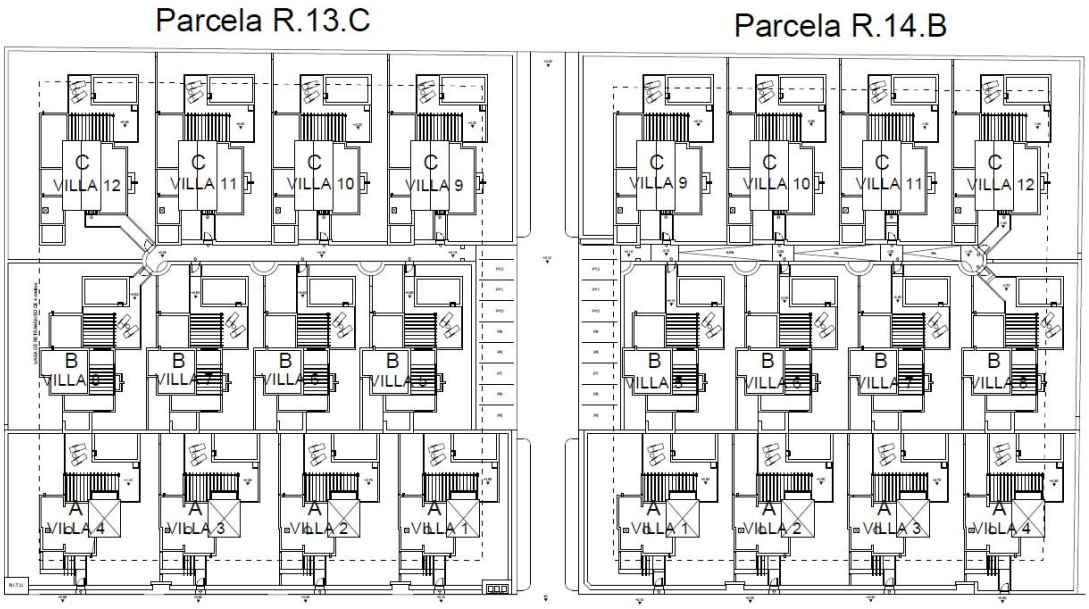
ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR LOS RETRANQUEOS Y LAS ALINEACIONES, EN PARCELAS R.13.C Y R.14.B DEL PLAN PARCIAL PLAYA BLANCA.-



NOVIEMBRE 2017

Encargo: PROMOCIONES ALABENA S.A., PALMERA CANARIA S.L. e INVERSIONES AGUERI S.L.

Arquitecto: Borja Olano Bañuelos. Colegiado: 15434 COAM (Madrid)

INDICE

MEMORIA VINCULANTE

1 - TÉCNICO REDACTOR

2 - AUTOR DEL ENCARGO

3 - OBJETO

4 - ANTECEDENTES

5.- JUSTIFICACIÓN DE QUE EL ESTUDIO DE DETALLE ES EL INSTRUMENTO IDONEO PARA ESTABLECER LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA Y RECTIFICAR LAS ALINEACIONES.-

6.- RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.-

7.- PLANOS.-

MEMORIA.-

1- TECNICO REDACTOR

D. BORJA OLANO BAÑUELOS, con D.N.I. 07.472.757-B, Arquitecto Superior, colegiado nº 15434, por el Colegio de Arquitectos de Madrid.

2- AUTOR DEL ENCARGO

El encargo lo realizan las entidades mercantiles.-

PALMERA CANARIA S.L., inscrita en el Registro Mercantil de Arrecife, tomo 58, folio 113 sección 80, C.I.F. B 352822, domicilio social C/ Vista de Yaiza nº 10, Yaiza, Lanzarote.

EXPLOTACIONES DE INVERSIONES AGUERI S.L., inscrita en el Registro Mercantil de Arrecife, al tomo 100, libro 0, folio 197, sección 80, C.I.F. B 3540394, domicilio social C/ Los Limones, 2, Playa Blanca, Yaiza, Lanzarote.

ALABENA S.L., inscrita en el Registro Mercantil de Arrecife, al tomo 311, libro 0, folio 141, C.I.F. B 35815042, domicilio, C/ Los Riscos nº 13, Montaña Roja, Playa Blanca, Yaiza, Lanzarote.

3.- OBJETO

Constituye el objeto del presente estudio de detalle modificar los retranqueos de las parcelas R13C y R14B, del Plan Parcial Playa Blanca, hoy denominadas CJ3O y CJ3S, conforme a la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, aprobado por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 29 de julio de 2014, recogido en la resolución de 1 de octubre de 2014 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº198 de 13 de octubre de 2014 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº152, de 26 de noviembre de 2014.

El retranqueo de las parcelas afectadas por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, está establecido en H/4 metros a todos los linderos.

El presente estudio de detalle pretende establecer el retranqueo a 4 metros a todos los linderos.

En el plano que determina las alineaciones se considera fuera de alineaciones, es decir, como dominio público viario, una serie de plazas de garaje de titularidad privada, que conforme a la ordenación del antiguo Plan Parcial Playa Blanca, configuraban un límite interior a la parcela respecto a dominio público viario.

4.- ANTECEDENTES.-

1. La sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1996 (RJ 1996\6201) declaró que el Plan Parcial Playa Blanca había sido aprobado definitivamente por silencio administrativo el 6 de julio de 1989.

2. La Revisión parcial del Plan Insular de Lanzarote, aprobada por Decreto 95/2000 de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias incluyó por primera vez en el planeamiento al Plan Parcial Playa Blanca, mantuvo su edificabilidad total pero modifico los usos eliminando el uso turístico.

3. El 7 de febrero de 2003 se aprobaron los proyectos de estatutos y bases de actuación del plan parcial Playa Blanca.

4.- El 18 de febrero de 2003 los promotores presentaron ante el Ayuntamiento de Yaiza y el Cabildo Insular de Lanzarote proyecto de adaptación del plan parcial a la Revisión del Plan Insular.

5.- El 16 de junio de 2004 se aprobó el proyecto de compensación del Plan Parcial Playa Blanca.

6.- Los promotores ejecutaron en su totalidad las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización certificándolo el Ayuntamiento de Yaiza, el 25 de octubre de 2006, en base a un informe de la Oficina Técnica de 10 de octubre de 2006.

7.- Por Decreto del Alcalde del Ayuntamiento de Yaiza de 30 de agosto de 2005, se concedió licencia de obras al proyecto básico para la construcción de 24 villas unifamiliares en las parcelas R.13-C y R.14-B del Plan Parcial Playa Blanca. (Expediente 154/2005).

Por Decreto del Alcalde del Ayuntamiento de Yaiza de 12 de diciembre de 2005, se concedió licencia de obras al proyecto de ejecución para la construcción de 24 villas unifamiliares en las parcelas R.13-C y R.14-B del Plan Parcial Playa Blanca. (Expediente 154/2005).

Las viviendas fueron ejecutadas por las entidades mercantiles promotoras del presente estudio de detalle.

8.- Una vez terminadas las obras de edificación, se solicitaron licencias de final de obra y primera ocupación, que fueron concedidas por el Ayuntamiento de Yaiza, al ajustarse lo edificado, a las prescripciones técnicas establecidas en los proyectos básico y de ejecución que recibieron licencias urbanísticas.

9.- Por sentencia de 1 de abril de 2009 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Canarias, anuló las resoluciones municipales de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Playa Blanca (11.12.2003) y la resolución municipal de 27 de abril de 2004, por la que se ordena la publicación de la normativa urbanística del Plan Parcial.

10.- Por sentencias de 4 y 17 de diciembre de 2009 el Tribunal Supremo declaró no haber lugar a los recursos de casación interpuestos por la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo de Lanzarote, la Fundación César Manrique y otros contra las sentencias de 2 de octubre de 2008 y 12 de mayo de 2006 que anularon el Decreto 95/2000, de 22 de mayo, de aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote.

