y el contenido documental de los





instrumentos previstos en este artículo, estableciéndose los que estén sujetos a la previa redacción de avances de planeamiento.

**Artículo 38.- Estudios de Detalle.**

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 estén 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.



**Artículo 42.- Tramitación de los planes de ordenación urbanística.**

1. La aprobación municipal de los avances de planeamiento, requeridos por esta Ley, sólo tendrá efectos administrativos internos a efectos preparatorios.
2. El procedimiento para la tramitación de los Planes de Ordenación Urbanística se establecerá reglamentariamente.
3. En las disposiciones reglamentarias se regularán las normas de coordinación Inter administrativa, la información pública y los informes de los órganos administrativos gestores de intereses que pudieran quedar afectados, los plazos a que deben someterse los distintos trámites, así como el silencio administrativo, que se entenderá positivo en caso de incumplimiento por parte de la Administración competente de los plazos previstos para la resolución definitiva, cuando se tratase de Planes Parciales de Ordenación o Estudios de Detalle, y negativo en el del resto de instrumentos de ordenación urbanística.
4. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de plan de que se trate.

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el plan contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del plan esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.



De la Legislación Nacional, de aplicación subsidiaria en lo que no se contradiga con la TRLC y hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente ésta, se deduce, con un grado de coincidencia casi absoluto con la Norma Autonómica, lo siguiente:

El Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación, si bien con funciones muy limitadas. Su función es, en esencia, ajustar o reordenar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, sin poder alterar en nada el contenido del derecho de propiedad de los titulares del suelo (no puede modificar el aprovechamiento objetivo fijado por el planeamiento para los terrenos), ni las magnitudes totales de la ordenación ya realizada.

El Estudio de Detalle no es de formulación obligatoria en ningún caso (de ahí su carácter de instrumento de ordenación complementario), salvo que lo exija el planeamiento de rango superior, en este caso Plan General, que así lo permite. Sirve para completar o adaptar determinaciones pormenorizadas previamente establecidas por un instrumento preexistente: para el suelo urbano por el Plan General, Normas Subsidiarias o Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, o para el suelo urbanizable por el Plan Parcial.

El Estudio de Detalle sirve para alguna de las finalidades siguientes (arts. 6.3 y 14 TRLS76 y art. 65.1, c RP):

- Prever parcialmente si no existían o reajustar las alineaciones y rasantes existentes, tanto en el suelo urbano de los instrumentos indicados como en el suelo urbanizable, sin poder reducir la anchura de los viales ni de las zonas libres, y/o
- Reajustar la ordenación de volúmenes previamente establecida por el instrumento de planeamiento preexistente de cualquiera de los citados, y/o
- Completar la red de comunicaciones definida en los mismos con las vías interiores que sean precisas para proporcionar acceso a todos los edificios.

El Estudio de Detalle tiene una misión circunscrita y limitada, ciertamente, pero

***"... ello no significa que su campo de regulación no vaya más allá de los objetivos concretos manifestados en el referido artículo 14 (LS76), puesto que en lo que no pueden incurrir es en vulnerar las prohibiciones que dicho precepto legal les impone ... pero sí desarrollar los Planes de superior nivel que vengán a desarrollar, introduciendo detalles o requisitos que, como el que nos ocupa, sólo tienden a facilitar o garantizar el mejor cumplimiento de la tarea urbanística." (STS de 25.09.85).***



Los documentos del Estudio de Detalle han de ser los adecuados a su finalidad y, por lo menos, una Memoria Justificativa de las adaptaciones que establece; los estudios necesarios para demostrar que no se produce aumento de volumen, ni de otras magnitudes, así como los planos representativos de la situación preexistente y de la establecida por el Estudio de Detalle (art. 66.2 RP).

<b>OBJETO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completar o adaptar determinaciones del PG/NS en suelo urbano o de los PP en suelo urbanizable (art. 38.1 del TRLotc-Lenac).</li> </ul>
<b>AMBITO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parte del suelo urbano de un PG/NS o de un PP en suelo urbanizable.</li> </ul>
<b>CONTENIDO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Señalamiento de alineaciones y rasantes.</li> <li>• Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PG/NS (art. 38.1 del TRLotc-Lenac).</li> <li>• Completar la red de comunicaciones definida en el plan que complementa, con las vías interiores de acceso a los edificios (art. 65.1 c RP).</li> </ul>
<b>DETERMINACIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las adecuadas a su finalidad.</li> <li>• No pueden modificar las determinaciones del planeamiento, ni la ordenación ni alterar el aprovechamiento objetivo de los terrenos.</li> <li>• No pueden causar perjuicio a los colindantes (art. 38.3 del TRLotc-Lenac).</li> </ul>
<b>FORMULACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayuntamiento o por iniciativa particular.</li> </ul>
<b>APROBACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación inicial por Decreto de la Alcaldía.</li> <li>• Información pública por periodo de 20 días.</li> <li>• Aprobación definitiva por el Pleno.</li> <li>• Procede el Silencio Administrativo positivo (art. 42.c) del TRLotc-Lenac.</li> </ul>



