

22/04/05

## MEMORIA

1. Promotor: Comunidad de Herederos Hermanos

Hernández Calzadilla.

2. Situación: La manzana objeto de estudio está situada en el límite Oeste de la Unidad de Actuación de Aguadulce (U.A. de Aguadulce) del Plan General de ordenación Urbana de Granadilla, en la zona de Los Abrigos, al suroeste del Aeropuerto Reina Sofía, y se

apoya en la carretera general El Médano-Los Abrigos TF-

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno el dia 27-10-2005, el cual actualmente en explotación, al Este con suelo rústico y

Parcela B, U.A. Aguadulce al Oeste con el núcleo residencial, que en la actualidad

Granadilla de Abona,

El Secretario,

constituye el núcleo de población de Los Abrigos.

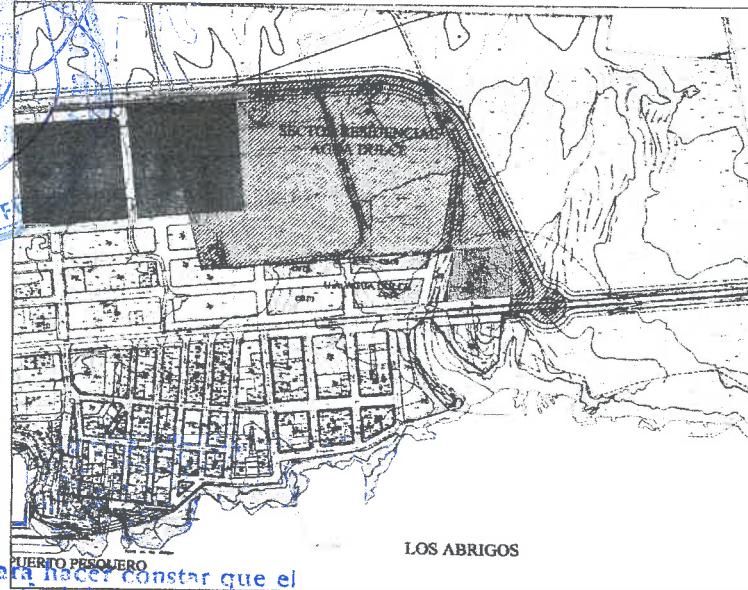


fig. 1. Plano de Situación

3. **Antecedentes:** En las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 7 de julio de 1.994 se recoge como suelo urbanizable la citada unidad, donde se dice que el sistema de actuación es el de Compensación y que se deben desarrollar los Proyectos de Compensación y de Urbanización para convertir los terrenos en urbanos.

La parcela objeto del estudio se califica en las citadas normas como "Manzana de casas con parcelación regular" con una edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se redactó el Proyecto de Compensación de Propietario Único visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el 18 de julio de 2.001 con el nº 54254. El Proyecto de Urbanización se redacta y visa por el C.O.A.C. el 28 de diciembre de 1.999 con el nº 48904, dicho proyecto se aprueba en Comisión de Gobierno del Ayuntamiento con fecha 3 de marzo de 2.002 y se comienzan las obras el 1 de abril de 2.004. En la actualidad están en fase de acabado, pendientes de las acometidas generales de: saneamiento, abastecimiento de agua, media y baja tensión y telecomunicaciones.

En base al artículo 4.4.12 Actuaciones en manzanas completas, que dice textualmente: "**Cuando se actúe 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."**

Como quiera que esta manzana cumple con las condiciones citadas, se plantea el Estudio de Detalle según se expone a continuación:

**4. Objeto y descripción de la propuesta:** Se pretende una modificación de la altura, manteniendo la edificabilidad de manzana de manera que el volumen resultante se adapte de una forma discreta al entorno y por otra rentabilizar de un modo más eficaz los metros cuadrados a construir,

La zona de los Abrigos se caracteriza por una construcción heterogénea, donde se entremezcla la autoconstrucción de las edificaciones más antiguas construidas con la calidad propia de su época, con las promociones más recientes de tipo bloque de tres plantas de promoción privada, como se puede apreciar

en las fotos que se adjuntan de calles de la zona, próximas a la manzana.

Las tres plantas propuestas se desarrollarían escalonadas, resultando una sección y un esquema de volúmenes como el que se indica:

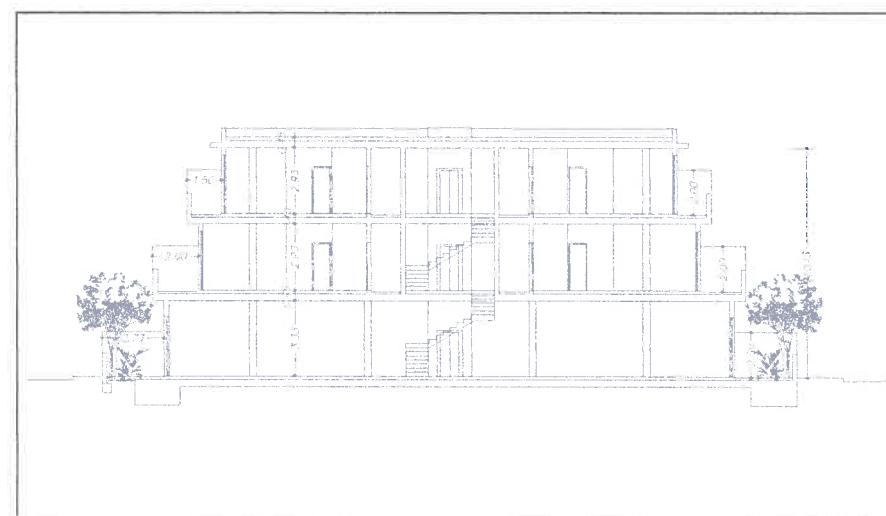


fig. 2. Detalle sección del edificio sobre rasante

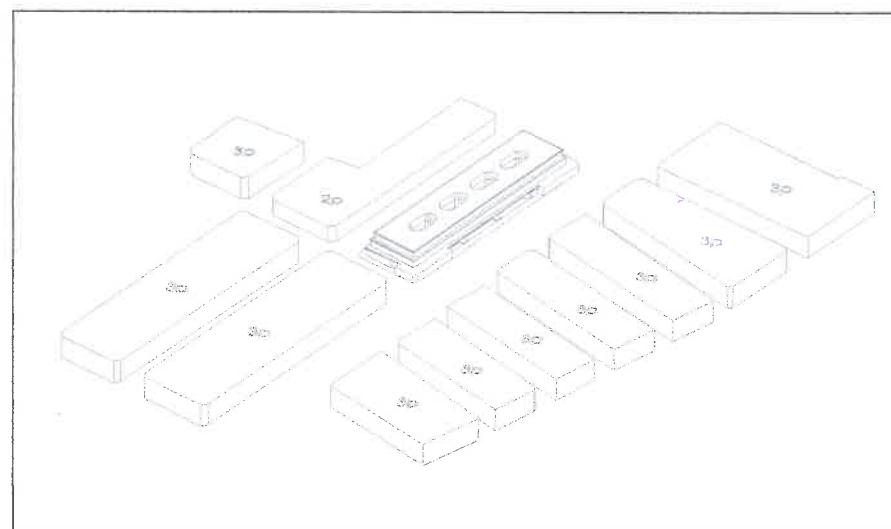


fig. 3. Perspectiva de volúmenes en urbanización

Se trata de cambiar la tipología de bloque de viviendas desarrollado en tres alturas con núcleo de escaleras central al que se accede normalmente a dos viviendas por planta, con desarrollos de fachada entre 8 y 5 metros, a un bloque de mayor dimensiones de aproximadamente 100x30 metros con homogeneidad en el tratamiento de materiales, al realizarse mediante un solo proyecto que prevé emplear piedra natural, de origen fósil y de aspecto similar a la tosca blanca del sur, de mayor dureza que ésta y de mejor comportamiento en exteriores.

Este tipo de edificación aterrazado tiene la ventaja funcional de un mayor aprovechamiento de parte de la superficie destinada a cubierta que permite usos complementarios al estar comedor, solarium, etc.

Por otra parte el volumen resultante queda en un intermedio entre el bloque tradicional y la edificación más abierta de las viviendas del tipo ciudad-jardín que se sitúan al norte de la unidad de actuación; en planta baja se intercalará una franja de pequeños jardines perimetrales con un fondo entre 1, 5 y 2 metros que de alguna manera conectan con los que en su día se planten en la zona de la agrupación unitaria de casas.

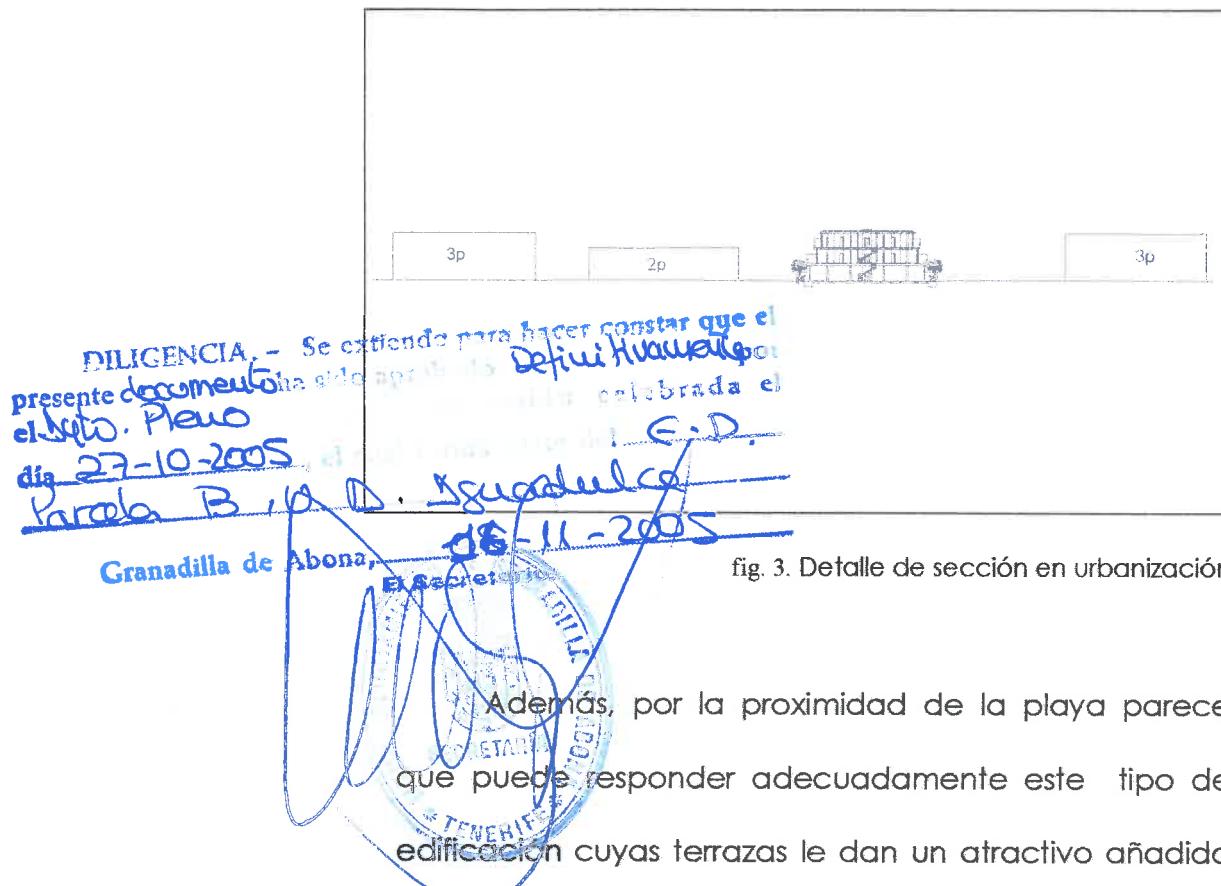


fig. 3. Detalle de sección en urbanización

Además, por la proximidad de la playa parece que puede responder adecuadamente este tipo de edificación cuyas terrazas le dan un atractivo añadido al meramente residencial. Por último señalar que al ser los promotores propietarios únicos del resto de los terrenos tienen interés en mejorar la imagen del entorno a fin de aumentar la calidad ambiental de la zona.

## 5. Cuadro de Superficies:

Superficie de la parcela = 3.085,63m<sup>2</sup>

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido visto y aprobado por el Alcalde - Alcalde - por el Alcalde celebrada el dia 05-08-2005, el cual es el visto del F.D.  
Parcela B, p. D. Igualdulce

Granadilla de Abona, 05-08-2005



SUPERFICIES	S/P.G.O.U.	S/PROPUESTA
P. 2 <sup>a</sup>	—	1.649,98m <sup>2</sup>
P. 1 <sup>a</sup>	3.085,63m <sup>2</sup>	1.878,46m <sup>2</sup>
P. BAJA	3.085,63m <sup>2</sup>	2.591,81m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6.171,26m<sup>2</sup></b>	<b>6.120,25m<sup>2</sup></b>

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado ~~definitivamente~~ por el ~~Exto. Pteuo~~ en la sesión celebrada el

dia 27-10-2005 en el cual tomó parte del E.D.

Pareja B, U.A. ~~lquedulco~~ Los criterios de edificabilidad son los indicados en

Granadilla de Abona el art. 4.3.1 "superficie computable edificable" de las ~~E. Secretario.~~

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Granadilla de Abona.

Se han computado al 50% las zonas de terraza

cubiertas por volados.

## 6. Vistas de la zona:

En las fotos que a continuación se exponen se muestra el estado actual de la ubicación del edificio y se evidencia las construcciones en algunas de las calles de los alrededores.

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado ~~definitivamente~~ por el ~~Exto. - Dcaldiu~~ en la sesión celebrada el ~~dia 08-08-2005~~ en el ~~lquedulco~~ E.D.

Pareja B, U.A. ~~lquedulco~~

Granadilla de Abona 08-08-2005 ~~E. Secretario.~~





foto 1.



foto 2



foto 3

Fotos de la carretera Los Abrigos-Médano donde se ubica la manzana objeto del estudio (a la izquierda de la vía).



foto 4



foto 5



foto 6

Fotos de calles de los abrigos donde se aprecian el tipo de construcción de la zona.