

ESTUDIO DE DETALLE

Estudio de Detalles de ALINEACIONES”. Término municipal de EL SAUZAL.

Encargo: SEGUNDO BAUTE BAUTE.

Arquitecto Miguel Ángel García Díaz, colegiado número 1386 del C.O.A.C.

Fecha: 31 de mayo de 2019.

ARQUITECTO-MAGMA ARQUITECTURA, MIGUEL ÁNGEL GARCÍA DÍAZ

La Orotava (Tenerife).

1. MEMORIA.

1.1. Agentes intervinientes.

Promotor: Don Segundo Baute Baute.

N.I.F.: **.450.*** *

Calle Real Orotava, número 124-A, Ravelo C.P. 38359, T.M. El Sauzal.

Teléfono 667 625 795.

1.2. Información previa.

1.2.1. Antecedentes:

El 4 de abril de 2018, fue emitida el acta de alineaciones y rasantes por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de El Sauzal, en la cual se nos indicaba que deberíamos obtener la correspondiente alineación y autorización del Consejo Insular de Aguas.

El 4 de febrero de 2019, se emite informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife por el que se nos comunica que la parcela da frente al barranco Molaio, y por lo tanto, podría repercutir en la obras autorizadas al ayuntamiento recogidas en el proyecto de: “MODIFICADO DE URBANIZACIÓN DE LA C/ LOMO PIEDRAS Y CANALIZACIÓN DEL BARRANCO MOLAIO, T.M DE EL SAUZAL”.

Tras varias reuniones con los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de El Sauzal, hemos consensuado la modificación de la alineación que en este documento se plasma, y que resuelve los problemas de propiedad, para su aprobación, por parte de ese Ilustre Ayuntamiento.

1.2.2. Emplazamiento y entorno físico:

La parcela está situada en la calle Lomo Piedras, en el Término Municipal de El Sauzal.

La parcela tiene una superficie escriturada de 600 m²; es de forma irregular, aunque se podría asimilar a un trapecio, y con unas dimensiones aproximadas de 30 m de ancho, por 20 m de profundidad.

La vía a la que da frente, se encuentra pavimentada y cuenta con los servicios básicos. La pendiente en dirección Norte-Sur es bastante pronunciada, entorno al 10%.

1.2.3. Normativa urbanística:

A la edificación le es aplicable el Plan General de Ordenación de El Sauzal, concretamente la referente a la zona de Edificación EAg(2)_2, así como las Ordenanzas Municipales y particulares aplicables en función de su uso característico y ubicación.

1.3. Descripción de la Parcela Urbanística.

La parcela tiene una superficie grafiada, según el plano del levantamiento topográfico, de unos 655 m², medida hasta la línea blanca de la carretera.

Tras emitir los Servicios Técnicos del Ayuntamiento la correspondiente Alineación Oficial, y como se puede constatar en el plano 0,5, la parcela urbanística tendría una superficie de 613,51 m²; siendo la alineación la línea recta que une los puntos:

1. Que se corresponde con el punto que dista 0,62 m de la esquina del muro existente al Sur de la parcela.
2. Que se corresponde con el punto que dista 3,45 m del muro existente al Norte de la parcela.

Con lo que obtendríamos los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie de la Parcela = 613,51 m²

Ocupación (40% Sup.) = 245,40 m²

Edificabilidad (0,8 m²c/m²s) = 490,80 m²

1.4. Descripción de la Propuesta.

Si insertamos la parcela en el proyecto de “Urbanización de la calle Lomo Piedras y Canalización del barranco Molaio”, nos percatamos de que la parcela urbanística, tal y como la define el acta de alineaciones y rasantes, invade parte de la canalización del barranco. Dado los inconvenientes jurídicos que esta situación genera, tanto al Ayuntamiento para ejecutar las obras circunscritas al suelo privado, como a esta parte para poder materializar el aprovechamiento urbanístico, es por lo que, tenemos a bien formular la siguiente propuesta de alineaciones:

- El punto “1” de la alineación dada por el Ayuntamiento se mantendría en el mismo sitio; esto es, a 0,62 m de la esquina del muro existente al Sur de la parcela.
- Y el punto “2”, pasaría a coincidir con el punto “2” del acta de alineaciones dada por el Ayuntamiento; esto es, pasaría de estar a 3,45 m del muro existente al Norte de la parcela, a coincidir con el propio muro.

Con esta modificación de la alineación, nuestra parcela pasaría a tener una superficie edificable de 558,76 m²; con lo que perderíamos 54,75 m² de suelo edificable. Nosotros estamos dispuestos a ceder gratuitamente estos metros a cambio de que se nos respeten los parámetros urbanísticos de la parcela original. Es decir:

Superficie de la Parcela = 558,76 m²

Ocupación (40% x 613.51 m²) = 245,40 m²

Edificabilidad (0,8 x 613.51 m²) = 490,80 m²

El Sauzal, a treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve.

EL ARQUITECTO, Miguel Ángel García Díaz.