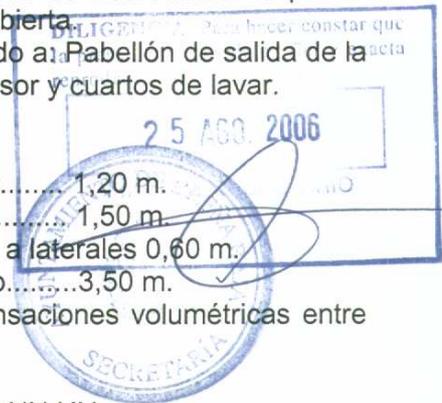


### 1.2.3.2. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO MUNICIPAL.

El Planeamiento Municipal de Aplicación vigente en esta fecha se encuentra constituido por el **Plan General de Ordenación**, aprobado definitivamente por la COTMAC

En la documentación del Plan General se recoge el solar que desarrolla este proyecto, con las siguientes características:

- Clasificación del suelo ..... Urbano
- Calificación del suelo ..... Residencial
- Zonificación ..... Residencial Semiextensiva
- Alineación ..... Previstas en la Hoja Nº 6B (Suelo Urbano y Urbanizable. San Antonio. Usos Pormenorizados, Tipologías y Edificabilidades, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, y Delimitación de Ámbitos)
- Nº máximo de plantas ..... 3 P(Planta Baja Comercial +1º y 2º Viviendas.)
- Altura reguladora ..... 10,50 m.
- Ocupación ..... Max. 60%
- Uso preferente ..... Residencial, en cualquiera de sus clases y categorías, admitiéndose el uso de oficinas, comercio y garaje, así como los de turismo y servicios.  
El uso de industria y almacén se admite solamente las de carácter compatibles con las de vivienda.
- Profundidad máxima edificable ..... No se exige.
- Condiciones de Parcela mínima ..... Art. 74 (NN.UU.). Sup. Mínima 300 m<sup>2</sup>
- Sobrealtura (Art. 59. NN.UU.)..... La superficie del volumen de sobrealtura no puede superar el 20% de la cubierta.  
Solo puede ser destinado al **Tabellón de salida de la caja de escalera, ascensor y cuartos de lavar.**
- Saliente sobre el plano de fachada (Art. 63 y 64 NN.UU. y Anexo Normativo P.G.O.).....
  - Vuelo max. Cerrado..... 1,20 m.
  - Vuelo max. Abierto..... 1,50 m.
  - Separación máxima a laterales 0,60 m.
  - Altura máx. de vuelo..... 3,50 m.
  - Se admiten compensaciones volumétricas entre plantas.
- Patios interiores cerrados.... Se regulan en el Art. 66 NN.UU.





#### 1.2.4. LA NECESIDAD DEL ESTUDIO.

La formulación del presente Estudio de Detalle, a requerimiento Municipal, viene motivada por la necesaria y urgente superación de los problemas surgidos en la manzana de referencia para su edificación, en concreto la redistribución volumétrica del aprovechamiento urbanístico que le ha conferido el PGO vigente dentro de la nueva geometría con menor superficie edificable, resultado de las nuevas alineaciones y rasantes adoptadas, cuya solución es objeto asimismo de este documento.





### 1.3. PROPUESTA DE ORDENACION.

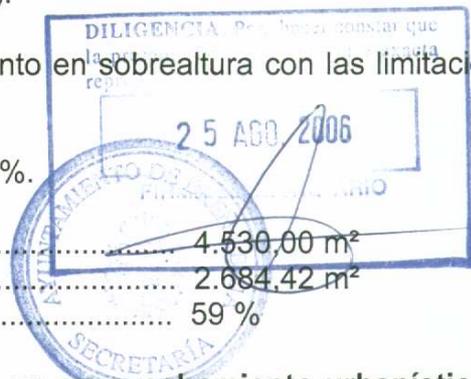
#### 1.3.1. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

En cuanto a las alineaciones y rasantes queda perfectamente reflejado en el plano de Ordenación O-1 del Presente Estudio de Detalle. Dicha solución recoge la solución de trazado y sección viaria adoptada para la Travesía Urbana de la Carretera LP-1 en ese tramo del núcleo de San Antonio, manteniendo las alineaciones y rasantes previstas por el Planeamiento para las otras tres restantes calles que conforman la manzana por Norte, Sur y Poniente.

