

2019

# ESTUDIO DE DETALLE

JUSTIFICACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LA  
ALINEACIÓN EXISTENTE

DGG

Dácil Gutiérrez García  
Arquitecta  
28/11/2019

VISADO - 25/05/2020 - N° 098242

Pág. 1 de 23  
Doc. 098242-002-51621

03305 - GUTIERREZ GARCIA, DACIL

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE TENERIFE,  
LA GOMERA Y  
EL HIERRO



# ESTUDIO DE DETALLE

## JUSTIFICACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LA ALINEACIÓN EXISTENTE

MANZANA 9.9 – URBANIZACIÓN NORTESOL  
EL SAUZAL  
TENERIFE

PETICIONARIO:

**DON JOSÉ ÁNGEL GIL DOMÍNGUEZ Y DOÑA MARÍA JOSEFA RAMOS RODRÍGUEZ**

N.I.F: 45444391-W - 43800454-J

CALLE REAL OROTAVA Nº180 – CP 38360 – RAVELO (EL SAUZAL)

**DÁCIL GUTIÉRREZ GARCÍA**

**ARQUITECTA COLEGIADA Nº 3.305**

CAMINO CHINGUARO Nº11, FINCA LA LOBA

GÜIMAR C.P. 38500



TENERIFE

## ÍNDICE DE DOCUMENTOS

---

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO
3. PARCELAS AFECTADAS
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA
5. CONCLUSIÓN
6. PLANOS
7. ANEJOS



## 1. ANTECEDENTES

Por encargo de Don José Ángel Gil Domínguez y Doña María Josefa Ramos Rodríguez, se redacta el presente Estudio de Detalle en el Suelo Consolidado de la Urbanización Nortesol, Manzana 9.9.

Se desarrolla según el contenido de las Normas Urbanísticas de El Sauzal, y en concreto lo regulado en su art.6.18 donde dice:

*Estudios de Detalle.*

*En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, para completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes las alineaciones, las rasantes o los volúmenes con el contenido detallado que se señala a continuación:*

*1. Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores, siempre que no sean de uso público; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.*

*2. Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.*

*3. Planos de ordenación a escala 1:500 que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales.*



## 2. OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle es la justificación de mantener la alineación existente frente a la alineación dada por el ayuntamiento referida al PGOU de El Sauzal.

Dada la naturaleza del encargo se procederá a la justificación demostrativa de los cambios producidos en los espacios destinados a viales, tanto en calzada como en encintado de acera.

La justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos ni la edificación de suelo, ni ningún otro parámetro urbanístico, se establece con las condiciones urbanísticas correspondientes, que no alteran las actuales para esta clase de suelo según lo dispuesto en la normativa vigente.

## 3. PARCELAS AFECTADAS

En el plano de localización A02\_Emplazamiento adjunto, se distingue y señala la parcela afectada por la actuación; cuyos propietarios únicos son Don José Ángel Gil Domínguez y Doña María Josefa Ramos Rodríguez.

Y los planos A03 y A04 se basan en el levantamiento topográfico realizado a dicha parcela.

No viéndose afectadas por esta actuación ninguna otra propiedad privada, y siendo las vías públicas con las que linda la únicas que serán afectadas por este informe.



#### 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El objeto de la redacción del presente Estudio de Detalle, es mantener la alineación existente en el viario de la manzana en cuestión.

Más concretamente, y por la parcela que nos afecta, mantener la curva de esquina existente entre la calle San Simón y la calle Mocán.

Según el informe de alineaciones y rasantes expedido por el Ayuntamiento de El Sauzal (que se adjunta en los anejos de este documento) y el plano de Alineaciones del PGOU de El Sauzal (que se adjuntan en el plano A1\_Situación), habría que crear en la esquina de unión de las citadas calles una curva con radio 7m, mucho mayor al existente.

Dado que dichos viarios cuentan con todas las infraestructuras pertinentes:

- Firme de rodadura de asfalto
- Aceras de 100cm de ancho, realizadas en hormigón con bordillos e incluso encintado.
- Abastecimiento de agua.
- Alumbrado público con luminarias sobre columna galvanizada.
- Energía eléctrica con las acometidas preparadas incluso en las parcelas sin edificar.

