

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA CJ2J - LAS COLORADAS

PROMOTOR:

AZURE TRAVEL S.R.L. C.I.F.: B 76137090.
Avda. Marítima, 33. 35580 Playa Blanca.
Término Municipal de Yaiza.

EMPLAZAMIENTO:

PARCELA CJ2J
C/ Las Baganvillas, 2. Playa Blanca.
Término municipal de Yaiza.

AUTOR:

Elena D. Cabrera Martín, Arquitecta.
COAC-LZ nº 3596.
Avda. La Cañada, 4. Tinajo 35560

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. Agentes

Promotor
Autor del proyecto

2. Objeto del trabajo

3. Situación, condicionantes de partida y características de la parcela

4. Servidumbres

5. Condiciones urbanísticas y procedencia de su formulación.

6. Justificación de la actuación.

7. Conclusión y ordenación propuesta.

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. Ficha catastral

2. Planos

- 01 Situación y emplazamiento
- 02 Planta y secciones de condiciones urbanísticas
- 03 Planta y secciones propuestas en el Estudio de Detalle

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. AGENTES

PROMOTOR

El promotor de este Estudio de Detalle es AZURE TRAVEL SRL con CIF B 76137090.

AUTOR DEL PROYECTO

El redactor del presente Estudio de Detalle es la arquitecta Elena D. Cabrera Martín, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Lanzarote con nº 3596.

2. OBJETO DEL TRABAJO.

Tiene por objeto modificar la línea de retranqueos respecto a la alineación oficial establecida en el Art. 4.5.5. Adaptación Topográfica del Plan General de Ordenación, Plan Supletorio 2014, de Yaiza, del área de movimiento correspondiente a la parcela CJ2J situada en la calle Bugarvillas, 2, de Las Coloradas, Playa Blanca.

La formulación de la presente figura de planeamiento se realiza de acuerdo a la facultad establecida en Arts. 43 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales aprobado por decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y el 87 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por decreto 55/2006, en los que se establece como instrumento de planeamiento adecuado para modificar determinaciones de ordenación detallada. Así como con lo previsto en el Plan General de Ordenación, Plan Supletorio 2014 de Yaiza, en virtud de lo establecido en el Art. 4.5.5. Adaptación Topográfica. Apartado 4.

- 4. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de la superficie de las parcelas que no han consumido el aprovechamiento establecido, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.

3. SITUACIÓN, CONDICIONES DE PARTIDA Y CARACTERÍSTICAS

La parcela de actuación, CJ2J según el fichero de ámbitos urbanísticos del Plan General de Ordenación, Plan Supletorio 2014, de Yaiza, se sitúa en la calle Bugarvilla, 2, en Las Coloradas, Playa Blanca.

De forma triangular con 700, 15 m² de superficie tras levantamiento topográfico, encontrándose en la actualidad sin edificación alguna.

Sus linderos son al norte vial (calle Bugarvilla), al sur vivienda unifamiliar de edificación aislada y al este zona verde.

La topografía presenta un talud natural con un desnivel ascendente respecto al vial de 5 m, quedando a la misma cota con la zona verde.

La parcela tiene la consideración de solar y es directamente edificable mediante la obtención de las correspondientes licencias.

4. SERVIDUMBRES.

No se conoce servidumbre alguna que afecte a la propiedad que integra el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico de la misma.

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

Como se ha dicho anteriormente, el objeto del presente Estudio de Detalle es el intento de modificar los retranqueos provenientes del art. de Adaptación Topográfica, dentro de la edificabilidad que permite el Plan de la parcela, en ningún caso con la modificación o incremento de ésta.

Las condiciones urbanísticas a esta parcela quedan recogidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos de Las Coloradas, del Plan General de Ordenación. Plan Supletorio 2014 de Yaiza.

Tipología	C.J.AISLADA
Parcela mínima	SEGÚN PLANO
Ocupación	30%
Retranqueos	Vías/Esp. Libres - 5 m Lindes - 3 m
Sup. Edificable	211 m ² c
Altura	2 plantas/ 6.80 m
Usos	R. Unifamiliar
Nº Viviendas	1 por parcela

Así como en los artículos de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación. Plan Supletorio 2014 de Yaiza, de las Condiciones de la Edificación en Ciudad Jardín que no hayan sido recogidas en el fichero.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Art. 4.6.3. Retranqueo de la edificación

2. La edificación quedara retranqueada, salvo los casos permitidos de adosamiento, como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posteriores.

Art. 4.6.4. Ocupación

2. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la superficie de la parcela.
3. Se permitirá la instalación de piscinas, canchas deportivas y áreas de juego, así como pérgolas y templete diáfanos en el espacio libre privado resultante de la ocupación establecida.
4. Habrá de destinarse a jardín un mínimo del 30% de la superficie de la parcela en los tipos de CJ1 y CJ2, y un mínimo de un 20% en CJ3. Se habrá de disponer un árbol de porte cada 200 metros cuadrados de parcela, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela.

Art. 4.6.6. Adaptación topográfica

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 4.5.5.

