

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION

C/ El Rosal, S/n. El Retamar, Los LLanos de A.

PROPIETARIO

D^a TERESA CRISTINA ARTES CLIMENT Y OTRO

ARQUITECTO

D. JOSE MIGUEL FUENTES MARANTE

INDICE GENERAL

1.- MEMORIA

2.- ANEXOS

3.- PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2005. Doy fe

La Secretaria General,
do: Carmen Ávila Ávila



MEMORIA.

INDICE

1.- DATOS DEL ESTUDIO

- 1.1. PROMOTOR
- 1.2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA ZONA AFECTADA.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DEL DETALLE

3.- REFERENCIA LEGAL DEL INSTRUMENTO ESTUDIO DE DETALLE

- 3.1. Naturaleza Jurídica.
- 3.2. Objeto.
- 3.3. Aprobación.

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- 4.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE QUE REGULA LA PARCELA.
- 4.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- 4.3. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES EN LA PARCELA ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 4.4. APOYO NORMATIVO PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE PROPUESTA.

6.- SEÑALIZACIÓN DE ALINEACIONES, SOLUCIONES ADOPTADAS.

7.- ANEXO:

- FOTOGRAFÍA DEL PLANO 3C DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN.

8.- PLANO:

- SITUACIÓN.
- PARCELA.
- SITUACIÓN RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.
- PROPUESTA RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE DETALLE.

1.- DATOS DEL ESTUDIO

1.1 PROMOTOR

Los Promotores del estudio de detalle son D Jacinto José Ángel Redondo González D^a Teresa Cristina Artes Climent, con domicilio en la avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, nº58-1ºb, dentro del término Municipal de Los Llanos de Aridane.

1.2 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA ZONA AFECTADA.

El ámbito de la aplicación de la actuación, se centra en la zona de suelo urbano, de una parcela con una superficie neta de 811,66 M² con el frente a la Calle El Rosal en una longitud de 28,50m., con una forma irregular y orientada longitudinalmente de norte a sur.

La parcela conserva aun la estructura interior de terreno de cultivo. Así mismo, se mantiene el cerramiento de la finca, con un muro de mampostería enfoscados y pintados.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DEL DETALLE

El objeto del estudio de detalle tiene por finalidad la de reajustar el señalamiento de alineaciones, ordenándose los volúmenes por aplicación de las ordenanzas del Plan especial que regula la zona.

El reajuste de las alineaciones se hace a partir del apunte recogido en la Normas Urbanísticas indicando como instrumento de planeamiento adecuado al Estudio de Detalle.

3.- REFERENCIA LEGAL DEL INSTRUMENTO ESTUDIO DE DETALLE

3.1 NATURALEZA JURÍDICA.

Los estudios de detalle se configuran, como un instrumento menor de ordenación detallada, pormenorizada y complementaria cuyo ámbito territorial máximo se limita a manzanas o unidades urbanas equivalentes, limitado al desarrollo de las prescripciones tanto del planeamiento general como del planeamiento parcial o especial (art. 38.1 TRLOT-ENC) (STS de 26 de abril de 1985)

3.2 OBJETO.

Se constriñe como en la legislación anterior (art. 14 TRLS76, art. 91 TRLS92) a la determinación o reordenación de las alineaciones, rasantes y volúmenes (art. 38.1 TRLOT-ENC). Queda vedado a éstos: modificar el uso del suelo, incrementar su aprovechamiento urbanístico, diseñar vías de uso público no previstas en el plan de desarrollo, reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres, incrementar la ocupación del suelo, alturas máximas, densidad poblacional o intensidad de uso o establecer nuevas Ordenanzas (art. 38.2ª) hasta f) TRLOT-ENC.

3.3 APROBACIÓN.

De formulación a iniciativa de la administración o los particulares, su tramitación y aprobación corresponde a los Ayuntamientos (art. 38.3 TRLOT-ENC).

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

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, no obstante en 1995 el Muy Ilustre Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane plantea la modificación del Plan General.

