

LA GUANCHA**A N U N C I O****4794****130909**

Mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de La Guancha, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de julio de 2018, se aprobó definitivamente el “Estudio de Detalle de vial a ejecutar entre la Avenida XXV de Noviembre y el Camino El Roque, en el Barrio de Santa Catalina de este término municipal”, que tiene por objeto modificar la rasante de la parte final de la Calle El Roque y del viario previsto en el Planeamiento que se encuentra sin ejecutar, situado entre la Avenida XXV de Noviembre y el Camino El Roque.

ESTUDIO DE DETALLE VIARIO A EJECUTAR

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 ANTECEDENTES.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de analizar la vía rodada propuesta en el planeamiento entre la Avenida XXV de Noviembre y el Camino El Roque, y hacer una propuesta alternativa a la solución de la misma.

Esta necesidad nace durante el proceso de redacción del proyecto para la construcción de una nave industrial en una de las parcelas limítrofes con esta futura vía (en adelante, nave de FEDES), tras ser realizado un exhaustivo levantamiento topográfico de esta parcela y su entorno inmediato.

Hay que tener en cuenta que ya se encuentra edificada la otra parcela que quedaría delimitada por esta (en adelante, nave de MAYCO) añadiendo un condicionante de contorno aún más fuerte al desarrollo de la misma.

Tras un primer Estudio de Detalle cuya tramitación finalmente fue desistida, se ha llegado a un acuerdo entre los colindantes para la presentación de nuevo Estudio de Detalle que amplía en parte el ámbito de estudio incluyendo parte del Camino El Roque para una mejor resolución del mismo.

El presente Estudio de Detalle, cuenta con los siguientes antecedentes:

- **4 de FEBRERO de 2015:** Firma del contrato para "Redacción de Proyecto de Ejecución de Nave Industrial de Almacenamiento", a desarrollar en la Avenida XXV de Noviembre, 45, La Guancha.

- **10 de MARZO de 2015:** Se emite por parte del Ayuntamiento de La Guancha informe urbanístico y licencia de alineaciones y rasantes, en respuesta a la solicitud hecha por los interesados.
- **24 de MARZO de 2015.** Ante la compleja orografía y algunas discrepancias entre las superficies recogidas en los diversos documentos, se realiza un exhaustivo levantamiento topográfico de la parcela y del entorno inmediato sobre el que se realiza el Proyecto Básico de la Nave y el presente Estudio de Detalle.
- **FEBRERO de 2016.** El proyecto básico para la nave obtiene el informe favorable para la concesión de la licencia administrativa, en proceso administrativo de aprobación.
- **26 de FEBRERO de 2016.** Se entrega por registro de entrada con número 1214 un primer estudio de detalle para solventar la situación particular de esta vía
- **18 de ABRIL de 2016.** Obtenido el número de expediente 2016000193. Se requiere al promotor para que aporte más información al respecto de las cotas de las rasantes
- **29 de ABRIL de 2016.** Se aporta Adenda al Estudio de Detalle en respuesta al requerimiento anterior, con número de registro de entrada 2799.
- **18 de SEPTIEMBRE de 2017.** Se presenta escrito desistiendo de la tramitación del Estudio de Detalle solicitado, con número de registro de entrada 5790.

1.2 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO.

Se localiza en la zona industrial de Santa Catalina, en la parte baja del Término Municipal de La Guancha, provincia de Santa Cruz de Tenerife. CP:38441. Se trata de una vía vinculada un suelo de carácter industrial, que une la vía principal con el camino que discurre por la parte alta de la loma.

La topografía es un elemento a destacar del entorno, ya que existe un importante desnivel hacia el oeste de la vía. Es en esta calle donde comienza a subir el desnivel hacia el oeste, lindando tanto con la parcela del proyecto como con la nave existente de Mayco a la que debe dar acceso.



Foto aérea de situación.



Vista de la estructura Catastral del entorno.

El viario se desarrolla en parte sobre suelo de dominio público y en parte con la cesión que se debe realizar desde la parcela con número de referencia catastral 7520719CS3472N correspondiendo con el total de la nave futura.

FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL



Vista desde el oeste hacia abajo en el desnivel



Vista desde el este hacia arriba en el desnivel



Vista de la medianera de la futura nave



Vista del desnivel completo

1.3 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

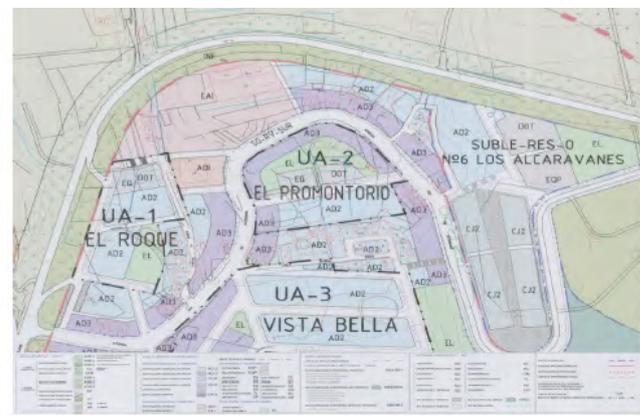
Para el presente proyecto, es de aplicación en cuanto a Normas Urbanísticas, el Plan General del municipio de La Guancha, aprobado definitivamente el 20 de julio de 2006 y subsanaciones el 18 de enero de 2008 (Texto Refundido) por La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, y publicado el acuerdo en el BOC de fecha 14 de febrero de 2008, y el textot íntegro en el BOP nº 49 de 10 de marzo de 2008.

El suelo se encuentra clasificado como URBANO en dicho Plan General de Ordenación. Esta calle responde a una vía rodada TIPO E con una sección de 7 metros, dejando 1,5 metros de retranqueo con la nave de MAYCO. En el primer gráfico adjunto se hace el desarrollo en planta de acuerdo con todos los datos recabados del informe urbanístico, de las alineaciones y rasantes y del levantamiento topográfico.

1.4 REGLAMENTOS URBANÍSTICOS PARTICULARES

El estudio de detalle cumple los parámetros, según todas las ordenanzas particulares aplicables, limitándose a desarrollar en profundidad la ejecución del planeamiento.

Asimismo será de aplicación todo lo establecido en las Normas Generales, Normas Pormenorizadas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente al municipio de Granadilla, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento referidos a las obras de nueva construcción.



Plano de categorización del suelo.

1.5 SUPERFICIES COMPUTABLES A EFECTOS URBANÍSTICOS:

No se modifican ni superficies ni aprovechamientos respecto a los planteados en el planeamiento, incidiendo únicamente en caracteres volumétricos y de alineaciones.

1.6 ESTUDIO DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO:

El objeto principal de esta actuación es la Redacción del Estudio de **Detalle para un Viario a Ejecutar** en la zona industrial de Santa Catalina en el Municipio de La Guancha, siguiendo las determinaciones marcadas por parte del plan general y acorde con las volumetrías de las naves existentes y proyectadas.

La realidad física del entorno revela que entre las dos vías que han de ser unidas por esta nueva calle hay un importante desnivel a ser salvado en una corta distancia, resultando tras el levantamiento topográfico, que la calle tendría una pendiente de aproximadamente del 25%. Atendiendo a los condicionantes para el acceso a la nave de MAYCO, que nos marca una rasante obligatoria para darle acceso, el tramo central se situaría con una pendiente del 31% (línea azul) e incluso superior.

Hay que tener en cuenta que el entorno al que va a dar servicio es fundamentalmente industrial, limitando dos parcelas de este uso. Los requerimientos para las vías en este entorno, que deberían servir a vehículos pesados, hace que esta solución sea aún más inadecuada que si se tratara de un tráfico más ligero.

Cabe señalar que esta calle planteada también da salida al último tramo del Camino El Roque, que sirve en sus tramos anteriores a uso residencial tanto en lado naciente de la vía como el propuesto por el ordenamiento a poniente en la UA-1 EL ROQUE.

Sin embargo este uso residencial, ya tiene salida y conexión entre la Avenida XXV de Noviembre y el Camino El Roque, en una calle de nueva ejecución en el lateral del conjunto de viviendas de reciente construcción, por lo que su uso será, efectivamente, bastante limitado. Además el Camino El Roque en la parte alta con la conexión antes mencionada, el planeamiento dibuja una playa de aparcamientos en este último tramo casi a modo de fondo de saco.

La calle propuesta a la que se hace alusión en este estudio de detalle, por tanto, lo que hace es convertir a la nave de MAYCO una manzana independiente, nave que por sus características y cómo está situada, tiene su uso y accesos por su fachada a la Avenida XXV de Noviembre, y en concreto en el tramo ya ejecutado de la vía que nos ocupa. Por tanto se considera que la Avenida XXV de noviembre es la que vertebrará todo el uso industrial de la zona y la de más sección del entorno.

Cabe destacar un elemento más de esta propuesta en el entorno. El trazado de la nueva vía es limítrofe con la nave de MAYCO, dejando entre la nave y el vial un retranqueo 1,5 metros. Quedaría la nueva calle según el trazado propuesto en planeamiento, ocultando en proyección parte de la fachada norte de dicha nave.

Si analizamos los condicionantes urbanísticos para la intervención en la nave de FEDES, nos encontramos con que esta nueva calle subiría apoyándose en dos muros de contención, uno a cada lado necesarios para cumplir con los retranqueos de las naves y que las mismas sean funcionales.

De esta manera esta calle no daría acceso en sus aceras sino a sendos desniveles en caída, de hasta 5 metros, con sus correspondientes vallados perimetrales de las naves. Estos espacios generados, en el caso de la nave de MAYCO sería de apenas 1,5 m. de ancho, lo que genera un espacio a modo de patio inglés, además de los importantes condicionantes técnicos y económicos de una ejecución tal.

El alcance de los estudios de detalle viene recogido en el Artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que a continuación se expone:

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.

A la vista de la problemática anteriormente expuesta, y lo recogido en este artículo, será el Estudio de Detalle la figura urbanística a al que acudiremos para tratar de resolver el conflicto que se produce a la hora de desarrollar el planeamiento tanto con la nave existente de MAYCO como con las alineaciones y rasantes que se pretenden para el nuevo proyecto de FEDES.

2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES

Lo que se propone es, sin cambiar la ordenación del entorno, redefinir las cotas de la vía tipo E de 7 metros rodada (nueva vía) y de la vía tipo M de 8 metros rodada (prolongación de Camino el Roque), para salvar el importante desnivel.

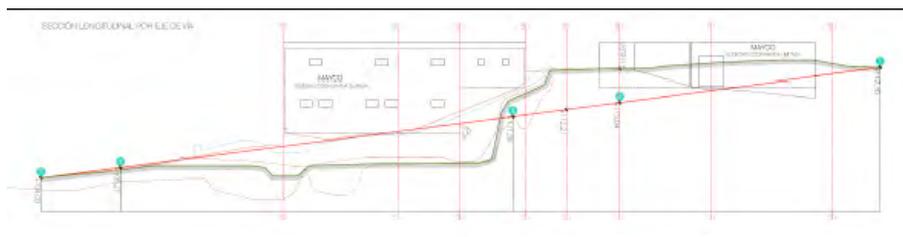
De esta manera, la nueva vía no desemboca en la cota actual del camino el roque, sino unos 5 metros más abajo. Este nuevo nivel se salva en el propio Camino El Roque por la linde oeste o superior de la nave de MAYCO desde el actual cruce con al calle de reciente construcción.

Esto lo que produce es que el desnivel se salva en una distancia mayor haciendo una L alrededor de la nave existente, y dejando la solución con una pendiente más adecuada para su uso, que como ya se ha comentado, igualmente se considera no fundamental.

De esta manera se mantendrían las formas de las manzanas, superficies, retranqueos y alineaciones, pero dando una solución más acorde a la realidad física del entorno al plantear unas rasantes acordes con la realidad existente..

La propuesta se basa en que el desarrollo de la vía se ajuste lo más posible al perfil actual, minimizando las actuaciones y permitiendo que la nave de MAYCO mantenga su fachada norte con la menor interferencia en proyección posible.

Esta propuesta se circunscribe exclusivamente a las alineaciones y rasantes de la vía, quedando pues a expensas de ser desarrollada en su correspondiente proyecto de urbanización la definición precisa de la ejecución de la misma.



Vista Longitudinal del nuevo trazado

El desarrollo definitivo de la misma se realizará en al menos dos fases diferenciadas, debido a los diferentes propietarios y promotores de este documento. Por lo tanto el objetivo del Estudio de Detalle es ordenar urbanísticamente este entorno para dar cabida a la solución planteada.

La primera fase será la del tramo de la vía tipo E entre la Avenida XXV de noviembre y la Calle El Roque, promovida por FEDES Ascensores, S.L.U., promotor a su vez de este Estudio de Detalle y de la nave que obtuvo licencia para ser ejecutada en la parcela colindante, al ser el propietario del suelo.

El resto del tramo tendrá que ser ejecutado de acuerdo a los propietarios del mismo que incluirá al propio Ayuntamiento, en el momento en que estos decidan realizar la intervención y con la fórmula administrativa que se considere.

2.2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

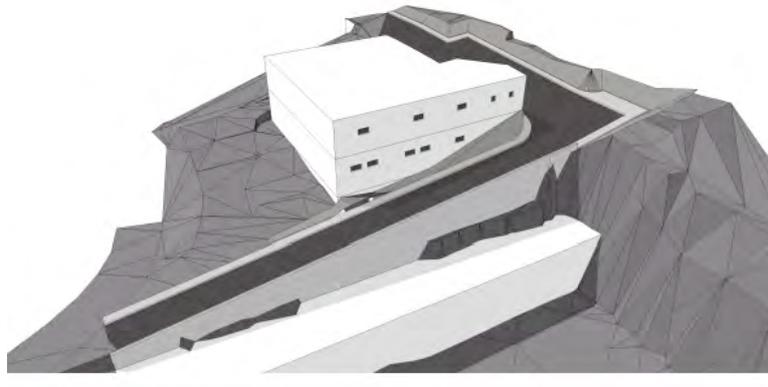
De acuerdo a lo recogido en el artículo 140 de la nueva ley de suelo, en el contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística se recoge en su punto 3 el siguiente:

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística [...]

El objeto del estudio de detalle es precisamente mejorar la accesibilidad y la integración en el terreno existente del viario a ejecutar con respecto a la propuesta del planeamiento.

Ajustando rasantes y encajando las alineaciones con el levantamiento topográfico se consigue una solución mucho más acorde a la realidad del importante desnivel y permite que tanto las naves de MAYCO como la futura de FEDES queden encajadas en el entorno.

De esta manera se minimizan los efectos que suponía un viario de más del 25% de pendiente y los muros de contención que generaba así como los problemas en la fachada norte de la nave de MAYCO, mejorando el entorno ya de por sí difícil.



Vista Longitudinal del nuevo trazado

3 FECHA Y FIRMA

Este documento forma parte del Estudio de Detalle
Viario a Ejecutar
En Santa Cruz de Tenerife
Octubre de 2017
Estudio FUNCIONALL, S.L
C.I.F.: B76733476

El presente documento es copia de su original del que es autor Estudio FUNCIONALL, S.L.. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor, quedando totalmente prohibida la modificación unilateral del mismo.

