

## **ESTUDIO DE DETALLE**

**Parcela para la Iglesia de Nuestra Señora de Candelaria**

Alcalá, Guía de Isora

alejandro beautell, arquitecto. octubre de 2016

# **ESTUDIO DE DETALLE**

**Parcela para la Iglesia de Nuestra Señora de Candelaria**  
Alcalá, Guía de Isora

Propiedad intelectual:

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Alejandro Beautell García, colegiado nº 2.856 del COiAC (Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro). Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá inexcusablemente la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso terminantemente prohibida cualquier alteración o modificación unilateral del mismo.

## **ÍNDICE DE DOCUMENTOS**

- 1. SITUACIÓN Y DATOS DEL EMPLAZAMIENTO**
- 2. PROMOTOR**
- 3. REDACTOR**
- 4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 5. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 6. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD**
- 7. MARCO URBANÍSTICO**
- 8. REGLAMENTOS URBANÍSTICOS PARTICULARES**
- 9. LIMITACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 10. SOLUCIÓN ADOPTADA**
- 11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

## **ANEXOS**

### **DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA:**

INFORME URBANÍSTICO  
INFORME DE ALINEACIONES Y RASANTES  
NOTA SIMPLE  
FICHA CATASTRAL

### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**En Santa Cruz de Tenerife, a 25 de octubre de 2016**  
**El arquitecto**

## 1. SITUACIÓN Y DATOS DEL EMPLAZAMIENTO:

La parcela objeto de estudio se sitúa en la **calle Julia Trujillo nº 1 de la localidad de Alcalá en el Término municipal de Guía de Isora**, CP 38.686, en la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

La parcela de referencia se localiza en Suelo Urbano Consolidado y su uso característico es Equipamiento en la modalidad de Religioso. La parcela corresponde a la nº 1 de la Calle Dña. Julia

El terreno tiene forma asimilable a un rectángulo. Sus linderos son: C/ Julia Trujillo (antes C/ La Hoya), con orientación Norte; Avda. Los Pescadores al Oeste; C/ 1º de mayo al Sur y vía pública (Instituto de Enseñanza Secundaria Alcalá) con orientación Este.

Alcalá es una localidad costera del municipio de Guía de Isora, situada a unos a diez kilómetros del casco histórico del municipio. El barrio cuenta en la actualidad con una población aproximada de 4.300 habitantes. La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, propiedad del Obispado de Tenerife, da frente a la Avenida Los Pescadores, y cuenta con una superficie total de 1.127 m<sup>2</sup>. Parte de la propiedad se encuentra ocupada por una construcción de dos plantas de altura sobre la rasante que alberga la casa del cura párroco y dependencias parroquiales.

## 2. PROMOTOR:

El presente trabajo lo encarga el **Obispado de Tenerife** con C.I.F. R3800001D, representado por D. Víctor Oliva García, en calidad de Ecónomo Diocesano, con NIF 41.892.715-D, y domicilio en C/ San Agustín nº 28, Término municipal de San Cristóbal de La Laguna, CP. 38.201, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

## 3. REDACTOR:

El autor del presente estudio de Detalle es **el arquitecto D. Alejandro Beautell García**, colegiado nº 2.856 del Colegio Oficial Interinsular de Arquitectos de Canarias, con domicilio profesional en Calle San Francisco nº9-1ºD, en el Término municipal de Santa Cruz de Tenerife, CP. 38.002, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

## 4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar las alineaciones, rasantes y la volumetría de la parcela de referencia, para adecuarla así a su uso específico de templo católico y darle solución al diseño de la construcción singular que se pretende.

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.

#### **5. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

El presente Estudio de Detalle afecta únicamente a la parcela de referencia, sita en la calle Julia Trujillo nº 1 de la localidad de Alcalá en el Término municipal de Guía de Isora, CP 38.686, en la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, siendo propiedad del Obispado de Tenerife, que figura como propietario único.

#### **6. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD:**

El Plan General de Ordenación Urbana de Guía de Isora (en adelante el PGOU) fija para la parcela una tipología Alineada a Vial con 2 plantas de altura máxima permitida (AV-2p).

El artículo 4.4.10 de las Normas Pormenorizadas del citado PGOU, donde se trata la "Medición de la Altura" en la tipología de Alineado a Vial, se indica que:

*"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 en metros puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento".*

Además, el artículo 4.1.3 del mismo documento, cuando se describen las diferentes tipologías edificatorias, se recoge lo siguiente:

*"Edificaciones con parámetros y condiciones singulares. En los Planos de Ordenación pormenorizada también se señalan las parcelas en las que la edificación tiene unos parámetros y condiciones específicas respecto a su tipología, que se concretan en la ficha correspondiente al área de que se trate, así mismo se reflejan los Estudios de Detalle que se consideran vigentes. En el caso de equipamientos o infraestructuras de titularidad privada, si no se determinan parámetros concretos por la singularidad de la actividad a desarrollar, deberá formularse un Estudio de Detalle".*

En el Art. 5.7.6., a tenor de las condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones Públicas y los Equipamientos privados, se señala que:

*"Las dotaciones públicas y los equipamientos privados habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo" (...)*

Con respecto a las alineaciones, el artículo 4.4.3.3 refiere que:

*"Cuando se pretenda la sustitución total de una edificación existente en una calle cuya alineación no sea recta, presentando entrantes y salientes, el nuevo edificio deberá alinearse con las edificaciones colindantes".*

Durante años, desde la clausura de la antigua iglesia por motivos de seguridad -finalmente demolida en el año 2011- los habitantes del barrio de Alcalá, han intentado favorecer la reconstrucción del templo desaparecido, que se hayaba bajo la advocación de la Virgen de Candelaria.

Dicha construcción, por diversos motivos, se ha visto frustrada. En la actualidad, la imagen de la Virgen, de gran devoción y tradición entre los vecinos, se encuentra en un local que el Ayuntamiento ha cedido para su culto.

Recientemente, la parroquia de Candelaria, liderada por su párroco D. Omar Martín (S/C de La Palma 1983), apoyada por la Asociación pro-templo, el Obispado de Tenerife y el Ayuntamiento de Guía de Isora, con la finalidad de responder a esa demanda social, han aunado esfuerzos para hacer posible un nuevo templo para Alcalá.

La Iglesia, según requerimientos de la propiedad, admitirá un aforo aproximado de 300 personas sentadas. Como espacios complementarios al templo, en consonancia con la función pastoral de la parroquia, se solicitan a su vez, espacios multifuncionales que puedan albergar diversas actividades (catequesis, reuniones, conferencias, etc.), así como espacios disponibles para, el siempre necesario, almacenaje. Dada la actual carestía económica, se requiere una edificación donde se optimicen los limitados recursos disponibles.

La tipología edificatoria asignada en el PGOU a la parcela donde se levantará el nuevo templo - edificación cerrada, alineada a vial, con dos plantas de altura máxima sobre la rasante (7,30 m) - se corresponde con los parámetros aplicables a la edificación residencial, más que con los necesarios para el desarrollo de un equipamiento de uso público de la singularidad de un templo religioso. En consonancia con el articulado referido anteriormente, y con la finalidad de completar o reajustar los parámetros urbanísticos específicos de la actividad a desarrollar, se redacta el presente Estudio de Detalle.

Los parámetros que se completan o reajustan son los siguientes:

1. Modificación de la volumetría de la edificación.
2. Reajuste de la alineación hacia la calle 1º de Mayo.

### **1. Modificación de la volumetría de la edificación.**

La edificación pretendida (equipamiento religioso) se destina al uso de templo de culto religioso católico, en la tipología de Iglesia Parroquial bajo la advocación de la Virgen de Candelaria.