Por acuerdo del Pleno Ordinario de fecha 24 de enero de 1995, se aprueba inicialmente una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (M.P.G.) en el área correspondiente al núcleo histórico de Los Llanos de Aridane, con fecha 30 de octubre de 1995, se aprueba provisionalmente la citada modificación, acogida al art. 126.5 del Texto Refundido de la Ley del suelo (T.R.L.S.), limitando las actuaciones en el ámbito de la modificación a la formulación de un Plan especial de Protección y Ordenación que establezca las determinaciones urbanísticas

de aplicación, ordenando la edificación, los usos del suelo y tratamiento del sistema viario: este plan especial se encuadra en los comprendidos en el art. 82.2 b) y d) del T.R.L.S., modificándose también los límites del Suelo Urbano. En las mismas sesiones Plenarias se toman acuerdos de Aprobación Inicial y Aprobación provisional respectivamente, del Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico de Los Llanos de Aridane, (P.E.P.) al que se refiere el párrafo anterior.

Así mismo y en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de diciembre de 1995, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de enero de 1996, aprueba el Texto Refundido de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana. En esta misma sesión plenaria, se aprueba también el texto Refundido del Plan especial de Protección y Ordenación del casco Histórico de Los Llanos de Aridane.

Se toma conocimiento y aprueba definitivamente ambos Textos Refundidos mediante orden de fecha 1 de febrero de 1996 de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias. La publicación de este acto se hace en el BOC nº 16 de 5 de febrero de 1996.

4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La parcela de referencia se encuentra dentro del ámbito de actuación de la Modificación del Plan General citada, sujeta por tanto a las determinaciones urbanísticas que se fijan en el Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico.

Según Plano de ordenación correspondiente al Plan general y M.P.G. hojas número 2 de Clasificación del Suelo, número 3-2 Usos Globales (centro) y P.E.P. hoja 2C (zonificación), la parcela de referencia está comprendida en suelo Urbano, en Zona Urbana Residencial Protegida, subzona 2, Z.U.R.P. 2 y un grado 4 con ordenación de altura según el plano 3C (catálogo, ordenación y sistemas), altura máxima de DOS PLANTAS.

4.3 NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES EN LA PARCELA ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La normativa Urbanística de aplicación en la parcela de ámbito del estudio de detalle y clasificada como Suelo Urbano, viene regulado en el Título cuarto, Capítulo 1, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del P.E.P., a través del art. 4.1.3. y siguientes, donde establecen las Disposiciones comunes a toda la Zona Z.U.R.P. en la forma siguiente:

Artículo 4.1.3.

REMISIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. vigente, artículos 48 al 60, inclusive.

Artículo 4.1.4.

LIMITACIONES DE PARCELA

1. No se establecen, con carácter general, dimensiones mínimas para las parcelas existente, regulándose en todo caso, por la Subzona y grado a la que pertenezcan.
2. A efectos de segregación y agregaciones de las parcelas existentes, en tanto no se desarrollen ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes normas:
 - No se permitirá la segregación de parcelas cuando éstas produzcan longitudes de fachada claramente inferiores a las características de la Subzona y grado a la que pertenecen, en relación con su entorno. Como referencia para las longitudes características se tomarán las de los edificios catalogados de dicho entorno de análoga tipología.
 - Cuando la agregación de parcelas produzca longitudes de fachada claramente superiores a las características del entorno, según el apartado anterior, las fachadas de los edificios que se construyan o reformen se dividirán, en su composición, en tramos diferenciados que no superen aquellas longitudes características.
 - Estas normas no son de aplicación en la Subzona Z.U.R.P. ni en los suelos destinados a equipamientos públicos.

Artículo 4.1.5.

