

CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Sesión del día 11 de abril de 2017, de carácter extraordinario.

TESTIMONIO:

- 1.- EXPEDIENTE RELATIVO A ESTUDIO DE DETALLE PARA PROYECTO DE VIVIENDA EN LA CALLE PEDRO MODESTO CAMPOS (PARCELA 1G) A LOS EFECTOS DE SU APROBACIÓN INICIAL.

Visto el expediente nº **2016/6348** relativo al Estudio de Detalle, de la **Parcela 1-G** del ámbito 4.4.4 manzanas centrales 4 y 1 dentro del área de ordenación urbana 4.4 **Cabo Llanos**, promovido por la entidad **BUILDINGCENTER, S. A. U., C. I. F. N° A-63106157**, son de apreciar los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha **23 de Noviembre de 2016** se presenta proyecto de Estudio de Detalle de la **Parcela 1-G** del ámbito 4.4.4 manzanas centrales 4 y 1 dentro del área de ordenación urbana 4.4 **Cabo Llanos**, promovido por la entidad **BUILDINGCENTER, S. A. U.** El **9 de febrero de 2017**, se presenta un anexo con subsanaciones sobre erratas en la memoria del primer documento registrado y con fecha **24 de febrero de 2017**, se presenta un documento refundido que incluye las subsanaciones antes citadas.

Segundo.- Examinada la documentación aportada, se ha emitido, por el Servicio de Planeamiento y Gestión, con fecha **14 de marzo de 2017**, informe técnico del tenor literal siguiente:

“ASUNTO:

**INFORME TÉCNICO SOBRE LA PROPUESTA PRESENTADA DE UN ESTUDIO DE DETALLE
SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA PARCELA 1-G DEL ÁMBITO 4.4.4
MANZANAS CENTRALES 4 Y 1 DENTRO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA 4.4
CABO LLANOS**

1. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

La parcela objeto del informe según el vigente Plan General publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 19 de junio de 2.014 está situado en el Área de Ordenación (AE): 4 Franja Costa Sur; Área de Ordenación Urbana (AOU): 4.4 Cabo Llanos, Ámbito (AMB): 4.4.4 Manzanas Centrales 4 y 1, en suelo urbano consolidado ordenado (SUCO) y con uso residencial colectiva (RC). Dicha parcela se ordena con una tipología abierta específica Ae-39, que como otras similares, establece una parcela mínima. En este caso de 1.241 m²s. Esta tipología de Edificación Abierta Específica, según se recoge en la normativa, en el apartado 4 del artículo 4.4.9, se aplica para resolver ordenaciones singulares, y, por lo general, será obligatoria la realización de un Estudio de Detalle para el desarrollo de las mismas, si así se establece en la Ficha de las Condiciones Particulares de la Zona de Edificación.

En la ficha de la Ae-39, se recoge la obligatoriedad de la formulación previa de un Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle según se recoge en el artículo 38 del DL 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, tendrán por objeto completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones y las rasantes y los volúmenes.

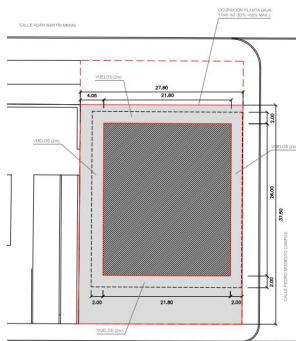
Según el planeamiento vigente, se consideran unidades urbanas equivalentes a manzanas, las parcelas en Zona de Edificación Abierta Específica, tal y como recoge el Artículo 3.1.4 de las Normas de Ordenación Estructural.

2. OBSERVACIONES:

Con fecha de 23 de noviembre de 2016, se ha presentado un documento técnico de Estudio de Detalle por parte de Building Center S.A. como promotor para la parcela 1-G de Cabo Llanos. Posteriormente, y con fecha de 9 de febrero de 2017, se presenta un anexo con subsanaciones sobre erratas en la memoria del primer documento registrado.

Con fecha 24 de febrero de 2017, se aporta documento refundido que incluye las subsanaciones antes citadas. Este es el documento sobre el cual se redacta el presente informe.

La propuesta presentada recoge todas las determinaciones que se relacionan en la ficha de la tipología abierta específica Ae-39.



Ae-39	Nombre:	Abierta específica 39	Parcela 1-G en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m ²):	1.241	
	Círculo inscribible mínimo (m):	No Procede	
	Ocupación máxima (%):	85	
	Edificabilidad máxima (m ²):	Residencial: 6.688,50 Total: 6.688,50	
	Altura máxima en plantas:	11	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.	
	Observaciones:	<ul style="list-style-type: none"> •Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.) •Se permite el adosamiento en planta baja y primera a la parcela 1 -D. •La superficie máxima edificable en planta será de 1.000 m². 	

La propuesta presentada plantea mantener la alineación de la planta baja del edificio contiguo, con tal de dar carácter de continuidad a la manzana por ambas calles, resultando una superficie ocupada total de 1.045 m², equivalente al 83 % de la parcela que es inferior al 85% establecido en la ficha de la tipología Ae-39.

Hay que tener en cuenta que se cede suelo de la parcela para la ampliación de la calle Pedro Modesto Campos hasta una anchura de 15m con lo que se determina una parcela resultante de 1.255 m² por encima de la parcela mínima indicada en la ficha de la tipología Ae-39.

Se ha constatado el cumplimiento de los parámetros que se regulan a través de un estudio de detalle.

Se adjunta de nuevo el Cuadro con la subsanación de la errata:

RESUMEN PARAMETROS URBANISTICOS		
	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
PARCELA MINIMA	1.241 m ²	1.255 m ²
ALTURA MAXIMA (PLANTAS)	11	11 (PB+10)
ALTURA REGULADORA	38,40 m	38,40 m
OCUPACIÓN	MAX. 85 % (1.054,85m ²)	83% (1.045 m ²)
EDIFICABILIDAD	MAX. 6.688,50 m ²	6.688,50 m ²
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE (POR PLANTA)	MAX. 1.000 m ²	566,8 m ²

3. CONCLUSIÓN:

Se informa **favorablemente** esta propuesta de Estudio de Detalle, la cual se ajusta al planeamiento vigente”.

FUNDAMENTO DE DERECHO

PRIMERO.- El Art. 25.2 a) de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye a los Municipios entre otras competencias la de Urbanismo en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas. Dentro de esta última se incluye,

Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística; en el concreto ámbito de Canarias el parámetro normativo de esta materia viene dado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante (TRLOTC), en lo referente al Planeamiento debe complementarse con el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante (RPIOSPC).

SEGUNDO.- Conforme a la potestad de autoorganización reconocida en el Art. 4 a) de la Ley 7/85 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto por los Art. 85 bis del citado texto normativo, y 7 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, atribuyó en régimen de descentralización funcional el ejercicio de las funciones vinculadas a la materia urbanística al Organismo Autónomo Local, "Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife".

TERCERO. En virtud del artículo **38.1 y 2 del TRLOTC**, los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes
- b) Los volúmenes.

Asimismo los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- Modificar el destino urbanístico del suelo
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo
- Proponer la apertura de vías o uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen

- Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres
- Aumentar la ocupación del suelo, las altura máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad del uso
- Establecer nuevas ordenanzas

CUARTO.- Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderán a los Ayuntamientos (**Art. 38.3 del TRLOTENC y Art. 87 del RPIOSPC**).

QUINTO.- El Estudio de Detalle tiene la consideración de un instrumento de ordenación urbanística y como tal deberá ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, así como a las determinaciones de los Planes Generales (**Art. 9 y 31.2 del TRLOTENC**)

SEXTO.- De conformidad con el **artículo 43.2 párrafo cuarto del TRLOTENC**, los Estudios de Detalle quedan excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental.

SEPTIMO.- El Reglamento de procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento Canarias aprobado por el **Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en su artículo 87** establece:

Su aprobación inicial y definitiva corresponde al Ayuntamiento, debiendo cumplirse el trámite de información pública y, cuando proceda, la simultánea audiencia a los interesados.

Serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados **5, 6 y 7 del artículo 83 del citado Reglamento**.

OCTAVO.- De conformidad con el **artículo 83. 5 del Reglamento de procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento Canarias**, en los Estudios de Detalles se deberá dar

audiencia expresa, por plazo simultáneo al trámite de información pública, a todos los titulares de derechos de propiedad sobre el suelo y otros bienes inmuebles localizados en el ámbito o sector objeto de ordenación excepto al promotor.

El promotor deberá aportar a la Administración Municipal relación de los propietarios afectados, indicando la superficie del suelo o porcentaje de la propiedad sobre el total del suelo ordenado, datos de identificación de cada uno y dirección a la que notificarles el trámite de audiencia.

En el presente caso existe un único propietario BUILDINGCENTER, S. A. U., Finca Registral número 13.633, Tomo 2.025, Libro 423 al folio 111.

NOVENO.- El plazo de información pública es de UN MES de conformidad con el artículo 30. 3 del Decreto 55/2006, de 9 mayo por el que se aprueba el **Reglamento de procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento Canarias**

DECIMO.- A tal efecto se publicará el anuncio en el Diario Oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física y jurídica pueda examinar el expediente o la parte del mismo que se acuerde de conformidad con el Art. **83.2 Ley 39/2015, de 1 de octubre** en relación con el artículo **70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril**, de Bases de Régimen Local.

UNDECIMO.- La aprobación inicial del Estudio de Detalle, cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular, solo podrá denegarse por razones de legalidad **(Art. 43.2 del TRLOTENC)**

DECIMOSEGUNDO.- De conformidad al **artículo 8 f) de los Estatutos del Organismo Autónomo Local "Gerencia Municipal de Urbanismo"** corresponde al **Consejo Rector** la aprobación que no ponga fin a la tramitación municipal de los instrumentos de planeamiento urbanísticos de

desarrollo y demás instrumentos de ordenación prevista en la legislación urbanística.

Asimismo en virtud del artículo **127.1 c) de la Ley de Bases de Régimen Local corresponde a la Junta de Gobierno Local** la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno

A la vista de los antecedentes y expuestas las pertinentes consideraciones jurídicas, el Consejo Rector acordó elevar el presente expediente a la Junta de Gobierno Local a los efectos de que adopte el Acuerdo siguiente:

- 1.- Aprobar inicialmente el proyecto de referencia y someter el expediente a informa pública por plazo de un mes, previa inserción del oportuno anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en un diario de mayor tirada y en el Tablón de Anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.
- 2.- Notificar el presente acuerdo a la entidad interesada.

RESOLUCIÓN: 11-4-2017
Cúmplase
EL CONSEJERO DIRECTOR,

LA SECRETARIA DELEGADA,