

## 1.-MEMORIA DE INFORMACIÓN:

### 1.1.- DATOS DEL ESTUDIO

#### 1.1.1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, para la manzana en estudio y, más concretamente para el terreno no edificado, en lo relativo a volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos.

#### 1.1.2. SITUACIÓN.

La manzana está situada en el centro de la población de Los Llanos de Aridane, en la Montaña Tenisca, conformada por: al norte, la calle del Vizconde de Buen Paso, al sur con la calle Francisca de Gazmira, al este por la Plaza de la Constitución y al oeste por la calle Belén.

#### 1.1.3. PROMOTOR.

Los Promotores del estudio de detalle son:

NOMBRE	DNI	DOMICILIO
D <sup>a</sup> María Remedio Gómez García	41907136-D	Plaza de la Concepción , nº12- La Laguna.
D <sup>a</sup> Carmela Rodríguez Simón	42143453-R	Carlos Frco. Lorenzo Navarro , nº16- Los llanos de Aridane
D. Mauro Eliezer Pérez Pérez	42127118-L	Calle Convento nº 21 ,piso 1

Por iniciativa privada y de acuerdo al contenido de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

#### 1.1.4. REDACTOR.

El autor del estudio es D. José Miguel Fuentes Marante, colegiado/a nº 1.468 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma (COA.LP), con DNI 42.169.552-H y domicilio profesional en Calle Vizconde del Buen Paso, nº16, C.P: 38760, en el Término Municipal de Los Llanos de Aridane, provincia de S/C de Tenerife.

#### 1.1.5. DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL

El terreno es el resultado del conjunto de las fincas no edificadas o que no hayan adquirido el derecho a edificar de la manzana objeto del estudio. Tiene forma sensiblemente irregular, con una superficie de 1.7709,97 m<sup>2</sup>. Este da frente a tres calles de las que conforma la manzana. A la calle Francisca de Gazmira entre el Centro comercial Tago Mago y una parcela ocupada por vivienda 13,28m y, entre la medianera de una vivienda y la calle Belén 11,52 m. A la calle Belén, el total del frente de la manzana 44,97 m y a la calle Vizconde de Buen Paso desde esquina con calle Belén 69,70 m. Todos los frentes tienen sus alineaciones y rasantes definidas.



Calle Vizconde de Buen Paso / Esquina Calle Belén.

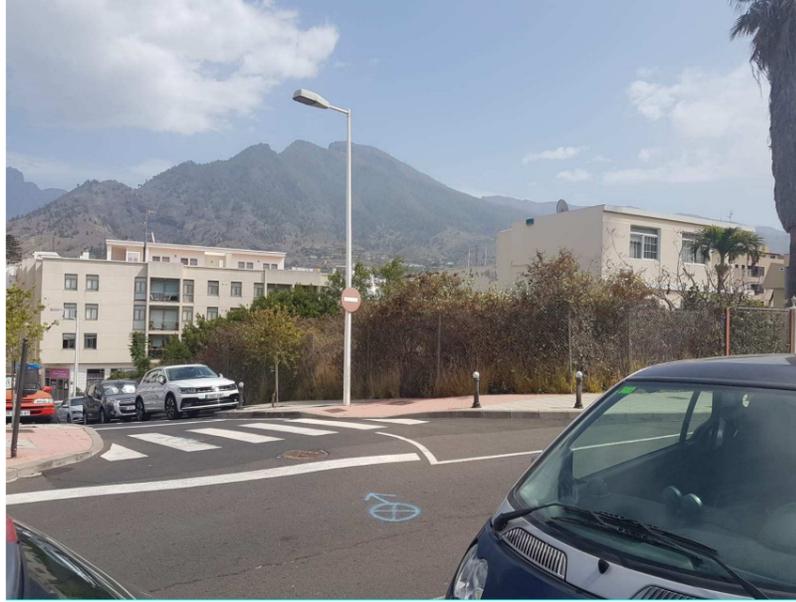
## ESTUDIO DE DETALLE

MONTAÑA TENISCA  
LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR:  
D<sup>a</sup> MARÍA REMEDIOS GÓMEZ GARCÍA Y OTROS.

