

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 400m².
3. Retranqueos. Serán los consignados en el artículo 71 con un mínimo 3.00m.
4. Volumen. El volumen habitable máximo es de 1,00 m² techo/m².
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.

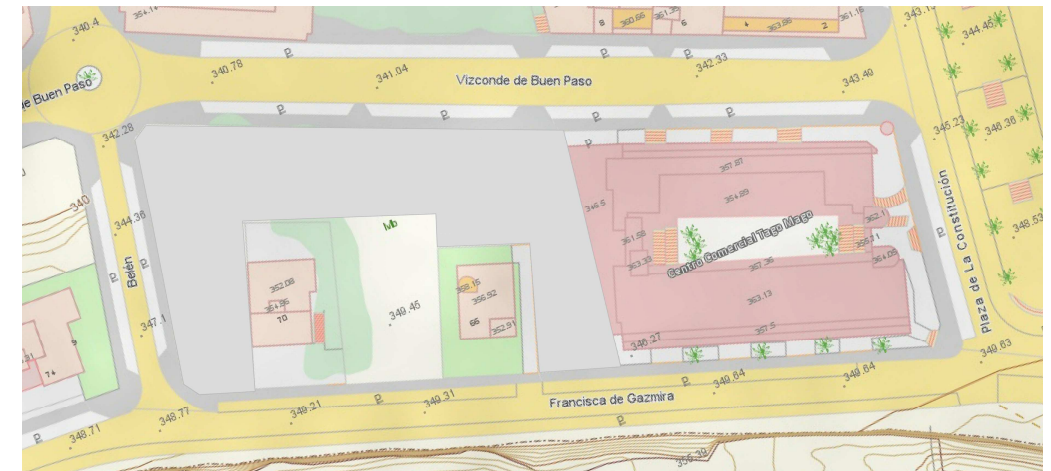


Figura 1.

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

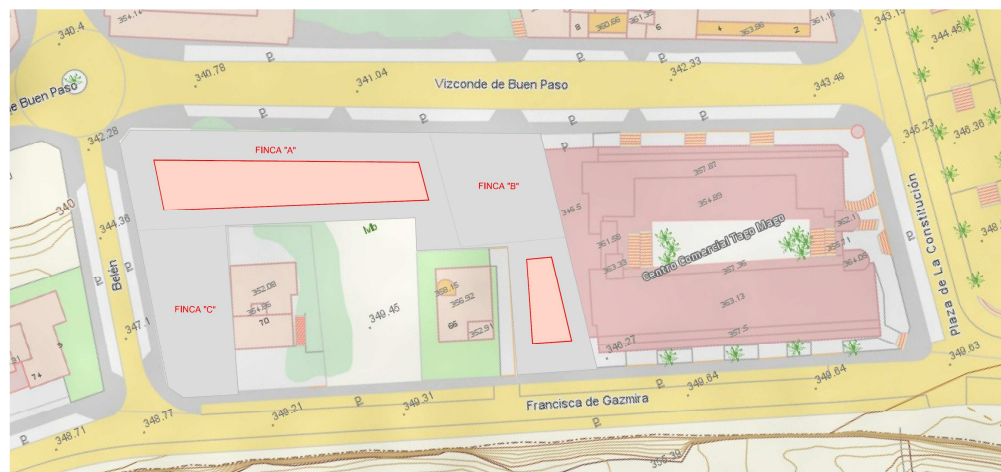


Figura 2.

b. Mejor integración paisajística.

Con las condiciones de volumen del PGOU, resultaría (según nuestra interpretación de las condiciones del PGOU), dos bloques de viviendas de crujía muy estrecha, que dificultan enormemente una distribución razonable de viviendas de buena calidad con distribución razonable desde criterios de habitabilidad y de mantenimiento debido al sobre coste de los núcleos de comunicación vertical y de fachadas, haciéndolas poco atractivas para la demanda local de viviendas. Salvo la edificación consolidada del Centro Comercial Tago Mago que ocupa el lado sur de la manzana de tres plantas de altura, en el resto de las fincas donde se ha edificado o adquirido ese derecho tienen dos plantas, favoreciendo su transición con la manzana vecina donde lo edificado, todo tiene dos plantas de altura; favoreciendo las perspectivas urbanas hacia el parque de la Montaña Tenisca y El Castillo de la Virgen. La propuesta que resulte de la aplicación del estudio de detalle deberá estar más acorde con la realidad edificada existente.

