

B. PESTANA & ASOCIADOS, S.L.

REGISTRO MERCANTIL DE S.C. LA PALMA, TOMO 21, SECCION 8ª, INSCRIPCION 1ª, HOJA IP240 · REGISTRO C.O.A.C. Nº 10208 · CIF Nº B-38486304



PROYECTO

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 33-34, MANZANA E, U.A.3.,
"LOS LAJONES", EN PUERTO NAOS, PARA DIRRONJA, S.L.,
LOS LLANOS DE ARIDANE, ISLA DE LA PALMA**

ARCHIVO

99020

FECHA

JUL.99

PARQUE DEL LLANO DEL ALFEREZ, 8, 2º · TEL: 922403161-62 · FAX: 922403029 · E-MAIL: bp_spc@arrakis.es · LOS LLANOS DE ARIDANE · LA PALMA
MANUEL LASALA, 44, 1º B · TEL-FAX: 976467317-18 · GSM: 909556710 · E-MAIL: bp_zaz@arrakis.es · http://www.arrakis.es/~bp_zaz/urb&arq · ZARAGOZA

DILIGENCIA: Para hacer constar, que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el uno de octubre de 1.999, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.A.3 Los Lajones en Puerto de Naos.

Los Llanos de Aridane, a 20 de octubre de 1999
El Secretario Acctal,

DOCUMENTO INICIAL

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 33-34, MANZANA E, U.A.3. "LOS LAJONES"
PARA DIRRONJA, S.L., PUERTO NAOS, LOS LLANOS DE ARIDANE, ISLA DE LA PALMA**

INDICE

1. INTRODUCCION	2
1.1. Objeto del Estudio de Detalle	
1.2. Autor del encargo	
1.3. Autor del Estudio de Detalle	
1.4. Ambito de actuación	
1.5. Propietarios afectados	
1.6. Justificación, conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle	
2. REGIMEN URBANISTICO EN VIGOR	3
2.1. Zona Urbana Residencial de Transición a Ciudad Jardín	
2.2. Zona Urbana Residencial Extensiva (por remisión de la anterior)	
i. ORDENACION PROPUESTA	4
4.1. Estructura general de la ordenación	
4.2. Cumplimiento de las condiciones de volumen	
4.3. Cumplimiento de las condiciones de uso	
ii. TRAMITACION	5
3.1. Formalización del Encargo	
3.2. Proceso	
iii. PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL E. DETALLE	6
iv. PLANOS	7
1. Situación, Emplazamiento y Estado Actual	
2. Zonificación según P.G.O.U.	
3. Ordenación según P.G.O.U. (1)	
4. Ordenación según P.G.O.U. (2)	
5. Ordenación según Estudio de Detalle	

DILIGENCIA: Para hacer constar, que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el uno de octubre de 1.999, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.A.3 Los Lajones en Puerto de Naos.

Los Llanos de Aridane, a 20 de octubre de 1999
El Secretario Acctal,

DOCUMENTO INICIAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 33-34, MANZANA E, U.A.3. "LOS LAJONES" PARA DIRRONJA, S.L., PUERTO NAOS, LOS LLANOS DE ARIDANE, ISLA DE LA PALMA

MEMORIA

1. INTRODUCCION.

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación de volúmenes resultantes en el ámbito de actuación, como consecuencia del aumento del número de alojamientos previstos en el uso preferente, dentro de las limitaciones de volumen establecidas en las Normas Urbanísticas que le son de aplicación.

1.2. AUTOR DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle es de iniciativa particular, y se redacta por encargo de la entidad DIRRONJA, S.L., con C.I.F. nº B-38415618, y con domicilio social en la C/. General Franco, nº 50, en Los Llanos de Aridane, actuando como representante legal D. JUAN CARLOS PEREZ PEREZ, con N.I.F. nº 42162767-H, y con el mismo domicilio a efectos de notificaciones.