Como consecuencia de las sentencias anteriores, todos los actos dictados en desarrollo o aplicación del Plan Parcial Playa Blanca (urbanización, equidistribución y licencias) han quedado sin cobertura jurídica.

11.- En fecha 15 de octubre de 2015, la Junta de Gobierno municipal acordó por unanimidad de los reunidos, la “Aprobación con carácter definitivo del Proyecto de Urbanización para la ejecución material de las Unidades de Actuación UA1 y UA2 del SUSO Playa Blanca”; así como la “Aprobación del Proyecto de Compensación relativo a la UA2 Playa Blanca”. Dicho acuerdo fue ratificado por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el día 23 de octubre de 2015, en el que se aprobó el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación dela Unidad de Actuación UA2 del PLAN PARCIAL PLAYA BLANCA.

Las licencias de construcción otorgadas en su día lo fueron de acuerdo con las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial recogidas en el Proyecto de equidistribución.

En la actualidad se prestan los servicios de suministro de agua potable, saneamiento de aguas y las compañías eléctricas y de comunicaciones prestan sus servicios a través de las redes que se encuentran en el Plan Parcial. El Ayuntamiento está girando el IBI a las parcelas que se encuentran en el Plan y a las viviendas construidas.

5.- JUSTIFICACIÓN DE QUE EL ESTUDIO DE DETALLE ES EL INSTRUMENTO IDONEO PARA ESTABLECER LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA Y RECTIFICAR LAS ALINEACIONES.-

El artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula el objeto que tiene un Estudio de Detalle, indicando.-

Artículo 150 Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

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

4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

La modificación de los retranqueos que pretende el presente estudio de detalle, cumple escrupulosamente con el objeto que para referido instrumento de ordenación pormenorizada, confiere el artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Como deriva del contenido del presente Estudio de Detalle, la modificación de los retranqueos de las parcelas R13C y R14B, del Plan Parcial Playa Blanca, hoy denominadas CJ3O y CJ3S, conforme a la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, en orden a adaptarlas a una serie de actos edificatorios que se produjeron en los años 2005 a 2007, expresamente autorizados con licencias urbanísticas, ya que.-

-. No modifica el destino urbanístico del suelo, que sigue siendo el mismo residencial unifamiliar.

-. No modifica el aprovechamiento urbanístico del suelo, que sigue siendo la establecida primero en el Plan Parcial Playa Blanca, y ahora en el Plan General de Ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza.

-. No supone la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.

-. No reduce las superficies destinadas a viales o espacios libres.

-. No aumenta la ocupación del suelo, que sigue siendo en conformidad con la ordenación establecida en el Plan General de Ordenación

pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza.

-. No modifica las alturas máximas edificables, que se mantienen conforme a la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General de Ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza.

-. No modifica la densidad de población en tanto en cuanto se pretende exclusivamente modificar el retranqueo establecido para 9 viviendas unifamiliares edificadas, respecto de las 24 existentes en las parcelas R13B y R14B, del Plan Parcial Playa Blanca, hoy denominadas CJ3O y CJ3S, conforme a la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza.

-. No modifica la intensidad de uso, en tanto en cuanto no se altera la edificabilidad que se asigna a las parcelas el Plan General de Ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza.

-. No establece nuevas ordenanzas, sino que limita su contenido a modificar para su adaptación a la realidad edificada conforme a las licencias concedidas por el Ayuntamiento de Yaiza, el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, alterando el retranqueo establecido en la ordenación pormenorizada para el suelo urbanizable ordenado, ubicado en el ámbito del antiguo Plan Parcial de Playa Blanca, en el que se ubican ambas parcelas.