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La solución propuesta responde a los condicionantes, determinaciones y criterios expuestos en el anterior apartado, así como a las determinaciones del PGOU.

Establecemos unas condiciones particulares de aplicación a los terrenos no edificados de la manzana. Se adaptan las condiciones generales de uso y volumen, indicadas en los capítulos II y III del Título III, Régimen de la Edificación en Suelo Urbano, a la realidad de las fincas sin edificar dentro de la manzana en estudio, prevaleciendo sobre las específicas de la zona y de ellos.

Condiciones particulares de aplicación:

c) Condiciones de volumen:

6. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 64 y siguientes.

7. Parcela mínima. La parcela mínima deberá tener una superficie de 200m².

8. Retranqueos.

- Serán con un mínimo de 3,00m. la distancia al lindero de la calle y un mínimo de 3,00m a los demás linderos.
- El estudio de detalle ordena los terrenos no edificados de la manzana por completo, por lo que el retranqueo respecto a los linderos con otras parcelas, al dividirse las fincas, será el que resulte de la ordenación de volúmenes y parcelaciones consiguientes conforme la ordenación propuesta.
- Solares colindantes a una edificación existente, con fachada a vía pública y paramentos laterales ciegos en los linderos: las edificaciones tendrán que adosarse a dichos paramentos, manteniendo en los restantes su condición de fachada.

9. Volumen.

- La superficie edificable es la superficie neta de la parcela que corresponde a la proyección vertical del volumen habitable. La superficie edificable máxima de cada parcela será la resultante de aplicar los retranqueos mínimos conforme la propuesta de ordenación del Estudio de Detalle, recogida en los planos de ordenación.
- El volumen habitable máximo será el resultado de:

Volumen habitable máximo = 2 x superficie edificable + 20% de la superficie edificable*.

* Según art. 55.3 de las normas urbanísticas.

- Sobre altura:

- a. Por encima de la altura fijada, se permitirá la formación de áticos, computando a los efectos del cálculo de volumen. En este supuesto se podrá elevar la edificación un máximo de 3,25 m retranqueándola dentro de un plano de 45 grados de inclinación que se apoye en la recta que define la altura máxima conforme al artículo 50, en todas las fachadas que den frente a calles. Podrán subir de la línea de remate, solo en un frente interior, cuando las escaleras se proyecten en ese frente y tengan continuidad a la cubierta. Por otra parte su superficie no será superior al 20% de la superficie edificable.

ESTUDIO DE DETALLE

MONTAÑA TENISCA
LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR:
D^a MARÍA REMEDIOS GÓMEZ GARCÍA Y OTROS.

FM
ESTUDIO DE ARQUITECTURA
ARQUITECTO
JOSÉ MIGUEL FUENTES MARANTE

SEPTIEMBRE 2018

b. Los pabellones de salida de la caja de escalera, ascensores o cuartos de lavar no podrán subir de la línea de remate de la fachada, o del ático retranqueado, y deberán tener su cubierta dentro de un plano de 45 grados de inclinación, apoyado en dicha línea de remate en todas las fachadas que den frente a calle. Podrán subir de la línea de remate, solo en un frente interior, cuando las escaleras se proyecten en ese frente y tengan continuidad a la cubierta. Por otra parte su superficie no será superior al 20% de la superficie edificable.

10. Altura. La altura máxima de la edificación es de 7,5m. Dos plantas. No se permite reducir la altura.

d) Condiciones de uso:

4. 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.
5. Uso de industrias. Se admiten exclusivamente las actividades comprendidas en la categoría primera en situación segunda.
6. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo en cualquiera de sus categorías.

2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La solución propuesta responde a los condicionantes, determinaciones y criterios expuestos en los apartados anteriores, teniendo por objeto adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada de los terrenos no edificadas de la manzana en estudio, en lo relativo a volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos.

Los nuevos volúmenes edificables conforme a la nueva ocupación y retranqueos, implican una mejor integración paisajística.

