

Diligencia.- Para hacer constar, que el presente "ESTUDIO DE DETALLE para AGRUPACIÓN DE PARCELAS Y DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN LA MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL LAS CHAFIRAS", ha sido aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía Nº 103/2008, de 31 de enero.

San Miguel de Abona, a 31 de enero de 2008.

La Secretaria General,
(en régimen de acumulación de funciones)

Fdo. Ruth Cristina Arteaga González

ESTUDIO DE DETALLE:

AGRUPACIÓN DE PARCELAS Y DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN LA MANZANA Nº13 DEL PLAN PARCIAL *LAS CHAFIRAS*, EN EL T.M. DE SAN MIGUEL DE ABONA

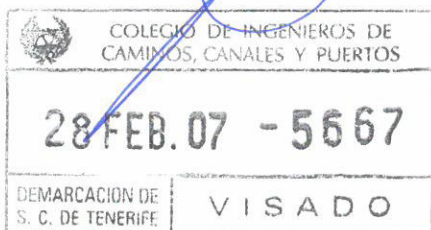


DILIGENCIA.- La pone el Secretario que suscribe para hacer constar que el presente documento denominado Estudio de Detalle: Agrupación de parcelas y distribución de la edificabilidad en la Manzana 13 del Plan Parcial Las Chafiras, promovido por la entidad Contres Tamaide 2.006 S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 16 de Abril de 2.008

San Miguel de Abona, a 2 de Mayo de 2.008
El Secretario General

Fdo. Francisco Clavijo Rodríguez

TRES-TAMAIDE 2006 S.L



Redactado por: Ricardo González Beltrán (I.C.C.P.)
Fecha: myo de 2006



INDICE:

I.a- MEMORIA

1. Introducción.
2. Objeto del Estudio de Detalle.
3. Promotor y situación.
4. Estado actual de la manzana.
5. Regulación de altura, ocupación de las parcelas y edificabilidad máxima permitida según las normas del P.P.
6. Parcelario original según el P.P.
7. Justificación de la conveniencia de la solución adoptada.
8. Nuevo parcelario.
9. Normativa aplicada.

I.b- ANEJOS A LA MEMORIA:

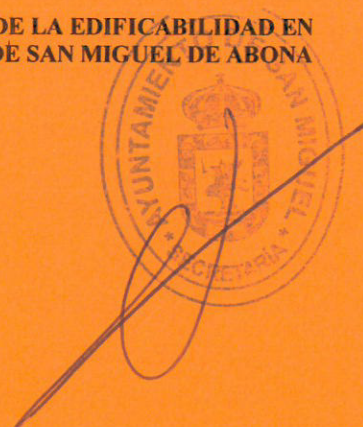
- a) Normas y plano de la Manzana n°13 del Plan Parcial Las Chafiras.
- b) Plano de la Manzana n°13 del Proyecto de Urbanización del P.P. Las Chafiras.
- c) Escrituras de la finca Manzana n°13 del Plan Parcial Las Chafiras.

II.-ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD.

1. Distribución de la edificabilidad en la nueva parcela: estudio comparativo de la edificabilidad resultante.
2. Justificación del respeto a los límites de volumen.

III.- PLANOS

1. Situación.
2. Planta estado actual: levantamiento topográfico.
3. Planta nuevo parcelario acotado y cuadro de superficies.
4. Secciones tipo.



I.a- MEMORIA.



1. Introducción.

El 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 determina que la ordenación urbanística en el ámbito municipal se establece y desarrolla mediante los siguientes instrumentos: Planes Generales de Ordenación y Planes de desarrollo. Estos últimos contemplan los Planes Parciales de Ordenación, los Planes Especiales de Ordenación y los **Estudios de Detalle**.

Los Estudios de Detalle tienen 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, las alineaciones, las rasantes y los volúmenes, **no pudiendo en ningún caso:**

- Modificar el destino urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- Establecer nuevas ordenanzas.

Por otro lado, los Estudios de Detalle pueden ser formulados por cualquier Administración o **particular**, correspondiendo su tramitación y aprobación a los Ayuntamientos.

2. Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle tiene por un primer objeto de agrupar todas las parcelas y la de distribuir posteriormente la edificabilidad por sectores o zonas de la nueva parcela creada y que constituirá la totalidad de la Manzana nº13 de P.P. Las Chafiras. Todo ello sin aumentar la edificabilidad global de la manzana, ni afectar a volúmenes, alturas máximas edificables y ocupación de suelo, ... además de los puntos arriba citados.

El segundo objeto es el de solicitar informe y aprobación del presente Estudio de Detalle al Excmo. Ayuntamiento de San Miguel de Abona.



3. Promotor y situación.

El presente Estudio se redacta a petición de la Entidad Mercantil CONTRES-TAMAIDE 2006 S.L, con domicilio a efectos de notificación, en la Carretera General del Sur, Km. 90, C.P. 38620 San Miguel y CIF B 38854345.

La Entidad citada es propietaria de la *Manzana n°13* del Polígono Industrial del Plan Parcial *Las Chafiras*, en el Término Municipal de San Miguel de Abona.

4. Estado actual de la manzana.

Actualmente el solar se encuentra vacío, con algunos restos de escombros y al nivel de la calle que linda al Sur (Rambla), cota media +135 sobre el nivel del mar. Carece de aceras urbanizadas salvo el bordillo de calle que puede observarse en el levantamiento topográfico realizado. En el plano n° 2 se representa el estado actual de la manzana, los bordillos existentes con sus cotas, así como las curvas de nivel cada medio metro.

5. Regulación de altura, ocupación de las parcelas y edificabilidad máxima permitida según las normas del P.P.

La altura reguladora máxima será de 7,50 metros entre rasante de calle y arranque de la cubierta y de 9,30 hasta cumbrera.

La ocupación máxima permitida para las parcelas industriales, será del 90% de la parcela neta, deducidas las áreas de jardín delantero, jardín trasero y patios de manzana, el 10% restante tendrá la consideración de patio interior, pudiendo cubrirlo mediante claraboya.

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta sin jardín delantero ni patio de manzana, es de 1,25 m²/m².

Ver *anejo a)*, artículos n° 45, 49 y, 50 de las Normas del P.P. Las Chafiras –.

6. Parcelario original según el P.P.

Al final del *anejo a)* se adjunta fotocopia del plano de planta del P.P. Las Chafiras, donde puede observarse el parcelario propuesto de la manzana n°13. Se detallan en el mismo las medidas o

superficies de las parcelas existentes. Se distingue igualmente el jardín delantero o retranqueo de 5,00 metros de la línea de edificación medido desde el trasdós de la acera. La dimensión tipo de las parcelas tipo es de 31 metros de fondo por 11,50 metros de ancho. El número de parcelas existente en la manzana según el parcelario propuesto por el P.P. es de diecinueve (19).

Por otro lado y en el anejo *b*) se muestra fotocopia del plano de planta de la manzana nº13 del Proyecto de Urbanización del P.P. Las Chafiras, donde se detallan los anchos de acera de la manzana.

7. Justificación de la conveniencia de la solución adoptada.

El propietario de la manzana nº13, desea agrupar todas las parcelas originales propuestas en el P.P. Las Chafiras en una UNICA PARCELA "P.U." que abarque la totalidad de la manzana. Una vez agrupadas, repartir la edificabilidad por zonas, tal y como permite la normativa del Plan Parcial citado (ART. Nº50, párrafo 2º).

Por un lado, pretende edificar a corto plazo **un edificio** formado por diez naves industriales **de una sola planta computable** (planta baja) en la **Zona "A"** de la nueva parcela "P.U.". Esta Zona "A", que mide a lo ancho (de Este a Oeste) 80,50 metros, tendrá una **edificabilidad igual a 1,00000 m²/m²** al ser el número de plantas computables a estos efectos igual a uno (planta baja).

Y por otro, la superficie restante **Zona "B"** (situada en la zona Este de la manzana y que representa aprox. el 25% de total) el promotor piensa edificarla en una segunda fase posterior (a medio-largo plazo), en la cual agotará la edificabilidad de la manzana, realizando como máximo dos plantas computables (baja y primera sobre rasante) y posiblemente semisótano (no computable a efectos de edificabilidad). Ver dimensiones en plano nº3.

En definitiva, lo que se pretende es crear un nuevo parcelario formado por una UNICA PARCELA, donde se respetarán los volúmenes, alturas reguladoras y ocupación legales. Sin embargo, la edificabilidad se reparte por zonas, la Zona "A" tiene una edificabilidad de 1,0000 m²/m² y la Zona "B" de 1,9925245 m²/m² (deducida en el bloque II del presente Estudio), que conjuntamente respetan la edificabilidad máxima global de la Manzana (igual a 1,25 m²/m²).

8. Nuevo parcelario.

Parcela Unica "P.U.": agrupa todas las parcelas originales e1, e2, e3, y e19.

ESTUDIO DE DETALLE: AGRUPACIÓN DE PARCELAS Y DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN LA MANZANA Nº13 DEL PLAN PARCIAL LAS CHAFIRAS, EN EL T.M. DE SAN MIGUEL DE ABONA

Indicar por último que la superficie real de la manzana (nueva parcela P.U.) no coincide exactamente con la suma de las parcelas que agrupa, pues al realizar el levantamiento topográfico se detectaron pequeñas diferencias en las dimensiones de la manzana respecto de la teórica del Plan Parcial (tanto a lo largo como a lo ancho).

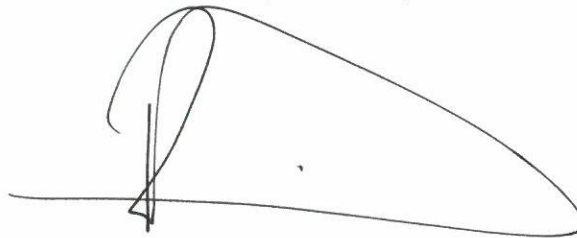
Superficie real de la manzana según levantamiento topográfico: 6.600,41 m²

En los planos nº2 y 3 se reflejan el estado actual y la superficie real de la manzana (es decir, de la nueva parcela P.U.), así como de las Zonas A y B citadas anteriormente.

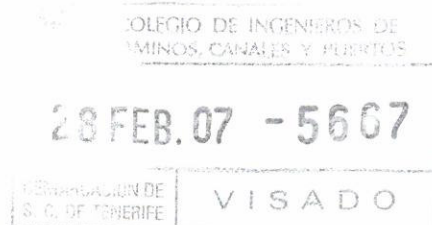
9. Normativa aplicada.

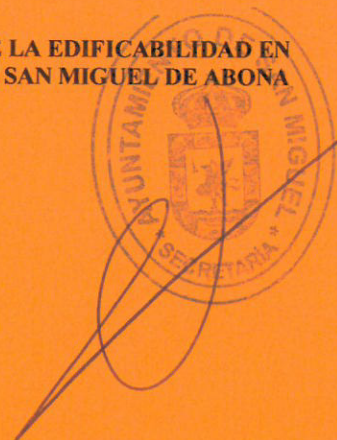
- Normas del P.P. Las Chafiras.
- DECRETO Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias

Santa Cruz de Tenerife, a 26 de mayo de 2006.



Fdo. Ricardo González Beltrán
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos





I.b- ANEJOS A LA MEMORIA:



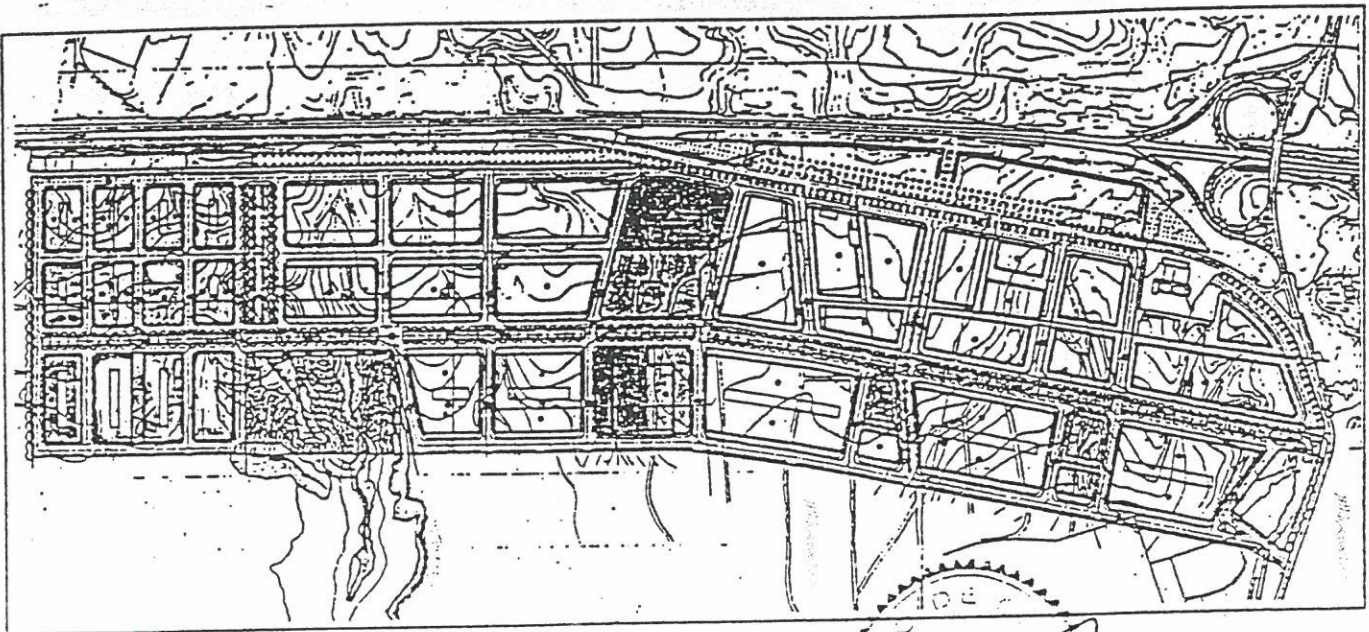
**a) Normas y plano de la Manzana n°13 del
Plan Parcial Las Chafiras.**

PLAN PARCIAL LAS CHAFIRAS

PROVISIONALMENTE

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 24 ABR. 1966

EL SECRETARIO,



ENCARGO	EXMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA
MUNICIPIO	SAN MIGUEL DE ABONA
EQUIPO REDACTOR	ALBERTO LUENGO BARRETO HUGO LUENGO BARRETO ARQUITECTOS
DOCUMENTO	NORMATIVA



CAPITULO III.- DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL

ART. 43 CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL

1. La edificación del Polígono con destino industrial, se desarrollará de forma obligatoria como edificación adosada entre medianeras, debiendo coincidir las líneas de fachada con las alineaciones de los viales.

ART. 44 CONDICIONES DE LA PARCELACION PROPUESTA

1. El Parcelario propuesto en el Plano de Ordenación correspondiente se entiende como Parcelario Tipo mínimo, donde el ancho de parcela no es inferior a 11,50 m., pueden reagruparse parcelas pero no subdividirse; sin embargo pueden plantearse nuevas parcelaciones que afecten a manzanas o frentes completos, siendo el frente mínimo de 15 m. y la superficie de 360 m².
2. El Ayuntamiento podrá exigir a la promoción realizar "Estudios de Detalle" cuando la reagrupación de parcelas así lo demande. La realización de estos "Estudios de Detalle" no podrán superar las 2 plantas de altura máxima y operarán sobre la Ordenación de la ocupación de parcelas, para lo cual no será obligado el mantenimiento de las líneas de fachada del Plan, aunque si la resolución de las medianerías de borde; por lo que podrán proponer la Ordenación de éstas en caso de no estar consolidadas.

ART. 45 REGULACION DE LA ALTURA

1. La altura cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante de la calle y hasta el nivel inferior del arranque de la cubierta y se medirá en la vertical trazada en el centro de las fachadas de las parcelas tipo. Cuando una edificación reagrupe parcelas, la medición de la altura deberá asimismo cumplirse para cada parcela tipo originaria.



- 3. La altura reguladora máxima será de 7,50 m. y la altura entre cornisa y cumblera no superará los 1,80 m. Por lo que la altura máxima en cumblera no superará los 9,30 m.
- 4. Las plantas en semisótano no podrán superar - 1 m. de altura respecto a rasante en el punto de medición de la altura, ni 1,50 m. en el punto más bajo de la edificación. La altura de éste computa a efectos de la altura reguladora máxima.
- 5. Cuando la parcela da a varios frentes de calles, deberá cumplir las Normas de regulación de altura en cada uno de ellos.
- 6. En los frentes interiores de la parcela y cuando como consecuencia de la topografía aparezca mayor altura, estará obligado a cumplir la regulación de la altura y retranquear la última planta un mínimo de 3 m. de la fachada, siempre y cuando la diferencia de altura supere los 3 m.

ART. 46 ALTURA DE PISOS

- 1. La altura de la planta baja no podrá ser inferior a 3,20 m. de altura libre, piso-techo, incluido cualquier elemento constructivo.
- 2. Esta altura podrá reducirse en planta alta hasta 2,70 m. piso- enrase de cornisa, cuando el uso sea complementario del industrial.
- 3. Cuando por necesidades del uso se precise, las plantas tipo tendrán altura libre, siempre que no se supere la altura reguladora máxima.

ART. 47 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

- 1. Por encima de la altura máxima no se permitirá ningún elemento constructivo propio de las edificaciones.
- 2. Sólo se permiten los elementos técnicos de las instalaciones y aquellas instalaciones industriales que por sus propias características precisen mayor altura, extremo que deberá ser convenientemente documentado.

PROVISIONALMENTE Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 24 ABR. 1986

EL SECRETARIO,





EL SECRETARIO,



ART. 48 MUROS MEDIANEROS AL DESCUBIERTO

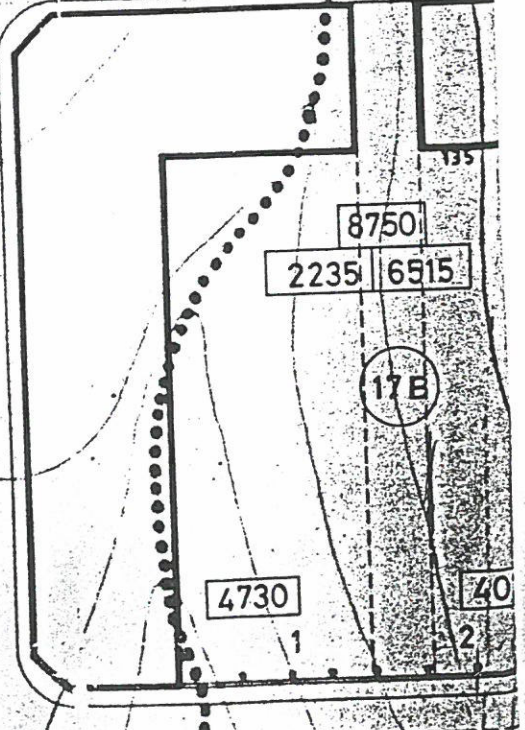
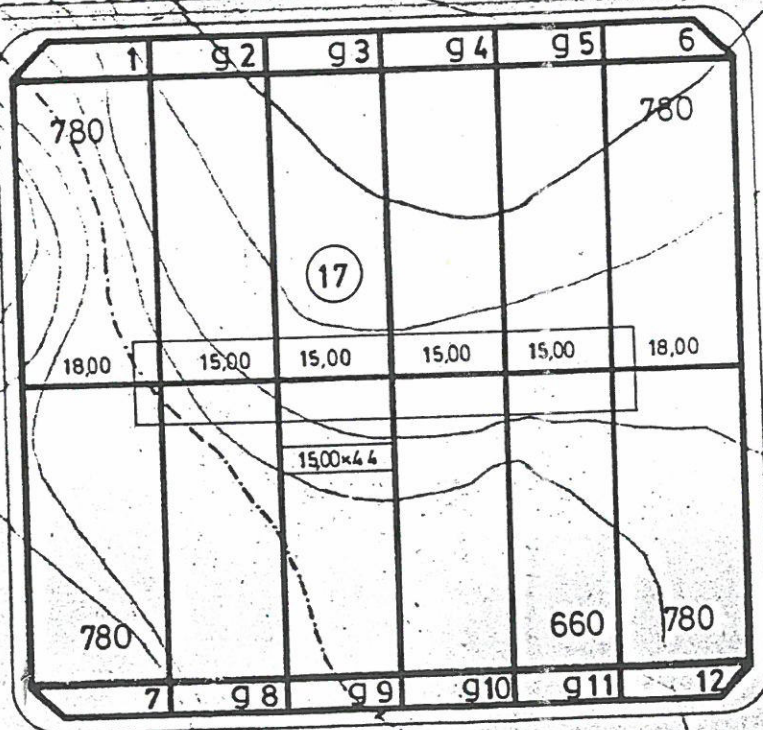
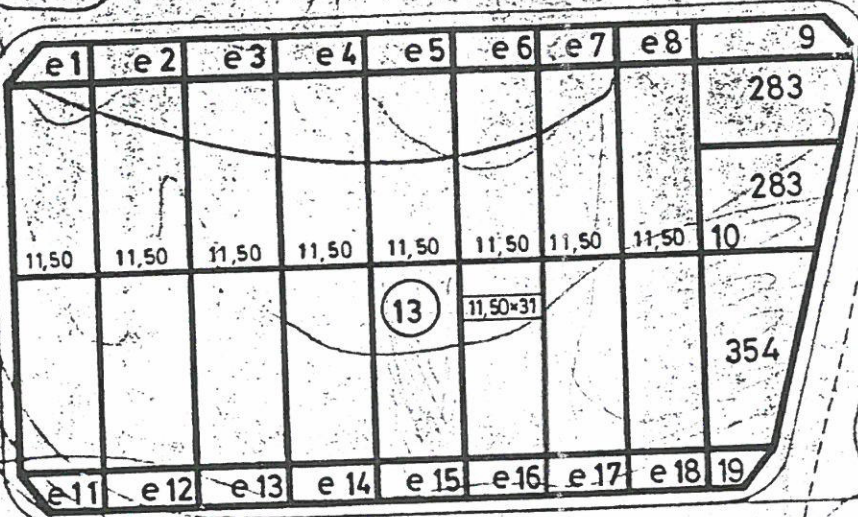
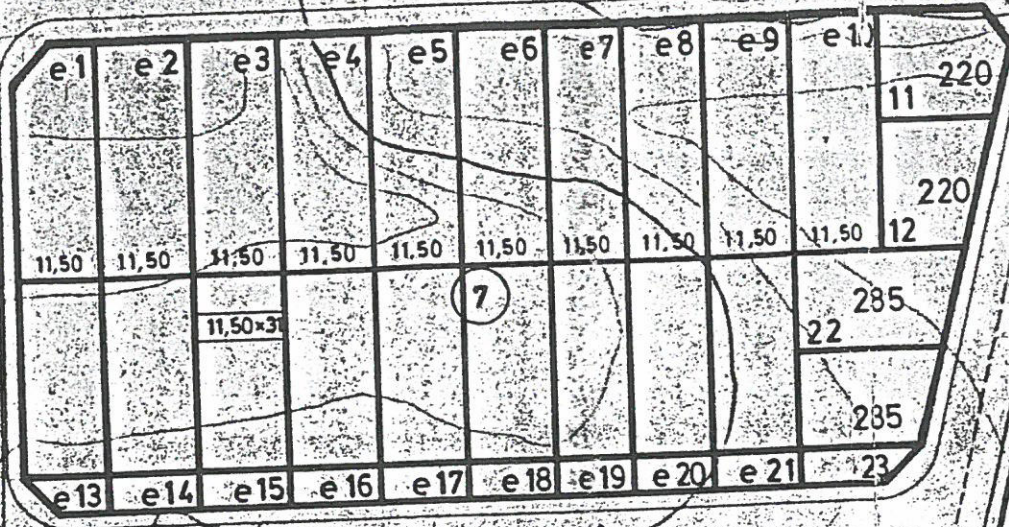
1. Aquellos paramentos que en aplicación de las alturas del Plan Quedarán al descubierto con altura superior a 3 m., habrán de tratarse como fachadas, y retranquearse 3 m. como mínimo en las plantas donde se origine la diferencia de altura.

