



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-36419938
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 38 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquibcd@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

ESTUDIO DE DETALLE.



C23/Δ4/8(3)



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACION VOLUMÉTRICA DEL SOLAR UBICADO ENTRE LA PLAZA TORERO JOSÉ MATA Y C/ A. CABRERA PINTO EN SANTA CRUZ DE LA PALMA.



INDICE:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.0.- CONSIDERACIONES PREVIAS. ANTECEDENTES

1.1. DATOS DEL ENCARGO.

- 1.1.1. PROMOTOR.
- 1.1.2. ENCARGO.

1.2. DATOS GENERALES.

- 1.2.1. SITUACION DEL SOLAR.
- 1.2.2. ESTADO ACTUAL.
- 1.2.3. EL REGIMEN INSTITUIDO.
- 1.2.4. LA NECESIDAD DEL ESTUDIO.

1.3. PROPUESTA DE ORDENACION.

- 1.3.1. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.
- 1.3.2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.
- 1.3.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS (TRLOotc-Lenac)
- 1.3.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA NACIONAL.
- 1.3.5. DATOS NUMÉRICOS.

2. GRAFICOS Y FOTOGRAFÍAS

- Apart. 1.0. SOLARES Y SU AGRUPACIÓN
- Apart. 1.1. FOTOS DE LAS FACHADAS
- Apart. 1.2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- Apart. 1.2.4.2 SITUACION EN EL PGO, HOJA Nº 11.3
- Apart. 1.2.4.2. SITUACIÓN EN EL ANEXO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTÍSTICO (PLANO 3. HOJA 2)
- Apart. 1.3.1. CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA.
- Apart. 1.3.2. FACHADAS PROYECTADAS
- Apart. 1.3.2. DELIMITACION DE LA PARTE DE SOLAR AFECTADA POR EL ANEXO DE PROTECCIÓN.
- Apart. 1.3.5. CUANTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO AL SOLAR.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-36416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

ESTUDIO DE DETALLE



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.



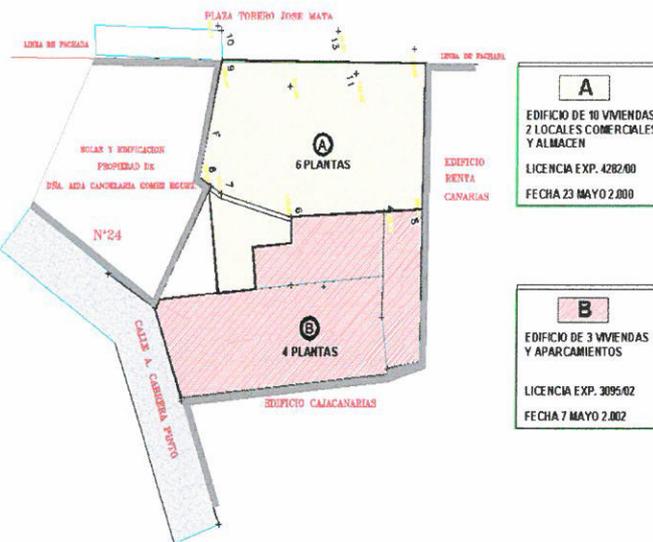
1.0. CONSIDERACIONES PREVIAS. ANTECEDENTES

A título de consideraciones previas, de un modo sintético, se reproducen los antecedentes que concurren en el presente expediente municipal, resumido en los siguientes hechos:

1. El solar "A" (con frente a la Plaza Torero José Mata) y el solar "B" (con frente a la calle A. Cabrera Pinto) fueron adquiridos en fechas diferentes: el "A" el 29 de diciembre de 1998 y el "B" el 21 de diciembre de 2001.

Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Accial de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Estudio de Detalle denominado "Reordenación Volumétrica del Solar ubicado entre la Plaza "José Mata", y C/A. Cabrera Pinto en Santa Cruz de La Palma" fue aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Corporación el 16 de mayo de 2005.
 S/C de la Palma, a 26 de mayo de 2005.
 La Secretaria Accial.

Edo. Ursula González de Aré Herrailla



A
EDIFICIO DE 10 VIVIENDAS 2 LOCALES COMERCIALES Y ALMACEN
LICENCIA EXP. 4282/00
FECHA 23 MAYO 2.000

B
EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS
LICENCIA EXP. 3095/02
FECHA 7 MAYO 2.002

2. Para el solar "A" se redactó proyecto obteniéndose Licencia en fecha 24 de mayo de 2000, con Expediente N° 4282/00, dado que el mismo se ajustaba rigurosamente a las previsiones del Plan General vigente para este solar. El proyecto (visado N° 049775 de fecha 30 de marzo de 2000) se refería a una edificación cerrada, con frente exclusivo a la Plaza Torero José Mata, con seis plantas de altura sobre rasante, destinándose la planta baja a uso comercial y las cinco plantas superiores a uso residencial colectivo (10 viviendas). Comprendía así mismo, unos volúmenes de sobrealtura destinados a pabellón de



escalera, ascensor y cuartos lavaderos, y un sótano sin acceso rodado, destinado a almacén.

3. Para el solar "B" adquirido posteriormente, se redactó proyecto obteniéndose Licencia en fecha 20 de mayo de 2002, con Expediente Nº 3095/02 dado que el mismo se ajustaba también rigurosamente a las previsiones del Planeamiento para este solar (PGO y Anexo Normativo). Esta segunda Licencia se obtuvo cuando ya estaba en avanzada ejecución el primer edificio colindante (del solar "A"). El proyecto (visado Nº 056271 de fecha 14 de marzo de 2002) se refería a un edificio de cuatro plantas de altura, en edificación cerrada, con frente único a la Calle A. Cabrera Pinto. Se ocupaba menos del 80 % del solar, por requerimiento municipal, para lo que se generaba un patio posterior de luz entre las medianeras de los edificios de "Renta Canaria" y "Cajacanarias". La planta baja se destinaba a acceso rodado de los dos sótanos de aparcamientos previstos, así como del vestíbulo de entrada a las 3 viviendas de plantas superiores. En sobrealtura se generaban unos volúmenes destinados a pabellón de escalera y ascensor, cuartos lavaderos y trasteros.
4. Cada una de estas Licencias dio al propietario (fueran personas distintas o la misma), el derecho a materializar el aprovechamiento fijado por el Planeamiento para cada uno de los solares, conforme a sus respectivos proyectos: solar "A" con frente a C/ José Mata, en 6 plantas sobre rasante y solar "B" con frente a C/ A. C. Pinto, en 4 plantas sobre rasante.
5. Estando en construcción ambos edificios del mismo propietario, éste entiende que es de su interés unirlos internamente para mejorar la funcionalidad de accesos a garajes, la racionalización de los recursos (ascensores, acometidas, distribución interior de las instalaciones, etc) y mejorar la operatividad y aprovechamiento en beneficio de los futuros usuarios, al constituirse en una comunidad de propietarios única.

Como consecuencia de lo cual se produce una agrupación de los dos solares que permite y aconseja la reforma interior de los dos proyectos, y en concreto la supresión del núcleo vertical de comunicaciones (escalera y ascensor) del edificio posterior con frente a Calle A. Cabrera Pinto; introducción de pasillos de conexión en cada planta al núcleo vertical del edificio principal con frente a José Mata; construcción de un segundo sótano en dicho edificio; modificación de la rampa de acceso a garajes; y por último, regularización del plano de contacto entre las dos edificaciones proyectadas, que se traduce en una modificación de la fachada que se genera en el salto entre los volúmenes de seis y cuatro



plantas, como consecuencia de lo cual se oculta, en mayor medida, la pared medianera del edificio de “Renta Canaria”, con quien colinda por el Norte, en línea con los objetivos fijados, tanto por el Plan General como por el Anexo Normativo de Protección Artística.

6. Finalizadas las obras se presenta a trámite de solicitud de licencia el proyecto denominado “ Reformado y Unificación de Proyectos para edificio de 24 plazas de garaje, un local comercial y 13 viviendas “, visado en la Demarcación de La Palma del Colegio de Arquitectos de Canarias, con el N° 064611 de fecha 16 de septiembre de 2004.

Dicho proyecto se informa negativamente por los Servicios Técnicos Municipales al detectarse determinados incumplimientos, entre los que se encuentra la superación del aprovechamiento edificatorio concedido mediante las dos licencias antedichas.

7. Con objeto de aportar otros puntos de vista al expediente municipal, el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, solicita otros dos informes contradictorios, uno a la Demarcación de Tenerife-Hierro-Gomera del Colegio de Arquitectos de Canarias, elaborado por el letrado D. Pedro Ravina Cortes, y otro, al Arquitecto D. Gabriel Henriquez.

