



Ayuntamiento de Hermigua

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Expte: 699/2024

ASUNTO: "PARMÁMETROS MÍNIMOS EXIGIBLES A LAS PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDAS SOCIALES"

A través de la Alcaldía de este Ayuntamiento se dispone que emita un informe que haga referencia a los parámetros mínimos exigibles a aquellas parcelas susceptibles de ser destinadas a la ejecución de viviendas sociales, por lo que el Técnico Municipal que suscribe emite el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Que el ayuntamiento de Hermigua tiene la necesidad de identificar parcelas edificables de suelo urbano de forma que absorban buena parte del crecimiento futuro residencial, con la finalidad de ofrecer suelo para viviendas de protección pública en condiciones óptimas de urbanización y nivel de dotaciones.

SEGUNDO. Que bajo estas premisas, descartaremos aquellas parcelas clasificadas como urbanizables o que requieran algún tipo de adaptación normativa previa (planes parciales, jutas de compensación, convenios urbanísticos, etc) que puedan dar lugar a un excesivo incremento de los plazos para su ejecución.

Igualmente se descartarán los suelos urbanos del Lomo de San Pedro, ya que están vinculados a la aprobación del Plan Especial de Ordenación del Lomo de San Pedro. Del mismo modo, se descartarán aquellas parcelas del ámbito de El Convento, por estar vinculadas a la aprobación del Plan Especial de Protección de El Convento.

TERCERO. Que la mayor bolsa de suelo residencial urbano se encuentra en el margen de la travesía de Hermigua, que da soporte viario a este suelo residencial, y su edificación contribuiría a consolidar las manzanas existentes.





Ayuntamiento de Hermigua

CUARTO. Que se adjunta los parámetros urbanísticos que determina el PGOH para los suelos urbanos:

Clasificación: Suelo urbano

CAPÍTULO I. Edificación Cerrada

Categoría: Suelo urbano consolidado, Edificación Cerrada de Grado 1 (EC1/2)

CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Artículo 4.1.1.- Parcela mínima.

1. En las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, se considera solar edificable el que cumpla, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes:

- a. La superficie mínima será de cien (100) metros cuadrados.
- b. Que su longitud de fachada no sea inferior a cinco (5.00) metros y se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de estas Normas que no cumplan los requisitos anteriores, podrán edificarse cumpliendo la edificación las condiciones de habitabilidad de aplicación, según sea su uso.

Artículo 4.1.5.- Grados de la Edificación Cerrada,

1. Se distinguen dos grados de Edificación Cerrada: Grado 1 (EC1) y Grado 2 (EC2). La localización de cada grado de Edificación Cerrada se dispone en los planos de ordenación pormenorizada del suelo urbano.

2. La Edificación Cerrada Grado 1 (EC1) tiene una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela y un coeficiente edificabilidad que depende de la pendiente media terreno:

- a. *Si la pendiente media del terreno no supera el 40%, el coeficiente de edificabilidad será de 1,60 m²/m².*
- b. *Si la pendiente media del terreno es superior al 40%, el coeficiente de edificabilidad será de 1,40 m²/m².*

3. La Edificación Cerrada Grado 2 (EC2) podrá ocupar la totalidad de la parcela y la edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de la altura máxima permitida, ocupación máxima y retranqueos, en su caso, de acuerdo a los artículos 4.1.2, 4.1.3 y 4.1.4.





Ayuntamiento de Hermigua

CAPÍTULO II.- Edificación Abierta

Artículo 4.2.1.- Parámetros de parcelación y aprovechamiento.

1. Los parámetros de parcelación son los siguientes:

Solar mínimo.....	250 m ²
Círculo inscriptible mínimo.....	12 m
Frente mínimo de parcela.....	6 m

2. Los parámetros aprovechamiento y posición de la edificación son los siguientes:

Tipo permitido.....	aislada, pareada
Edif. máxima.....	0,7 m ² /m ²
Ocupación máxima.....	40%
Retranqueo frontal mínimo.....	3 m
Separación mínima a otros linderos...	3 m

3. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y se ajustarán a los retranqueos permitidos.

QUINTO Y ÚLTIMO. Que teniendo en cuenta los parámetros anteriores y las características dimensionales y físicas de las parcelas edificables disponibles en el municipio, se informa que a criterio del técnico municipal que suscribe los parámetros mínimos exigibles a las parcelas susceptibles de ser adquiridas con destino a viviendas sociales son los siguientes:

Parcela en Suelo Urbano Edificación Cerrada: **Superficie Mínima 400 m²**
Frente Mínimo 25 m.
Ancho mínimo 5 m.
Pendiente menor del 40%

Parcela en Suelo Urbano Edificación Abierta: **Superficie Mínima 1.000 m²**
Frente Mínimo 25 m.
Ancho mínimo 12 m.
Pendiente menor del 40%

El Arquitecto Técnico Municipal, Eduardo J. Toledo Acosta

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Ayuntamiento de Hermigua

Carretera General, 109, Hermigua. 38820 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922144040. Fax: 922880301

