

a



MEMORIA

2020

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

ESTUDIO DE DETALLE

**PARCELAS ID4 / ID5 / ID6
PLAN PARCIAL MONTAÑA ROJA
T.M. YAIZA**

SOLICITANTE

CLUB LANZAROTE S.A.

ARQUITECTO

**SERGIO GONZÁLEZ-JARABA LÓPEZ
JARABA S.A.**

En Las Palmas a 22 de Junio de 2020
Fdo: **SERGIO GONZÁLEZ-JARABA LÓPEZ**

INDICE

1. Identificación y objeto del proyecto

- 1.1. Agentes.**
- 1.2. Información previa: Antecedentes.**
- 1.3. Planos de Información y Ordenación.**
 - 1.3.1. Plano Topográfico.**
 - 1.3.2. Plano de Usos PGOU.**
 - 1.3.3. Plano Tipologías.**
 - 1.3.4. Plano Retranqueos PGOU.**
 - 1.3.5. Plano Retranqueos propuesta Estudio de Detalle.**

2. Contenido de Estudio de Detalle

- 2.1. Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.**
- 2.2. Justificación de las edificabilidades resultantes.**
- 2.3. Planos a escala 1:500 con la modificación del retranqueo a viales y linderos.**

3. Justificación de la conveniencia de su redacción

4. Ordenación de Aplicación del Plan General

5. Justificación de la solución adoptada

6. Ordenanza de aplicación propuesto

7. Aprobación del Estudio de Detalle

8. Planos

Planos de Información

PL-01- Situación y Emplazamiento

PL-02- Ordenación Vigente

Planos de Ordenación

PL-03- Ordenación propuesta.

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE
Situación PARCELAS ID4 / ID5 / ID6 - PLAN PARCIAL MONTAÑA ROJA
Promotor CLUB LANZAROTE S.A.

1. Identificación y objeto del proyecto

Título del proyecto ESTUDIO DE DETALLE
Situación PARCELAS ID4 / ID5 / ID6
PLAN PARCIAL MONTAÑA ROJA

1. . Agentes CLUB LANZAROTE S.A.
CIF -A35013416
1. .1. Promotor. C/LANZAROTE Nº8
C.P. 35580 - PLAYA BLANCA,
T.M. YAIZA LANZAROTE
REPRESENTADA POR,
PEDRO SORIANO PLACED
DNI 17735392T

1. .2. Projectista. SERGIO GONZÁLEZ-JARABA LÓPEZ, ARQUITECTO
Colegiado nº 21378, del COIAC.
NIF - 44713086m
Avda. Alcalde Ramírez Bethencourt 12 Bajo, 35004 Las
Palmas de Gran Canaria.

1.2. Información previa: Antecedentes

Con fecha 29 de Julio de 2014 la Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó la aprobación de la Memoria Ambiental y aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza. - Expediente 2010/1542.

Con fecha 26 de noviembre de 2014, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (Número 152) las Normas del Plan General sus anexos Normativos correspondientes.

En la Ficha de parámetros condiciones Específicas de la Urbanización Playa Blanca, se define la parcela ID4 / ID5 / ID6 como se indica a continuación:

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable		Altura		Usos Específicos	Viv. nº	Plz. nº
			Superficie	Circulo	Frente		Vías E.Lib.	lindes	m ² /m ² s	m ² e	m ² p	m			
			m ² s	m	m		m	m							
Industrial															
ID4	95-96	Naves Ind.1	≥ 500	≥10	≥10	s/plano	s/plano	27.053	1	9,00	Industrial (13)				
ID5	97	Naves Ind.1	≥ 500	≥10	≥10	s/plano	s/plano	3.103	1	9,00	Industrial (13)				
ID6	/96	Naves Ind.2	≤ 300	≥6	≥6	s/plano	s/plano	8.780	1	9,00	Industrial (14)				