ÍNDICE DE PLANOS

CÓDIGO DESCRIPCIÓN FORMATO ESCALA

PLANOS DE INFORMACIÓN

1 G-1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. REF. A PLANEAMIENTO DIN-A1 VARIAS

2 G-2 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 1. DIN-A1 1/100

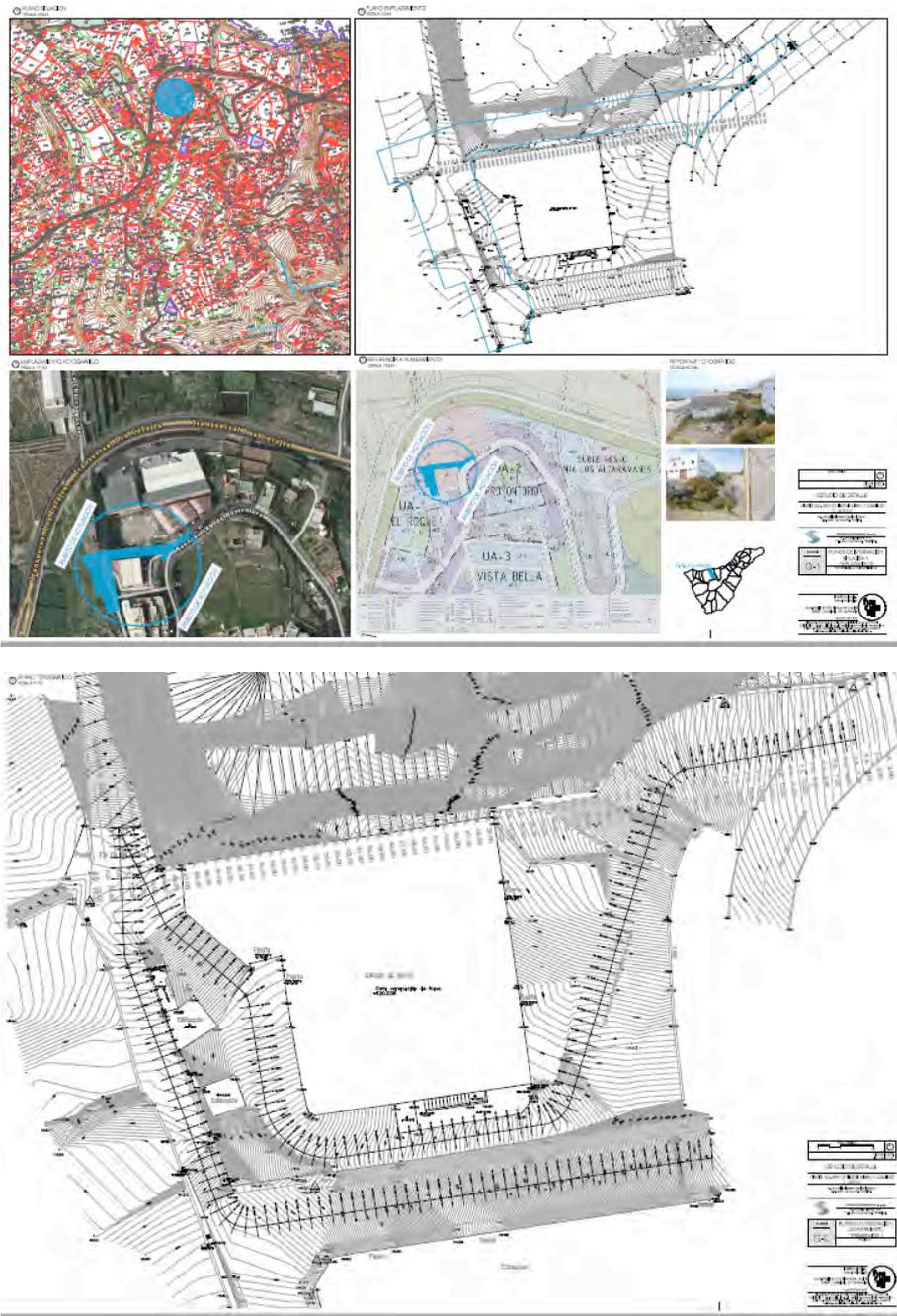
3 G-3 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 2. DIN-A1 1/150

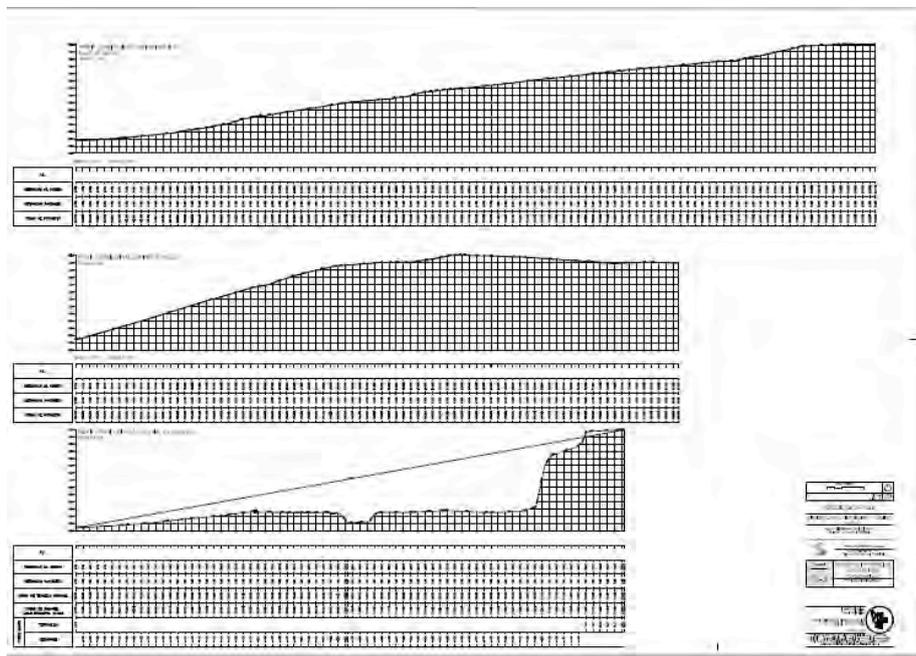
4 G-4 PARCELACIÓN CATASTRAL DIN-A2 1/200

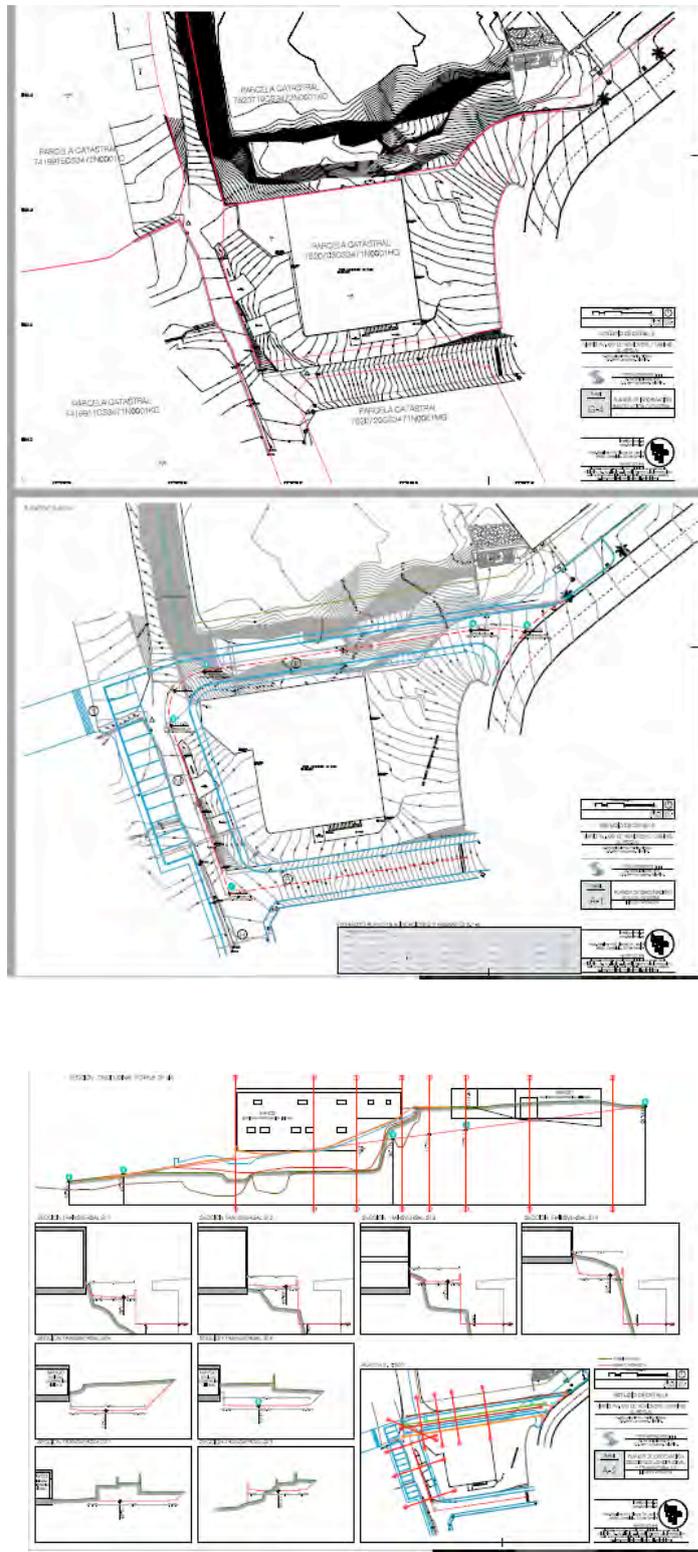
PLANOS DE ORDENACIÓN

4 A-1 PLANTA GENERAL. NIVELES Y ACOTADOS DIN-A2 1/200

5 A-2 SECCIONES LONGITUDINAL Y TRANSVERSALES DIN-A2 1/200







La Guancha, a 10 de agosto de 2018.

El Alcalde-Presidente, Antonio Hernández Domínguez.