Dicho uso - el de templo cristiano - ,desde el punto de vista de su función litúrgica, requiere inexcusablemente de una formalización singular.

Tras la legalización del Cristianismo por Constantino I (Edicto de Milán, año 313 DC) la construcción de iglesias se ha regido por una serie de normas y reglamentos que han ido evolucionando a lo largo de los siglos hasta nuestros días. Desde entonces, la búsqueda de la verticalidad, ha resultado una constante.

Como es sabido, la edificación religiosa cristiana, toda vez superados sus inicios, donde las primitivas arquitecturas se basaban en la reutilización de tipologías edificatorias preexistentes y en los usos decorativos establecidos; a través de las invenciones constructivas y figurativas del románico y el gótico y de los sucesivos momentos del lenguaje clásico, la arquitectura religiosa se convierte en campo abonado para las demostraciones de competencia y virtuosismo y en ocasión para los más ambiciosos y exigentes ejercicios de estilo.

Un templo ha de ser de todos modos un organismo arquitectónico capaz de cumplir simultáneamente toda una larga serie de condiciones y cometidos en sí bastante exigentes; debe ser a la vez: una obra acorde en su calidad y riqueza, y al mismo tiempo en su imagen, con su misión de dar cobijo a lo divino; un espacio donde la predicación y la liturgia se desarrollen en sus diversos momentos, con sus formatos respectivos, con eficacia y comodidad; un ámbito claramente identificable como religioso y definido por una secuencia didáctica de signos, mensajes e imágenes correlativa del nervio doctrinal específico de la fe a que sirve; un lugar, también, donde se palpe la inserción del individuo en su tradición y su pertenencia a la comunidad; un marco que propicie el encuentro de cada uno con la presencia de lo trascendente, y en consecuencia con su propia conciencia; un lugar en que se detenga el tiempo, marcado por un intenso clima de reconciliación, donde se respire oración, reposo y

quietud; donde resulte atractivo acudir por la vivencia espacial que, alimentada por todos estos argumentos, pudiera hacer posible su calidad arquitectónica y su sentida luminosidad.

La cuestión de la edificación sacra ha de medirse hoy en definitiva con todos estos argumentos, que deben atender además a las condiciones del nuevo marco social tecnológico y cultural. La arquitectura moderna no puede dejar de ser fiel a sí misma, a sus lenguajes y materiales, al abordar el tema religioso; el espacio dedicado al culto ha de reunir ciertas características singulares, entre las que hay que contar la forzosa referencia a la tradición tipológica en la que se enmarca inevitablemente y su denso y comprometido programa funcional.

Es claro que un templo constituye una edificación singular que requiere de una altura, un volumen, que refuerze su función litúrgica y lo constituya como hito urbano.

## **2. Reajuste de la alineación hacia la calle 1º de Mayo.**

La alineación marcada en el PGOU respecto a la calle 1º de Mayo parece alinearse con la cabeza del muro de contención de tierras hacia dicho vial - que se levanta ataluzado - y no con la base, como parecería más lógico, al coincidir con la propiedad, en un suelo urbano consolidado.

La parcela continua, situada al noreste de la futura iglesia de Alcalá, con uso Residencial Mixto RM\* (incluida dentro de una Unidad de Actuación) presenta una alineación diferente a la marcada para la parcela objeto de estudio.

La edificación propuesta será producto del desmonte completo de la parcela, por lo que se considera oportuno regularizar la alineación al vial 1º de Mayo, manteniendo la forma actual de la parcela, que coincide con la línea que define la base del muro de contención de tierras. De esta manera se reduciría el saliente que se generaría con respecto a la parcela contigua.

En la fachada que genera la planta semisótano del futuro templo hacia la vía pública, se pretende un ligero retranqueo, a modo de acceso cubierto a los salones parroquiales. Se trata de una sesión de metros al viario público ensanchando la acera. Dado el uso público de los salones parroquiales situados en planta semisótano, se considera oportuno, que, previa incorporación a la acera, se cuente con un umbral de acceso que, protegido del soleamiento y de la lluvia, favorezca la entrada y salida de los usuarios de la edificación en condiciones de seguridad.

Este retranqueo puntual de la planta semisótano permite además que las salidas de emergencia puedan abrir en sentido de la evacuación sin obstaculizar el tránsito peatonal de la acera. El entrante pretendido, a modo de acceso, no rompe con la alineación principal del edificio hacia la calle dada la volumetría de la edificación.

## **7. MARCO URBANÍSTICO:**

Será de aplicación, en cuanto a Normas Urbanísticas, el Plan General de Ordenación de Guía de Isora en su adaptación plena al DL 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobado definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 23 de diciembre de 2009, siendo publicado en el BOC nº 119 con fecha 18 de junio de 2010 y, tras la corrección de errores materiales, finalmente publicado en el BOC nº 229 con fecha 21 de noviembre de 2011.

Asimismo resulta aplicable todo lo establecido en las Normas Generales, Normas Pormenorizadas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente al municipio de Guía de Isora, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento.

## **8. REGLAMENTOS URBANÍSTICOS PARTICULARES:**

**Área:** Alcalá

**Uso Característico:** Residencial

**Instrumento de Ordenación:** PGO. Estudio de Detalle UA Alcalá 2.

**Clasificación del Suelo:** Urbano.

**Categoría del Suelo:** Consolidado.

**Uso:** Equipamiento.

**Categoría del Uso:** Religioso.

**Compatibilidad de Usos:** Se considera compatible con el equipamiento religioso el uso terciario en planta baja.

\*Se adjunta Informe Urbanístico municipal y acta de alineaciones y rasantes.

**Art. 4.4.9. Altura máxima de la edificación.**

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. Av-2p: 2 plantas y/o 7,30 metros.

**Art. 5.7.1. Definición del uso de Equipamientos.**

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de titularidad pública como privada.

**Art. 5.7.2. Categorías pormenorizadas del uso de Equipamientos.**

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel de los usos de equipamientos:

**Religioso:**

Centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de titularidad privada.

**Art. 5.7.3. Definición del uso de los espacios libres públicos.**

Son aquellos terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

**Plazas:**

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.

**Art. 5.7.6. Condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones Públicas y los Equipamientos privados.**

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en la documentación planimétrica de ordenación pormenorizada del Plan General o del instrumento de ordenación remitida o de desarrollo; estableciéndose, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.

2. Las dotaciones públicas y los equipamientos privados habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y –en especial- las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar -en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

3. Los edificios se atenderán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes sectoriales, en su caso.

**Art. 5.7.10. Condiciones generales de los espacios libres públicos.**

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo especificado en los títulos correspondientes de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate y el uso característico al que estén asignados las áreas o sectores en los que se ubiquen. Además deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas.
2. Los espacios libres públicos cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
3. Los espacios libres públicos deberán:
  - a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
  - b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
  - c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
  - d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
  - e) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
  - f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.
  - g) Los espacios libres públicos deberán prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, disponiendo como mínimo una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros.

**9. LIMITACIÓN AL ESTUDIO DE DETALLE:**

Conforme al 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, 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.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, en el marco del PGOU de Guía de Isora, completar o reajustar, la alineación y la volumetría de la parcela objeto de estudio, no pretendiendo ninguno de los apartados descritos anteriormente.

## 10. SOLUCIÓN ADOPTADA:

### Modificación de la volumetría de la edificación.

La edificación proyectada debe alinearse, en consonancia con el planeamiento municipal, a los viales que la circundan, respetando un retranqueo aproximado de 8 metros con respecto a su frente, que se cede como plaza pública. Este hecho, junto con la topografía de la parcela, que se erige como una plataforma elevada frente a la avenida a la que da frente, han servido de premisas para el diseño del templo.

