

VILLA DE EL SAUZAL**Secretaría****ANUNCIO****6687**

Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha veintinueve de marzo de dos mil diecinueve, se ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle denominado “Manzana 12.4.5 del Área del Suelo Consolidado, A-12 La Primavera El Sauzal”, presentado por D. Franz Rudolf Gilbrin, y que tiene por objeto en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación unificar los retranqueos a linderos en el ámbito de la manzana 12.4.5 para procurar una ordenación homogénea de los volúmenes en el interior de la manzana y cohe-

66651

rencia paisajística y especialmente con el resto de la urbanización, siendo parte del contenido de la parte resolutive la siguiente:

“(…) Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela 27 en la Calle Castaño, término municipal de El Sauzal.

Segundo. Publicar el presente Acuerdo en Boletín Oficial de la Provincia, una vez remitido un ejemplar íntegro al Consejo Cartográfico de Canarias.

Tercero. Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, así como a la oficina técnica municipal.”

**ESTUDIO DE DETALLE**

MANZANA 12.4.5 DEL ÁREA DE SUELO CONSOLIDADO
A-12 LA PRIMAVERA EL SAUZAL.
FRANZ RUDOLF GILBRIN.
ABRIL 2018

ÍNDICE

| | |
|---|--|
| 1.- MEMORIA INFORMATIVA..... | |
| EMPLAZAMIENTO..... | |
| RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD..... | |
| CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO..... | |
| PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA PARCELA..... | |
| 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ORDENACIÓN..... | |
| OBJETIVO..... | |
| PROMOTOR..... | |
| JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE..... | |
| JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA..... | |

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

EMPLAZAMIENTO.



El presente Estudio de Detalle abarca la Manzana 12.4.5 del área del suelo consolidado A-12 La Primavera del término municipal de la Villa del Sauzal. 38.360.

El ámbito de actuación está compuesto por 1 parcela, tiene forma rectangular y una superficie de 750 m² y se encuentra delimitado, según el Plan General de Ordenación, por la calle Castaño en su lindero frontal, por la manzana 12.1 en su lindero lateral izquierdo, por suelo rustico en su lindero lateral derecho y por una parcela de espacio libre ajardinado y área de juegos en su lindero posterior.

En relación a las circulaciones existentes, en el frente de la parcela dando a la calle Castaño, existen dos carriles de sentido opuesto.

La calle discurre con una pendiente media del 2 %, descendiendo hacia el Este.

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD.

La Manzana 12.4.5 objeto del presente Estudio de Detalle está compuesta por 1 parcela catastral.

- Parcela:
 - o Propiedad: Franz Rudolf Gilbrin
 - o Referencia catastral:9007127CS5580S
 - o La superficie total de la parcela es de 750 m².
 - o En el estado actual se encuentra como solar sin edificar.
 - o Limita al Norte con espacio reservado para ajardinado y area de juegos, al Este con suelo rustico, al Sur con Calle Castaño y al Oeste con Manzana 12.1.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

Se recoge en este apartado la información relativa a la parcela que conforman el ámbito del estudio de detalle.

La manzana 12.4.5 no esta edificada y no existe vegetación relevante, ni canalización de aguas ni otras infraestructuras.

La Calle Castaño en la actualidad cuenta con todas las infraestructuras y servicios necesarios.

PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA PARCELA.

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Clasificación del suelo | Suelo urbano consolidado |
| Zona de edificación | CJy(2) |
| Instrumento de Ordenación | Plan General |
| Superficie Mínima de Parcela | 350 m ² |
| Círculo inscribible mínimo (diámetro) | 15 m |
| Separación a Mínima lindero Posterior | 5 m |
| Separación a Mínima lindero Lateral | 3 m |
| Separación Mínima entre edificaciones | 3 m |
| Dimensión Horizontal Máxima | 30 m |
| Porcentaje Máximo de ocupación | 33 % |

La ocupación bajo cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.

| | |
|---|--|
| Coefficiente de Edificabilidad | 0,6 m ² c/ m ² c |
| Altura Máxima en número de plantas | 2 plantas |
| Altura de la edificación en unidades métricas | 8,44 m |

Obtenido con la formula:
 $H_{max} = 1,4 + 3,8 + 3,24(n-1)$
 siendo n el número máximo de plantas autorizadas

Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:

Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir, no significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.

Las condiciones urbanísticas que le son aplicables son aquellas que vienen reguladas en el Plan General de Ordenación de El Sauzal en el Capítulo Tercero: Condiciones particulares de la zona Residencial en Tipología Ciudad Jardín.



PLANO DE INFORMACIÓN DEL PGO

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ORDENACIÓN.

OBJETIVO.

El objetivo del promotor del presente estudio de detalle es el de tratar de unificar los retranqueos a linderos en el ámbito de la manzana 12.4.5 para procurar una ordenación homogénea de volúmenes en el interior de la manzana y coherencia paisajista y especialmente con el resto de la urbanización .

PROMOTOR.

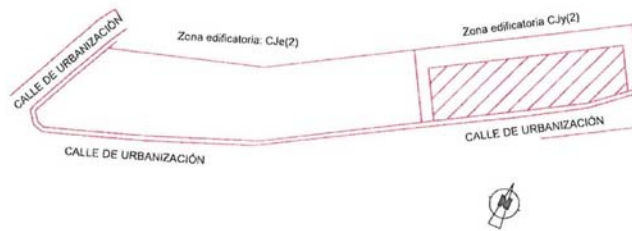
El presente Estudio se redacta por encargo de Franz Rudolf Gilbrin como propietario único de la citada manzana con referencia catastral 9007127CS5580S

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo a lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias art.140 y art.150 y en el Plan General de Ordenación de El Sauzal (Aprobación Definitiva Subsanción Deficiencias COTMAC octubre 2010).

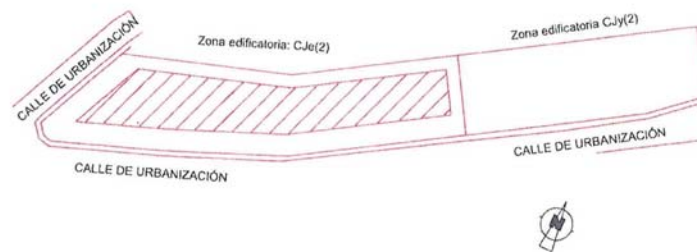
JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El presente Estudio de Detalle propone unificar el valor de los linderos en el ámbito de la Manzana 12.4.5 con la de toda la urbanización La Primavera. Según la norma urbanística la zona edificatoria CJy(2) no tiene separación mínima al lindero frontal con lo cual la edificación se podría adosar al límite de la parcela y por el contrario tendría una separación de 5 metros en su lindero posterior, según se refleja en dibujo D1.



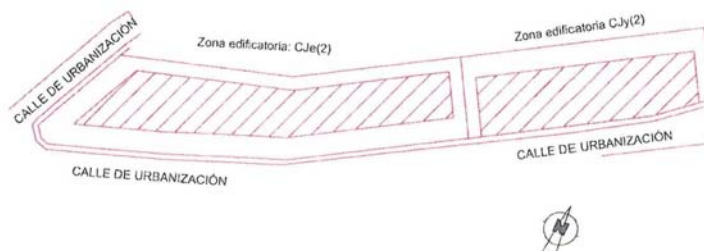
D1 Linderos Manzana 12.4.5 según normativa

Si se aplica la normativa en la zona edificatoria colindante la CJe(2), que es la misma que tiene toda la urbanización Primavera, daría como resultado que una edificación en su lindero frontal se tendría que separar mínimo 5 metros, en los laterales 3 metros y en el posterior 3 metros, según se refleja en dibujo D2.



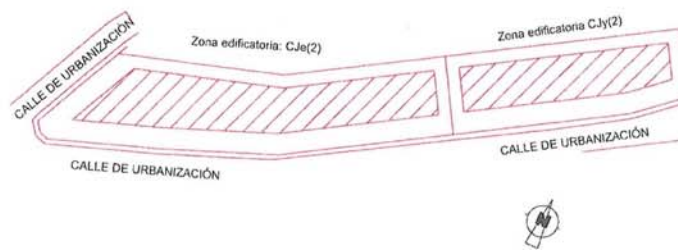
D2 Linderos Manzana 12.1 según normativa

Si se hace comparativa de las dos Zonas edificatorias quedaría patente el desorden en la zona de edificación CJy(2) que es por lo que se hace el estudio de detalle, según se refleja en D3.



D3 Comparativa Manzanas 12.1-12.4.5

El estudio de detalle sólo pretende ordenar los volúmenes dentro de las determinaciones establecidas por el PGO, cumpliendo en todo momento la volumetría ordenada desde el mismo, unificando para toda la urbanización los mismo criterios para los linderos, según se refleja en D4 y D5.



D4Propuesta de linderos en Manzana 12.1-12.4.5



D5 Retranqueos a linderos acotados en Planeamiento

CONCLUSIÓN.

El estudio de detalle propone que la Manzana 12.4.5 tenga los mismos linderos que el resto de la urbanización:

Separación mínima a Lindero Frontal: 5m

Separación mínima a Lindero Posterior: 3m

Separación mínima a Lindero Lateral: 3m

Con ello se consigue una ordenación homogénea de volúmenes en el interior de las Manzanas consiguiendo una coherencia paisajística en toda la Urbanización.

Fdo:MANUEL ALEXIS HERNÁNDEZ LUIS

Se pone de manifiesto que el Documento íntegro se encuentra en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Sauzal <https://elsauzal.sedelectronica.es/>.

En la Villa de El Sauzal, a 24 de abril de 2019.

El Alcalde, Mariano Pérez Hernández, firmado electrónicamente.