Lo mismo resulta respecto a la modificación de la alineación, que tiene causa, en que el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, ha incurrido en error, al considerar que las plazas de garaje que se localizan respecto a la villas número 5, de cada una de las dos parcelas, son terreno de titularidad

pública, cuando en realidad referidas plazas de aparcamiento se ubican en terreno de titularidad privada.

Las alineaciones, en conformidad a como se establecían en el anulado Plan Parcial de Playa Blanca, han de coincidir con el límite entre el suelo de titularidad privada y el domino público, esto es, por fuera del espacio ocupado por las plazas de aparcamiento de titularidad privada de cada una de las dos parcelas.

6.- RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.-

Las modificaciones en la ordenación pormenorizada vigente, establecidas en el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, que pretende modificar el presente estudio de detalle, son.-

1.- Modificar las alineaciones establecidas para las parcelas R13C y R14B, del Plan Parcial Playa Blanca, hoy denominadas CJ3O y CJ3S, conforme a la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, en orden a hacerlas coincidir con el límite entre el suelo público y el suelo privado.

2.- Modificar los retranqueos establecidos para las parcelas R13C y R14B, del Plan Parcial Playa Blanca, hoy denominadas CJ3O y CJ3S, conforme a la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, de tal forma que pasen a ser de 4 metros a todos los límites de la parcela.

La primera de las modificaciones respecto a la ordenación pormenorizada que afecta a las alineaciones de las parcelas R13C y R14B, del Plan Parcial Playa Blanca, hoy denominadas CJ3O y CJ3S, conforme a la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, tiene causa en que el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, ha considerado por error que las plazas de garaje que se localizan respecto a la villas número 5, de cada una de las dos parcelas, son terreno de titularidad pública, cuando en realidad referidas plazas de aparcamiento se ubican en terreno de titularidad privada.

Las alineaciones, en conformidad con el antiguo Plan Parcial de Playa Blanca, han de coincidir con el límite entre el suelo de titularidad privada y el domino público, esto es, por fuera del espacio ocupado por las plazas de aparcamiento de titularidad privada de cada una de las dos parcelas.

Con fundamento en que las alineaciones que se propone reestablecer a través el presente estudio de detalle, y que son idénticas a las que establecía el antiguo Plan Parcial de Playa Blanca, se determinaron por aquel Plan Parcial los retranqueos y se concedieron las licencias urbanística a proyecto básico, de ejecución y de final de obra o primera ejecución, para la ejecución de 24 Villas en parcelas R13B y R14B, del Plan Parcial Playa Blanca, en los años 2005 y 2006.

La segunda modificación pretende establecer un retranqueo a todos los linderos de 4 metros lineales, con independencia de que la altura de la edificación sea de una o dos plantas.

La causa por la que el presente estudio de detalle fija el retranqueo en 4 metros lineales a linderos, es que el Ayuntamiento de Yaiza, al conceder las licencias urbanísticas al proyecto básico y de ejecución de 24 villas, en parcelas las R13B y R14B, del Plan Parcial Playa Blanca, aplicó referido retranqueo al otorgar licencias urbanísticas, respecto a todos los linderos, con independencia de que la altura de las viviendas unifamiliares fuera de una o dos plantas o alturas.

Las promotoras del presente Estudio de Detalle y otros propietarios de parcelas, fueron presentando proyectos constructivos y el Ayuntamiento de Yaiza, fue otorgando las licencias urbanísticas y las licencias de final de obra o primera ocupación, en parcelas incluidas en el ámbito del antiguo Plan Parcial Playa Blanca.

En su momento el Ayuntamiento de Yaiza, consideró que los retranqueos debían establecerse en 4 metros, deducimos, que en orden a dar una imagen de frente de fachada homogénea.

La anulación de las licencias, tuvo causa en.-

-. Sentencia de 1 de abril de 2009 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Canarias, anuló las resoluciones municipales de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Playa Blanca (11.12.2003) y la resolución municipal de 27 de abril de 2004, por la que se ordena la publicación de la normativa urbanística del Plan Parcial.