En ningún caso, la ordenación propuesta supone:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

Para justificar que la ordenación propuesta no incrementa el aprovechamiento urbanístico del suelo, hemos considerado la parcela que resultaría del supuesto que se agruparan todas las fincas y hemos calculado su volumen habitable máximo, que sería el aprovechamiento urbanístico de ese terreno según figura 3.

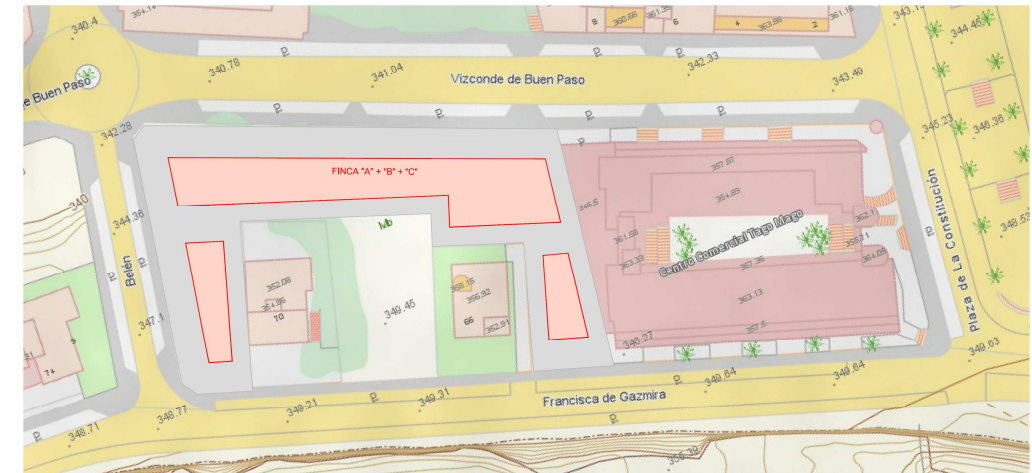


Figura 3.

Esto significa que la parcela tendría una superficie de 1.766,51m². Según el PGOU el volumen habitable máximo es de 1,00m² techo/m², es decir, el máximo aprovechamiento del suelo es de 1.766,51 m².

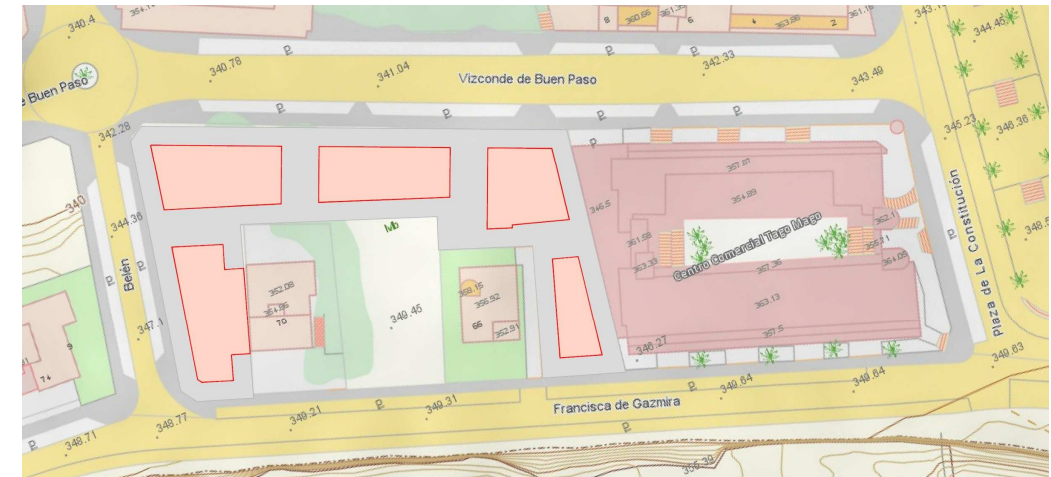


Figura 4.