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación	Retranqueos		Superficie Edificable		Usos Específicos	Viv.	Plz.
			Superficie m ² s	Circulo m		Frente m	Vías E.L.b. m	líndes m	m ² /m ² s			
Industrial												
ID1	/91	Naves Ind.2	≥ 200	≥ 6	≥ 6	s/plano	s/plano	2.540	1	9,00	Industrial (12)	
ID2(1)	/92, /92b	Naves Ind.2	≥ 200	≥ 6	≥ 6	s/plano	s/plano	22.350	1	9,00	Industrial (12)	
ID3(1)	/93-94	Naves Ind.2	≥ 200	≥ 6	≥ 6	s/plano	s/plano	24.445	1	9,00	Industrial (12)	
ID4	/95-96	Naves Ind.1	≥ 500	≥ 10	≥ 10	s/plano	s/plano	27.053	1	9,00	Industrial (13)	
ID5	/97	Naves Ind.1	≥ 500	≥ 10	≥ 10	s/plano	s/plano	3.103	1	9,00	Industrial (13)	
ID6	/96	Naves Ind.2	≤ 300	≥ 6	≥ 6	s/plano	s/plano	8.780	1	9,00	Industrial (14)	
Dominio Público												
E1	/63	E. Público									E. Otros	
E2	/69	E. Público									E. Docente	
E3	/69	E. Público									E. Docente	
E4	/69	E. Público									E. Docente	
E5	/69	E. Público									E. Otros	
E6	/69	E. Público									E. Deportivo	
E7	/96	E. Público									E. Defensa	
E8	/96	E. Público									E. Adm.Púb.	
PZ	87	Espacio libre									Plaza	
AJ		Espacio libre									Área Ajardinada	
PU		Espacio libre									Parque Urbano	
IF		Infraestructura									Infraestructura	

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Para que se puedan conceder licencias tendrán que tener la condición de solar (frente a vía de dominio público). Por lo tanto, habrá de cederse previamente el viario urbanizado.
- (2) Con destino a construcciones auxiliares cerradas y cubiertas, así como a terrazas y porches cubiertos y abiertos se podrá aumentar la superficie edificable y ocupación establecida. La superficie ocupable por todas ellas no podrá exceder del 12% de la superficie de la parcela, sin que las construcciones cerradas puedan superar una ocupación del 6%.
- (3) Se podrá aumentar la superficie edificable establecida en 25 m²c por vivienda destinada a garajes. Se permite aumentar la ocupación establecida para el desarrollo de tales construcciones.
- (4) Mediante Modificación se podrá desarrollar en base a la tipología de Ciudad Jardín 2 con parcela mínima de 1.000 m²s y una vivienda por parcela.
- (5) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 1.000 m²s.
- (6) El retranqueo de 4 m. será con respecto al vial exterior
- (7) El parcelario reflejado en los planos es vinculante.

El propio Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza en el TÍTULO TERCERO DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN. Artículo 3.0.4. Estudios de Detalle dice;

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 152, miércoles 26 de noviembre de 2014

20769

TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Artículo 3.0.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, sus características funcionales o el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano que se determinan.

Artículo 3.0.2. Planes Parciales de Ordenación

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.

Artículo 3.0.3. Planes Especiales de Ordenación

1. El Plan Especial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos. Su finalidad, objetivos e instrucciones para su formulación, se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.

2. Los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano y, en su caso, en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, deberán incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.

Artículo 3.0.4. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta.

2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en la legislación urbanística.

Artículo 3.0.5. Instrumentos normativos complementarios

1. La normativa urbanística y las determinaciones de este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:

- Catálogo Arquitectónico.
- Ordenanzas de Edificación.
- Ordenanzas de Urbanización.
- Ordenanzas de Actividades y Espectáculos Públicos.

2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada uno de ellos en los Títulos correspondientes de estas Normas o en las contenidas en el Plan Operativo, así como en la legislación aplicable.

Artículo 3.0.6. Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales

1. Las actuaciones singulares en Suelo Rústico que

La Ley 4/2017 de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias, núm.138 el 19 de Julio de 2017, en su artículo 150, dice;



- c) Por incluir determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.
- d) Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva.

CAPÍTULO VII

INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

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.

1.3.1 Plano Topográfico

(Este plano es a nivel informativo. No se tiene en cuenta la escala reflejada en el plano. Los planos a escala se anexan al proyecto)