-. Sentencias de 4 y 17 de diciembre de 2009 el Tribunal Supremo declaró no haber lugar a los recursos de casación interpuestos por la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo de Lanzarote, la Fundación César Manrique y otros contra las sentencias de 2 de octubre de 2008 y 12 de mayo de 2006 que anularon el Decreto 95/2000, de 22 de mayo, de aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote.

Aquellas sentencias afectaron a todos los actos dictados en desarrollo o aplicación del Plan Parcial Playa Blanca (urbanización, equidistribución y licencias) que quedaron sin cobertura jurídica.

La anulación de las licencias tuvo en causa, exclusivamente en cuestiones de naturaleza formal, que afectaron tanto al proyecto de urbanización, como al Plan Parcial.

Las edificaciones se edificaron cumpliendo las licencias urbanísticas, concedidas en su día, lo que comporta que en ningún caso el presente estudio de detalle pretenda legalizar una serie de actos de uso del suelo no autorizados en su momento o que fueron ejecutados sin cumplir las licencias urbanísticas, sino que el objetivo del estudio de detalle es legalizar partes de edificaciones, que en día fueron autorizadas por el Ayuntamiento de Yaiza, al otorgar licencias de obras y licencias de primera ocupación.

En definitiva el Estudio de Detalle, pretende ajustar la ordenación pormenorizada a los criterios de interpretación que fueron aplicados en su día por el Ayuntamiento de Yaiza, al tiempo de solicitar licencias urbanísticas y ejecutar los actos de edificación de las viviendas.

El Arquitecto,
Borja Olano Bañuelos

OLANO BAÑUELOS, BORJA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por OLANO BAÑUELOS, BORJA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2017.11.22 09:03:00 +01'00'

plano nº

1

PLANO DE SITUACIÓN

Estudio de Detalle para modificar alineaciones y retranqueos en las parcelas R.13.C y R.14.B del P.P. Playa Blanca, Yaiza, Lanzarote.

PROMOTORES: Palmera Canaria, S.L., Explotaciones de Inversiones Agueri,S.L. y Alabena, S.L.

ARQUITECTO: Borja Olano Bañuelos

plano nº 1

Plano de Situación

Escala S/E
Noviembre de 2017

ALINEACIÓN ACTUAL SEGÚN PLAN PARCIAL

Parcela R.13.C / CJ3O

Parcela R.14.B / CJ3S

Norte

R.13.B

R.14.C

VILLA 12 VILLA 11 VILLA 10 VILLA 9

VILLA 8 VILLA 7 VILLA 6 VILLA 5

VILLA 4 VILLA 3 VILLA 2 VILLA 1

P12 P11 P10 P9 P8 P7 P6 P5

R.I.T.U.

VIAL C. APARC. 2

plano nº

2

PLANO DE CONJUNTO

Estudio de Detalle para modificar alineaciones y retranqueos en las parcelas R.13.C y R.14.B del P.P. Playa Blanca, Yaiza, Lanzarote.

PROMOTORES: Palmera Canaria, S.L., Explotaciones de Inversiones Agueri,S.L. y Alabena, S.L.

