

ESTUDIO DE DETALLE, PARCELAS 2B4-1 Y 2B4-2, MANZANA 33, P.P. LLANO DEL CAMELLO



M E M O R I A

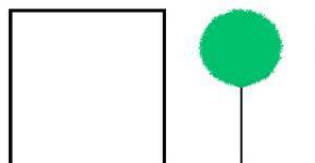
PROMOTOR: **COMPAÑÍA MERCANTIL "COVESYA S.L."** (D. VICTOR MANUEL HERNÁNDEZ YÁNES)
SITUACIÓN: P.P. LLANO DEL CAMELLO, TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE ABONA



ESTUDIO Y GESTIÓN
DE ARQUITECTURA
Y TERRITORIO S.L.P.U

JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE
ALORA KRAWIETZ GALLARDO
C/ EL PILAR, 16-5º izq.
TFNO: 922-286303

ARQUITECTO
ARQUITECTA COLABORADORA
38002 SANTA CRUZ DE TENERIFE
jtrujillo@coactfe.org



ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L.P.U.

CIF- B 38663829 TEL-FAX 922-28-63-03, jtrujillo@coactfe.org

C/ El Pilar nº 16, 5º Izq. C.P. 38002 Santa Cruz de Tenerife

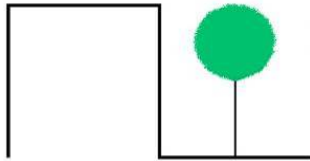
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS DE LA MANZANA 33 DEL PLAN PARCIAL LLANO DEL CAMELLO T. M. DE SAN MIGUEL DE ABONA

ÍNDICE

1. ROMOTOR.....	pág. 3
2. SITUACIÓN DEL P.P. “LLANO DEL CAMELLO”.....	pág. 3
3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL P.P. LLANO DEL CAMELLO.....	pág. 4
4. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL “LLANO DEL CAMELLO”.....	pág. 5
4.1 Datos generales.....	pág. 5
4.2 El planeamiento general NN.SS. de San Miguel.....	pág. 5
4.3 Estructura urbana.....	pág. 5
4.4 El Proyecto de Reparcelación.....	pág. 6
5. LA MANZANA 33 DEL P.P. LLANO DEL CAMELLO.....	pág. 6
5.1 La manzana 33.....	pág. 7
5.2 El Proyecto de Reparcelación.....	pág. 7
5.3 Parámetros urbanísticos de la parcela 2B - 4 según el P.P. Llano del Camello y su proyecto de reparcelación.....	pág. 8
6. EL ESTUDIO DE DETALLE DEL AÑO 2008.....	pág. 8
6.1. El Planeamiento vigente.....	pág. 8
6.2. Las parcelas resultantes del Estudio de Detalle del año 2008.....	pág. 9
6.3. Estado actual de la parcela.....	pág. 10
7. EL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE TRAMITA (octubre 2016).....	pág. 11
7.1. La Propuesta de los supermercados LIDL.....	pág. 11
7.2. El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (D.L. 1/2000 de 8 de mayo).....	pág. 11
7.3. La Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.....	pág. 12
7.4. El Reglamento de Planeamiento.....	pág. 12
7.5. Las Normas Subsidiarias de San Miguel.....	pág. 12
7.6. Descripción de la solución adoptada.....	pág. 13
7.7. Justificación de que la parcela resultante cumple la normativa del Plan Parcial	
7.8. Ordenación de volúmenes de la parcela.....	pág. 13
8. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	pág. 13
8.1. En cuanto a los linderos y rasantes.....	pág. 16



8.2. En cuanto a la parcela 2B-4.....pág. 16
8.3. En cuanto a la ordenación de volúmenes.....pág. 16
8.4. Incidencia del Estudio de Detalle sobre las parcelas colindantes.....pág. 16



ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L.P.U.

CIF- B 38663829 TEL-FAX 922-28-63-03, jtrujillo@coactfe.org

C/ El Pilar nº 16, 5º Izq. C.P. 38002 Santa Cruz de Tenerife

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS DE LA MANZANA 33 DEL PLAN PARCIAL LLANO DEL CAMELLO T. M. DE SAN MIGUEL DE ABONA

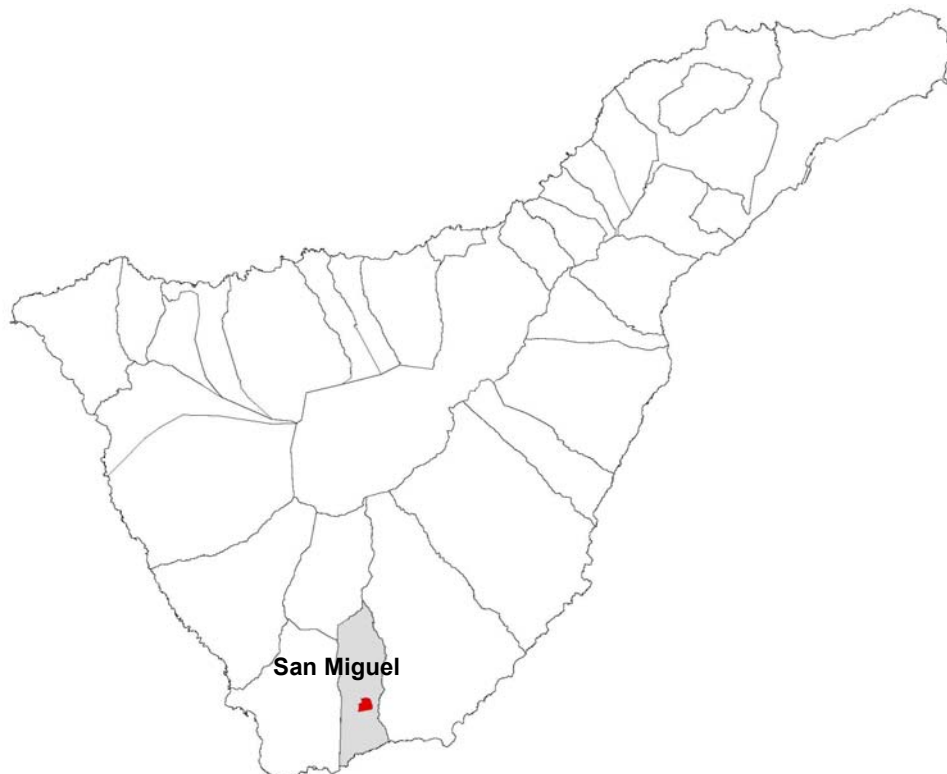
1. PROMOTOR

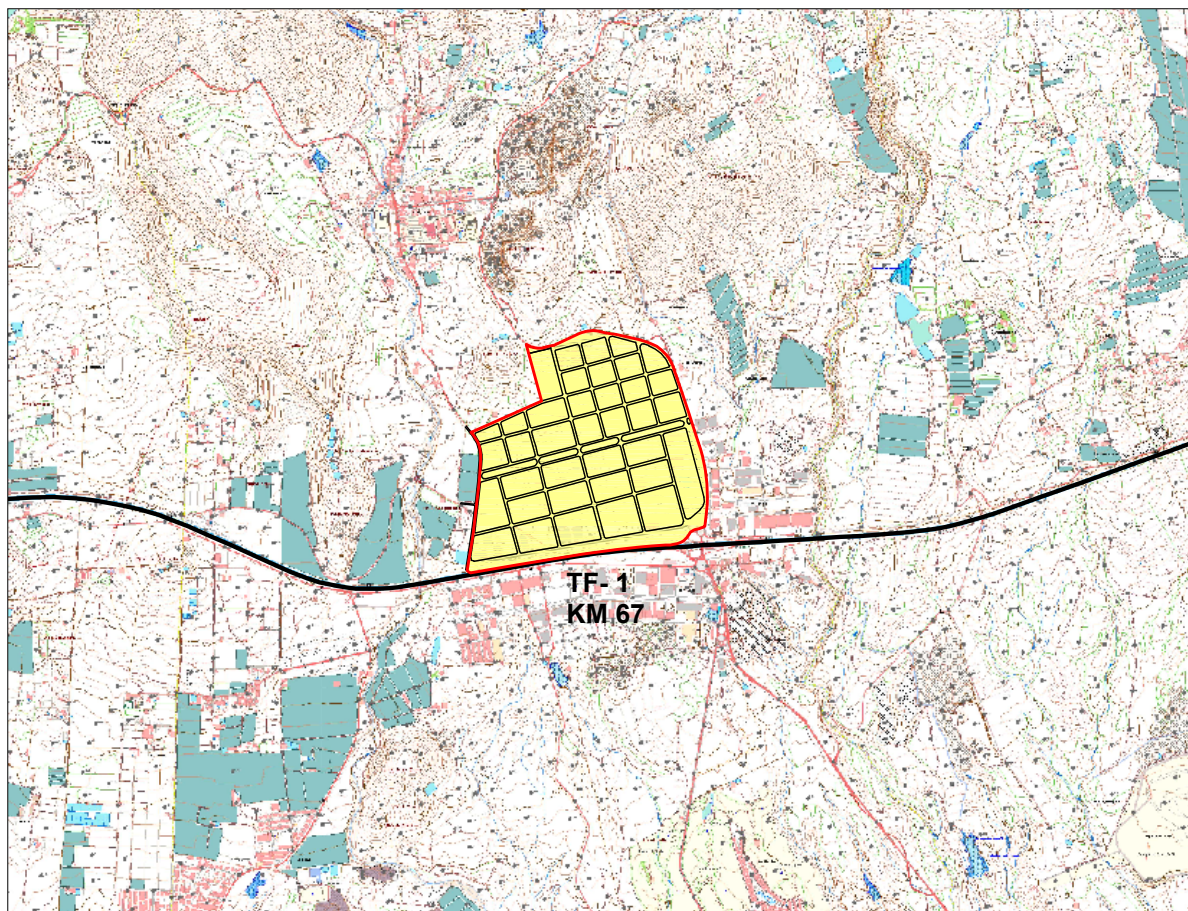
Es promotor de este Estudio de Detalle, en representación de la compañía mercantil COVESYA S.L, con CIF: B38437711 y dirección en Ctra. Gral Norte C-820 KM, 39,525 Número 29 El Castillo- Los Realejos CP: 38410, D. Víctor Manuel Hernández Yánes, con DNI 41.954.676-P, email: victorhernandezyanes45@gmail.com

2. SITUACIÓN DEL P.P. “LLANO DEL CAMELLO”

Los terrenos del Plan Parcial “Llano del Camello” se encuentran en el T.M. de San Miguel de Abona, situados al norte de la autopista del sur (TF-1), junto al enlace de ésta con la carretera TF-65 de acceso al casco de San Miguel.

Su límite Norte es la carretera de acceso a San Miguel TF-65 y unas fincas rústicas; su límite Sur es la autopista del sur TF-1; su límite Este es la carretera de acceso al casco de San Miguel TF-65 y su límite Oeste es el camino de Aldea Blanca a Las Galletas y unas fincas rústicas.





Situación del P.P. Llano del Camello.

3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL P.P. LLANO DEL CAMELLO

El planeamiento general vigente en el municipio de San Miguel de Abona son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 22 de noviembre de 1986 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), y la toma de conocimiento de su Texto Refundido por Orden Departamental de 13 de abril de 1987. Como desarrollo del citado planeamiento se redactó el Plan Parcial "Llano del Camello" por el ingeniero D. Alberto Jiménez Pujadas, que fue aprobado definitivamente por la CUMAC el 13 de junio de 1990 y la toma de conocimiento de su Texto Refundido el 27 de septiembre de 1990.

El proyecto de urbanización fue redactado por el ingeniero de caminos D. Javier Castaño Valeiras y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 29 de diciembre de 2000. En estos momentos se encuentra ejecutado.

Las Normas Subsidiarias tuvieron una Revisión Fase-I que introducían modificaciones en la zona del municipio de San Miguel comprendida entre la autopista del sur y la costa, quedando el resto del término municipal sin cambios. Esta Revisión fue aprobada definitivamente por la CUMAC el 5 de octubre de 1999.

El planeamiento general de San Miguel se encuentra en revisión para adaptarse de forma plena al Decreto 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 (TRLOTENC). El Plan

General de Ordenación fue aprobado inicialmente por el pleno municipal de fecha 14 de julio de 2003, tras el periodo de información pública. En estos momentos, se redacta un Plan General de Ordenación Supletorio del municipio de San Miguel de Abona, mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial publicada en el BOC nº 38, de martes 25 de febrero de 2014, se establece lo siguiente:

“Dirección General de Ordenación del Territorio.- Resolución de 10 de febrero de 2014, por la que se incoa la formulación e impulso del procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Supletorio, en el término municipal de San Miguel de Abona, se toma en conocimiento el Informe de Sostenibilidad Ambiental y se somete a participación ciudadana el Avance y el Informe de Sostenibilidad Ambiental.”

4. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL “LLANO DEL CAMELLO”

4.1 Datos generales

Situado, como ya se ha dicho, en el cruce de la autopista TF-1 con la carretera de acceso a San Miguel TF-65. En el cuadrante N.O. se extienden los terrenos del Plan Parcial, en la zona denominada Llano del Camello.

Los terrenos del Plan tienen una ligera pendiente hacia el norte, de forma que en el límite con la autopista del sur la cota es aproximadamente 145 m. y en el límite superior es de unos 200 m.

La superficie aproximada del plan, según la medición digital de los planos, es de 970.239 m².

4.2 El planeamiento general NN.SS. de San Miguel

Las Normas Subsidiarias clasificaron este suelo como apto para urbanizar con un uso asignado de industrial y residencial. Dentro del uso industrial se establecieron dos tipos edificatorios en función del tamaño de la industria, Pequeña Industria (PI) y Mediana Industria (MI).

4.3 Estructura urbana

Dadas las características topográficas del terreno, con ligera pendiente hacia el norte, la estructura urbana se ha planteado como una retícula basada en dos ejes ortogonales. Un gran eje de rambla ajardinada, en dirección este-oeste, que divide los usos residenciales situados al norte de los industriales situados al sur. El otro eje norte-sur recorre, como el anterior, la totalidad del Plan. Este segundo eje tiene una sección de 15 m. de ancho.

El tejido residencial es una retícula de 22 manzanas. El tejido industrial lo constituye una retícula de 15 manzanas, una de ellas destinada a equipamiento.

La retícula de calles, tanto en la zona industrial como en la residencial, se hace con un vial tipo de 12 m. de ancho.



4.4 El Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación del P.P. “Llano del Camello fue redactado por el arquitecto D. Javier Ruiloba Santana y se encuentra aprobado definitivamente. Los datos empleados en este estudio de detalle se corresponden con los del citado proyecto de reparcelación.

5. LA MANZANA 33 DEL P.P. LLANO DEL CAMELLO

El Plan Parcial Llano del Camello tiene asignado el uso Residencial e Industrial. Estos usos quedan separados por una rambla central que divide al Plan en dos partes. La situada al norte de este eje es de uso residencial, mientras que la situada al sur es de uso industrial (manzana Nº 23 a Nº 37). El uso industrial se desarrolla en dos tipologías edificatorias, Pequeña Industria y Mediana Industria. Las parcelas dedicadas a Mediana Industria se sitúan en el borde de esta zona, quedando las de Pequeña Industria en el interior.



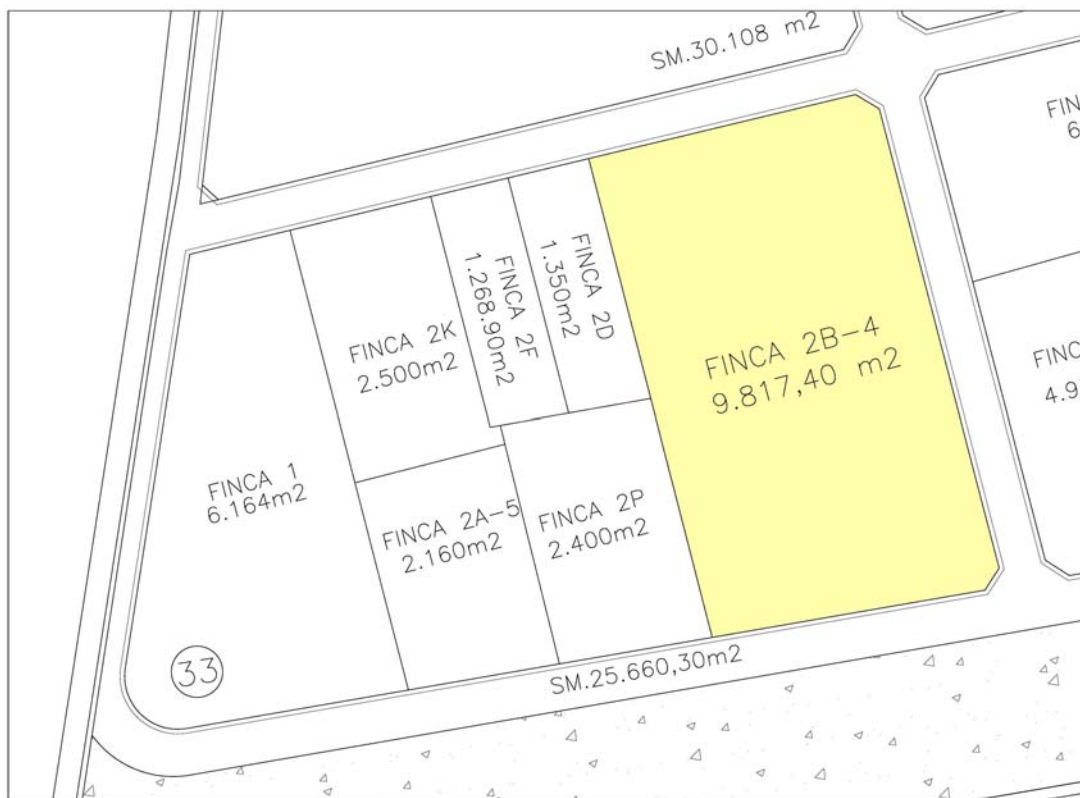
5.1 La manzana 33

En el extremo suroeste del plan se encuentra la manzana 33. La superficie total de la manzana es de 25.660,30 m². Al situarse en un extremo adquiere forma trapezoidal. La tipología de aplicación es la de Mediana Industria **MI**.

5.2 El Proyecto de Reparcelación

En el año 2002 se redacta el proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Llano del Camello por el arquitecto Javier Ruiloba Santana, quedando la manzana 33 con las siguientes parcelas:

MANZANA 33	
FINCA	SUPERFICIE (m²)
1	6.164,00
2K	2.500,00
2F	1.268,90
2D	1.350,00
2A-5	2.160,00
2P	2.400,00
2B-4	9.817,40
TOTAL	25.660,30 m²



Manzana 33 con Parcela 2B-4.

5.3 Parámetros urbanísticos de la parcela 2B-4 según el P.P. Llano del Camello y su proyecto de reparcelación:

Superficie:	9.817,40 m ²			
Edificabilidad:	1,062 mc/m ² s			
Superficie edificable (9.817,40 x 1,062):	10.426,00 m ² c			
Mediana Industria				
Parcela mínima:	1.200 m ²			
Frente mínimo de parcela:	15 m.			
Profundidad Edificable, fondo máximo:	80 m.			
Edificación:	Adosada			
Altura reguladora:	<table> <tr> <td rowspan="2">}</td> <td>10,50 m. en la coronación</td> </tr> <tr> <td>12,50 m. en la cumbre</td> </tr> </table>	}	10,50 m. en la coronación	12,50 m. en la cumbre
}	10,50 m. en la coronación			
	12,50 m. en la cumbre			
Retranqueo:	Línea de edificación a 10 m. de la alineación del vial.			

6. EL ESTUDIO DE DETALLE DEL AÑO 2008

6.1. El Planeamiento vigente

En el año 2008 tiene Aprobación definitiva el Estudio de Detalle de la parcela 2B-4, manzana 33, del Plan Parcial Llano del Camello, en el T.M. de San Miguel de Abona, redactado por el arquitecto José F. Trujillo La-Roche, en representación de ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L.P.U. (BOC nº 47, miércoles 5 de marzo de 2008), quedando la manzana 33 y la parcela 2B-4 de la siguiente forma, siendo el planeamiento vigente actualmente.

MANZANA 33	
FINCA	SUPERFICIE (m ²)
1	6.164,00
2K	2.500,00
2F	1.268,90
2D	1.350,00
2A-5	2.160,00
2P	2.400,00
2B-4.1	6.826,00
2B-4.2	2.991,40
TOTAL	25.660,30 m ²

6.2. Las parcelas resultantes del Estudio de Detalle del año 2008

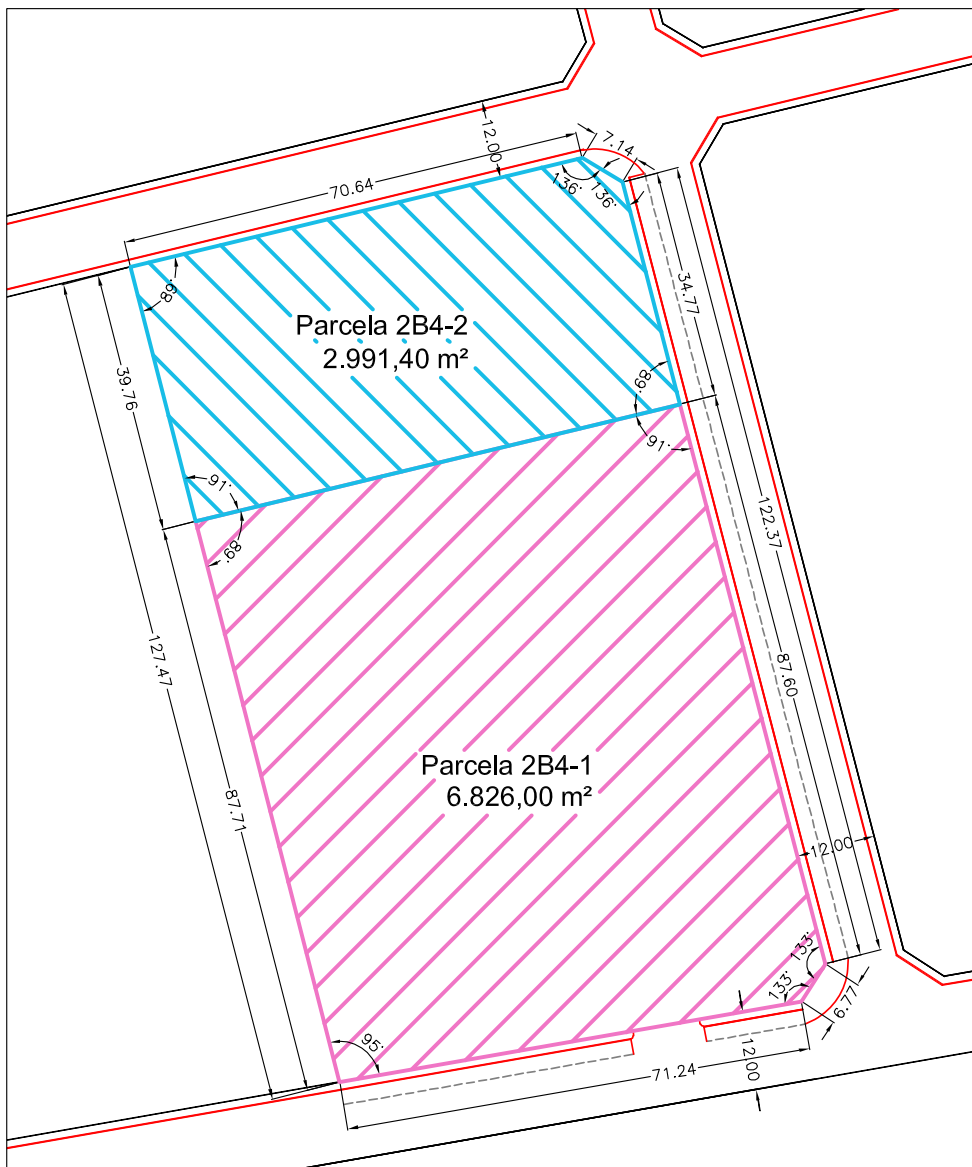
* se emplea la edificabilidad vigente del Plan Parcial: 1,062 mc/m²s

• **La Parcela 2B4-1**

Superficie:	6.826,00 m ²
Edificabilidad:	0,5614 mc/m ² s
Superficie edificable (6.826,00 x 0,5614):	3.832,00 m ² c

• **La Parcela 2B4-2**

Superficie:	2.991,40 m ²
Edificabilidad:	2,2043 mc/m ² s
Superficie edificable: 10.426,00 m ² c (2B-4) -3.832,00 m ² c (2B-4.1)	6.594,00 m ² c



Parcelas 2B4-1 y 2B4-2.

Entre estas dos parcelas 2B4-1 y 2B4-2 se establecen en el Estudio de Detalle, unas servidumbres de paso situadas en el lindero común, consistentes en cinco accesos peatonales entre ambas parcelas de 2 m. de ancho cada uno.

El lindero entre ambas parcelas podrá estar constituido por jardineras de plantas ornamentales o arbustos que, en ningún caso, superen los 1,50 m. de altura, con el fin de no quitar la visibilidad a la parcela colindante.

En todo caso queda establecida la permeabilidad tanto peatonal como visual, entre estas parcelas tal como se ha descrito.

6.3. Estado actual de la parcela

Como consecuencia del Estudio de Detalle del año 2008, la parcela quedó dividida en dos parcelas. Por un lado, la 2B4-1, de 6.826,00 m², que fue adquirida por los supermercados LIDL. En esta parcela se construyó una nave para supermercado y un aparcamiento en superficie. La otra parcela, 2B4-2, de 2.991,40 m², quedó sin ocupar, siendo propiedad de la empresa COVESYA S.L. y que ahora quiere adquirir LIDL para ampliar la nave del supermercado.



7. EL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE TRAMITA (octubre 2016)

7.1. La Propuesta de los supermercados LIDL

Esta empresa quiere ampliar su actual nave, adosando la ampliación a la nave existente. Por tanto, ya no puede haber separación entre parcelas. Tiene que haber una única parcela. Es decir, el **nuevo estudio de detalle** es para volver al estado inicial, que tenga la edificabilidad de la suma de las dos parcelas actuales, que es igual a la que tenía la parcela cuando era una única.



7.2. El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (D.L. 1/2000 de 8 de mayo)

El artículo 38 de esta Ley regula los Estudios de Detalle y establece:

“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 complementen.

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.”

7.3. La Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales

En el artículo 11, “Elaboración y aprobación de los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle”, se establece lo siguiente:

“Los estudios de detalle quedan excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental.

La aprobación definitiva de estos instrumentos de ordenación corresponderá al pleno de la corporación”.

7.4. El Reglamento de Planeamiento

El artículo 66 del Reglamento de Planeamiento establece lo siguiente:

“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.*

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.”*

7.5. Las Normas Subsidiarias de San Miguel

El artículo 43, Desarrollo y Ejecución del Planeamiento en Suelo Urbano, de las NN.SS. establece lo siguiente:

“1. El suelo urbano se desarrollará directamente a través de estas Normas Subsidiarias mediante Estudio de Detalle para adaptar y reajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes.”

7.6. Descripción de la solución adoptada

Como ya se ha señalado, la ampliación de la nave de LIDL requiere que las dos parcelas del planeamiento vigente (2B4-1 y 2B4-2) se unan en una única parcela (2B-4), tal como estaba en la parcelación inicial del arquitecto D. Javier Ruiloba.

Parcela	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Superficie edificable	Planeamiento
2B4-1	6.826,00	0,5614	3.832,00	Est. Detalle ApD 2008
2B4-2	2.991,40	2,2043	6.594,00	Est. Detalle ApD 2008
2B-4	9.817,40	1,062	10.426,00	Est. Detalle 2016*

* En tramitación

7.7. Justificación de que la parcela resultante cumple la normativa del Plan Parcial

	Plan Parcial Llano del Camello	2B-4
Parcela mínima	1.200 m ²	9.817,40 m ²
Frente mínimo a vial	15 m.	76 m.
Uso	Media Industria, compatible Pequeña Industria, Comercial y Oficinas	Comercial

Vemos que la parcela resultante cumple sobradamente los parámetros del P.P. Llano del Camello.