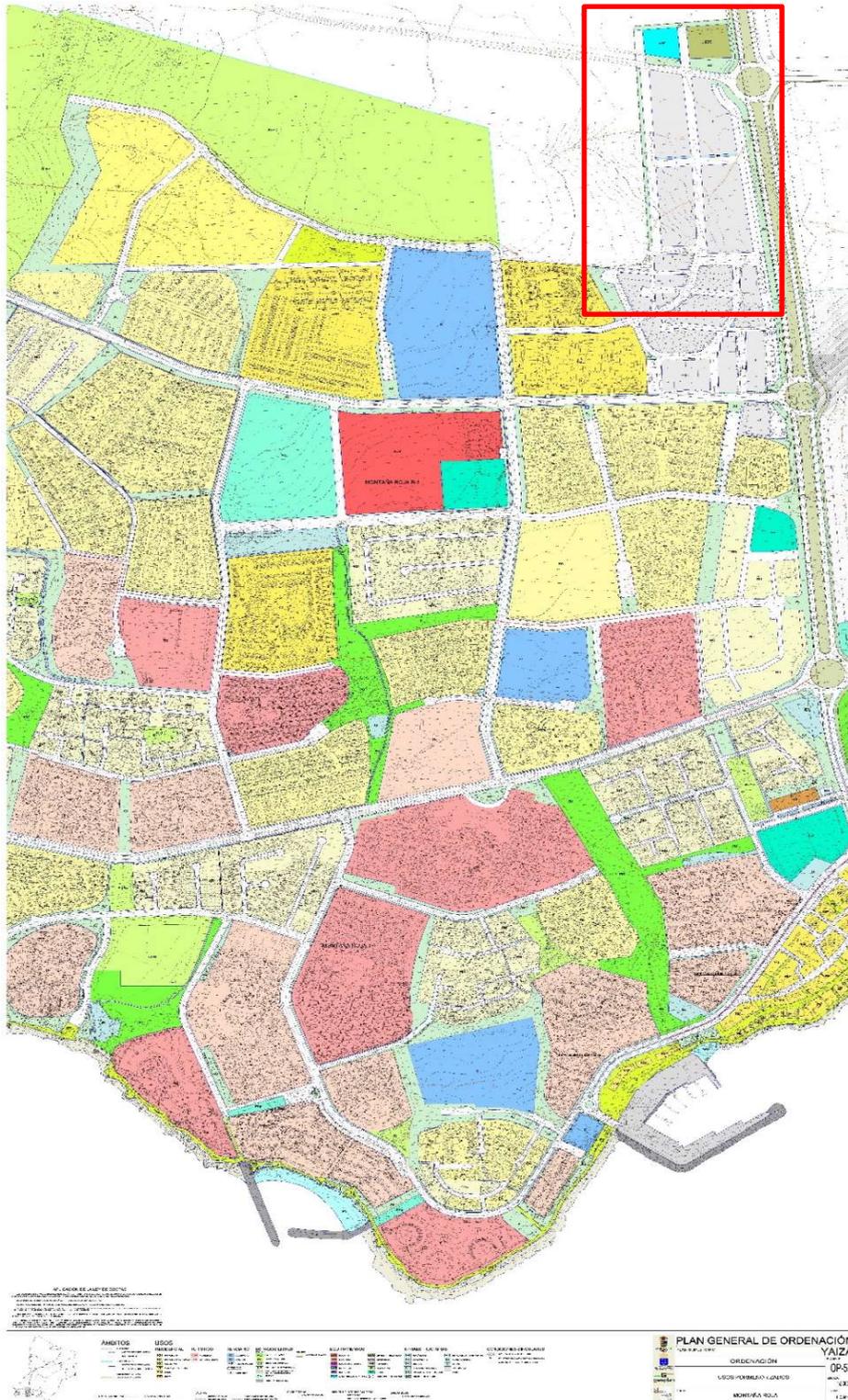


VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS. Col. N° 21378. ID e8bcc313ff1915159d2a06bafef999f19
Página 8 de 29. Visado con firma electrónica por el Colegio Oficial de Arquitectos de Lanzarote

VISADO 06/07/2020
20/000165/9000

1.3.2 Plano de Usos (PGOU Yaiza)

(Este plano es a nivel informativo. No se tiene en cuenta la escala reflejada en el plano. Los planos a escala se anexan al proyecto)