LIMITACIONES DE POSICIÓN

1. Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial.
En las manzanas en que así se establezca en el Plan, la edificación se ajustará igualmente a las alineaciones anteriores señaladas, salvo en los casos de edificaciones protegidas en las que prevalecerá ésta sobre el Espacio Libre Público o Privado y sobre los Viales Peatonales.
2. Se permiten retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores que lo exijan. Se permitirán igualmente, o exigirán por el Ayuntamiento, retranqueos laterales con tratamiento como fachadas para resolver situaciones medianeras o colindantes con tipos edificatorios, singulares, como edificios catalogados exentos, equipamientos, iglesias, etc. A tal efecto, cuando se produzcan estas situaciones se requerirá Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia, que será informado por la Comisión Municipal de Patrimonio.
3. En las manzanas que no se ordenen mediante alineaciones interiores, las edificaciones dispondrán en todo caso de un retranqueo en plantas alzadas a los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana mediante acumulación de los espacios libres resultantes. Estos se situarán en forma concordante con la disposición que el patio de manzana presente como consecuencia de los edificios ya construidos. En el caso de manzanas estrechas que no se permitan la formación de patio interior, y que presenten una disposición consolidada por edificios ya construidos, la edificación se situará en forma concordante con aquellas; en disposiciones no consolidadas o casos dudosos, se resolverá mediante Estudios de detalle.

Artículo 4.1.6.

LIMITACIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO

1. **Altura**
Vendrá determinada por el número de plantas, incluida la baja, que figura en los planos de ordenación.
2. **Sección característica**
En tanto no se desarrollen ordenanzas específicas u otro instrumento análogo que regule esta materia se aplicarán las siguientes normas:
 - El número de plantas dado en los planos de ordenación se ajustarán, en sus dimensiones métricas, en armonía con los edificios colindantes.
Cuando éstos sean edificios catalogados, se tendrá en cuenta la altura y forma de remate de su fachada (antepecho, alero o cornisa, etc.). Cuando se trate de edificios colindantes de mayor altura y el remate de fachada tenderán a suavizar el efecto visual de las medianeras.
 - Para la adecuación métrica y compositiva de altura a los edificios colindantes podrán establecerse variantes del número de alturas establecido en el Plan Especial, tales como retranqueo de la última planta en forma de ático o adición de cuerpos de edificación, como máximo en una planta más de las señaladas, sin que ello suponga mayor edificabilidad. Este tipo de ajuste será exigible en las colindancias con edificios catalogados.
 - En los casos de colindancia con edificaciones a proteger, la pared de contigüidad que exceda sobre ésta ha de ser tratada como fachada, con apertura de huecos, construyendo la edificación a proteger el previo sirviente de una servidumbre obligatoria de luces y vistas, conforme a lo dispuesto en el art. 211 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y siempre que el proyecto que origina la sobre altura plantee tal circunstancia.

- La composición de planta baja en fachada se efectuará igualmente en armonía con los edificios colindantes; la composición y altura de las plantas intermedias se regirán por los criterios estéticos de las presente Normas y por el resultado del ajuste métrico establecido, sin que la altura sea inferior a 2,50 metros.
 - Los proyectos, anteproyectos y estudios previos de edificación deberán contener junto con la fachada y sección característica del edificio, la documentación justificada de su ajuste y diseño, con los datos que se estimen necesarios de los edificios colindantes para su determinación.
3. Fondo Máximo
Se establece con carácter general un fondo máximo edificable de 20 metros en toda la longitud de fachada de la parcela.
4. Edificabilidad
Se aplicará en cada caso las normas de la Subzona y grado correspondiente.

Artículo 4.1.7.

LIMITACIONES DE USO

Se aplicarán las limitaciones señaladas en el Título III de estas Normas, estableciendo las siguientes características genéricas de la edificación:

- Fachada tratada como un paramento continuo, sin vuelos cerrados ni retranqueos respecto a la alineación a vial, a cuyo paramento continuo se añaden huecos, cuerpos volados, elementos ornamentales.
- Composición de huecos de fachada con ritmos constantes ordenando la situación de todos los elementos de fachada.
- Plata baja y/o entresuelo, con tratamiento diferenciado del resto de la fachada, tanto en hueco como en materiales de revestimiento.
- Independencia entre el tratamiento de los huecos y el programa funcional interior, con huecos abiertos hasta el suelo, cuyas dimensiones corresponden a relaciones modulares, manteniendo una proporción altura/anchura de 1,5.
- Cornisa o elemento de remate en cubierta.
- Consideración en la composición de la escala urbana del edificio.
- Tratamiento diferenciado en los chaflanes.

