

EL SAUZAL

ANUNCIO

3863

106611

Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de mayo de 2021, se ha aprobado definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS SITUADAS EN CALLE LOS MANZANOS NÚMERO 6 Y 8, CORRESPONDIENTES A LA MANZANA 13.12 DEL ÁREA A.13 EL PUERTITO, presentado por DON JOSÉ RAMÓN BARCINA HERRÁN, y que tiene por objeto el reajuste de la alineación viaria en el ámbito de las parcelas señaladas, adecuando la alineación urbanística al trazado viario realmente existente que se señala, fue ejecutado conforme al Plan Especial “El Puertito de El Sauzal, siendo parte del contenido de la parte resolutive la siguiente:

“Primero: Aprobar definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS SITUADAS EN CALLE LOS MANZANOS NÚMERO 6 Y 8, CORRESPONDIENTES A LA MANZANA 13.12 DEL ÁREA A.13 EL PUERTITO, cuyo objeto es el reajuste de la alineación viaria en el ámbito de las parcelas señaladas, adecuando la alineación urbanística al trazado viario realmente existente que se señala, fue ejecutado conforme al Plan Especial “El Puertito de El Sauzal, en los términos que consta en el expediente.

Visto el dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio, Obras Públicas y Servicios Municipales de 24 de mayo de 2021, el Pleno acuerda aprobar definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS SITUADAS EN CALLE LOS MANZANOS NÚMERO 6 Y 8, CORRESPONDIENTES A LA MANZANA 13.12 DEL ÁREA A.13 EL PUERTITO.”

En la Villa de El Sauzal, a uno de junio de dos mil veintiuno.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Mariano Pérez Hernández.

MEMORIA JURÍDICA

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO NÚMEROS DE REFERENCIA CATASTRAL 8699741CS5489N0001HK, 8699708CS5489N0001AK, 8598702CS5489N0001YK Y 8599701CS5489N0001WK URBANIZACIÓN EL PUERTITO, T.M. DE EL SAUZAL.

ÍNDICE:

I. ANTECEDENTES

II. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

2. PROCEDIMIENTO

3. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

I. ANTECEDENTES.

La propiedad es titular de las parcelas con número de referencia catastral 8699741CS5489N0001HK y 8699708CS5489N0001AK, situadas en los números 6 y 8 de la calle Los Manzanos, en la Urbanización El Puertito,

T.M. de El Sauzal: la primera, identificada en la cartografía del catastro como parcela 41, con una superficie catastrada de 589 m²s; y la segunda, identificada como parcela 08, con una superficie de 734 m²s. Ambas parcelas han sido adquiridas por título público y aparecen inscritas en el registro a favor de la propiedad, manteniendo en esencia la delimitación prevista en la ficha catastral.

Además de las parcelas de la propiedad son objeto de Estudio de Detalle las parcelas situadas justo enfrente de las descritas, que cuentan con las referencias catastrales 8598702CS5489N0001YK, con 567 m² de superficie y una edificación de 198 m² según catastro, y 8599701CS5489N0001WK con una superficie de 586 m² y sin edificar según catastro.

Tales parcelas están situadas en suelo clasificado como suelo urbano consolidado ordenado (SUCO), conforme al Texto Refundido del Plan General de Ordenación (en adelante, PGO) de El Sauzal actualmente vigente, aprobado por acuerdo de la COTMAC según consta en resolución de 12 de diciembre de 2011, publicada en el BOC número 249 de 21 de diciembre de 2011; y cuyo texto normativo ha sido publicado en el BOP número 211 de 28 de diciembre de 2011.

En cuanto a su calificación, las parcelas 8699741CS5489N0001HK y 8699708CS5489N0001AK tienen asignado el uso de residencial en ciudad jardín -Zona CJf (2)- con tipología propia de edificación abierta unifamiliar en dos plantas. Todo ello, en parcela mínima de 400 m²s y una edificabilidad de 0,5 m²c por m²s. Las 8598702CS5489N0001YK y 8599701CS5489N0001WK, tienen uso residencial ciudad jardín -CJa (2)_1-, en parcela mínima de 400 m²s y una edificabilidad del 0,6 m²c por m²s.

II. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La alineación reflejada en el PGO vigente determina que en la parcela con referencia catastral 8699741CS5489N0001HK no se pueda materializar el aprovechamiento urbanístico asignado. Este estudio de detalle tiene por finalidad el reajuste de dicha alineación partiendo de la vía realmente existente que fue ejecutada conforme al Plan Especial “El Puertito del Sauzal”.

Las parcelas se integran en el denominado Polígono A13, ordenado por el antiguo Plan Especial “El Puertito del Sauzal”, conforme al cual, se produjo la urbanización y edificación parcelaria, que se ha mantenido en régimen transitorio hasta la actualidad. La urbanización del ámbito fue finalmente recibida por el Ayuntamiento de El Sauzal, lo que determinó su clasificación como suelo urbano en la categoría de suelo urbano consolidado.

Sin embargo, la ordenación posterior, no se adecuó a la realidad preexistente, estableciendo, justo en el ámbito de las parcelas de la propiedad, una nueva alineación viaria que no se corresponde con lo ejecutado y en pleno funcionamiento.

De esta forma, la alineación – cuya virtualidad urbanística consiste en la delimitación de los terrenos públicos de los terrenos privados – se encuentra actualmente desplazada y afectando a superficies de titularidad privada, a las que se le adjudica un uso público y viceversa (afectando a zona de viario, con asignación de uso residencial). Lo cual es incongruente con la ordenación urbanística perseguida por el Plan original y se refleja en el plano adjunto, en el que se superponen las fincas catastrales con las alineaciones del PGO. La modificación de este parámetro en las parcelas 8699741CS5489N0001HK y 8699708CS5489N0001AK afecta también a las dos que se sitúan enfrente, las 8598702CS5489N0001YK y 8599701CS5489N0001WK, por lo que también son objeto de este estudio de detalle.

Para una mejor comprensión se expone la equivalencia entre las parcelas catastrales y la numeración utilizada en la documentación técnica que forma parte de este ED:

| Referencia Catastral | Nº parcela en los planos adjuntos |
|----------------------|-----------------------------------|
| 8699708CS5489N0001AK | 1 |
| 8699741CS5489N0001HK | 2 |
| 8599701CS5489N0001WK | 3 |
| 8598702CS5489N0001YK | 4 |

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. ADECUACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

El objeto del presente instrumento de planeamiento se corresponde con el propio de los Estudios de Detalle, en los términos en que vienen establecidos por la legislación urbanística, conformada por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC).

En efecto, y de acuerdo a su regulación contenida en el artículo 150 de la citada LSC, entre los objetivos de los estudios de detalle se encuentra completar o adaptar algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada en el suelo urbano y urbanizable, entre ellas las alineaciones:

“Artículo 150. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.”

Se trata de un instrumento complementario a los de ordenación urbanística según el artículo 134 de la LSC, instituyendo el artículo 83 de la LSC los principios de jerarquía, competencia y especialidad por lo que no podrán contradecir lo dicho por los Planes Generales. Así mismo su contenido versa sobre aspectos de ordenación pormenorizada en la acepción dada por el artículo 137 de la LSC.

En este caso, nos encontramos ante un reajuste de la alineación derivado del reflejo del viario existente, ejecutado conforme al Plan Especial El Puertito, tal y como se ha expuesto.

Dada su escasa entidad y tal y como indica el número 4 del mencionado artículo 150 de la LSC, queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental. Tal y como se justifica en los planos que conforman la documentación técnica de este ED, sobre todo el plano 04.00, no se produce aumento del aprovechamiento urbanístico, se mantiene la clasificación de suelo y el trazado de la vía conserva su funcionalidad, aumentando incluso su sección.

2. PROCEDIMIENTO CONFORME LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

El artículo 150.4 de la LSC remite la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle a lo previsto para los planes parciales y especiales.

Así, tal y como prescribe el artículo 147.1 de la LSC, cualquier sujeto, público o privado, podrá elaborar y proponerlos, siendo en este caso el promotor un particular.

En aplicación de lo determinado en el citado artículo la aprobación inicial la hará el órgano competente de acuerdo con la legislación de régimen local, que podrá ser el alcalde o el pleno, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales. Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica.

