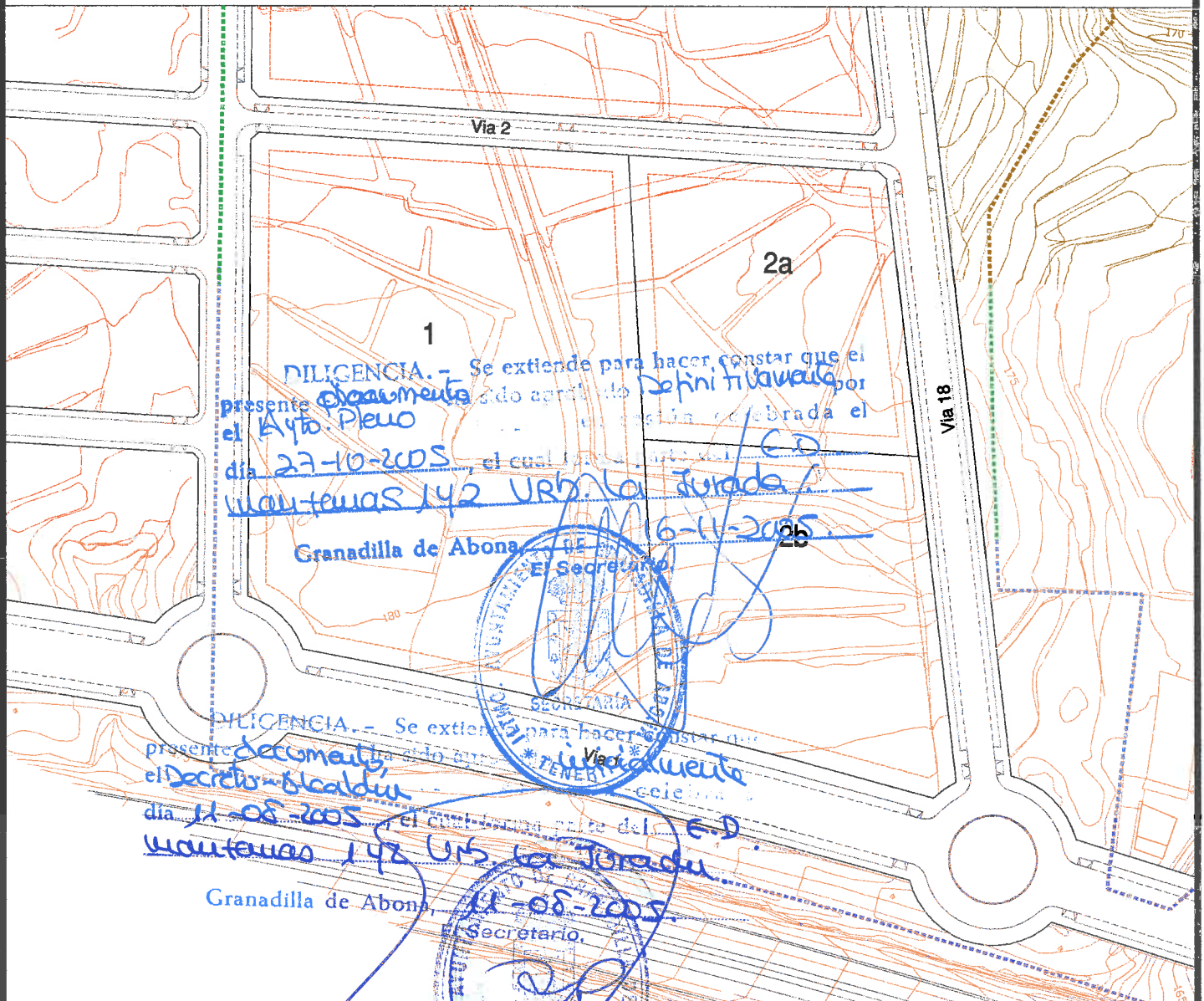


ESTUDIO DE DETALLE

Manzanas 1 y 2 de Urbanización La Jurada

Término municipal de Granadilla de Abona



LUIS SANZ FERNANDEZ
 INGENIERO DE CAMINOS
 COLEGIADO Nº 6.021

1264/05.

MAYO
 2005



1. Memoria.

La Entidad “Mabemima, S.L.” como propietaria, pretende parcelar la Manzana 2 del Polígono Residencial Sector “La Jurada”.

Dicha Entidad es propietaria en virtud del Contrato Privado de Compraventa suscrito el día 14 de mayo de 2003, con la entonces propietaria Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A.

Además la Entidad “Mabemima, S.L.” es titular también de la mayoría de los derechos fiduciarios sobre la Manzana 1, sobre la que actualmente ostenta el Ayuntamiento de Granadilla de Abona la titularidad con ocasión de la ejecución del Convenio suscrito con la referida Corporación Municipal el día 18 de junio de 2000 cuyo objeto era la cesión a favor de los titulares de derechos urbanísticos del Plan Parcial “Montaña Roja”, en correspondencia de la cesión de los terrenos de dicho ámbito urbanístico a favor del Ayuntamiento.

2. Antecedentes.

Mabemima, S.L. argumentando esta titularidad, el día 24 de marzo de 2004, con el visto bueno de Gestur Tenerife, S.A., presentó una instancia a los efectos de solicitar la segregación de la Manzana 2 del Plan Parcial “La Jurada”, la cual fue autorizada con ocasión del Decreto de fecha 22 de abril de 2004, emitido por el Sr. Concejal Delegado del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Aún cuando en la solicitud de licencia, se formuló la voluntad de fraccionar la Manzana 2 de dos parcelas de 7.000 m² y 5.897 m² de superficie, siéndoles asignada a cada una la volumetría edificatoria de 2.500 m²/t y 12.345 m²/t respectivamente, el Decreto emitido el día 22 de abril de 2004, no recogió este aspecto.

En consecuencia, el motivo del presente Estudio de Detalles, es para complementar documentalmente la anterior resolución de segregación, de tal forma que sea el documento preciso para proceder a la reordenación de la volumetría, de tal forma que la edificabilidad que no pueda ser colmatada en las parcelas resultantes de la segregación de la Manzana 2, debido a la nueva asignación de volumetría, pueda ser traspasada a la Manzana 1, sin aumentar el aprovechamiento total de la suma de los dos manzanas.

3. Situación Urbanística de las Manzanas 1 y 2.

Las Manzanas 1 y 2 del Plan Parcial “La Jurada”, se encuentran en San Isidro, término municipal de Granadilla de Abona, habiendo sido aprobado el referido planeamiento mediante acuerdo del Ayuntamiento en Pleno en fecha 27 de julio de 2001.

El sistema de actuación asignado es el de compensación, habiendo sido aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno en fecha 13 de diciembre de 2003, así como el acuerdo de subsanación de errores, adoptado por la reunión celebrada el día 11 de abril de 2003, del que toma la conocimiento la Comisión de Gobierno en fecha 11 de abril de 2003.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado mediante el acuerdo de la Comisión de Gobierno en fecha 12 de abril de 2002.

La Manzana 1, tiene una extensión superficial de 16.376 m², y está gravada según el documento de compensación, con una carga urbanística de 1.143.120,82 €, siendo su coeficiente de edificabilidad de 1,437, y su uso y tipología la de equipamiento comercial.

La Manzana 2, ostenta según el proyecto de compensación, una extensión de 12.897 m², y está gravada con una carga urbanística de 900.271,01 €, y con una edificabilidad de 1,437, siendo su uso y tipología la de equipamiento comercial.

4. Ubicación

Las Manzanas 1 y 2 del Plan Parcial “La Jurada”, según se señala en los planos adjuntos, se encuentran dentro del término municipal de Granadilla de Abona, y su descripción según el proyecto de compensación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente de su distrito hipotecario, es la siguiente:

“MANZANA 1.- Sita en el Sector “La Jurada”, del término municipal de Granadilla de Abona, con una superficie de DIECISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (16.376 m²), y linda: al Norte, con Vía 2; al Sur, con Vía 1; al Este con la Manzana 2, y al Oeste, con la Vía 15.

Uso, tipología y edificabilidad: Equipamiento comercial, con un coeficiente de 1,437.

Cargas: con respecto a la finca de su procedencia, libre de cargas y gravámenes. No obstante, está afecta a la carga urbanística del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de compensación, siendo la cuota de urbanización del 21,7220 %, y que se ha fijado provisionalmente en UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (1.143.120,82.-€), sobre la cuenta provisional de costes de urbanización.

Inscripción Registral: en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, al Tomo 1671, Libro 370 de Granadilla, folio 197, finca 35.928, inscripción 1^a.”

“**MANZANA 2.**”- Sita en el Sector “La Jurada”, del término municipal de Granadilla de Abona, con una superficie de DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (12.897.-m²), y linda: al Norte, con Vía 2; al Sur, con Vía 1; al Este, con Vía 18; y al Oeste, con Manzana 1.

Uso, tipología y edificabilidad: Equipamiento comercial, con un coeficiente de 1,437.

Cargas: con respecto a la finca de su procedencia, libre de cargas y gravámenes. No obstante, está afecta a la carga urbanística del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de compensación, siendo la cuota de urbanización del 17,1073 %, y que se ha fijado provisionalmente en NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON UN CÉNTIMO (900.271,01.-€), sobre la cuenta provisional de costes de urbanización.

Inscripción Registral: en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, al Tomo 1671, Libro 370 de Granadilla, folio 203, finca 35.934, inscripción 1^a”.

5. Objeto del Estudio de Detalle.

De conformidad al artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), el Estudio de Detalle es la figura apta para proceder a reajustar una manzana en cuanto a los volúmenes, de conformidad al Plan Parcial y al Planeamiento Municipal general.

Con la fijación de las edificabilidades entre las dos parcelas resultantes de la segregación de la Manzana 2, y traspaso de la edificabilidad sobrante a la Manzana 1, se van a dar cumplimiento a todos los parámetros edificatorios y urbanísticos de la Manzana 2, y por extensión no se modifican tampoco los que determina el Plan Parcial.

Las variaciones que se contemplan en este Estudio de Detalle son las siguientes:

a) Segregación de la Manzana 2 en dos parcelas, identificadas como 2-a de 5.897 m² de superficie y 2-b de 7.000 m² de superficie.

b) Asignación de las edificabilidades a las parcelas resultantes de la segregación de tal forma que la 2-a se le adscriben 12.345 m²/t, se establece un coeficiente de 2,10.

Mientras que la parcela 2-b de 7.000 m², se le asigna una edificabilidad de 2.500 m²/t, se establece un coeficiente de 0,36.

c) En función de que, con la asignación de edificabilidades en las parcelas resultantes de la segregación de la Manzana 2, se produce un exceso de edificabilidad que no se adjudica de 3.688 m²/t, se propone su traslado a la



Manzana 1, de tal forma que su volumetría aumentará pero siempre respetando las condiciones urbanística asignadas por el Planeamiento superior.

6. Condiciones de edificación en las Manzanas 1 y 2.

Las Manzanas están situadas en el ámbito del Plan Parcial “La Jurada”, con las siguientes condiciones de edificación:

USO:	Comercial.
TIPO EDIFICACION:	Bloque aislado de equipamiento.
ALTURA MAXIMA:	3 plantas/10 m.
OCUPACIÓN:	70 por ciento.
RETRANQUEOS:	5 metros a linderos.
Nº MIN. APARCAMIENTOS	Una plaza por 25 m ² /t.
SÓTANOS O SEMISÓTANOS:	SI.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,437
TOTAL EDIFICABILIDAD DE MAN. 1 y 2	23.532 m ² + 18.533 m ² = 42.065 m ²

7. Descripción de la solución adoptada y justificación de la propuesta

Para la distribución de los parámetros señalados en el párrafo anterior, se ha utilizado la proporcionalidad de acuerdo con la superficie de cada parcela. El resto de los condicionantes urbanísticos no se alteran, manteniéndose las previsiones tanto del Plan General como las del Plan Parcial.

- Manzana 1

Granadilla de Abona, 16-11-05

Solar con una superficie de DIECISEIS MIL TRECIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (16.376 m²), y que linda:

- Al Norte: con Vía 2.
- Al Sur: con Vía 1.
- Al Este: En parte con la Parcela 2-a y en otra parte con la 2-b, ambas de la Manzana 2.
- Al Oeste: con la Vía 15.

Condiciones de la edificación:

Uso:	Comercial
Altura máxima:	3 plantas y Comandilla de Abona,
Nº mín. de aparcamientos:	1 por cada 25 m ² construidos
Ocupación:	70 por ciento
Retranqueos:	5 metros a linderos.