Del informe del Sr. Henriquez, entre otras consideraciones, se deduce lo siguiente:

- a) No se supera el aprovechamiento urbanístico susceptible de patrimoniolizar (volumen habitable) deducido de la realidad geométrica del solar agrupado, es decir, estableciendo el salto de 6 a 4 plantas en el plano bisectriz de las alineaciones a la Plaza José Mata y a la Calle A. Cabrera Pinto, todo ello conforme al Art. 65.1 de las NN.UU. del PGO vigente,

... /...

1. Cuando la edificación haga frente a dos vías no adyacentes a las que correspondan distintas alturas, la diferencia resultante deberá resolverse en los puntos medios equidistantes de ambas fachadas.

... \ ...

- b) Toda vez que se traspasa en la propuesta alternativa (ya materializada), dicho plano bisectriz-equidistante, que por otra parte ya se superaba en los proyectos autorizados, su



regularización se sostiene en el Art. 65.2 de las NN.UU, que establece textualmente:

.../...

2. En el supuesto del número anterior, podrán autorizarse soluciones alternativas, como el escalonamiento de las distintas plantas, siempre que ello no suponga incremento del volumen habitable, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

.../...

- c) La solución alternativa planteada, oculta en mayor medida que la resultante de la aplicación estricta del Art. 65.1 (escalonamiento en el plano bisectriz), la pared medianera vista del edificio "Renta Canaria", de un deplorable efecto negativo, todo ello, en línea con lo previsto en el propio Art. 65.2 antedicho y con la propia filosofía del Anexo Normativo de Protección Histórico-Artístico.
- d) Se pone en cuestión la tramitación del Estudio de Detalle, exigido por el Art. 65.2. de las NN.UU., argumentándose lo siguiente:
- El aprovechamiento es inferior al permitido.
 - El volumen fuera del plano bisectriz se encuentra perfectamente ubicado (ocultando en mayor medida la medianera del edificio "Renta Canaria", e incluso el volumen de sobrealtura del edificio de 4 plantas se ubica ocultando la medianería del edificio de "Cajacanarias").
 - Desde criterios de proporcionalidad y en consideración a los antecedentes de este expediente municipal.
- e) **NO SE ENTRA EN VALORAR LAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y DE PROPORCIONALIDAD ESGRIMIDAS EN EL INFORME DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE.**

Del informe del Sr. Ravina, se deduce fundamentalmente lo siguiente:

- a) En base a los antecedentes que concurren en el expediente, y toda vez que no se supera el aprovechamiento urbanístico asignado por el Planeamiento Municipal al solar agrupado, en tanto, se cumplen las exigencias derivadas de las NN.UU. del PGO y del Anexo Normativo de Protección Histórico-Artístico, el proyecto es perfectamente legalizable.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38419038
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

ESTUDIO DE DETALLE.



- b) Se duda sobre la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle, si bien desde el principio de proporcionalidad y economía administrativa, pudiera dársele el carácter de Estudio de Detalle al propio proyecto tramitado.

El Ayuntamiento ha transmitido verbalmente al Técnico que suscribe la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle.



1.1. DATOS DEL ENCARGO.

1.1.1. PROMOTOR.

Este documento se encuentra promovido por la Empresa PROMOCIONES CHARCO AZUL, S.A., domiciliada en la Avda. de Los Sauces, Nº 35, de San Andrés y Sauces (isla de La Palma), constituida en Santa Cruz de Tenerife, el día 20 de diciembre de 1.994, ante Notario del Iltr. Colegio de Las Palmas, Dn. Bernardo Saro Calamita, bajo el Nº 3.750 de protocolo, y posterior rectificación de dicha escritura de constitución, en Santa Cruz de Tenerife el día 28 de Julio de 1.995, ante el notario Dn. Fernando González de Vallejo González, que actúa como sustituto de Dn. Bernardo Saro Calamita.

Suscribe el encargo de redacción de este Estudio de Detalle, D. Rodolfo Concepción Machado, con D.N.I. y N.I.F. Nº.: 78.413.491-M, domiciliado en San Andrés y Sauces, Ctra. General, Edificio Firestone, que actúa a título de Administrador único, de acuerdo con el considerado Tercero de la escritura de constitución de la sociedad.

1.1.2. ENCARGO.

Se plantea por la propiedad la tramitación de un Estudio de Detalle, de carácter justificativo, respecto a la volumetría y aprovechamiento urbanístico resultante de las obras realizadas en el solar producto de la agrupación de los otros dos vinculados a los proyectos referenciados en el apartado 1.0 anterior, y obras de reforma posterior.

En suma se trata de acreditar que el aprovechamiento urbanístico realmente materializado en ejecución de las dos licencias concedidas y de las obras de reforma acometidas irregularmente, no supera al que le corresponde por la aplicación de la normativa urbanística de aplicación al nuevo solar agrupado, en concreto el Plan General de Ordenación vigente y el Anexo Normativo de Protección Histórico-Artístico de dicho PGO.

Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Estudio de Detalle denominado "Reordenación Volumétrica del Solar ubicado entre la Plaza "José Mata" y C/A. Cabrera Pinto en Santa Cruz de La Palma" fue aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Corporación el 16 de mayo de 2005.

S/C de la Palma, a 26 de mayo de 2005.

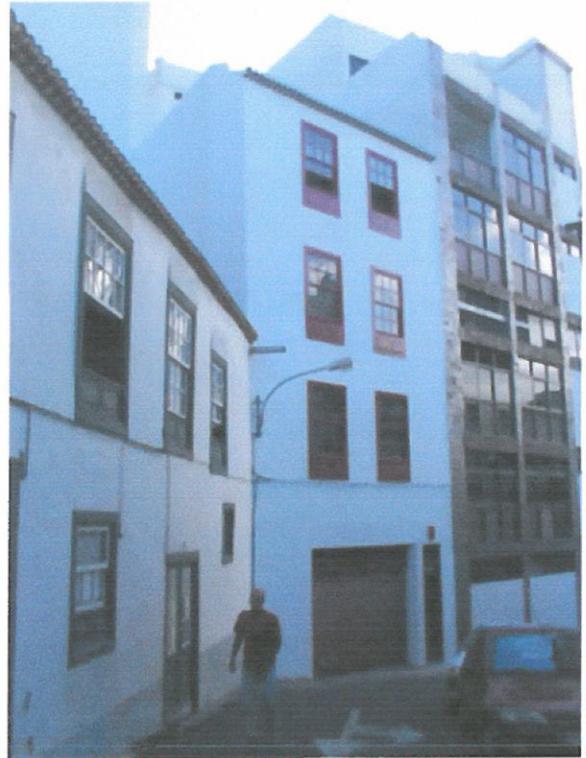
La Secretaria Acctal.

Id. Uxusina González de Ara Arrilla





Frente a la Plaza Torero José Mata



Frente a la Calle A. Cabrera Pinto



1.2. ANTECEDENTES.

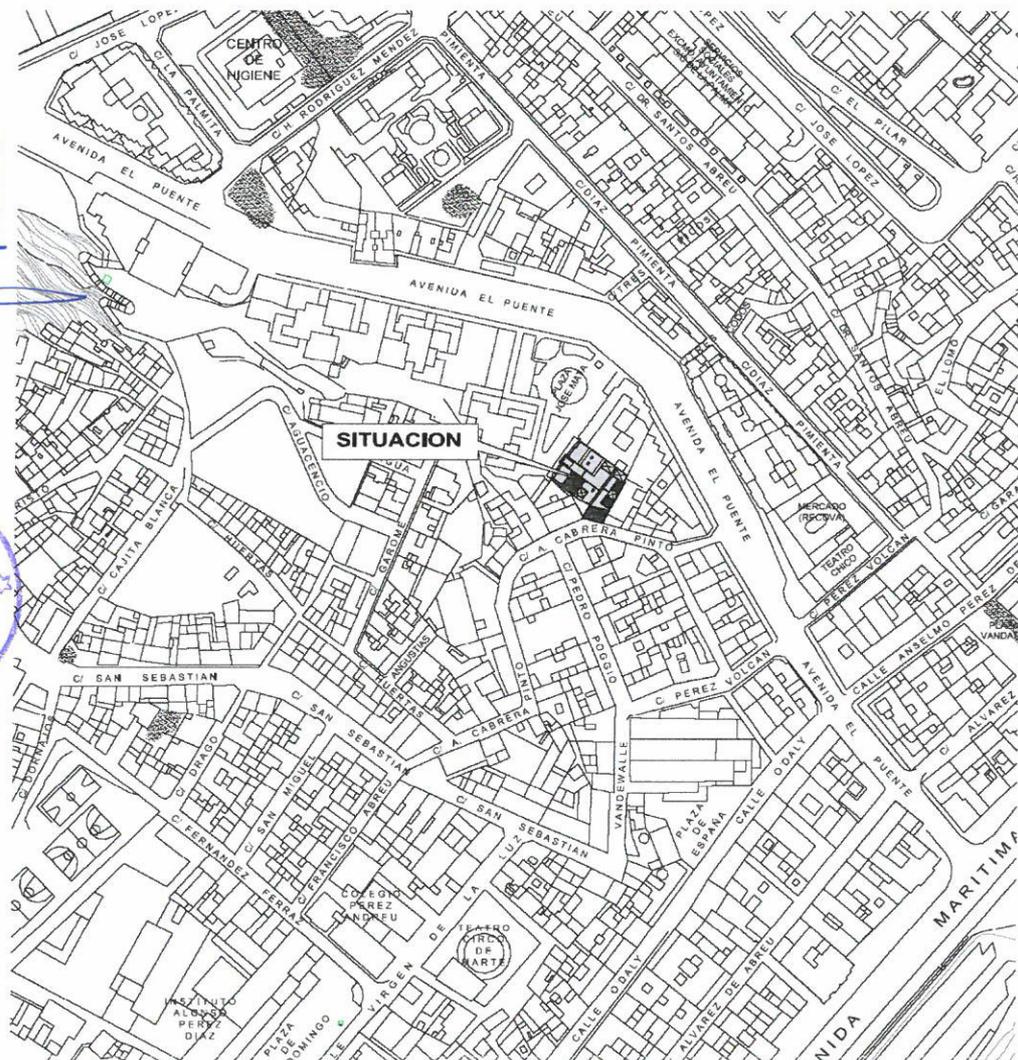
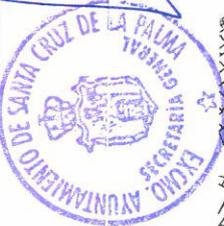
1.2.1. SITUACIÓN DEL SOLAR.