En una zona sin referentes arquitectónicos, donde proliferan edificaciones de calidad disímil, y considerable altura; la edificación proyectada - en consonancia a su uso público como equipamiento religioso - pretende constituirse como un hito arquitectónico en el barrio, un nuevo centro para Alcalá.

El programa del templo exige la incorporación de una serie de elementos arquitectónicos que refuercen su función litúrgica:

Volumetría: La edificación propuesta se erige como elemento de referencia, tanto exteriormente - donde se ha buscado una preminencia con respecto a los niveles de cornisa de las edificaciones cercanas - como en su interior, donde la altura proyectada dota al espacio de la requerida representatividad.

La Torre-lucernario facilita la entrada de luz cenital sobre el presbiterio, la cubierta de la Iglesia se eleva hacia el altar -del latín *altus*- que se erige como punto más importante del templo.

La planta libre requiere de la utilización de vigas de gran canto para favorecer necesaria diafanidad en el interior del templo.

La solución propuesta pasa por modificar la volumetría aparente de la parcela, rompiendo el volúmen prismático resultante, con el objetivo de conseguir una composición de mayor interés arquitectónico, a la par de una mayor espacialidad en el interior, manteniendo las 2 plantas de altura sobre la rasante de 1º de Mayo.

La altura propuesta para la iglesia (18,97 m desde la cota de la plaza) es consecuencia de la búsqueda de una altura ligeramente superior a las cornizas de las edificaciones vecinas, superando en aproximadamente 1,60 m a la de mayor altura situada en la plataforma superior.

### Reajuste de la alineación hacia la calle 1º de Mayo.

Como se ha indicado con anterioridad, en la fachada que genera la planta semisótano del futuro templo hacia la vía pública, se pretende un ligero retranqueo, a modo de acceso cubierto a los salones parroquiales. Se trata de una sesión de metros al viario público, propiciando un ensanchamiento de la acera en ese tramo.

Dado el uso público de los salones parroquiales situados en planta semisótano, se considera oportuno, que, previa incorporación a la acera, se cuente con un umbral de acceso que, protegido del soleamiento y de la lluvia, favorezca la entrada y salida de los usuarios de la edificación en condiciones de seguridad.

Este retranqueo puntual de la planta semisótano permite además que las salidas de emergencia puedan abrir en sentido de la evacuación sin obstaculizar el tránsito peatonal de la acera. El entrante pretendido, a modo de acceso, no rompe con la alineación principal del edificio hacia la calle dada la volumetría de la edificación.

## 11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA:

**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.* El presente ED reajusta la alineación a la calle 1º de Mayo.
- b) *Los volúmenes.* El presente ED reajusta la volumetría de la parcela.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) *Modificar el destino urbanístico del suelo.* El presente ED no modifica el destino urbanístico del suelo (equipamiento religioso).
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.* El presente ED no incrementa el aprovechamiento urbanístico del suelo, no superando la superficie máxima construida, que se reduce.
- c) *Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.* El presente ED no propone nuevos viarios.
- d) *Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.* El presente ED no reduce las superficies destinadas a viales o espacios libres, por el contrario se amplían.
- e) *Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.* El presente ED no aumenta la ocupación del suelo; ni las alturas máximas edificables, que se mantienen en 2 plantas; ni la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f) *Establecer nuevas ordenanzas.* El presente ED no tiene por objeto establecer nuevas ordenanzas.

**Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.** CAPITULO VI. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

### **Artículo 65**

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*
- b) *Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*
- c) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

El presente ED cumple con las determinaciones del artículo 65.

#### **Artículo 66**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, 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 número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 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.

El presente ED cumple con las determinaciones del artículo 66.

#### **Artículo 3.0.4 de las Normas Generales del PGOU**

*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 en la legislación urbanística.

El presente ED cumple con las determinaciones del artículo 3.0.4 de la Normas Generales del PGOU y con las siguientes Normas Pormenorizadas:

El artículo 4.4.10 de las Normas Pormenorizadas del citado PGOU, donde se trata la "Medición de la Altura" en la tipología de Alineado a Vial, se indica que:

*"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 en metros puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento".*

Además, el artículo 4.1.3 del mismo documento, cuando se describen las diferentes tipologías edificatorias, se recoge lo siguiente:

*"Edificaciones con parámetros y condiciones singulares. En los Planos de Ordenación pormenorizada también se señalan las parcelas en las que la edificación tiene unos parámetros y condiciones específicas respecto a su tipología, que se concretan en la ficha correspondiente al área de que se trate, así mismo se reflejan los Estudios de Detalle que se consideran vigentes. En el caso de equipamientos o infraestructuras de titularidad privada, si no se determinan parámetros concretos por la singularidad de la actividad a desarrollar, deberá formularse un Estudio de Detalle".*

En el Art. 5.7.6., a tenor de las condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones Públicas y los Equipamientos privados, se señala que:

*“Las dotaciones públicas y los equipamientos privados habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo” (...)*

Con respecto a las alineaciones, el artículo 4.4.3.3 refiere que:

*“Cuando se pretenda la sustitución total de una edificación existente en una calle cuya alineación no sea recta, presentando entrantes y salientes, el nuevo edificio deberá alinearse con las edificaciones colindantes”.*

**Alejandro Beautell, arquitecto.**

**En Santa Cruz de Tenerife, a 25 de octubre de 2016.**

**Anexo: Informe Urbanístico**



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

OFICINA TÉCNICA



## INFORME URBANÍSTICA

### 1. DATOS GENERALES.

SOLICITANTE: D. Omar Martín Vargas en representación de La Parroquia Ntra. Sra. De Candelaria.  
SITUACIÓN: Calle Julia Trujillo, Alcalá.  
FECHA: 8 de abril de 2016.

### 2. NORMATIVA APLICABLE.

El presente informe se emite respecto al "Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias", aprobado definitivamente según acuerdo de la C.O.T.M.A.C de 23 de diciembre de 2009 condicionándose su publicación y entrada en vigor a la subsanación de una serie de consideraciones, siendo publicado en el B.O.C. nº 119 con fecha 18 de junio 2010 una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el citado acuerdo y posteriormente en el B.O.P. nº 130 de 1 de julio de 2010 y una vez corregidos los errores materiales según acuerdo de la C.O.T.M.A.C de 31 de octubre de 2011, siendo publicado dicho acuerdo en el B.O.C. nº 229 con fecha 21 de noviembre de 2011. Plano anexo nº 1.

Asimismo resulta de aplicación el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife aprobado por la C.O.T.M.A.C definitivamente y de forma parcial en sesión celebrada el 6 de abril de 2005 y mediante resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 29 de julio de 2005, siendo publicado en el B.O.C.A con fecha 24 de noviembre de 2005. Plano anexo nº 2.

Por otro lado, también resulta de aplicación el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 19 de julio de 2006, siendo publicado en el B.O.C. nº 110 con fecha 4 de Junio de 2007. Plano anexo nº 3.

A continuación se relacionan con carácter general los parámetros de aplicación. Para lo no reflejado en este informe, se estará en lo dispuesto en las normas urbanísticas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente.

### 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

#### CLASIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado.





# ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

## OFICINA TÉCNICA

- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden y, en todo caso, por la que se produzca el acceso a la edificación.
6. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

### EQUIPAMIENTO

#### 5. DEFINICIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTOS (Art. 5.7.1.)

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de titularidad pública como privada.

#### 6. CATEGORÍA PORMENORIZADA DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO (Art. 5.7.2.).

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distingue la siguiente categoría pormenorizada:

##### Religioso:

Centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de titularidad privada.

