



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE**

**ARQUITECTOS**  
**BAPESTANA & ASOCIADOS, S.L.**

**MODIFICACION | PUNTUAL | DEL | PLAN | GENERAL | DE | ORDENACION  
URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AMBITO DE 2 SOLARES  
SITOS | EN | AVENIDA | ENRIQUE | MEDEROS | ESQUINA | A | C/ | EN  
PROYECTO**

Fecha: ABRIL2003

Archivo: 2002E15

DILIGENCIAS para hacer constar que el presente documento ha sido redactado de conformidad con el Acuerdo de la Comisión de la Comisión de Defensoría y Medio Ambiente de Curatarias de fecha 3 de Mayo de 2003.



SECRETARIA  
L. CARMEN AVILA AVILA



EXMO. ALCALDIA MUNICIPAL DE LOS PLANOS DE ARDANE

B. RESTANA & ASOCIADOS, S.L.

PROYECTO DE ORDENACION GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS PLANOS DE ARDANE EN EL MUNICIPIO DE LOS PLANOS DE ARDANE EN EL DEPARTAMENTO DE LA GUAYAMA



## DOCUMENTO INICIAL

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, CALLE ISAAC ALBENIZ Y CALLE EN PROYECTO, LOS LLANOS A.**

# INDICE

### A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROMOTOR
2. ARQUITECTO
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y PARÁMETROS DE ESTUDIO
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA ZONA AFECTADA
5. PROPIETARIOS AFECTADOS
6. CARACTERÍSTICAS DEL TEJIDO URBANO EN EL QUE SE INSCRIBE LA MODIFICACIÓN
7. RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUALMENTE EN VIGOR EN EL ÁMBITO
8. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
9. MODIFICACIÓN: PROPUESTA DE ORDENACIÓN
10. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACIÓN
11. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
12. TRAMITACIÓN
13. PUBLICIDAD. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD DE LA MODIFICACIÓN

### B. ESTUDIO Y DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL

### C. DOCUMENTACIÓN ANEXA

FOTOGRAFÍAS  
INFORMACIÓN CATASTRAL

### D. DOCUMENTACION GRAFICA

- PLANO 1. INFORMACIÓN. USOS GLOBALES Y ZONIFICACIÓN P.G.O.U.
- PLANO 2. INFORMACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES P.G.O.U.
- PLANO 3. INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. CATASTRAL
- PLANO 4. INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO
- PLANO 5. INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. ALZADOS A CALLES
- PLANO 6. ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN PROPUESTA
- PLANO 7. ORDENACIÓN. ORDENACIÓN EN PLANTA
- PLANO 8. ORDENACIÓN. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA





## DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, CALLE ISAAC ALBENIZ Y CALLE EN PROYECTO, LOS LLANOS A.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. PROMOTOR.

La presente Modificación Puntual del P.G.O.U. es de iniciativa pública, y se redacta por encargo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE.

### 2. ARQUITECTO.

El Autor de la Modificación es el Arquitecto D. BENIGNO M. PESTANA GÓMEZ, colegiado nº 570 del Colegio Oficial 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.

### 3. OBJETO DE LA MODIFICACION Y PARAMETROS DE ESTUDIO.

#### 3.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, CALLE ISAAC ALBÉNIZ Y CALLE EN PROYECTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE, es el de afrontar la homogeneización de la escena urbana conformada por la Zonificación correspondiente a la Transición a Bloques, ya prevista en el Plan General y ampliamente desarrollada a lo largo de la práctica totalidad de la Avenida Enrique Mederos, mejorando la ordenación establecida en aquél para la manzana en la que se sitúa el ámbito de actuación, efectuando la reordenación integral del mismo mediante su adecuación a los condicionantes de altura y volumetría impuestos por las edificaciones ya existentes en el entorno y por la propia escena urbana que configura la citada Avenida, justificándose su conveniencia y la procedencia de la solución adoptada en los siguientes apartados de esta Memoria.

#### 3.2. PARÁMETROS DE ESTUDIO.

Se han manejado los siguientes parámetros para la elaboración y el estudio de la ordenación que dan lugar a esta MODIFICACIÓN PUNTUAL:





- La Zonificación correspondiente a la Zona Urbana Residencial Intensiva actualmente en vigor establecida por el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICADO DE LOS LLANOS DE ARIDANE, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.), hoy COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS (C.O.T.M.A.C.), en sesión de fecha 16 de junio de 1987, con toma de conocimiento de su Texto Refundido en fecha 14 de marzo de 1988, y que afectan al ámbito objeto de esta MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- El acuerdo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE de 26 de mayo de 2000 relativo a la aprobación definitiva del ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLUMENES EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS ESQUINA A CALLE DE NUEVA APERTURA, en la esquina opuesta al ámbito de actuación de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- El EDIFICIO DE 26 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES Y GARAJES EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS ESQUINA A CALLE DE NUEVA APERTURA (en el ámbito del Estudio de Detalle) actualmente en construcción, y redactado por el Arquitecto que suscribe.
- La Edificación existente en el NÚMERO 47 DE LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, de 2 plantas de altura y ordenación aislada, y la Edificación existente en el NÚMERO 20 DE LA CALLE ISAAC ALBÉNIZ, de 1 y 2 plantas de altura respectivamente y ordenación aislada igualmente, en clara contraposición al número de plantas, 4, y a la Ordenación Cerrada determinada por la Zona Urbana Residencial Intensiva para el frente de esa manzana hacia la Avenida Enrique Mederos
- Y, finalmente, una cuestión que resulta fundamental y enormemente favorable desde el punto de vista urbano, Y QUE VIENE A ACREDITAR DE FORMA EXPRESA EL INTERES PÚBLICO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL: debido a la fuerte pendiente de la Calle en proyecto (13,20% aproximadamente) y la similar de la Calle Isaac Albéniz, la diferencia real de alturas entre las diferentes zonas reguladas por el P.G.O.U vigente viene a ser, aproximadamente, de 2 PLANTAS entre la zona de 4 pl. (Avda. Enrique Mederos) y la zona de 3 pl. (Calle en proyecto); de, aproximadamente, 2 PLANTAS entre el Edificio de Enrique Mederos 49 y el resto de la zona de 4 pl. hacia la Calle Isaac Albéniz; y de, aproximadamente, 3 PLANTAS entre esta última (4 pl.) y la zona de 2 pl. (Calle Isaac Albéniz), lo que, sin lugar a dudas, daría como resultado la creación de medianerías ciegas de relativa importancia en los límites señalados por el P.G.O.U vigente para resolver el cambio de alturas establecido.

#### 4. AMBITO DE ACTUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA ZONA AFECTADA.

##### 4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La superficie total del ámbito de actuación asciende a 2.612,20 m<sup>2</sup> según medición realizada por CAD, y se circunscribe a los solares sitos entre la Avenida Enrique Mederos, Calle Isaac Albéniz y Calle en Proyecto de Los Llanos de Aridane, cuya ficha catastral se incluye en el apartado de Documentación Anexa y que, sucintamente, se expresan a continuación:

- REFERENCIA CATASTRAL N° 4437302BS1743N.  
AVENIDA ENRIQUE MEDEROS N° 45  
SUPERFICIE: 288 m<sup>2</sup>
- REFERENCIA CATASTRAL N° 4437301BS1743N.  
AVENIDA ENRIQUE MEDEROS N° 49  
SUPERFICIE: 101 m<sup>2</sup>





- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437307BS1743N.  
CALLE ISAAC ALBÉNIZ Nº 22  
SUPERFICIE: 163 M<sup>2</sup>
- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437306BS1743N.  
CALLE ISAAC ALBÉNIZ Nº 20  
SUPERFICIE: 2.683 M<sup>2</sup>
- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437305BS1743N.  
CALLE ISAAC ALBÉNIZ Nº 6  
SUPERFICIE: 155 M<sup>2</sup>

#### 4.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA ZONA AFECTADA.

- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437302BS1743N.

La parcela sita en la confluencia de la Avenida Enrique Mederos con la Calle en proyecto constituye una finca independiente, tiene forma trapezoidal y una superficie que, según la ficha catastral adjunta, viene a ser de 288 m<sup>2</sup>; y según la medición por CAD, de 297,10 m<sup>2</sup>.

Se encuentra afectada por la nueva alineación determinada por la anchura establecida en el Plan General para la Calle en proyecto, 20 m, por lo que la superficie neta resultante vendría a ser, a falta de un levantamiento topométrico exacto, de 252,90 m<sup>2</sup>; resultando, por tanto, una cesión de vial aproximada de 44,20 m<sup>2</sup>.

Actualmente, la parcela se encuentra libre de construcciones y de cultivos, y su cota media aproximada se sitúa unos 2 m por debajo de la rasante de la Avenida Enrique Mederos que, en este tramo, presenta una pendiente inferior al 1%, aproximadamente.

- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437301BS1743N.