Estas características no afectarán a los edificios destinados a equipamientos.

En el Título Cuarto, Capítulo 1, Sección 2ª, a través del artículo 4.1.12. se establecen las Limitaciones específicas para Subzona Z.U.R.P. 2 Grado 4, de la siguiente forma:

Artículo 4.1.12.

SUBZONA Z.U.R.P. 2, GRADO 4: LIMITACIONES ESPECÍFICAS

1. Limitaciones de Parcelas

La parcela mínima tendrá una superficie de 200 M² y sus dimensiones permitirán cumplir las limitaciones de posición. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas, con imposibilidad de cumplir estos mínimos, se podrá edificar con superficie inferior, siempre que pueda inscribirse en la misma un círculo de diámetro 6 m.

2. Limitaciones de posición

- Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, estableciéndose un retranqueo preceptivo al límite del suelo urbano, o a lindes de parque y jardines públicos, que será igual a la mitad de la altura con un mínimo de 5 m.
- Mediante la redacción de Estudios de detalle se podrán permitir retranqueos de la edificación a las alineaciones a vial, o a linderos de otras parcelas que, en todo caso serán igual a la mitad de la altura con un mínimo de 3 m.

3. Limitaciones de Volumen

Además de las disposiciones comunes a la Zona Z.U.R.P. se aplicarán las siguientes:

- Ocupación máxima del suelo:
La ocupación máxima de suelo será del 75% de la superficie de la parcela neta.
- Altura:
Se registrá por las disposiciones comunes a la Zona Z.U.R.P., con un máximo de 2 plantas y 7 metros.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
La edificabilidad máxima será de 0,70 M² techo/M².
- El uso dominante será el de vivienda unifamiliar y colectiva en coexistencia.

4. Limitaciones de uso

- Sin perjuicio de la aplicación de la normativa genérica del P.G.O.U., los usos compatibles serán los establecidos en las limitaciones generales del Título Tercero de estas Normas.

5. Condiciones estéticas

* La composición de fachadas y el color, calidad y textura de los materiales, serán análogos a los edificios existentes. Las cubiertas podrán ser plantas; cuando sea preciso disponer instalaciones funcionales sobre la cubierta se cerrarán con materiales análogos a los de la fachada.

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

En el capítulo 2 de las Normas Urbanísticas del P.E.P. se establece el Régimen del suelo, desarrollo y ejecución del Plan Especial, de la siguiente forma:

Artículo 1.2.2.

COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El desarrollo y ejecución del Plan Especial corresponde al Muy Ilustre Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, con arreglo a las determinaciones del propio Plan y del programa de Actuación, sin perjuicio de la colaboración de los particulares en los términos previstos en la Ley y en las Normas del Plan Especial, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central y Autonómica en materia de infraestructura y servicios y otras atribuciones, dentro de la coordinación necesarias de iniciativas públicas y privadas en orden de la consecución de los objetivos del Plan Especial.

Artículo 1.2.3.

DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL PREVIAMENTE A LA EJECUCION

1. El desarrollo del Plan especial se efectuará, según la clase de suelo y finalidad del desarrollo, con arreglo a las determinaciones de la vigente Ley del Suelo y sus reglamentos, y con las especificaciones que resulten de estas Normas, mediante la formulación de Estudios de Detalle. Estos Instrumentos de planeamiento contendrán las determinaciones y documentación que, según su naturaleza y finalidad establecen la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.
2. Previamente a la ejecución del Plan se precisará la aprobación de los siguientes instrumentos de desarrollo:
 - En el Suelo Urbano, los Estudios de Detalle previstos en el Plan Especial, sin perjuicio de las facultades del Ayuntamiento para formular esta figuras de planeamiento aún cuando no estén expresamente previstas en el mismo.

Además de estos apuntes, en la Normativa Urbanística aplicable a la parcela del ámbito de aplicación, se remite la redacción de un Estudio de Detalle en el art. 4.1.12. así, en el punto 2 Limitaciones de posición, se establece que:

documentación que, según su naturaleza y finalidad establecen la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

2. Previamente a la ejecución del Plan se precisará la aprobación de los siguientes instrumentos de desarrollo:

- En el Suelo Urbano, los Estudios de Detalle previstos en el Plan Especial, sin perjuicio de las facultades del Ayuntamiento para formular esta figuras de planeamiento aún cuando no estén expresamente previstas en el mismo.

Además de estos apuntes, en la Normativa Urbanística aplicable a la parcela del ámbito de aplicación, se remite la redacción de un Estudio de Detalle en el art. 4.1.12. así, en el punto 2 Limitaciones de posición, se establece que:

Mediante la redacción de Estudios de Detalle se podrán permitir retranqueos de la edificación en la alineaciones a vial, o a linderos de otras parcelas que, en todo caso serán igual a la mitad de la altura con un mínimo de 3 m.

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE PROPUESTA.

La propuesta pretende adaptarse a la filosofía del Plan Especial, recogida en el art. 4.1.5. de "Limitación de posesión" en su punto 2, donde se dicen que se permitirán o exigirán por el Ayuntamiento retranqueos laterales, con tratamiento como fachada para resolver situaciones medianeras o colindantes, con tipos edificatorios singulares, edificios catalogados...

Por tal razón, la propuesta viene a regularizar los retranqueos de manera que desde una perspectiva de la calle El Rosal, la nueva edificación no entorpezca la visión conjunta de las casas catalogadas.

6.- SEÑALIZACIÓN DE ALINEACIONES, SOLUCIONES ADOPTADAS.

En virtud de lo expresado en las Normas Urbanísticas del Plan especial de Protección y Ordenación del casco Histórico de Los Llanos de Aridane el Estudio de Detalle viene a establecer el señalamiento de alineaciones. Al amparo del propio Plan Especial, y de lo establecido en el art. 91 del T.R.L.S. y el art. 65 del Reglamento del Planeamiento.

La señalización de alineaciones propuestas se concretan de la siguiente forma:

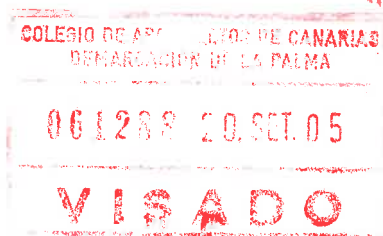
1. Como alineación de fachada se establece un retranqueo mínimo de la edificación que se fija en 3,25 m. a partir de la línea de manzana definida por los límites de la vía.
2. Se establece un retranqueo a linderos de otras parcelas, mínimo 3,25 m., que suponga la mitad de la altura permitida.

Las incidencias del señalamiento de alineaciones:

1. El establecimiento de alineaciones que se hace, viene a completar y desarrollar las condiciones de ordenación que se recogen en el Plan Especial, reajustando y adaptando las mismas en virtud de las previsiones que se establecen en el mismo instrumento de ordenación, de acuerdo con las condiciones que se fijan en el mismo.
2. En el señalamiento de alineaciones no se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

La adaptación y reajuste que se hace en las alineaciones, no genera aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación realizada.

3. El Estudio de Detalle no contiene determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, o Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en el Plan Especial que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACIÓN DE LA PALMA