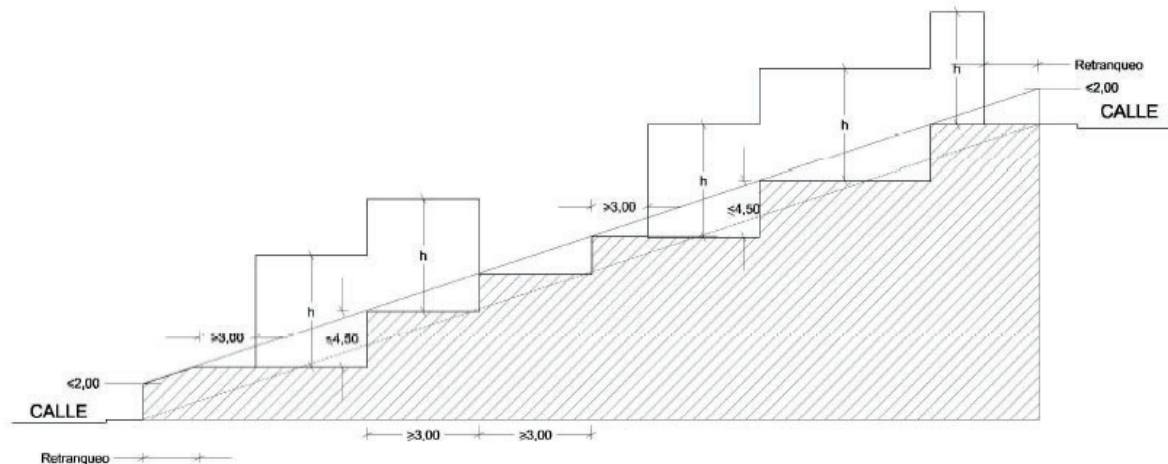
Art. 4.5.5. Adaptación topográfica

1. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural, con respecto a la cota de suelo de la parcela se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La altura máxima de coronación de los muros de contención, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.

- b) Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,50 metros, salvo en la alineación exterior que habrán de cumplir lo contemplado en el apartado anterior.
- c) La anchura mínima de los bancales será de 3,00 metros.
- d) La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abancalamiento será igual o superior a 3,00 metros.

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada



- 2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural. Si la parcela tiene una forma irregular o un ancho variable, se habrán de desarrollar tantas secciones como situaciones singulares se presenten.
- 3. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.
- 4. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de la superficie de las parcelas que no han consumido el aprovechamiento establecido, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.
- 5. Las determinaciones de este artículo no serán de aplicación en aquellas parcelas edificadas con licencia acorde a las condiciones de adaptación topográficas que se derivaran de la normativa en su momento vigente.

Art. 4.6.7. Altura

La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

Art. 4.6.8. Planta Baja

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse como máximo a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Art. 4.6.9. Planta Sótano

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Art. 4.6.10. Construcciones auxiliares.

1. En la ciudad jardín aislada Grado 1, salvo excepción expresa en la ficha correspondiente, se admite adosar a uno de los linderos laterales construcciones auxiliares siempre que no superen la altura máxima de 2,70 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros. En CJ2 y CJ3, no se admiten adosamientos a linderos.
2. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. No se admite su ampliación cuando se superen los anteriores parámetros.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Con el estudio urbanístico de la parcela, así como con los condicionantes de forma recogidos en la documentación gráfica, se entiende que dada la formología de la misma, el cumplimiento del artículo de Adaptación Topográfica sumado a las condiciones de Retranqueo limitan el desarrollo de la edificación, quedando esquinas con superficies inhabitables.

Es por ello por lo que se pretende en este Estudio de Detalle la **eliminación del bancal de Adaptación Topográfica:**

Art. 4.5.5. Adaptación topográfica

c) La anchura mínima de los banales será de 3,00 metros.

Dada las condiciones de forma de la parcela, la sección que se obtiene perpendicular al vial limita el desarrollo de la edificación, ya que a los 3 m de abancalamiento sobrevenidos de la adaptación topográfica se suman los 5 m de retranqueo, obteniendo una separación total de la línea de fachada con respecto al vial de 8 m.

Con la eliminación de dicho bancal, se cumpliría con el resto de normas del artículo de Adaptación Topográfica, así como con las restantes condiciones urbanísticas establecidas obteniendo la secciones propuestas y recogidas en la documentación gráfica adjunta.

7. CONCLUSIÓN Y ORDENACIÓN PROPUESTA

Tras las condiciones de partida y las justificaciones expuestas se obtendría un área de movimiento para el desarrollo de la edificación mayor, sin modificar los retranqueos, la edificabilidad, la ocupación, ni las alturas, únicamente modificando la alineación respecto al vial, con la eliminación del bancal de la adaptación topográfica, y manteniendo inalteradas absolutamente todas las condiciones urbanísticas establecidas.

Por lo tanto, el presente Estudio de Detalle, se redacta en base y en cumplimiento de la legislación de aplicación; por lo que ni pretende ni aumenta el aprovechamiento urbanístico de la parcela, ni suprime, reduce o afecta negativamente a la funcionalidad de las dotaciones públicas, no ocasiona perjuicio a terceros y no altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

En Tinajo, a 31 de julio de 2019

Elena D. Cabrera Martín – La Arquitecta

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. FICHA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7131004FS1963S0001MQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL MONTA/A ROJA Suelo
35580 YAIZA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL MONTA/A ROJA
YAIZA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
6.814

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 1 de Agosto de 2019

617,000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía