

DILIGENCIA.- Para hacer constar, que el presente documento "Estudio de Detalle de la Manzana 2 del Plan Parcial Las Chafiras II, San Miguel de Abona", promovido por la entidad LAUREANO PEÑA E HIJOS S.L., ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 17 de febrero de 2012

San Miguel de Abona, a 20 de febrero de 2012
El Secretario General,

Fdo. Gerónimo M. Cabrera Gálvez.

ESTUDIO de DETALLE de la Manzana 2 del Plan Parcial Las Chafiras-II (San Miguel de Abona. Tenerife)

Este texto es fotocopia y su texto concuerda fielmente con el original San Miguel de Abona

- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C

Promotor: LAUREANO PEÑA E HIJOS, S.L..



AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA

20 MAYO 2011

- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Edo MCMC



1.- DATOS GENERALES:

PROMOTOR: LAUREANO PEÑA E HIJOS, S.L.
C.I.F.: B-38.231.726
Calle Los Llanos, 6. Edificio Torre 2, 3º Dcha.
Santa Cruz de Tenerife.

ARQUITECTO: EPIFANIO GÓMEZ SÁNCHEZ
Colegiado nº 494. Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. Demarcación de
Santa Cruz de Tenerife.
N.I.F.: 41.951.003-S
C/ Benavides, 13
Santa Cruz de Tenerife.

2.- OBJETO DEL TRABAJO:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 27 del Plan Parcial Las Chafiras-II del municipio de San Miguel de Abona, el presente trabajo tiene por objeto la reagrupación de parcelas en la denominada Manzana 2. Así mismo, es objeto del presente documento el reajuste de las alineaciones exteriores de la citada manzana, en función de la urbanización efectivamente ejecutada.

3.- ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Tal como establece el artículo 38 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, 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:

- a) Las alineaciones y rasantes.
- b) Los volúmenes.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar el destino urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico del mismo, 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, ni establecer nuevas ordenanzas.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES.-

Según el vigente Plan Parcial "Las Chafiras-II", los terrenos objeto del Estudio de Detalle se encuentran ubicados en la manzana denominada M-2, constituyendo la totalidad de la misma, con uso industrial y sus usos compatibles y/o complementarios, en tipología de edificación adosada entre medianeras, alineada a vial.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 27 de la normativa del Plan Parcial, "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 metros. Pueden reagruparse parcelas pero no subdividirse; sin embargo pueden plantearse nuevas parcelaciones que afecten a manzanas o (con) frentes mínimos de 15 metros y la superficie de 360 m²."

Por otro lado, el apartado 2 del citado artículo 27 señala lo siguiente: El Ayuntamiento podrá exigir a la promoción realizar Estudios de Detalle cuando la reagrupación de parcelas así lo demande.

En función de lo anterior, con fecha 11 de marzo de 2.011 el Ayuntamiento de San Miguel de Abona insta al promotor del presente expediente a la redacción de un Estudio de Detalle que interesara a la totalidad de la manzana 2 del Plan Parcial dado que "...las parcelas señaladas en los planos aportados por el interesado no se corresponden con las del planeamiento aprobado, ni en morfología ni en superficie...". (Ver Anexo 1).

5.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Tal como se aprecia en la documentación fotográfica adjunta (Anexo 3), los terrenos que constituyen el ámbito del Estudio de Detalle (Manzana M-2) están comprendidos entre la Carretera TF-65 al oeste; la Calle Juan Marrero González al norte; Calle Lanzarote al sur; y al este con el Barranco Chimbesque.

La Superficie de la Manzana según medición reciente en base a levantamiento topográfico que se adjunta es de 20.070,00 m².

La urbanización de las calles Juan Marrero González y Lanzarote está ejecutada en un alto porcentaje, habiéndose construido con frente a las mismas una serie de naves industriales que no han ocupado con exactitud el parcelario indicativo contenido en el Plan Parcial, tal como queda reflejado en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle.

Por otro lado, por lo que se refiere a las parcelas denominadas 2.1, 2.2, 2.3 y 2.7, la Comisión de Gobierno de la Corporación Municipal de San Miguel de Abona, aprobó con fecha de 16 de julio de 1.992 en primer lugar la integración de la parcela 2.7 en las parcelas 2.1, 2.2 y 2.3 y, posteriormente, la segregación de las 2.1 y 2.2. (Ver Anexo 2).

6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El estado real de la urbanización y la ubicación de las edificaciones ejecutadas condicionan y justifican las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

En función de ello se produce, en primer lugar un reajuste de la alineación exterior, haciéndola coincidir con la urbanización.

Por otro lado, el parcelario queda modificado como sigue:

- De las primitivas parcelas 2.1, 2.2, 2.3 y 2.7 (agrupadas y segregadas según acuerdo de la Comisión de Gobierno de 16 de julio de 1.992) se conforman las parcelas denominadas A, B y 2.3.
- Las parcelas 2.4, 2.5 y 2.6 se adecuan a la urbanización y edificaciones colindantes.
- Se mantiene la 2.8, mientras que las 2.9 y parte de la 2.10 conforman la nueva parcela C.
- La 2.11 y la 2.12 y el resto de la 2.10 se delimitan de acuerdo a las construcciones que albergan y a la alineación del viario exterior.
- Las 2.13, la 2.14 y parte de la 2.15 se agrupan y conforman la nueva parcela D.
- El resto de la 2.15 y parte de la 2.16 se agrupan, se adaptan al viario y a las construcciones existentes, constituyendo la nueva 2.15.
- El resto de la 2.16 y la 2.17 se agrupan en la nueva parcela E, de acuerdo también a las vías y edificaciones consolidadas.



Todo ello queda convenientemente reflejado en el plano correspondiente (Hoja 6) que se adjunta a la presente Memoria.

En el cuadro siguiente se señalan las modificaciones que implica el presente Estudio de Detalle:

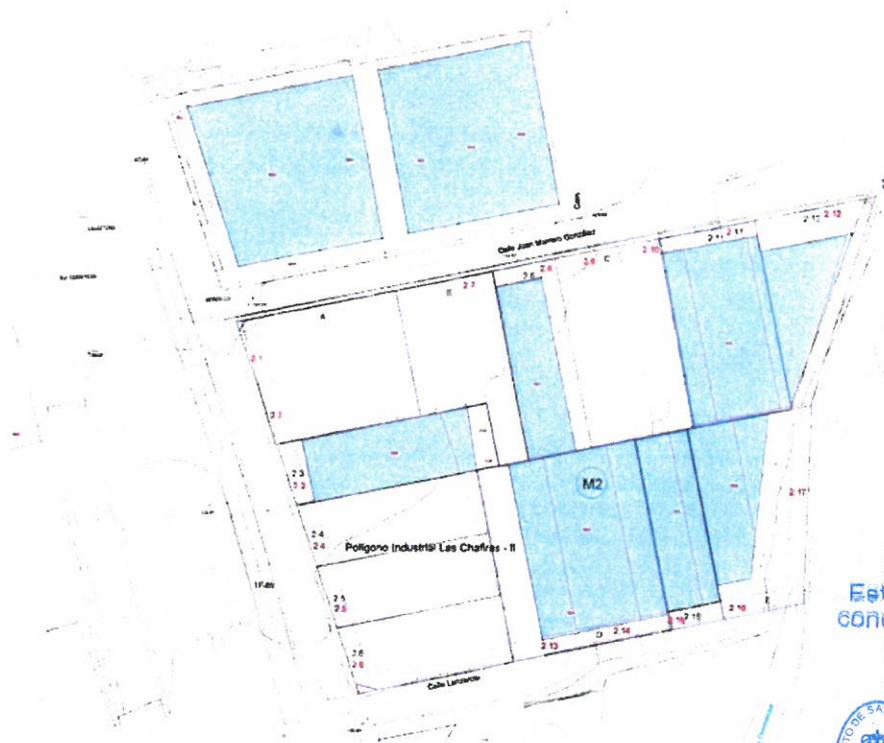
Parcelas	Superficie s/ P.P. Las Chafiras-II (m2)	Superficie s/ Acuerdo Comisión de Gobierno de 16- 7-1.992 (m2)	Estudio de Detalle	
			Nuevo parcelario	Superficie s/ Levantamiento Topográfico (m2)
2.1	1.040,00	1.675,00	A	1.899,35
2.2	1.040,00	1.675,00	B	1.412,07
2.3	1.040,00	1.300,00	2.3	1.300,00
2.4	1.040,00		2.4	1.106,50
2.5	1.040,00		2.5	1.057,05
2.6	1.040,00		2.6	1.066,89
2.7	1.530,00	Queda integrada en las 2.1, 2.2 y 2.3	Queda integrada en las A, B y 2.3	0,00
2.8	1.200,00		2.8	1.199,43
2.9	1.200,00		C	1.961,06
2.10	1.200,00			
2.11	1.200,00		2.11	1.839,82
2.12	1.560,00		2.12	1.317,64
2.13	1.380,00		D	3.070,57
2.14	1.200,00			
2.15	1.200,00		2.15	999,31
2.16	1.200,00		E	1.840,31
2.17	960,00			
TOTALES	20.070,00			20.070,00

Este texto es fotocopia y su texto
 concuerda fielmente con el original
 San Miguel de Abona.



- 8 MAR. 2012

La Funcionaria por delegación
 D.A. 2775/2010
 Fdo. M.C.M.C.



2.10 PARCELA 10 DEL PLAN PARCIAL VIGENTE
2.11 NUEVO PARCELA 10 DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Este texto es fotocopia y su texto concuerda fielmente con el original San Miguel de Abona.

- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Edo. M.C.M.C.

7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTº 38.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.-

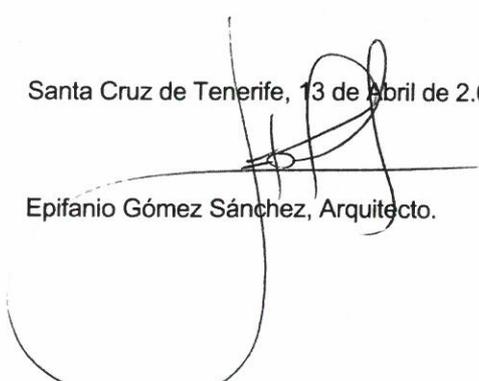
En el presente Estudio de Detalle se mantiene la diversidad de usos que el vigente Plan Parcial asigna a la Manzana para cada una de las parcelas delimitadas. En consecuencia no se modifican ni se limitan los Usos establecidos por el Plan.

Por otro lado, no se plantea en este Estudio de Detalle ningún esquema edificatorio, ni se aumenta la edificabilidad ni el resto de las determinaciones del Plan Parcial vigente.

Así mismo, se respetan las determinaciones respecto a retranqueos, alturas máximas, etc...

En definitiva, no se alteran las determinaciones del planeamiento vigente.

Santa Cruz de Tenerife, 13 de Abril de 2011


Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





Este texto es fotocopia y su texto
concorda fielmente con el original
San Miguel de Abona.



- 8 MAR. 2012

La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Edo. M.C.M.C

Anexo 1.-
Escrito del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, de 25 de Marzo de 2.011



Ayuntamiento de
San Miguel de Abona



El presente documento es una fotocopia y su texto concuerda fielmente con el original.
San Miguel de Abona, 08 MAR 2012
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C.

En relación con el escrito presentado por vd., con número de Registro de entrada 2010010914 de fecha 22 de Julio, solicitando Licencia Municipal de Segregación de una parcela, de una finca matriz sita en la Rajeta, hoy Calle de Juan Marrero González, en este Término Municipal de San Miguel de Abona, le comunico que el Técnico Municipal, ha emitido informe como sigue, entre otros:

- Las parcelas señaladas en los planos aportados por el interesado, no se corresponden con las del Planeamiento aprobado, ni en morfología ni en superficie, por lo que se estima que sería necesario el proceder a redactar un estudio de detalle que interesara a la totalidad de la Manzana de ubicación, Manzana 2 del Plan Parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 27 de las Ordenanzas del citado Plan Parcial.

- Asimismo, para poder proceder a la segregación de las parcelas citadas, previamente deberá solicitarse la agrupación de las mismas.

Por ello, se le insta para que en el plazo de 10 días subsane los defectos aludidos, entendiéndose decaído en su solicitud en el supuesto de no hacerlo, o bien, transcurridos tres meses y previo cumplimiento de las formalidades contenidas en el Art. 42 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99, de 13 de Enero, se archivará sin mas trámite, en aplicación del Arts. 57, 71 y 92 del mencionado texto legal.

San Miguel de Abona, a 11 de Marzo de 2011

EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Gerónimo Manuel Cabrera Gálvez

D. Laureano Peña (Laureano Peña e Hijos S.L.)
Calle de Elias Ramos González nº 5
38001 Santa Cruz de Tenerife

Este texto es fotocopia y su texto concuerda fielmente con el original
San Miguel de Abona

- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C.



Este texto es fotocopia y su texto
concuera fielmente con el original
San Miguel de Abona

- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C

Anexo 2.-

Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, de 16 de Julio
de 1.992

- 8 MAR. 2012

La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C.




AYUNTAMIENTO
de
SAN MIGUEL
(TENERIFE)

Código Postal 38520
Tfnos.: 700000 - 01
Fax: 167168

DON PEDRO FRANCISCO REGALADO DELGADO, SECRETARIO DEL AYUN-

Ayuntamiento de SAN MIGUEL DE ABONA
TENERIFE
25-
Registro de SALIDA
N.º

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

C E R T I F I C O: Que en sesión ordinaria celebrada por la Comisión de Gobierno de esta Corporación Municipal, con fecha dieciséis de Julio de mil novecientos noventa y dos, entre otros, de adoptó el siguiente acuerdo:

" 6-1. Visto el escrito presentado por D^a. Palmira Bello Bello, de fecha 9 de Julio y con n.º. 1.821 de Registro de Entrada, en el que expone que siendo propietaria de las parcelas 2.1, 2.2 y parte de la 2.7 del Plan Parcial Las Chafiras II, desea integrar el resto de la última (2.7) con las parcelas 2.1 y 2.2 de forma que resultarían como sigue:

Parcela 2.1 1.675 m2
Parcela 2.2 1.675 m2
TOTAL 3.350 m2.

Asimismo solicita la Licencia de segregación de éstas dos últimas parcelas unificándolas entre si y con el resto de la 2.7, resultando una superficie de 3.350 m2, dejando sin efecto la Licencia de fecha 20 de Marzo y con n.º. 1.000 de Registro de Salida así como la instancia de fecha 24 de Diciembre de 1.991 y con n.º. 3.410.

Emitido informe favorable por la Oficina Técnica Municipal, que obra en el expediente respectivo, una vez que: la segregación solicitada no se corresponde con el parcelario aprobado del Plan Parcial y una vez que es factible la nueva propuesta de parcelación de acuerdo a las Ordenanzas del Plan Parcial (Art. 27.1), dado que cumplen con la superficie y frente mínimo (360 m2 y 15 m. respectivamente)

La Comisión de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Integrar la parcela 2.7 (superficie 1.530 m2), en las parcelas 2.1, 2.2 y 2.3 como sigue:

Parcelas	Parcela 2.7	Resultante
2.1, superficie 1.040 m2	635 m2	1.675 m2
2.2, superficie 1.040 m2	635 m2	1.675 m2
2.3, superficie 1.040 m2	260 m2	1.300 m2

Segundo.- Conceder a D^a. Palmira Bello Bello, Licencia Municipal para segregar las parcelas 2.1. y 2.2 descritas anteriormente, situadas en la Manzana 2 del Plan Parcial Chafiras II, de esta localidad, como sigue:

Parcela 2.1: superficie 1.675 m2 y cuyos linderos son:

NORTE: Vial del Plan Parcial

SUR: Parcela 2.2

ESTE: Parcela 2.8

OESTE: Vial del Plan Parcial que lo separa de la Ctra. TF-621

Parcela 2.2: superficie 1.675 m2 y cuyos linderos son:

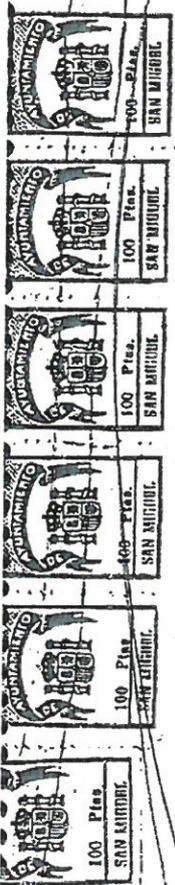
NORTE: Parcela 2.1

SUR: Parcela 2.3

ESTE: Parcela 2.8

OESTE: Vial del Plan Parcial que lo separa de la Ctra. TF-621 "

Y para que así conste y surta sus efectos, donde proceda, expido





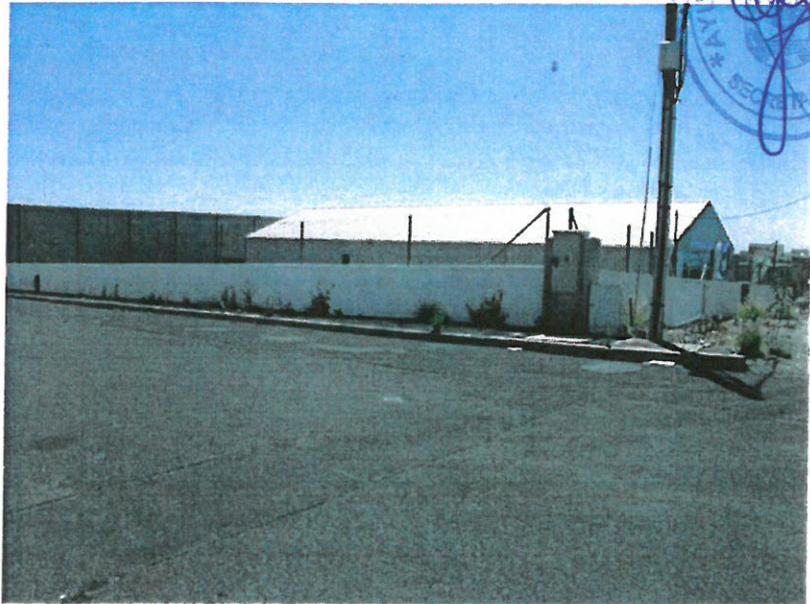
Este texto es fotocopia y su texto
concuera fielmente con el original
San Miguel de Abon.

- 8 MAR. 2012

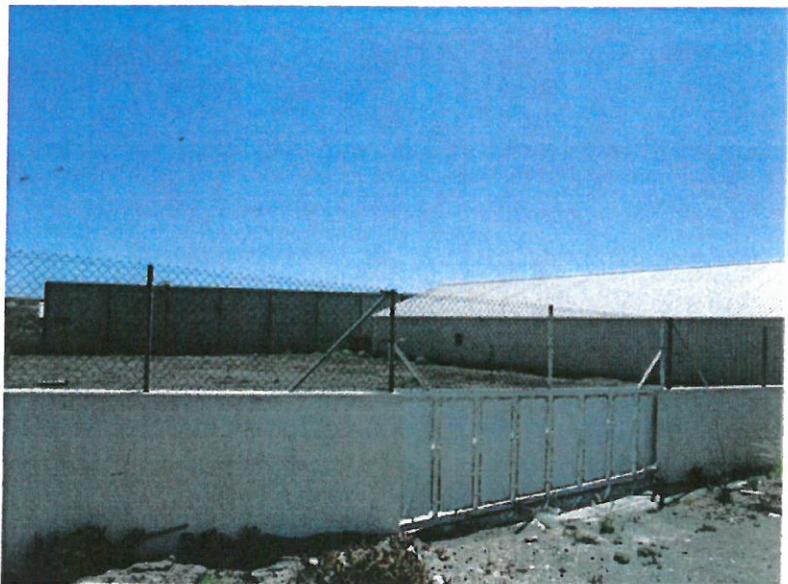


La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C.

Anexo 3.-
Reportaje Fotográfico.



Nuevas Parcelas A y B (antiguas 2.1, 2.2 y 2.7)



Este texto es fotocopia y su texto
concorda plenamente con el original
San Miguel de Abona



- 8 MAR. 2012

La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C



Parcela 2.3



Parcelas 2.4, 2.5 y 2.6

Este texto es fotocopia y su texto concuerda fielmente con el original
San Miguel de Abona.

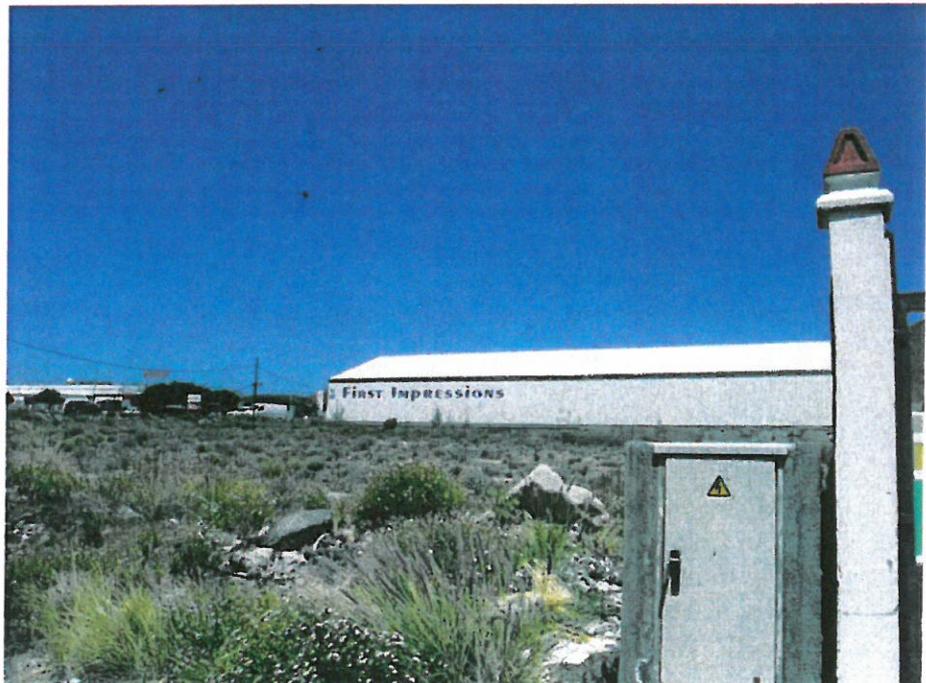
- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C



Parcelas 2.4, 2.5 y 2.6



Este texto es fotocopia y su texto
concorda fielmente con el original
San Miguel de Abona

- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D. A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C



Parcela 2.8



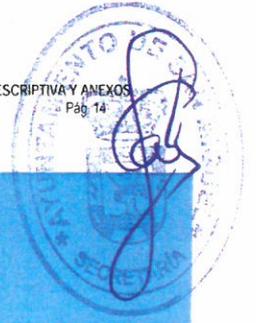
Parcela C (antiguas 2.9 y 2.10)

Este texto es fotocopia y su texto
concorda fielmente con el original
San Miguel de Abona



- 8 MAR. 2012

La Funcionaria por delegación
D.º 2775/2010
Fco. M.C.M.C.



Parcelas 2.11 y 2.12



Lindero norte de la parcela 2.12

Este texto es fotocopia y su texto
concuere firmemente con el original
San Miguel de Abona

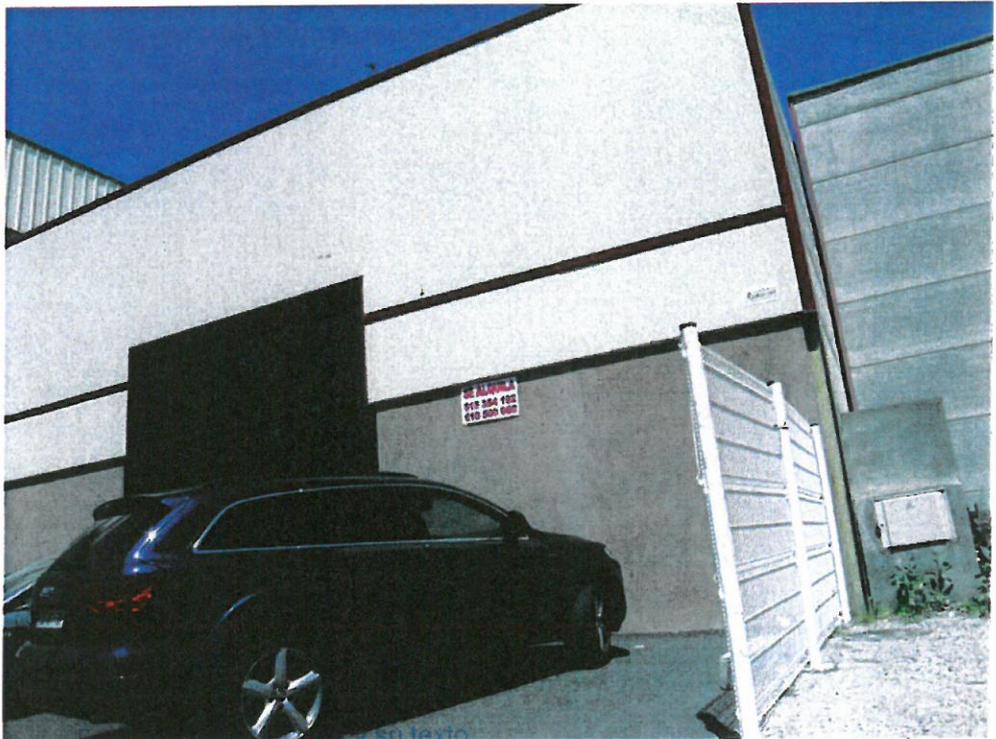
- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C.



Parcela D (antiguas 2.13 y 2.14)



concorda firmemente con el original
San Miguel de Abona

Parcela 2.15



- 8 Abril 2012

La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Edo. M.C.M.C.



Parcela E (antiguas 2.16 y 2.17)

Este texto es fotocopia y su texto
recuerda fielmente con el original
San Miguel de Abona

- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C.



Este texto es fotocopia y su texto
concuera fielmente con el original
San Miguel de Abona.

- 8 MAR. 2012



La Funcionaria por delegación
D.A. 2775/2010
Fdo. M.C.M.C.

PLANOS