ARQUITECTO: Borja Olano Bañuelos

plano nº 2

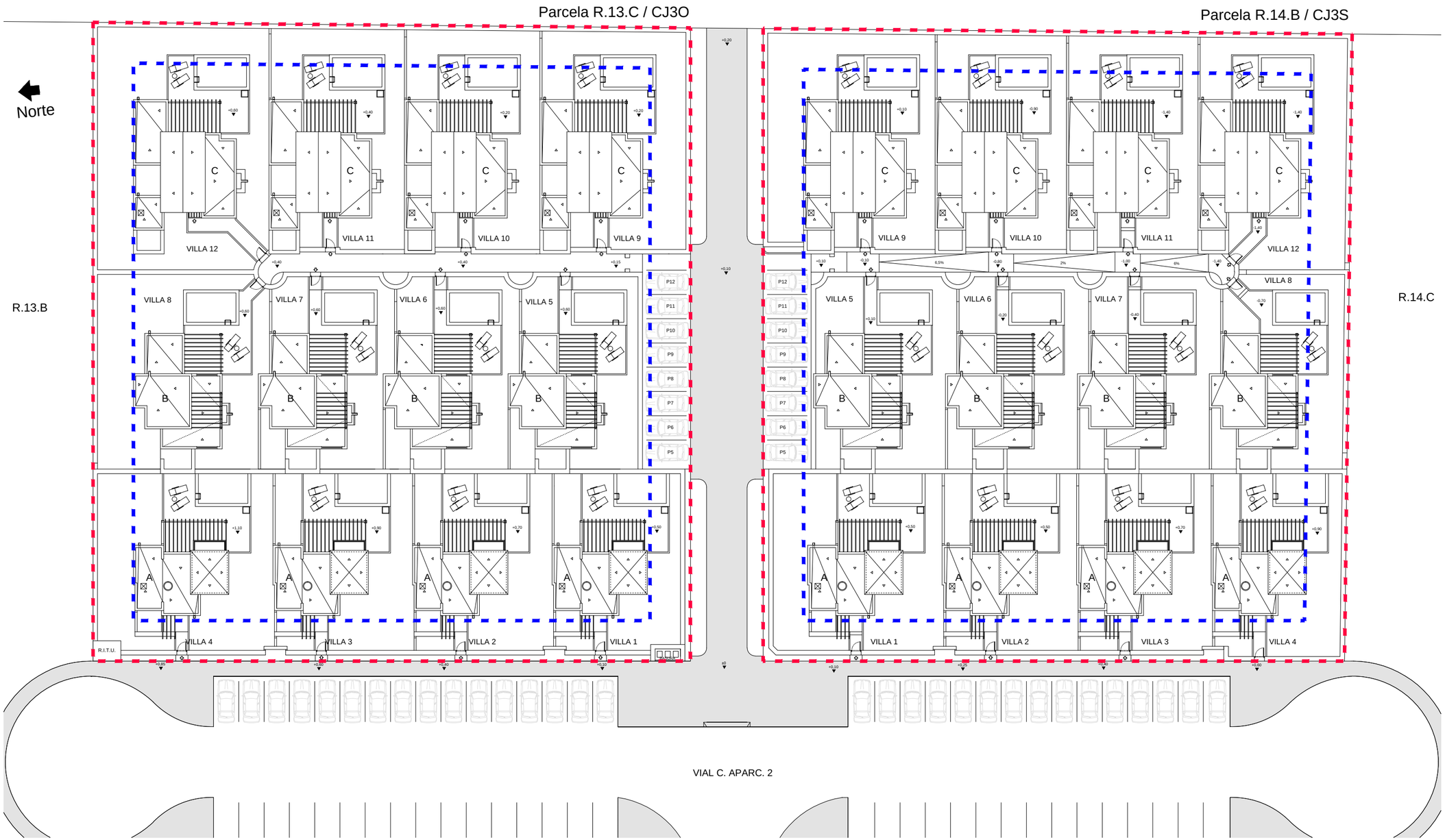
Alineación actual según Plan Parcial

Escala 1 : 200

Noviembre de 2017

ALINEACIÓN SEGÚN LA MODIFICACIÓN SOLICITADA (Límite real entre el suelo público y privado)

LINEA DE RETRANQUEO DE 4 METROS



plano nº 3

PLANO DE CONJUNTO

Estudio de Detalle para modificar alineaciones y retranqueos en las parcelas R.13.C y R.14.B del P.P. Playa Blanca, Yaiza, Lanzarote.

PROMOTORES: Palmera Canaria, S.L., Explotaciones de Inversiones Agueri,S.L. y Alabena, S.L.

ARQUITECTO: Borja Olano Bañuelos

plano nº 3

Alineación y retranqueo modificados

Escala 1 : 200

Noviembre de 2017