

**CONTENIDO:**

- 1.- OBJETO.-
- 2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.-
- 3.- ANTECEDENTES.-
- 4.- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.-
- 5.- PROPUESTA DE ORDENACION VOLUMETRICA.-
- 6.- ADECUACION DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE.-

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Güímar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Güímar, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

## 1.- OBJETO.-

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes de la edificación situada en la Parcela nº 2 de la Calle en Proyecto, transversal a la Calle San Pedro Abajo, del Término Municipal de Güimar, según plano de situación que se acompaña.

Igualmente se redacta de acuerdo a lo señalado en Planeamiento vigente (Plan General) que específicamente se indica para el desarrollo de la misma la a través del correspondiente Estudio de Detalle.

Responde, en consecuencia, a una de las finalidades previstas en el apartado "1 b)" del Artículo 38 del 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:

***"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 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 esp***

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.



En la Ciudad de Güimar, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

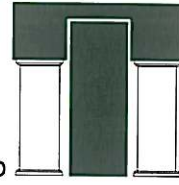
Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Güimar, a 27 de febrero de 2009

EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández



**e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.**

**f) Establecer nuevas ordenanzas.**

**2. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.**

..... “

De igual forma se ajusta a una de las finalidades previstas en el apartado "1 c)" del Artículo 65 del R. D. 2159/1978, Reglamento de Planeamiento Urbanístico:

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

**a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijan, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo con las condiciones que al respecto fijan.**

**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 del 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**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Guáimar, a 27 de febrero de 2009

EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Guáimar, a 09 de julio de 2008

EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández



***resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle."***

.....

Se redacta este Estudio de Detalle en base al Artículo 287 ( "Estudios de Detalle" ) del TITULO IV, (DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO), CAPITULO I (DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO), SECCION 1º (Disposiciones Generales), del P.G.O.U. de Güimar, de los cuales se transcribe literalmente a continuación su contenido.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA:**

#### **Art. 287.- Estudios de Detalle**

##### **1. Objeto.**

*Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del presente PGO, así como en Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.*

*Se entiende como **Manzana**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados.*

*Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.*

##### **2. Ámbitos.**

a) *Ámbitos de Suelo Urbano.*

b) *Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.*

c) *Ámbitos de Plan Especial.*

##### **3. Determinaciones.**

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Güimar, a 27 de febrero de 2009

EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Güimar, a 09 de julio de 2008

EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

*Completar o reajustar las siguientes:*

- a) *Alineaciones y rasantes.*
- b) *Volúmenes.*

4. *Límites.*

*De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TRLotc-Lenac, 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.*

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

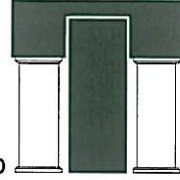
En la Ciudad de Güímar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Güímar, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández



## **2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.-**

El Plan General encuadra a la parcela objeto de este Estudio de Detalle dentro de **Edificación Cerrada (M4)**, todo ello según queda determinando de forma específica en el *TITULO III (CONDICIONES DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS)* y concretamente en el *CAPITULO I: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (M)*, así como en el *ANEXO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN*.

A los efectos de la presente propuesta se transcriben a continuación los artículos del Plan General que le afectan directamente.

### **CAPITULO I    CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (M)**

.....

#### **Artículo 103. Alineaciones y rasantes.**

- 1. Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo.*
- 2. En el caso en que la línea de edificación de la fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio. En estos jardines no se permite ninguna edificación, debiendo estar ajardinados y contar con cerramiento en la alineación exterior.*
- 3. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública. Si el espacio que quedase fuese inferior a un*

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Gúmar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

pag. 6

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Gúmar, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández



*metro de ancho, este pasará a formar parte de la vía pública y será cedido por la propiedad.*

**Artículo 105. Altura máxima.**

*Se regula por medio de las determinaciones que al respecto se definen en el apartado 6 "Condiciones de Forma de los Edificios" del Anexo: Condiciones Generales de Edificación. La altura máxima se establece para cada zona del Suelo Urbano en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General.*

**Artículo 107. Adaptación topográfica.**

*En terrenos con pendiente superior al 25%, la edificación se escalonará de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior habitable de cada uno de los escalones, medido en su punto medio, no se encuentre a menos de tres (3) metros con respecto al nivel del terreno.*

*El nivel del piso de la planta inferior habitable se podrá situar por encima del nivel del terreno, siempre que no se produzca en ningún punto de dicho nivel una altura superior a tres (3) metros respecto de aquel.*

.....

**ANEXO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

.....

**6. CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

**6.1. Definición.**

*Las condiciones de forma de los edificios determinan la organización de los volúmenes y el aspecto de aquellos. Se establecen mediante los parámetros contenidos en el presente capítulo.*

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

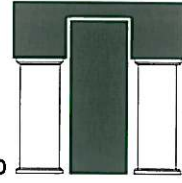
En la Ciudad de Guimarães, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Guimarães, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández



### **6.2. Altura de la edificación.**

*La altura de una edificación es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. La altura del edificio se expresa en unidades métricas o por referencia al número de plantas del edificio.*

### **6.3. Cota de referencia o rasante.**

1. *La cota de referencia o rasante determina la cota topográfica respecto de la cual se mide la altura de la edificación.*

2. *En calles con pendiente la altura se medirá desde el centro de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada fuese superior a doce (12) metros, la altura máxima de la edificación se medirá en la vertical trazada a una distancia de seis (6) metros del punto más bajo de la línea de fachada a que dé frente la parcela, refiriéndose a la rasante de la acera o su equivalente. No se tendrá en cuenta el tramo imaginario de alineación correspondiente al chaflán.*

3. *Cuando, por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará en el punto medio de cada una de las plataformas que compongan la edificación. Así mismo, las plataformas no podrán superar los 15 metros de longitud. Además se deberán cumplir el resto de parámetros a los que se refieren los artículos siguientes.*

### **6.4. Altura y parámetros derivados.**

1. *Altura de cornisa: es la altura comprendida entre la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.*

2. *Altura de coronación: es la altura comprendida entre el plano superior de los petos de protección de cubierta y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.*

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Guímar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Guímar, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández



3. *Altura total o de cumbreira: es la altura comprendida entre la cumbreira más alta del edificio y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.*

### **6.5. Altura máxima.**

1. *Altura máxima es la establecida como valor límite de la altura de la edificación, sin perjuicio de la posibilidad de edificar sin alcanzar dicha altura.*

2. *Cuando la altura se establezca en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas se respetarán simultáneamente como máximos admisibles.*

3. *En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura de cornisa en metros y número de plantas será la siguiente:*

*Una planta (1p) menor o igual a 4,50 metros.*

*Dos plantas (2p) menor o igual a 7,50 metros.*

*Tres plantas (3p) menor o igual a 10,50 metros*

*Cuatro plantas (4p) menor o igual a 13,50 metros*

*Cinco plantas (5p) menor o igual a 16,50 metros*

*Seis plantas (6p) menor o igual a 19,50 metros*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Güímar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL,

Domingo Jesús Hernández Hernández

4. *Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las ordenanzas asignadas por esta Normativa, salvo en los casos del siguiente apartado.*

### **6.6. Edificaciones en ladera.**

1. *En terrenos en ladera o pendiente superior al 15%, que originen un desnivel superior a una planta entre dos líneas de fachada será obligatorio el escalonamiento de la edificación.*

a) *En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá escalonarse de tal manera que nunca exista más de un sótano por encima de la cota natural del terreno*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Güímar, a 09 de julio de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL,

Domingo Jesús Hernández Hernández

b) *Las parcelas situadas ladera arriba en relación con la vía de acceso, en que para alcanzar la rasante del viario fuese necesario realizar desmontes de mas de dos (2) metros de altura –medidas desde la alineación oficial– se permitirá la formación de un bancale de modo que el muro de contención se sitúe en la alineación de la vía, con una altura no superior a tres (3) metros.*

*En este caso –a efectos de evitar desmontes innecesarios y lograr una mayor adecuación de la edificación al territorio–, se autoriza la ubicación de garajes en línea con la vía tras los citados muros de contención sin que computen como edificabilidad por su no condición de volumen habitable, cumpliendo las siguientes condiciones:*

- En el frente de estos muros sólo se permite abrir un hueco de acceso con anchura no superior a cuatro (4) metros, para cada parcela, salvo que por la propia naturaleza o superficie del garaje creado sea preceptiva la existencia de mayor anchura en el acceso o su duplicidad.*
- El resto del paramento hacia la vía habrá de tratarse como zócalo ciego, con revestimiento a piedra vista u otros materiales pétreos de modo que resulte evidente su carácter de basamento de la edificación propiamente dicha que se implanta sobre el mismo.*
- El forjado de cubierta de este garaje deberá tratarse como jardín en la zona abancalada y no sobrepasará la altura de tres (3,00 m.) metros medidos en cualquier punto de la fachada.*
- El cuerpo de garaje así obtenido no podrá tener profundidad mayor que la máxima autorizada para la edificación sobre rasante.*
- Su ventilación habrá de resolverse por medios mecánicos o cenitalmente.*

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Plano, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Güímar, a 27 de febrero de 2009

EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

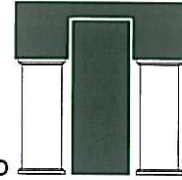
DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Güímar, a 09 de julio de 2008

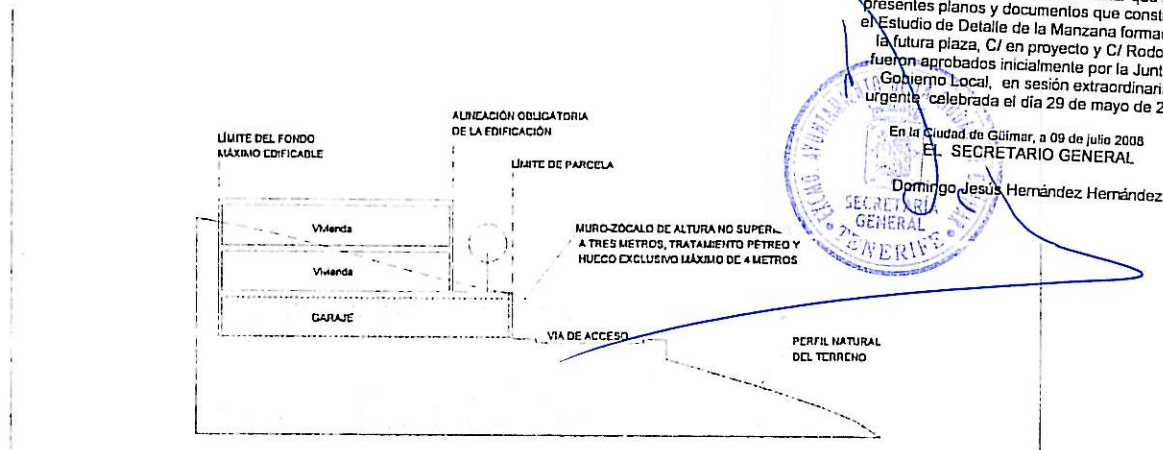
EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA  
Domingo Jesús Hernández Hernández





PARCELAS A COTA SUPERIOR DEL VIARIO DE A...



DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Guimar, a 09 de julio 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

2. Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las ordenanzas asignadas por esta Normativa, salvo en los casos señalados en el apartado anterior y siguiente.

3. En manzanas con frentes a viarios donde la diferencia entre rasantes es superior a 3 metros de altura, se permite una planta más, en las edificaciones de la calle de menor cota, tipo buhardilla embebida en la cubierta.

#### 6.7. Remates y construcciones auxiliares.

1. Todas las construcciones e instalaciones que se permiten sobre la altura máxima, deberán quedar comprendidas por debajo de un plano o planos de 30° de inclinación que se apoyen en las líneas de coronación del antepecho de cubierta, que estarán situadas a uno con setenta (1,70) metros, como máximo del intradós del correspondiente forjado en los planos de fachada.