La parcela sita en la Avenida Enrique Mederos 49, hoy número 47, constituye, asimismo, una finca independiente; tiene forma irregular, de tendencia rectangular, y una superficie que, según la ficha catastral adjunta, viene a ser de 101 m<sup>2</sup>; y según la medición en CAD, de 106,80 m<sup>2</sup>.

Actualmente, en la parcela existe una edificación de 2 plantas de altura con una superficie total construida de 158 m<sup>2</sup> según la referida la ficha catastral.

- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437307BS1743N.

La parcela sita en la Calle Isaac Albéniz 22, hoy Avenida Enrique Mederos 49, constituye, asimismo, una finca independiente; tiene forma irregular, de tendencia trapezoidal, y una superficie que, según la ficha catastral adjunta, viene a ser de 163 m<sup>2</sup>; y según la medición por CAD, de 167 m<sup>2</sup>.

Actualmente, en la parcela existe una edificación de 4 plantas de altura con una superficie total construida de 571 m<sup>2</sup>, ejecutada según Proyecto redactado por el Arquitecto que suscribe, cuya ficha catastral no se encuentra aún actualizada.

En el momento de otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras, que objeto de cesión una superficie aproximada de 69,90 m<sup>2</sup> como consecuencia de la alineación establecida para la Calle Isaac Albéniz.





- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437306BS1743N.

La parcela de referencia se sitúa entre la Calle Isaac Albéniz y la citada Calle en proyecto; tiene forma triangular y una superficie total de 2.683 m<sup>2</sup> según la ficha catastral adjunta; y de 2.844,10 m<sup>2</sup> según la medición por CAD.

Se encuentra afectada por la nueva alineación determinada por la anchura establecida en el Plan General para la Calle en proyecto, 20 m, por lo que la superficie neta resultante vendría a ser, a falta de un levantamiento topográfico exacto, de 2.034,80 m<sup>2</sup>; resultando, por tanto, una cesión de vial aproximada de 809,30 m<sup>2</sup>.

Actualmente, en la parcela existen dos edificaciones cuya superficie construida, según la referida ficha catastral, es de 352 m<sup>2</sup>. En el resto de la finca existen pequeños cultivos de frutales, y su cota media aproximada se sitúa unos 4 m por debajo de la rasante de la Avenida Enrique Mederos, siendo la pendiente inicialmente estimada para la Calle de nueva apertura la obtenida directamente del P.G.O.U. y que corresponde, aproximadamente, a un 13,20 %.

- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437305BS1743N.

La parcela de referencia se sitúa igualmente entre la Calle Isaac Albéniz y la citada Calle en proyecto; tiene forma trapezoidal y una superficie total de 155 m<sup>2</sup> según la ficha catastral adjunta; y de 169 m<sup>2</sup> según la medición por CAD.

Se encontraría afectada por las nuevas alineaciones determinadas por la anchura establecida en el Plan General para la Calle en proyecto (20 m) y para la Calle Isaac Albéniz (4 m), por lo que la superficie neta resultante vendría a ser, a falta de un levantamiento topográfico exacto, de 55,20 m<sup>2</sup>; resultando, por tanto, una cesión de vial aproximada de 98,70 m<sup>2</sup> hacia la calle en proyecto, y de 15,10 m<sup>2</sup> hacia la Calle Isaac Albéniz.

Actualmente, en la parcela existe una edificación cuya superficie construida, según la referida ficha catastral, es de 80 m<sup>2</sup>.

## 5. PROPIETARIOS AFECTADOS.

La MODIFICACIÓN PUNTUAL del P.G.O.U. propuesta en el ámbito anteriormente descrito, afecta a los Propietarios siguientes y domicilios fiscales señalados:

- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437302BS1743N.  
D<sup>a</sup> EVANGELISTA LUIS LUIS  
C/ ISAAC ALBÉNIZ Nº 5  
38760 LOS LLANOS DE ARIDANE
- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437301BS1743N.  
D<sup>a</sup> AURELIA NAVARRO JORGE  
AVDA. ENRIQUE MEDEROS Nº 49  
38760 LOS LLANOS DE ARIDANE
- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437307BS1743N.  
D<sup>a</sup> GLADALUPE SAN JUAN LUIS  
AVENIDA ENRIQUE MEDEROS Nº 83  
38760 LOS LLANOS DE ARIDANE
- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437306BS1743N.  
D. MANUEL CÁCERES CÁCERES  
C/ ISAAC ALBÉNIZ Nº 20  
38760 LOS LLANOS DE ARIDANE





- REFERENCIA CATASTRAL Nº 4437305BS1743N.  
Dª CARMEN M. RODRÍGUEZ ACOSTA  
C/ GOYA, 15-B  
38760 LOS LLANOS DE ÁRIDANE

## 6. CARACTERÍSTICAS DEL TEJIDO URBANO EN EL QUE SE INSCRIBE LA MODIFICACION.

El ámbito de actuación objeto de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL está situado en el casco urbano de Los Llanos de Áridane, en el interior del perímetro delimitado como ÁREA ESPECIAL DE ARGUAL por el vigente Plan General, Artículo 76.1.C. de las Normas Urbanísticas, no resultando de aplicación sin embargo, dado que se remite a los frentes de parcelas que dan fachada a las sendas peatonales comprendidas en el área delimitada.

La zona en cuestión cuenta con una trama viaria de urbanización relativamente reciente y no completada aún; particularmente, los viales de nueva apertura y las sendas peatonales ya referidas se encuentran en su mayoría sin ejecutar.

La Avenida Enrique Mederos, con sus 22 m de ancho, y la Calle Isaac Albéniz, con un ancho medio de 4 m, constituyen las únicas vías de acceso al ámbito. La Avenida Enrique Mederos cuenta con asfalto, encintado y pavimentación de las aceras en su mayor parte, habiéndose completado recientemente las redes de abastecimiento y saneamiento, así como la de telefonía, alumbrado público y acometidas eléctricas. La Calle Isaac Albéniz cuenta, asimismo, con asfalto, encintado y pavimentación de aceras en parte (donde el ancho de la vía lo permite), y se han completado recientemente las redes de abastecimiento y saneamiento, así como la de telefonía, alumbrado público y acometidas eléctricas.

El frente edificado en ambos márgenes de la Avenida Enrique Mederos supera ampliamente el 75% de la longitud total de la misma correspondiendo a la Zona Urbana Residencial Intensiva tan solo el 15% aproximado de dicho frente, aún sin consolidar plenamente; y a la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloques un 65% aproximado del citado frente; el resto, un 20%, corresponde a la Zona Urbana Residencial Semlintensiva y a la Zona Urbana de Equipo, de menor densidad edificatoria que las dos anteriores y con tipología de Edificación Abierta.

## 7. REGIMEN URBANISTICO ACTUALMENTE EN VIGOR EN EL AMBITO.

### 7.1. NORMATIVA URBANÍSTICA.

El vigente PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICADO DE LOS LLANOS DE ÁRIDANE, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.), hoy COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS (C.O.T.M.A.C.), en sesión de fecha 16 de junio de 1987, con toma de conocimiento de su Texto Refundido en fecha 14 de marzo de 1988, clasifica los terrenos delimitados en el ámbito de actuación como SUELO URBANO, y los viene a calificar como ZONA URBANA RESIDENCIAL INTENSIVA, con un máximo de 4 plantas y 20 m de fondo hacia la Avenida Enrique Mederos, de 3 plantas y 18 m de fondo hacia la Calle en proyecto, y de 2 plantas en el resto recayente hacia la Calle Isaac Albéniz; ello, con las siguientes condiciones de uso y volumen definidas por el Artículo 75 de las Normas Urbanísticas del P.G. y por los Artículos 48 al 60 de las citadas Normas, por remisión de aquí:

Art. 75. Zona Urbana Residencial Intensiva. (Z.U.R.I.)

#### a) Condiciones de volumen.

1. Tip de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo C. Edificación Cerrada, conforme los Artículos 48 y siguientes.