ART. 49 OCUPACION DE LAS PARCELAS

1. La ocupación máxima permitida para las parcelas industriales, será del 90% de la parcela neta, deducidas las áreas de jardín delantero, jardín trasero, y patios de manzana de acuerdo con las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación, que son de obligada observancia, pudiendo modificarse a través de los Estudios de Detalle previstos en el art. 44
2. El 10% restante tendrá la consideración de patio interior, pudiendo cubrirlo mediante claraboya.
3. Las plantas de semisótano y sótano podrán ocupar el 100% de la parcela neta, pero en ningún caso el jardín delantero.

ART. 50 EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA

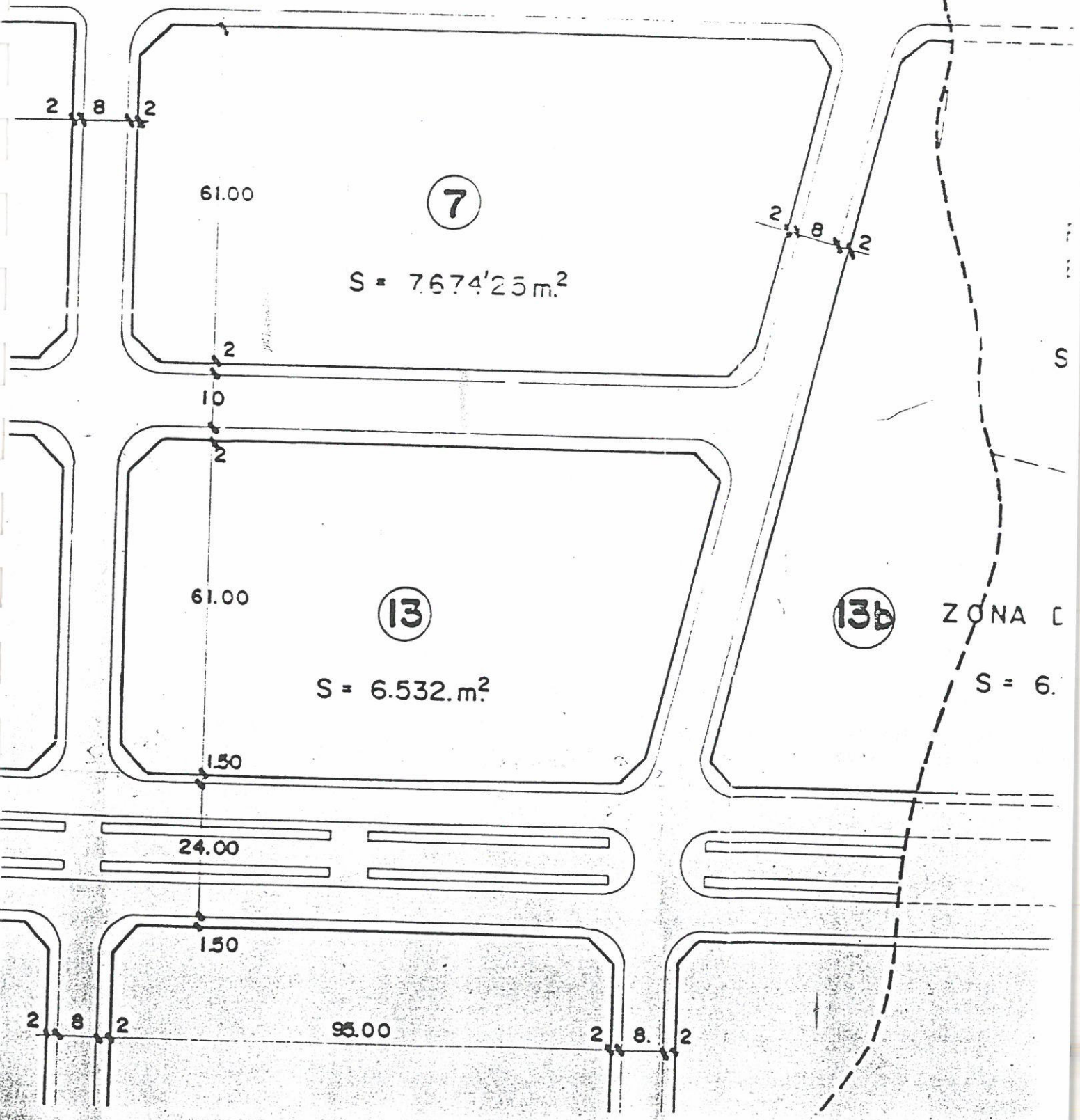
1. La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta sin jardín delantero ni patio de manzana, será de 1,25 m²./m².
2. Siendo la altura definida en los Planos de Ordenación de 2 plantas, esta edificabilidad se podrá repartir libremente en la planta. La propuesta tipo parte de considerar un bloque delantero con dos forjados de 8 m de fondo desde la línea de edificación y el resto, con altura libre de 7,50 m. máximo.
3. Computan a efectos de edificabilidad toda superficie que se encuentre bajo cubierta, no así la de los patios interiores cubiertos mediante las claraboyas definidas en el art. y que tampoco computan a efectos de ocupación. No computan sótanos ni semisótanos.





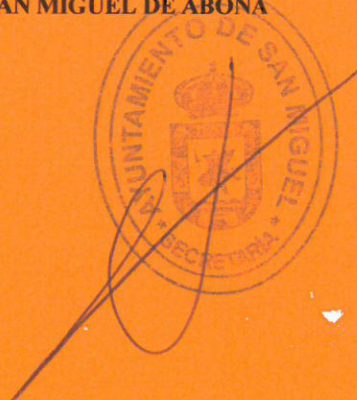
b) Plano de la Manzana nº13 del Proyecto de Urbanización del P.P. Las Chafiras.

TF-1





**c) Escrituras de la finca Manzana n°13 del Plan
Parcial Las Chafiras.**



II.-ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD.

1. Distribución de la edificabilidad en la nueva parcela: estudio comparativo de la edificabilidad resultante.

Una vez agrupadas todas las parcelas propuestas por el P.P. Las Chafiras en una única parcela "P.U.", el reparto de la edificabilidad en la misma se hace de la siguiente manera:

En la **Zona "A"** se edificará con una sola planta computable a estos efectos (planta baja), no computando un posible semisótano. Por lo tanto se le asigna una EDIFICABILIDAD igual a UNO (1,00000 m²/m²).

En la **Zona "B"** se agotará la edificabilidad de la nueva parcela (que abarca la totalidad de la manzana, "P.U.") en una planta primera, es decir que como máximo existirán dos plantas computables (baja y primera). Por tanto la EDIFICABILIDAD en esta Zona será igual a 1,992524 m²/m², la cual se deduce del cuadro de superficies que se muestra en la siguiente página.

2. Justificación del respeto a los límites de volumen.

La ocupación máxima posible por los futuros edificios va a ser la misma que permite la normativa del Plan Parcial Las Chafiras. Las alturas reguladoras serán las máximas permitidas igualmente por las normas. Por tanto, el volumen de los edificios no se incrementará en modo alguno.

ESTUDIO EDIFICABILIDAD: MANZANA N°13 P.I. LAS CHAFIRAS

SUPERF. BRUTA MANZANA N°13			
SUPERF. JARDINES DELANTEROS ó RETRANQUEOS	m2	6.600,41	
SUPERF. NETA (DESCONTANDO RETRANQUEO)	m2	1.025,76	(1)
SUPERF. EDIFICABLE SOBRE RASANTE (EDIF. = 1,25 m2/m2)	m2	5.574,65	(2) = (1) x 1,25
SUPERF. EDIFICABLE EN PLANTA SUPERIOR	m2	6.968,31	(3) = (2) - (1)
	m2	1.393,66	

EDIFICABILIDAD DE LA ZONA "A"

SUPERF. BRUTA ZONA "A"	m2	4.950,67
SUPERF. JARDIN DELANTERO ó RETRANQUEO	m2	780,18
SUPERF. NETA ZONA "A"	m2	4.170,49
SUPERF. EDIFICABLE SOBRE RASANTE ZONA "A"	m2	4.170,49
EDIFICABILIDAD ZONA "A"	m2/m2	1,000000

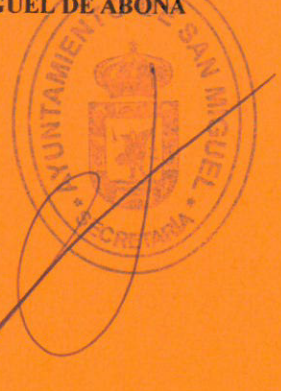
AGOTANDO LA EDIFICABILIDAD DE LA ZONA "B"

SUPERF. BRUTA ZONA "B"	m2	1.649,74
SUPERF. JARDIN DELANTERO ó RETRANQUEO	m2	245,58
SUPERF. NETA ZONA "B"	m2	1.404,16
SUPERF. EDIFICABLE EN PLANTA SUPERIOR ZONA "B"	m2	1.393,66
SUPERF. TOTAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE ZONA "B"	m2	2.797,82
EDIFICABILIDAD RESULTANTE ZONA "B"	m2/m2	1,992524

NOTA 1: LA EDIFICABILIDAD SE HA CALCULADO SOBRE LA SUPERFICIE NETA (SUPERF. BRUTA - SUPERF. JARDIN DELANTERO) TAL Y COMO SE INDICA EN EL ART. N° 49 Y 50 DE LAS NORMAS DEL PLAN PARCIAL LAS CHAFIRAS.

NOTA 2: VER CUADRO DE SUPERFICIES, PLANO N°3





III.- PLANOS