#### 7. CONDICIONES GENERALES DE ADMISIBILIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS Y LOS EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (Art. 5.7.6).

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en la documentación planimétrica de ordenación pormenorizada del Plan General o del instrumento de desarrollo; estableciéndose, en su caso, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.
2. Las dotaciones públicas y los equipamientos privados habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y -en especial- las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar -en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.





# ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

## OFICINA TÉCNICA

### 9. FICHA URBANÍSTICA.

<b>ÁREA</b>	<b>ALCALÁ</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Estudio de Detalle U.A. Alcalá 2
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. ALCALÁ 2 (Régimen transitorio)

#### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La Unidad de Actuación Alcalá 2 se considera suelo urbano no consolidado de régimen transitorio al haberse aprobado definitivamente el documento de gestión urbanística y encontrarse en ejecución. El resto del área es suelo urbano consolidado.

B. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

C. Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.

D. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

**E. Se considera compatible con el equipamiento religioso el uso terciario en planta baja.**

#### Aplicación de la Ley de Costas:

- El suelo urbano del frente marítimo incluido en la servidumbre de protección de 20 metros, ha sido ordenado directamente por este Plan General, según lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre. El resto del espacio a ordenar se desarrollará de acuerdo a las determinaciones contenidas en la Ley de Costas.
- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2



# ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

## OFICINA TÉCNICA

### 13. CONDICIONES GENERALES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ART. 5.7.10.).

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo especificado en los títulos correspondientes de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate y el uso característico al que estén asignados las áreas o sectores en los que se ubiquen. Además deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas.
2. Los espacios libres públicos cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
3. Los espacios libres públicos deberán:
  - a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
  - b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
  - c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
  - d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
  - e) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
  - f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.
  - g) Los espacios libres públicos deberán prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, disponiendo como mínimo una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros.





# ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

## OFICINA TÉCNICA

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir -a título enunciativo- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.

### 16. FICHA DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE.

Se adjunta ficha del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (P.T.E.O.T). Ver plano de situación adjunto nº 2.

**ÁMBITO PARTICULAR:** La Caleta 1, Armeñime 2, Piedra Hincada - Aguadulce 3, Playa San Juan 4, Alcalá 5.

**Zona Turística:** ADEJE - ISORA  
**Tipo de área:** ÁREA COLMATADA  
**Destino:** RESIDENCIAL

#### ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

##### Uso Principal:

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Tercera.

##### Uso Secundario:

##### Uso Compatible:

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

*Categoría:* Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

*Categoría:* Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

##### Uso Prohibido:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

*Categoría:* Establecimientos turísticos convencionales.

Complejos turísticos.

Establecimientos turísticos recreativos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

*Categoría:* Primera y segunda.

##### Otras condiciones relativas a los usos:

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:** A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.





# ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

## OFICINA TÉCNICA

2-AD A las explotaciones ganaderas que se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, le será de aplicación el régimen supletorio establecido en las reglas 1º y 2º del apartado b) del artículo 44.4 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

### 1.3.2. del Capítulo III Explotaciones Ganaderas Existentes en situación legal de Fuera de Ordenación.

1-AD A los efectos de las determinaciones de este artículo sólo se consideran explotaciones ganaderas existentes en situación legal de fuera de ordenación, aquellas que estando en dicha situación, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, estén inscritas, además, en el Registro de Explotaciones Ganaderas (REGA) de la Comunidad Autónoma, a la fecha de entrada vigor del PTEOAG.

Esta situación se avalará mediante certificado emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación donde deberán figurar los siguientes datos:

- Datos de identificación del ganadero.
- Datos de identificación de la explotación.
- Censo de animales a la fecha de entrada en vigor del PTE.
- Capacidad máxima (de animales) de la explotación.
- Fecha de alta de la explotación en el Registro de Explotaciones Ganaderas REGA.

2-AD Conforme a lo dispuesto en el artículo 44.4, apartado a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el régimen que se establece en el PTEOAG para las explotaciones ganaderas existentes en situación legal de fuera de ordenación es el que se refleja en los apartados 3-AD, 4-AD, 5-AD y 6-AD siguientes.

3-AD Las explotaciones ganaderas existentes fuera de ordenación podrán efectuar únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas, que garanticen la obtención de productos de calidad y minimicen el impacto de las granjas en el medio en que se emplazan. En todo caso, el ayuntamiento afectado deberá solicitar justificación de la necesidad de las actuaciones a realizar en las explotaciones ganaderas existentes, a través de solicitud de informe del Área de Aguas, Agricultura, Ganadería y Pesca del Cabildo Insular de Tenerife, que avale tal situación.





## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

### OFICINA TÉCNICA

- 2) *Obras y trabajos de acondicionamiento exterior e interior de las construcciones de las instalaciones ganaderas, en base a las disposiciones sectoriales y normativa de obligado cumplimiento para la explotación.*
  - 3) *Instalaciones para el almacenamiento y/o tratamiento de los residuos ganaderos.*
- C) *Actuaciones para dotar a las explotaciones ganaderas de sistemas de producción más eficientes técnicamente para garantizar su utilización conforme al destino establecido:*
- 1) *Instalación de silos y sistemas automáticos de alimentación en las explotaciones ganaderas, así como las obras necesarias para su instalación (acondicionamiento del terreno, zapatas, etc.).*
  - 2) *Instalación de sistemas autónomos de producción de energía eléctrica y/o la dotación a la granja de equipamiento para el aprovechamiento de energías renovables.*
  - 3) *Actuaciones destinadas a introducir en la granja instalaciones y sistemas de producción de última generación que redunden en mejorar la funcionalidad, el bienestar animal, la seguridad alimentaria, la sanidad animal o la calidad de los productos obtenidos.*
- D) *Actuaciones encaminadas al acondicionamiento exterior de las explotaciones para adecuarlas a la normativa urbanística que le fuera de aplicación, amén de lograr un adecuado encaje paisajístico y ambiental de la instalación en el entorno en que se encuentra. Se incluirán trabajos de enfoscados, pintado, colocación de elementos de carpintería, colocación de elementos de ventilación (natural o forzada), instalación de canalizaciones de aguas pluviales, y en general, cualquier otra acción encaminada a lograr el adecuado acabado exterior de las granjas.*
- E) *Actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural y de funcionamiento de las instalaciones de las explotaciones ganaderas:*
- 1) *Reparación y/o conservación de elementos constructivos de las explotaciones ganaderas existentes.*





## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

### OFICINA TÉCNICA

#### 18. AFECCIONES.

Para cualquier actuación sobre el terreno, será preceptivo, aparte del Informe Urbanístico de la misma, el Informe de Alineaciones y Rasantes para poder determinar las posibles afecciones de la parcela.

#### 19. NOTA.

Además, también será de aplicación lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización aprobadas mediante acuerdo plenario de fecha 4 de abril de 2012 y publicadas en el B.O.P. número 76 de fecha 8 de junio de 2012.

Es cuanto informa el técnico que suscribe.

Guía de Isora a 20 de abril de 2016.