En cuanto a la reordenación volumétrica se ha partido, como paso previo, de la determinación del aprovechamiento urbanístico ( volumen sobre la rasante de la Travesía Urbana de la Carretera LP-1), aplicando las Normas Urbanísticas de aplicación a la zona Residencial Semiextensiva, en concreto se ha planteado una solución de máximo aprovechamiento basada en los siguientes criterios:

- Se ha considerado la línea de fachada la prevista en la hoja 6B del PGO, situada a 5 m de la línea de manzana.
- La preceptiva fragmentación de la línea de fachada, establecida en una longitud máxima de 60 m (Art. 74 NN.UU.), se realiza partiendo de la parte más ancha de la manzana, es decir, de la zona norte de la misma.
- Se localiza el uso comercial y de oficinas en planta baja de las calles que limitan la manzana por naciente y poniente, para posibilitar dos plantas superiores de viviendas (Art. 98 NN.UU.).
- Se considera el 20 % de aprovechamiento en sobrealtura con las limitaciones de usos establecidas (Art. 59 NN.UU.).
- No superar la ocupación máxima del 60 %.

Superficie de manzana.....	4.530,00 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada.....	2.684,42 m <sup>2</sup>
% Ocupación.....	59 %



**Como consecuencia de lo cual se obtiene un aprovechamiento urbanístico de 12.076,15 m<sup>2</sup> Construidos de techo, que queda justificado en el Plano I-4 del presente documento.**

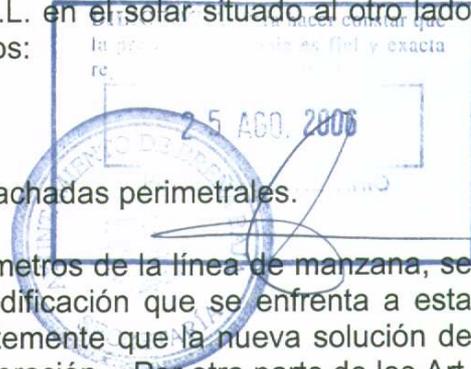


El segundo paso llevado a cabo, consistió en cuantificar la superficie de manzana que se perdía como consecuencia de la solución adoptada en el trazado de la travesía urbana de la Carretera LP-1.

- Superficie de manzana según PGO..... 4.530,00 m<sup>2</sup>
- Superficie de manzana según nuevo trazado adoptado para la Travesía Urbana LP-1..... 4.094,00 m<sup>2</sup>
- Superficie perdida..... 436,00 m<sup>2</sup>

Como siguiente paso metodológico, se opta por fijar cuales son los parámetros normativos de carácter básico, es decir, intocables. Tras el examen de la propuesta de ordenación global contenida en el PGO para el Núcleo de San Antonio, y en concreto para el conjunto de edificaciones que conforman a ambos márgenes de la Carretera LP-1, y considerando las edificaciones existentes construidas por el mismo promotor de este Estudio de Detalle, Eurotaco, S.L. en el solar situado al otro lado de dicha vía, se proponen los siguientes parámetros:

- La altura reguladora establecida ....
- La longitud máxima de fachada.
- La tipología edificatoria abierta, es decir, con fachadas perimetrales.



La línea de fachada establecida en el PGO en 5 metros de la línea de manzana, se propone reducirla a 3 metros, toda vez que la edificación que se enfrenta a esta manzana tiene asimismo 3 metros, independientemente que la nueva solución de trazado en la Carretera LP-1 obliga a su reconsideración. Por otra parte de los Art. 38 TRLotc-Lenac y 65 R.P., se deduce que el retranqueo no constituye un parámetro urbanístico inalterable en los Estudios de Detalle.

Asimismo, toda vez que la altura reguladora y la ocupación del suelo constituyen parámetros básicos no alterables (Art. 38 TRLotc-Lenac y 65 R.P), se hace imprescindible para el irrenunciable agotamiento y materialización de la edificabilidad prevista en el PGO, la consideración de la ocupación máxima del 60 % sobre la parcela inicial prevista en el PGO, tema que parece justificable ya que se mantiene claramente la tipología edificatoria, es decir, edificación abierta, alineada a vía retranqueada, así como la fragmentación de la línea de fachada en longitudes inferiores a 60 m..

En cuarto lugar, se resolverá, siguiendo con la descripción del método de trabajo llevado a cabo, se entiende necesario descender a nivel de anteproyecto, en la propuesta arquitectónica, con la finalidad de evitar que la nueva propuesta volumétrica que distribuya el aprovechamiento urbanístico, pudiese constituir un corsé excesivamente limitativo del proyecto edificatorio. Debido a lo cual, aunque no parece excesivamente ortodoxo, se ha introducido como planos de información, en el presente Estudio de Detalle, dicha propuesta arquitectónica.



