

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ADYACENTE AL PUENTE GENERAL SERRADOR ENTRE LAS CALLES MIRAFLORES Y LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO. T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

## CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

VIVIENDAS  
MUNICIPALES

EMPRESA CONSULTORA:

TRAZAS  
INGENIERÍA



REDACTOR DEL ESTUDIO:

Eduardo J. Armas Piñero  
Arquitecto  
Nº Colegiado: 3.287

FEBRERO 2018

Título del proyecto:	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ADYACENTE AL PUENTE GENERAL SERRADOR ENTRE LAS CALLES MIRAFLORES Y LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO. T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</b>	
Documento:	<b>CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS</b>	
Fichero:	<b>CONDICIONES ARQUITECTONICAS_1607-E_R00.DOC</b>	
Código Trazas:	<b>1607-E</b>	Revisión: <b>R/00</b>
Fecha Proyecto:	<b>Febrero de 2018</b>	Fecha Revisión: febrero 2018
Firma digital:		

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ADYACENTE AL PUENTE GENERAL SERRADOR ENTRE LAS CALLES MIRAFLORES Y LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO**  
**T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

**CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS**

**ÍNDICE**

1. **INTRODUCCIÓN**
2. **JUSTIFICACIÓN DE LOS ALZADOS PROPUESTOS**
  - 2.1. **Análisis del alzado C/ Antonio Domínguez Alfonso**
  - 2.2. **Análisis del alzado C/Miraflores**
  - 2.3. **Alzados propuestos**
  - 2.4. **Volumetría propuesta**
  - 2.5. **Infografías y fotomontajes**
3. **TRATAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO**
4. **JUSTIFICACIÓN DE DOTACIÓN PARA LOS USOS DE COMERCIAL Y OFICINA**
  - 4.1. **Condicionantes de aseos por usos**
  - 4.2. **Dotación de plazas de aparcamiento por uso**

**APÉNDICES:**

**APÉNDICE Nº 1: PLANOS**

**APÉNDICE Nº 2: AXONOMETRÍA**

**APÉNDICE Nº 3: INFOGRAFÍA Y FOTOMONTAJES**

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ADYACENTE AL PUENTE GENERAL SERRADOR ENTRE LAS CALLES MIRAFLORES Y LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

## CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS

### 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se adjunta al Estudio de Detalle para dar respuesta a los informes emitidos sobre el Informe de Viabilidad de un aparcamiento en la parcela situada en la calle Antonio Domínguez Alfonso Nº4 y calle Miraflores Nº 5-7 en Distrito Centro Ifara, a saber:

- El Área de Juventud, Igualdad y Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife (16 de junio de 2017)
- Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (14 de junio de 2017)

### 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ALZADOS PROPUESTOS

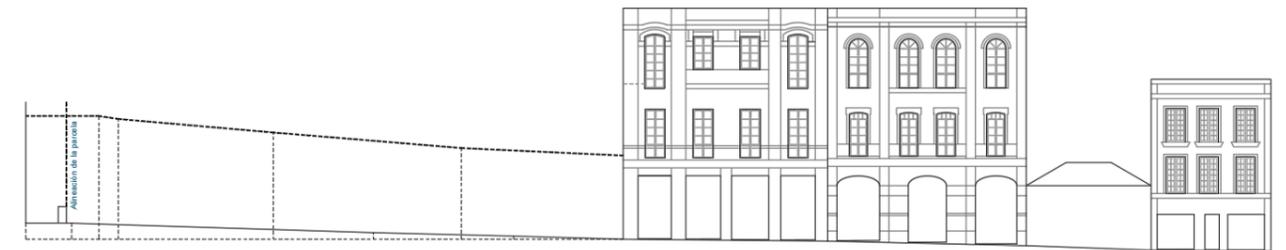
En el **Capítulo 2. Protección de la estética en fachadas**, de la Ordenanzas Municipales de la Edificación vigente, en su art. 6.2.1. Mantenimiento de la composición arquitectónica y de los parámetros exteriores de los edificios, se recoge en su primer punto:

1.- De forma genérica, las nuevas construcciones y las intervenciones en las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. **A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda estar establecida para cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades.** A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de análisis de impacto visual sobre el medio en que se localicen, con utilización de perspectivas axonométricas o maquetas a escala, montajes fotográficos u otros documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente a otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Realizado el levantamiento de los alzados existentes, se observan los siguientes ritmos y composición en las edificaciones existentes adyacentes a la parcela de estudio.

### 2.1. ANÁLISIS DEL ALZADO C/ ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO

A continuación, se recoge imagen de la fachada de las edificaciones adosadas.



**Ilustración 1: Alzado de las edificaciones catalogadas en la calle Antonio Domínguez Alfonso**

En la siguiente imagen se observa con detalle la composición de huecos de las 2 edificaciones.

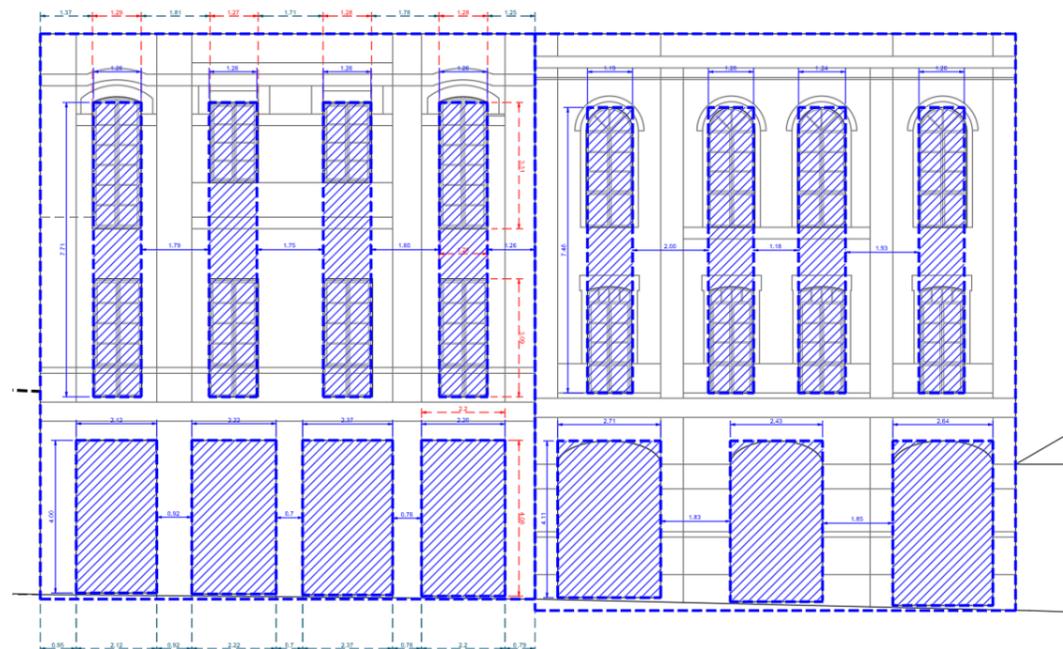


**Ilustración 2: Acotado del alzado de la edificación adyacente**

Si extraemos las líneas de composición de huecos (ritmo de huecos) de las 2 edificaciones, se obtiene el siguiente esquema conceptual de fachada.