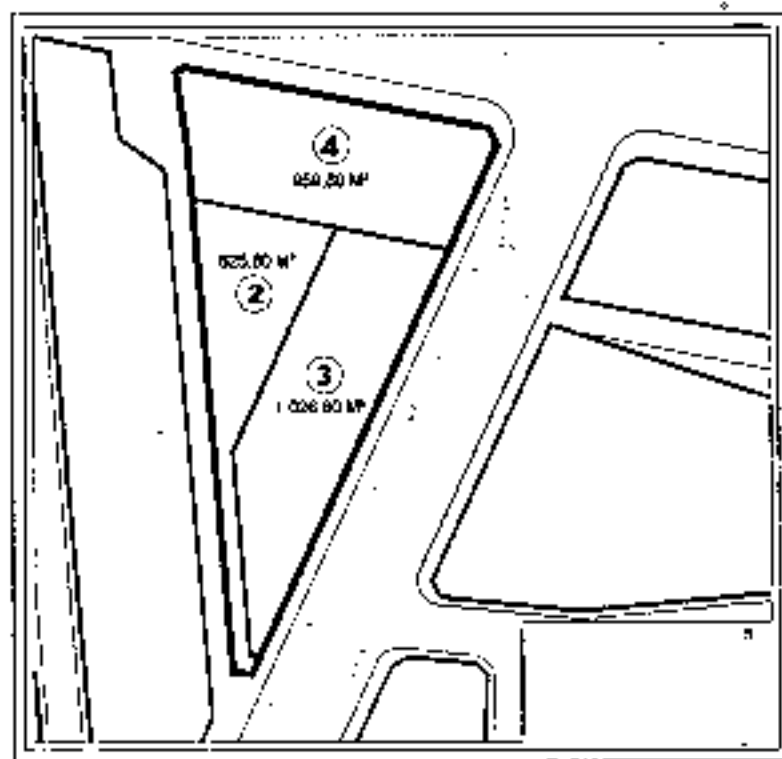
b) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. El uso preferente es el de vivienda plurifamiliar, admitiéndose el unifamiliar, así como el de turismo, oficinas, comercial y garajes.
2. Uso de industria y almacén. Se admiten las actividades industriales correspondientes a la categoría primera en situación primera y segunda, y las correspondientes a la categoría segunda en situación segunda, conforme a los artículos 43 y siguientes.
3. Uso de equipó. Se admite el uso de equipó de dominio y uso público o privado, relativo a los usos pormenorizados indicados en los apartados a) al d) del artículo 42.5 siempre que se mantengan las condiciones de volumen señaladas para esta zona.

7.2. VOLUMEN EDIFICABLE SEGÚN EL P.G.O.U. VIGENTE.

En este apartado debemos hacer, necesariamente, referencia a la edificabilidad superficial de los solares y la capacidad residencial de los mismos, con el fin de evaluar el posible aumento del volumen edificable que pudiera producirse como consecuencia de la MODIFICACIÓN PUNTUAL que se propone, a los efectos de la previsión de mayores espacios libres que establece, en dicho supuesto, el Artículo 46.5.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, prescindiendo de las condiciones de volumen que el P.G.O.U. determina por limitarse éstas a parámetros de altura y ocupación sin establecimiento de coeficientes de edificabilidad y de densidad referidos a índices de superficie.

Por ello, de conformidad con las determinaciones establecidas en el P.G.O.U. y su aplicación en concreto al ámbito objeto de la MODIFICACIÓN PUNTUAL, el volumen máximo edificable por encima de la rasante de los solares incluidos en el ámbito de actuación, se obtendría de acuerdo al siguiente gráfico, según medición realizada por CAD:



El Cuadro Resumen, con las superficies edificables, el número de plantas aplicable y el volumen edificable resultante, se expresa a continuación:



CALLE	SUPERFICIE EDIFICABLE	NÚMERO DE PLANTAS	VOLUMEN EDIFICABLE
AVDA. ENRIQUE MÉRDERÓS	959,80 m <sup>2</sup>	4	3.839,20 m <sup>3</sup>
C/. ISAAC ALBÉNIZ	625,60 m <sup>2</sup>	2	1.251,20 m <sup>3</sup>
C/. EN PROYECTO	1.026,80 m <sup>2</sup>	3	3.080,40 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>8.170,80 m<sup>3</sup></b>

## 8. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

En cuanto a la oportunidad de la MODIFICACIÓN, en primer lugar hay que señalar que el Artículo 154.2 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO admite expresamente la posibilidad de MODIFICAR LOS PLANES DE ORDENACIÓN, en alguno o algunos de los elementos que los constituyan, siempre que no se dé ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 3 del mismo Artículo, es decir: la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, ni incidir de forma sustantiva en el modelo demográfico o económico.

En segundo lugar, el Artículo 46 del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, establece asimismo la posibilidad de MODIFICACIÓN de los instrumentos de ordenación cuando ello no suponga la reconsideración de su contenido por el cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido; la modificación del modelo territorial establecido; la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales; y cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizables.

Además, la MODIFICACIÓN podrá tener lugar en cualquier momento, según el punto 4 del citado Artículo 26, siempre que se respeten las siguientes reglas: si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones; y una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión, no podrá tramitarse modificación alguna.

Por otra parte, se ha iniciado ya la REVISIÓN DEL P.G.O.U. DE LOS LLANOS DE ARIDANE, encontrándose en la fase de AVANCE hasta la fecha de redacción de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL, habiendo finalizado el plazo de exposición al público el 28 de febrero de 2002, por lo que resulta evidente la oportunidad de su propuesta, toda vez que el citado AVANCE contiene tan solo criterios y/o soluciones generales de planeamiento y no ha expirado aún el nuevo plazo fijado para la Revisión (31-12-2002). A este respecto, la Disposición Adicional Segunda de la LEY 2/2000, DE 17 DE JULIO, viene a señalar que en tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, siempre que tales revisiones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.

En cuanto a la conveniencia de la MODIFICACIÓN, ya se ha indicado una cuestión que resulta fundamental y enormemente favorable desde el punto de vista urbano, Y QUE VIENE A ACREDITAR DE FORMA EXPRESA EL INTERÉS PÚBLICO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL: debido a la pendiente de la Calle en proyecto (13,20% aproximadamente) y la similar de la Calle Isaac Albéniz, la diferencia real de alturas entre las diferentes zonas reguladas por el P.G.O.U. vigente tiene a ser, aproximadamente, de 2 PLANTAS entre la zona de 4 pl. (Avda. Enrique Mederos) y la zona de 3 pl. (Calle en proyecto); de, aproximadamente, 2 PLANTAS entre el Edificio de Enrique Mederos 49 y el resto de la zona de 4 pl. hacia la Calle Isaac Albéniz; y de, aproximadamente, 3 PLANTAS entre esta última (4 pl.) y la zona de 2 pl. (Calle Isaac Albéniz), lo que, sin lugar a dudas, daría como resultado la creación de medianerías ciegas de relativa importancia en los límites señalados por el P.G.O.U. vigente para resolver el cambio de alturas establecido.



La ordenación propuesta parte de la creación de un espacio libre privado que tiene la consideración de patio mancomunado de conformidad con lo establecido en el artículo 60.C de las N.U., con la obligación de tratar como fachadas todos los paramentos de contorno de las edificaciones mediante la apertura de huecos a través de la servidumbre de luces y vistas impuesta por la mancomunidad. Dicho espacio libre, no solamente proporciona la transición adecuada entre las dos zonificaciones propuestas, Z.U.R.T.B. y Z.U.R.I., sino que permite una mejor transición de las alturas establecidas inicialmente por el P.G.O.U. Con todo ello, además, no solo se faculta sino que se obliga a la Z.U.R.I. en su límite con el citado espacio libre, a la apertura de huecos mediante el oportuno tratamiento de fachadas, beneficiándose todos los solares resultantes de la MODIFICACIÓN propuesta, y EVITANDO ASÍ LA RESERVA DE DISPENSACION a que hace referencia el D.L. 1/2000.

Finalmente, EL INTERES PÚBLICO DE LA PRESENTE MODIFICACION se vería justificado asimismo por la oportunidad que para el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE y, en definitiva, para el desarrollo de la Ciudad, puede llegar a significar la mejora de la ordenación establecida afrontando, por una parte, la homogeneización de la escena urbana correspondiente a la Avenida Enrique Mederos; y, por otra, impulsando la urbanización de la importante Calle de nueva apertura que unirla aquélla con la Calle Manuel de Falla, lo que sin duda propiciaría la consolidación urbanística de la zona a través de un mejor y más rápido desarrollo.

## 9. MODIFICACION: PROPUESTA DE ORDENACION.

### 9.1. ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACION.

La estructura general de la Ordenación propuesta en la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL es absolutamente concordante con las determinaciones del P.G.O.U. vigente que, para la ZONA URBANA RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN A BLOQUES, se señalan en las Condiciones de Volumen y las Condiciones de Uso del Artículo 80 de las Normas Urbanísticas.

Dicha ordenación parte de la creación de un espacio libre privado de 5 m de anchura libre, situado a 24 m en paralelo de la Avenida Enrique Mederos, y que tendrá la consideración de patio mancomunado de conformidad con lo establecido en el artículo 60.C de las N.U., con la obligación de tratar como fachadas todos los paramentos de contorno de las edificaciones mediante la apertura de huecos a través de la servidumbre de luces y vistas impuesta por la mancomunidad.

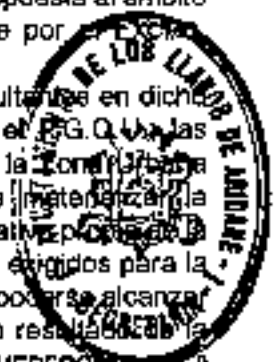
El citado espacio libre, proporciona la transición adecuada entre las dos zonificaciones propuestas, Z.U.R.T.B. y Z.U.R.I., y permite una mejor transición, asimismo, de las alturas establecidas inicialmente por el P.G.O.U.: 4 plantas para la Z.U.R.T.B., y 2-3 plantas para la Z.U.R.I.