Por último, en base a lo anterior se ha conformado la propuesta volumétrica alternativa, descrita en el plano de Ordenación O-2, justificándose que no se produce incremento en el aprovechamiento urbanístico inicial, no alterándose asimismo los parámetros normativos fijados anteriormente.

### 1.3.2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

---

#### SOBRE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA).

---

En términos generales, el Estudio de Detalle es un tipo específico de Planeamiento Urbanístico que puede formularse en desarrollo de los Planes Generales y de otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o para la disposición de volumen de edificabilidad.

En nuestro caso se trata de la adecuación de las alineaciones y rasantes de la Travesía Urbana de la Carretera LP-1, tras la nueva solución adoptada, y la reordenación de volúmenes y edificabilidades sin alterar el aprovechamiento asignado por el Planeamiento. Todo ello sin ocasionar perjuicios a los predios próximos, manteniéndose los usos admitidos por el Planeamiento y sin alterar los parámetros normativos básicos. Nos encontramos por tanto, con los objetivos básicos del Estudio de Detalle como instrumento urbanístico de ordenación.

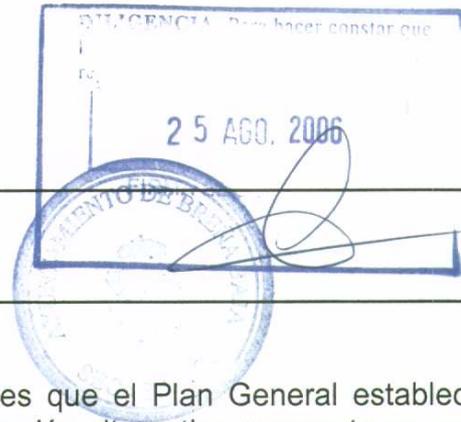




---

## JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA

---



Por otra parte, se mantienen las determinaciones que el Plan General establece como de carácter fundamental, a las que la ordenación alternativa propuesta en este Estudio de Detalle ha de subordinarse, a saber:

### A. El aprovechamiento asignado por el Planeamiento Municipal al solar.

Tal y como se aprecia apartado 1.3.5. siguiente, el aprovechamiento urbanístico que el Planeamiento Municipal asigna a la manzana objeto del presente Estudio de Detalle es de 12.076,15 m<sup>2</sup> Construidos (volumen habitable determinado conforme al Art. 53 de las NN.UU. del PGO)

#### **Artículo 53: Volumen habitable.**

*Es el volumen edificable correspondiente a los locales habitables, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 1,40 m. del nivel exterior del terreno urbanizado. Se denomina también superficie habitable.*

*No se entenderá por terreno urbanizado los muros de contención ni los taludes artificiales de pendiente superior al 100 %*

*La edificabilidad, es el valor expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de la relación entre el volumen o superficie habitable y la superficie total o parcial de una parcela. La determinación de este índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma o volumen, se concluyese un volumen o superficie habitable menor, será éste el valor que sea de aplicación.*

*Se denomina edificabilidad bruta cuando la misma se refiere al total de la superficie de un ámbito, incluido viales interiores y suelos de cesión obligatoria.*

*Se denomina edificabilidad neta cuando la misma se refiere al total de la superficie del solar, incluyendo en su caso la superficie de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.*

La deducción del mismo se fundamenta en los siguientes:

- La geometría de la manzana deducida de las previsiones del PGO, en concreto su Hoja N° 6 B de la documentación gráfica de planos.



- La volumetría asignada por el Planeamiento (nº de plantas), señalado en el plano Nº 6B en DOS PLANTAS (tres cuando la planta baja se destine a uso terciario). Dicha altura se medirá, conforme el Art. 54 NN.UU., al tratarse de una ordenación donde no coinciden las alineaciones de la edificación y de la calle, en el terreno exterior urbanizado y no en la rasante de la acera.

#### **Artículo 54: Altura reguladora.**

*Es la altura equivalente en metros o en número de plantas, señalada en los planos correspondientes de este Plan General de Ordenación.*

*Cuando coincide la alineación de la edificación con la alineación de la calle esta altura se medirá desde la rasante de la acera en el punto medio de la alineación hasta la cara inferior del último forjado. Esta medición se realizará tantas veces como sea necesario en los tramos de fachada en que la pendiente de la calle ofrezca desniveles de 2 metros.*

*Cuando no coinciden ambas alineaciones por existir retranqueos esa altura se medirá desde el terreno exterior urbanizado, en cada punto del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del último forjado. En el caso de existir patio inglés de anchura máxima 2 m. se tomará como origen de la medición la prolongación en horizontal del plano del terreno más próximo.*

- Los artículos 74 NN.UU. ( Tipologías edificatorias): semi-extensiva, caracterizado por exigirse una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>, una ocupación máxima del 60 %, retranqueo de 5,00 m. a linderos de vías y 3,00 m. a los otros linderos, y un frente edificable máximo de 6,00 m.