**Para la edificación adyacente a la parcela (edificación 01):**

- Huecos en planta baja de dimensiones 2,20 m x 4,10 m aproximadamente separados entre sí, unos 0,75 m aproximadamente, lo que se traduce en una relación de (1:2).
- En las plantas primera y segunda la composición de los huecos, mantienen la alineación de los huecos de la planta baja, disponiéndose a eje del hueco de la planta baja. Los huecos en estas plantas son más estrechos que los dispuestos en planta baja (1,26 m x 3,30 m), lo que se traduce en una relación de (1:2,5).

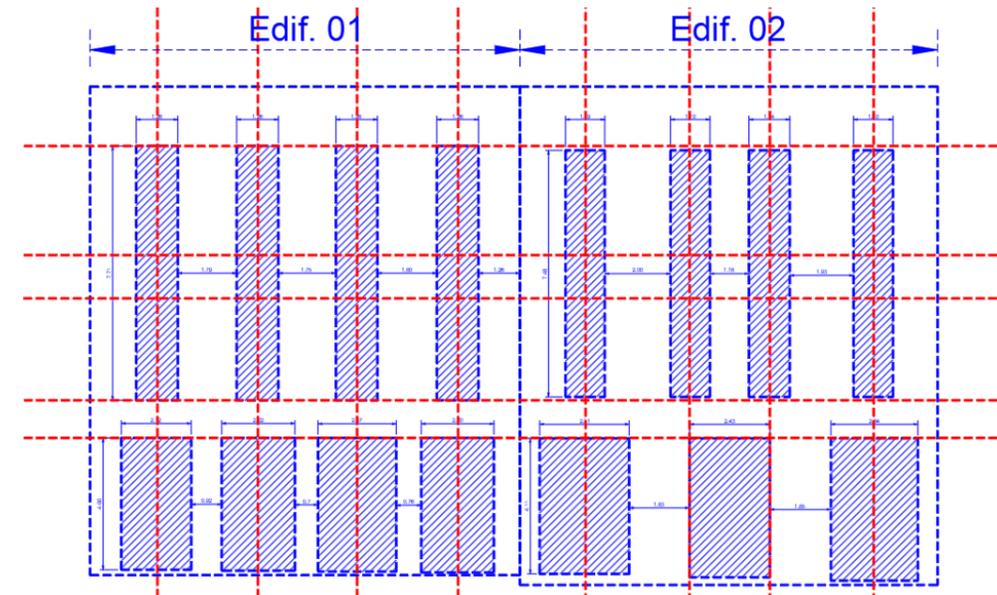


**Ilustración 3: Geometrización de los huecos**

**Para la siguiente edificación (edificación 02):**

- Los huecos en planta baja son mayores que los de la edificación 01, (2,60 m x 4,10 m) estando separados aproximadamente unos 1,85 m.
- Se mantiene el ritmo y la composición de huecos en las plantas primera y segunda, aunque no se respeta la alineación vertical al eje de los huecos de la planta baja:
  - Los huecos próxima a la medianera respeta la verticalidad del eje de la carpintería de la P. Baja.
  - Los huecos centrales, se define por la alineación de las jambas del hueco de la planta baja, siendo estos el eje de los huecos de las planta primera y segunda.

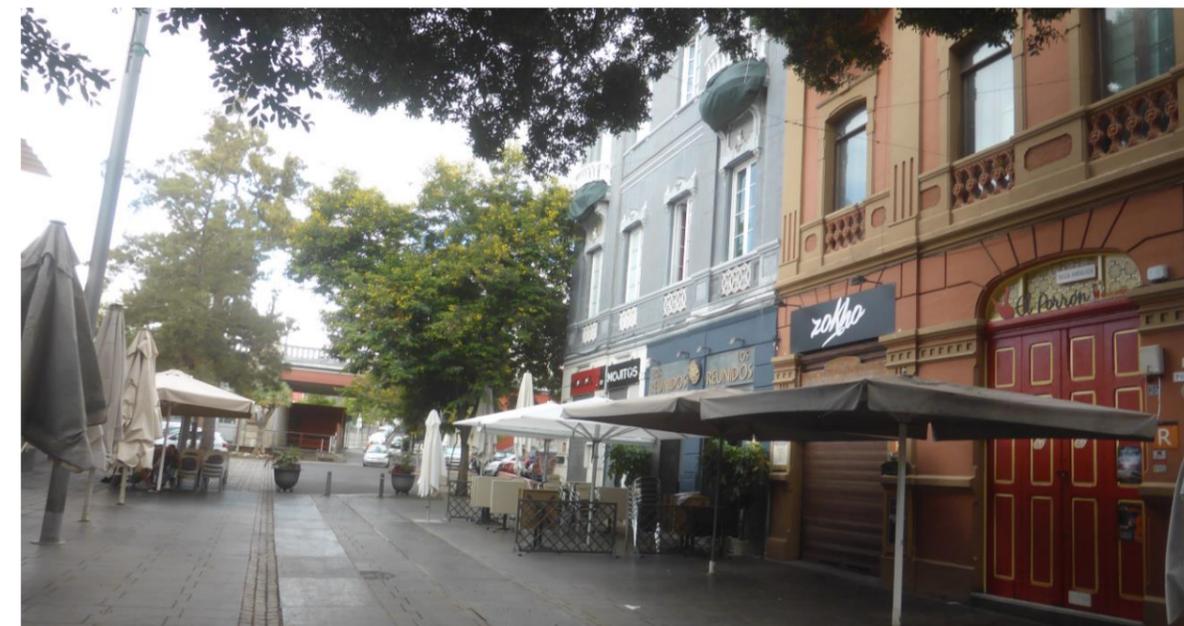
Unificado los huecos en la planta primera y segunda se observa la siguiente composición.



**Ilustración 4: Esquema conceptual de los huecos existentes en las edificaciones existentes**

Al unificar los huecos de las dos plantas superiores, el ritmo de hueco es de 1,26 m x 7,71 m lo que se traduce en una relación de (1:6) aproximadamente.

Cabe destacar que los ritmos en horizontal, siempre se respetan para todos los huecos, en las 2 construcciones, marcándose los dinteles en las mismas posiciones.