Al ser este Estudio de Detalle de iniciativa privada, transcurridos dos meses desde la aprobación inicial sin que se haya anunciado la información pública, el promotor podrá cumplimentar ese trámite por sus propios medios, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística. En este caso, la información pública se realizará por plazo de un mes mediante anuncio publicado por el promotor en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia. Las alegaciones se presentarán en el ayuntamiento, pudiéndose consultar la iniciativa y su documentación en las oficinas municipales. Concluido el plazo correspondiente, se tendrá por cumplimentado el trámite de información pública a todos los efectos.

Finalizado el plazo de información pública y de consulta institucional, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Dada su escasa entidad desde el punto de vista ambiental -en los términos establecidos por la legislación básica estatal- y tal y como indica el apartado 4 del mencionado artículo 150 de la LSC, queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental.

En efecto, el apartado 4 del artículo 150 de la LSC establece:

4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.”

En Santa Cruz de Tenerife, a veinte de abril de dos mil veinte.



Por lo tanto, no de modifica la clasificación y el destino urbanístico del suelo.



| Topografía de edificación | |
|--|-----------------------------------|
| Instrumentos de medición: | Estación total |
| Operaciones realizadas: | Medición de longitudes y ángulos |
| Condiciones de adquisición de la precisión por la utilización: | Medición de longitudes y ángulos |
| Ahorro relativo de precisión: | Medición de longitudes y ángulos |
| Condiciones de utilización: | |
| Altera terreno en cuanto a altura: | Altera terreno en cuanto a altura |
| Operaciones realizadas: | Medición de longitudes y ángulos |
| Condiciones de adquisición de la precisión por la utilización: | Medición de longitudes y ángulos |
| Ahorro relativo de precisión: | Medición de longitudes y ángulos |
| Condiciones de utilización: | |
| Altera terreno en cuanto a altura: | Altera terreno en cuanto a altura |
| Operaciones realizadas: | Medición de longitudes y ángulos |
| Condiciones de adquisición de la precisión por la utilización: | Medición de longitudes y ángulos |
| Ahorro relativo de precisión: | Medición de longitudes y ángulos |
| Condiciones de utilización: | |
| Altera terreno en cuanto a altura: | Altera terreno en cuanto a altura |
| Operaciones realizadas: | Medición de longitudes y ángulos |
| Condiciones de adquisición de la precisión por la utilización: | Medición de longitudes y ángulos |
| Ahorro relativo de precisión: | Medición de longitudes y ángulos |

Estudio de Detalle
Documentación gráfica

Proyecto: **Urbanización de la parcela de 1500.00m²**

Propietario: **Jose Ramón Barcina Herran**

Elaborado por: **Salvador José Falcón Garduá**
Ingeniero en Topografía y Geodesia, Colegiado en Santa Cruz de Tenerife, La Gomera y El Hierro.