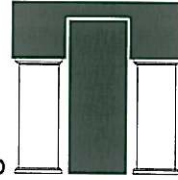
2. La altura de torreones, remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones será, como máximo, de 2,50 metros sobre la altura de cornisa. Dichos elementos no podrán superar el 20 por 100 de ocupación de la superficie de la cubierta. En caso de que la escalera no se sitúe en fachada se retranqueará de la misma 3 metros como mínimo. En el supuesto de que la escalera se sitúe en fachada su altura

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Guimar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández





*será de 1,20 metros desde la altura de coronación; el arranque inclinado de la cubierta de la caja de escaleras se retranqueará, como mínimo, uno con veinte (1,20) metros, del plano de fachada y su pendiente máxima será de 45 grados.*

*3. Por encima de la altura de cornisa que la presente Normativa establecen se admiten, además de los elementos referidos en el párrafo anterior, los relativos a antepechos, barandillas, y remates ornamentales, cuya altura será, como máximo, de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la altura de cornisa.*

*4. Por encima de la altura de cornisa establecida en este PGO no se admitirán otras construcciones que las señaladas en el anterior número 2, excepto las siguientes:*

*a) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,00 metros desde la altura de cornisa, y deberá encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° con la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros permitidos. Salvo en los casos del apartado 3 del artículo anterior.*

*b) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.*

*c) Los paneles de captación de energía solar.*

*d) Lavaderos, trasteros o tendederos de 4,00 m<sup>2</sup> de superficie construida como máximo en vivienda unifamiliar y tres con sesenta (3,60) metros cuadrados por vivienda en viviendas colectivas, retranqueados a más de tres (3,00) metros de la fachada, y sobre los cuales no se podrán levantar pretilos de más de veinticinco (25) centímetros de altura, prohibiéndose la colocación sobre ellos de*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana, formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Güímar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana, formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008

En la Ciudad de Güímar, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

*depósitos de agua, paneles solares, u otros elementos que produzcan cualquier tipo de impacto visual.*

#### **6.8. Altura libre de piso.**

1. *Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma o del falso techo si lo hubiese.*

2. *La altura mínima de pisos para uso residencial será de 2,50 metros.*

3. *En sótanos y garajes la altura libre de piso será de 2,30 metros.*

4. *La altura mínima de la planta baja para usos no residenciales no será inferior a tres con veinticuatro (3,24) metros.*

#### **6.9. Tipos de plantas.**

*Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio, se distinguen los siguientes tipos:*

a) *Sótano: Planta situada por debajo de la rasante de la vía o espacio público o privado colindante, en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de sesenta (60) centímetros de alto. Si por la existencia de diversos niveles resultase que en alguno de sus parámetros exteriores no se cumpliese la condición de sótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de su edificabilidad.*

b) *Semisótano: es la planta situada por debajo de la rasante de la vía en la que si es posible abrir un hueco de sesenta (60) centímetros de alto.*

c) *Baja: es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Gijón, a 27 de Febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Gijón, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández



d) *Entreplanta: Se considera entreplanta, la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.*

e) *Piso: es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de planta de piso se determina en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.*

f) *Ático: es la última planta de un edificio en la que la superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada frontal está retranqueada respecto de la fachada frontal del edificio.*

#### **6.10. Sótanos y semisótanos.**

1. *Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.*

2. *Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta en los siguientes supuestos:*

a) *En Edificación Cerrada: cuando la cara inferior del forjado que forma su techo no sobresalga más de uno con cuarenta (1,40) metros desde la rasante de la acera o terreno exterior, excepto en el ancho del acceso al garaje, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo, o incluso desarrollarlo en toda la altura de la planta baja.*

b) *En otras tipologías: cuando siendo solución obligada para absorber los desniveles topográficos preexistentes entre dos o más fachadas se resuelvan como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal, que en el caso de disponerse al borde de barrancos u otros espacios abiertos irá necesariamente acabado en piedra natural. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en cualquier otra norma particular que pueda resultar más limitativa.*

.....  
DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Güímar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

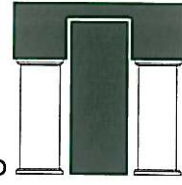
Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 29 de mayo de 2009.

En la Ciudad de Güímar, a 09 de julio 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández





### **3.- ANTECEDENTES.-**

La parcela se encuadra dentro del Proyecto de Urbanización de Calles y Plaza Pública desarrollado previamente y visado por el C.O.A.C. con fecha 30 de Junio de 2.003 con el nº. 060417, cuya aprobación tiene fecha de 28 de Octubre de 2.003 según acuerdo de la Comisión de Gobierno de dicho Ayuntamiento.

### **4.- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

**4.1.-** La Promotora ARTHECTÓNICA ARTHE S.A., encarga al autor del presente Estudio de Detalle la realización del proyecto de ejecución de un Edificio de Viviendas, Comerciales y Garajes en dicha parcela, denominada a estos efectos como nº 2, cuya superficie es de 860,00 m2..