**Ilustración 5: Foto en la c/Antonio Domínguez Alfonso hacia la parcela**

Como se puede observar en la imagen anterior, las edificaciones no poseen el mismo color, siendo la edificación 01 de color azul mientras que la edificación 02 se encuentra pintada con un color ocre, no existiendo una homogeneidad en la utilización de un único color.

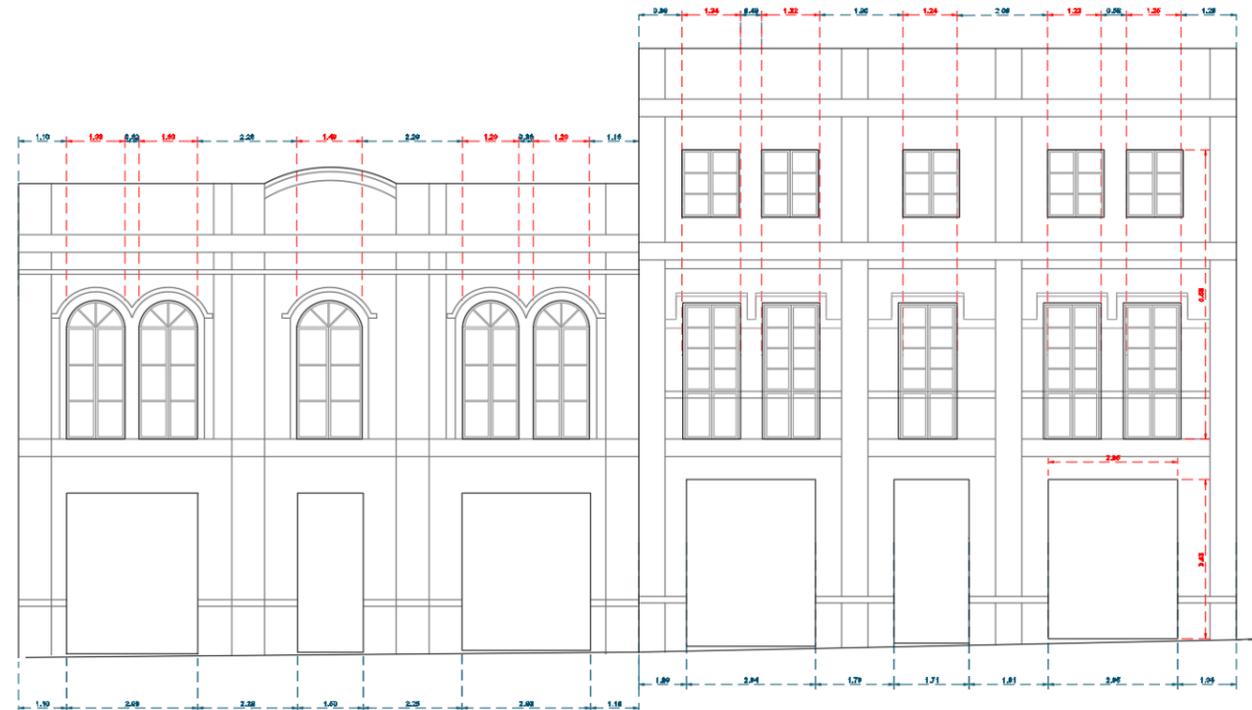
## 2.2. ANÁLISIS DEL ALZADO C/MIRAFLORES

A continuación, se recoge imagen de la fachada de las edificaciones de la calle Miraflores



**Ilustración 6: Alzado de las edificaciones catalogadas en la calle Miraflores**

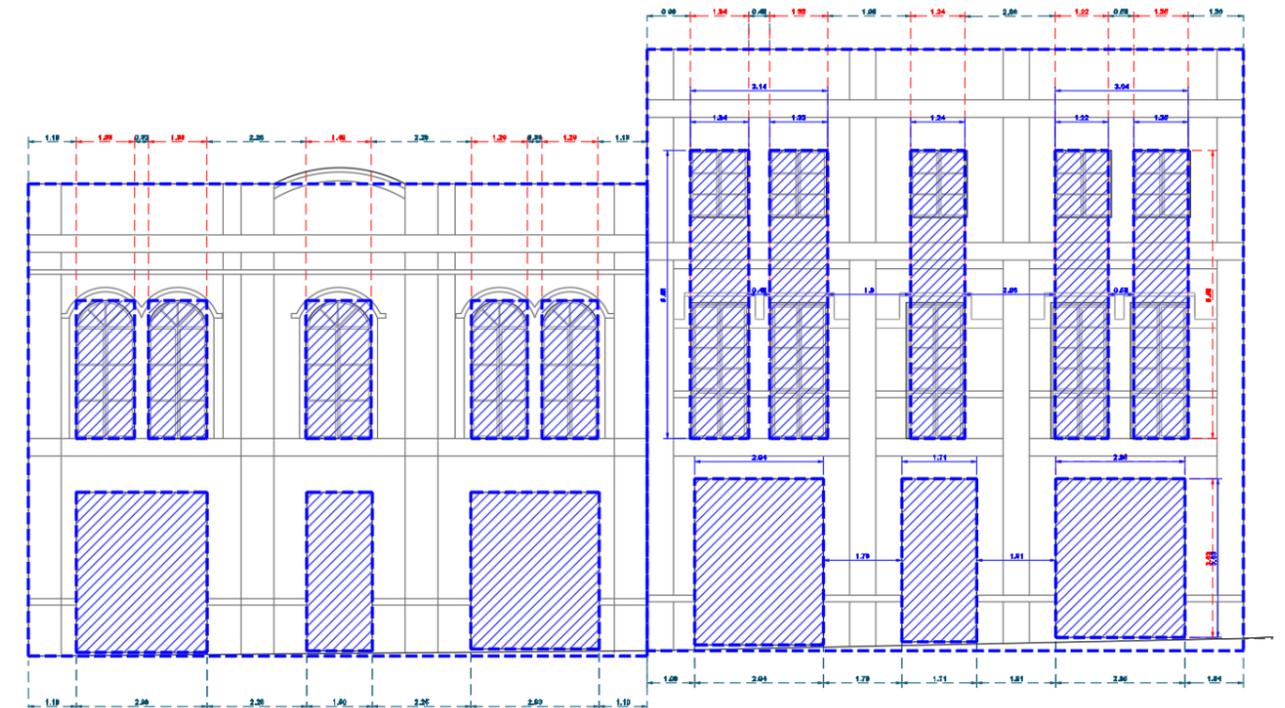
En la siguiente imagen se observa con detalle la composición de huecos de las 2 edificaciones.



**Ilustración 7: Acotado del alzado de la edificación adyacente**

A pesar de que la edificación adyacente tiene 3 plantas y la siguiente edificación 2 plantas, podemos extraer las siguientes líneas de composición de huecos en ambas, obteniéndose el siguiente esquema conceptual:

- La composición de huecos en las 2 edificaciones es similar, salvo que en la planta segunda de la edificación 01, adyacente a la parcela, mantiene el ritmo vertical, aunque no se respeta la proporción entre el ancho y alto de las carpinterías en la planta superior.
- La composición general de los huecos de las 2 edificaciones, se organiza a través de un eje central de la fachada en el que se colocan el hueco de acceso a las plantas superiores. Este eje marca claramente una composición de simetría en cada una de las fachadas.
- Los ejes situados en las jambas de los huecos de la planta baja delimitan los huecos de las plantas superiores.
- Respecto a la composición en la horizontal, los huecos de cada una de las fachadas respetan el eje horizontal definido por los dinteles.



**Ilustración 8: Geometrización de los huecos**

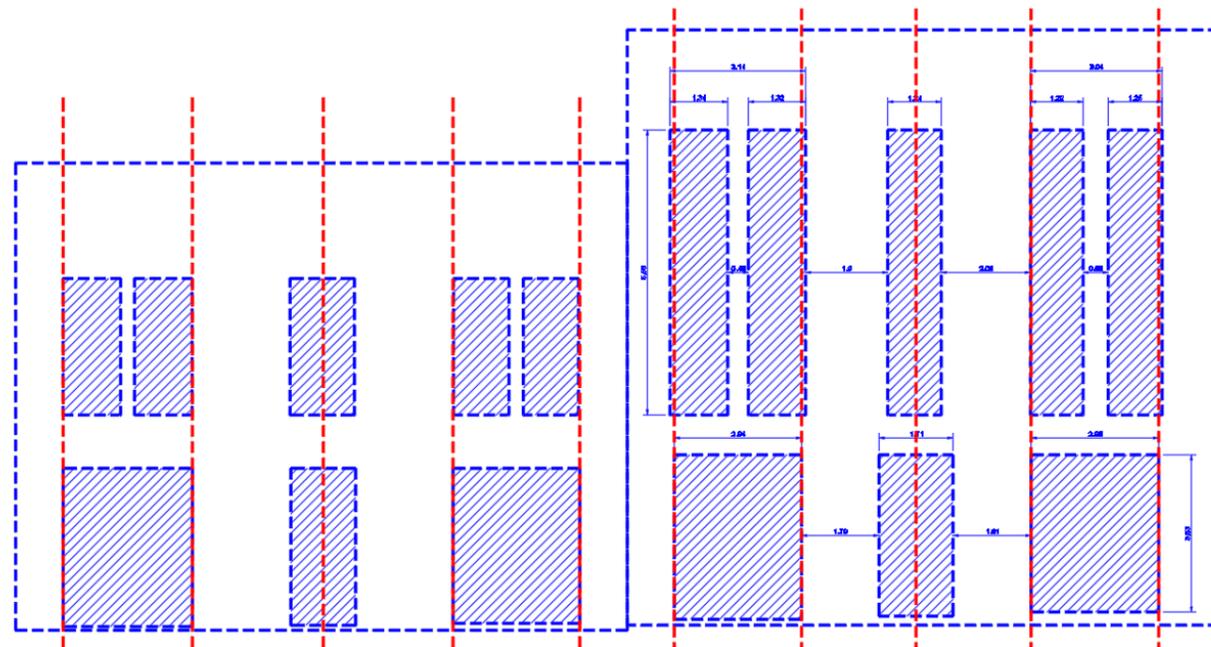


Ilustración 9: Esquema conceptual de los huecos existentes en las edificaciones existentes

Al igual que sucedía en la calle Antonio Domínguez Alfonso, las viviendas catalogadas no poseen una homogeneidad de color, utilizándose un color amarillo claro en la edificación 01 y un color ocre rojizo en la edificación 02, tal y como se puede ver en la siguiente imagen.



### 2.3. ALZADOS PROPUESTOS

Los alzados propuestos en la parcela de estudio, esta definida por un zócalo en planta baja con acabado en muro cortina, marcado superiormente por una franja continua de Paneles  $\Omega$  Z, en las plantas superiores se propone la alternancia de franjas de muro cortina y Paneles  $\Omega$  Z, tal y como se puede apreciar en la siguiente imagen.

Dado que no se ha proyectado el edificio, las fachadas se plantea como esquema, a terminar de definir en el Proyecto de Construcción, debiéndose de respetar la composición de verticalidad.

Se propone la utilización de una piel que envuelva al edificio, combinando la utilización de franjas transparentes (muros cortinas) y franjas semitransparentes (paneles prefabricados de  $\Omega$  Z perforados).



Ilustración 10: Alzado propuesto calle Antonio Domínguez Alfonso

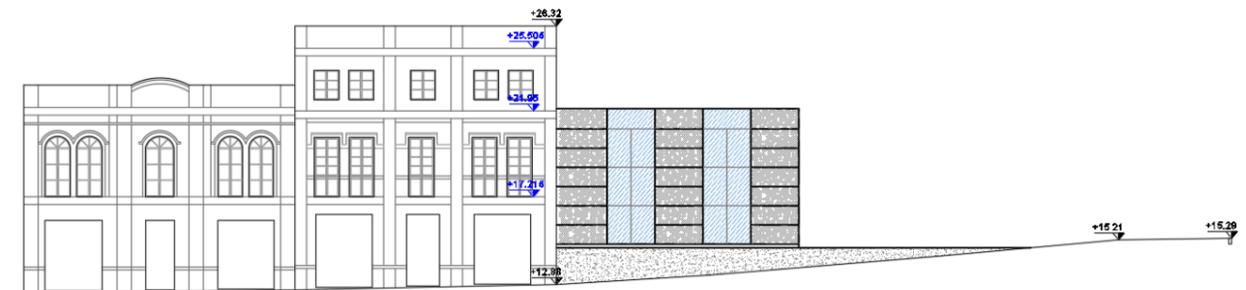


Ilustración 11: Alzado propuesto calle Miraflores

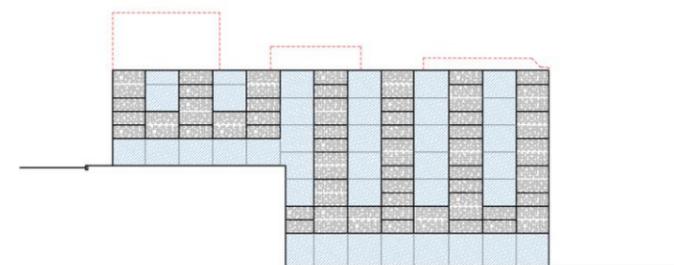


Ilustración 12: Alzado propuesto desde el Puente Serrador

Los materiales a emplear en la fachada son los siguientes:

- Paneles prefabricados Omega Z
- Muro cortina de vidrio

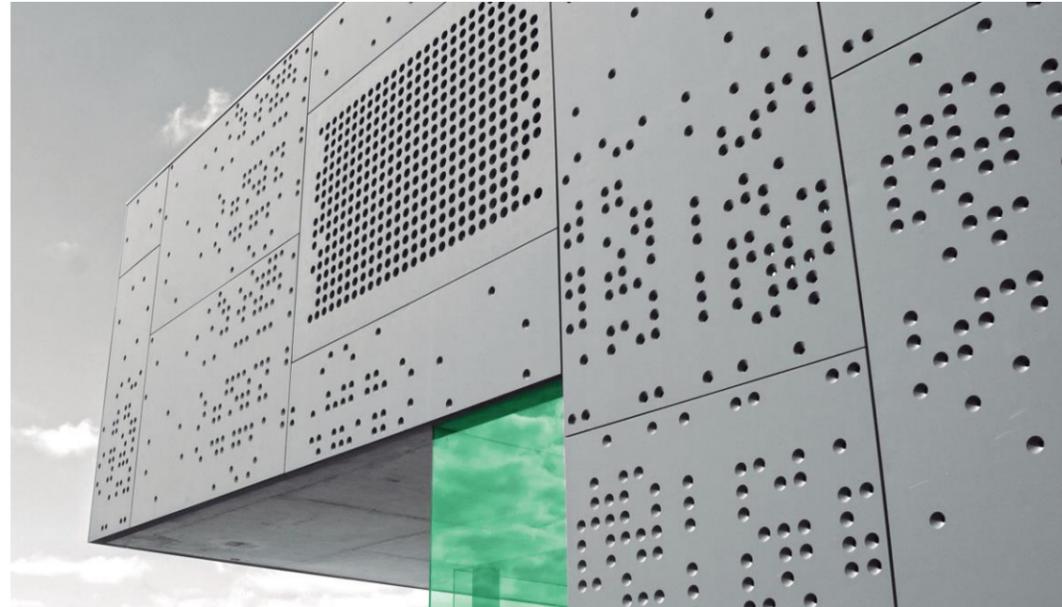


Ilustración 13: Paneles prefabricados Omega Z



Ilustración 14: Muro cortina

A continuación, se define la geometría propuesta para los alzados de la parcela de estudio.