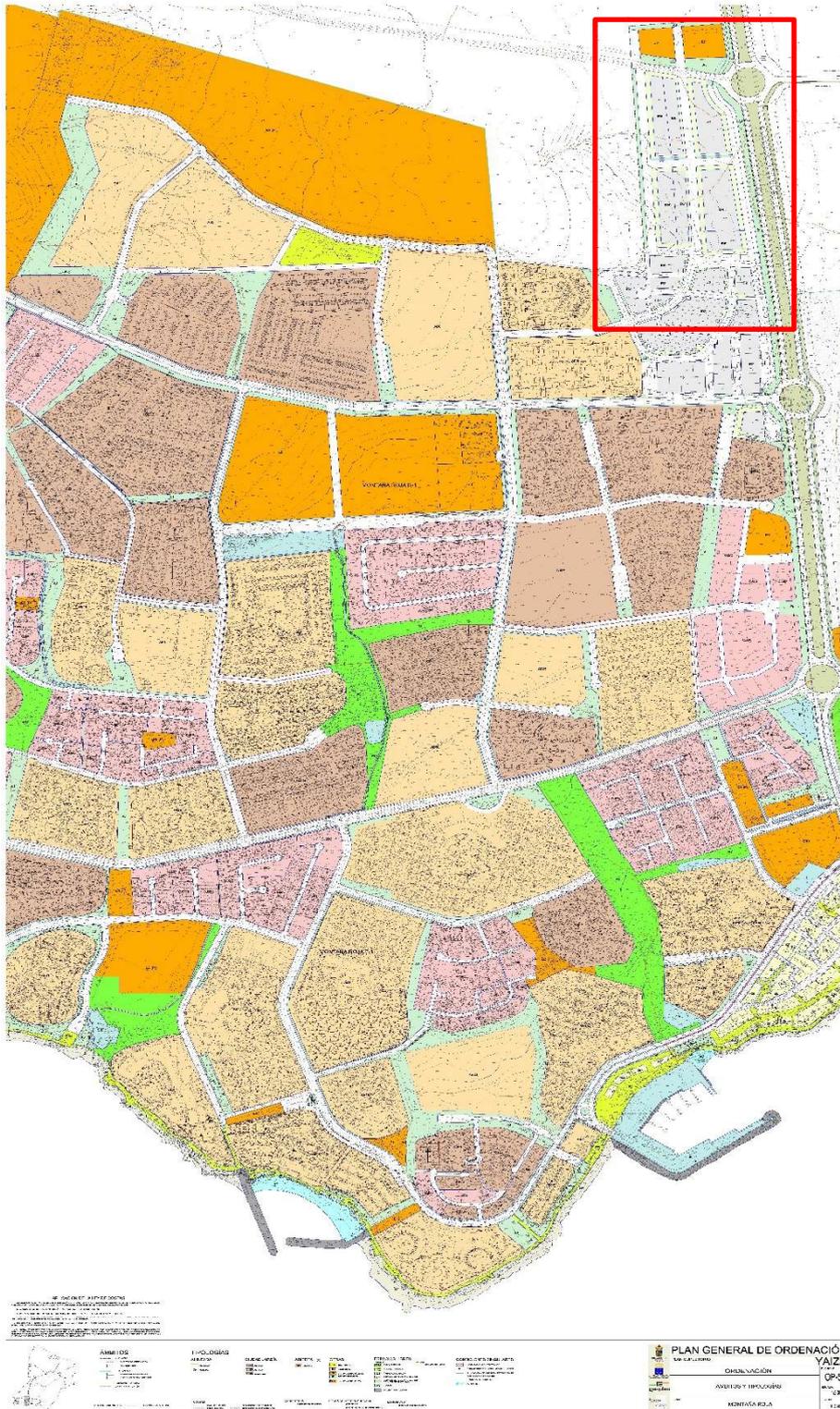


(Este plano es a nivel informativo. No se tiene en cuenta la escala reflejada en el plano. Los planos a escala se anexan al proyecto)



1.3.3. Plano de Tipologías (PGOU Yaiza)

(Este plano es a nivel informativo. No se tiene en cuenta la escala reflejada en el plano. Los planos a escala se anexan al proyecto)



1.3.4. Plano de Retranqueos Actuales (PGOU Yaiza)

(Este plano es a nivel informativo. No se tiene en cuenta la escala reflejada en el plano. Los planos a escala se anexan al proyecto)



VISADO
 JUNIO 2020
 12.000
PL-03

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS. Col. N° 21378. ID e8bcc313ff1915159d2a06baf6999f19
 Página 13 de 29. Visado con firma electrónica por el Colegio Oficial de Arquitectos de Lanzarote

VISADO 06/07/2020
 20/000165/9000

1.3.5. Plano Retranqueos propuesta Estudio de Detalle.

(Este plano es a nivel informativo. No se tiene en cuenta la escala reflejada en el plano. Los planos a escala se anexan al proyecto)



Por todo esto, se redacta el presente Estudio de Detalle.

2. Contenido de Estudio de Detalle

2.1. Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

Como se puede observar el único **Parámetro Urbanístico** que se modifica de la ficha Parámetros Urbanísticos de las Parcelas ID4 / ID5 / ID6, es el referente al **Retranqueo** que se fija en 5,00 metros en todos sus linderos, teniendo en cuenta que en la actualidad existen diferentes retranqueos, unos de 10 metros y otros de 5 metros según las parcelas, por lo que se propone la homogenización de todos los retranqueos a 5 metros.

Con todo ello, este Estudio de Detalle no está modificando el resto de parámetros urbanísticos tales como:

- Uso del suelo, que será industrial en todos los casos.
- La Edificabilidad, al no incrementarse el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- No reduce superficies de viales o zonas verdes.
- Superficies de las Parcelas Industriales.
- Altura de la Edificación.