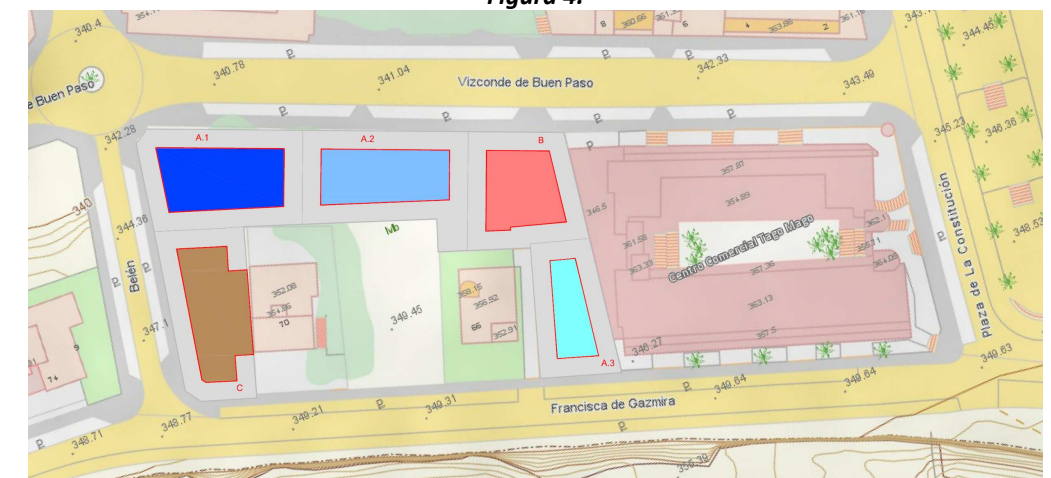


Figura 5.

ESTUDIO DE DETALLE

MONTAÑA TENISCA
LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR:
D^a MARÍA REMEDIOS GÓMEZ GARCÍA Y OTROS.

FM
ESTUDIO DE ARQUITECTURA
ARQUITECTO
JOSÉ MIGUEL FUENTES MARANTE

SEPTIEMBRE 2018

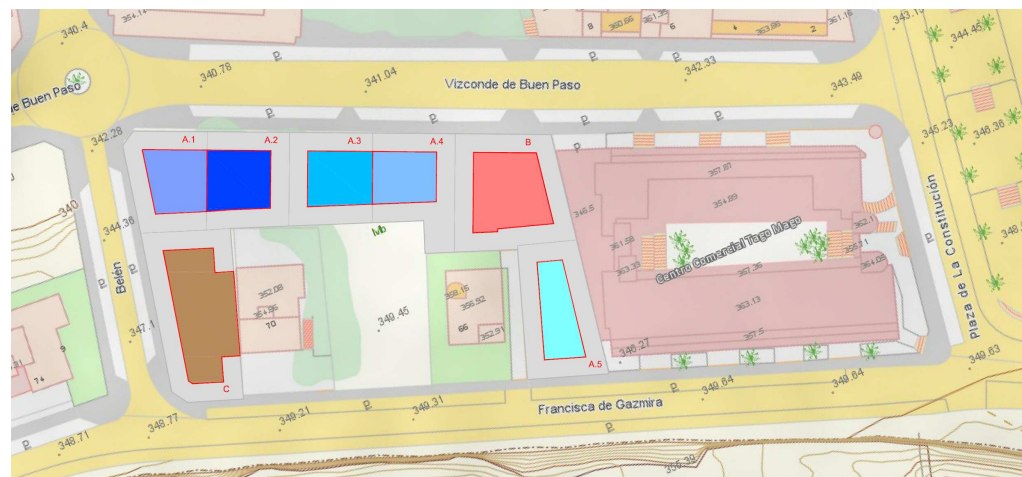


Figura 6.

Según la ordenación propuesta (figura 4), hemos definidos las dos posibles parcelaciones de la Finca A, conformes a las condiciones de volumen del Estudio de Detalle (figura 5 y 6), calculando para cada parcela el volumen habitable y, sumándolas todas resulta un aprovechamiento del suelo de 1.759,30 m², inferior al aprovechamiento urbanístico del ámbito según PGOU.

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

En Los Llanos de Aridane a 25 Septiembre de 2018

EL ARQUITECTO

José Miguel Fuentes Marante

ESTUDIO DE DETALLE

MONTAÑA TENISCA
LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR:
D^a MARÍA REMEDIOS GÓMEZ GARCÍA Y OTROS.

FM
ESTUDIO DE ARQUITECTURA
ARQUITECTO
JOSÉ MIGUEL FUENTES MARANTE

SEPTIEMBRE 2018