60,00 m.

Y el Artículo 98 NN.UU. ( Residencial Semiextensiva).

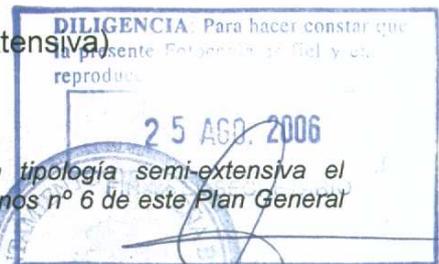
#### **Artículo 98: Residencial semi-extensiva.**

*Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología semi-extensiva el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos nº 6 de este Plan General de Ordenación. Su régimen de edificación es el siguiente:*

Uso preferente: Residencial, en cualquiera de sus clases y categorías.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a uso distinto al de vivienda.

Usos complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aislen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:





- a) Industrial, en la clase industria y categorías de pequeña industria, en la clase almacén o comercio mayorista y categoría de pequeño almacén, y en la clase de taller y categorías de taller de reparación tipos I y II y taller doméstico.
- b) Terciario, en la clase comercial y categoría de local comercial en cualquier tipo, en la clase agrupación comercial, y en la clase oficina.

Usos alternativos:

- a) Turístico, en las clases hotelero y apartamentos.
- b) Dotacional, en la clase de equipamientos y categorías de educativo, sanitario, servicios sociales, y religioso, en la clase administración pública, y en la clase servicios públicos y categorías de seguridad y protección, justicia, servicios de correos y telecomunicaciones.

Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva

Altura máxima: La señalada en los planos N° 6 de éste Plan General de Ordenación.

- El volumen edificado en cubierta previsto en el Art. 59 NN.UU. en un máximo de 20 % de la superficie de la cubierta, destinándose estrictamente a pabellón de la caja de escalera, cuartos de ascensores y lavaderos.

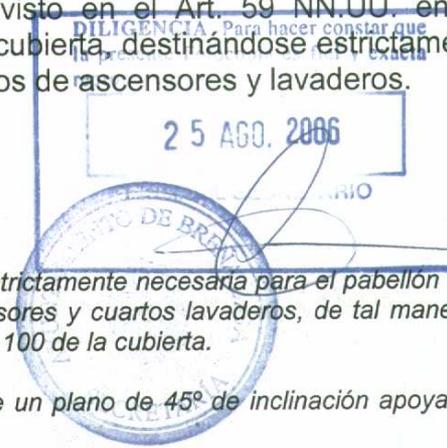
Artículo 59: Cubiertas.

En la cubierta sólo se puede construir la superficie estrictamente necesaria para el pabellón de la caja de escalera, en su salida a la azotea, ascensores y cuartos lavaderos, de tal manera que la superficie total construida no exceda del 20 por 100 de la cubierta.

Esta construcción deberá tener su cubierta dentro de un plano de 45° de inclinación apoyado en la línea de remate de la fachada.

Los depósitos de agua deberán ofrecer muros exteriores debidamente rematados y al igual que los tendederos de ropa, estarán comprendidos dentro del plano de referencia del apartado anterior, debiendo cuidarse que no sean visibles lateralmente por encima de los muros de contigüidad. Estos extremos deberán explicitarse en los planos del proyecto de edificación.

Por otra parte, en el apartado 1.3.1. y plano N° O-2 del presente Estudio de Detalle, se justifica la determinación del aprovechamiento urbanístico ( volumen habitable art. 53 NN.UU.) en la solución alternativa, que asciende a 12.046,10 m<sup>2</sup> inferior a la máxima resultante antedicha.





## B. La altura reguladora.

Tal y como se acredita en el plano O-2 (Propuesta volumétrica alternativa del aprovechamiento urbanístico), no se supera la altura máxima asignada de planta baja para uso terciario más 2 plantas superiores de viviendas, medida conforme al Art. 54 NN.UU.

## C. La tipología de edificación semi-extensiva.

Establecida en los Art. 74 y 98 NN.UU., se caracteriza por ser edificación abierta, es decir, retranqueada perimetralmente de sus linderos con tratamiento total de fachadas, así como con una implantación volumétrica fragmentada resultante de la exigencia de un frente edificado máximo de 60 metros.