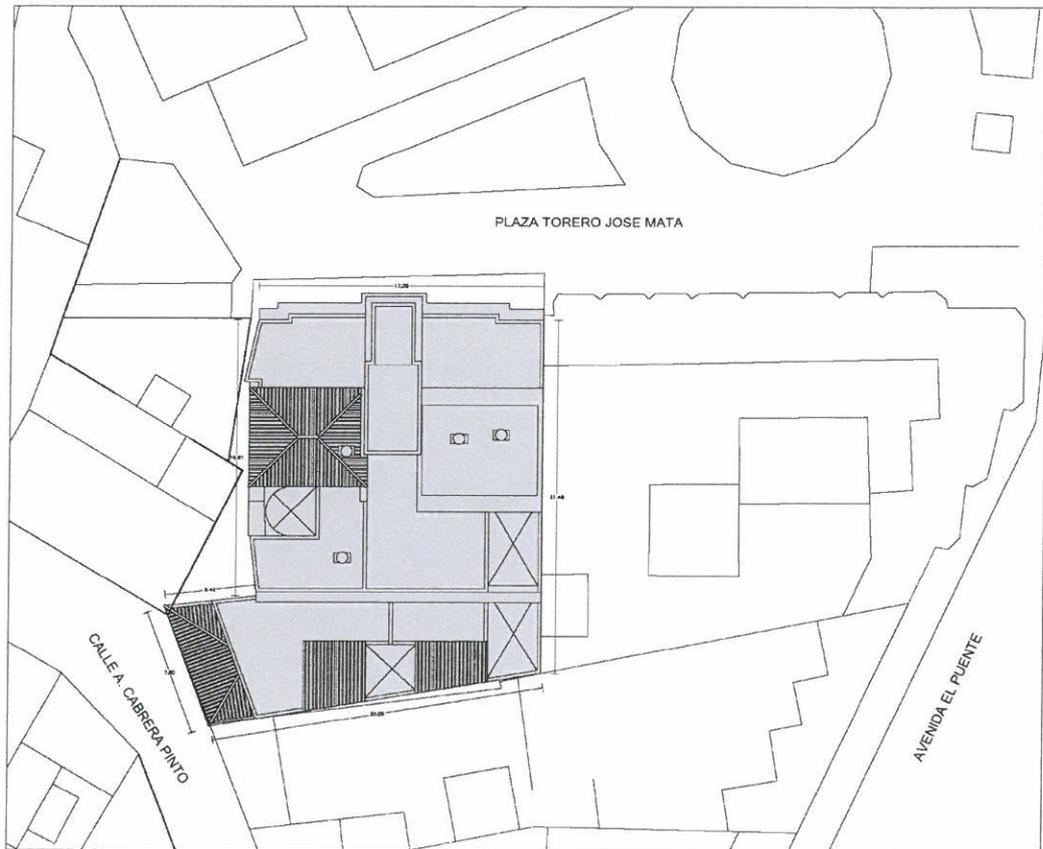
El nuevo solar agrupado donde se emplaza el edificio, resultante de la unión de los dos proyectos antedichos, se encuentra situado en el Casco Urbano de Santa Cruz de La Palma, concretamente conformado por la alineación "Este" de la Plaza del Torero José Mata; la alineación existente a la calle A. Cabrera Pinto, y las medianeras de los edificios Renta Canaria, Edificio Cajacanarias y solar y edificación propiedad de Dña. Aída Candelaria Gómez Rodríguez.

Diligencia - La extiendo yo, la Secretaria Acctal de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Estudio de Detalle denominado "Reordenación Volumétrica del Solar ubicado entre la Plaza "José Mata" y C/A. Cabrera Pinto en Santa Cruz de La Palma" fue aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Corporación el 16 de mayo de 2005.

S/C de la Palma, a 26 de mayo de 2005.
La Secretaria Acctal

Edo: Ursula González de Ara Parrilla





1.2.2. DATOS REGISTRALES.

SOLAR "A"

La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, Sección de la misma Ciudad; con el N° 6.261, al Tomo: 826, Folio: 68.

Consta copia de la Nota Simple Registral en el Expediente que se transcribe a continuación:

Inscripción 1ª: División y Extinción de Comunidad.

URBANA: solar situado en esta Ciudad, en la Plaza José Mata, sin número, que mide TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, SIETE



DECÍMETROS CUADRADOS, pero en realidad y según reciente medición solo TRESCIENTOS CUARENTA Y UN METROS, CUARENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS, de los que TREINTA Y OCHO METROS, CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS los ocupa la Plaza José Mata, por alineación del solar con la misma, y linda: FRENTE o PONIENTE, Plaza José Mata; ESPALDA o NACIENTE, casa de Don José Francisco Martín Martín, edificio de la Caja de Ahorros Insular de La Palma y parcela urbana de doña Aida Candelaria Gómez Rodríguez; DERECHA ENTRANDO o SUR, dicha parcela urbana de doña Aida Candelaria Gómez Rodríguez; e IZQUIERDA o NORTE, edificio de Renta Canaria, S.A.

VALOR: CUARENTA Y CINCO MIL SETENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y UN CENTÍMOS DE EURO (45.075,91 €)

TITULO: Manifiesta que lo adquirió por compra a don José Rodolfo Gómez Rodríguez y Dña. Consuelo Josefina Henríquez Fuente de Gómez, mediante escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad don Pedro-Javier Viñuela Sandoval, el 29 de diciembre de 1.998, número 1.868 de protocolo.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, al Tomo 826, libro 103, folio 68, finca número 6.261, inscripción 2ª

DATOS CATASTRALES:

CARGAS, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES: Además de la hipoteca antes señalada:

Según manifiesta, las fincas descritas se encuentran libres de cargas, gravámenes y limitaciones.

Afectas al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

SOLAR "B"

URBANA: CASA, hoy SOLAR por haberse derribado interiormente, exceptuando la fachada a la calle de su situación, en término municipal de SANTA CRUZ DE LA PALMA, calle A. Cabrera Pinto, numero veintidós, con una superficie de DOSCIENTOS OCHO METROS, OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS, y LINDA: NORTE o FONDO, urbana de "Promociones Charco Azul", y, además, edificio de "Renta Canaria"; SUR o FRENTE, Calle A. Cabrera Pinto y urbana de "Promociones Charco Azul, S.A."; ESTE o DERECHA ENTRANDO, edificio de "Caja General de Ahorros de Canarias"; y, PONIENTE o IZQUIERDA,



urbanas de Dña. Aida-Candelaria Gómez Rodríguez y de " Promociones Charco Azul, S.A. ".

Tiene a su favor la siguiente servidumbre de luces y vistas, constituida en escritura autorizada por el Notario que fue de esta población don Pedro-Javier Viñuela Sandoval, el 26 de mayo de 2.002, número 831 de protocolo:

CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE: La entidad otorgante constituye servidumbre de luces y vistas únicamente sobre los patios del edificio objeto de esta escritura a favor del o de los edificios que se construyan sobre el solar o solares colindantes por el fondo con el edificio, así como a favor del solar anejo del local número dos de la presente escritura para el caso de segregarse del edificio y construirse.-

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, al Tomo 1.741, libro 247, folio 169, finca 371-N, inscripción 8ª.

VALOR: CIENTO NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (192.323,86 €).

TÍTULO: Manifiesta que la adquirió, en parte, por compras a: doña Teresa-Elsa García Gómez, don José-Ignacio García Gómez y don José-Rodolfo Gómez Rodríguez, en escritura autorizada por el Notario que fue de esta capital don Pedro-Javier Viñuela Sandoval, el 29 de diciembre de 1.998, número 1.869 de protocolo; dña. Aida-Candelaria Gómez Rodríguez y don José-Antonio Pérez Rodríguez, en escritura autorizada por el que también fue Notario de esta población don Alfonso-Manuel Cavallé Cruz, el 28 de agosto de 2001, número 1.083 de protocolo; d. José-Francisco Martín Martín y dña. Carmen-Delia Martín Conde, mediante escritura autorizada por el citado Notario Señor Viñuela, el 21 de diciembre de 2.001, número 1.926 de protocolo; y don Ernesto Castro Díaz, don Antonio-Javier López Castro y don Fernando y don Heriberto Pérez López, en escritura autorizada por el Notario también citado señor Cavallé, el 12 de diciembre de 2.002, habiendo reanudado el tracto sucesivo y acreditado exceso de cabida en expediente seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Santa Cruz de La Palma, aprobado por auto de fecha 30 de octubre de 2.003; y, en otra parte, por compra, con mayor superficie a don José-Rodolfo Gómez Rodríguez y dña. Consuelo-Josefina Henríquez Fuente de Gómez, mediante escritura autorizada por el Notario que fue de esta ciudad don Pedro-Javier Viñuela Sandoval, el 29 de diciembre de 1.998, número 1.868 de protocolo; habiéndola formado por agrupación formalizada en escritura ante el Notario de esta Ciudad don José-Antonio Bollo de Miguel, el día 28 de enero de 2.004.



DATOS REGISTRALES: Según se manifiesta, las fincas procedentes de la división horizontal no tienen asignada referencia catastral al encontrarse en construcción, correspondiéndole al solar sobre el que se construye el edificio que contiene, los siguientes:

DATOS CATASTRALES DE URBANA, según manifiestan: Referencia catastral 9960007BS2796S0001BF; número fijo 10733403P, término municipal de SANTA CRUZ DE LA PALMA; dirección Plaza JOSÉ MATA.

SOLAR AGRUPADO (A+B)

URBANA: SOLAR en la Ciudad de SANTA CRUZ DE LA PALMA, en la PLAZA DE JOSÉ MATA, número dos, y calle A. Cabrera Pinto, número veintidós, que mide después de las alineaciones con linderos, CUATROCIENTOS CUARENTA METROS, SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, y linda: NORTE, edificio " Renta Canaria"; SUR, Calle A. Cabrera Pinto y parcela urbana de doña Aida-Candelaria Gómez Rodríguez; ESTE, edificio de "La Caja de Ahorros Insular de La Palma" y parcela urbana de doña. Aida-Candelaria Gómez Rodríguez; y, OESTE, Plaza José Mata y urbana de doña Aida-Candelaria Gómez Rodríguez.

1.2.3. GEOMETRIA, TOPOGRAFIA Y LINDES.

SOLAR "A"

Es un solar de 233,42 m² de forma irregular, ligeramente rectangular, con las siguientes dimensiones perimetrales:

- Alineación a Plaza Torero José Mata 17,30 m.
- Medianería con el Edificio Renta Canarias 17,20 m.
- Medianería con edificaciones tradicionales existentes y solar de D. José Martín 11,06m.+2,17 m.+6,09 m.
- Medianería con edificación y solar Sur 7,51 m.+1,18m.+8,76 m.



La Plaza Torero José Mata no presenta desnivel.

Linderos:

- Norte: con Edificio "Renta Canaria".
- Sur: con solar y edificación de Dña. Aida Candelaria Gómez García.
- Este: con solar "B".
- Oeste: con Plaza Torero José Mata.

SOLAR "B"

De forma irregular, con una superficie de 210,09 m², con un frente de fachada de 6,90 m a la Calle A. Cabrera Pinto, se encuentra ocupado por una edificación tradicional, cuya demolición se prevé. Se encuentra limitado por los siguientes elementos:

Linderos:

- Norte: con Edificio "Renta Canaria".
- Sur: con vuelo sobre la calle A. Cabrera Pinto.
- Este: con C/ A. Cabrera Pinto y edificio "CajaCanarias".
- Oeste: con solar "A".

SOLAR AGRUPADO (A+B)

De forma irregular, con una superficie de 440,64 m², con un frente de fachada a la Plaza José Mata de de 17,30 m a la Calle A. Cabrera Pinto de 6,90 m, se encuentra ocupado por una edificación de vivienda colectiva (13 viviendas), con un bajo comercial con acceso único a la Plaza Torero José Mata y dos sótanos de aparcamientos con acceso rodado desde la Calle A. Cabrera Pinto

Linderos:

- Norte: con Edificio "Renta Canaria".
- Sur: con edificación de D^a. Aída Candelaria Gómez Rodríguez y vuelo sobre la calle A. Cabrera Pinto.
- Este: con C/ A. Cabrera Pinto y edificio "CajaCanarias".
- Oeste: con Plaza Torero José Mata.



1.2.4. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE DE APLICACION.

1.2.4.1. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO SUPRAMUNICIPAL.

Este Estudio de Detalle se ha redactado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico Nacional y Autonómico vigente y demás Normas aplicables, en concreto:

- 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, publicado en el BOC N° 2.000/060, del lunes 15 de mayo de 2000, (en adelante **TRLotc-Lenac**).
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias.

Subsidiariamente se aplicarán :

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE N° 89 de 14.4.1998).
- Los preceptos subsistentes, por efecto de la sentencia N° 61/1997 del Tribunal Constitucional, del Texto Refundido de la Ley 8/1.990, de 25 de Julio, sobre El Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 25 de Julio (en adelante **TRLS.92**).
- Los preceptos subsistentes, por efecto de la sentencia N° 61/1997 del Tribunal Constitucional, de la Ley 7/1997 de 14 de abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998).
- La Ley del Suelo de 1976, (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido), en adelante **LS.76**, y sus reglamentos.

Los artículos que no se opongan a las determinaciones y preceptos de la **TRLR**, cuya aplicación será hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente dicha Ley en materia de planeamiento y gestión, de los siguientes:

- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1.978, de 23 de Junio) (**R.P.**), en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de los anteriores.



- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D.3.288/1.978, de 25 de Agosto) (R.G.U.), en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de los anteriores.

Los Estudios de Detalle se encuentran regulados en el TRLotc-Lenac, en los siguientes artículos:

Sección 3ª **Instrumentos de planeamiento urbanístico**

Artículo 31.- Instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:
 - a) Planes Generales de Ordenación.
 - b) Planes de desarrollo:
 - 1) Planes Parciales de Ordenación.
 - 2) Planes Especiales de Ordenación.
 - 3) Estudios de Detalle.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio. Asimismo, los planes de desarrollo enunciados en el apartado anterior deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales.
3. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones y el contenido documental de los instrumentos previstos en este artículo, estableciéndose los que estén sujetos a la previa redacción de avances de planeamiento.

Artículo 38.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
 - a) Las alineaciones y las rasantes.
 - b) Los volúmenes.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:
 - a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
 - c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
 - d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
 - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
 - f) Establecer nuevas ordenanzas.
3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.



Artículo 42.- Tramitación de los planes de ordenación urbanística.

1. *La aprobación municipal de los avances de planeamiento, requeridos por esta Ley, sólo tendrá efectos administrativos internos a efectos preparatorios.*
2. *El procedimiento para la tramitación de los Planes de Ordenación Urbanística se establecerá reglamentariamente.*
3. *En las disposiciones reglamentarias se regularán las normas de coordinación Inter administrativa, la información pública y los informes de los órganos administrativos gestores de intereses que pudieran quedar afectados, los plazos a que deben someterse los distintos trámites, así como el silencio administrativo, que se entenderá positivo en caso de incumplimiento por parte de la Administración competente de los plazos previstos para la resolución definitiva, cuando se trate de Planes Parciales de Ordenación o Estudios de Detalle, y negativo en el del resto de instrumentos de ordenación urbanística.*
4. *No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de plan de que se trate.*

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el plan contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del plan esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.