Escala: **1/300**

Fecha: **2021/06/07**

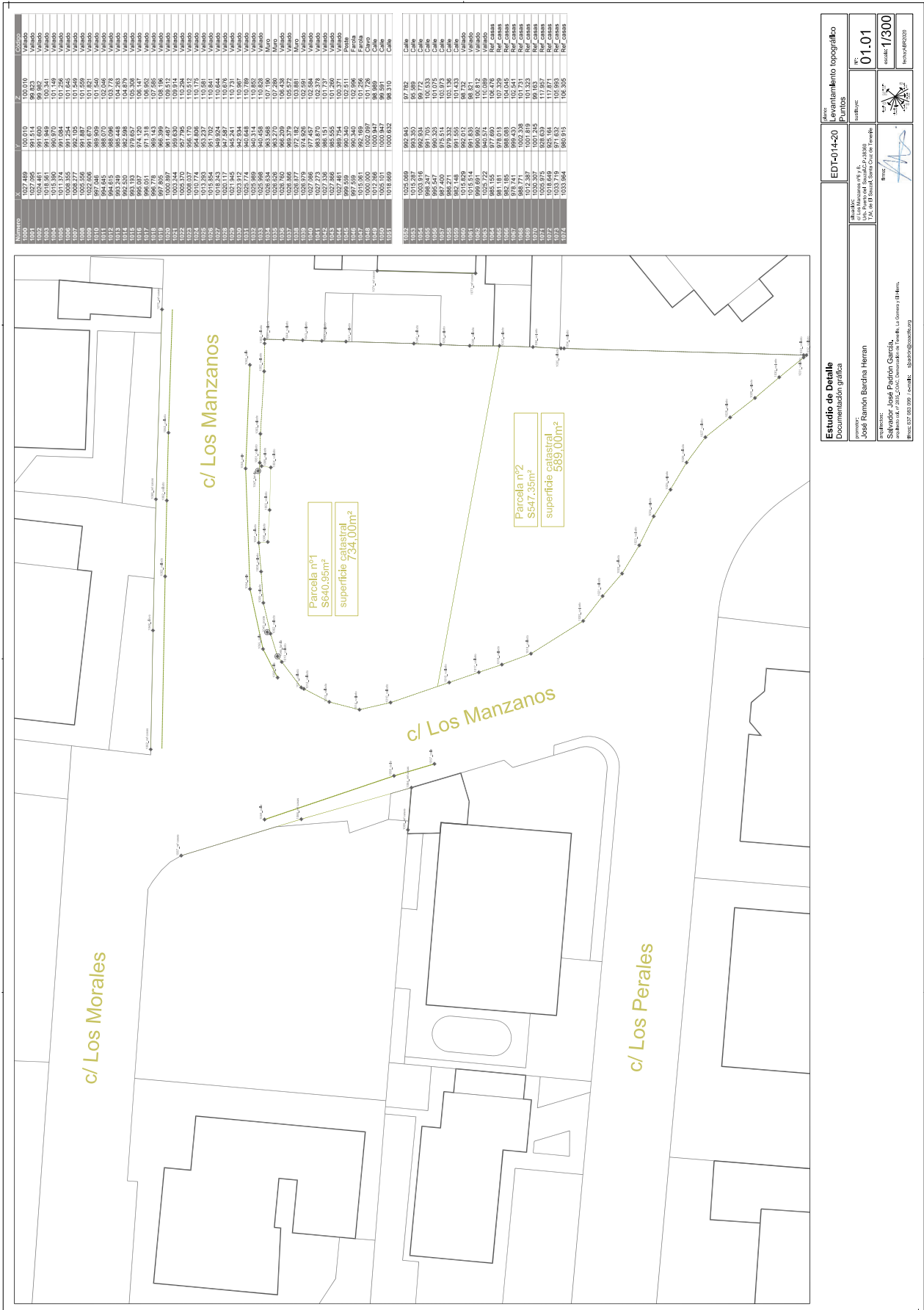
Levantamiento topográfico
Acotado

RF: **01.00**

RF: **01.00**

RF: **01.00**

RF: **01.00**



Estudio de Detalle
Documentación gráfica

Proyecto: José Ramón Barcala Herrán

Escalado: 1:300

Fecha: 07/06/2021

Proyecto: Levantamiento topográfico

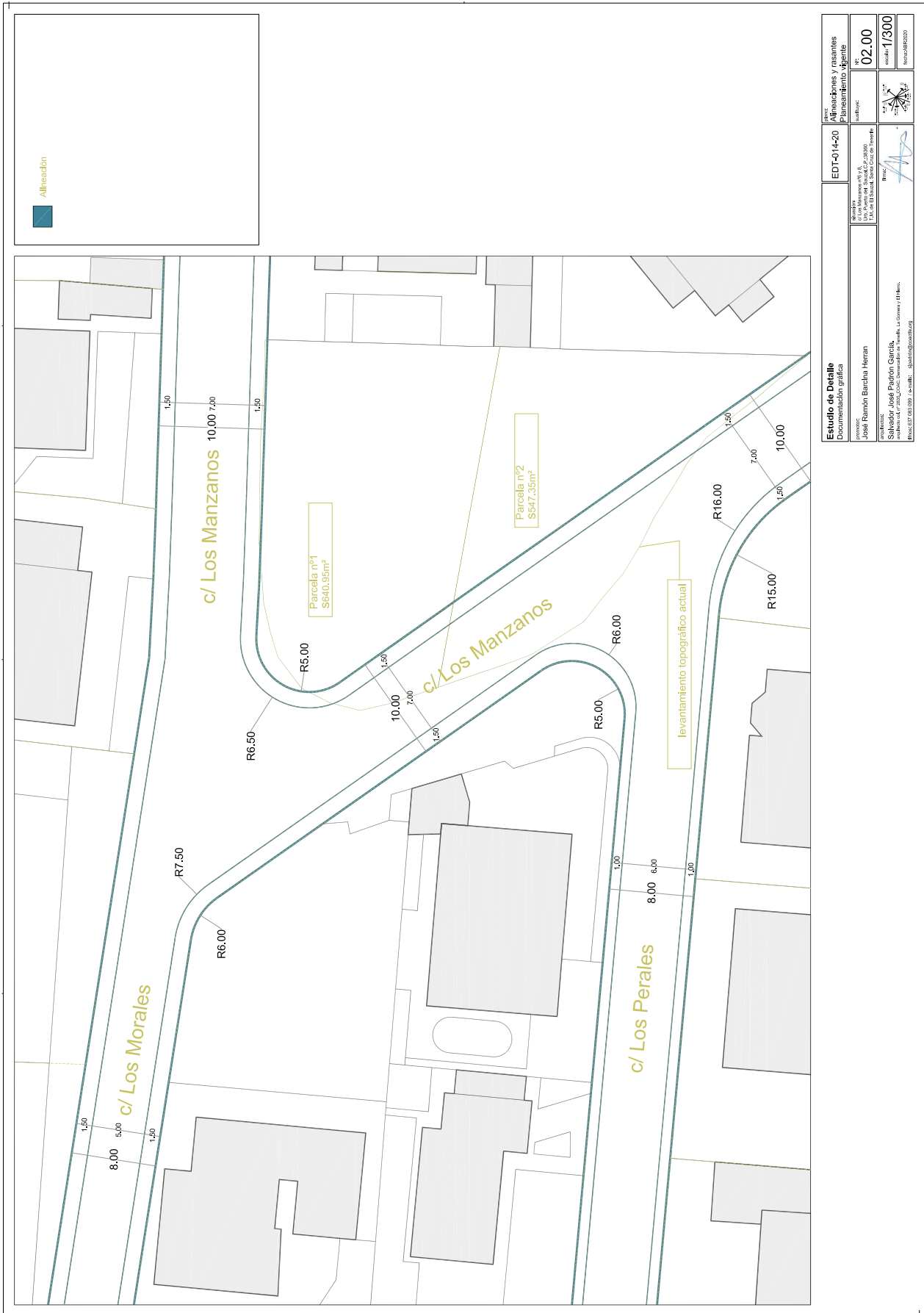
Puntos: 01.01

Escala: 1:300

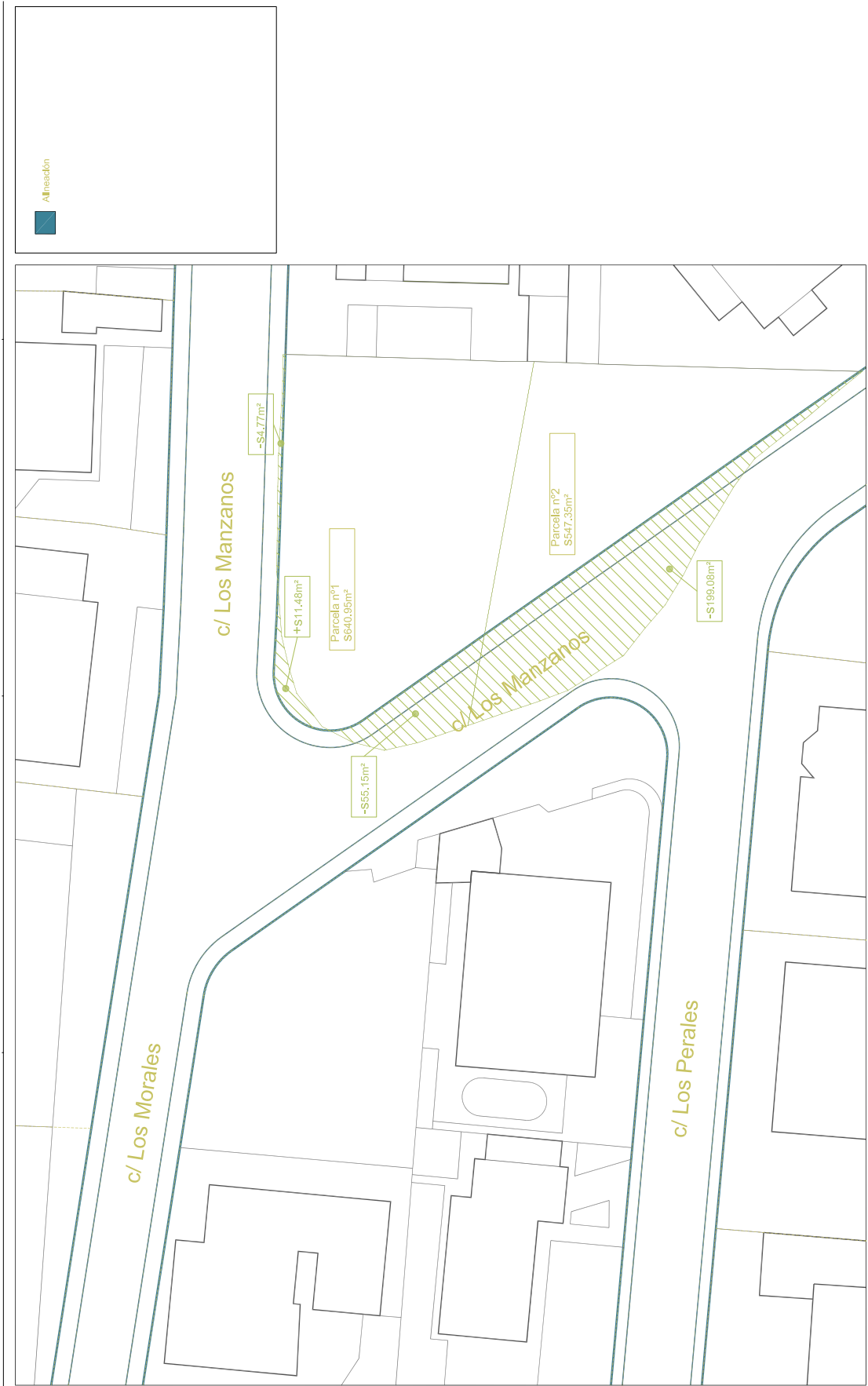
Proyecto: 01/01

Escalado: 1:300

Fecha: 07/06/2021



| | | | |
|--|--|--|--|
| Estudio de Detalle Documentación gráfica | | EDT-014-20 Alineaciones y rasantes Plasmamiento vigente | |