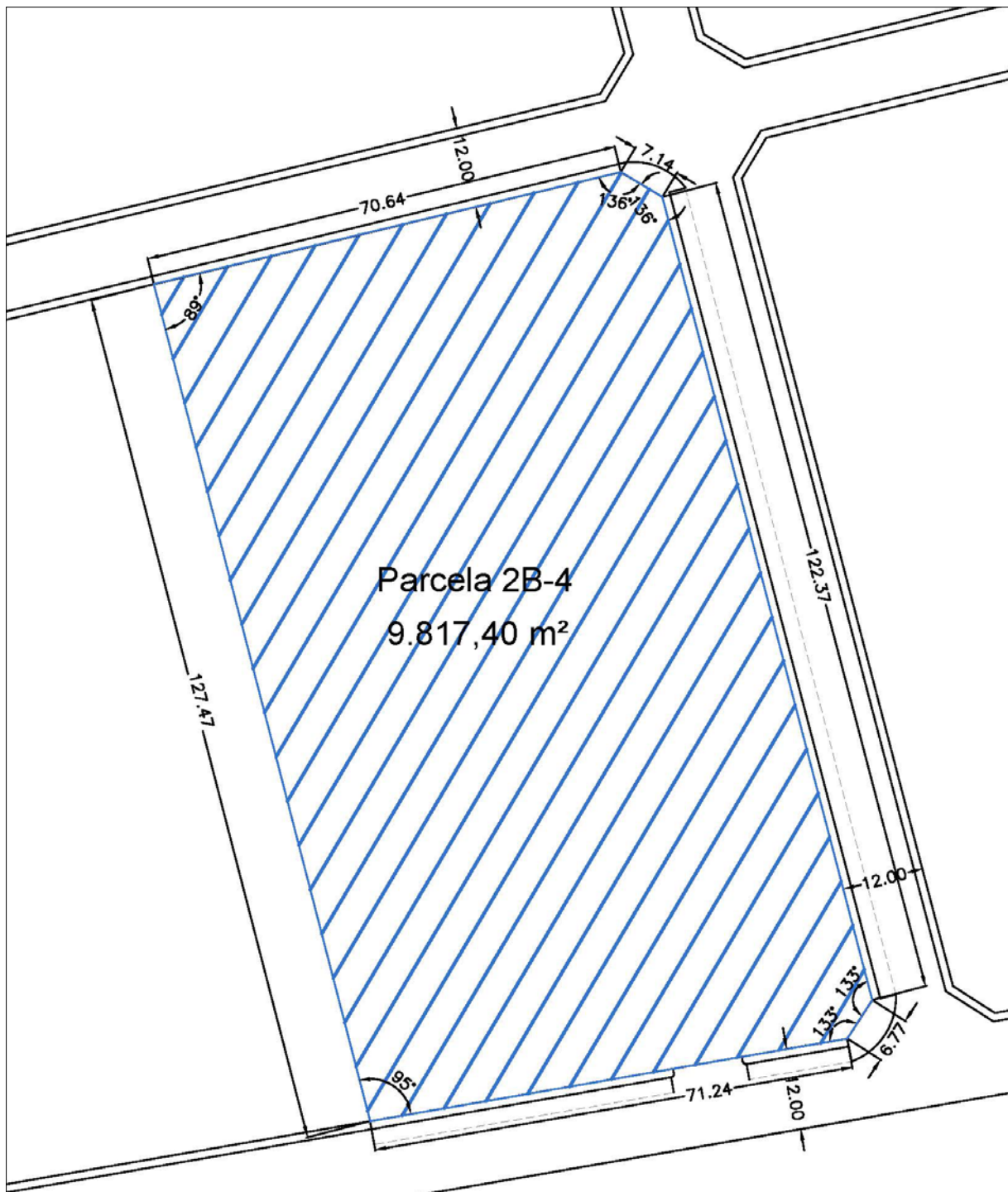
7.8. Ordenación de volúmenes de la parcela

La parcela resultante (2B-4) de la unión de las parcelas 2B4-1 y 2B4-2 tiene los siguientes parámetros:

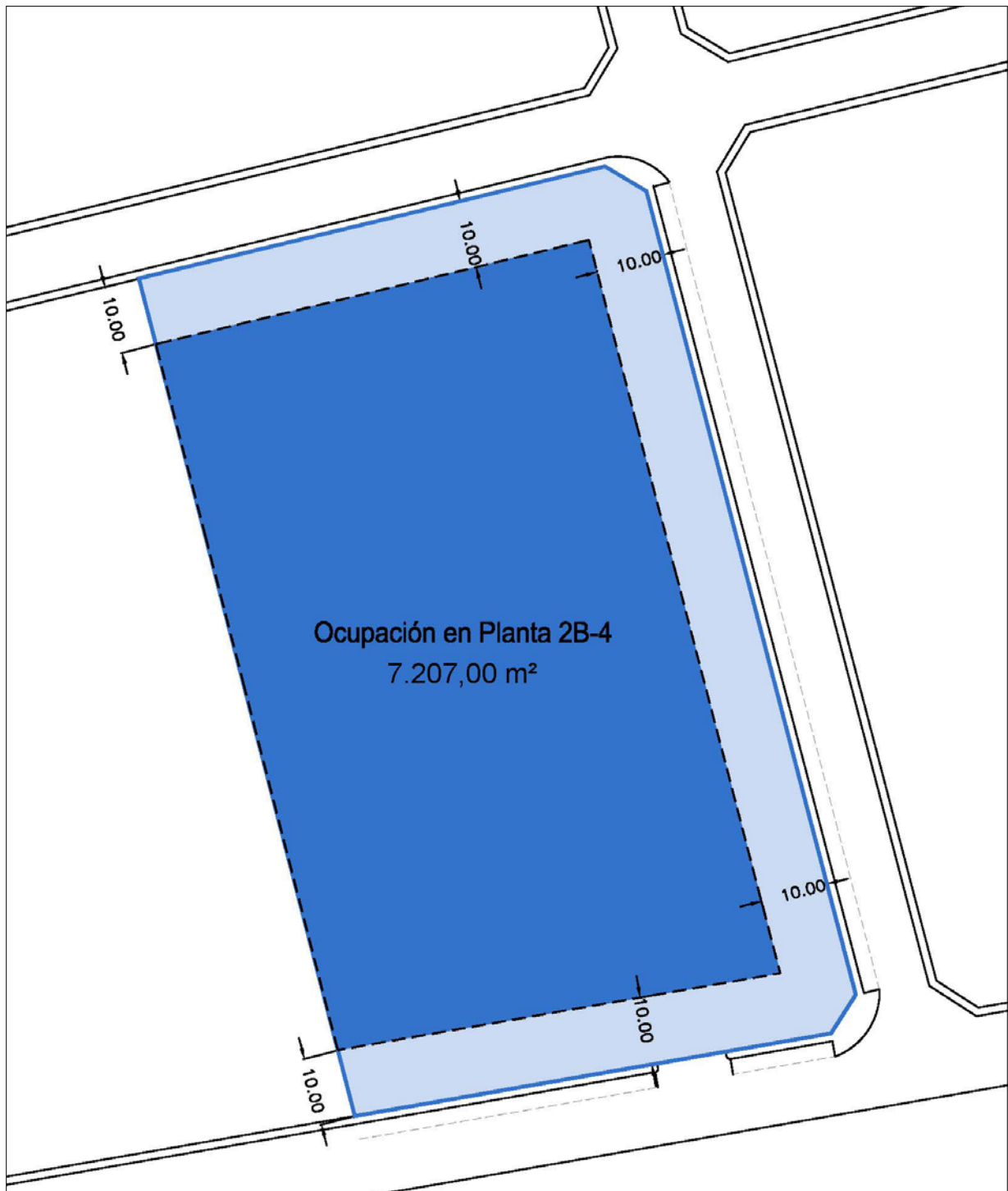
El volumen ocupa una superficie teórica en planta de 9.247,99 m² con una planta de altura y una altura reguladora máxima de 10,50 m. en la coronación y 12,50 m. en la cumbre.

Al tener la parcela 2B-4 fachada a tres calles y un retranqueo mínimo de 10 m. a cada una de ellas, la ocupación en planta se reduce a 7.207,00 m².

En este sentido, la ocupación de la parcela debe limitarse a respetar el retranqueo de 10 m. por las tres calles, que delimitan la parcela 2B-4, pudiendo adosarse a las parcelas colindantes (2D y 2P).



Parcela 2B-4



Parcela 2B-4. Ocupación máxima aplicando retranqueos de 10 m.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

8.1. En cuanto a los linderos y rasantes

Las alineaciones y rasantes del Plan Parcial Llano del Camello no sufren ninguna variación mediante el presente Estudio de Detalle. Las calles se encuentran ejecutadas.

8.2. En cuanto a la parcela 2B-4

La parcela 2B-4 es el resultado de la unión de las parcelas 2B4-1 y 2B4-2, con lo que se recupera la parcela inicial del proyecto de reparcelación aprobado en su día (manzana 33) del Plan Parcial Llano del Camello.

8.3. En cuanto a la ordenación de volúmenes

La parcela 2B-4 resultante no agota su edificabilidad (9.247,99 m²c), ya que, al dar la parcela a tres calles, debe cumplir con los retranqueos mínimos de 10 metros, quedando la superficie edificable a 7.207,00 m²c en una planta. La altura de la edificación y el resto de parámetros urbanísticos del Plan Parcial serán de aplicación en la edificación que se plantee en esta parcela.

Parcela	Superficie (m ²)	Edificabilidad (mc/m ² s)	Superficie edificable (m ² c)
2B4-1	6.826,00	0,5614	3.832,00
2B4-2	2.991,40	2,2043	6.594,00
2B-4	9.817,40	1,062	10.426,00

Ocupación máxima aplicando los retranqueos	7.207,00 m²
---	-------------------------------

8.4. Incidencia del Estudio de Detalle sobre las parcelas colindantes

Al ajustarse la solución adoptada a la normativa general del Plan Parcial Llano del Camello no incide sobre el resto de las parcelas de la manzana 33 del citado Plan Parcial.

Santa Cruz de Tenerife, octubre 2016

ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO

José F. Trujillo La-Roche

Arquitecto