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado unánimemente por el Decreto - Acuerdo - en sesión celebrada el día 11-08-2005, el cual forma parte del ED Manzanas 1 y 2 Urb. La Jurada

Comandilla de Abona, 11-08-2005
El Secretario,



Coefficiente de edificación: 1,6622.

Carga Urbanística: La nueva parcela queda sometida a la carga urbanística de acuerdo con el coeficiente de adjudicación 25,1226 % que se le ha atribuido, que equivale 1.322.074,52 €, sobre la cuenta gastos de urbanización provisional.

- Manzana 2, Parcela 2-a

Solar con una superficie de CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE (5.897 m²) METROS CUADRADOS, que linda:

Al Norte: Vía 2.
Al Sur: Parcela 2b
Al Este: Vía 18
Al Oeste: Manzana 1.

DILIGENCIA - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *de forma unánime* por el *Concejo Pleno* en sesión celebrada el día *27-10-2005*, el cual forma parte del *E.D. mantenido 192 Urb. La Jurada*
Granadilla de Abona, *16-11-2005*.
Secretario

Condiciones de la edificación:

Uso: Comercial
Altura máxima: 3 plantas y 10 m.
Nº mín. de aparcamientos: 1 por cada 25 m² construidos
Ocupación: 70 por ciento
Retranqueos: 5 metros a linderos.
Coeficiente de edificación: 2,035.



Carga Urbanística: La nueva parcela queda sometida a la carga urbanística de acuerdo con el coeficiente de adjudicación 11,3964 % que se le ha atribuido, que equivale a 599.735,50 €, sobre la cuenta gastos de urbanización provisional.

- Manzana 2, Parcela 2b

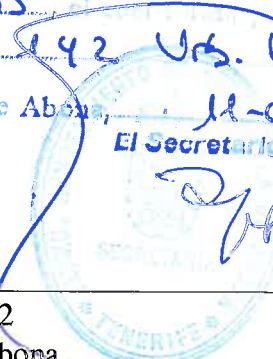
Solar con una superficie de SIETE MIL (7.000 m²) METROS CUADRADOS que linda:

Al Norte: Parcela 2a.
Al Sur: Vía 1
Al Este: Vía 18.
Al Oeste: Manzana 1.

DILIGENCIA - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *inicialmente* por el *Concejo Pleno* en sesión celebrada el día *11-08-2005*, el cual forma parte del *E.D. mantenido 192 Urb. La Jurada*
Granadilla de Abona, *11-08-2005*.
El Secretario

Condiciones de la edificación:

Uso: Comercial
Altura máxima: 3 plantas y 10 m.





Nº mín. de aparcamientos: 1 por cada 25 m² construidos
Ocupación: 70 por ciento
Retranqueos: 5 metros a linderos.
Coeficiente de edificación: 0,3572.

Carga Urbanística: La nueva parcela queda sometida a la carga urbanística de acuerdo con el coeficiente de adjudicación 2,3104 % que se le ha atribuido, que equivale 121.581,81 € sobre la cuenta de gastos de urbanización provisional.

La justificación de la propuesta viene en el Cuadro de Parámetros urbanísticos entre el documento vigente y el modificado por este Estudio de Detalle, adjunto que se incorpora a este documento.

1.9. Planos

Cuadro de Parámetros urbanísticos entre el documento vigente y el modificado por el Estudio de Detalle.

Plano de la situación de las Manzanas según el Proyecto de Compensación.

Plano acotado de las parcelas modificadas.

Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2005.

Fdo: Andrés Vila del Castillo
Abogado

Fdo: Luis Sanz Fernández
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DILIGENCIA. - Se certifica para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el C.D. de Granada el día 27-10-2005.



