

5/10/01

Diligencia.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado inicialmente por Resolución/Acuerdo de 18 DIC. 2002
La Laguna, a 23 SET. 2003



La Secretaria Delegada Acctal. de
la Gerencia Municipal de Urbanismo

Fdo. M^a del Cristo Gorrín Marrero

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 9 MAYO 2003 24 JUN. 2003
La Laguna, a 9 MAYO 2003
La Secretaria Delegada Acctal. de
la Gerencia Municipal de Urbanismo



Fdo. M^a del Cristo Gorrín Marrero

ESTUDIO DE DETALLE
DOCUMENTO DE MODIFICADO 2

(E)



Objeto del Presente informe

El objeto del presente informe es el de contestar al emitido por el Ecmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna con referencia Expediente nº 3572/00 sobre Estudio de Detalle con Registro General de Entrada nº 4959 de fecha 27 de junio de 2001.

- 2.1.- *El Lindero Norte de la parcela objeto del Estudio de Detalle no se ajusta al del PGOU y, por lo tanto, al señalado en el Informe técnico de Alienaciones y Rasantes. Dicho lindero debe ser perpendicular al lindero Oeste (frente a la Ctra. Gral.).***

Dicho lindero Norte ha sido modificado tal y como se aprecia en el plano nº1 de alineaciones, situación y emplazamiento, proyectándose el mismo perpendicular, tanto al lindero Oeste como al lindero Este.

- 2.2.- *La edificación en el Nivel -1 no respeta la distancia de trece metros al eje de la carretera, tal y como se indica en las citadas Alineaciones y Rasantes.***

En todos los planos aportados ha quedado reflejada la cota desde el eje de la carretera hasta los distintos niveles de situación de la edificación, respetándose en todos ellos los 13 m. establecidos.

- 2.3.- *El Estudio de Detalle carece de los planos de planta (Niveles -1, -2 y -3) debidamente acotados en su contorno, que permitan la comprobación del cálculo de la edificabilidad que se menciona en la última página del Anexo y su comparación con la permitida por el PGOU..***

Se aportan los planos números nº2 (nivel -1) nº3 (nivel -2) y plano nº4 (nivel-3) y plano nº5 (sótano- garaje) donde se recogen cada uno de los niveles de asentamiento de la edificación.

Dado que con relación al anterior Estudio de Detalle aportado y su correspondiente Anexo modificado las condiciones tanto de los linderos como de la posición de la edificación se ha visto modificada, se pasan a resumir las condiciones urbanísticas propuestas con el presente Estudio de Detalle; denominado Modificado 2:



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE ESTABLECIDAS EN EL PLAN GENERAL Y DETERMINACIONES PROPUESTAS.

a) *Ámbito*

Ámbito establecido en el E.D.

El delimitado en el plano correspondiente de ordenación detallada del Suelo Urbano señalado con el epígrafe ED -26

Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación se ha adoptado a las condiciones establecidas en los planos de gestión. Sus dimensiones se corresponden con un fondo de **25.00 m** y un largo de **70.00 m** lo que hace que la superficie de actuación sea de:

S.O.P. = 1.234'23 m² Superficie máxima de ocupación de parcela (sin
- contabilizar patios).

S.E = 1.288.23 m² Superficie afectada por la edificación

S 1 = 277'28 m². Superficie afectada por la zona de retranqueo, entre la línea de cerramiento y el límite de fachada del lindero Oeste.

S 2 = 100'28 m². Superficie de retranqueo entre fachada existente y línea de fachada de lindero Sur.

S 3 = 280.00m². Afección por vía, no incluida en la superficie de parcela.

S = 1.665'79m². Superficie total de parcela.

b) *Objeto*

Objeto establecido en el Estudio de Detalle:

La ordenación volumétrica de la edificación de forma que se adecue a las características del entorno de paisaje abierto, de forma que no se produzcan barreras a la perspectiva visual.

Objeto de la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta surge como adaptación a todos los parámetros y ordenanzas establecidos tanto por el Plan General en sus determinaciones de ED-26 como por las alineaciones y rasantes establecidos en el informe técnico emitido por el Ayuntamiento, que han sido expuestos en esta memoria.

La edificación proyectada se adecua al entorno mediante la inclusión en el terreno de dos bancadas donde se proyectan las edificaciones compuestas de



Dúplex en la parte superior (2 plantas) y apartamentos en la parte inferior (2 plantas) Estas edificaciones se articulan entre sí a los efectos de no producir grandes volúmenes.

c) Determinaciones

Determinaciones del E.D.

La edificación se ajustará a las condiciones de edificabilidad de la zona de Ordenanza establecidas en el plano de ordenación y usos del suelo correspondientes.