| Proyecto: José Ramón Barcha Herán | | Escala: 1:300 | |
| Autor: Salvador José Padrón García, Ingeniero en Topografía, Colección de Topografía nº 114 del MDT. | | Fecha: 17/06/2021 | |
| Ejecutor: Alfresadon | | Firma: | |



| Referencia catastral | Sup. registral | Sup. catastral | Sup. indicación | Clase de suelo | Sup. afectada (ordenación vigente) | Sup. afectada (ordenación propuesta) | Sup. afectada (ordenación proyectada) |
|----------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Parcela nº1 | 8640,95m² | 734,00m² | 640,00m² | Urbanario | +13,15m² | +11,48m² | +11,48m² |
| Parcela nº2 | 8647,35m² | 590,00m² | 547,30m² | Urbanario | -95,19m² / -4,17m² | -40,65m² / -4,77m² | -40,65m² |
| | | 367,00m² | | Urbanario | -199,08m² | | -40,65m² |

| | | | | | |
|---|--|-----------------------------|--|----------------------------------|--|
| Estudio de Detalle | | EDT-014-20 | | Planificación Urbanística | |
| Documentación gráfica | | Número de expediente: 02.01 | | Escala: 1/300 | |
| Proyecto: José Ramón Barcina Herrán | | Fecha: 15/06/2021 | | Folio: 1/1 | |
| Elaborado por: Salvador José Padón García | | Firma: [Firma] | | Fecha: 15/06/2021 | |
| Aprobado por: [Firma] | | Firma: [Firma] | | Fecha: 15/06/2021 | |