Estudio de Detalle de las Manzana 1 y 2
Plan Parcial "La Jurada"- Granadilla de Abona

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ENTRE DOCUMENTO VIGENTE Y EL MODIFICADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA N°	SUPERFICIE SUELO M2	OCUPACION MAXIMA %	N° MAX. PLANTAS N°	RETRAN-QUEOS M	EDIFICAB. M2/M2	SUPERFICIE TECHO M2	CARGA URBANIST. €
1	16.376,00	70,00	3	5 M	1,437	23.532	1.143.120,82
2	12.897,00	70,00	3	5 M	1,437	18.533	900.271,01
TOTAL	29.273,00					42.065	2.043.391,83

VIGENTE

MODIFICADO

1	16.376,00	70,00	3	5 M	1,662	27.220	1.322.074,52
2a	5.897,00	70,00	3	5 M	2,093	12.345	599.735,50
2b	7.000,00	70,00	3	5 M	1,437	2.500	121.581,81
TOTAL	29.273,00					42.065	2.043.391,83

DICHA se extiende para hacer **29.273,00** que el presente Documento ha sido aprobado **exhaurientemente** por el **ayto. Pieno** en sesión celebrada el día **27-10-2005**, el **ayto. Pieno** ante del **C.D. Mantenera R.P. La Jirada**

Granadilla de Abona, **16-11-2005**
 El Secretario.

presente **Documento** el Decreto - **Sicadim**

día **11-08-2005**

Mantenimiento 147 de Manzanilla La Jirada.
08-2005

Granadilla de Abona



ESTUDIO DE DETALLE
Manzanas 1 y 2 de Urbanización La Jurada

Término municipal de Granadilla de Abona

ESTADO ACTUAL DEL PLAN PARCIAL

1



LUIS SANZ FERNANDEZ
 INGENIERO DE CAMINOS
 COLEGIADO Nº 6.021

[Handwritten signature]
 TENERIFE

E: 1/1.000

MAYO 2005

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

16 MAYO 05 - 4737

DEMARCAACION DE S. C. DE TENERIFE **VISADO**

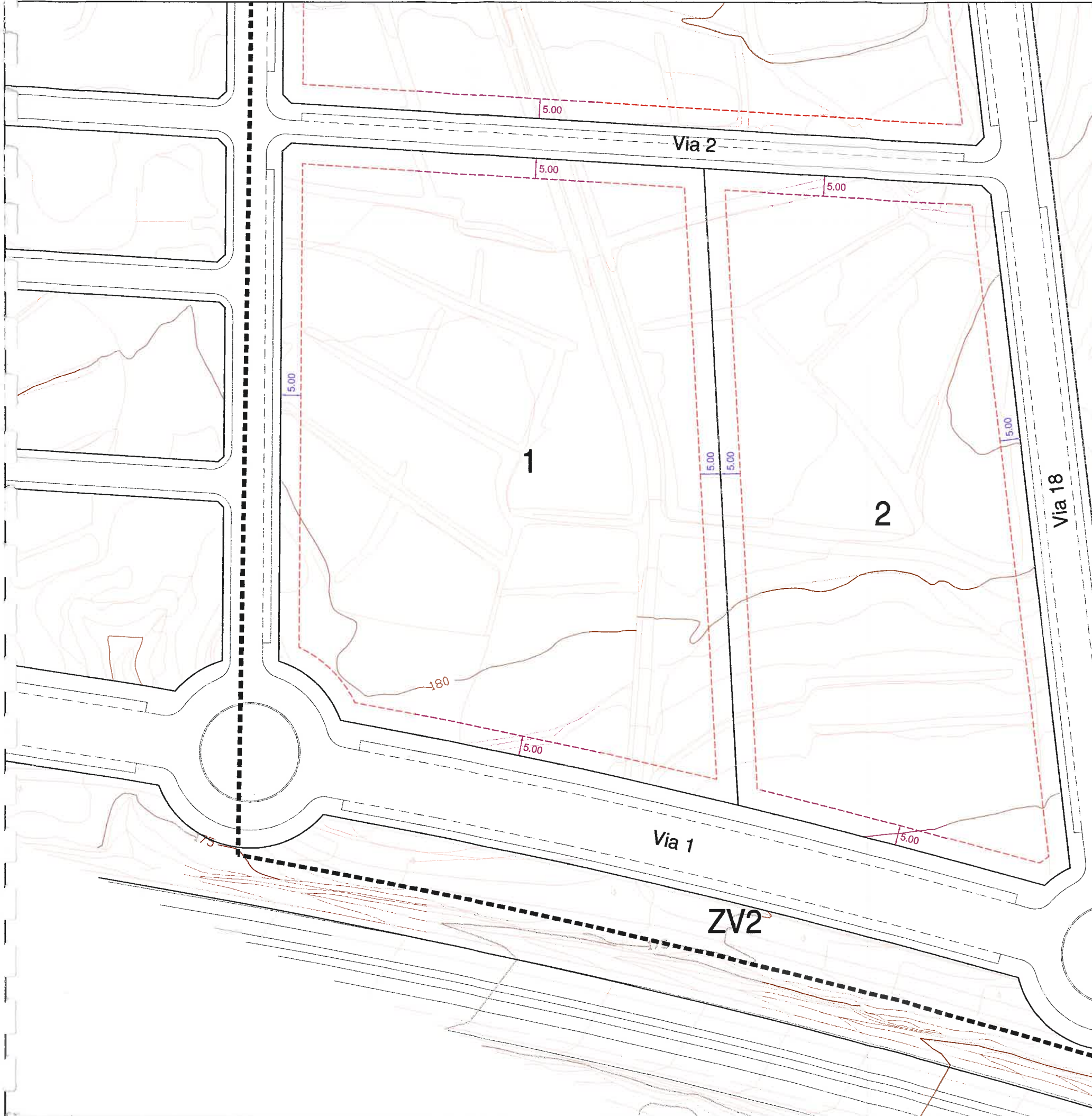
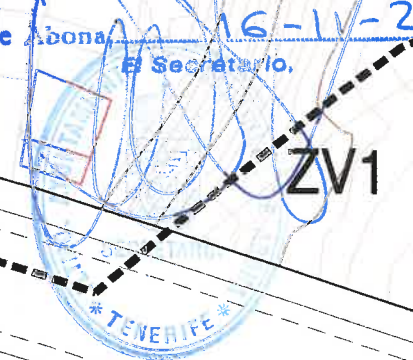
DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente plano ha sido aprobado por el Decreto Alcaldía de 11-05-2005 en sesión celebrada el día 11-05-2005 en el E.D. Municipal de Urb. La Jurada Granadilla de Abona.

[Handwritten signature]
 11-05-2005



DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente plano ha sido aprobado por el Decreto Alcaldía de 16-11-2005 en sesión celebrada el día 27-10-2005 el cual forma parte del E.D. Municipal de Urb. La Jurada Granadilla de Abona.

[Handwritten signature]
 16-11-2005



Via 1

Via 2

Via 18

1

2

ZV2

ZV1

ESTUDIO DE DETALLE
Manzanas 1 y 2 de Urbanización La Jurada

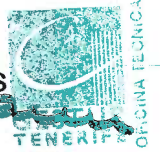
Término municipal de Granadilla de Abona

MODIFICADO

2



LUIS SANZ FERNANDEZ
 INGENIERO DE CAMINOS
 COLEGIADO Nº 6.021



E: 1/1.000

MAYO 2005

1
 Sup. suelo = 16.376 m²
 Ocupación max. = 70%
 Nº max. plantas = 3 plantas/10 m.
 Edificabilidad = 1,6622 m²/m²
 Sup. techo = 27.220 m²
 Carga urbanística = 1.322.074,52 €

2a
 Sup. suelo = 5.897 m²
 Ocupación max. = 70%
 Nº max. plantas = 3 plantas/10 m.
 Edificabilidad = 2,0935 m²/m²
 Sup. techo = 12.345 m²
 Carga urbanística = 599.735,50 €

2b
 Sup. suelo = 7.000 m²
 Ocupación max. = 70%
 Nº max. plantas = 3 plantas/10 m.
 Edificabilidad = 0,3572 m²/m²
 Sup. techo = 2.500 m²
 Carga urbanística = 121.581,81 €

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
16 MAYO 05 - 4737
 DEMARCACION DE S. C. DE TENERIFE **VISADO**

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente plano ha sido aprobado inicialmente por el Concejo de Abona en sesión celebrada el día 11-08-05, el cual forma parte del EP. Manzanas 1 y 2 de Urbanización La Jurada

Granadilla de Abona 11-08-05
 El Secretario,



DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente plano ha sido aprobado definitivamente por el Concejo de Abona en sesión celebrada el día 27-10-2005, el cual forma parte del EP. Manzanas 1 y 2 de Urbanización La Jurada

