



ESTUDIO DE DETALLE U.A. TRINCHERA 3

El Médano
Granadilla de Abona

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el presente Documento denominado "Estudio de Detalle U.A. TRINCHERA III.- Memoria Justificativa" en el Médano-Granadilla de Abona, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2023.

Firmado

Granadilla de Abona, a la fecha de la firma del documento.
El Secretario Accidental



2



Í N D I C E D E L D O C U M E N T O

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.-AUTOR DEL DOCUMENTO	04
2.-AUTORES DEL ENCARGO	04
3.-ANTECEDENTES.....	04
4.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	06
5.-JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO VIGENTE	09
6.-ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	19
7.-CONCLUSIÓN	23

PLANOS

Planos de Información

Planos de Ordenación

Firmado



1.-AUTOR DEL DOCUMENTO:

Andrés Monje Batista, arquitecto colegiado en el COAC, con Nº1549, con domicilio profesional en Santa Cruz de Tenerife, en la Calle Puerta Canseco 35-CP 38003, y con correo electrónico arquimonje@arquired.es

2.-AUTORES DEL ENCARGO:

Se redacta el presente documento por encargo de la Junta de Compensación Trincheras 3, con CIF 78598430 representada por su presidente don José Enrique Vázquez Suarez con NIF 32774703W y domicilio para notificaciones en el de la propia Junta, de conformidad con el acuerdo adoptado por la Asamblea General de la Junta de Compensación en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de septiembre de 2020.

No obstante el acuerdo al que se ha hecho referencia en el apartado anterior, y por petición expresa posterior del Sr. Concejal de Urbanismo y representante municipal en la citada Asamblea de la Junta, el importe de los honorarios y costes de este estudio de detalle no se hará a cargo de la cuenta de la Junta de Compensación, por lo que se abonará exclusivamente, según acuerdo de las partes, por Inversiones La Jaquita y hermanos Dehesa Álvarez en un cincuenta por ciento (50%) de su importe, y el restante cincuenta por ciento (50%) por Médano Costa Sur, S.L. con CIF B38610580. Si bien las modificaciones que se solicitaron por el Ayuntamiento en 2023 del “Estudio de Detalle Trincheras 3” han sido abonadas en su totalidad únicamente por Médano Costa Sur S.L. Quien lo presenta como miembro de la Junta de Compensación Trincheras 3.

Firmado

3.-ANTECEDENTES

A. Sobre la GESTIÓN Y EJECUCIÓN de la UA TRINCHERA 3

Tras el Establecimiento del sistema de ejecución privada de Compensación y la constitución de la Junta de Compensación de UA Trincheras 3, se debe citar:

En sesión de 16 de abril de 2019, la Junta de Gobierno Local acuerda la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación (antes de compensación) de la UA Trincheras 3 (documento de marzo de 2019) y del Proyecto de Urbanización, condicionando en este caso su eficacia a que se cumplan ciertas condiciones en su ejecución, recogidas en el consiguiente apartado del acuerdo (publicado en el BOP nº 60, de 17-05-2019).

B. Sobre la tramitación de anteriores versiones del Estudio de Detalle

ANDRES MONJE BATISTA arquitecto
MARZO 2023



Como ya se expresó en el apartado 2 anterior, la Asamblea General de la Junta de Compensación Trincheras 3, acordó encargar la redacción del presente Estudio de Detalle, en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de septiembre de 2020.

El Estudio de Detalle inicial se presenta en el Ayuntamiento de Granadilla de Abona el día 3 de noviembre de 2020, con solicitud de tramitación (Reg. entrada nº 41342).

Firmado



Tras mantenerse varias reuniones con los técnicos de la O.T.M., el servicio municipal correspondiente emite informe desfavorable, con indicación de contenidos a subsanar o a clarificar, así como una serie de observaciones y consideraciones respecto al documento inicialmente presentado.

El citado informe se transcribe en escrito del Sr. Concejal de Urbanismo, de fecha 22 de diciembre de 2020 (Reg. salida nº 37269, de 28-12-2021), notificado el siguiente día 18 de enero de 2021, y mediante el cual se requiere la subsanación de lo indicado por el servicio técnico.

Los aspectos a incorporar consistían principalmente en:

--Completar o adaptar los volúmenes edificables, ampliando su ámbito a la transición entre suelo urbano consolidado y el no consolidado, donde exista contacto entre zonas de edificación con jardín privado y proponiendo la consideración de esta manzana como Unidad Urbana Equivalente.

-- Analizar la transición entre la edificación en la parcela IV-1 y el suelo urbano consolidado colindante así como la implantación de la edificación de la parcela IV-4 con la situada en la calle La Gaviota nº 12.