Paralelamente a la Calle Isaac Albéniz, a una distancia de 18 m, entre la Avenida Enrique Mederos y este espacio libre, se proyecta un segundo espacio libre, también de 5 m de anchura, que divide en dos la Z.U.R.T.B. y que establece, de facto, la separación a linderos propia de esta zonificación aumentándola (4 m según NN.UU.).

Las edificaciones resultantes se proyectarán, exteriormente, alineadas a vial respecto de las tres calles que circundan el ámbito de actuación; e, interiormente, alineadas respecto del espacio libre privado interior.

Los criterios planteados respecto de la Ordenación en Planta y de la Ordenación Volumétrica, se han tomado como referencia del ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS ESQUINA A CALLE DE NUEVA APERTURA, en la esquina opuesta al ámbito de actuación de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL, aprobado definitivamente por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE el 26 de mayo de 2000.

El citado Estudio de Detalle tenía por objeto la reordenación de volúmenes resultantes en dicho ámbito como consecuencia de la afección de dos tipos de Zonificación en el P.G.O.U. las correspondientes a la Zona Urbana de Transición a Bloques (Z.U.R.T.B.) y a la Zona Urbana Residencial Semiintensiva (Z.U.R.S.I.), resultando la imposibilidad física de mantener la edificabilidad otorgada por el P.G.O.U. en la parte del solar afectada por la normativa procedente de la Zona Urbana Residencial Semiintensiva al no cumplirse con los condicionantes exigidos para la parcela mínima, 600 m<sup>2</sup> e inscripción de un círculo de 20 m de diámetro, y por no poderse alcanzar siquiera el porcentaje de ocupación máxima permitido por el Plan, 40%, como resultado de la





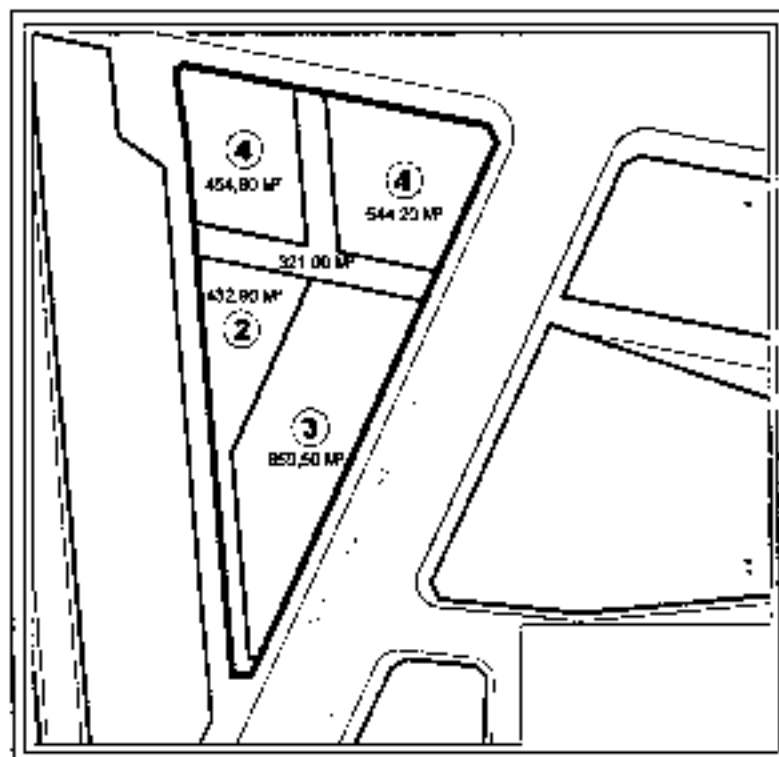
aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios de 5 m. a linderos y a vías.

La ordenación contemplada en el Estudio de Detalle partía de la consideración del ámbito como una única parcela procediéndose a la agrupación de la edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de volumen aumentando, para ello, el fondo edificable de 20 m a 24 m, en todas y cada una de las 4 plantas permitidas por las Normas para ambas Zonificaciones y resultando un espacio libre privado cuya embocadura, en el linde con la calle de nueva apertura, venía a ser precisamente de 5 m.

## 9.2. VOLUMEN EDIFICABLE RESULTANTE SEGÚN LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

En este apartado debemos hacer referencia a la edificabilidad superficial de la ordenación resultante y de su capacidad residencial, como consecuencia de la MODIFICACIÓN PUNTUAL que se propone, a los efectos de la previsión de mayores espacios libres que establece, en dicho supuesto, el Artículo 46.5.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, prescindiendo de las condiciones de volumen que el P.G.O.U. determina por limitarse éstas a parámetros de altura y ocupación sin establecimiento de coeficientes de edificabilidad y de densidad referidos a índices de superficie.

Por ello, de conformidad con las determinaciones establecidas en el P.G.O.U. y su aplicación en concreto al ámbito objeto de la MODIFICACIÓN PUNTUAL, y las establecidas con carácter particular en el apartado anterior y en el siguiente de las ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACIÓN, el volumen edificable resultante se obtendría de acuerdo al siguiente gráfico:



El Cuadro Resumen, con las superficies edificables, el número de plantas aplicable y el volumen edificable resultante, se expresa a continuación.

CALLE	SUPERFICIE EDIFICABLE	NÚMERO DE PLANTAS	VOLUMEN EDIFICABLE
AVDA. ENRIQUE MEDEROS	898,80 m <sup>2</sup>	4	3.895,20 m <sup>3</sup>
C/ ISAAC ALBÉNIZ	432,90 m <sup>2</sup>	2	865,80 m <sup>3</sup>
C/ EN PROYECTO	859,50 m <sup>2</sup>	3	2.578,50 m <sup>3</sup>
TOTAL			7.439,50 m <sup>3</sup>





2011-11



Consecuentemente, la MODIFICACIÓN PROPUESTA no solamente NO INCREMENTA el volumen máximo edificable establecido por el P.G.O.U. para la zona de actuación sino que, muy al contrario, viene a significar una reducción del mismo en **731,30 m<sup>2</sup>**, disminuyendo así su densidad residencial, a la par que implica la creación de nuevos espacios libres, de carácter privado, no definidos por el planeamiento vigente.

## 10. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACION.

La estructura general de la Ordenación propuesta en la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL es absolutamente concordante con las determinaciones del P.G.O.U. vigente que, para la ZONA URBANA RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN A BLOQUES y la ZONA URBANA RESIDENCIAL INTENSIVA, se establecen en las Condiciones de Volumen y las Condiciones de Uso de los artículos 75 y 80 de las Normas Urbanísticas, con excepción de las condiciones particulares que aquí se señalan:

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

#### Art. 75. Zona Urbana Residencial Intensiva. (Z.U.R.I.)

##### a) Condiciones de volumen.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de Edificación Cerrada conforme los artículos 48 y siguientes, sin perjuicio de la obligación de tratar como fachadas los predios colindantes con el espacio libre privado interior mediante la correspondiente apertura de huecos, a través de la servidumbre de luces y vistas impuesta por la mancomunidad definida conforme a lo establecido en el artículo 60.C de las N.U.
2. Nº de Plantas. El número de plantas máximo será el señalado en los Planos de Ordenación.

##### b) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. El uso preferente es el de vivienda plurifamiliar, admitiéndose el unifamiliar, así como el de turismo, oficinas, comercial y garajes.
2. Uso de industria y almacén. Se admiten las actividades industriales correspondientes a la categoría primera en situación primera y segunda, y las correspondientes a la categoría segunda en situación segunda, conforme a los artículos 43 y siguientes.
3. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo de dominio y uso público o privado, relativo a los usos pormenorizados indicados en los apartados a) al d) del artículo 42.5 siempre que se mantengan las condiciones de volumen señaladas para esta zona.

#### Art. 80. Zona Urbana Residencial de Transición a Bloques. (Z.U.R.T.B.)

##### a) Condiciones de volumen.

2. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de Edificación Semicerrada, conforme la normativa establecida en los artículos 61 y siguientes, sin perjuicio de la obligación de tratar como fachadas los predios colindantes con el espacio libre privado interior mediante la correspondiente apertura de huecos, a través de la servidumbre de luces y vistas impuesta por la mancomunidad definida conforme a lo establecido en el





artículo 60.C de las N.U.

3. Fondo máximo edificable. Se establece un fondo máximo edificable de 20 m conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de las N.U.
4. Retranqueos. Las edificaciones resultantes se proyectarán alineadas a vial, respecto de las calles que circunda el ámbito, en toda la longitud de sus frentes. De igual modo, se proyectarán alineadas respecto del espacio libre interior definido en los Planos de Ordenación, teniendo éste la consideración de patio mancomunado de conformidad con lo establecido en el artículo 60.C de las N.U.
5. Nº de Plantas. Se establece un número máximo de 4 plantas respecto de la rasante de las calles que circunda el ámbito y del espacio libre interior.

b) Condiciones de uso.

1. Queda regulado conforme lo establecido para la Zona Residencial Semiintensiva en el artículo 77.

## 11. TRAMITACION.

De conformidad con el Artículo 45.2 del 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, la revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en dicho TEXTO REFUNDIDO o en los mismos instrumentos. La MODIFICACIÓN no requerirá en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.

El órgano competente para la aprobación inicial y provisional es el AYUNTAMIENTO PLENO, en aplicación del Artículo 22.2.c) de la LEY 7/1985 DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DE RÉGIMEN LOCAL.

Según el Artículo 46.5. del citado TEXTO REFUNDIDO, corresponderá a la COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación solo en el caso de que afecten a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos, o cuando se incremente el volumen edificable en la zona.

Por su parte, el Artículo 32.3 a) del mismo TEXTO REFUNDIDO establece que corresponde la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento al AYUNTAMIENTO cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación pormenorizada; no obstante, en el presente caso se trata de una modificación de planeamiento no adaptado a la Ley y, por lo tanto, será la COTMAC quien ostente esta competencia. La Disposición Adicional Segunda de la LEY 2/2000, de 17 de julio, señala que en tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del citado TEXTO REFUNDIDO, siempre que tales revisiones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite su conveniencia y oportunidad. La Disposición Adicional Tercera de la LEY 2/2000, DE 27 DE MARZO, de ESTABLECIMIENTO DE NORMAS TRIBUTARIAS Y DE MEDIDAS EN MATERIA DE ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE GESTIÓN, RELATIVAS AL PERSONAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS y de carácter sancionador, establece que los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuviesen vigentes a la fecha de entrada en vigor de la LEY 9/1999, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido del TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTC Y ENC antes del 15 de mayo de 2003.

Por otra parte, y según la Disposición Transitoria Décima, sobre régimen supletorio, del 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, 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 dicho TEXTO REFUNDIDO, los Reglamentos establecidos en el PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.



El REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, en su Artículo 127, determina que el acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación u organismo que lo acordare. Con carácter previo el expediente deberá remitirse a la Administración que sectorialmente tenga alguna competencia de conformidad con la legislación vigente.

Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de información pública mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia, además de en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. El trámite durará como mínimo un mes y quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. El cómputo se realizará conforme al art. 49 de la LRJAPPAC.

En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública el Secretario de la Corporación extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

A la vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos, deberá ser aprobado provisionalmente por el AYUNTAMIENTO antes del 31 de diciembre de 2002. El documento así aprobado, debidamente diligenciado, será remitido a la COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS, dentro de los quince primeros días del mes de enero de 2003. La COTMAC deberá resolver antes del 15 de mayo de 2003.

## 12. PUBLICIDAD, VIGENCIA Y EFECTOS DE LA MODIFICACION.

En aplicación de lo establecido en el Artículo 44.2 del TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, los instrumentos de ordenación urbanística entrarán en vigor con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local.

Los efectos de la aprobación definitiva o, en su caso, de la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo, serán los señalados en el citado Artículo 44, y su vigencia será indefinida:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas en la Sección 2ª del Capítulo VI del Título III.
- e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.

Los Llanos de Aridane,  
Abril de 2003

B. PESTANA & ASOCIADOS, S.L.





## DOCUMENTO INICIAL

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, CALLE ISAAC ALBENZ Y CALLE EN PROYECTO, LOS LLANOS A.**

### ESTUDIO Y DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL

#### 1. INTRODUCCION Y MARCO GENERAL DEL ESTUDIO.

En aplicación del DECRETO 35/1995, DE 24 DE FEBRERO, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, se desarrolla el correspondiente Documento de ESTUDIO Y DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.

#### 2. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

Este ESTUDIO tiene por objeto desarrollar las medidas contenidas en la legislación urbanística dirigidas a la mejora de la calidad ambiental del SUELO URBANO CONSOLIDADO delimitado por la MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE, EN EL AMBITO DE 2 SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS ESQUINA A C/. EN PROYECTO.

#### 3. DETERMINACIONES.

En aplicación del Artículo 13 del Decreto 35/1995, en su Apartado 2, este ESTUDIO DE CONTENIDO AMBIENTAL, en razón de los fines que se persiguen y los usos que se asignan al suelo, establezca las siguientes determinaciones:

- A. Las MEDIDAS DE ORDENACION previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, son las siguientes:
1. La red de comunicaciones propias del sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones se mantiene en sus trazas originales, sin modificar su tratamiento superficial.
  2. La ordenación de volúmenes propuesta para la edificación se adapta a las características del Suelo Urbano Consolidado siendo absolutamente concordante con las determinaciones del P.G.O.U. vigente.
  3. La volumetría propuesta puede significar la mejora de la ordenación establecida aportando la homogeneización de la escena urbana a través de la MODIFICACION PUNTUAL que se propone impulsando así, la urbanización de la importante Calle de nueva apertura que conecta la Avenida Enrique Mederos con la Calle Manuel de Falsa.
  4. En la actualidad, la Avenida Enrique Mederos cuenta con abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en los términos precisados en el Artículo 10 e) 1. del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS. Además, cuentan con los servicios de pavimentación de calzada encintado y pavimentación de aceras, y alumbrado público, precisándose, también, la actuación referida a la urbanización de la Calle en Proyecto.





5. Los materiales a utilizar en dicha urbanización son los habituales en este tipo obras, y que su utilización continuada ha sancionado como válidos. De esta forma los materiales a emplear en la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, serán preferentemente de carácter pétreo (natural o artificial) y/o madera, procurando evitar la introducción de elementos metálicos sin la debida protección por ser elementos a colocar al exterior, ante el riesgo de corrosión.
- En los pavimentos de urbanización se utilizarán preferentemente materiales pétreos, naturales o artificiales (hornigones impresos y coloreados, o con tratamientos similares), especialmente en las zonas de espacios libres. El uso de asfaltos se restringe al viario rodado.
- En los espacios libres se plantarán árboles de sombra, cuya equidistancia estará rítmicamente marcada, garantizando la continuidad arbolada.
- Las coloraciones permitidas o recomendadas en la edificación, son las que utilizan, básicamente, colores claros y de tipo tradicional, prohibiéndose los colores y tonos alisonantes que no se encuentran en la gama propuesta.
- En cuanto a la edificación en sí, se buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
- La edificación resultante, cualesquiera que sea la actividad que alberga y sus instalaciones, adoptará las medidas necesarias y suficientes para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, deslumbramiento, emisión de gases nocivos, humos o partículas; o por sus vertidos líquidos o sólidos.
- B. Las MEDIDAS DE PROTECCIÓN previstas no hacen referencia a elementos del patrimonio histórico, arqueológico, etnográfico o natural alguno, dado que en el sector no se presenta ninguno de estos elementos.
- C. Las MEDIDAS MINIMIZADORAS de los efectos ambientales producidos por las obras de urbanización y edificación se pueden concretar de la siguiente forma:
1. Los terrenos en los que se va a actuar, corresponden a huertas ya abandonadas, existiendo una cantidad notable de suelo vegetal. Es previsible, pues, que la retirada de toda o parte de estas tierras para su utilización en las zonas ajardinadas de la actuación, no produzca efectos ambientales negativos, dada la escasa temporalidad en su reposición.
  2. Las tierras destinadas al aporte para suplir las necesidades y aptas para el terraplenado y siempre que no se obtengan de la propia parcela, se extraerán de las canteras más cercanas y que cumplan con las autorizaciones precisas, no permitiéndose en ningún caso la extracción del entorno inmediato.
- D. Las MEDIDAS CORRECTORAS que aseguran la disminución de los efectos negativos existentes en la actualidad sobre el medio, y que rectifican situaciones preexistentes productoras de impactos desfavorables, se relacionan como:
1. En particular, quedan reguladas en las condiciones que se han de cumplir para garantizar una adecuada habitabilidad urbana y tranquilidad pública, con especial atención a ruidos, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.
  2. Con relación a las emisiones luminosas, y en lo que respecta a la iluminación exterior de los edificios, se estará a lo dispuesto en los artículos 152 a 156 de las Normas Urbanísticas del Plan General que tienen por objeto preservar el cielo contra la contaminación lumínica. Así mismo se cumplirá con la Ley 31/1988, de 31 de octubre, de la Jefatura del Estado, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, y el Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de





31 de octubre.

- E. Las **CONDICIONES AMBIENTALES** que se recogen en estas determinaciones, habrán de incorporarse al Proyecto de Edificación y de Urbanización interior, necesarios para el desarrollo de las obras.
- F. Las **ACTUACIONES POSITIVAS DE TIPO AMBIENTAL**, que se incluyen en el propio contenido y desarrollo del ámbito, quedan garantizadas por el objetivo final de la actuación, no siendo necesario el tratamiento urbano del sector, con las medidas establecidas, previo al inicio de las obras de edificación.