## D. La ocupación.

Toda vez que la altura reguladora y la ocupación del suelo constituyen parámetros básicos no alterables (Art. 38 TRLotc-Lenac y 65 R.P), se hace imprescindible para el irrenunciable agotamiento y materialización de la edificabilidad prevista en el PGO, la consideración de la ocupación máxima del 60 % sobre la parcela inicial prevista en el mismo, tema que parece plenamente justificable ya que se mantiene de un modo tácito la tipología edificatoria semiextensiva, es decir, edificación abierta, alineada a vía retranqueada, así como la fragmentación de la línea de fachada en longitudes inferiores a 60 m..

## E. El uso del suelo.

La manzana de referencia se sitúa en un ámbito calificado por el Planeamiento Municipal vigente para uso global RESIDENCIAL, admitiéndose por la vía de las Normas Urbanísticas un conjunto de usos compatibles complementarios entre los que se encuentra el comercial y el de aparcamientos. Este último de carácter preceptivo.

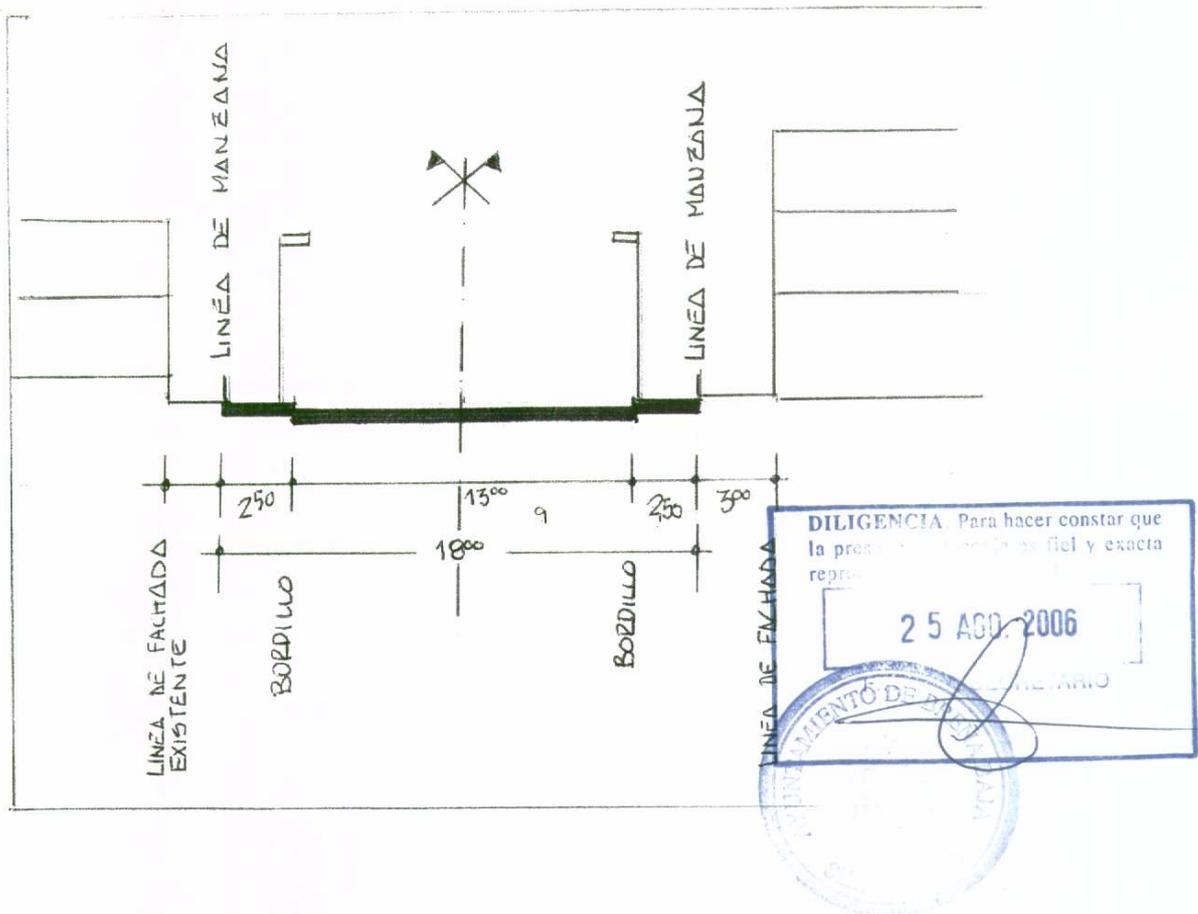
La solución alternativa propuesta respeta íntegramente los usos previstos en el Ordenamiento Urbanístico Municipal.