**4.2.-** Las especiales condiciones de la topografía de los terrenos que constituyen la parcela y la orientación de la misma, así como la disposición de volúmenes y alturas por la que queda regulada la edificación dentro de ella, dan como resultado final una construcción que, en cuanto a tipologías, soleamientos, etc. parece el más idóneo.

**4.3.-** La parcela se sitúa como se ha indicado en la vía proyectada dentro de una Promoción a desarrollar que incluye una plaza pública, según se deduce del Proyecto de Urbanización señalado en el apartado 3.

La rasante viene fundamentalmente condicionada por el encuentro con la Calle San Pedro Abajo con la que conecta y que se desarrolla hasta la rasante existente en la calle Candelaria.

Así mismo, en su fachada opuesta linda con un Rodonal desarrollado igualmente en el citado Proyecto de Urbanización, y cuya rasante viene condicionada por la transversal a la Calle Canarias (en Proyecto), su encuentro con la citada en el párrafo anterior y su conexión con la Calle Fomento.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Guáimár, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Guáimár, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

4.4.- Se pretende además el desarrollo de una edificación que se convierta en un elemento singular y diferenciado dentro del conjunto edificado, toda vez que además se abre hacia la plaza pública en proyecto.

Se configura como un edificio que en cierto modo aparece totalmente aislado de los colindantes, por lo que no parece adecuado la aplicación estricta de las condiciones referentes a la Tipología Cerrada, tal y como se deduciría de su aplicación literal.

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Gúímar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Gúímar, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

## **5.- PROPUESTA DE ORDENACION VOLUMETRICA.-**

En la documentación gráfica adjunta se expresa la propuesta de ordenación volumétrica que contiene en síntesis lo siguiente:

- 5.1.- Se organiza la parcela en base a un portal de viviendas, de forma que el acceso al mismo se adecue a la rasante de la calle superior, con una planta baja comercial.
- 5.2.- Por lo que se refiere a la planta, la edificación se desarrolla dentro los límites definidos por las alineaciones que se determinan en el Planeamiento y que quedan reflejadas en el Proyecto de Urbanización aprobado.
- 5.3.- Tal y como se observa en el Estudio Volumétrico que se acompañan, en el lindero con la edificación colindante se realiza un retranqueo de 3,00 metros a partir de la planta baja, todo ello en aplicación de las Ordenanzas del Plan General para el caso de Edificios colindantes con alturas diferentes (Artículo 107, del Título III, Condiciones de las Tipologías Edificatorias).
- 5.4.- El volumen propuesto se establece a partir del artículo 6.5 ("Altura máxima") del Anexo: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, que en su apartado 3 fija para Cuatro Plantas una altura máxima de 13,50 mts.

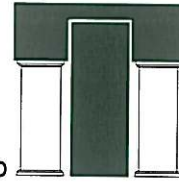
DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Guímar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL  
Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Guímar, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL  
Domingo Jesús Hernández Hernández





**6.- ADECUACION DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE:**

- 6.1.-** El presente estudio de detalle no contiene determinaciones propias del Plan General que no estuvieran contenidas en los mismos, tal y como establece el Artículo 65, apartado 6, del Reglamento de Planeamiento, puesto que no se clasifica suelo ni se producen modificaciones de la calificación y régimen urbanístico de la parcela.
- 6.2.-** Dado que no se producen perjuicios ni alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes, el presente Estudio de Detalle no contradice el citado Artículo 65 en su apartado 5.
- 6.3.-** La ordenación de volúmenes propuesta no supone aumento de ocupación del suelo ni de incremento en el número de plantas habitables.

Por otro lado, tampoco supone incrementos de densidad, ni altera el uso asignado por el mencionado Plan General, por lo que se adecua al apartado nº 4 del anteriormente citado Artículo 65 del R. D. 2159/1978, Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 2.007

El Arquitecto,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2009.

En la Ciudad de Güímar, a 27 de febrero de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL  
Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana formada por la futura plaza, C/ en proyecto y C/ Rodonal, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de mayo de 2008.

En la Ciudad de Güímar, a 09 de julio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL  
Domingo Jesús Hernández Hernández