**FM**  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
ARQUITECTO  
JOSÉ MIGUEL FUENTES MARANTE

SEPTIEMBRE 2018



Calle Francisca de Gazmira / Esquina Calle Belén.



Calle Francisca de Gazmira.



Calle Francisca de Gazmira / Esquina Plaza de La Constitución.



Plaza de La Constitución / Esquina Calle Vizconde de Buen Paso.

# ESTUDIO DE DETALLE

MONTAÑA TENISCA  
LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR:  
D<sup>a</sup> MARÍA REMEDIOS GÓMEZ GARCÍA Y OTROS.

**FM**  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
ARQUITECTO  
JOSÉ MIGUEL FUENTES MARANTE

SEPTIEMBRE 2018

### 1.1.6. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. TOPOGRAFÍA.

El terreno presenta dos plataformas, una a la cota de la rasante de la calle Francisca de Gazmira y la otra 2m de media por debajo de la rasante definida de la calle Vizconde de Buen Paso. La diferencia de cota en el punto medio de la calle superior con respecto a la calle Vizconde de Buen Paso es de 8,00 m. Esto se traduce en una considerable pendiente en la calle Belén.

### 1.1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos son propiedad de:

NOMBRE	DNI	DOMICILIO	SUPERFICIE
D <sup>a</sup> María Remedio Gómez García	41907136-D	Plaza de la Concepción , nº12- La Laguna.	1.081,98 m <sup>2</sup>
D <sup>a</sup> Carmela Rodríguez Simón	42143453-R	Carlos Frco. Lorenzo Navarro , nº16- Los llanos de Aridane	327,19 m <sup>2</sup>
D. Mauro Eliezer Pérez Pérez	42127118-L	Calle Convento nº 21 , piso 1	358,53 m <sup>2</sup>

### 1.1.8. ESTADO ACTUAL Y USOS.

Nos encontramos con un suelo sin uso, con restos de lo que pudo ser una actividad agrícola en una parte, ahora en ruinas, en estado de abandono. El terreno presenta cerramiento a la calle Vizconde de Buen Paso y calle Belén, estando el resto de los frentes abiertos.

### 1.1.9. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Estos terrenos actualmente tienen todos los servicios urbanos: acceso peatonal, alumbrado público, salida y evacuación a la red de saneamiento, suministro de agua potable y suministro de energía eléctrica.

## 1.2.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DEL DETALLE

Concretar los parámetros urbanísticos y los fines definidos en el PGOU para la manzana, mediante la ordenación detallada de las parcelas no edificadas y posibilitar la edificación de los terrenos.

Estos terrenos actualmente tienen todos los servicios urbanos: acceso peatonal, alumbrado público, salida y evacuación a la red de saneamiento, suministro de agua potable y suministro de energía eléctrica.

Sin embargo, no son terrenos que con los parámetros urbanísticos actuales de aplicación sean solares viables para su edificación e incluso que sea suelo edificable, y por tanto no adquieran la condición de solar.

Es el objeto de este estudio de detalle que todas las parcelas tengan la condición de terrenos edificables y por tanto sean solares; que permitan un aprovechamiento edificatorio mejorando su integración paisajística en la trama urbana.