Los Llanos de Aridane,  
Abril de 2003

**B. PESTANA & ASOCIADOS, S.L.**





## DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, CALLE ISAAC ALBENIZ Y CALLE EN PROYECTO, LOS LLANOS A.

**DOCUMENTACION ANEXA**

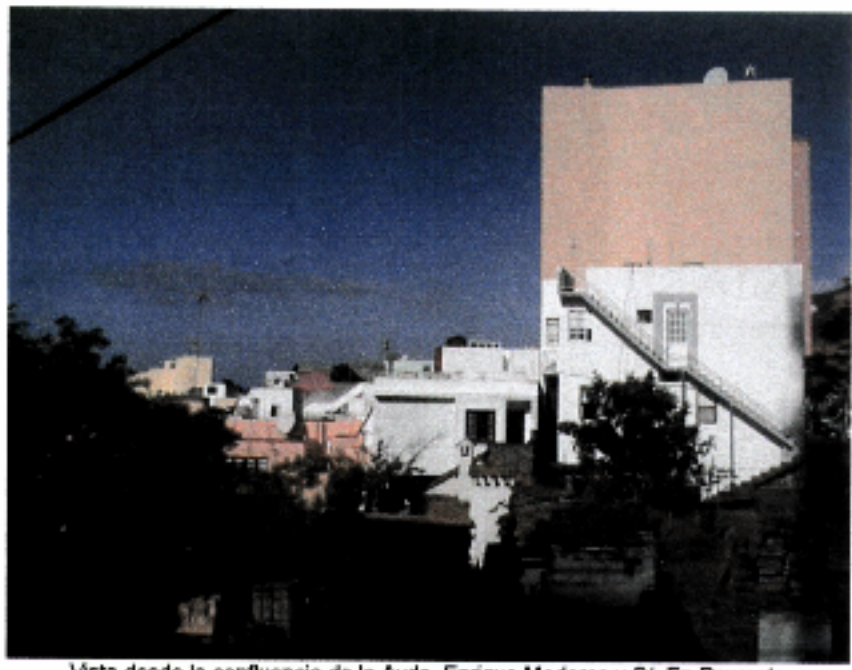




### DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, CALLE ISAAC ALBENIZ Y CALLE EN PROYECTO, LOS LLANOS A.

## FOTOGRAFIAS (1)



Vista desde la confluencia de la Avda. Enrique Mederos y C/. En Proyecto



Vista de las traseras de las edificaciones recayentes a C/. Isaac Albéniz





## DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, CALLE ISAAC ALBENIZ Y CALLE EN PROYECTO, LOS LLANOS A.

## FOTOGRAFIAS (2)



Vista general del ámbito de actuación desde la Avda. Enrique Mederos



Otra vista general desde la Avda. Enrique Mederos con la C/. En Proyecto al fondo





## DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, CALLE ISAAC ALBENIZ Y CALLE EN PROYECTO, LOS LLANOS A.

## FOTOGRAFIAS (3)



Vista aérea del ámbito de actuación



Vista aérea del resto del parcelario





## DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AMBITO DE LOS SOLARES SITOS EN LA AVENIDA ENRIQUE MEDEROS, CALLE ISAAC ALBENZ Y CALLE EN PROYECTO, LOS LLANOS A.

# FICHAS CATASTRALES





**ÁREA DE GESTIÓN CATASTRAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE**



**INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

MUNICIPIO DE CL. CALLE - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

**IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA**

COD. PARCELA 4437302	REF. DE PLANO BS1743N	TIPO DE PARCELA URBANA
CODIGO SIGLA 00020	DESIGNACIÓN CL. E MEDEROS	SUPERFICIE CONSTR. (M <sup>2</sup> ) 45 SUP. TOTAL (M <sup>2</sup> ) 288 SUP. CONSTRUCIDA (M <sup>2</sup> ) 0

**DATOS DEL TITULAR**

NIF/NIE 42117171P	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL LUIS LUIS EVANGELISTA	PERSONALIDAD F
DOMICILIO FISCAL CODIGO SIGLA 00124	DESIGNACIÓN CL. ISAAC ALBENZ	N.º MUNICIPAL 5 C. POSTAL 38760
MUNICIPIO LLANOS DE ARIDANE (LOS)	PROVINCIA S.C. TENERIFE	

**INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL**

<b>IDENTIFICACIÓN CATASTRAL</b> IDENTIFICACIÓN CATASTRAL 4437302BS1743N0001UG	NÚMERO FISCAL 10796995
<b>DATOS DEL I.C.T.U.</b> CICLO PLANTA PLANTA IS UL LD M	
CODIF. PROP. UNIDAD FISCAL (UP) 100.000 288	
<b>HISTÓRICO</b> AÑO DE ÚLTIMA REVISIÓN 2.000 AÑO DE ÚLTIMA NOTIFICACION 0 AÑO DEL VALOR CATASTRAL 2.002	
<b>VALORES</b> VALOR DEL SUELO 76.770 VALOR CONSTRUCCIÓN 0 VALOR CATASTRAL 76.770	

Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2002

RESPONSABILIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE  
CORRESPONDENCIA A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 17.1.b) DE LA LEY 13/1996 DE 30 DE DICIEMBRE  
EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 160.2 DE LA LEY 13/1996 DE 30 DE DICIEMBRE

EN CL. CALLE, A 8 DE SEPTIEMBRE DE 2002.



Aprobado definitivamente por  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha 25 JUN 2003

Ignacio Fernández Domínguez  
25 JUN 2003







**ÁREA DE GESTIÓN CATASTRAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE**



**INFORMACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

MUNICIPIO DE CL CALLE - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

**IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA**

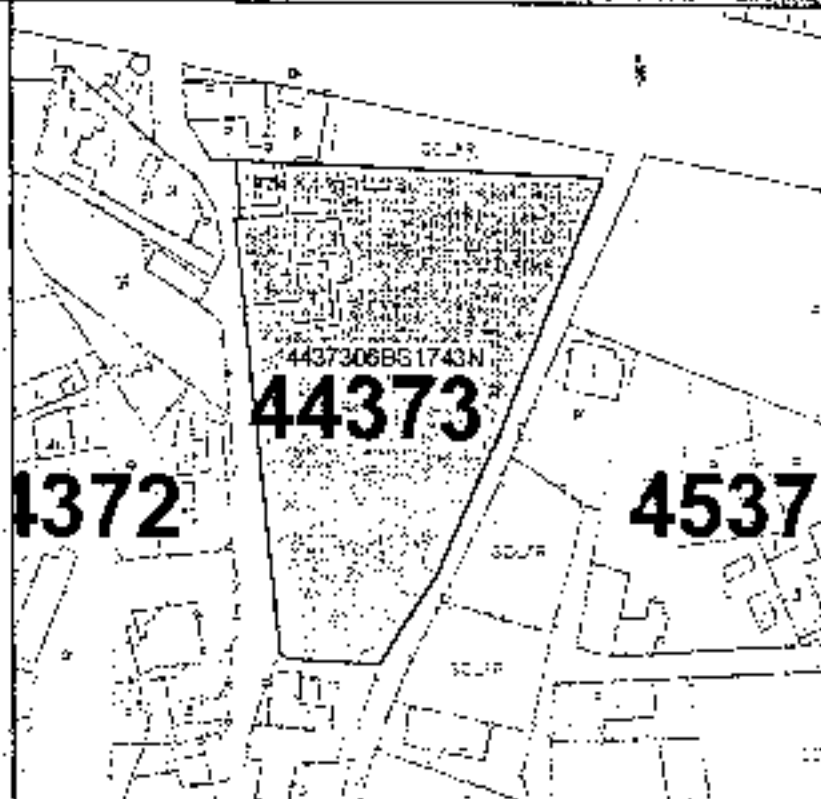
COD. PARCELA 4437306	REF. DE PLANO BS1743N	TIPO DE PARCELA URBANA
DENOMINACIÓN		
CODIGO MUNICIPIO 00124	CL. DENOMINACIÓN CL ISAAC ALBENZ	NUM. DENOMINACIÓN 20
SUPERFICIE CATASTRAL		SUP. CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> ) 352

**DATOS DIR. TITULAR**

IDENTIFICACIÓN DIR. TITULAR 42108223F	APellidos y Nombre CACERES CACERES MANUEL	PERSONALIDAD F
DOMICILIO FISCAL		
CODIGO MUNICIPIO 00124	CL. DENOMINACIÓN CL ISAAC ALBENZ	N.º DENOMINACIÓN 20
MUNICIPIO LLANOS DE ARIDANE (LOS)		PROVINCIA S.C. TENERIFE

**INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL**

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL 4437306BS1743N0001B	NUMERO PLANO 1073E899
DATOS DEL LUGAR		
TIC. PLANTA FUENTE	USO	
T. OS	V	
SUP. PROP.	S. UNIDAD FISCAL (M <sup>2</sup> )	
100.000	352	
HISTORIAL		
ÁREA DE ULTIMA RENOVACION	2.006	
ÁREA DE ULTIMA RECTIFICACION	0	
ÁREA DEL VALOR CATASTRAL	2.002	
VALORES		
VALOR DEL SUELO	252.922	
VALOR CONSTRUCCION	38.964	
VALOR CATASTRAL	289.887	



Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2002

INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES  
CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE ESTADOS POR DISPOSICIÓN DEL RECTOR DEL ESTABLECIMIENTO DE ARTÍCULO 399 B DE LA LEY 13/1996 DE 30 DE DICIEMBRE  
EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO SE EMITE EL DÍA 08 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2002 POR VALERIE EL PARRAL SUAREZ DE LA LEY 13/1996 DE 30 DE DICIEMBRE

EN CL CALLE, A 8 DE SEPTIEMBRE DE 2002

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 5 JUN. 2003

*Don Diego Hernández Hernández*





# ÁREA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE



## INFORMACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

MUNICIPIO DE EL CALLE - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

### IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

COD. PARCELA: **4437305**    REF. DE PLANO: **BS1743N**    TIPO DE PARCELA: **URBANA**

IDENTIFICACIÓN: CODIGO SIGLA DENOMINACIÓN NUM. SUP. SOLAR (M<sup>2</sup>) SUP. CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
**00124** **CL** **ISAAC ALBENZ** **6** **155** **100**

### DATOS DEL TITULAR

NIF/NIE: **42120550Y**    APELLIDOS - NÚMERO / RAZÓN SOCIAL: **RODRIGUEZ GONZALEZ ENRIQUE**    PERSONALIDAD: **F**

IDENTIFICACIÓN FISCAL: CODIGO SIGLA DENOMINACIÓN NUM. C. POSTA:  
**00104** **CL** **DOCTOR ZAMENHOFF** **4** **35204**

MUNICIPIO: **LA LAGUNA**    PROVINCIA: **S.C. TENERIFE**

### INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL

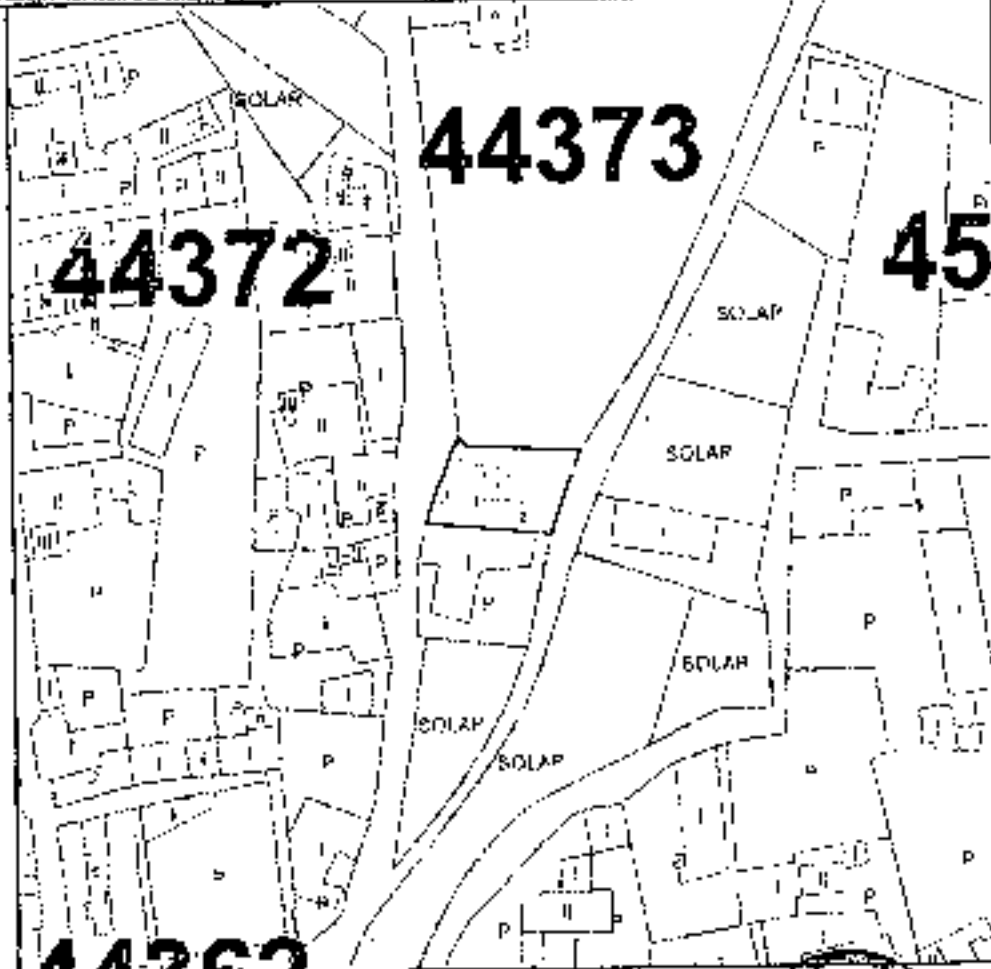
IDENTIFICACIÓN CATASTRAL: REFERENCIA CATASTRAL: **4437305BS1743N0001AC**    NÚMERO FISCAL: **110736898**

DATOS DE LA UNIDAD: IBI: **105**    IUEPTA: **05**    USO: **IV**

CUBR. PROP. O UNIDAD FISCAL (M<sup>2</sup>): **100000**    **80**

HISTORIAL: AÑO DE ULTIMA REVALORACIÓN: **2000**  
 AÑO DE ULTIMA MODIFICACIÓN: **0**  
 AÑO DEL VALOR CATASTRAL: **2007**

VALORES: VALOR IBI: **€ 997,22**  
 VALOR IBI CON SUJECIÓN: **4.537,26**  
 VALOR CATASTRAL: **11.534,28**



### Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2002/08

INFORMACIÓN ELMETÁLICA ÚNICA SOBRE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
 CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTAN EN EL ARTÍCULO 39 DE LA LEY 1/1982 DE 14 DE FEBRERO  
 EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN QUE SE LE OTORGA POR EL ARTÍCULO 90 DE LA LEY 1/1982 DE 14 DE FEBRERO

EN EL CALLE, A 28 DE ABRIL DE 2003.



Aprobado definitivamente por el  
 Concejo de Ordenación del Territorio  
 y Medio Ambiente de Los Llanos de Aridane  
 acuerdo de fecha: **25 JUN 2003**

Juan Diego Hernández Domínguez



MUY REVERENTE AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE. - S/C DE TENERIFE

Fecha : 28-04-03

Página: 1

PARRON DE I.B.I. 2003 (Por Parcelas desde 4437305 hasta 4437305 )

Parcela Catast	N. Fijo	Domicilio Tributario	Sup.Cons
V.del suelo	V.Construc.	Cuota IBI	Sup.Solar
OMI Titular	Contribuyente	Domicilio Fiscal	
4437305BS1743N0001AG	10736898	ISAAC ALBENZ, 6-TODOS	80M2
6,997.22	4,537.26	11,534.48	66.90
42.152.102-W RODRIGUEZ ACOSTA CARMEN M.	GOYA, 15-R		

Totales..... Parc= 1 V.catastral= 11,534.48 Cuota IBI= 66.90





# ÁREA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE



## INFORMACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

MUNICIPIO DE CL CALLE - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

### IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

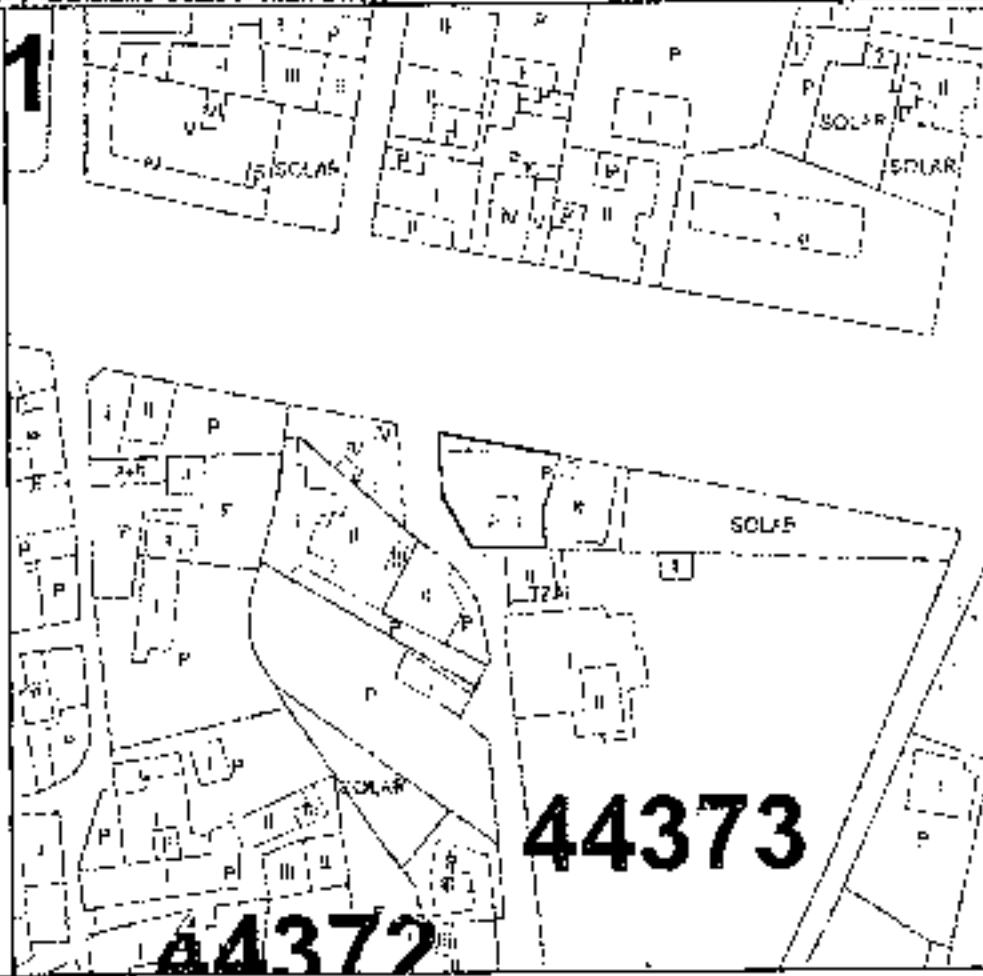
COD. PARCELA <b>4437307</b>	REF. DE PLANO <b>B51743N</b>	TIPO DE TABOLA <b>URBANA</b>
UTILIZACIÓN		
CODIGO S.O.P.A. <b>00124</b>	DESIGNACIÓN <b>CL ISAAC ALBENIZ</b>	NUM. <b>22</b>
		SUPERFICIE CATASTRAL
		S.P. SOLAR (M <sup>2</sup> ) <b>165</b>
		S.P. CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> ) <b>86</b>

### DATOS DEL TITULAR

NIF/NIF <b>42117172D</b>	APellidos y nombre y razón social <b>SAN JUAN LUIS GUADALUPE</b>	PERSONALIDAD <b>F</b>
DOMICILIO FISCAL		
CODIGO S.O.P.A. <b>00020</b>	DESIGNACIÓN <b>CL É MEDROS</b>	NUM. <b>63</b>
		C. POSTAL <b>38760</b>
MUNICIPIO <b>LLANOS DE ARIDANE (LOS)</b>		PROVINCIA <b>S.C. TENERIFE</b>

### INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	
REFERENCIA CATASTRAL <b>4437307B51743N0001Y5</b>	NÚMERO UO <b>1073690C</b>
DATOS DEL DUEÑO	
ESU PLANTA FUERTA <b>IT 00 OS</b>	USO <b>V</b>
COP. M <sup>2</sup> <b>100 000</b>	S. UNIDAD FISCAL (M <sup>2</sup> ) <b>00</b>
MUTUABIL.	
AÑO DE ÚLTIMA RENOV.	<b>2 000</b>
AÑO DE ÚLTIMA NOTIFICACIÓN	<b>0</b>
AÑO DEL VALOR CATASTRAL	<b>2 002</b>
VALORES	
VALOR OF. BUELO	<b>10 029,35</b>
VALOR CONSTRUCCIÓN	<b>7 939,91</b>
VALOR CATASTRAL	<b>17 969,26</b>



# 44373

# 44372

### Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2002

INFORMACIÓN SUJETA A LA LEY 5/2001 DE LA PROPIEDAD INMUEBLES, CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 103.5 B) DE LA LEY 30/1994 DE 1 DE NOVIEMBRE DE 1994.

EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN QUE TRATA CON EL ARTÍCULO 103.5 B) DE LA LEY 30/1994 DE 1 DE NOVIEMBRE DE 1994.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha **25 JUN 2003** Fdo



*Juan Diego Hernández Domínguez*





# ÁREA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE



## INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

MUNICIPIO DE EL CALLE - PROVINCIA DE S. C. TENERIFE

### IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

COD. PARCELA: **4437301**    REF. DE PLANO: **BS1743N**    TIPO DE PARCELA: **URBANA**

**LOCALIZACIÓN**

CODIGO SIGLA DENOMINACIÓN: **00020 CL E MEDEROS**

**SUPERFICIE CATASTRAL**

SOLAR (M<sup>2</sup>): **321**    CONSTRUCCIÓN (M<sup>2</sup>): **156**

### DATOS DEL TITULAR

NIF/NIE: **42122710C**    APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: **NAVARRO JORGE AURELIA**    PROFESIÓN: **FF**

**DOMICILIO FISCAL**

CODIGO SIGLA DENOMINACIÓN: **00020 CL E MEDEROS**    MUNICIPIO: **EL CALLE**    C. POSTAL: **38760**

MUNICIPIO: **(LLANOS DE ARIDANE) (LOS)**    PROVINCIA: **(S. C. TENERIFE)**

### INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL

**IDENTIFICACIÓN CATASTRAL**

REFERENCIA CATASTRAL: **4437301RS1743N00012G**    NÚMERO FINC: **10736694**

**USOS DEL TERRENO**

EST. PLANTA PLANTA USO: **1 30 01 V**

CDEF PROP. S. UNIDAD FISCAL (M<sup>2</sup>): **330 000 79**

**HISTORIA**

AÑO DE ÚLTIMA REVISIÓN: **2.000**

AÑO DE ÚLTIMA RECTIFICACIÓN: **0**

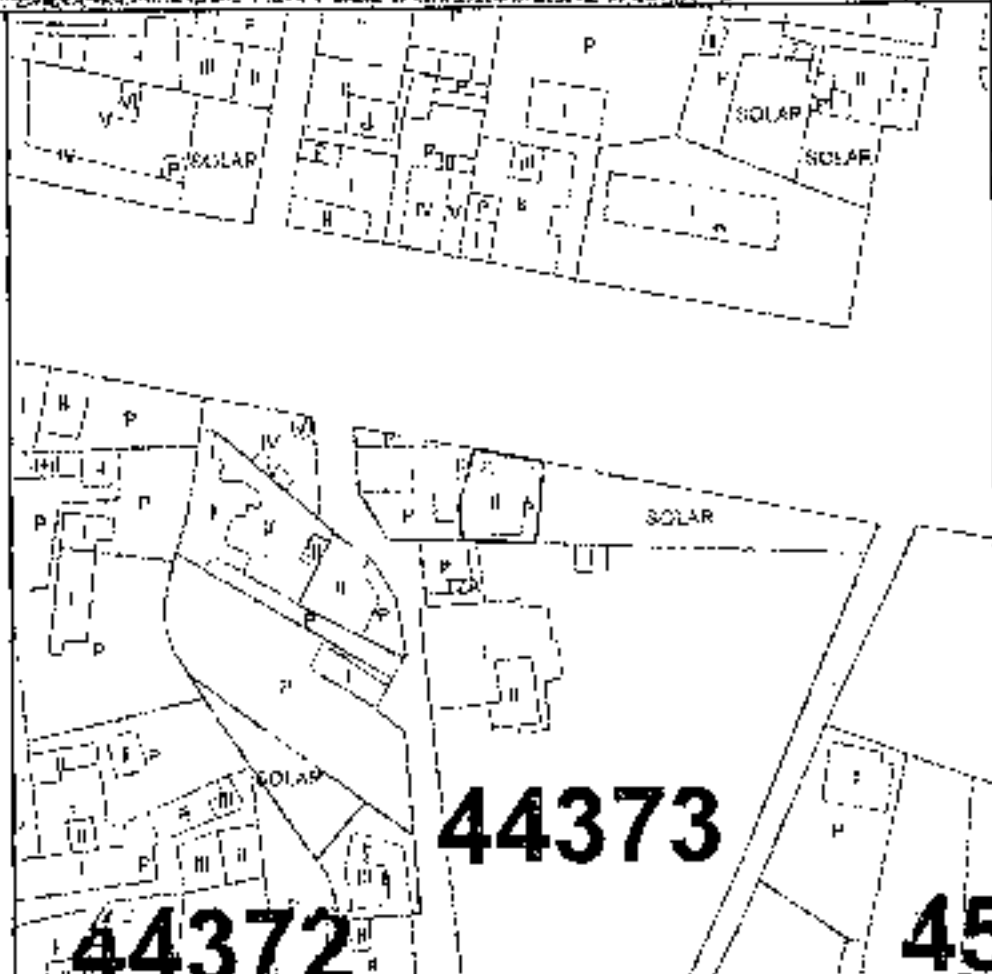
AÑO DE ÚLTIMA CATASTRAL: **2.002**

**VALORES**

VALOR DEL SUELO: **9 679,49**

VALOR CONSTRUCCIÓN: **9 662,56**

VALOR TOTAL (M<sup>2</sup>): **19 342,05**



### Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2003

INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE PROTECCIÓN INTELLECTUAL  
CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 17.1.º DE LA LEY 11/1987 (BOE 11/1987) DE 18 DE JUNIO DE 1987  
EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE COMUNICACIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 17.1.º DE LA LEY 11/1987 (BOE 11/1987) DE 18 DE JUNIO DE 1987

EN EL CALLE, A 28 DE ABRIL DE 2003.



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: **25 JUN 2003**

Fdo

*(Handwritten signature)*



*Juan Diego Hernández Domínguez*



**DILIGENCIAS:** Para hacer constar que el presente documento ha sido rectificado de conformidad con el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 10 de Mayo de 2003.



LA SECRETARIA  
DEL CARMEN ANTEAVILA