VºBº

EL CONCEJAL DE URBANISMO  
Y DESARROLLO TURÍSTICO

Fdo: José Miguel Mesa Rumbos



LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: Cristina Fuertes Miquel

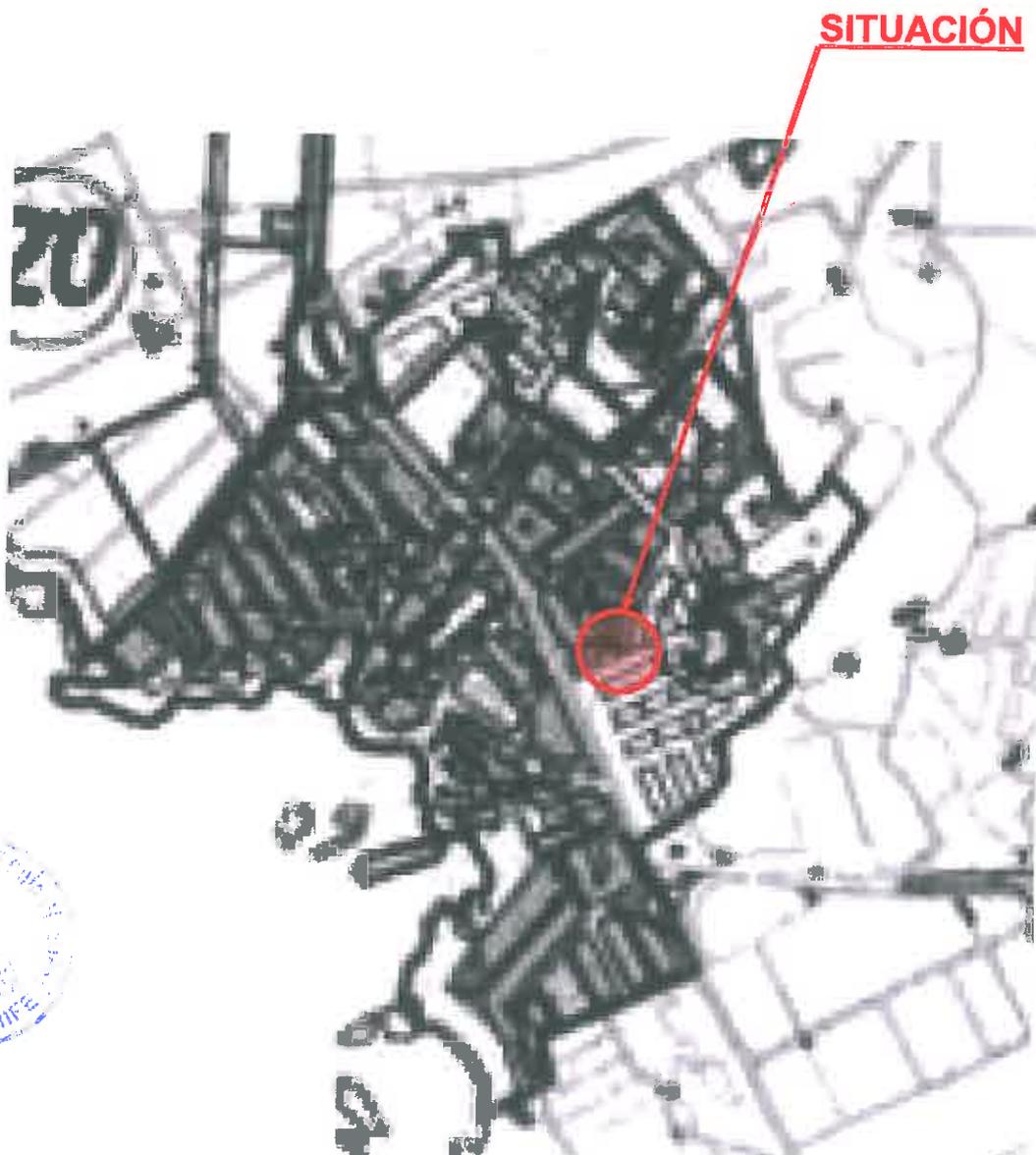


# ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

## OFICINA TÉCNICA

**PLANO DE SITUACIÓN RESPECTO A PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE.**

**PLANO DE SITUACIÓN Nº 2**  
Escala= S/E



## **Anexo: Informe Alineaciones y rasantes**



Ayuntamiento  
Guía de Isora



## INFORME DE ALINEACIONES Y RASANTES

**ASUNTO:** Solicitud de Informe Técnico de Alineaciones y Rasantes.

**SOLICITANTE:** Omar Martín Vargas en representación de Parroquia Ntra. Sra. de Candelaria.

**SITUACIÓN:** Calle Julia Trujillo, nº 1, Alcalá.

Vista la solicitud que obra en esta Oficina Técnica, se informa lo siguiente:

### NORMATIVA DE APLICACIÓN:

El presente informe se redacta en base a la Normativa que resulta de aplicación, "Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias", aprobado definitivamente según acuerdo de la C.O.T.M.A.C de 23 de diciembre de 2009 condicionándose su publicación y entrada en vigor a la subsanación de una serie de consideraciones, siendo publicado en el B.O.C. nº 119 con fecha 18 de junio 2010 una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el citado acuerdo y posteriormente en el B.O.P. nº 130 de 1 de julio de 2010 y una vez corregidos los errores materiales según acuerdo de la COTMAC de 31 de octubre de 2011, siendo publicado dicho acuerdo en el B.O.C. nº 229 con fecha 21 de noviembre de 2011.

### ALINEACIONES:

1. La parcela está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, parte con la categoría de equipamiento religioso con la tipología de dos plantas, parte como espacio libre plaza y parte como sistema viario.
2. La alineación de la parcela (edificable) se determina en los planos adjuntos, de la siguiente manera:
  - Alineación calle Julia Trujillo (norte): Por las distancias de las edificaciones existentes a los puntos indicados B, C, D, E y F.
  - Alineación calle 1º de mayo (sur): Por las distancias de las edificaciones existentes a los puntos indicados Q, R, J y K.
  - Alineación (este): Por las distancias de las edificaciones existentes a los puntos indicados F, M, N, O, P, Q, R y J.



- Alineación Avda. Los Pescadores-TF47 (oeste): Por las distancias de las edificaciones existentes a los puntos indicados B y K.
3. El Frente de la actuación (perímetro parcela edificable) según solicitante, se fija en 125,33 ml.
  4. La parcela tiene una afección del sistema viario de 72,88 m2.
  5. La parcela tiene una afección de espacio libre-plaza de 259,41 m2.
  6. A efectos de liquidación la parcela se encuentra ubicada sobre suelo urbano.
  7. Puesto que la parcela da frente a una vía insular, para cualquier actuación que de frente a la misma será necesario la autorización del Servicio de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife.

**RASANTES:**

- La rasante de la parcela viene determinada por la rasante de las vías a las que da frente.

**\* Este informe se redacta según la ubicación que la persona solicitante hace de la parcela.**

Una vez obtenida la Licencia Municipal de Obra y replanteadas estas Alineaciones se concretará una visita a las obras para proceder a la firma del **Acta de Alineaciones y Rasantes**, conjuntamente con el director de los mismas, requisito indispensable para el comienzo de las obras.

En Guía de Isora, a 26 de abril de 2016.