Los parámetros urbanísticos de la zona de edificación de aplicación quedarán limitados por las circunstancias especiales de balcón mirador del lugar.

La cubierta de la nueva edificación no sobrepasará la rasante de la vía, no pudiendo ser transitable.

Determinaciones de la propuesta.

Según se establece en el Informe Urbanístico 2343/00 emitido por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna Sección de Arquitectura, "*Parte de la parcela señalada en el plano de situación que aporte el interesado con fecha 16 de agosto de 2000, se encuentra afectada por ensanche de vía, quedando el resto del suelo clasificado **Urbano para uso Residencial Vivienda en zona de edificación cerrada y dos(2) plantas de altura máxima**, sujeto todo su ámbito a redacción de un Estudio de Detalle (ED-26), según el vigente Plan General de Ordenación.*

Todos estos parámetros así como la consideración de la zona como balcón mirador han dado lugar a una propuesta con las siguientes características:

Alineaciones.

En el mismo plano nº 1 de situación y emplazamiento se ha dispuesto el esquema del informe del Ayuntamiento donde quedan claramente señalizadas las alineaciones previstas por el E. D.-26.

Rasantes.

Se ha tomado como rasante la vía existente dado que en cumplimiento de las determinaciones previstas en el E.D.-26 " la nueva edificación no sobrepasará la rasante de la vía".



Se proyecta un grupo edificatorio cuyo principal objetivo es el no obstaculizar la perspectiva visual de la zona, así como su adaptación a la topografía del terreno.

Alturas.

En cumplimiento de las determinaciones del estudio de detalle el volumen proyectado quede bajo la línea de la acera existente.

Para establecer las alturas se ha tomado la ordenanza de alturas de la edificación cerrada siendo: 2 plantas y/o 7'20m. Con las condicionantes de Casos de calle a media ladera en terrenos ladera debajo de la calle:

- *La fachada que da frente a la vía se medirá por la norma general de medición de alturas. En el sentido de profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la: la línea recta que une la vertical superior trasladada horizontalmente seis(6) metros con la inferior descrita.*

(Ver secciones A y B del plano nº 6)

La mayor altura prevista será de 2 plantas, tanto en la bancada superior, donde se proyecta un dúplex como en la bancada inferior donde se proyectan 1 apartamento por planta.

Altura mínima.

No se reducirán las plantas permitidas siendo la altura de 2 plantas en toda la propuesta.

Paredes medianeras.

No existen testeros sobrepasando en más de una planta sobre la última existente en las casas colindantes; no obstante, en la propuesta efectuada el tratamiento de las fachadas laterales será el mismo que el de las fachadas principales.

Altura mínima

La altura mínima de todas las plantas que se proyectan nunca son inferiores a 2'50m, siendo éstas de 2'70m libres.

En las plantas superiores, donde los forjados se proyectan inclinados, la altura mínima en la zona más desfavorable será siempre como mínimo los 2'50m establecidos.

No se proyectan espacios de uso público.

El sótano propuesto tendrá una altura 2' 50m superior a los 2'20m establecidos en la normativa.



Patios de manzana

No se proyectan patios de manzana.

Volados

No se proyectan volados.

Aleros.

Los aleros proyectados tendrán un ancho de 0'40 m, inferior a los 0'60m permitidos.

Retranqueos.

Igualmente han sido establecidos los retranqueos marcados por el E. D.-26 y en informe posterior.

La edificación se retranquea de la vía principal 8.00 m y 4.00 m del núcleo urbano existente.

Aparcamientos

Al ser obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción en solares de más de 250m² de superficie en los que se pueda inscribir un círculo de 12 m de diámetro, se propone una planta sótano donde ubicar los mismo.

El acceso rodado al mismo, no se propone desde la vía insular, sino mediante una vía existente en la propiedad y que sería adecentada a los efectos. (ver plano n7 de propuesta de acceso al edificio).

Los aparcamientos tendrían capacidad como mínimo para abastecer una plaza por vivienda, es decir 36 plazas como mínimo.

Ocupación.

La marcada por las líneas de fachada definidas tanto en el E.D.-26 como posterior informe técnico del Ayuntamiento.

La ocupación máxima de la edificación en la parcela será de **S = 1.234'23 m²** lo que significa una ocupación del **74'09 %**



Edificabilidad

El estudio de Detalle propuesto estaría formado por un grupo de 36 viviendas de las cuales 12 serían tipo dúplex (denominadas tipo A) y 24 en una planta (denominadas tipo B)

Las viviendas tipo A irían situadas con fachada hacia el lindero norte, es decir, hacia la vía principal, con acceso peatonal desde el paso inferior; mientras que las viviendas tipo B irían situadas con fachada hacia el lindero sur, con acceso peatonal desde la carretera general por uno de los laterales de la edificación prevista y el paso proyectado dentro del retranqueo de 1'00m efectuado en la parcela para tal fin.

Dicha distribución da como resultado las siguientes superficies construidas por niveles.

Nivel -1

Módulo tipo A (nº de módulos iguales = 5)

Planta alta tipo A1 S = 44.74m²

Planta alta tipo A2 S = 51.34m² Total superficie = 96.08 m²

Módulo tipo B (nº de módulos iguales = 1)

Planta alta tipo A3 S = 90.40m²

Planta alta tipo A2 S = 51.34m² Total superficie = 141.74m²

Total Superficie construida Nivel -1 = 622.14 m²

Nivel -2

Módulo tipo A (nº de módulos iguales = 5)

Planta baja tipo A1 S = 35.37m²

Planta baja tipo A2 S = 41.88m²

Tipo B1 S = 62.27m²

Tipo B2 S = 55.70m² Total superficie = 195.22m²

Módulo tipo B (nº de módulos iguales = 1)

Planta baja tipo A3 S = 68.26m²

Planta baja tipo A2 S = 41.88m²

Tipo B₂ S = 98.16m²

Tipo B₂ S = 55.70m² Total superficie = 264.00m²

Total Superficie construida Nivel -2 = 1.240'10 m²



Nivel -3

Módulo tipo A (n° de módulos iguales = 5)

Tipo B3	S = 73.23m ²	
Tipo B4	S = 66.65m ²	Total superficie = 139.88m ²

Módulo tipo B (n° de módulos iguales = 1)

Tipo B4	S = 126.31m ²	
Tipo B6	S = 66.65m ²	Total superficie = 192.96m ²

Total Superficie construida Nivel -3 = 892.36m²

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA

Nivel -1	S = 622.14
Nivel -2	S = 1.240'10
Nivel -3	S = 892'36

Total superficie construida S = 2754.60 m²

Superficie de parcela **S = 1.665'79m²** lo que implica una edificabilidad de **1.653 m²/m²**

Planta Sótano

Se proyectaría bajo la edificación propuesta al objeto de dotar a las viviendas de plazas de aparcamiento.

Superficie máxima construida de **1.005'08 m²**.

Esta planta quedaría totalmente bajo rasante y en la misma se podrían plantear accesos hasta las zonas peatonales de acceso a las viviendas, tanto las tipo A como las tipo B.

2.4.- deben corregirse las contradicciones existentes entre el texto del Anexo y la documentación gráfica aportada:

- **Distancia a la edificación existente en el Lindero Sur.**
- **Superficie neta de la parcela**

Ambas contradicciones han sido corregidas.



- 2.5.- Teniendo en cuenta el último apartado del informe emitido por el Servicio de Carreteras, Vivienda y Transportes, de fecha 22/dic/00, por el que " En ningún momento se podrá tener acceso rodado desde la edificación a la vía insular", debe reflejarse en la documentación el trazado previsto para la vía de acceso rodado al conjunto de viviendas, sobre el suelo clasificado Rústico Potencialmente Productivo Agrícola del PGOU.**

Dada la obligatoriedad de introducir plazas de aparcamiento para las viviendas y que no se puede acceder desde la vía insular, se propone, tal y como se puede apreciar en el plano nº 7, el acceso desde una vía ya existente y que pasaría por terrenos de la propiedad, siempre ajustándonos a todas las normas de obligado cumplimiento.

- 2.7.- Se recuerda que uno de los objetos del Estudio de Detalle es también la rehabilitación del centro docente existente y su entorno inmediato, con objeto de mejorar la calidad estética del lugar.**

Ante este punto cabe destacar, que tal y como se aprecia en las fotografías anexas, al no existir ya el centro docente, la propiedad desconoce el alcance de la rehabilitación del " entorno inmediato" siendo por ello que no ha sido incluido en la presente propuesta.

Santa Cruz de Tenerife, septiembre 2001

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a blue circular stamp. The signature appears to be 'Cristina González Massieu'.

Fdo. : Arquitecta

Cristina González Massieu.





EXP. N° 1123/00 BIS

N° 183/00

**SITUACION
E 1:1000**

**CASA CATALOGADA
116 (A)**

FACHADA EXISTENTE

LINEA DE FACHADA

**ESTUDIO DE
DETALLE 20**

LINEA DE CERRAMIENTO

LINEA DE FACHADA

AFECCION POR VIA

EJE CTRA. GENERAL

LINEA DE FACHADA

AFECCION POR VIA

PLAZA