Entendemos que no tendría sentido la aplicación de la alineación dada en el PGOU.

Además, dadas las direcciones de circulación de tráfico rodado de la zona, el mantenimiento de la alineación existente no afectaría en nada. Y el cambio tampoco implicaría ninguna mejora.

Podemos observar también que el PGOU no aplica ese criterio, de radio 7m en esquina, a ninguna otra esquina de la manzana afectada, ni colindantes.



## 5. CONCLUSIÓN

Con lo aquí expuesto y justificado se da por concluida esta memoria explicativa, que se completa con la información sobre parte de la normativa vigente, PGOU, informe de alineaciones y rasantes, y planos de propuesta y comparativos.

Tal y como informó la oficina técnica del Ayuntamiento de El Sauzal a mis clientes, este informe podrá hacerse en paralelo al Proyecto de Ejecución de la vivienda unifamiliar que pretende construirse en la parcela afectada.

En Güímar a 28 de Noviembre de 2019

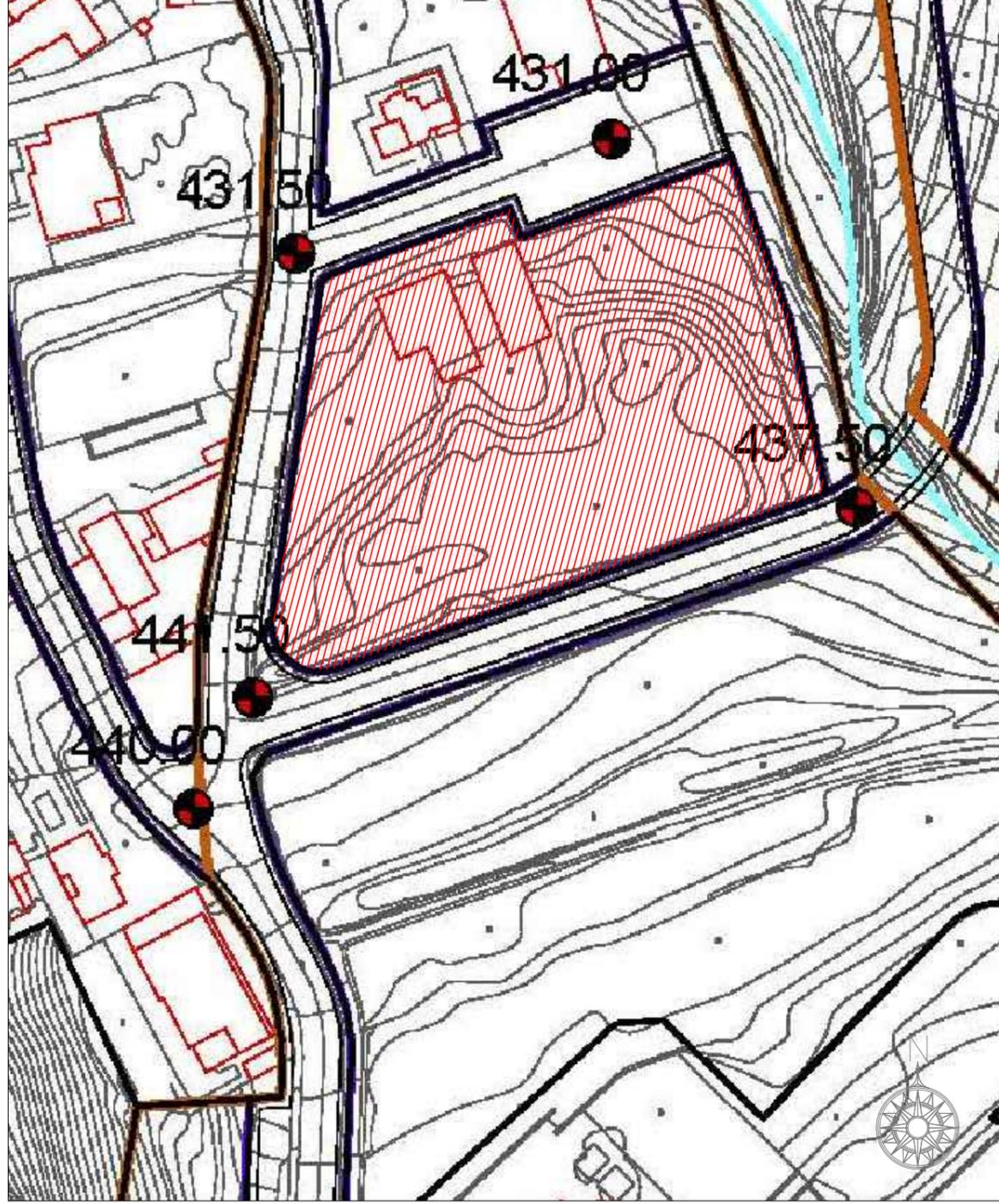
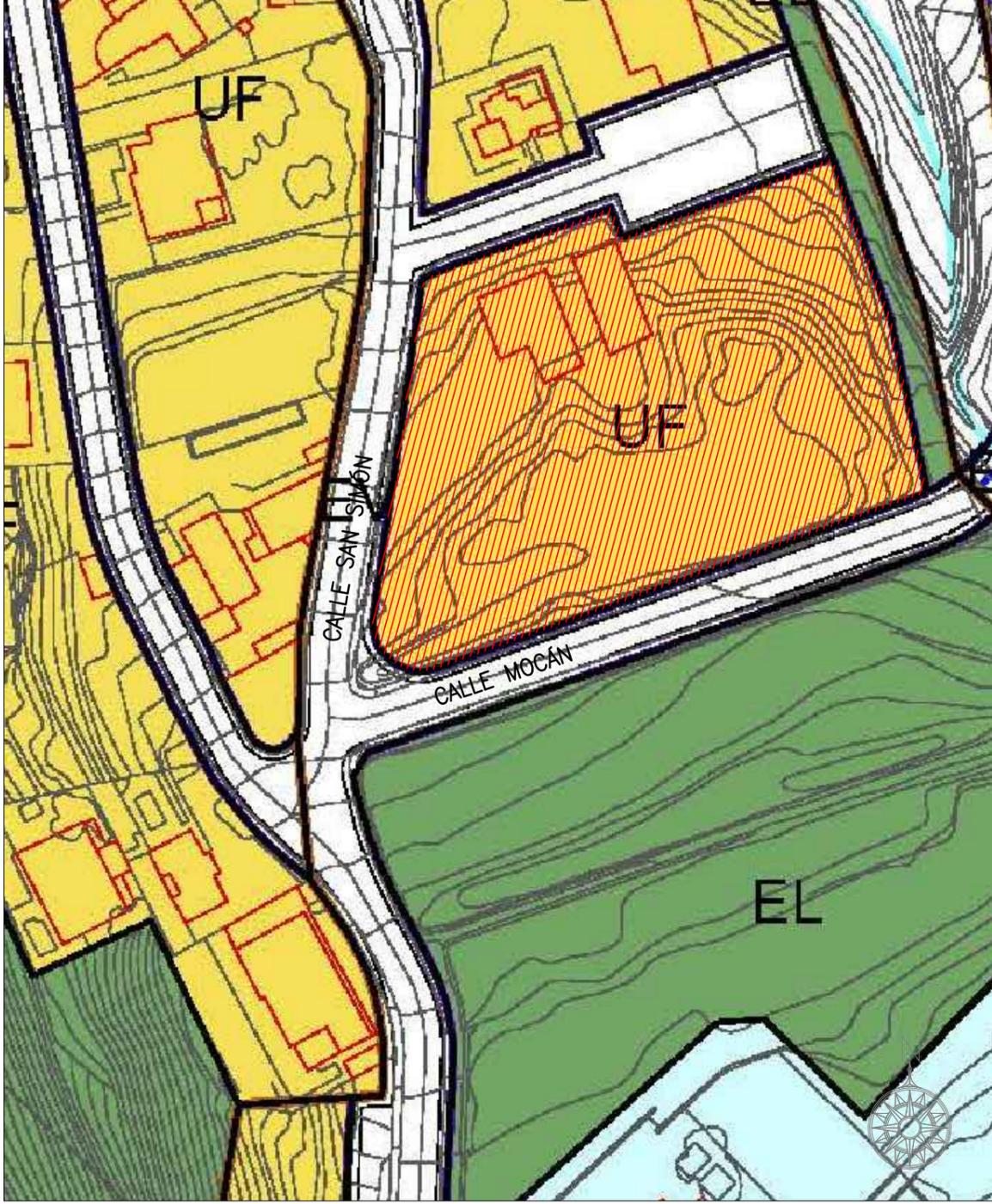
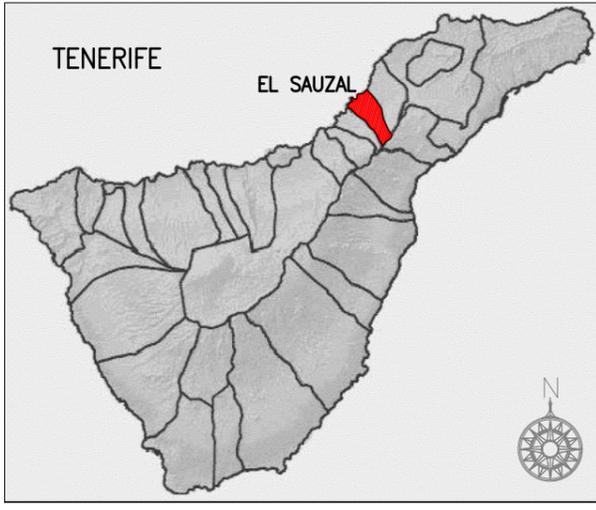
Fdo: La Arquitecta



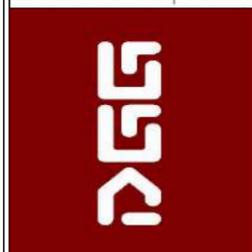
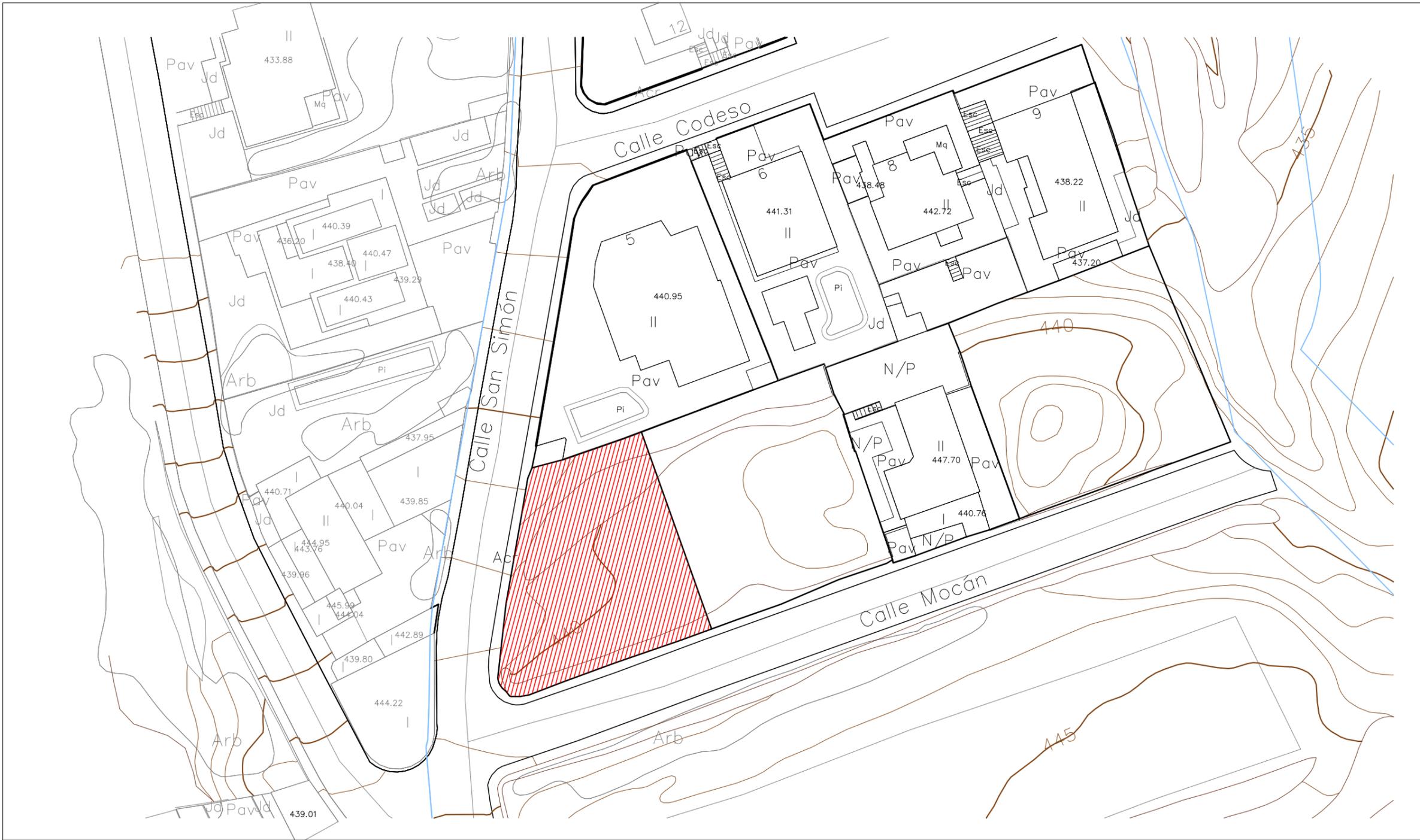
Dácil Gutiérrez García

## 6. PLANOS





	FIRMA ARQUITECTA:  DÁCIL G.G.	PROPIEDAD: JOSÉ ÁNGEL GIL DOMÍNGUEZ M <sup>a</sup> JOSÉFA RAMOS RODRÍGUEZ	SITUACIÓN: CALLE SAN SIMÓN - URB. NORTESOL - EL SAUZAL	FECHA: NOVIEMBRE 2019	PLANO N.º: <b>A-01</b>
	ARQUITECTA: DÁCIL GUTIÉRREZ GARCÍA	PLANO: <b>SITUACIÓN</b> PGOU - ORDINACIÓN/CALIFICACIÓN Y ALINEACIONES	ESCALA: 1:750		



FIRMA ARQUITECTA:  
  
 DÁCIL G.G.

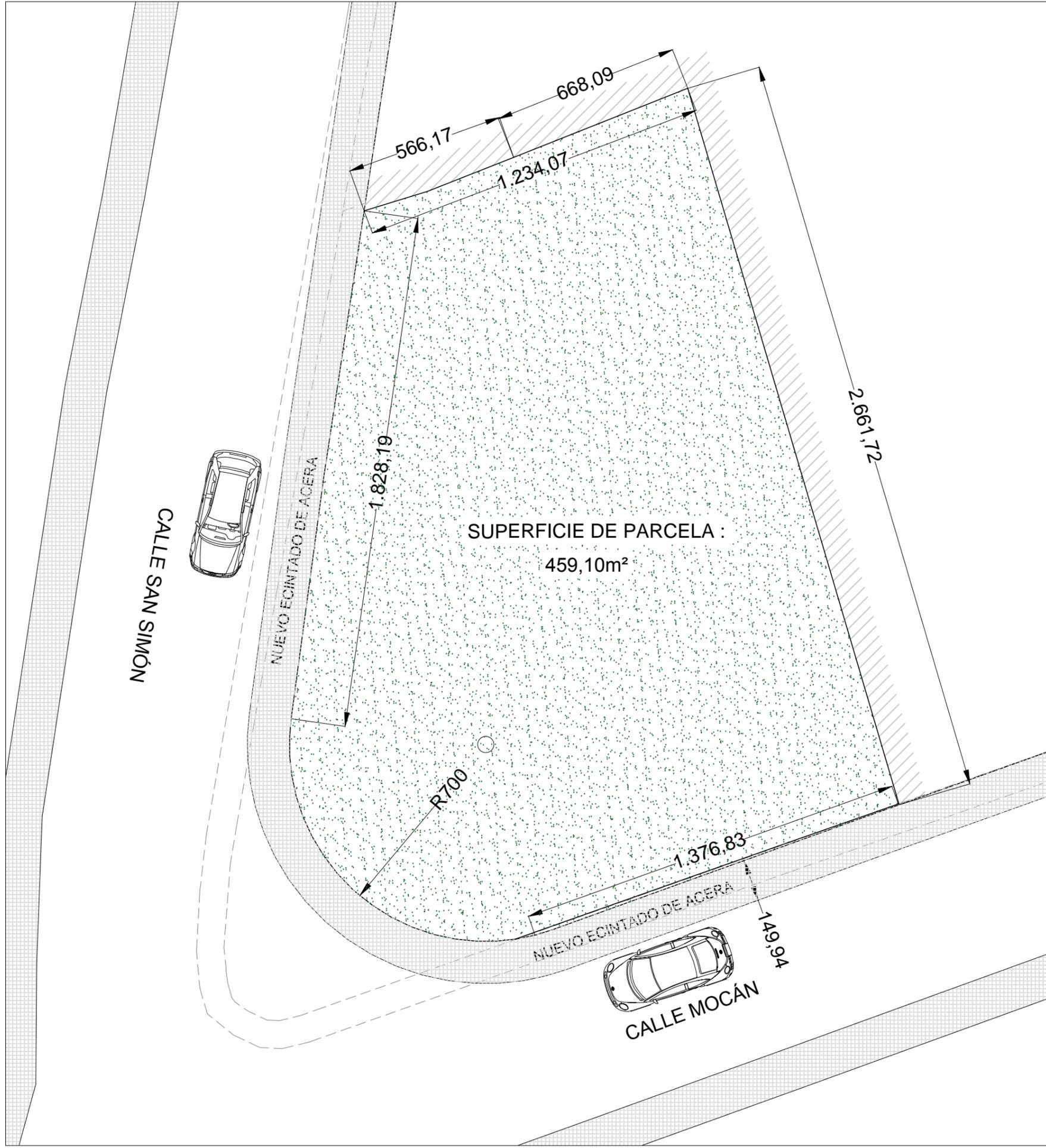
PROPIEDAD:  
 JOSÉ ÁNGEL GIL DOMÍNGUEZ  
 M<sup>a</sup> JOSÉFA RAMOS RODRÍGUEZ  
 ARQUITECTA:  
 DÁCIL GUTIÉRREZ GARCÍA

SITUACIÓN: CALLE SAN SIMÓN - URB. NORTESOL - EL SAUZAL  
 PLANO: **EMPLAZAMIENTO**  
 MANZANA Y PARCELA AFECTADA

FECHA  
 NOVIEMBRE  
 2019  
 ESCALA  
 1:500

PLANO N.º:  
**A-02**





FIRMA ARQUITECTA:  
  
 DÁCIL G.G.

PROPIEDAD:  
 JOSÉ ÁNGEL GIL DOMÍNGUEZ  
 M<sup>a</sup> JOSÉFA RAMOS RODRÍGUEZ  
 ARQUITECTA:  
 DÁCIL GUTIÉRREZ GARCÍA

SITUACIÓN: CALLE SAN SIMÓN - URB. NORTESOL - EL SAUZAL  
 PLANO: **PARCELA A ESTUDIO**  
 ALINEACIÓN PGOU

FECHA:  
 NOVIEMBRE 2019  
 ESCALA:  
 1:500

PLANO N.º:  
**A-04**

## 7. ANEJOS





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**95038D4CS5590S0001XB**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**UR BARANDA Suelo**  
**38380 SAUZAL [SAUZAL EL] [S.C. TENERIFE]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**UR BARANDA**  
**SAUZAL [SAUZAL EL] [S.C. TENERIFE]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):       SUPERFICIE ORACIÓN PARCELA (m<sup>2</sup>): **521**      TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000



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

359,550      Coordenadas U.T.M. Huso 23 WGS84  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobilario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

Viernes , 17 de Mayo de 2019

**VISADO - 25/05/2020 - N° 098242**

**Pág. 14 de 23**  
**Doc. 098242-002-51621**

**03305 - GUTIERREZ GARCÍA, DÁCIL**

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE TENERIFE, LA GOMERA Y EL HIERRO**



red viaria, incluida la de peatones.

Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

- b. Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalización telefónica. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería en su caso.
- c. Plano de delimitación de Unidades de Actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en Unidades, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.

#### Artículo 6.17. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos, que se desarrollarán en los términos que señala la Legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, las determinaciones del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente en su caso y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

#### Artículo 6.18. Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, para completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes las alineaciones, las rasantes o los volúmenes con el contenido detallado que se señala a continuación:

1. Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores, siempre que no sean de uso público; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.
2. Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.
3. Planos de ordenación a escala 1:500 que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales.