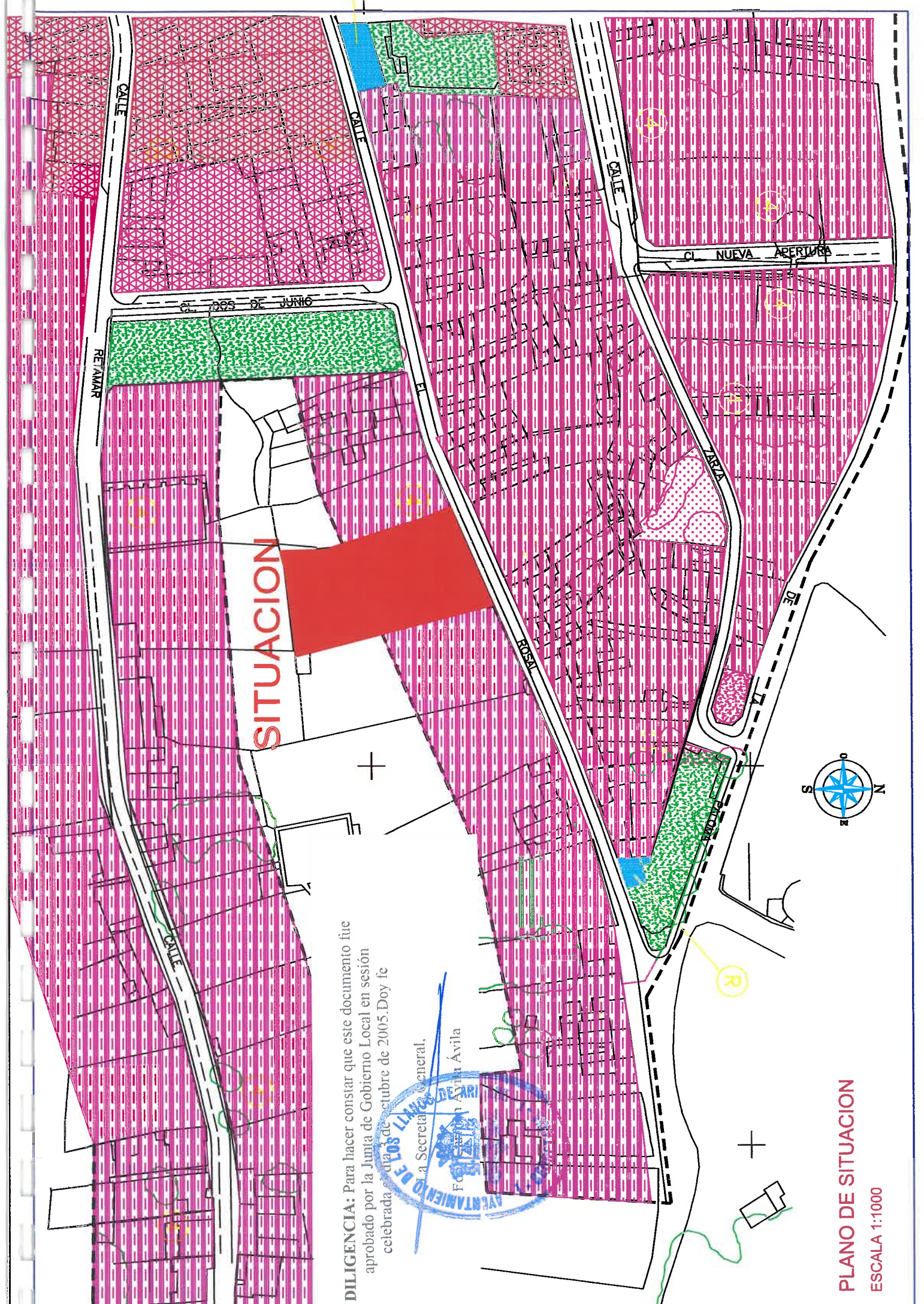
19 SEP 2005

ENTRADA

En Los Llanos de Aridane a Agosto de 2005
EL ARQUITECTO

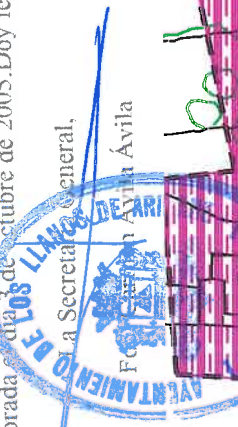
ANEXOS.

PLANO ORDENACIÓN 3C DEL P.E.O.



SITUACION

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 3 de octubre de 2005. Doy fe



La Secretaría General,

Fernando Avila Ávila



PLANO DE SITUACION

ESCALA 1:1000

PLANO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 3 de octubre de 2005. Doy fe

La Secretaría General,

José Manuel Ávila Ávila