2.2. Justificación de las edificabilidades resultantes.

No se altera la edificabilidad permitida reflejada en la Ficha de Parámetros Urbanísticos.

2.3. Planos a escala 1:500 con la modificación del retranqueo a viales y linderos.

Se señala el retranqueo de 5,00 metros a todos los linderos, cumpliendo con el retranqueo mínimo que señala el Artículo 580-585 del Código Civil. (Decreto 24/07/1989) de 3,00 metros.

Además, se presenta planimetría del estado actual aprobado en el PGOU de Yaiza donde reflejan los dos tipos de retranqueos de 5 y 10 metros según parcelas.

2.4. Normativa Uso Industrial:

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio Normas Urbanísticas de Ordenación Pomenorizada
Yaiza. 2014

- Equipamientos.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Art. 5.5.1. Definición de uso industrial

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Art. 5.5.2. Usos industriales específicos

En base a las distintas características de las actividades industriales que puedan desarrollarse, los usos industriales específicos son los siguientes:

1. Producción Industrial: Son aquellos edificios e instalaciones donde se llevan a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados o, en todo caso, no propios de las actividades incluidas en la categoría de artesanía y oficios artísticos. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Industria vinculada a los usos agropecuarios: cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos agropecuarios y cuya producción se origina en la propia zona (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas de elaboración de vino etc.).
 - b) Industria ligera: cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares.
 - c) Talleres industriales: cuando la actividad se refiere a la reparación de bienes y productos.
 - d) Industria pesada o de transformación: cuando las características de los procesos de producción hacen que no puedan adscribirse a las categorías anteriores. Se incluye en esta categoría la industria ligada al sector extractivo o de la construcción.
2. Almacenes y comercio mayorista: corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial o entregarse a minoristas (no pueden albergar actividades de venta al por menor). No tendrán la consideración de almacenes los locales que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos en la regulación del uso principal.
3. Talleres Artesanales o Domésticos: son propios de aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica (≤ 2 kw cada uno). En esta categoría, las actividades deben ser compatibles con los requerimientos ambientales de un entorno residencial o rural. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en el mismo local y no ocupe una superficie mayor del 50% del total.

Proyecto	ESTUDIO DE DETALLE
Situación	PARCELAS ID4 / ID5 / ID6 - PLAN PARCIAL MONTAÑA ROJA
Promotor	CLUB LANZAROTE S.A.

Art. 5.5.3. Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en el Título Cuarto de estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza de Actividades y Espectáculos Públicos.
2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso pormenorizado de una parcela sea el Industrial según los planos de ordenación pormenorizada y la ficha correspondiente del ámbito de que se trate no exprese las categorías que pueden desarrollarse en la misma, se considerarán como usos específicos autorizados los de industria vinculada a los usos primarios, industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista.

Art. 5.5.4. Compatibilidad del uso industrial

En todas aquellas parcelas que no son objeto de ordenación específica, se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas, el comercial en la categoría de pequeño y medio comercio, el de restauración en la categoría de bar cafetería así como, las infraestructuras acordes con las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial.

Art. 5.5.5. Condiciones de los Talleres artesanales o domésticos

Serán de aplicación a los Talleres artesanales o domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos y las resultantes de aplicar la Ordenanza Municipal y la normativa sectorial correspondientes a la actividad concreta y a las características de la misma.

3. Justificación de la conveniencia de su redacción

Este Estudio de Detalle se tramita en cumplimiento de los acuerdos formados por el Ayuntamiento de Yaiza para la obtención de las parcelas EAP y EDS (E8 y E7) de la zona que estamos planteando, como equipamientos municipales.

4. Ordenación de Aplicación del Plan General,

Se acompaña Ficha de parámetros Urbanísticos, aprobada en el Plan General de Ordenación Urbana de Yaiza, expuesta en el punto 1 de Antecedentes.

5. Justificación de la solución adoptada

Se ha justificado anteriormente dicho punto, modificándose únicamente el parámetro urbanístico del **Retranqueo**, que se fija en 5,00 metros para todos los linderos. En el Anexo I se presenta Ficha Urbanística Modificada según Estudio de Detalle.

6. Ordenanza de aplicación propuesto

Se presenta como Anexo nº1, para sustitución en el Plan General de Yaiza.

7. Aprobación del Estudio de Detalle

El artículo 150.4 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo de Canarias dice;

"Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto se conforme con su objeto"

Por tanto, se estará a lo establecido en el artículo 147 y 149 de dicha Ley en cuanto a los plazos de tramitación.

Las Palmas a 22 de Junio de 2020.



Fdo; Sergio González-Jaraba López