#### Artículo 6.19. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:
  - a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - c. Planos de proyecto y de detalle.
  - d. Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios.

90



### CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA CIUDAD JARDÍN

#### Artículo 10.24.- Definición, ámbito y uso principal.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en las Ordenanzas Municipales de Edificación, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas. Su uso principal es el Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.
2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

#### Artículo 10.25. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.

Los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín son los siguientes:

- Superficie normativa mínima de parcela: 400 metros cuadrados.
- Diámetro del círculo inscribible mínimo: quince metros.
- Edificabilidad neta máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima en número de plantas sobre rasante: Dos plantas (8,44m) medidas respecto al "perfil característico", que se define como la línea que une los puntos medios de las rasantes de los linderos principal y posterior de la parcela.
- Ocupación normativa máxima: 33 por ciento.

#### Artículo 10.26. Construcciones auxiliares.

1. Las construcciones en sótano o semisótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones mínimas a linderos.
2. Fuera del cómputo de la ocupación normativa máxima no se permiten construcciones auxiliares.

#### Artículo 10.27. Separaciones mínimas a linderos.

Las separaciones a linderos laterales y posterior no serán inferiores a tres (3) metros.

Las separaciones a lindero frontal no serán inferiores a cinco (5) metros.

#### Artículo 10.28. Tratamiento de los espacios libres.

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, fuentes, y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.
2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

*Revisión del PGO de El Sauzal. Adaptación a las DOG y DOT.  
Aprobación Definitiva. Subsanación Deficiencias COTMAC octubre 2010*

147



**Artículo 10.29. Agrupaciones y Adosamiento.**

1. Podrá aceptarse la agrupación de las viviendas formando colonia siempre que su número total no exceda al de múltiplos enteros de la parcela mínima. En el caso de que la parcela sea superior a 2.000 m<sup>2</sup> se admitirá un número superior de viviendas siempre y cuando se justifique la capacidad de la infraestructura existente.
2. La condición de círculo mínimo inscribible se entiende referida a la agrupación.
3. Se permitirá asimismo el adosamiento de viviendas siempre que la longitud total de la fachada hacia la vía a que dé frente no sobrepase la dimensión de treinta metros.
4. Habrán de retranquearse como mínimo cuatro (4) metros de sus linderos y siete (7) entre los distintos cuerpos que se adosen.
5. No se podrán adosar más de cuatro (4) unidades de vivienda en un mismo cuerpo o edificio, no permitiéndose la superposición de viviendas propia de los edificios colectivos.

**Artículo 10.30. Altura máxima de plantas y de la edificación.**

1. En los casos de construcción en ladera y a los efectos de medición del "perfil característico", los muros de contención de terrenos que, en su caso hayan de ejecutarse, no superarán la altura máxima de tres (3) metros medidos en el punto medio del tramo en la alineación de la parcela desde la rasante de la vía hasta remate del muro de contención y ateniéndose a las disposiciones específicas de las ordenanzas de edificación. Estos muros se construirán a base de mampostería de piedra careada natural propia de la zona.
2. En las parcelas situadas en terrenos ladera arriba del viario con pendiente superior al 15%, en las condiciones del punto anterior, el suelo de la parcela podrá elevarse como máximo a tres (3) metros de altura medidos en el punto medio del tramo en la alineación de la parcela desde la rasante de la vía hasta remate del muro de contención. Este espacio que surge entre el suelo de parcela y la rasante de la vía podrá ser destinado a garaje, en cuyo caso tendrá la consideración de sótano, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - Sólo podrá ser destinado al uso de garaje o al de sus usos compatibles.
  - El tratamiento de su frente de fachada se concebirá como zócalo ciego, e irá acabado a base de mampostería de piedra careada natural propia de la zona.
  - Se exceptuará de la prohibición de la apertura de huecos, el acceso a garaje, cuyo ancho no será mayor al que por aplicación de las Ordenanzas Municipales se requiera, así como el del portal del edificio, en caso de que la parcela se destine al uso residencial colectiva, cuyo hueco tendrá un ancho inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En parcelas situadas en terrenos ladera abajo del viario con pendiente superior al 15%, en el caso de tipologías de Ciudad Jardín, la planta destinada a garaje podrá situarse en cualquier planta de la edificación y por encima de la rasante de la vía. En este caso el forjado techo no podrá sobresalir más de tres (3) metros medidos en el punto medio sobre la rasante oficial y a la cara superior del forjado, no podrá superar el 30 % de la ocupación establecida en la parcela, y no podrá sobrepasar la altura definida por la línea que define la A.R.M. según se esquematiza en el gráfico adjunto.
4. En edificación Ciudad Jardín podrá excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de volumen edificable, o de altura máxima en unidades métricas.





5. Las entreplantas computarán a todos los efectos.

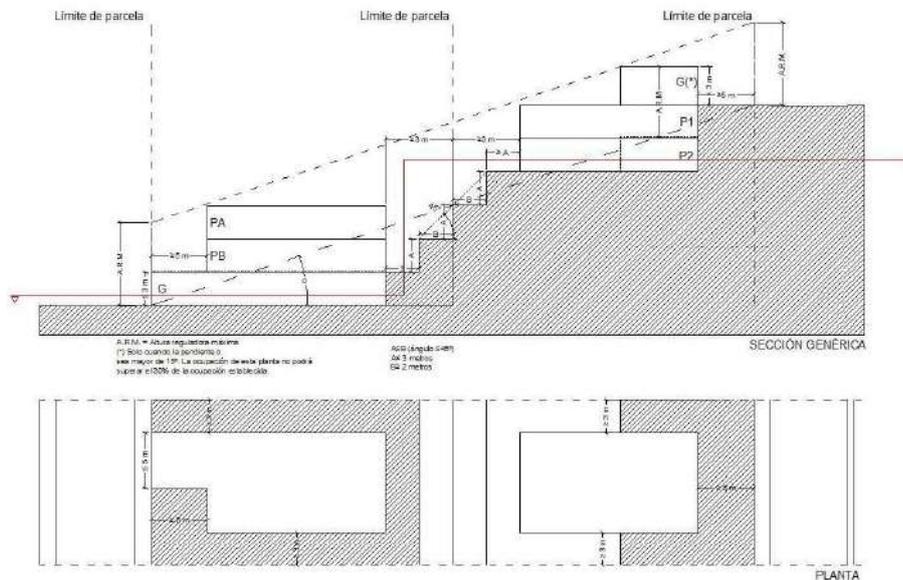
**Artículo 10.31. Altura Reguladora Máxima.**

1. La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada. Se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$H \text{ máx.} = 1,40 + 3,80 + 3,24 (n - 1)$$

Siendo n = Número máximo de plantas autorizadas.

2. La limitación de altura máxima y número máximo de plantas autorizadas deberá cumplirse en cualquier proyección de la fachada, salvo determinación expresa en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.



**Artículo 10.32. Dimensión Horizontal Máxima.**

La longitud máxima horizontal de fachada será de 30 metros, salvo determinación expresa en los cuadros de tipologías y en la tabla resumen.



TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJd(2)_1
Instrumento de Ordenación	Plan General
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	350m <sup>2</sup>
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Longitud Mínima de Lindero Frontal:	4m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la edificación en la fachada considerada con un mínimo de 3m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la edificación en la fachada considerada con un mínimo de 3m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificabilidad:	0,70m <sup>2</sup> /cm <sup>2</sup> s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	7,60m para cubierta plana, medidos a cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior







Y para que conste y surta los efectos oportunos donde proceda, expido el presente de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en La Villa de El Sauzal, a la fecha de la firma.

**Vº. Bº.**  
**EL ALCALDE-PRESIDENTE.,**  
(firmado electrónicamente)  
**Mariano Pérez Hernández.**

**LA SECRETARIA.,**  
(firmado electrónicamente)  
**María Sánchez Sánchez.”**

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

En La Villa de El Sauzal, a la fecha de la firma.  
**EL ALCALDE-PRESIDENTE.,**  
(firmado electrónicamente)  
**Mariano Pérez Hernández.**

4

**VISADO - 25/05/2020 - N° 098242****Pág. 23 de 23**  
**Doc. 098242-002-51621****03305 - GUTIERREZ GARCÍA, DÁCIL****COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE TENERIFE,  
LA GOMERA Y  
EL HIERRO**