De la Legislación Nacional, de aplicación subsidiaria en lo que no se contradiga con la TRLC y hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente ésta, se deduce, con un grado de coincidencia casi absoluto con la Norma Autonómica, lo siguiente:

El Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación, si bien con funciones muy limitadas. Su función es, en esencia, ajustar o reordenar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, sin poder alterar en nada el contenido del derecho de propiedad de los titulares del suelo (no puede modificar el aprovechamiento objetivo fijado por el planeamiento para los terrenos), ni las magnitudes totales de la ordenación ya realizada.

El Estudio de Detalle no es de formulación obligatoria en ningún caso (de ahí su carácter de instrumento de ordenación complementario), salvo que lo exija el planeamiento de rango superior, en este caso Plan General, que así lo permite. Sirve para completar o adaptar determinaciones pormenorizadas previamente establecidas por un instrumento preexistente: para el suelo urbano por el Plan General, Normas Subsidiarias o Proyecto de Delimitación del Suelo urbano, o para el suelo urbanizable por el Plan Parcial.



El Estudio de Detalle sirve para alguna de las finalidades siguientes (arts. 6.3 y 14 TRLS76 y art. 65.1, c RP):

- Prever parcialmente si no existían o reajustar las alineaciones y rasantes existentes, tanto en el suelo urbano de los instrumentos indicados como en el suelo urbanizable, sin poder reducir la anchura de los viales ni de las zonas libres, y/o
- Reajustar la ordenación de volúmenes previamente establecida por el instrumento de planeamiento preexistente de cualquiera de los citados, y/o
- Completar la red de comunicaciones definida en los mismos con las vías interiores que sean precisas para proporcionar acceso a todos los edificios.

El Estudio de Detalle tiene una misión circunscrita y limitada, ciertamente, pero

"... ello no significa que su campo de regulación no vaya más allá de los objetivos concretos manifestados en el referido artículo 14 (LS76), puesto que en lo que no pueden incurrir es en vulnerar las prohibiciones que dicho precepto legal les impone ... pero sí desarrollar los Planes de superior nivel que vengán a desarrollar, introduciendo detalles o requisitos que, como el que nos ocupa, sólo tienden a facilitar o garantizar el mejor cumplimiento de la tarea urbanística." (STS de 25.09.85).

Los documentos del Estudio de Detalle han de ser los adecuados a su finalidad y, por lo menos, una Memoria Justificativa de las adaptaciones que establece; los estudios necesarios para demostrar que no se produce aumento de volumen, ni de otras magnitudes, así como los planos representativos de la situación preexistente y de la establecida por el Estudio de Detalle (art. 66.2 RP).

OBJETO	<ul style="list-style-type: none">• Completar o adaptar determinaciones del PG/NS en suelo urbano o de los PP en suelo urbanizable (art. 38.1 del TRLotc-Lenac).
AMBITO	<ul style="list-style-type: none">• Parte del suelo urbano de un PG/NS o de un PP en suelo urbanizable.
CONTENIDO	<ul style="list-style-type: none">• Señalamiento de alineaciones y rasantes.• Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PG/NS (art. 38.1 del TRLotc-Lenac).• Completar la red de comunicaciones definida en el plan que complementa, con las vías interiores de acceso a los edificios (art. 65.1 c RP).



DETERMINACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Las adecuadas a su finalidad. • No pueden modificar las determinaciones del planeamiento, ni la ordenación ni alterar el aprovechamiento objetivo de los terrenos. • No pueden causar perjuicio a los colindantes (art. 38.3 del TRLotc-Lenac).
FORMULACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamiento o por iniciativa particular.
APROBACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobación inicial por Decreto de la Alcaldía. • Información pública por periodo de 20 días. • Aprobación definitiva por el Pleno. • Procede el Silencio Administrativo positivo (art. 42.c) del TRLotc-Lenac.

1.2.4.2. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO MUNICIPAL.

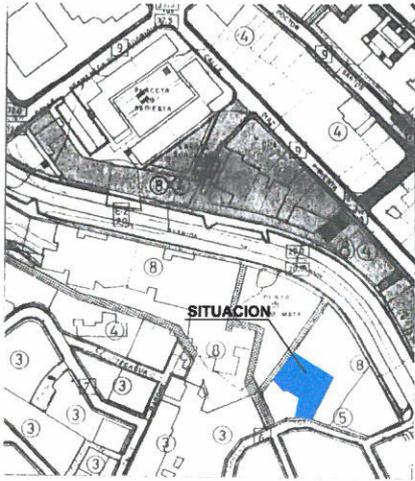
El Planeamiento Municipal de Aplicación vigente en esta fecha se encuentra constituido por el **Plan General de Ordenación Urbana**, aprobado definitivamente por orden de 15 de noviembre de 1.990 de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, así mismo le es de aplicación al presente proyecto. **El Anexo Normativo de Protección Artística del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma**, en tanto se encuentra ubicado parcialmente el solar dentro de la delimitación de la zona histórica-artística.

En la documentación del Plan General se recoge el solar que desarrolla este proyecto, con las siguientes características:

- Clasificación del suelo Urbano
- Calificación del suelo Residencial
- Zonificación Residencial intensivo
- Alineación Fachadas a: La Plaza Torero José Mata y a la Calle A. Cabrera Pinto determinada en el Plano de Alineaciones y Rasantes 1:1000 del P.G.O. vigente. Fachada a la Plaza José Mata, se determina por la continuación de la existente en el edificio denominado "Renta Canarias", con quien colinda por el Norte. A la C/ A. Cabrera Pinto, por la fachada de la edificación existente, cuyo mantenimiento se ha previsto.



- Nº máximo de plantas Seis en el frente a la Plaza José Mata (plano de Alineaciones, Rasantes y Volumetría del PGO vigente), y cuatro a la Calle A. Cabrera Pinto (Según anexo Normativo al P.G.O.)
- Altura reguladora 19 m. En el frente a la Plaza José Mata, y 12 m. a la Calle A. Cabrera Pinto (Según anexo Normativo al P.G.O.)
- Ocupación 80%, conforme al Anexo Normativo de Protección Artística.
- Uso preferente Vivienda Plurifamiliar, admitiéndose el uso de oficinas, comercio y garaje, así como los de turismo y servicios.
El uso de industria y almacén se admite solamente las de carácter compatibles con las de vivienda.
- Profundidad máxima edificable 20 m. (Art. 61 NN.UU.).
- Condiciones de Parcela mínima Art. 60 (NN.UU.).
- Sobrealtura (Art. 67. NN.UU.)..... La superficie del volumen de sobrealtura no puede superar el 20% de la cubierta.
Solo puede ser destinado a: Pabellón de salida de la caja de escalera, ascensor y cuartos de lavar.
Se han de ubicar dentro de la envolvente general por un plano de 45° de inclinación apoyado en la línea de remate.
- Saliente sobre el plano de fachada (Art. 69 NN.UU. y Anexo Normativo P.G.O.).....
 - A PLAZA TORERO JOSÉ MATA:**
 - Vuelo max. Cerrado..... 1,00 m.
 - Vuelo max. Abierto..... 1,20 m.
 - Separación máxima a laterales 0,60 m.
 - Altura máx. de vuelo.....3,50 m.
 - Se admiten compensaciones volumétricas entre plantas.
 - Las cornisas de cuerpos volados no pueden superar los 20,00 cm.
 - A CALLE A. CABRERA PINTO.**
 - No se permite.
 - Las cornisas de cuerpos volados no pueden superar los 20,00 m.
- Patios interiores cerrados (Art. 72 NN.UU. y Anexo Normativo P.G.O.)..... Permitirán la inscripción de un círculo en planta de diámetro 3,00 m., y nunca inferior a la cuarta parte de la altura de los patios.