VºBº EL CONCEJAL DE URBANISMO  
Y DESARROLLO TURÍSTICO

Fdo: José Miguel Mesa Rumbos

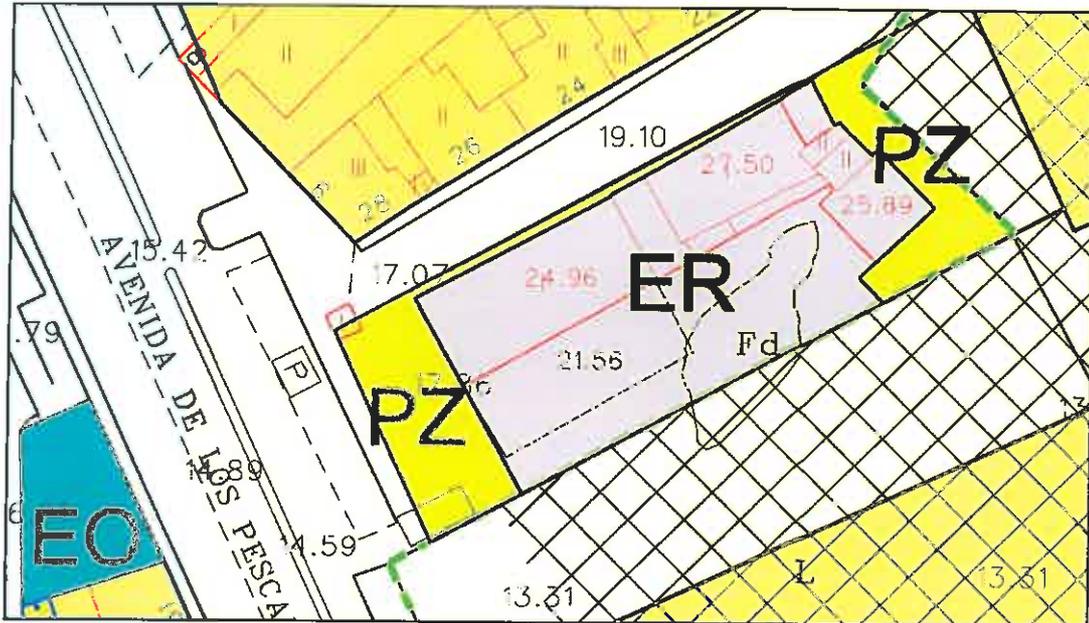


EL TÉCNICO MUNICIPAL

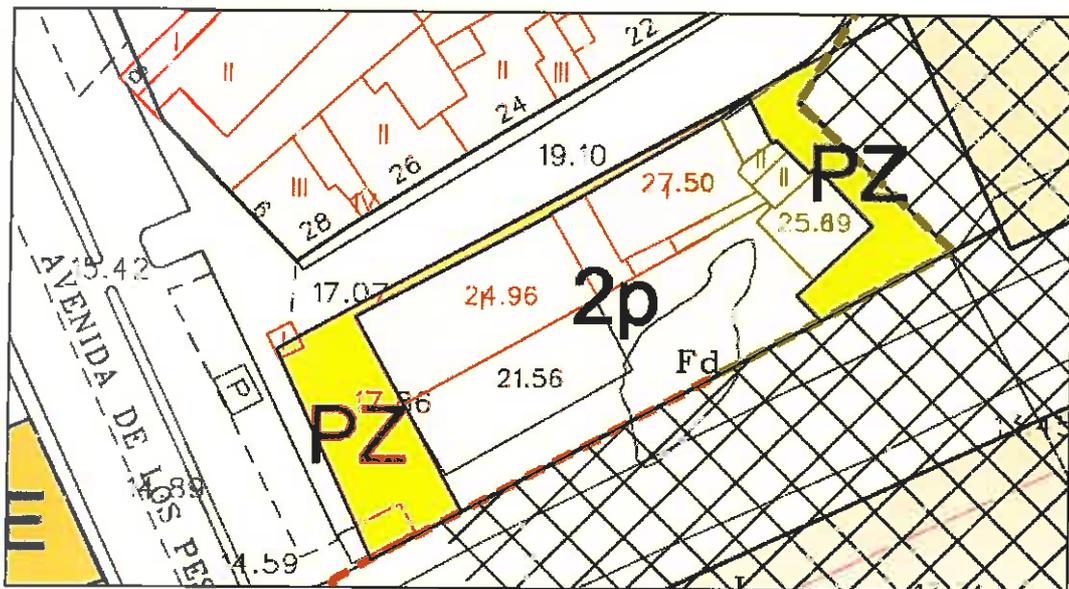
Fdo: Fernando Megolla Morín



PLANO DE SITUACIÓN:



Plano de usos PGOU de Guía de Isora



Plano de tipologías PGOU de Guía de Isora



Ayuntamiento  
de Guía de Isora

Oficina Técnica

Alineaciones  
y

Rasantes

- PARCELA
- ALINEACIÓN
- AFECCIÓN

TUO/DT/1/16:

OMAR  
MARTÍN  
VARGAS

SITUACIÓN:

Calle  
Julia Trujillo  
Alcalá  
Guía de Isora

FECHA:

abril 2016

ESCALA:

1/500

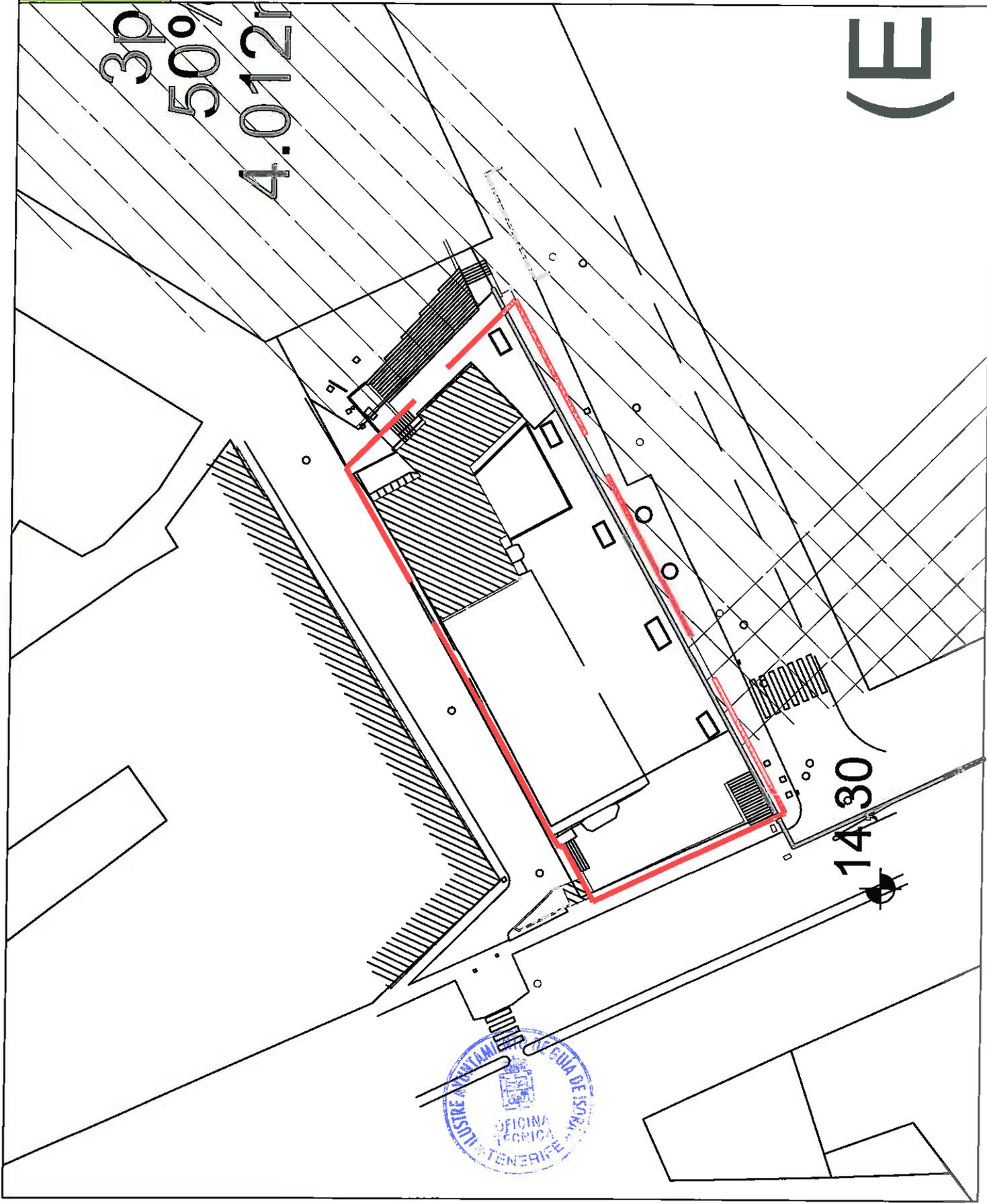
PLANO Nº:

01

3p  
50%  
4.012r

(E)

14,30





Oficina Técnica

Alineaciones y Rasantes

- PARCELA
- ALINEACIÓN
- AFECCIÓN

SOLICITANTE: OMAR MARTÍN VARGAS

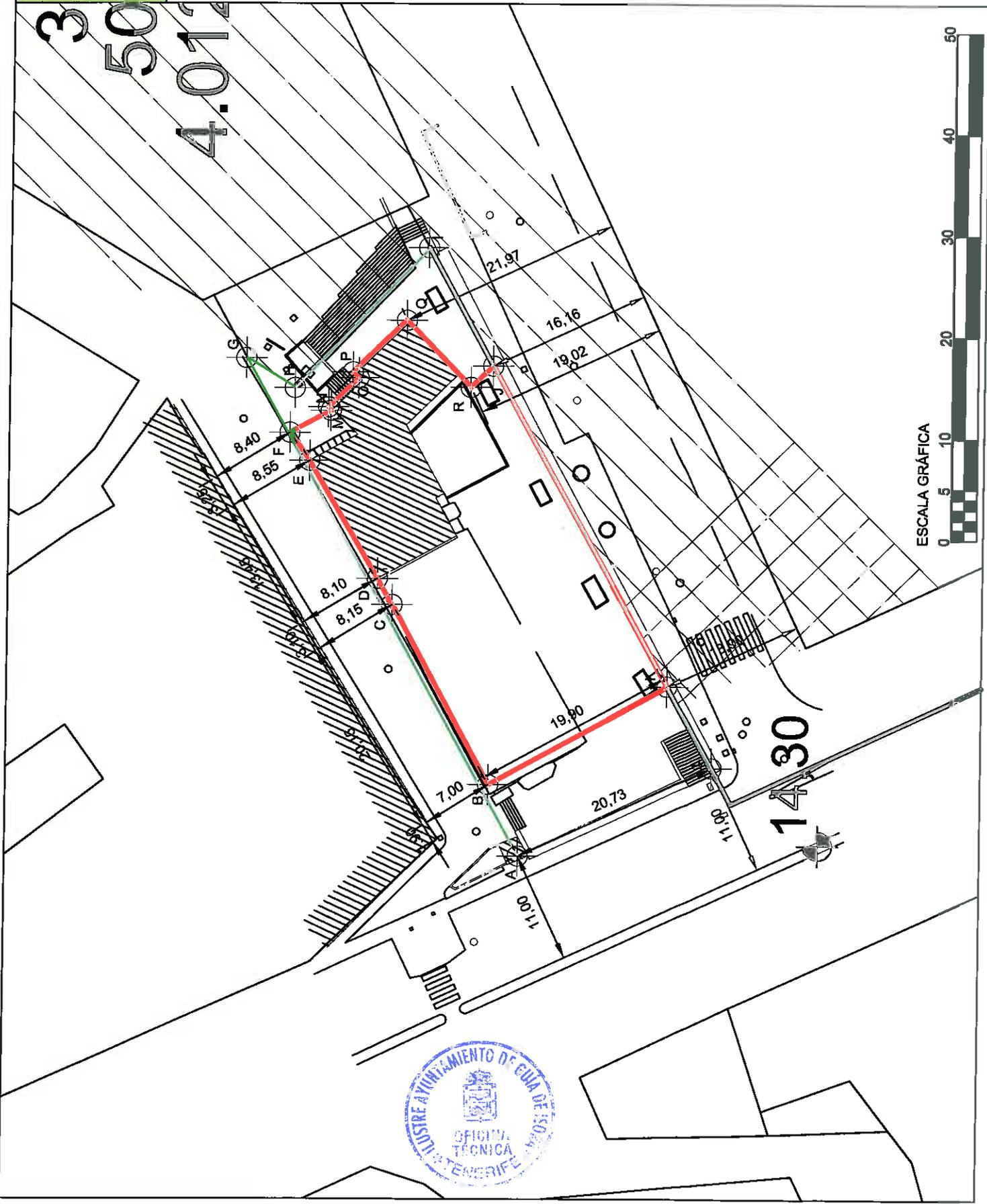
SITUACIÓN: Calle Julia Trujillo Alcalá Guía de Isora

FECHA: abril 2016

ESCALA: 1/500

PLANO Nº:

02



ESCALA GRÁFICA





Ayuntamiento de Guía de Isora

Oficina Técnica

Alineaciones y Rasantes

- PARCELA
- ALINEACIÓN
- AFECCIÓN

AJUNTANTE:  
OMAR MARTÍN VARGAS

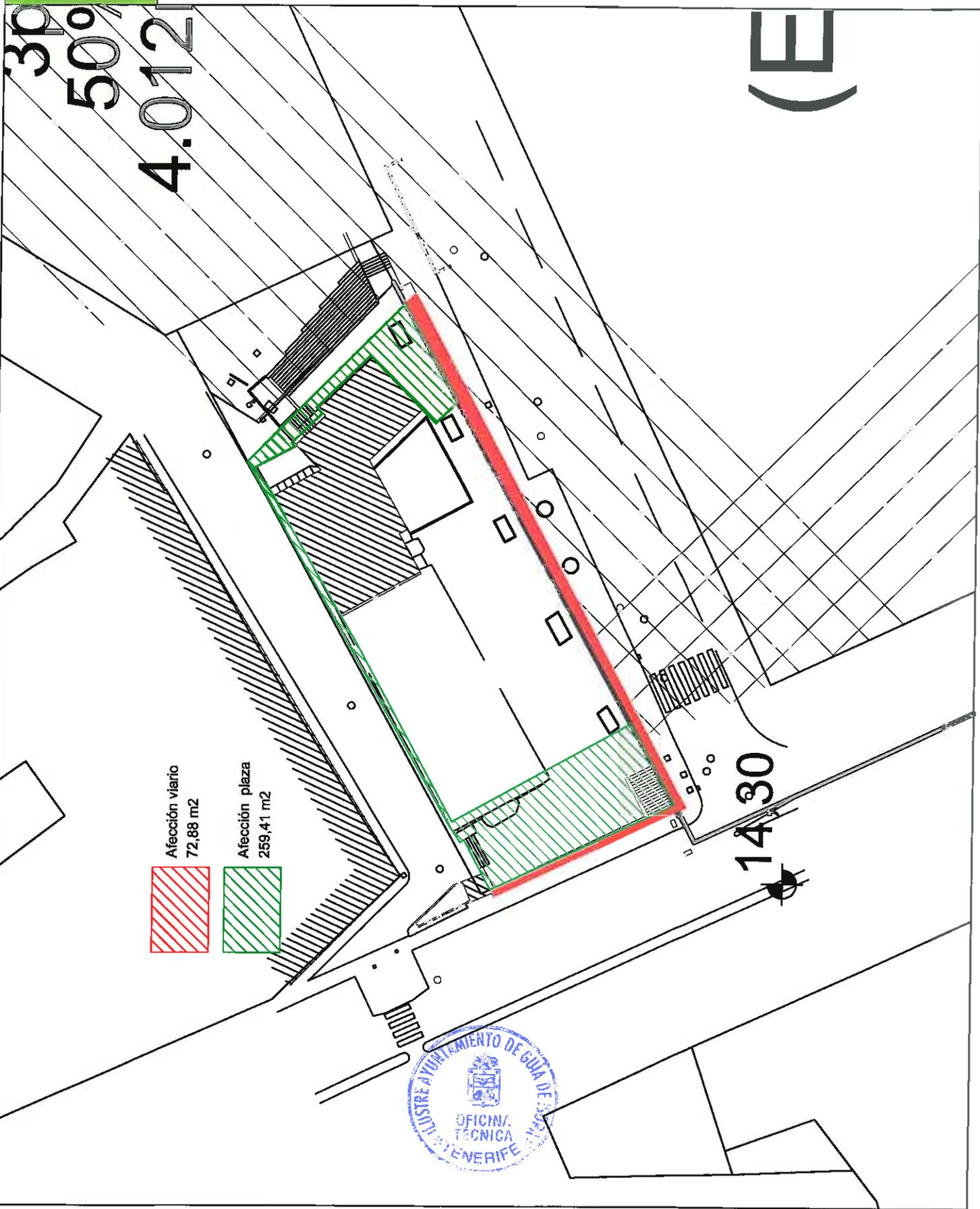
situación:  
Calle Julia Trujillo Alcalá  
Guía de Isora

FECHA:  
abril 2016

ESCALA:  
1/500

PLANO Nº:

03



**Anexo: Nota simple**

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha...:26/2/2013

Hora ....: 09:00

NºSolic.: 78/2013

REF.....: trd

SOLICITANTE DE LA NOTA: JESUS ROBLES HERNANDEZ

FINCA.....: 6512 de GUIA DE ISORA

IDUFIR....: 38015000164235

DATOS REGISTRALES.....: Tomo 760 Libro 65 Folio 138

**DESCRIPCION DE LA FINCA:**

URBANA: IGLESIA, situada en el Barrio de Alcalá, Municipio de GUIA DE ISORA, con una superficie de MIL CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS, de los que DOSCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS se hallan edificados en Iglesia y sacristía, dedicada al Culto Católico y el resto de NOVECIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS a plaza para esparcimiento de los fieles. Linda: Norte, Calle la Hoya; Este y Sur, finca de la Viuda de Don Miguel León; Oeste, Carretera General del Cabildo Insular de Tenerife

**TITULARES ACTUALES:**

Nombre.....: DIÓCESIS DE TENERIFE, PARROQUIA DE NUESTRA SEÑORA DE CANDELARIA del Barrio de Alcalá, Guía de Isora  
 Título .....: Certificación del Obispado de Tenerife  
 Naturaleza Dcho.....: Propiedad  
 Participación .....: Cien por ciento  
 Fecha del Título ....: 10-11-1987  
 Autoridad .....: Damián Iguacen Borau, Obispo titular de la Diócesis de tenerife  
 Inscripción .....: 1ª de fecha 28-01-1988

**LIBRE DE CARGAS.**

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Hons.: 3,22 euros Arancel: 41F

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el solicitante de esta nota simple informativa, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1 de la Ley Hipotecaria); "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" (art. 32 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". (art. 221 de la Ley Hipotecaria), b) "BCIR - FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del Índice general Informatizado... siempre que exista interés en el peticionario". (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

"QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS QUE SE CONTIENEN EN ESTE DOCUMENTO A BASES O FICHEROS INFORMATIZADOS QUE PUEDAN SER SUSCEPTIBLES DE CONSULTA INDIVIDUALIZADA POR PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, Y ELLO AUNQUE SE EXPRESE LA PROCEDENCIA DE LA INFORMACION.(Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1998 - B.O.E. de 27 de Febrero)".

Nº Control	05/46	Certificación de Propiedad de la mencionada Parroquia.-
Arciprestaz	GUIA DE ISORA	
Parroquia	N.S. DE LA CANDELARIA ALCALA.	
Propiedad	CERTIFICACION	
Tipo		
Notario		
Protocolo		
Fecha	10-11-87	
registro	GRANADILLA	
Inscripcion	TOMO 760 LIBRO 65 FOLIO 138	

6312 .

**Anexo: Ficha catastral**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0807901CS2200N0001JJ**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	CL HOYA LA 2[B]		
	38687 GUIA ISORA [ALCALA] [S.C. TENERIFE]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Religioso	AÑO CONSTRUCCIÓN	1950
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	210

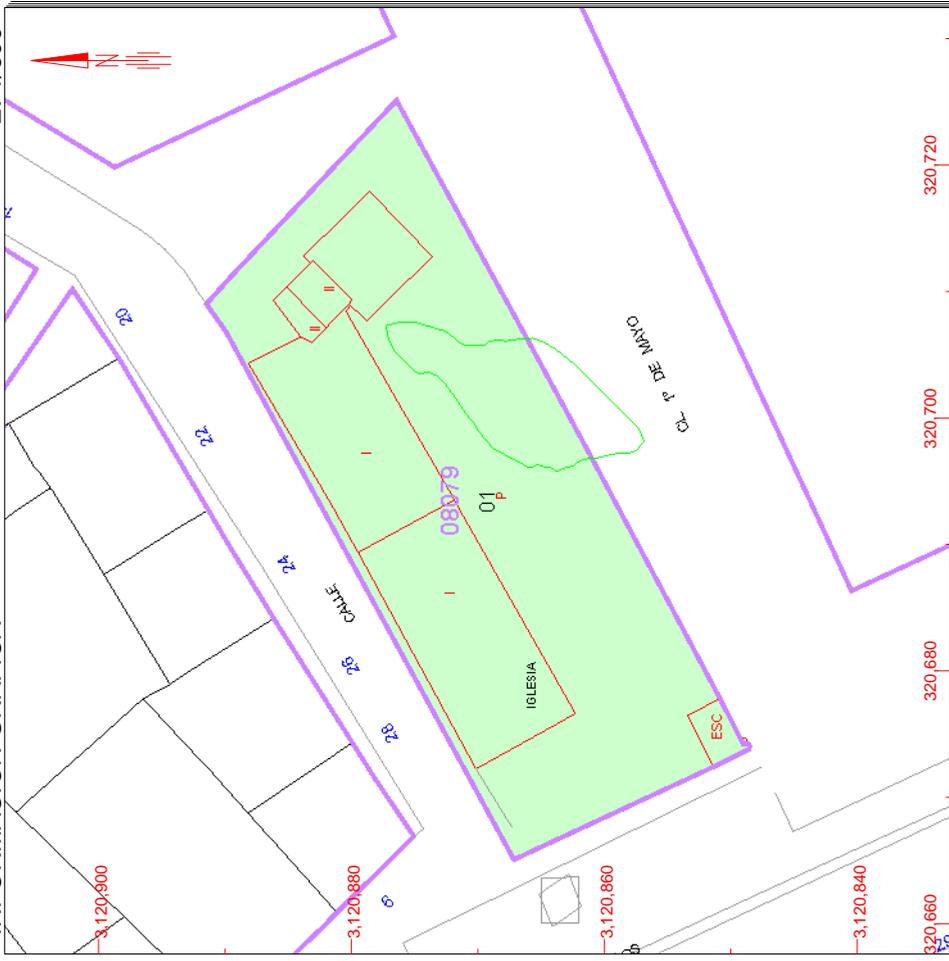
**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN	CL HOYA LA 2[B]		
	GUIA ISORA [ALCALA] [S.C. TENERIFE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	210	SUPERFICIE SUELO [m²]	1.127
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal		

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de GUIA ISORA Provincia de S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 320.720 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Martes , 17 de Febrero de 2015

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**