## F. Las nuevas alineaciones y rasantes adoptadas.

Devienen de la nueva solución adoptada de trazado y sección viaria en ese tramo de la Travesía Urbana de la Carretera LP-1, por parte del Ayuntamiento de Breña Baja en coordinación con el Excmo. Cabildo Insular de La Palma y la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias.

Se parte de la línea de cerramiento (línea de manzana) existente en la edificación enfrentada al solar ( promoción de EUROTACO, S.L., situando a partir de la misma una sección viaria de una anchura total de 18 metros, compuesta por dos aceras laterales de 2,5 m y una banda de calzada y aparcamientos de 13,00 metros.





### 1.3.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS ( TRLotc-Lenac).

A los Estudios de Detalle se les da la consideración de instrumento de ordenación urbanística en el TRLotc-Lenac ( art. 31 ), asimismo, al no haberse desarrollado reglamentariamente sus determinaciones y contenido documental, se estará de un modo subsidiario a lo previsto a la legislación nacional vigente ( art. 86 RP ), cuyas determinaciones se cumplen en el presente documento.

En el artículo 38 de este reglamento se establecen los límites de los Estudios de Detalles, cuyo cumplimiento pasamos a justificar:

En primer lugar, el artículo 38.3 establece que los Estudios de Detalle deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales (Art. 18 de las NN.UU. del PGO), considerando como determinaciones de cumplimiento estricto no modificables las establecidas en el artículo 38.2, que paso a justificar:

- El mantenimiento del uso residencial del suelo, con los usos complementarios de comercial en planta baja y aparcamientos en sótanos, conforme a las limitaciones establecidas en el Planeamiento Municipal.
- El aprovechamiento urbanístico asignado, que se cuantifica en 12.076,15 m<sup>2</sup> techo edificado (volumen habitable), computado conforme a las Normas Urbanísticas del PGO vigente (Art. 63).
- La imposibilidad de plantear la apertura de nuevas vías, que no procede.
- La imposibilidad de reducir de la superficie destinada a viales y zonas libres, que no se produce.
- La imposibilidad de aumentar la altura máxima de 3 plantas y 10,50 m, en todas las fachadas, conforme a la Hoja 6B de la documentación gráfica del PGO, en relación con el Art. 98 de las NN.UU., medidas conforme al Art. 54 NN.UU.
- La imposibilidad de incrementar la densidad poblacional prevista en el Plan General, que no procede.
- La imposibilidad de establecer nuevas ordenanzas, que en nuestro caso no ocurre.



En cuanto al ámbito de los Estudios de Detalle, establecido en el artículo 38.1, podrá ser una manzana o una unidad urbana equivalente. En nuestro caso, se trata de una manzana, totalmente limitada por viario público.

#### 1.3.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA NACIONAL.

Como norma subsidiaria de aplicación del TRLotc-Lenac, el artículo 86 del RPU establece que los Estudio de Detalle " contendrán los siguientes documentos :

- a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
- c) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente" ( las del plan o norma completado, adaptado o reajustado).

*La documentación del Estudio de Detalle se reduce, pues, al mínimo. Se limita a una Memoria –parte expositiva – y unos planos –parte dispositiva -. La Memoria debe justificar su procedencia jurídica (necesidad de completar o adaptar las alineaciones y rasantes o de ordenar los volúmenes, determinando, por ejemplo, en el sistema de construcción abierta, los bloques a construir en el territorio). Pero esto no basta; debe justificarse además, de cara a las determinaciones que se establezcan, que no se infringe ninguna de las limitaciones señaladas en el art. 65 del RPU y en especial, la de que la edificabilidad resultante no es mayor que la permitida anteriormente en el Plan General, Parcial o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.*

*En relación a las determinaciones que el Estudio de Detalle contenga, éste constará, separadamente, de un plano de alineaciones, de un plano de nivelaciones o rasantes y de un plano de composición volumétrica, suponiendo que el Estudio de Detalle contenga estos tres aspectos de su posible contenido material. En cualquier caso, y con referencia a cada uno de los tres aspectos se especificarán, también, gráficamente, las*



*determinaciones anteriores contenidas en los respectivos instrumentos planificadores. Estos últimos planos constituyen un elemento informativo importante que contribuye junto con la Memoria, a justificar la procedencia de las nuevas determinaciones que el Estudio de Detalle contiene.*

Se estima que la exigencia en cuanto a documentación y determinaciones queda sobradamente cumplida en este documento.

Independientemente de lo ya justificado y coincidente con la Norma Autonómica cabe destacar los siguientes aspectos:

- La propuesta volumétrica planteada no altera el derecho de propiedad.
- Tampoco se modifican las magnitudes totales de la ordenación establecidas en el Plan General vigente. En concreto:
  - Se mantiene el uso del suelo.
  - No se supera el aprovechamiento urbanístico establecido.
  - No se reduce la superficie destinada a viales y zonas libres.
  - No se introducen nuevas vías no previstas en el Plan.
  - No se incrementa sustancialmente el porcentaje de ocupación prevista en el Planeamiento Municipal, manteniéndose la tipología edificatoria.
  - No se supera la altura máxima establecida.
  - No se incrementa la densidad poblacional prevista.
  - No se establecen nuevas ordenanzas.
- No se causan perjuicio a los solares y edificaciones colindantes.





**1.3.5. DATOS NUMERICOS JUSTIFICATIVOS DE QUE NO SE EXCEDE EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO CONFERIDO.**

**DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN (VOLUMEN HABITABLE) CONFORME AL ARTICULO 53 DE LAS NN.UU. DEL PGO VIGENTE**

El aprovechamiento urbanístico asignado por el Planeamiento al solar de referencia, deviene de las siguientes determinaciones:

- Se ha considerado la línea de fachada la prevista en la hoja 6B del PGO, situada a 5 m de la línea de manzana.
- La preceptiva fragmentación de la línea de fachada, establecida en una longitud máxima de 60 m (Art. 74 NN.UU.), se realiza partiendo de la parte más ancha de la manzana, es decir, de la zona norte de la misma.
- Se localiza el uso comercial y de oficinas en planta baja de las calles que limitan la manzana por naciente y poniente, para posibilitar dos plantas superiores de viviendas (Art. 98 NN.UU.).
- Se considera el 20 % de aprovechamiento en sobrealtura con las limitaciones de usos establecidas (Art. 59 NN.UU.).
- No superar la ocupación máxima del 60 %.

Superficie de manzana.....	4.530,00 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada.....	2.684,42 m <sup>2</sup>
% Ocupación.....	59 %





JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52  
FAX.: 922 450912 E-MAIL: [info@jfd.com.es](mailto:info@jfd.com.es)  
38.120 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE



**DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (VOLUMEN HABITABLE) EN LA PROPUESTA ALTERNATIVA**

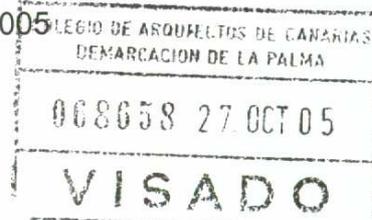
Queda justificado gráficamente en el Plano O-2 del presente documento. Los criterios adoptados para la cuantificación del aprovechamiento en la nueva propuesta volumétrica llevados a cabo son exactamente los mismos que se han previsto en la determinación anterior, es decir:

- Se ha considerado el volumen sobre rasante respecto a la Travesía Urbana de la Carretera LP-1, en concreto los tres locales comerciales de planta baja, en toda su superficie, y los volúmenes superiores de viviendas y oficinas con sus sobrealturas.
- Se ha considerado la nueva línea de fachada propuesta en este Estudio de Detalle a 3,00 metros de la línea de manzana.
- La preceptiva fragmentación de la línea de fachada, establecida en una longitud máxima de 60 m (Art. 74 NN.UU.), se realiza partiendo de la parte más ancha de la manzana, es decir, de la zona norte de la misma.
- Se localiza el uso comercial y de oficinas en planta baja de las calles que limitan la manzana por naciente y poniente, para posibilitar dos plantas superiores de viviendas (Art. 98 NN.UU.).
- Se considera el 20 % de aprovechamiento en sobrealtura con las limitaciones de usos establecidas (Art. 59 NN.UU.).
- No superar la ocupación máxima del 60 %, medida respecto al suelo disponible inicialmente en el PGO, como alternativa única, al mantenerse preceptivamente la altura reguladora.

Superficie de manzana.....	4.530,00 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada.....	2.729,45 m <sup>2</sup>
% Ocupación.....	60 %

San Andrés y Sauces, agosto de 2005

Fdo.: Justo Fernández Duque  
Arquitecto.





JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-35416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 79/11 92  
FAX: 922 450512 E-MAIL: justofernandez@jfd.com

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCEB - LA PALMA - TENERIFE

ESTUDIO DE DETALLE.



## PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACION DE  
ALINEACIONES Y RASANTES, Y REORDENACIÓN  
VOLUMÉTRICA DE MANZANA URBANA

EUROTACO, S.L.  
Travesía Urbana Carretera LP-1  
San Antonio-Breña Baja