Santa Cruz de La Palma

ALINEACIONES, RASANTES
Y VOLUMETRIA
ESCALA 1:1.000 HOJA Nº 11-3



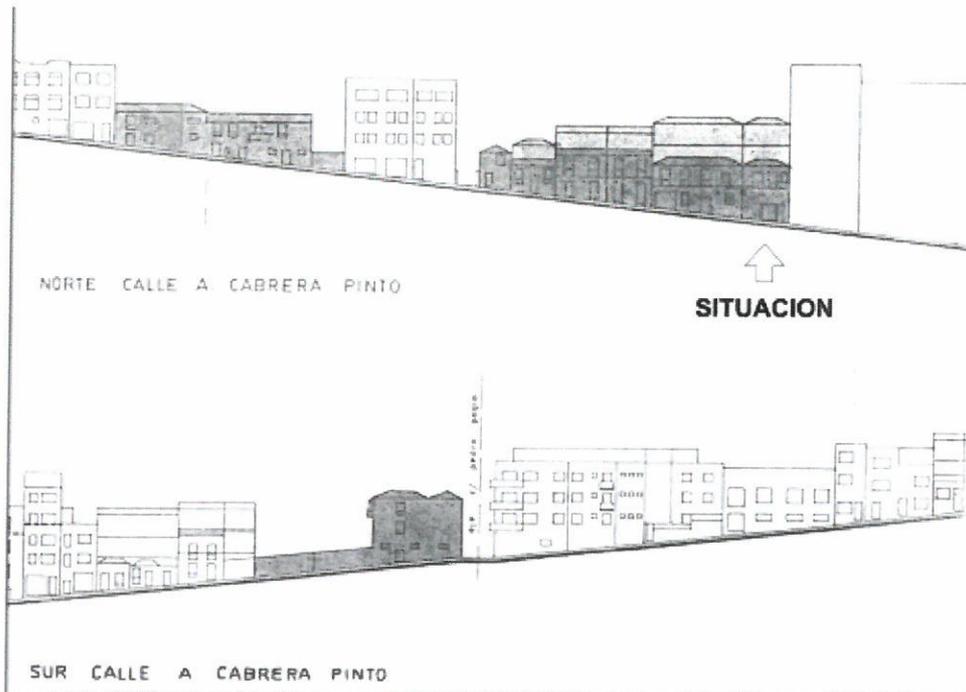
SITUACION

RDENACION

PLANTA GENERAL

PLANO 3 HOJA 2

SUPERFICIE AFECTADA: 170,80 m²



NORTE CALLE A CABRERA PINTO

SITUACION

SUR CALLE A CABRERA PINTO



1.2.5. LA NECESIDAD DEL ESTUDIO.

La formulación del presente Estudio de Detalle, a requerimiento Municipal, viene motivada por la necesaria y urgente superación del expediente de Concesión de Licencia Municipal para el proyecto en trámite con las siguientes características:

EXP.	REFORMADO Y UNIFICACIÓN DE PROYECTO PARA EDIFICIO
LEGALIZACIÓN:	DE APARCAMIENTOS EN SÓTANOS, PLANTA BAJA PARA USO COMERCIAL Y 13 VIVIENDAS EN PLANTAS SUPERIORES.
PROMOTOR:	PROMOCIONES CHARCO AZUL, S.A.
SITUACIÓN:	PLAZA TORERO JOSÉ MATA Y C/ A. CABRERA PINTO SANTA CRUZ DE LA PALMA
REDACCIÓN:	JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
VISADO:	Nº 64111 DE FECHA 16-09-04



1.3. PROPUESTA DE ORDENACION.

1.3.1. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

La propuesta de ordenación se materializa en la edificación ejecutada, conforme a los siguientes proyectos:

- ✓ PROYECTO: EDIFICIO DE GARAJE EN SÓTANO, COMERCIAL EN PLANTA BAJA, Y 10 VIVIENDAS EN PLANTAS SUPERIORES
VISADO COLEGIAL Nº : 049775 DE 30 DE MARZO DE 2000
LICENCIA EXPEDIENTE: 4.282/00 DE FECHA 23 DE MAYO DE 2000
- ✓ PROYECTO DE EDIFICIO COMPUESTO POR DOS SOTANOS Y PLANTA BAJA PARA APARCAMIENTOS Y 3 VIVIENDAS EN PLANTAS SUPERIORES Y LAVADEROS EN SOBREALTURA
VISADO COLEGIAL Nº : 056271 DE 14 DE MARZO DE 2002
LICENCIA EXPEDIENTE: 3.095/02 DE FECHA 07 DE MAYO DE 2002

Así como en las obras de reforma llevadas a cabo para su unificación y mejora, cuya legalización se pretende realizar en el expediente municipal de solicitud de Licencia conforme al proyecto denominado:

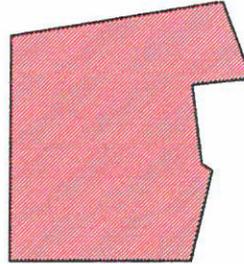
REFORMADO Y UNIFICACIÓN DE PROYECTO PARA EDIFICIO DE APARCAMIENTOS EN SÓTANOS, PLANTA BAJA PARA USO COMERCIAL Y 13 VIVIENDAS EN PLANTAS SUPERIORES.
VISADO COLEGIAL Nº : 064611 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2004

Cuya información gráfica se esquematiza a continuación, con determinación del aprovechamiento urbanístico materializado (volumen habitable).

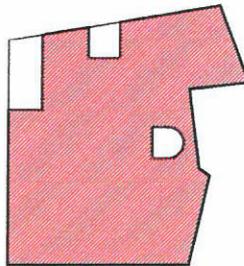
Diligencia - La extiendo yo, la Secretaria Actual de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Estudio de Detalle denominado "Reordenación Volumétrica del Solar ubicado entre la Plaza "José Milla" y C/A. Cabrera Pinto en Santa Cruz de La Palma" fue aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Corporación el 16 de mayo de 2005.
S/C de la Palma, a 26 de mayo de 2005.
La Secretaria Actual.

Fdo.: Ursula González de Arce Parrilla

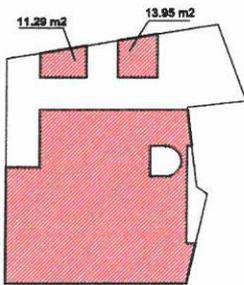
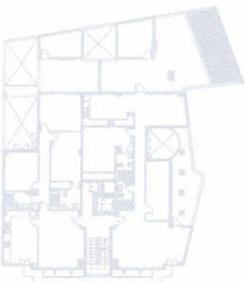




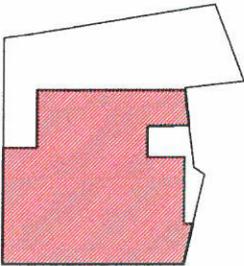
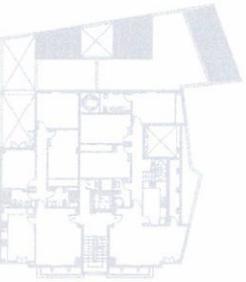
PLANTA BAJA
440,64 m²



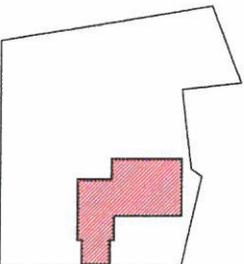
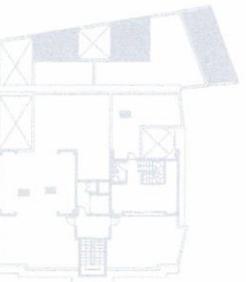
1º, 2º, 3º PLANTA
394,92 m²



4º PLANTA
284,50 m²



PLANTA 5º
256,75 m²



SOBREALTURA
59,78 m²



PLANTA	USO	SUPERFICIE
BAJA	COMERCIAL	434,86 m ²
PRIMERA	VIVIENDAS	394,92 m ²
SEGUNDA	VIVIENDAS	394,92 m ²
TERCERA	VIVIENDAS	394,92 m ²
CUARTA	VIVIENDAS	284,50 m ²
QUINTA	VIVIENDAS + LAV.	256,75 m ²
SOBREALTURA	PABELLONES + LAV.	59,78 m ²
TOTAL		2.220,65 m²

1.3.2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

SOBRE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA).

En términos generales, el Estudio de Detalle es un tipo específico de Planeamiento Urbanístico que puede formularse en desarrollo de los Planes Generales y de otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o **para la disposición de volumen de edificabilidad.**

En nuestro caso se trata de una reordenación de volúmenes y edificabilidades sin alterar el aprovechamiento asignado por el Planeamiento, ni ocasionar perjuicios a los predios colindantes con la particularidad que se mantienen los usos admitidos por el Planeamiento, por tanto, estamos en uno de los objetivos específicos del Estudio de Detalle como instrumento urbanístico de ordenación.



JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA

Por otra parte, se mantienen las determinaciones que el Plan General establece como de carácter fundamental, a las que la ordenación alternativa propuesta en este Estudio de Detalle ha de subordinarse, a saber:

A. El aprovechamiento asignado por el Planeamiento Municipal al solar.

Conforme al apartado 1.3.5. siguiente, el aprovechamiento urbanístico que el Planeamiento Municipal asigna al solar agrupado que nos ocupa es de **2.224,39 m²** (volumen habitable determinado, conforme al Art. 79 de las NN.UU. del PGO vigente). La deducción del mismo, se fundamenta en la geometría del solar, la volumetría asignada por el Planeamiento (Nº de plantas), las determinaciones de los Art. 65.1. y 62.3. de las NN.UU. del PGO., el aprovechamiento de sobrealtura establecido en el Art. 67.3 de las NN.UU., así como las determinaciones del Anexo Normativo de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico, en concreto la exigencia de ocupación máxima del solar del 80 %, es decir, destinar el 20 % de suelo a patio.