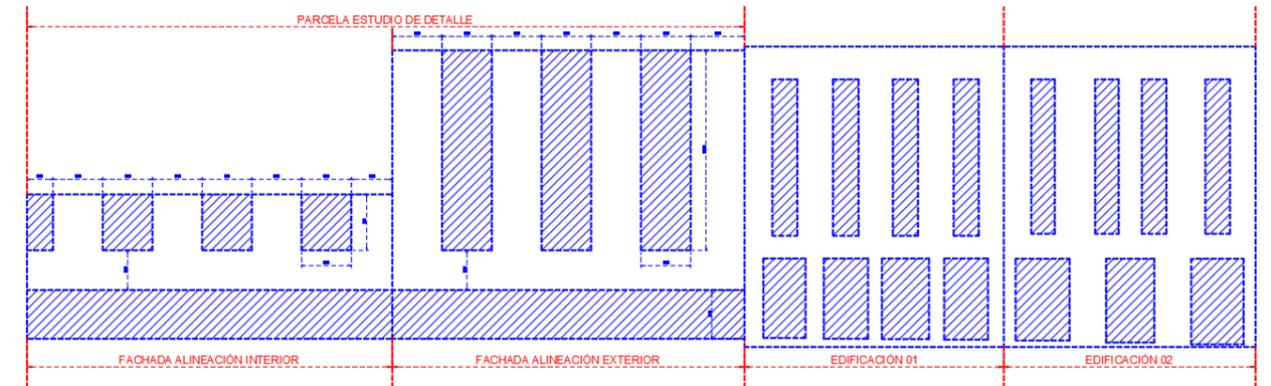


Ilustración 15: Geometrización del alzado de la calle Antonio Domínguez Alfonso

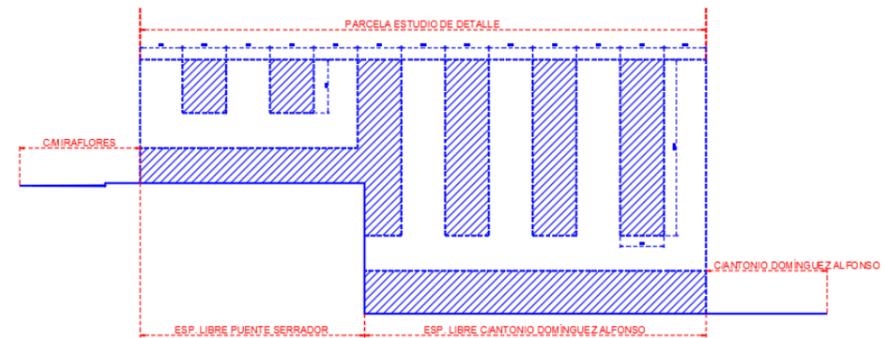


Ilustración 16: Geometrización del alzado Puente Serrador

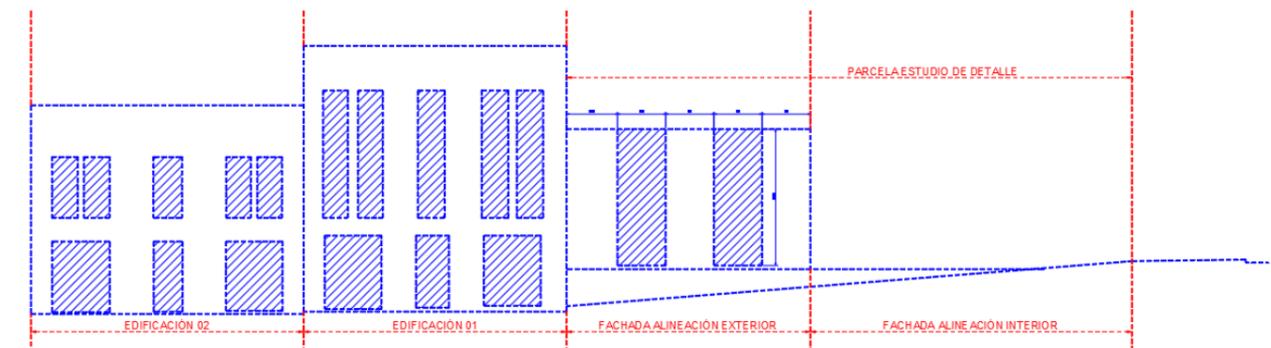


Ilustración 17: Geometrización del alzado de la calle Miraflores

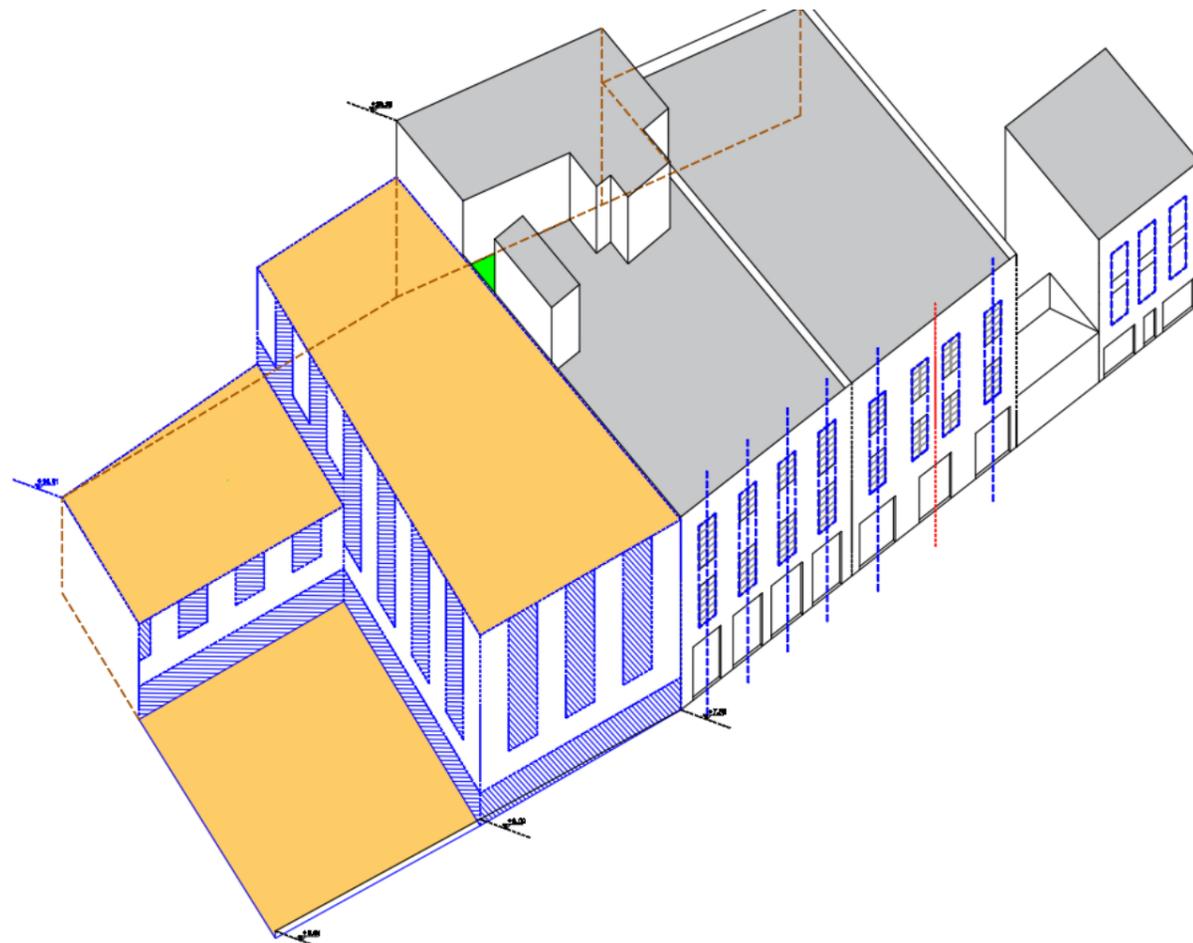
Como se puede ver en las imágenes anteriores se ha pretendido:

- Proponer un zócalo con Muro Cortina de Vidrio en la planta baja de la calle Antonio Domínguez Alfonso, así como en el tramo de fachada que comunica con la plaza a cota del Puente Serrador.

- Para las plantas superiores se propone la combinación de franjas de muro cortina con paneles prefabricados  $\Omega$  Z, manteniendo la lectura de verticalidad de huecos en las plantas superiores.

#### 2.4. VOLUMETRÍA PROPUESTA

A continuación, se define de manera esquemática la composición de la fachada en axonometría.



**Ilustración 18: Axonometría propuesta por el Estudio de Detalle**

#### 2.5. INFOGRAFÍAS Y FOTOMONTAJES

Para mejor comprensión de la propuesta planteada en el documento, en el apéndice N°3 se recogen infografías de las fachadas propuestas además de fotomontajes.

#### 3. TRATAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO

Los acabados propuestos en el espacio público deben ser similares a los existentes en la calle Antonio Domínguez Alfonso y en el Puente Serrador, así es:

- Pavimento de piedra basáltica con formato similar.
- En caso de actuar en la calle se perseguirá el tratamiento de plataforma única. Estando acabada la banda destinada al vehículo a motor con pavimento asfáltico.
- Ninguno de los espacios libres públicos propuestos dentro de la parcela dispondrá de arbolado dado que bajo ellos habrá siempre espacio edificado.
- Se propone que los espacios en sombra del espacio público, se realicen con pérgolas o lonas tipo vela.
- No se prevé la afección de la jardinería existente en el entorno de la parcela. En caso de verse afectada se trasplantarán en la misma calle, o en las proximidades de la parcela, salvo que informe por técnico competente justifique que el ejemplar no permita el trasplante.
- La adaptación de los espacios públicos propuestos en el interior de la parcela con los viarios a los que sirven (c/Antonio Domínguez Alfonso y el Puente Serrador) dispondrán de escaleras y rampas a lo largo de la línea de unión con estos viarios y rampas que garanticen la accesibilidad

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE DOTACIÓN PARA LOS USOS DE COMERCIAL Y OFICINA

##### 4.1. CONDICIONANTES DE ASEOS POR USOS

Según lo recogido en las Condiciones generales de los usos de los edificios recogidos el Título 7 de la Ordenanza Municipal de Edificación, se dice que:

##### **Uso comercio:**

Art. 7.5.3. Aseos

- 1.- Los establecimientos dedicados al comercio deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción de superficie de venta del local. Se exigirá la instalación de una ducha independiente en aquellos locales que superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie.
- 2.- En el caso de que se trate de galerías comerciales, análogamente, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

3.- En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos.

**Uso oficina:**

Art. 7.6.3. Aseos

1.- En caso de oficinas con acceso de clientes, deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción de superficie útil de acceso de clientes de la oficina. En locales de dimensión inferior a doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos.

