



2073/07

|                           |   |            |                             |
|---------------------------|---|------------|-----------------------------|
| <b>ESTUDIO DE DETALLE</b> | ANDRÉS VILA DEL CASTILLO  | ABOGADO    | <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>   |
|                           | CÉSAR PERERA BARRETO  | ARQUITECTO |                             |
|                           | <b>SITUACIÓN</b><br>C/ s/nº TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADILLA DE ABONA      |            | <b>FECHA</b><br>JULIO 2007. |
|                           | <b>PROPIEDAD</b><br>DEPOSITOS Y ALMACENES Nº1 S.L.                        |            |                             |
|                           | <b>ENCARGO</b><br>ESTUDIO DE DETALLE - MANZANA 1 - URBANIZACIÓN LA JURADA |            |                             |

### 1. Memoria.

La Entidad "Depósitos Almacenes Número Uno, S.A." como propietaria, pretende parcelar la Manzana 1 del Polígono Residencial Sector "La Jurada".

Dicha Entidad es propietaria en virtud de la Escritura Pública de Compraventa, otorgada el día 18 de Julio de 2007, ante el Sr. Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Mario Morales García, al número 2.176 de su protocolo.

### 2. Antecedentes.

Depósitos Almacenes Número Uno, S.A. tiene interés en solicitar una parcelación en dos de la Manzana 1 del Plan Parcial "La Jurada", con el fin de segregarla en dos parcelas independientes pero con un aprovechamiento urbanístico diferente, siempre de conformidad al contenido de este Estudio de Detalle, 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 una de las parcelas segregadas de la Manzana 1, debido a la nueva asignación de volumetría, pueda ser traspasada a la otra que resulte de la misma Manzana 1, sin aumentar el aprovechamiento total asignado a las parcelas resultantes de la segregación en dos.

*parcela?  
revisar*

*¿No es una revisión completa?*

### 3. Situación Urbanística de la Manzana 1.

La Manzana 1 del Plan Parcial "La Jurada", se encuentra 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 m<sup>2</sup>, y está gravada según el documento de compensación, con una carga urbanística de 1.322.074,52 €, de conformidad al coeficiente de adjudicación 25,1226 % que se le ha atribuido sobre la cuenta gastos de urbanización provisional, y su uso y tipología la de equipamiento comercial.

Esta carga y este coeficiente deviene de la aprobación de un Estudio de detalle de las Manzanas 1 y 2 del Plan Parcial La Jurada, que fue aprobado por medio del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2005, y que salió publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 37 del día 22 de febrero de 2006.



#### 4. Ubicación

La Manzana 1 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 documento que es título de la promotora de este documento, 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 m<sup>2</sup>), 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 1,6622.

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 25,1226 %, y que se ha fijado provisionalmente en UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y DOS (1.322.074,52.-€), 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 3<sup>a</sup>."

#### 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 1, realizando un traspaso de la edificabilidad de una de las segregadas sobre la otra, se van a dar cumplimiento a todos los parámetros edificatorios y urbanísticos, y esto no supone la modificación del Plan Parcial.

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

- a) Segregación de la Manzana 1 en dos parcelas, identificadas como 1-a de 7.038,22 m<sup>2</sup> de superficie y 1-b de 9.337,80 m<sup>2</sup> de superficie.
- b) Asignación de las edificabilidades a las parcelas resultantes de la segregación de tal forma que la 1-a se le adscriben 3.000 m<sup>2</sup>/t, se establece un coeficiente de 0,4262 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Mientras que la parcela 1-b de 9.337,80 m<sup>2</sup>, se le asigna una edificabilidad de 24.220 m<sup>2</sup>/t, se establece un coeficiente de 2,5937 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.



c) En función de que, con la asignación de edificabilidades en las parcelas resultantes de la segregación de la Manzana 1, se produce una adjudicación de edificabilidad en la Parcela 1-b, que no se puede materializar, debido a que se deben respetar el resto de parámetros urbanísticos según se desarrolla en los planos adjuntos.

## 6. Condiciones de edificación en la Manzana 1.

La Manzana 1 situada en el ámbito del Plan Parcial "La Jurada", con las siguientes condiciones de edificación, después de la aprobación del Estudio de Detalle de las Manzanas 1 y 2 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 27 de octubre de 2005

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Uso:                         | Comercial                                |
| Altura máxima:               | 3 plantas y 10 m.                        |
| Nº mín. de aparcamientos:    | 1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos |
| Ocupación:                   | 70 por ciento                            |
| Retranqueos:                 | 5 metros a linderos.                     |
| Nº mínimo aparcamientos:     | Una plaza por 25 m <sup>2</sup> /t.      |
| Sótanos y semisótanos:       | Si.                                      |
| Coefficiente de edificación: | 1,6622.                                  |
| Total de edificabilidad:     | 27.220 m <sup>2</sup> /t.                |

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.

Es de mencionar que dicha carga urbanística ha sido ya abonada, y por tanto, ha sido solicitada la recepción de la urbanización ante el Ayuntamiento de Granadilla de Abona, por escrito presentado el pasado día 2 de agosto de 2007.

## 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.

### - Parcela 1-a de la Manzana 1

Solar con una superficie de SIETE MIL TREINTA Y OCHO METROS CON VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (7.038,20 m<sup>2</sup>), y que linda:

Al Norte: con Vía 2.

Al Sur: con Vía 1.





**Estudio de Detalle de la Manzana 1 del Plan Parcial "La Jurada"**  
**Promotor: Depósitos Almacenes Número Uno**

Al Este: En parte con la Parcela 1-b de la Manzana 1.  
Al Oeste: con la Vía 15.

**Condiciones de la edificación:**

Uso: Comercial  
Altura máxima: 3 plantas y 10 m.  
Nº mín. de aparcamientos: 1 por cada 25 m<sup>2</sup> construidos  
Ocupación: 70 por ciento  
Retranqueos: 5 metros a linderos.  
Coeficiente de edificación: 0,4262 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Carga Urbanística: La nueva parcela queda sometida a la carga urbanística de acuerdo con el coeficiente de adjudicación 2,7689 % que se le ha atribuido, que equivale 145.709,90 €, sobre la cuenta gastos de urbanización provisional.

**- Parcela 1-b de la Manzana 1.**

Solar con una superficie de NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (9.337,80 M<sup>2</sup>), que linda:

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

**Condiciones de la edificación:**

Uso: Comercial  
Altura máxima: 3 plantas y 10 m.  
Nº mín. de aparcamientos: 1 por cada 25 m<sup>2</sup> construidos  
Ocupación: 70 por ciento  
Retranqueos: 5 metros a linderos.  
Coeficiente de edificación: 2,5937 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

*70% ocup. x 3000 = 2100 m<sup>2</sup> < 2400 m<sup>2</sup>*  
*Arrecaden los m<sup>2</sup>*  
*B. C. 2019*

Carga Urbanística: La nueva parcela queda sometida a la carga urbanística de acuerdo con el coeficiente de adjudicación 22,3538 % que se le ha atribuido, que equivale a 1.176.364,62 €, sobre la cuenta 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, Agosto de 2007

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name of the architect.

Fdo: César Perera Barreto  
Arquitecto Superior

| PARAMETROS URBANISTICOS ENTRE DOCUMENTO VIGENTE Y EL MODIFICADO POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE |                                 |                     |                   |                  |                                  |                                 |                     |  |  |
|--|---------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|--|
| MANZANA  | SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup> | OCCUPACION MAXIMA % | PLANTAS N° MAXIMO | RETRANQUEOS Min. | EDIFICABILIDAD                   | SUPERFICIE TECHO M <sup>2</sup> | CARGA URBANISTICA   |  |  |
|  |                                 |                     |                   | M lín.           | M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> s | M <sup>2</sup> /techo           | €                   |  |  |
| <b>VIGENTE</b>   |                                 |                     |                   |                  |                                  |                                 |                     |  |  |
| 1  | 16.376,00                       | 70,00               | 3,00              | 5,00             | 1,662                            | 27.220                          | 1.322.074,52        |  |  |
| 2a   | 5.897,00                        | 70,00               | 3,00              | 5,00             | 2,093                            | 12.345                          | 599.735,50          |  |  |
| 2b   | 7.000,00                        | 70,00               | 3,00              | 5,00             | 0,357                            | 2.500                           | 121.581,81          |  |  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>29.273,00</b>                |                     |                   |                  |                                  | <b>42.065</b>                   |                     |  |  |
| <b>MODIFICADO</b>  |                                 |                     |                   |                  |                                  |                                 |                     |  |  |
| <b>MANZANA 1</b>   |                                 |                     |                   |                  |                                  |                                 |                     |  |  |
| 1a   | 7.038,20                        | 70,00               | 3,00              | 5,00             | 0,4262                           | 3.000                           | 145.709,90          |  |  |
| 1b   | 9.337,80                        | 70,00               | 3,00              | 5,00             | 2,5938                           | 24.220                          | 1.176.364,62        |  |  |
| <b>TOTAL 1a+1b</b>   | <b>16.376,00</b>                |                     |                   |                  |                                  | <b>27.220</b>                   | <b>1.322.074,52</b> |  |  |

%  
2,7687  
22,3526  
25,1213

| PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA MANZANA 1 |                                 |                     |                   |                            |                                  |                                 |  |  |  |
|--|---------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|--|--|
| MANZANA  | SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup> | OCCUPACION MAXIMA % | PLANTAS N° MAXIMO | TECHO MAX. SEGUN OCUPACION | EDIFICABILIDAD                   | SUPERFICIE TECHO M <sup>2</sup> | DIFERENCIA TECHO MAX. S/ OCCUPACION-TECHO REAL |  |  |
|  |                                 |                     |                   |                            | M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> s | M <sup>2</sup> /techo           |  |  |  |
| <b>MANZANA 1</b>                                 |                                 |                     |                   |                            |                                  |                                 |  |  |  |
| 1a   | 7.038,20                        | 4,926,74            | 3,00              | 14.780,22                  | 0,4262                           | 3.000,00                        | 11.780,22                                      |  |  |
| 1b   | 9.337,80                        | 6,536,46            | 3,00              | 19.809,38                  | 2,5937                           | 24.220,00                       | -4.810,62                                      |  |  |
| <b>TOTAL MANZANA 1 1a+1b</b>                     | <b>16.376,00</b>                |                     |                   |                            |                                  | <b>27.220,00</b>                |  |  |  |



Diligencia: Se extiende para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 11 de febrero de 2008 y consta de seis folios y dos planos.

Granadilla de Abona a 28-02-2008

El Secretario Acetal.



*[Handwritten signature]*

Diligencia: Se extiende para hacer constar que este Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno en fecha 29 de Mayo de 2008 y consta de seis folios y dos planos.

Granadilla de Abona, 20 Junio de 2008.

El Secretario en Funciones,



*[Handwritten signature]*

|