Por otra parte, en el apartado 1.3.1. se justifica la determinación del aprovechamiento urbanístico (volumen habitable) en la solución alternativa ya materializada, que asciende a **2.220,65 m²**., inferior a la máxima resultante antedicha.



B. La altura reguladora.

En la solución alternativa, se mantiene tanto el N° máximo de plantas, establecido en seis para el frente a la Plaza José Mata y cuatro para la Calle A. Cabrera Pinto, no superándose asimismo la altura reguladora fijada respectivamente en 19 y 12 m.



Fachada a Plaza Torero José Mata

Fachada a Calle A. Cabrera Pinto

En la fachada a la Plaza José Mata, conforme al Art. 62.3 de las NN.UU. del PGO, le correspondería una altura más (séptima planta), que no se materializó. Dicha planta se tendría que haber retranqueado del lindero Sur con el solar y edificación de Dña. Aida Candelaria Gómez una distancia de 5 m., resultando una longitud de fachada en dicha séptima planta de 11,96 m².

C. La tipología de edificación cerrada.

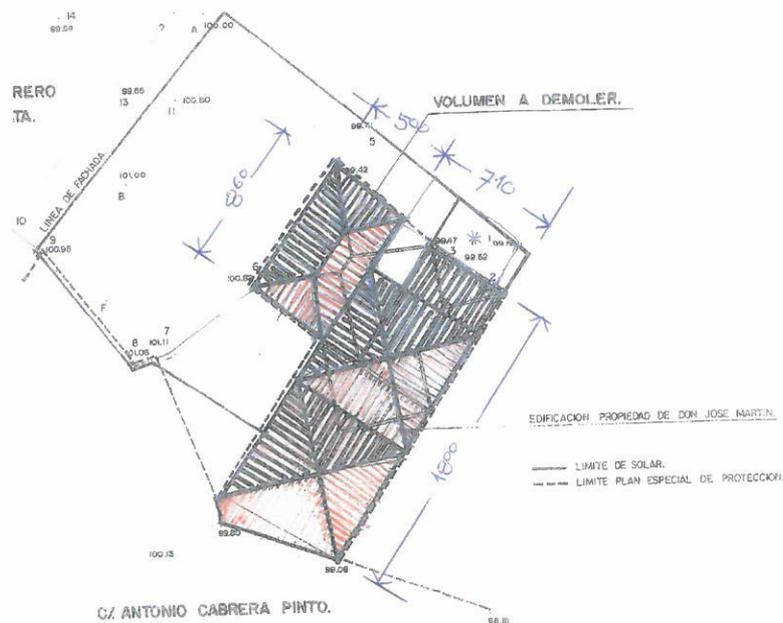
La solución alternativa respeta la tipología de edificación cerrada establecida en el Planeamiento Municipal, planteándose el relleno del vacío urbano existente entre las alineaciones de la Plaza José Mata y la Calle A. Cabrera Pinto con una edificación convencional de vivienda colectiva con bajo comercial a José Mata y aparcamientos en sótanos con acceso desde A. Cabrera Pinto.



D. La ocupación.

La parte de solar ocupada antiguamente por una edificación tradicional que fue demolida, se encuentra afectada por la delimitación del Anexo de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico, por lo que la ocupación en ese ámbito del solar no superará el 80 %:

- Superficie de solar..... **440,64 m²**
- Superficie de solar afectado..... **170,80 m²**
- Superficie de patios situados dentro de la afeción... **36,72 m² (21%)**



La afeción del Anexo de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico se corresponde con el suelo ocupado por la antigua edificación de D. José Martín, hoy demolida.



E. El uso del suelo.

El solar de referencia se sitúa en un ámbito calificado por el Planeamiento Municipal vigente para uso global RESIDENCIAL, admitiéndose por la vía de las Normas Urbanísticas un conjunto de usos compatibles complementarios entre los que se encuentra el comercial y el de aparcamientos. Este último de carácter preceptivo.

La solución alternativa propuesta respeta íntegramente los usos previstos en el Ordenamiento Urbanístico Municipal.

F. Las alineaciones establecidas.

Las alineaciones establecidas por el Plan General y su Anexo Normativo de Protección son muy claras: la de La Plaza José Mata se constituye por la prolongación rectilínea de la existente del edificio "Renta Canaria", mientras la de la Calle A. Cabrera Pinto, viene dada por la ubicación de la fachada existente del edificio demolido, cuyo mantenimiento era obligado.

OTRAS CONSIDERACIONES.

El volumen máximo de sobrealtura permitido, conforme al Art. 67.3 de las NN.UU. del PGO se establece en el 20 % de la superficie de la cubierta, de lo que resulta:

- Superficie de cubierta = $(0,8 \times 170,80 \text{ m}^2) + 261,84 \text{ m}^2 = 397,90 \text{ m}^2$
- Superficie máxima de sobrealtura = $0,20 \times 397,90 \text{ m}^2 = 79,58 \text{ m}^2$
- Sup. de sóbreal. S/ propuesta = $11,29 \text{ m}^2 + 13,95 \text{ m}^2 + 54,78 \text{ m}^2 = 79,32 \text{ m}^2$

El escalonamiento planteado en la propuesta alternativa se produce en un plano paralelo al de la fachada a Plaza José Mata, ofreciéndose una fachada plana acorde con las exigencias del Anexo Normativo de Protección, y ocultando una superficie de la pared medianera vista existente en el edificio "Renta Canaria" muy superior a la que resultaría de haber producido el escalonamiento en el plano bisectriz-equidistante producto de la aplicación estricta del Art. 65.1 de las NN.UU. del PGO vigente.

Se trata de una solución de mayor racionalidad y orden urbanístico y arquitectónico, independientemente de oque responde directamente a los objetivos planteados tanto en el PGO como en su Anexo Normativo de Protección.



1.3.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS (TRLotc-Lenac).

A los Estudios de Detalle se les da la consideración de instrumento de ordenación urbanística en EL TRLotc-Lenac (art. 31), al no haberse desarrollado reglamentariamente sus determinaciones y contenido documental, se estará de un modo subsidiario a lo previsto a la legislación nacional vigente (art. 86 RP), cuyas determinaciones se cumplen en el presente documento.

En el artículo 38 de esta Ley se establecen los límites de los Estudios de Detalles, cuyo cumplimiento pasamos a justificar:

En primer lugar, el artículo 38.3 establece que los Estudios de Detalle deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales (Art. 65 de las NN.UU. del PGO), considerando como determinaciones de cumplimiento estricto no modificables las establecidas en el artículo 38.2, que paso a justificar:

- El mantenimiento del uso residencial del suelo, con los usos complementarios de comercial en planta baja y aparcamientos en sótanos, conforme a las limitaciones establecidas en el Planeamiento Municipal.
- El aprovechamiento urbanístico establecido de 1.879,69 m² techo edificado (volumen habitable), computado conforme a las Normas Urbanísticas del PGO vigente (Art. 65) y Anexo Normativo de Protección Histórico-Artístico, que fija una ocupación máxima del 80 %, en la parte de solar afectada por dicha delimitación.
- La imposibilidad de plantear la apertura de nuevas vías, que no procede.
- La imposibilidad de reducir de la superficie destinada a viales y zonas libres, que no se produce.
- La imposibilidad de incrementar el 80 % de ocupación prevista en el Anexo Normativo de Protección Histórico-Artístico, en la parte de solar afectada por el mismo.
- La imposibilidad de aumentar la altura máxima de 6 plantas y 19 m. Y 4 plantas y 12 m. establecidas en el Plan General vigente y en el Anexo Normativo de Protección Histórico-Artístico, que en nuestra propuesta se cumple.



- La imposibilidad de incrementar la densidad poblacional prevista en el Plan General, que no procede.
- La imposibilidad de establecer nuevas ordenanzas, que en nuestro caso no ocurre.

En cuanto al ámbito de los Estudios de Detalle, establecido en el artículo 38.1, podrá ser una manzana o una unidad urbana equivalente. En nuestro caso, se trata de un solar, conformado como un vacío urbano, perfectamente delimitado por paredes medianeras y alineaciones establecidas, único pendiente para la colmatación de la manzana de situación.

1.3.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA NACIONAL.

Como norma subsidiaria de aplicación del TRLotc-Lenac, el artículo 86 del RPU establece que los Estudio de Detalle “ contendrán los siguientes documentos :

- a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
- c) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente” (las del plan o norma completado, adaptado o reajustado).

La documentación del Estudio de Detalle se reduce, pues, al mínimo. Se limita a una Memoria –parte expositiva – y unos planos –parte dispositiva -. La Memoria debe justificar su procedencia jurídica (necesidad de completar o adaptar las alineaciones y rasantes o de ordenar los volúmenes, determinando, por ejemplo, en el sistema de construcción abierta, los bloques a construir en el territorio). Pero esto no basta; debe justificarse además, de cara a las determinaciones que se establezcan, que no se infringe ninguna de las limitaciones



señaladas en el art. 65 del RPU y en especial, la de que la edificabilidad resultante no es mayor que la permitida anteriormente en el Plan General, Parcial o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

En relación a las determinaciones que el Estudio de Detalle contenga, éste constará, separadamente, de un plano de alineaciones, de un plano de nivelaciones o rasantes y de un plano de composición volumétrica, suponiendo que el Estudio de Detalle contenga estos tres aspectos de su posible contenido material. En cualquier caso, y con referencia a cada uno de los tres aspectos se especificarán, también, gráficamente, las determinaciones anteriores contenidas en los respectivos instrumentos planificadores. Estos últimos planos constituyen un elemento informativo importante que contribuye junto con la Memoria, a justificar la procedencia de las nuevas determinaciones que el Estudio de Detalle contiene.

Se estima que la exigencia en cuanto a documentación y determinaciones queda sobradamente cumplida en este documento.

Independientemente de lo ya justificado y coincidente con la Norma Autonómica cabe destacar los siguientes aspectos:

- La propuesta volumétrica planteada no altera el derecho de propiedad.
- Tampoco se modifican las magnitudes totales de la ordenación establecidas en el Plan General vigente y en Anexo Normativo de Protección Histórico-Artístico. En concreto:
 - Se mantiene el uso del suelo.
 - No se supera el aprovechamiento urbanístico establecido.
 - No se reduce la superficie destinada a viales y zonas libres.
 - No se introducen nuevas vías no previstas en el Plan.
 - No se incrementa el porcentaje de ocupación prevista en el Planeamiento Municipal.
 - No se supera la altura máxima establecida.
 - No se incrementa la densidad poblacional prevista.
 - No se establecen nuevas ordenanzas.
- No se causan perjuicio a los solares y edificaciones colindantes.



1.3.5. DATOS NUMERICOS JUSTIFICATIVOS DE QUE NO SE EXCEDE EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO CONFERIDO.

DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN (VOLUMEN HABITABLE) CONFORME AL ARTICULO 65 DE LAS NN.UU. DEL PGO VIGENTE

El aprovechamiento urbanístico asignado por el Planeamiento al solar de referencia, deviene de las siguientes determinaciones:

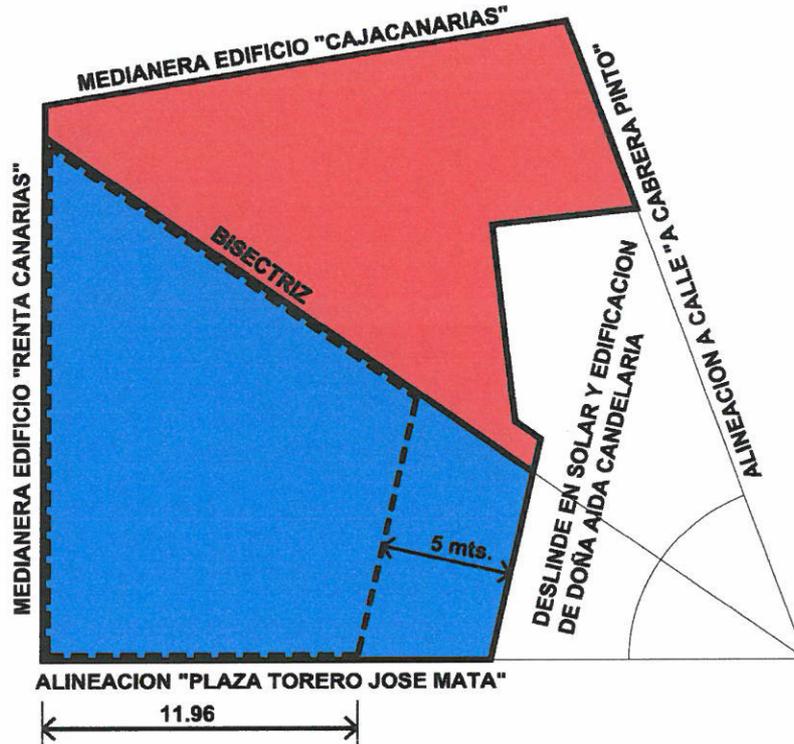
- Las alineaciones a la Plaza Torero José Mata y Calle A. Cabrera Pinto, establecidas en la Hoja Nº 11.3, Plano de Alineaciones, Rasantes y Volumetría, del PGO vigente.
- La volumetría (numero máximo de plantas) en las fachadas a la Plaza Torero José Mata (seis) y Calle A. Cabrera Pinto (cuatro), establecidas en la Hoja Nº 11.3, Plano de Alineaciones, Rasantes y Volumetría, del PGO vigente y en el Anexo Normativo de Protección.
- La altura reguladora, establecida en el Art. 62.2 de las NN.UU. del PGO en 19 m. en la fachada a la Plaza José Mata y en 12 m. a la Calle A. Cabrera Pinto.
- El volumen máximo de sobrealtura establecido en el Art. 67.3 de las NN.UU. del PGO en el 20 % de la superficie de la cubierta.
- La ocupación del 80 % máxima en la parte del solar afectada por el Anexo Normativo de Protección, que coincide con la antigua edificación demolida con una superficie ocupada de 170,80 m².

$$0,8 \times 170,84 \text{ m}^2 = 136,67 \text{ m}^2$$

- La ocupación del 100 % en la parte restante de solar, que asciende a:

$$440,64 \text{ m}^2 - 170,80 \text{ m}^2 = 269,84 \text{ m}^2$$

- La aplicación del Art. 62.3 de las NN.UU. del PGO vigente, que establece que en el caso de edificios de nueva construcción que sobresalieran entre 5 y 7 metros sobre la altura consignada, caso de la medianera del edificio Renta Canaria, se permitirá a los colindantes adosar una planta mas, que retranquearán un mínimo de 5 metros por el otro extremo, con una longitud máxima de 12 metros.



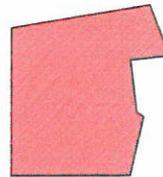
- SOLAR DE 189,90m² DE 4 PLANTAS DE ALTURA REGULADORA, CON PREVISIÓN DE PATIO 0,2x170,80m²=34,16m². ES DECIR LA OCUPACIÓN SERIA DE 189,90m² - 34,16m² = 155,74m²
- SOLAR DE 6 PLANTAS DE ALTURA REGULADORA Y 100% DE OCUPACION SUP=250,73 m²
- PLANTA DE INCREMENTO RESPECTO A LA ALTURA REGULADORA CONFORME AL ARTICULO 62 NNUU. SUP=205,74 m²

PLANTA	USO	SUPERFICIE
BAJA	COMERCIAL	406,47 m ² (250,73+155,74)
PRIMERA	VIVIENDAS	406,47 m ²
SEGUNDA	VIVIENDAS	406,47 m ²
TERCERA	VIVIENDAS	406,47 m ²
CUARTA	VIVIENDAS	155,74 m ² (189,91-0,2x170,80=155,74)
QUINTA	VIVIENDAS + LAV.	155,74 m ² (189,91-0,2x170,80=155,74)
SEXTA	VIVIENDAS	205,74 m ²
SOBREALTURA	PABELLONES + LAV.	81,29 m ² (0,20 *406,47 m ²)
TOTAL		2.224,39 m²

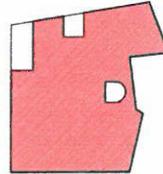


CUADRO DE PROPUESTA DE ORDENACIÓN

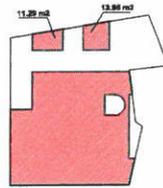
PLANTA	USO	SUPERFICIE
BAJA	COMERCIAL	440,64 m ²
PRIMERA	VIVIENDAS	394,92 m ²
SEGUNDA	VIVIENDAS	394,92 m ²
TERCERA	VIVIENDAS	394,92 m ²
CUARTA	VIVIENDAS	284,50 m ²
QUINTA	VIVIENDAS + LAV.	256,75 m ²
SOBREALTURA	PABELLONES + LAV.	59,78 m ²
TOTAL		2.226,43 m²



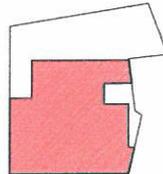
PLANTA BAJA
440,64 m²



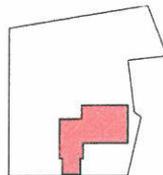
1ª, 2ª, 3ª PLANTA
394,92 m²



4ª PLANTA
284,50 m²



PLANTA 5ª
256,75 m²



SOBREALTURA
59,78 m²

San Andrés y Sauces, febrero de 2005

Fdo.: Justo Fernández Duque
Arquitecto.