-- Valorar las determinaciones del artículo 4.2.14 de las N.U.O.P en la relación con el Proyecto de Compensación para las plantas sótanos, analizando y reflejando gráficamente tales ocupaciones en planta sótano (que autoriza explícitamente el proyecto de compensación ya aprobado) en relación con las edificaciones en suelo urbano consolidado que se encuentran en la calle La Gaviota y redactar un apartado para justificar el aumento de las alturas en los puntos donde van las puertas de garajes.

.-Determinadas observaciones sobre la justificación de una aparente reordenación de volúmenes y no coincidencia de secciones con referencia a planta en el plano P2 y P8 (presentado en el primer documento)

.-Estimar conveniente que el entorno sea propio de ciudad jardín, proponiendo una serie de parámetros técnicos a los jardines privados de las edificaciones.

.-Y estimar también conveniente pronunciarse como afecta la alineación a cornisas de las edificaciones a construir en la U.A. Trinchera III, objeto del Estudio de Detalle a las parcelas de las calles Miguel el Pescador y La Gaviota

ED febrero 2021 y requerimiento de mayo de 2021

El referido requerimiento motivó la presentación de documentación complementaria y correcciones, con fecha 12-02-2021 (Reg. entrada nº 6568), para cumplimentar lo solicitado.

Firmado



Sobre el ED inicial de noviembre de 2020 y la documentación presentada en febrero de 2021, se emitió el correspondiente informe técnico, con fecha 13-04-2021, en el que se transcribe el texto sobre el Objeto del ED y su Contenido, y se aportan referencias de la normativa de aplicación y sobre su cumplimiento, tanto de la legislación como de las determinaciones de ordenación aplicables. Y a continuación se expresan las conclusiones del informe.

Todo ello se reproduce en el escrito del Sr. Concejal de Urbanismo, firmado con fecha 05-05-2021, y registro de salida del día siguiente 06-05-2021, y mediante el cual se cursó requerimiento para subsanar lo recogido en las conclusiones del referido informe técnico.

ED mayo 2021 y requerimiento de agosto de 2021

El 25 de mayo 2021 se suscribe por el técnico redactor, con firma electrónica, la nueva versión de la documentación del ED, con incorporación de esquemas normativos de secciones y otros documentos.

Al respecto se recibe Requerimiento de agosto 2021, al que responde el presente documento de ED. En dicho requerimiento, se reproduce el informe técnico emitido, en cuyas Conclusiones constan en 7 apartados las subsanaciones o correcciones a realizar.

4.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente ED tiene por objeto completar, adaptar y/o ajustar determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano de parte de la unidad de actuación UA Trinchera 3, cuyo ámbito está delimitado por el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona, aprobado definitivamente por la COTMAC mediante acuerdos de 25 de junio de 2003 y 26 de enero de 2005 (BOC de 6 de abril de 2005), y siendo publicada su normativa en el BOP de 29 de abril de 2005 .

Firmado

La citada UA cuenta con Proyecto de Reparcelación (antes, de Compensación) y Proyecto de urbanización (en curso de ejecución), que fueron aprobados definitivamente mediante acuerdo del Pleno municipal de fecha 16 de abril de 2019.

Las principales circunstancias que motivan este ED, son las siguientes:

- A. Resulta conveniente viabilizar el aumento de la dotación mínima de aparcamientos exigida en las parcelas de uso Residencial Colectivo de toda la UA Trinchera 3(en la parte actual no construida), con la Ocupación del subsuelo de la superficie total de las parcelas, según las condiciones normativas particulares de la tipología de edificación Alineada a Vial, recogidas en el artículo 4.4.8 apartado 2 Plantas de sótano, de las NUOP del PGOU de Granadilla.
- B. Se considera procedente resolver de forma adecuada la relación de los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en las parcelas que conforman la fachada hacia el mar



tanto en la alineación de la calle la Gaviota como a la calle Suecia , con

propuestas concretas de enrase a cornisa (artículo 4.4.10 apartado 3) en éstas de manera que generen un resultado estético óptimo, consiguiendo un lienzo que dará al municipio y al barrio del Médano mas calidad arquitectónica y urbanística .

- C. Posibilitar el desarrollo conjunto de la edificación proyectada, y ejecutada en parte, con frente a PZ-II, calles Suecia y La Gaviota, ocupando la parcela IV-1 de la UA Trinchera 3 y la colindante de suelo urbano consolidado situada en esquina de calle Suecia con calle La Gaviota.

Actualmente, son parcelas distintas (y así constan en Catastro y Registro de la Propiedad). Y tienen diferente régimen del suelo, lo que el ED no puede modificar. Sin embargo, sí puede establecer condiciones de ordenación pormenorizada de aplicación común a ambas parcelas, en las determinaciones propias de este instrumento complementario. La agrupación de ambas parcelas para formar una parcela única deberá realizarse a través del procedimiento y la autorización municipal pertinente.

- D. Parece necesario unificar criterios y establecer o completar condiciones para el ajardinamiento y tratamiento de los jardines privados delanteros o interiores, para lograr un resultado conjunto adecuado de estos elementos en las parcelas de la misma manzana, dada la incidencia que tendrán en la percepción de la plaza PZ-II.

A tal fin y de conformidad con lo señalado, el objeto del presente estudio de detalle 2023, lo componen básicamente cinco actuaciones:

1.- Completar las alineaciones y rasantes de las futuras edificaciones correspondientes a las parcelas II-1 y II-2 así como la IV-1 y solar medianero con ésta (fachada a la calle Suecia) y conjuntamente las parcelas IV-1, IV-2,IV-3,IV-4 incluyendo a modo de remate el solar medianero con ésta ultima fuera de la unidad(actualmente desmontado)(fachada al mar) haciendo hincapié en las referidas a los sótanos de los futuros edificios de manera que se puedan ocupar los retranqueos de éstos para así aumentar la dotación mínima de aparcamientos exigidos y consecuentemente ajardinar ese espacio según indica el PGOU en sus normas pormenorizadas (Art.4.4.8 apartado 2), ya que la demanda en la zona de garajes y trasteros es extremadamente necesaria para el buen funcionamiento de ésta(la zona está rodeada de edificios antiguos que muchos de ellos no tienen garajes, es una zona muy sensible al turismo náutico de manera que soporta un tráfico de usuarios muy alto, soportar el tráfico de usuarios de la playa en verano, fiestas populares, etc...).

2.- Ordenar los volúmenes para materializar de manera más racional las edificabilidades determinadas en el actual Plan General Vigente y consecuentemente las descritas en el resultado de la gestión de la U.A. Trinchera III (ya aprobada), por lo que se propone un enrase a cornisa en las manzanas ya citadas en la zona de trinchera III, que generará un mejor resultado estético de la ciudad y de las futuras edificaciones, siendo de vital importancia el apoyo en las rasantes.

Firmado



4.- Unificar las condiciones de la parcela IV-1 junto con el solar medianero situado en suelo urbano consolidado al existir una edificación conjunta en estructura, para lo cual se advierte de la exigencia de una agrupación de fincas para poder promoverla.

5.-Proponer el ajardinamiento de los jardines privados vinculados a las viviendas en un porcentaje del 70% de estos espacios, dejando el 30% restante para accesos y/o similares, para lo cual y tal como se grafían en los planos adjuntos se establece una potencia de tierra vegetal mínima de 30 centímetros, recomendando para la zona vegetación preferentemente baja ya que la gran masa que rodea al ámbito contara con arboles de gran porte que no solo darán sombra a la zona sino que ayudaran a un Médano mas sostenible.

En conclusión, para ordenar el conjunto, se pretende dar una respuesta volumétrica a los frentes o alzados al mar mediante las fachadas que ofrecen ese lienzo desde las calles Suecia y la gaviota (al estar encima de ésta ultima), de manera que con estricto cumplimiento de las normas pormenorizadas del PGOU consigamos dotar de mas aparcamientos mediante la ocupación total de los sótanos (ya previsto en las indicaciones del proyecto de compensación aprobado) garantizando el ajardinamiento de los retranqueos.

Todo lo anterior viene amparado en los artículos 150 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y los espacios naturales protegidos de Canarias y 85 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, con el siguiente tenor:

Es objeto de los Estudios de Detalle, el completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizables, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

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 (en similar sentido, el anterior artículo 38 D.L 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias).

Firmado

Respecto a este marco legal recogido en los artículos 150.1 y 2 de la LSENPC y 85.1 y 2 del RPC, sobre el objeto y alcance de los ED, se considera conveniente realizar un esquema a partir de la traslación de lo dispuesto en dichos preceptos, como se aporta a continuación.

El objeto del ED es:

Completar - Adaptar (Reajustar, dice el TR PGO)

Determinaciones de ordenación pormenorizada (del TR PGO)

Sobre:



Alineaciones y rasantes Volúmenes edificables
Ocupaciones y retranqueos accesibilidad y eficiencia
energética.

Regular (directamente, no completar o adaptar):

Aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de
urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás
obras y elementos urbanos complementarios
Si están definidos en la ordenación pormenorizada.

Y todo en ámbitos de: manzanas o unidades urbanas equivalentes
(De suelo urbano, en este caso)

Este esquema del objeto y el alcance del ED es traslación de lo expresado en el artículo
150.1 y 2 de la LSENPC.

Los apartados números 1 de ambos preceptos citados se refieren a las indicadas
determinaciones de ordenación antes relacionadas, y que constituyen la principal
función de los ED. Y los apartados números 2 de los mismos artículos mencionados, son
los que añaden los aspectos y características que los ED pueden regular.

Ambas disposiciones recogen separadamente unos y otros contenidos, diciendo en el
número 2 que pueden regular, no completar ni adaptar, sino regular. Y señalando que
esos aspectos y características objeto de los ED deben estar “definidos en la ordenación
pormenorizada”.

Firmado



5.-JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE – LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

De las alineaciones que se derivan de los planos de ordenación (OP-15.1 y OP-15.2), resultan las superficies siguientes:

	m²s	m²c	CP	Uda
A.V.(4P-4P*)/Res. Colectiva	4.900,98	12.783,50	1	12.783,60
CJ3 (7) /Res. Colectiva	1.712,54	1.698,70	1,5	2.548,05
PLAZA y AREA AJARDINADA	2.543,34			
VIARIO	1.472,40			
TOTAL	10.629,26	14.437,20		15.286,55

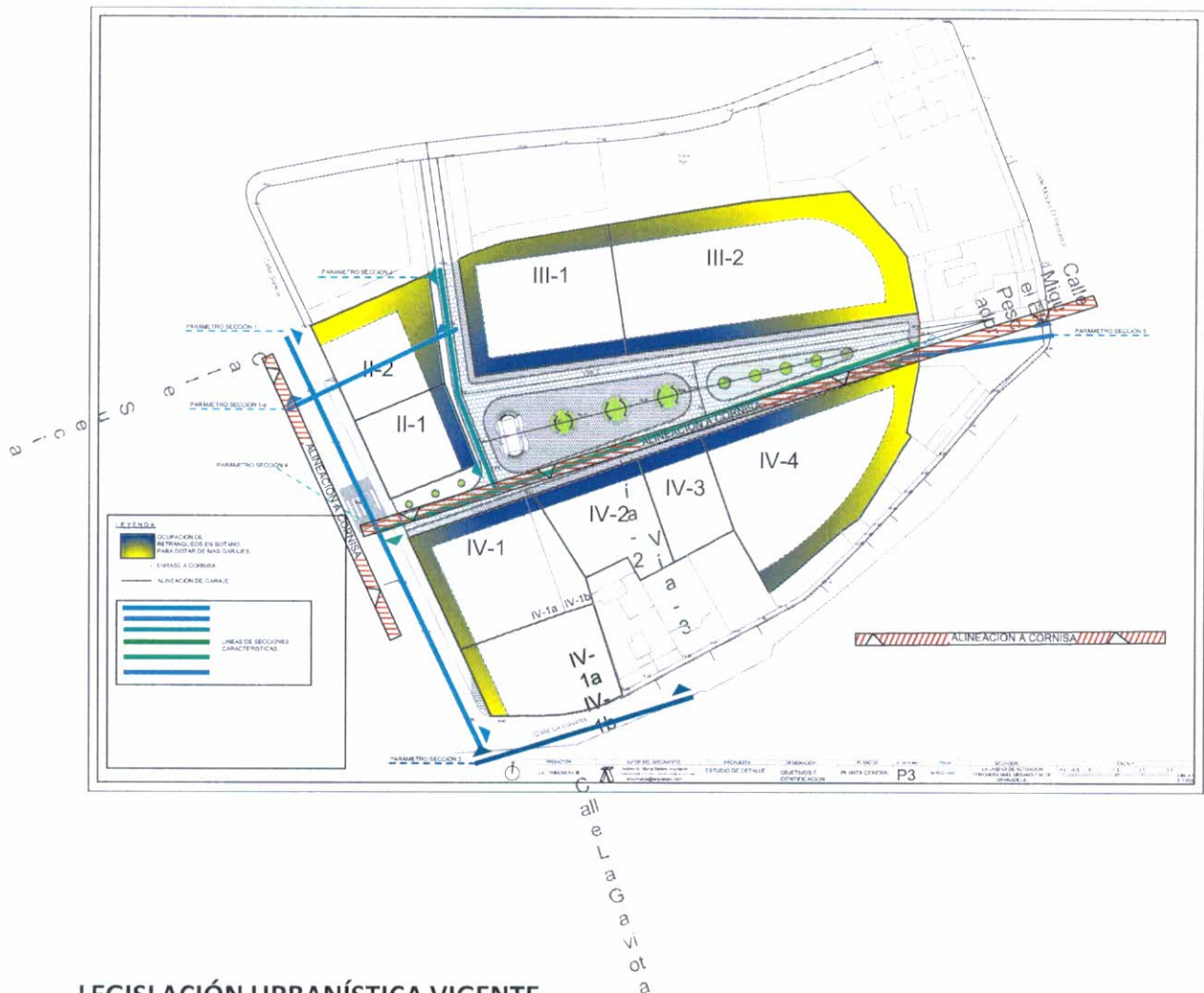
Analizado la ordenación vigente y aprobada tanto de la Unidad de Actuación como del PGO, observamos que podrían existir una serie de puntos conflictivos a la hora de implantar las futuras edificaciones, si no se deja constancia formal y totalmente explícita sobre éstos, los cuales se detallan a continuación:

1.-OCUPACION DE LOS JARDINES EN SOTANO de todas las parcelas de la unidad de actuación Trinchera III, definiendo rasantes de las futuras edificaciones así como de sus jardines correspondientes a las parcelas II-1 y II-2 así como la IV-1 y solar medianero con ésta (fachada a la calle Suecia) y conjuntamente las parcelas IV-1, IV-2,IV-3,IV-4 incluyendo a modo de remate el solar medianero con ésta ultima (actualmente desmontado)(fachada al mar) (la ocupación en sotano será todo el ámbito de los solares de la unidad de actuacion), a la vez que se ajardinaran superficialmente y según establece el PGOU de Granadilla (Art 4.4.8 apartado 2) hito que se establece el proyecto de compensación aprobado de la U.A. trinchera 3.

Firmad

2.- DEFINIR EL ENRASE A CORNISAS DE LAS MANZANAS II, Y IV DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN TRINCHERA III

3.-MANIFESTAR QUE ESTE DOCUMENTO NO LIMITA EL NUMERO DE PLANTAS DE SÓTANO A CONSTRUIR, al igual que no se determina en el planeamiento general municipal. Por tanto, lo que recoge al respecto este ED únicamente se hace de modo esquemático y con carácter indicativo.



LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los E.N.P. de Canarias (LSENPC)

La LSENPC, en su artículo 27. *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos*, refrenda lo dispuesto por la legislación estatal básica (artículo 12.2 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), pues este artículo de la LSENPC, en su apartado 2, expresa:

2. Las facultades anteriores alcanzan el suelo y el subsuelo de los terrenos de que se trate hasta donde determine el planeamiento, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que imponga la protección del dominio público.

En cuanto a la regulación de los **Estudios de Detalle**, se citan:

- Artículo 134.1,a) que los señala como instrumentos complementarios de ordenación urbanística.



- Artículo 150 (y 85 del Reglamento de Planeamiento) referidos a su objeto y que ha sido detallado en el apartado 4 de este documento.
- Artículo 140.2 referido a su contenido documental, compuesto por la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC), aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre:

Se citan los siguientes artículos:

Artículo 2.- Clases de instrumentos de ordenación, ap. 2 Instrumentos de ordenación urbanística: E) Instrumentos complementarios, letra a) Estudios de Detalle (ED).

Artículo 85. Objeto y límites. (De los ED, que reproduce el artículo 150 LSENPC)

Artículo 86, referido al procedimiento:

La iniciativa corresponde a la Administración y a los particulares.
Para su elaboración y aprobación se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme a su objeto, con las siguientes particularidades:

- a) Se presentará borrador acompañado de la documentación acorde a su objeto.
- b) Si la documentación fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
- c) La aprobación inicial corresponde a la junta de Gobierno previo informe técnico y jurídico.
- d) Se someterá a información pública por plazo de un mes.
- e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.
- f) Se solicitarán los informes preceptivos.
- g) Procedimiento para contestación de alegaciones.
- h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno previo informe técnico y jurídico.
- i) Efecto del transcurso de los plazos sin que se hubiere adoptado acuerdo.
Su publicación es necesaria para su entrada en vigor.

Firma

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE GRANADILLA DE ABONA

El presente Estudio de Detalle se ajusta y se apoya para su propuesta en el Plan General de Granadilla de Abona, y especialmente en cuanto a su normativa:

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

Título Primero. Desarrollo de la ordenación pormenorizada

Capítulo 1. Determinaciones para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano

Art. 1.1.1. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

La delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, según los diferentes supuestos que se contemplan, puede tener las siguientes finalidades, que se corresponden con los instrumentos que se señalan en cada caso:

(...)

d) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un Estudio de Detalle, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

Título Cuarto Parámetros y condiciones de la edificación

Capítulo 1 Determinaciones generales

Art. 4.1.2. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.

2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:

- a) En relación a la parcela.
- b) Edificabilidad y aprovechamiento.
- c) Condiciones particulares de las diferentes tipologías.

Art. 4.1.3. Tipologías edificatorias

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

a) Alineada a vial (AV)

Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a la profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior. Las edificaciones alineadas a vial podrán adosarse unas a otras formando fachadas continuas (edificación cerrada) o bien dejar espacios libres entre ellas del modo que se determine en las condiciones particulares.

Art. 4.1.5. Dotación de aparcamientos



1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar con un frente mínimo igual o superior a 12,80 metros y 250 m² de superficie de parcela, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.
2. La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:
 - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda. (...)

Capítulo 2 *Conceptos y condiciones en relación a la parcela*

Este capítulo 2 sobre *Conceptos y condiciones en relación a la parcela*, que desarrolla lo enunciado en el apartado 2, b) del artículo 4.1.2, antes transcrito, incluye 19 artículos aplicables en cualquier tipología. Sólo se citan aquí los que guardan relación con el objeto del presente ED y con sus contenidos.

Art. 4.2.1. Parcela. Definición y tipos

1. *Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.*
(...)

4. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

Art. 4.2.6. Referencias planimétricas de las parcelas

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas se mencionan las siguientes referencias planimétricas:

a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.

c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación de fachada: es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Podrá coincidir con la alineación exterior o pública.

Firma



(...)

Art. 4.2.7. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

a) Rasante: es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

b) (...)

c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Art. 4.2.8. Otras referencias de la edificación.

En la regulación de la edificación contenida en estas Normas se emplean también otras definiciones, que se señalan a continuación:

a) Cerramiento: es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos, o entre aquéllas y el terreno no urbano.

b) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos volados.

c) Medianera: es la pared lateral que señala el límite entre edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

d) Planta baja: es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio. (...)

Art. 4.2.9. Separación a linderos o retranqueos.

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente a la situación siguiente:

a) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

Firmado



Art. 4.2.14. Ocupación del subsuelo

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, tal como se indica en el artículo 4.2.14 apartado 2 de las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizadas del PGOU de Granadilla de Abona

Art. 4.2.15. Ocupación por construcciones auxiliares.

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales. Sólo se permiten construcciones auxiliares en aquellas zonas y tipologías en las que se admitan expresamente.

Art. 4.2.18. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados.

Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma en la parcela, salvo las excepciones contempladas específicamente en esta normativa.

Art. 4.2.19. Adaptación topográfica.

(...)

2. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidados en parte, el del total de la superficie de las parcelas no edificadas, 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 topográfico coherente con los criterios de estas Normas sin que ello produzca, en ningún caso, un aumento de la superficie edificable establecida.

Firmad

Capítulo 3 Conceptos y condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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;** las plantas intermedias diáfanas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los elementos ornamentales en



cubierta; y la superficie inclinada, si carece de posibilidad material de uso o esta destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos. (...)

Art. 4.3.6. Altura de la edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.

2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:

a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.

b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.

3. (...)

4. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

5. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada conforme a las definiciones anteriores, sólo podrán admitirse las construcciones técnicas o auxiliares condicionadas a las limitaciones que se puedan establecer en las Ordenanzas de Edificación. Se prohíben los cuartos de lavaderos, almacenes y similares.

Art. 4.3.7. Plantas de sótanos

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de suelo exterior definido.

2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.

3. En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el terciario salvo los establecimientos existentes autorizados que cumplan con la legislación sectorial correspondiente. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.

4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Firmado

Capítulo 4 Condiciones de la edificación alineada a vial.



Art. 4.4.3. Alineaciones

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinan en el planeamiento de ordenación remitida o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. Las edificaciones en esquina con frente a vial que no tengan establecido jardín delantero o que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer una alineación en chaflán, salvo en los supuestos de edificios catalogados y pre-catalogados. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros.

(...)

Art. 4.4.4. Retranqueos de la edificación

(...)

2. Los retranqueos de la edificación se señalan en los planos de ordenación pormenorizada.

(...)

5. Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y no fuera menor de 2,50 metros, el testero que sobresalga se retranqueará del lindero 3,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

Art. 4.4.5. Jardines delanteros.

En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra tendrá el carácter de jardín delantero.

Art. 4.4.6. Jardines interiores.

En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templete y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% del jardín interior ni 30 metros cuadrados contruidos como máximo. La altura máxima de las mismas se establece en 2,70 metros.

Firmad

Art. 4.4.7. Planta baja.

El nivel de la planta baja podrá situarse hasta 0,60 metros por encima de la rasante de la alineación exterior, cuando el uso no sea residencial, y hasta 1,20 metros cuando el uso de la planta baja sea residencial. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Art. 4.4.8. Planta sótano

1. Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos en fachada (jardines delanteros).

2. Los retranqueos a linderos solamente podrán ser ocupados en sótano cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamiento exigida y se garantice el ajardinamiento de sus cubiertas



Art. 4.4.9. Altura máxima de la edificación.

1. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.

Una planta y/o 4,00 metros.

Dos plantas y/o 7,10 metros.

Tres plantas y/o 10,20 metros.

Cuatro plantas y/o 13,30 metros.

Cinco plantas y/o 16,40 metros.

2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada; en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos, en los instrumentos de ordenación remitida o en los de planeamiento de desarrollo, según el ámbito y el supuesto de que se trate.

Art.4.4.10 Medición de la altura.

1. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 2,50 metros.

2. Si la diferencia de rasante fuera superior a 2,50 metros, la altura se medirá colocando la altura reguladora sobre la rasante a 6,00 metros del borde más bajo del solar, proyectando horizontalmente esta altura sobre la vertical levantada sobre el borde más bajo del solar y trazando una paralela a la rasante desde dicha proyección.

La edificación se encontrará por debajo de esta paralela a la rasante. El escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio tratarlo como fachada.

3.-En los casos 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.

Firmado

Art. 4.4.12 Actuaciones en manzanas completas

Cuando se actué por manzanas completas, se podrá alterar la ordenación pormenorizada establecida mediante Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se podrá superar en más de una planta la altura establecida.
- b) No se podrá aumentar la superficie edificable.
- c) Se permite variar la ocupación y establecer retranqueos cuando éstos no estuvieran establecidos. No se permite eliminar los retranqueos en fachada previamente establecidos.

Art. 4.4.13. Actuaciones en manzanas semiconsolidadas

Cuando se actué en manzanas consolidadas en parte por la edificación, se podrá alterar la ordenación pormenorizada establecida mediante Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:



- a) El ámbito del Estudio de Detalle deberá ser del total de la superficie de las parcelas no edificadas.
- b) No podrá aumentar la superficie edificable derivada de la ordenación establecida.
- c) Se permite variar la ocupación y establecer retranqueos cuando éstos no estuvieran establecidos o aumentar los existentes, siempre que no se generen medianeras en las alineaciones de fachada o interiores. No se permite eliminar los retranqueos en fachada o aumentar el fondo edificable previamente establecido.
- d) Se permite aumentar en una planta la altura máxima establecida, siempre que este aumento se produzca a una distancia superior a 5,00 metros de las alineaciones de fachada e interior

6.-ANALISIS Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La Propuesta de la intervención pretende dar respuesta a una zona del Medano para darle mas calidad arquitectónica, urbanística y ayudar a resolver el enorme problema que tiene este barrio a la hora de conseguir aparcar los vehículos con lo que se desplazan sus habitantes y turistas

Para ello este documento tiene tres objetivos:

1.-Autorizar la ocupación de los sótanos para ampliar los garajes por las causas ya descritas anteriormente según indica el artículo 4.4.8 apartado 2 de las Normas pormenorizadas del PGOU de Granadilla de Abona, para lo cual justificamos a continuación:

Superficies de retranqueo según parcelas:

Parcela II-1	: 47,53 mts ²
Parcela II-2	: 180,85 mts ²
Parcela III-1	: 238,72 mts ²
Parcela III-2	: 472,79 mts ²
Parcela VI-1	: 138,50 mts ²
Parcela VI-2	: 76,30 mts ²
Parcela VI-3	: 48,50 mts ²
Parcela VI-4	: 311,37 mts ²

Firmado

Total de Superficies de retranqueos: 1.514,56 mts²

Utilizando los criterios de la consejería de vivienda del gobierno de Canarias, que utiliza el parámetro de 25 metros² como media para obtener una plaza de garaje, obtenemos:

1.514,56 mts² / 25 mts² : 60 UNIDADES MAS QUE SE CONSEGUIRAN POR SOTANO CONSTRUIDO EN EL AMBITO (ver planos)



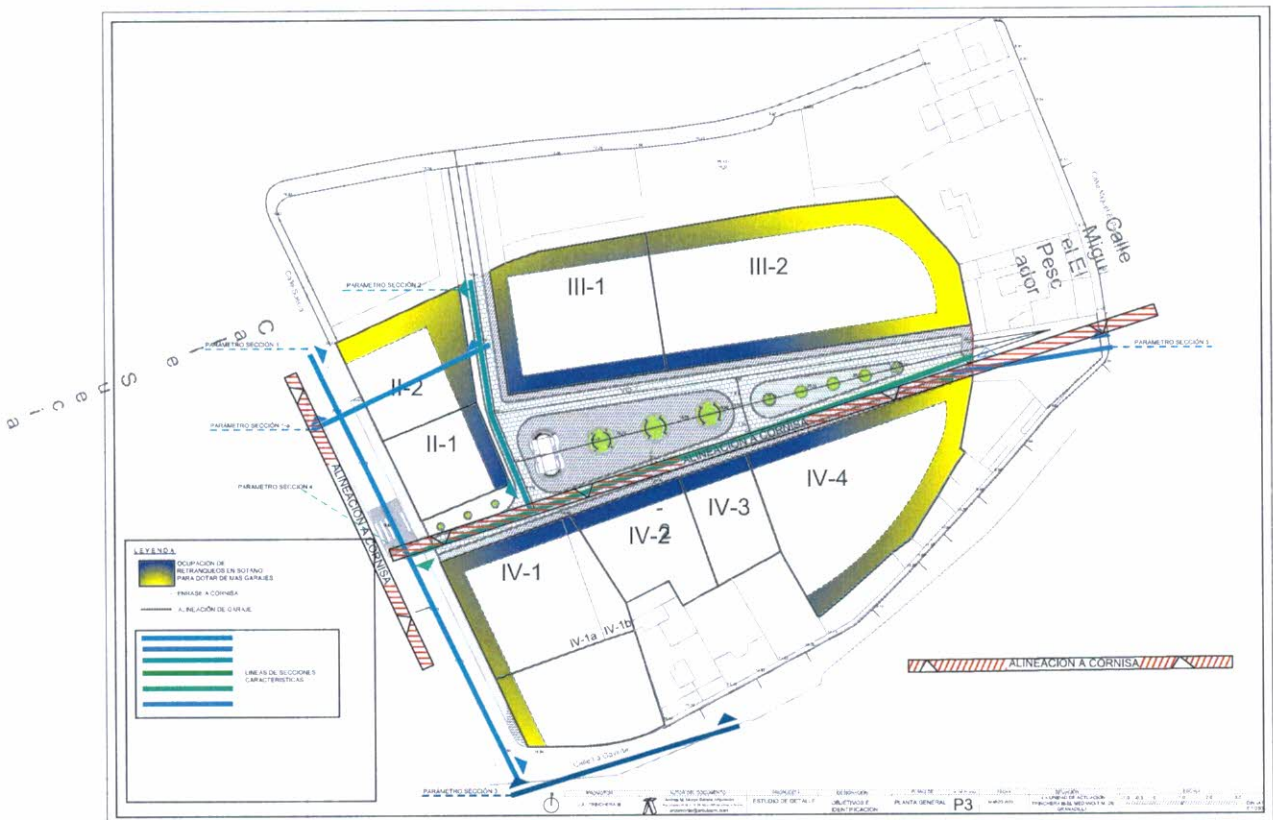
2.- Regularizar las fachadas al mar en la calle Suecia y alzado inmediatamente superior a la calle la Gaviota, consiguiendo esto con el enrase de cornisa de las parcelas y posibilitar el desarrollo conjunto de la edificación proyectada, y ejecutada en parte, con frente a PZ-II, calles Suecia y La Gaviota, ocupando la parcela IV-1 de la UA Trinchera 3 y la colindante de suelo urbano consolidado situada en esquina de calle Suecia con calle La Gaviota(ver planos)

a
-
3

3.-Para rematar esa alineación a cornisa se plantea dar frente y continuidad a la fachada del solar (solar actualmente desmontado que va desde la plaza a la calle El Pescador) que queda en el fondo de la plaza, que si no se regulariza dejaría un hueco enorme en ésta y rompería uno de los criterios de este documento, destrozando el Skyline que estamos buscando para dar mas calidad a la ciudad (ver planos)

LINEAS SE SECCIONES-ALZADOS REFERENCIADOS EN PLANTA, donde se manifiestan todos los hitos del presente estudio de detalle en los planos adjuntos

C
a
l
l
e
L
a
G
a
v
i
o
t
a



Firmado



**Diligencia: Se extiende para hacer constar que el presente Documento denominado "Estudio de Detalle U.A. TRINCHERA III.- Memoria Justificativa" en el Médano-Granadilla de Abona, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2023. Granadilla de Abona, a la fecha de la firma del documento.
El Secretario Accidental**

Firma



7.- CONCLUSIÓN

Debido a que, no modifica el destino urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento, no altera las condiciones del viario ni de los espacios libres, no contradice ni modifica las especificaciones normativas del PGOU, ni ocasiona ni altera las condiciones de los predios colindantes y 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, así como al proyecto de compensación de la U. A. Trinchera 3 ya aprobado y cumple con lo establecido en la legislación Urbanística Vigente.

PLANOS (ORDENACION E INFORMACION)

- P0.- SITUACION.
- P1.-INFORMACION URBANISTICA 1.
- P2.-INFORMACION URBANISTICA 2.
- P3.-OBJETIVOS E IDENTIFICACION EN PLANTA.
- P4.-SECCIONES CARACTERISTICAS 1.
- P5.-SECCIONES CARACTERISTICAS 2.
- P6.-SECCIONES CARACTERISTICAS 3.

Firma

ANDRES MONJE BATISTA
Arquitecto

Santa cruz de Tenerife a Marzo de 2023

**Firmado por MONJE BATISTA ANDRES
MARTIN - ***8083** el día
24/03/2023 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios**