

# ESTUDIO DE DETALLE

PROPIETARIO: PROVITESA

PARCELA EN LOS MAJUELOS  
T.M. LA LAGUNA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el Decreto / Acuerdo de aprobación inicial de fecha 1 MAYO 2004  
La Laguna, a 4 JUN. 2004



LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL.,

Fdo. Dolores Jerez Jerez

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 22 JUL. 2004  
La Laguna, a 22 JUL. 2004



LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL.,

Fdo. Dolores Jerez Jerez

**ARQUITECTO: FELIPE HODGSON RAVINA**  
**Noviembre 2003**

PLENA  
(E)



## MEMORIA

El objeto de este **Estudio de Detalle** es determinar la **altura máxima de la edificación** que resulte de la aplicación de las **NORMAS URBANÍSTICAS P.G.O.U. LA LAGUNA. TEXTO REFUNDIDO. FEBRERO 2000. TÍTULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN. CAPÍTULO I.- EDIFICACIÓN CERRADA. Artículo 206.**

La parcela con una forma triangular y una superficie de 582.12 m<sup>2</sup> está situada en el polígono de Los Majuelos dentro del Municipio de La Laguna (ver plano de situación). Dicha parcela da a tres calles con pendientes distintas: 23.54%, 8.60% y 0.3 %. La calle con la pendiente más pronunciada, 23.45 %, salva un desnivel de 5,18 metros en tan solo 22 metros.

La gran diferencia de pendientes junto con la forzada geometría de la parcela, hacen que al aplicar estrictamente el Artículo 206 se originen diferentes niveles en los forjados ( ver planteamiento **A** ). Concretamente en este caso tendríamos cuatro niveles distintos (que se corresponderían con cada uno de los colores) y que dificultarían la organización y distribución de las viviendas.

Con el planteamiento **B**, si damos continuidad a dos de los forjados (indicados en los planos con un rayado rojo) se facilitarían las cosas pero seguiríamos teniendo tres desniveles, algunos de ellos con superficies pequeñas, y garajes a cotas muy bajas. Aunque el artículo 206 se cumple.

Y por último con el planteamiento **C**, que es el que proponemos, daríamos continuidad a todos los forjados, facilitando y sobre todo flexibilizando la organización y distribución de las tipologías. Esta propuesta hace que la altura máxima en una de las fachadas en vez de ser de 7.20 m (altura máxima según art. 206) sea de 7.70 m. Pero pensamos que estos 50 centímetros de diferencia dan una propuesta más coherente con las condiciones de la parcela, sin afectar a los parámetros de aprovechamiento y edificabilidad.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 JUL. 2004  
La Laguna, a 22 JUL. 2004  
LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL..



Fdo. Dolores Ieraz Ieraz



Anular

## MEMORIA

El objeto de este **Estudio de Detalle** es determinar la **altura máxima de la edificación** que resulte de la aplicación de las **NORMAS URBANÍSTICAS P.G.O.U. LA LAGUNA. TEXTO REFUNDIDO. FEBRERO 2000. TÍTULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN. CAPÍTULO I.- EDIFICACIÓN CERRADA. Artículo 206.**

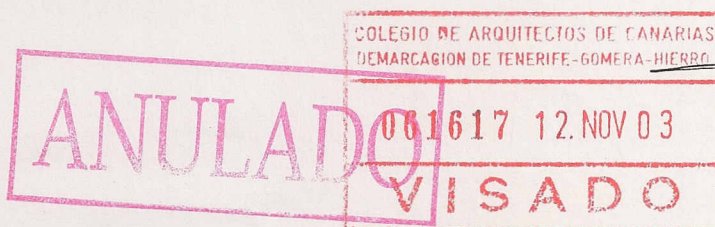
La parcela con una forma triangular y una superficie de 582.12 m<sup>2</sup> está situada en el polígono de Los Majuelos dentro del Municipio de La Laguna (ver plano de situación). Dicha parcela da a tres calles con pendientes distintas: 23.54%, 8.60% y 0.3 %. La calle con la pendiente más pronunciada, 23.45 %, salva un desnivel de 5,18 metros en tan solo 22 metros.

La gran diferencia de pendientes junto con la forzada geometría de la parcela, hacen que al aplicar estrictamente el Artículo 206 se originen diferentes niveles en los forjados ( ver planteamiento **A** ). Concretamente en este caso tendríamos cuatro niveles distintos (que se corresponderían con cada uno de los colores) y que dificultarían la organización y distribución de las viviendas.

Con el planteamiento **B**, si damos continuidad a dos de los forjados (indicados en los planos con un rayado rojo) se facilitarían las cosas pero seguiríamos teniendo tres desniveles, algunos de ellos con superficies pequeñas, y garajes a cotas muy bajas. Aunque el artículo 206 se cumple.

Y por último con el planteamiento **C**, que es el que proponemos, daríamos continuidad a todos los forjados, facilitando y sobre todo flexibilizando la organización y distribución de las tipologías. Esta propuesta hace que la altura máxima en una de las fachadas en vez de ser de 7.20 m (altura máxima según art. 206) sea de 7.70 m. Pero pensamos que estos 50 centímetros de diferencia dan una propuesta más coherente con las condiciones de la parcela, sin afectar a los parámetros de aprovechamiento y edificabilidad.

Santa cruz de Tenerife, a 10 de noviembre de 2003.



TITULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIONCAPITULO I.- EDIFICACION CERRADA

## Artículo 205

## Parcela mínima.

Se considera solar edificable el que cumpla, además de las condiciones generales, las siguientes:

1. La superficie mínima será de cien (100) metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).
2. Que su longitud de fachada no sea inferior a cinco (5,00) metros y se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro.
3. Se exceptúan de esta condición los solares residuales entre dos ya construidos en el 50% de su edificación máxima autorizada, teniéndose en cuenta que si se destina al uso residencial, las viviendas resultantes han de cumplir, en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad de aplicación.

## Artículo 206

## Altura máxima de la edificación.

1. La altura de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros, existente entre la rasante de la vía a que da frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro siguiente:

- Una planta	y 3,80 mts.
- Dos plantas	y 7,20 mts.
- Tres plantas	y 10,60 mts.
- Cuatro plantas	y 14 mts.
- Cinco plantas	y 17,4 mts.
- n plantas	y 3,80+3,40 (n-1) mts.

2. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).
3. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.
4. Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación se encontrará por debajo de una paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura que resulte en el punto más bajo del solar.

En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos



como fachada.

5. Para tramos largos de fachada podría el Ayuntamiento o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento puedan resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.

6. La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas. Un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana regulará su altura por las rasantes de las calles a las que dé frente la manzana edificable en la que se encuentre.

7. La altura de cada manzana será la que figure expresamente en los planos de ordenación.

8. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia, a contar desde la esquina (punto de encuentro de la prolongación de las dos alineaciones), igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará a tres (3) metros del lindero, en toda la longitud del mismo, y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.

Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a tres (3) metros del lindero e igualmente se tratará como fachada. Este retranqueo mínimo de tres (3) metros se mantendrá en toda la longitud del lindero.

9. Casos de calle a media ladera. Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurre a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

a) Terrenos ladera arriba de la calle:

La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de fachada.
- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según los casos en:
  - La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
  - La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
  - La línea situada a veinte (20) metros de la alineación exterior si no hay marcada alineación interior o si la hubiera definida en planos; cuando el ancho de la manzana es igual o mayor de cincuenta (50) metros.
- Línea recta que une la vertical inferior con la superior trasladada horizontalmente hacia aquella seis (6) metros.
- No podrán realizarse desmontes de una altura superior a seis (6) metros. La distancia entre dos muros no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

b) Terrenos ladera abajo de la calle:

La fachada que tiene frente a la vía se medirá por la norma general de medición de altura. En el