2.- En el caso de que se trate de locales de oficinas agrupados, análogamente, podrán concentrarse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

**Uso aparcamiento:**

En el art. 8.4.8 Otras condiciones para el garaje-aparcamiento de utilización pública, se recoge los siguiente:

...

c) Los aparcamientos públicos dispondrán de aseos con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento, de acuerdo a lo siguiente:

- Los garajes-aparcamientos de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo.
- Los de más de dos mil (2.000) a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de dos inodoros con dos lavabos.

Teniendo en cuenta dichos artículos y considerando que la superficie prevista por uso es:

Uso	Superficies (m <sup>2</sup> )
Comercial	1.216,37
Oficina	1.216,37
Aparcamiento	5.364,00
Espacio libre	567,54

Los principales condicionantes de los aseos, según los usos previstos en la parcela son:

- **Uso comercio:** Aunque la superficie total supera los 1.000 m<sup>2</sup>, al estar distribuidas en diferentes plantas, hace entender que el tipo de comercio previsto será tipo galería comercial con locales con diferentes superficies. Por lo que para locales de más de 50 m<sup>2</sup> tendrán que disponerse de aseos separados por sexo; mientras que para los locales con superficie inferior podrán dispensar la condición de duplicar los servicios por sexo.
- **Uso de Oficina:** Dado que se puede dar el caso que una de las plantas de Oficina se destine a oficinas con acceso de clientes, con una superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, esta dispondrá de aseos separados por sexo. Mientras que, si se conforma en locales de oficinas inferiores a 200 m<sup>2</sup>, podrán dispensar la condición de duplicar los servicios por sexo.
- **Uso aparcamiento:** dado que la superficie prevista de aparcamiento bajo la calle Antonio Domínguez Alfonso, se encuentra entre los 2.000 y 6.000 m<sup>2</sup>. Se dispondrá de aseos con:
  - o 2 inodoros
  - o 2 lavabos

**4.2. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO POR USO**

Respecto a la dotación de aparcamientos según los usos de oficina y comercial, la Ordenanza recoge lo siguiente.

**Uso comercio:**

Art. 7.5.5. Condiciones de aparcamiento

1.- Las actividades comerciales de comercio minorista en categoría pormenorizada de gran comercio, centros y galerías comerciales en categorización de centros comerciales, grandes establecimientos comerciales tanto en los polivalentes como en los supermercados dentro de los especializados, contarán con **una plaza de aparcamiento destinadas a clientes, en el edificio donde se emplace el local, por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de venta, o fracción.**

2.- El acceso a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante vías de circulación interior de la edificación exclusivos, inclusive el área entre vehículos de la actividad comercial y los privados de los moradores del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

**Uso de oficina:**

Art. 7.7.3. Condiciones de aparcamiento

1.- Las actividades de hostelería/restauración cuyo aforo íntegro sea superior a doscientos (200) clientes en categorización de restaurantes, grandes restaurantes, así como en locales de ocio y espectáculos, contarán con **una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) clientes o fracción.**

2.- El acceso peatonal a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante vías de circulación interior de la edificación exclusivos, inclusive el área entre vehículos de la actividad terciaria y los privados de los moradores del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

Teniendo en cuenta los artículos anteriores, la dotación prevista de aparcamiento vinculada a los usos de comercio y de oficina es de:

- Para el **uso comercial**, la dotación de aparcamiento es de **25 plazas.**
- Para el **uso de oficina**, se ha supuesto que el aforo global no superará los 200 clientes. Por lo que, si limitamos el aforo al número anterior, la dotación de aparcamiento para el uso de oficina es de **10 plazas.**

Esto hace una dotación de 35 plazas previstas en el interior del aparcamiento, reservadas exclusivamente para los usos de comercial y de oficina

La dotación de plazas reservadas a PMR vinculadas a los usos de comercio y de oficina según se recoge en CTE DB SUA, se recoge en:

artículo 1.2.3 Plazas de aparcamiento accesibles.

1 Todo edificio de uso Residencial Vivienda con aparcamiento propio contará con una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas.

2 En otros usos, todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio cuya superficie construida exceda de 100 m2 contará con las siguientes plazas de aparcamiento accesibles:

- a) En uso Residencial Público, una plaza accesible por cada alojamiento accesible.
- b) En uso Comercial, Pública Concurrencia o Aparcamiento de uso público, una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.**

c) En cualquier otro uso, una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.

...

Teniendo en consideración lo recogido en el CTE DB SUA, de las 35 plazas de aparcamientos 1 plaza estará reservada para PMR cuyo uso sea el comercio y otra reservada como PMR para el uso de oficina.

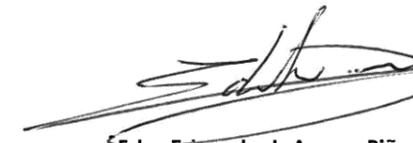
Según lo indicado en los párrafos anteriores, la dotación de plazas será la siguiente:

Uso	Plazas aparcamiento	Plazas reservadas PMR	TOTAL
Comercial	24	1	25
Oficina	9	1	10

En San Cristóbal de La Laguna, febrero de 2018

**El autor del Estudio de Detalle**

**Trazas Ingeniería**

**Fdo. Eduardo J. Armas Piñero**

**Arquitecto**

**(Colegiado Nº 3.287)**

C/ Pintor José Aguiar, 2 · 38001 S/C de Tenerife

Tfno.: 922 53 14 98 · Fax: 922 53 14 88

C I F . : B - 3 8 4 5 0 9 1 2

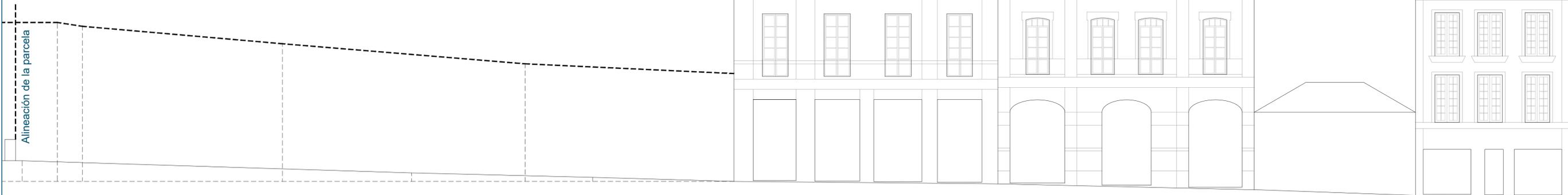
E-mail: info@trazasing.com · www.trazasing.com



