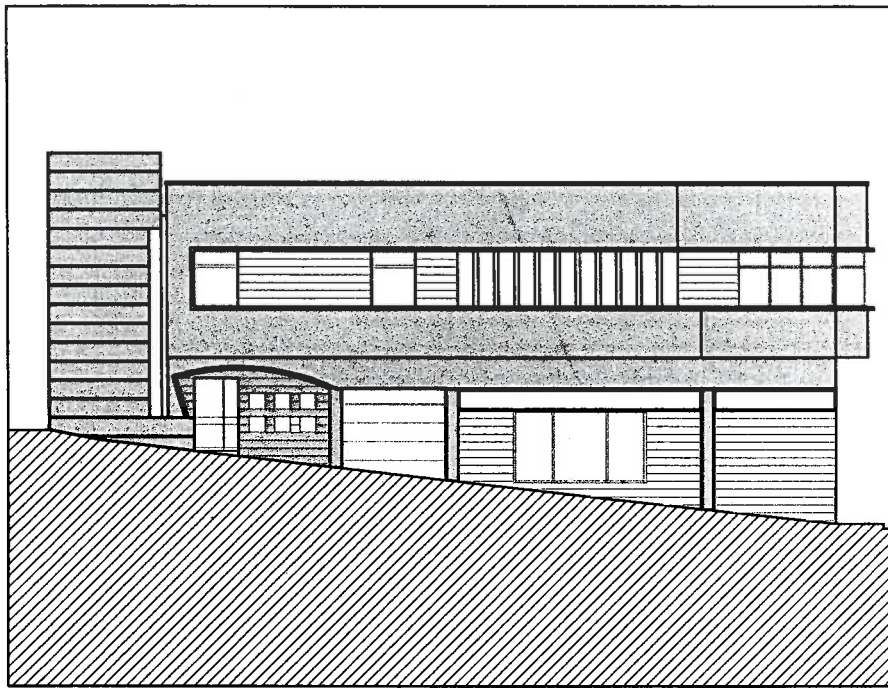


ESTUDIO DE DETALLE 05-56  
COMERCIALES, OFICINAS Y GARAJES

Los Cardones, San Isidro  
Granadilla de Abona

RH CUENCA, SL.

Noviembre - 2007

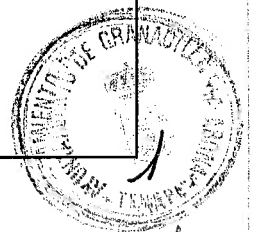


Pedro Luis Rodríguez Hernández ARQUITECTO

P. Luis Arquitectura y Gestión S.L.

922-392664 / 922-392663 fax / pluisrh@arquired.es

Centro Comercial Abona, C/Isid. Nº2. P1ª-9 38611 San Isidro Granadilla de Abona  
Santa Cruz de Tenerife



2841/07

**A.- MEMORIA**



## INDICE

### A.- MEMORIA

#### 1.- AUTOR DEL ENCARGO. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 1-1.- AUTOR DEL ENCARGO
- 1-2.- SITUACION
- 1-3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### 2.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 2-1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2-2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA
- 2-3.- LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE

#### 3.-ANALISIS DE LA PROPUESTA

- 3-1.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA
- 3-2.- ADAPTACION A LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.
- CONCLUSION

### B.- PLANOS

Plano nº-ED-1.- SITUACION. EMPLAZAMIENTO - TOPOGRAFICO

Plano nº ED-2.- ORDENACIÓN – ALTURA MÁXIMAS Nº PLANTAS

Plano nº ED-3.- ORDENACIÓN - EDIFICABILIDAD



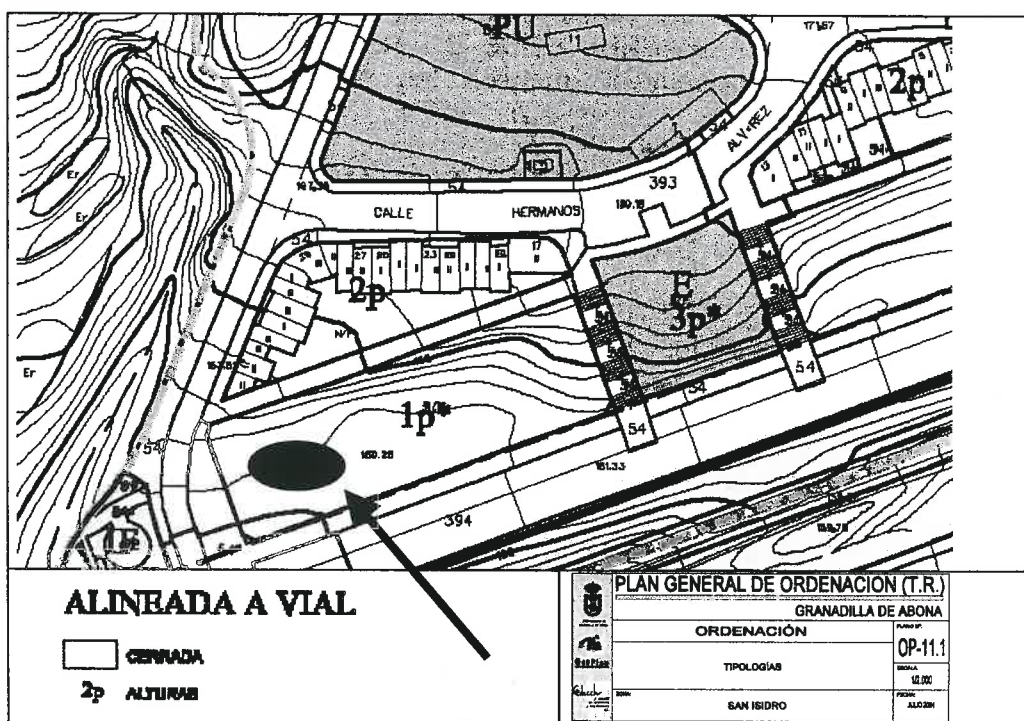
## 1.- AUTOR DEL ENCARGO. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 1-1.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta por encargo de Don Carlos González Toledo en representación de RH CUENCA S.L., como titular de la parcela en la que se desarrolla el mismo.

### 1-2.- SITUACION

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO LOS CARDONES



### 1-3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo a lo establecido por la ficha correspondiente al ámbito de los Cardones, del Plan General de ordenación de Granadilla de Abona, para las manzanas de Ordenación específica, calificadas como **1p\*** (alineada a vial) " con carácter previo al desarrollo de la edificación, se deberá desarrollar un estudio de detalle de cada manzana ".

Asimismo, el Art. 38 del DL-1/2000 establece que 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, las alineaciones y rasantes y los Volúmenes.

El objeto del presente estudio de detalle, por mandato del vigente Plan General, plantear una propuesta de volumen de la edificación, proponiendo secciones características y líneas de enrase de cornisa , todo ello de acuerdo a las



determinaciones de la ficha correspondiente al ámbito en que se sitúa la parcela, y a lo establecido por las Normas Pormenorizadas del citado Plan General .

## 2.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2-1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona .

Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha correspondiente al SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO LOS CARDONES, ( Punto 3º del apartado Instrucciones y determinaciones) resultando:

Codigo	Tipologia	Dimension Minima		Ocupacion	Retanqueos			Coef de Edific	m	Nºp	Usos Pormenorizados
		Parcela m2s	Alineación Oficial m		calle	linde	otros				
1p*	Alineada a vial	200	10					9	1(1)		
<p>(1). En los 5 primeros metros en el frente de la Autopista, se admite una altura de 2 plantas. Con carácter previo al desarrollo de la edificación se deberá de desarrollar un Estudio de Detalle de cada manzana.</p>											

**USOS Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA:** De acuerdo a lo establecido en los Planos de Ordenación OP-11.1 (Tipologías) y OP-11.2 (Usos pormenorizados), la calificación de la parcela es : **AV**(alineada a vial) **1p** (Una planta de altura y dos plantas en los primeros cinco metros), \* (Ordenación específica) : **AV-1p\***  
Respecto al Uso es comercial : **"C"**

**PARÁMETROS DE APLICACIÓN:** Volviendo a hacer referencia a la ficha del ámbito de los Cardones, resulta que el Plan Parcial ha sido derogado por el Plan General (punto nº 3 del apartado Instrucciones y determinaciones), por tanto a la parcela le será de aplicación ,por una parte, las determinaciones de la ficha reproducidas en el cuadro anterior, y para lo no dispuesto en la citada ficha, le será de aplicación los parámetros correspondientes a la tipología con que ha sido clasificada, es decir: **EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL DE USO COMERCIAL**

Estos parámetros serán los recogidos en el Título Cuarto, Capítulo Cuarto de la normas de Ordenación Pormenorizada, donde se determinan las condiciones de la edificación alineada a Vial, y en el Título Quinto, Capítulo Cuarto de las mismas normas, donde se determinan las condiciones del uso Comercial (Terciario). Resultando:



Art. 4.4.1. Tipos de Edificación alineada a vial	ALINEADA A VIAL	
Art. 4.4.2. Parcela mínima (de aplicación la ficha)	200 m <sup>2</sup> y 10 m de alineación	
Art. 4.4.3. Alineaciones	La establecida en los planos de Ordenación	
Art. 4.4.4. Retranqueos de la edificación	No se establecen	
Art. 4.4.5. Jardines delanteros	No se establecen	
Art. 4.4.6. Jardines interiores.	No se establecen	
Art. 4.4.7. Planta baja	0,60m por encima de la rasante de la alineación exterior	
Art. 4.4.8. Planta sótano	Se admite como norma general	
Art. 4.4.9. Altura máxima de la edificación. (de aplicación la ficha)	<b>1 Planta y 9m de altura</b> . Dos plantas en los primeros cinco metros en el frente de la autopista	
Art. 4.4.10. Medición de la altura	La altura se medirá en el centro de la fachada que da la autopista ya que entre los bordes de la parcela no existe una diferencia de rasante superior a 2,50 metros. Para las otras dos fachadas se medirá según lo establecido en el punto 2 del Art 4.4.10 Si se persigue exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa, mediante la figura del estudio de detalle se podrán establecer alturas puntualmente diferentes, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.	
Art. 4.4.11. Situaciones con tratamiento específico respecto a la altura.	En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana,	
OCUPACIÓN:	La ficha no la establece, por tanto al tratarse de edificación cerrada alineada a vial se entiende <b>100%</b>	
EDIFICABILIDAD:	No establece la ficha. A efectos de ordenación de volúmenes, y atendiendo a los condicionados de la ficha, debe entenderse que la edificabilidad será: <b>Superficie de parcela + ( 5 x longitud de fachada a autopista)</b>	
USOS :	<b>COMERCIAL</b> COMPATIBLES: <b>Oficinas en la categoría de despachos profesionales y locales de oficina</b> ; Recreativo; Garaje y almacén en planta baja y planta sótano; Hostelería. PROHIBIDOS: Industriales y primarios	
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS :	1,5 plazas cada 100m <sup>2</sup> de oficina 4 plazas cada 100m <sup>2</sup> de comercial si la superficie de venta supera los 750 m <sup>2</sup> si no los supera 1,5 plazas cada 100 m <sup>2</sup>	



## 2-2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

Tal como se cito anteriormente, el vigente Plan General establece la necesidad de formular un estudio de detalle para la totalidad de cada una de las manzanas con Uso Comercial y Tipología AV-1p\*.

Para la manzana que nos ocupa, ya se encuentra edificado un 50%, quedando el resto libre.

Solicitado a los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, si existía Estudio de Detalle en la Manzana de Referencia, se comunica que no consta en los archivos su formulación ni tramitación.

Por tanto para cumplir debidamente lo establecido por el Plan General, será preciso formular y tramitar el correspondiente estudio de detalle, en este caso para lo que resta de la manzana sin edificar, teniendo en cuenta, no obstante, la edificación existente a los efectos de enrasas de cornisas, y en la medida de lo posible conjunción de criterios de implantación de fachadas.

En cuanto a la finalidad del estudio de detalle, a tenor de lo establecido en el art 38 del DL 1/2000, su planteamiento debe obedecer a la ordenación del volumen permitido por el Plan General y el enrase de cornisas, en la medida de lo posible, con la edificación existente.

Respecto al volumen permitido, se ha de considerar que será el resultante de aplicar la regulación máxima de altura (Art 4.4.11 Normas pormenorizadas PGO) respecto a las calles a las que da frente la parcela. Respecto a la edificabilidad, en la medida que el Plan Parcial de los Cardones ha sido derogado por el PGO (según se establece en la propia ficha de los cardones), no operan las edificabilidades establecidas en aquel documento, considerando para determinar la que corresponde a la parcela, lo establecido en la Ordenación específica de la ficha y en las normas de ordenación pormenorizada (Art 4.3.1), resultando:

Edificabilidad (Superficie de parcela X 1 planta) + ( 5m x longitud de fachada a autopista)

## 2-3.- LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE

**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.

### **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.

### **Reglamento de planeamiento Urbanístico (RD 2159/1978 de 23 de junio)**

De acuerdo a lo establecido en la disposición transitoria décima del DECRETO Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, En tanto se desarrollan disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en este Texto Refundido, los Reglamentos estatales de Planeamiento y de Gestión Urbanística.

Por Tanto es de aplicación con carácter supletorio, en todo lo que no contradiga al DL 1/2000, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2159/1978 de 23 de junio), en adelante RPU

“Art-66.-Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuara, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle , justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el nº3 del artículo anterior
3. Planos a escala adecuada y como mínimo a 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.”

## **PLAN GENERAL DE ORDENACION DE GRANADILLA DE ABONA**

El presente estudio de detalle se ajusta y se apoya para su propuesta al Plan general de Granadilla de Abona, y especialmente:

### Normas Urbanísticas Generales

#### **Art. 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 legalmente.

#### Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

##### **Art. 4.3.1. Superficie edificada computable.**

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; las plantas intermedias diáfanas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

##### **Art. 4.4.10. Medición de la altura.**

...//...

3. En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que **puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.**



### 3.-ANALISIS DE LA PROPUESTA

#### 3-1.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

Tal como se cito anteriormente, la finalidad del estudio de detalle se ciñe *prácticamente a plantear la transición en fachada, de la edificación existente que ocupa el 50% de la manzana, y la edificación que regula el presente documento.*

La parcela presenta una primera fachada (Fachada sur-autopista) con una longitud de 40ml y una diferencia de nivel entre el punto mas alto y el mas bajo de la rasante, de **1,08ml**. Sensiblemente perpendicular a la anterior (89°), tenemos la segunda fachada (Fachada Oeste ) que también da frente a sistema viario rodado publico, presentando una longitud de 25,04 ml y una diferencia de nivel entre el punto mas alto y el mas bajo de la rasante, de **2,97 ml**. La tercera fachada, o fachada trasera ( Fachada Norte) linda con sistema viario publico peatonal, en una longitud de 39,63ml y una diferencia de nivel entre el punto mas alto y el mas bajo de la rasante, de **3,36 ml**.

Los artículos que se citan a continuación, corresponden a las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO de Granadilla de Abona.

Atendiendo a los desniveles citados, a efectos de plantear las altura reguladoras máximas, se estará a lo dispuesto en el Art. 4.4.10-1 para la alineación de la fachada Sur y a lo dispuesto en el Art. 4.4.10-2 , para las dos restantes. Por aplicación de los artículos citados, resultan los planos superiores que no puede superar la edificación (parte baja del forjado de la ultima planta según Art. 4.4.9-1), que se reflejan en el plano de ordenación en el grafico alturas máximas. La ordenación especifica de la parcela (ficha de los cardones) establece la altura máxima en **9m**.

Respecto al nº de plantas, la ordenación especifica la limita a una planta, excepto en la franja de cinco metros de ancho a partir de la alineación de fachada a la autopista ( fachada-Sur) donde se permiten DOS PLANTAS de altura. Por otra parte el Art. 4.3.6-4 establece que los núcleos de escalera se excluyen de la medición de altura, a efectos del numero de plantas.

Por tanto, de la regulación de altura y nº de plantas máximo establecido, resultan las secciones tipo a las que ha de ajustarse la edificación que se plantee. Se reflejan en el plano de ordenación en los gráficos secciones tipo.

Respecto a la edificabilidad, entendemos que es innecesario justificar que no se amplia, si previamente se ha justificado el cumplimiento de alturas máximas y nº de plantas, al ser la tipología edificatoria de edificación cerrada alineada a vial (Recuérdese que el Plan parcial ha sido derogado a la entrada en vigor del Plan General, tal como establece la ficha correspondiente a los cardones ) . No obstante, y a titulo meramente indicativo se establecen los cálculos y comparación de edificabilidad resultante de la aplicación de la tipología y numero de plantas, así como la resultante de la propuesta de estudio de detalle, consecuencia de la



aplicación de las alturas edificatorias y número máximo de plantas establecido por las Normas de Ordenación pormenorizada.

En el apartado siguiente, se refleja el cuadro comparativo.

### 3-2.- ADAPTACION A LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE. CONCLUSION

La edificación a desarrollar en la parcela de referencia, se ajustará a las alturas y número de plantas que se recogen en el plano de ordenación del presente estudio de detalle.

El comparativo de alturas permitidas y propuestas, así como de edificabilidades resultantes es el siguiente:

Superficie de parcela: **993,93 m<sup>2</sup>** (mínimo permitido 200m<sup>2</sup>)

Ocupación: **100%** (permitido 100%)

Alturas:

- 1.- En fachada Sur : **2 plantas- 9 metros** (permitido 2p/9m)
- 2.- En fachada Oeste : **1 plantas/9 metros y 2 plantas/9m** en núcleo de escalera (permitido 1p/9m , se excluyen núcleos de escalera Art 4.3.6-4).
- 3.- En Fachada Norte: **1 planta/9 metros** ( permitido 1p/9m , se excluyen núcleos de escalera Art 4.3.6-4).

Edificabilidad:

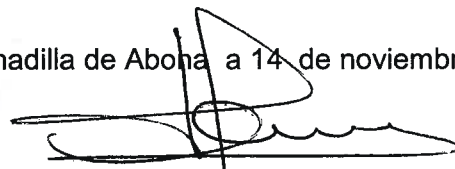
PERMITIDA:

(**993,93 m<sup>2</sup>** x 1 Planta) + (40 ml x 5m x 1 Planta) = **1.193,81 m<sup>2</sup>e**

PROPUESTA E.D.: **1.183,74 m<sup>2</sup>e** (según plano de ordenación)

De acuerdo a lo expuesto en los apartados anteriores, se puede concluir que el presente estudio de detalle se adapta a lo establecido por el Plan General de Ordenación de Granadilla de abona, y cumple con lo establecido en la legislación Urbanística Vigente.

San Isidro, Granadilla de Aboá a 14 de noviembre de 2007



**Pedro Luis Rodríguez Hernández**  
Arquitecto



Diligencia: se extiende para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle de parcelas en el ámbito de actuación Urb. Los Cardones, promovido por R.H. CUENCA S.L., contando con 12 folios y 3 planos, habiendo sido ajustado inicialmente por acuerdo de la Junta Local de fecha 10-07-08. -

francés de Abona y Espinhe 2008. -

El Secretario,



### B.- PLANOS

Diligencia: se extiende para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle de parcelas en el ámbito de actuación Urb. Los Cardones, promovido por R.H. CUENCA S.L., contando con 12 folios y 3 planos, habiendo sido ajustado inicialmente por acuerdo plenario de fecha 25-09-08. -

francés de Abona 13 Octubre de 2008. -  
El Secretario por,



CULMINADA.- Se extiende para hacer constar que las presentes fotocopias numeradas desde el ..... hasta el 12....., con el sello de esta Secretaría, son reproducción de su original.

Granadilla de Abona,

**El Funcionario**