## 1.3.- REFERENCIA LEGAL DEL INSTRUMENTO ESTUDIO DE DETALLE

### 1.3.1 NATURALEZA JURÍDICA.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

- Preámbulo, en su apartado IX, “Los Instrumentos de ordenación del suelo”, dice sobre los estudios de detalle, “el régimen de limitaciones y prohibiciones que delimitan su campo de acción se equipara al acotado por otras leyes autonómicas en orden a conseguir una mejor operatividad de este instrumento”.
- Capítulo VI, Instrumentos de ordenación urbanística, artículo 134, “instrumentos complementarios”; el estudio de detalle es un instrumento que complementa la ordenación urbanística.
- Artículo 140, Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística, es su apartado 2. Dice, que “el contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación”.
- 3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.
- Capítulo VII, Instrumentos complementarios, artículo 150.

Estudios de detalle:

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.
2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
  - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
  - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

# ESTUDIO DE DETALLE

MONTAÑA TENISCA  
LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR:  
D<sup>a</sup> MARÍA REMEDIOS GÓMEZ GARCÍA Y OTROS.

  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
ARQUITECTO  
JOSÉ MIGUEL FUENTES MARANTE

SEPTIEMBRE 2018

c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

### 1.3.2. APOYO NORMATIVO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Viene regulado en el Capítulo III, Sección 1ª, a través de los artículos 10 y 11, en los que se establece los tipos de planeamiento posibles y el contenido de los planes.

### 1.4.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN LA MANZANA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

#### 1.4.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE QUE ORDENA LA PARCELA.

El municipio de Los Llanos de Aridane ordena su territorio a partir de un Plan General de Ordenación Urbana vigente.

#### 1.4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Según plano de ordenación correspondiente al Plan General y M.P.G. hojas número 2 de Clasificación del Suelo y número 4-6 Zonificación (centro), la manzana de referencia está comprendida en suelo Urbano y Residencial Semi-extensiva.

#### 1.4.3 NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES EN LA MANZANA ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La normativa Urbanística de aplicación en la manzana de ámbito del estudio de detalle y clasificada como Suelo Urbano, viene regulado en el Título III, Capítulo IV, a través del art. 78. Donde se establecen las condiciones de volumen y de uso, en la forma siguiente:

a) Condiciones de volumen:

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 64 y siguientes.
2. Parcela mínima. La parcela mínima deberá tener una superficie de 400m<sup>2</sup>.
3. Retranqueos. Serán los consignados en el artículo 71 con un mínimo 3.00m.
4. Volumen. El volumen habitable máximo es de 1,00 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup>.
5. Altura. La altura máxima de la edificación de 10,00m

b) Condiciones de uso:

1. Uso Preferente. El uso preferente es el de vivienda unifamiliar agrupada y plurifamiliar, admitiéndose el de turismo, comercial, oficinas sin limitación y garajes en situación segunda.
2. Uso de industrias. Se admiten exclusivamente las actividades comprendidas en la categoría primera en situación segunda.

3. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo en cualquiera de sus categorías.

## 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN:

### 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La justificación y conveniencia del desarrollo de este Estudio de Detalle tiene por objeto adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada de las parcelas no edificadas de la manzana en estudio, en lo relativo a volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, para que adquieran la condición de solar y para mejorar su integración paisajística. De esta manera se dispondrá de más suelo para la localización residencial, acorde a la tipología predominante y consolidada en la manzana, dado el agotamiento del existente en el municipio.

### 2.2.- OBJETOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Los criterios fundamentales de la ordenación propuesta son los siguientes:

#### a. Mejor aprovechamiento edificatorio de los terrenos no edificados de la manzana.

Con las condiciones de volumen del PGOU, aplicadas sobre las fincas de los terrenos no edificados de la manzana (figura 1), resultaría una edificación que se proyecta sobre el terreno según la figura 2 resultando dos fincas en las que no se puede edificar y, por lo tanto, no teniendo la consideración de solar.



Figura 1.

## ESTUDIO DE DETALLE

MONTAÑA TENISCA  
LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR:  
Dª MARÍA REMEDIOS GÓMEZ GARCÍA Y OTROS.

FM  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
ARQUITECTO  
JOSÉ MIGUEL FUENTES MARANTE

SEPTIEMBRE 2018