1.3. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El autor del proyecto es el Arquitecto D. BENIGNO M. PESTANA GOMEZ, colegiado nº 570 del Colegio de Arquitectos de Canarias, Demarcación de La Palma, actuando en nombre y representación de la Entidad Profesional B. PESTANA & ASOCIADOS, S.L., inscrita en el Registro Mercantil de S.C. La Palma en el Tomo 21, Sección 8ª, Inscripción 1ª, Hoja IP-240, Folio 206, con C.I.F. nº B-38486304, e inscrita asimismo, con el nº 10.208, en el Registro Colegial de Entidades Asociativas de Arquitectos del C.O.A.C.

1.4. AMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación lo constituyen las Parcelas 33 y 34, en la Manzana E de la U.A.3. Los Lajones, en Puerto de Naos, término municipal de Los Llanos de Aridane, Isla de La Palma; limita al Norte, Sur y Este con calles en proyecto, cuya urbanización se encuentra actualmente en proceso de ejecución según Proyecto redactado por el Arquitecto que suscribe; y al Oeste, con las Parcelas 35, 36 y 37, de la misma Manzana.

Su forma es prácticamente rectangular, aunque de tendencia trapezoidal, con ángulos que oscilan de los 88,33° a los 91,67°; sus dimensiones totales son de 46,00 m. por su lindero Este y de 74,34 m. en los linderos Norte y Sur, y las diferencias de cotas de rasante entre sus cuatro vértices es bastante importante: entre 3,00 m y 4,50 m.

La Parcela 33 cuenta con una superficie de 2.213,78 m², mientras que la Parcela 34 tiene una superficie de 1.201,45 m²; por tanto, la superficie total del ámbito será de **3.415,23 m²**.

DILIGENCIA: Para hacer constar, que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el uno de octubre de 1.999, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.A.3 Los Lajones en Puerto de Naos.

Los Llanos de Aridane, a 20 de octubre de 1999
El Secretario Acctal,

1.5. PROPIETARIOS AFECTADOS.

La reordenación volumétrica propuesta en el ámbito anteriormente descrito, afecta, de manera directa, a la propiedad de las Parcelas 33 y 34 siendo, en su caso:

- PARCELA 33: D. DIEGO PEREZ ARMAS
- PARCELA 34: D. RAFAEL PEREZ ARMAS

1.6. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En primer lugar, justificaremos el Estudio de Detalle como figura urbanística prevista por la vigente Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (B.O.C. nº 61, de 14 de mayo) en su Artículo 38.1:

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*

En segundo lugar, el Estudio de Detalle se justifica por la aplicación de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana Modificado, en concreto por el Artículo 79, Condiciones de Uso para la Zona Urbana Residencial de Transición a Ciudad Jardín (por remisión del Artículo 81):

Uso de turismo. Se admite, pudiéndose aumentar mediante un Estudio de Detalle el número de alojamientos previstos en el uso preferente, dentro de las limitaciones de volumen establecidas en estas Normas que le sean de aplicación.

2. REGIMEN URBANISTICO EN VIGOR.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana Modificado, aprobado definitivamente por la CUMAC el 16 de junio de 1987, clasifica los terrenos delimitados en el ámbito como SUELO URBANO, y los califica como Zona Urbana Residencial de Transición a Ciudad Jardín, con las siguientes condiciones de uso y volumen definidas por el Artículo 81 de las Normas Urbanísticas:

a) *Condiciones de volumen.*

1. Tipo de edificación. *Las condiciones de volumen corresponden a las de la edificación semicerrada conforme los Artículos 61 y siguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en este Artículo.*
2. Parcela mínima. *La parcela mínima debe tener una superficie de 200 m² y un frente de 8,00 m. En el caso de parcelas comprendidas entre edificaciones ya existentes, no será de aplicación este apartado.*
3. Fondo edificable. *El fondo edificable máximo será de 15,00 m desde la línea de fachada.*
4. Altura. *La altura máxima de la edificación será de 6,40 m.*
5. Retranqueos. *Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3,00 m, incluso a línea de manzana, sin perjuicio de las condiciones de adose de las edificaciones reguladas en el artículo 63. A estos efectos, las dimensiones referenciadas en dicho artículo deberán reducirse a la mitad para su aplicación en esta zona.*

DILIGENCIA: Para hacer constar, que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el uno de octubre de 1.999, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.A.3 Los Lajones en Puerto de Naos.

Los Llanos de Aridane, a 20 de octubre de 1999
El Secretario Acctal,

b) *Condiciones de uso.*

1. *Queda regulado conforme a lo establecido para la Zona Residencial Extensiva por el Artículo 79.*

Por su parte, el Artículo 79, por remisión del Artículo 81, establece las siguientes condiciones de uso:

b) *Condiciones de uso.*

1. Uso preferente. *El uso preferente es el de vivienda unifamiliar aislada. Se permitirá la agrupación de hasta cuatro viviendas en forma adosada o escalonada en una misma parcela, siempre que su superficie cumpla el mínimo aplicado al número de viviendas.*
2. Uso de servicios. *No se admitirán comercios u oficinas con superficie superior a 100 m², excepto si expresamente se contemplaran en Planes Parciales o Especiales. El uso de garajes queda limitado a los de carácter familiar, ligados a la actividad principal.*
3. Uso de turismo. *Se admite, pudiéndose aumentar mediante Estudio de Detalle el número de alojamientos previstos en el uso preferente, dentro de las limitaciones de volumen establecidas en estas Normas que le sean de aplicación.*
4. Uso industrial. *No se permite.*
5. Uso de equipo. *Se admite el uso de equipo conforme los apartados a) al e) del Artículo 42, con parcela inferior a 1.000 m², excepto el deportivo con instalaciones descubiertas sin limitación de superficie.*

3. ORDENACION PROPUESTA.

3.1. ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

La estructura general de la ordenación propuesta es absolutamente concordante con las determinaciones del P.G.O.U. que, para la Zona Urbana Residencial de Transición a Ciudad Jardín, se señalan en las condiciones de volumen y las condiciones de uso.

Dicha ordenación parte de la consideración del ámbito territorial del Estudio de Detalle como una única parcela precisándose, por tanto, proceder a la agrupación de las parcelas 33 y 34 como trámite previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle o, en su caso, previo a la concesión de la pertinente Licencia Municipal de Obras.

Se aumenta el número de alojamientos previstos en el uso preferente (máximo 4 viviendas) hasta un total de 52 alojamientos, dentro de las limitaciones de volumen establecidas en las Normas de aplicación: la ordenación consta de 10 módulos edificatorios de 2 plantas de altura, con unas dimensiones de 12,50 m. de frente para los bloques tipo A, y de 6,35 m. para los bloques tipo B, siendo el fondo edificable para todos ellos, de 12,50 m. medidos entre líneas de fachada, sin computar los vuelos; estos se limitan a una distancia máxima, definida como línea de terrazas y voladizos y medida desde la línea de fachada, de 1,50 m.

Se mantienen los retranqueos mínimos a linderos y líneas de manzana de 3,00 m., medidos en el frontal de las edificaciones y en los ejes longitudinales de las mismas, respectivamente; y se establece como retranqueo mínimo obligatorio entre edificaciones de 3,00 m.. Los alojamientos podrán tener su frente principal orientado, bien a la calle, bien hacia el espacio interior resultante de la ordenación, siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad señaladas en las Normas del P.G.O.U., u otras que le sean de aplicación.

DILIGENCIA: Para hacer constar, que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el uno de octubre de 1.999, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.A.3 Los Lajones en Puerto de Naos.

Los Llanos de Aridane, a 20 de octubre de 1999
El Secretario Acctal,

3.2. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden a las de la edificación semicerrada conforme los Artículos 61 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. La superficie máxima edificable resultante de la ordenación según el Plan General (Plano 3) sería de 3.007,20 m², en tanto que la superficie edificable resultante de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle es de 2,811,60 m², inferior por tanto, a la del P.G.O.U.
2. Parcela mínima. La parcela mínima debe tener una superficie de 200 m² y un frente de 8,00 m. En el caso del presente Estudio de Detalle, la parcela total tiene una superficie muy superior al mínimo establecido.
3. Fondo edificable. El fondo edificable máximo será de 12,50 m medidos entre la línea de fachada a la calle y la línea de fachada posterior; siendo inferior, por tanto, al fondo máximo de 15,00 m. establecido en el P.G.O.U. , tratándose el resto como patio interior sin posibilidad de construcción.
4. Altura. La altura máxima de la edificación se mantiene en 6,40 m medidos en cada punto de la misma, respecto del terreno interior urbanizado.
5. Retranqueos. Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3,00 m, incluso a línea de manzana, sin perjuicio de las condiciones de adose de las edificaciones reguladas en el artículo 63. A estos efectos, las dimensiones referenciadas en dicho artículo deberán reducirse a la mitad para su aplicación en esta

3.3. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE USO.

1. Uso preferente. El uso preferente será el indica en el Plan General de Ordenación Urbana, permitiéndose el número de alojamientos máximo previsto en la ordenación resultante del Estudio de Detalle, según el Plano nº 5.
2. Uso de servicios. No se admiten comercios u oficinas de superficies superiores a 100,00 m². Se permite el uso de garajes colectivos ligados a la actividad principal, en número mínimo de 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificable en alojamientos, conforme lo dispuesto por el P.G.O.U.
3. Uso de turismo. Se admite.
4. Uso industrial. No se permite.
5. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo conforme a los aptados a) al e) del artículo 42, con parcela inferior a 1.000,00 m², exepcto el deportivo con instalaciones descubiertas sin limitación de superficie.

4. TRAMITACION.

4.1. FORMALIZACIÓN DEL ENCARGO.

Según el Artículo 38.3, de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias:

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

DILIGENCIA: Para hacer constar, que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el uno de octubre de 1.999, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.A.3 Los Lajones en Puerto de Naos.

Los Llanos de Aridane, a 20 de octubre de 1999
El Secretario Acctal,

4.2. TRAMITACIÓN.

Según la Disposición Transitoria Décima, sobre Régimen supletorio, de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias:

En tanto se desarrollen disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en esta Ley, los Reglamentos estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Por tanto, será de aplicación el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento estatal, según el cual:

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del período de información pública, que durará 20 días, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado definitivo de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la C.U.M.A.C. en el plazo de 10 días.

La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.

5. PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En aplicación de lo establecido en la vigente Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y el Reglamento de Planeamiento estatal, el Estudio de Detalle constituirá documento público y podrá ser consultado por cualquier persona en todo momento; será ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de subsanación de deficiencias, mientras no se efectuase, carecerá de ejecutoriedad en cuanto al ámbito territorial a que se refiera.

Asimismo, los particulares, al igual que la administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el Estudio de Detalle aprobado con arreglo a las determinaciones de la ley.

Los Llanos de Aridane, julio de 1999

EL ARQUITECTO,



BENIGNO M. PESTANA GOMEZ





DILIGENCIA: Para hacer constar, que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el uno de octubre de 1.999, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.A.3 Los Lajones en Puerto de Naos.

Los Llanos de Aridane, a 20 de octubre de 1999
El Secretario Acctal,



DOCUMENTO INICIAL

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 33-34, MANZANA E, U.A.3. "LOS LAJONES"
PARA DIRRONJA, S.L., PUERTO NAOS, LOS LLANOS DE ARIDANE, ISLA DE LA PALMA**

PLANOS