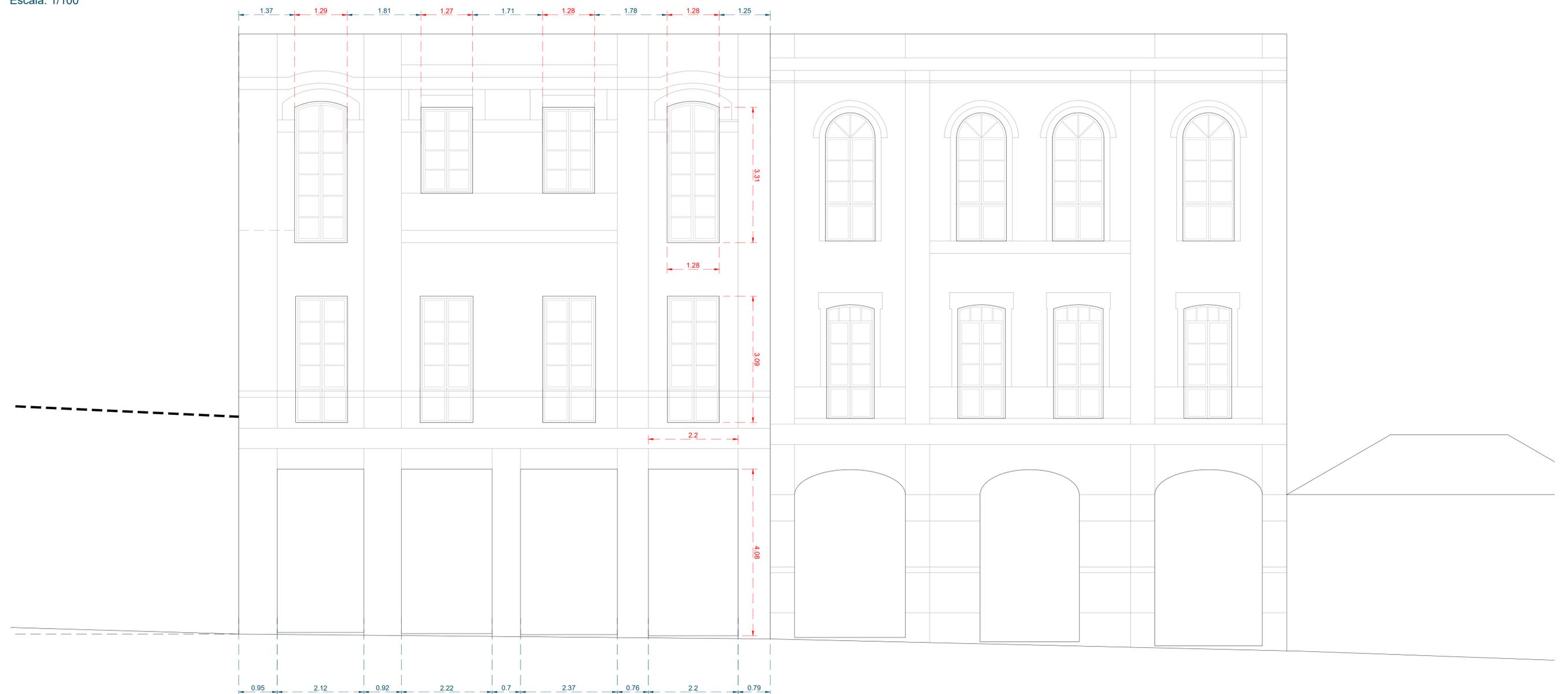
## APÉNDICE Nº 1: PLANOS

Condiciones Arquitectónicas.

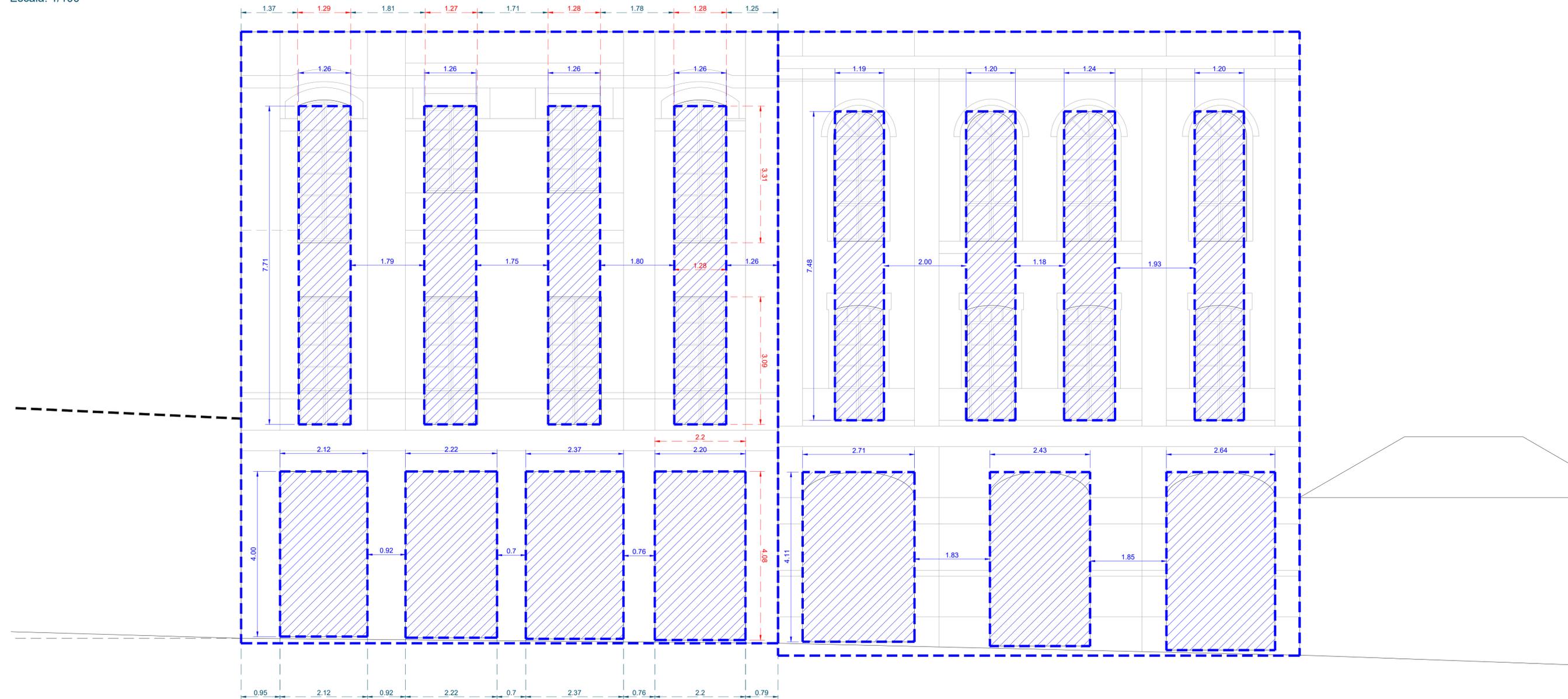
ALZADO DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS EN LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO  
Escala: 1/200



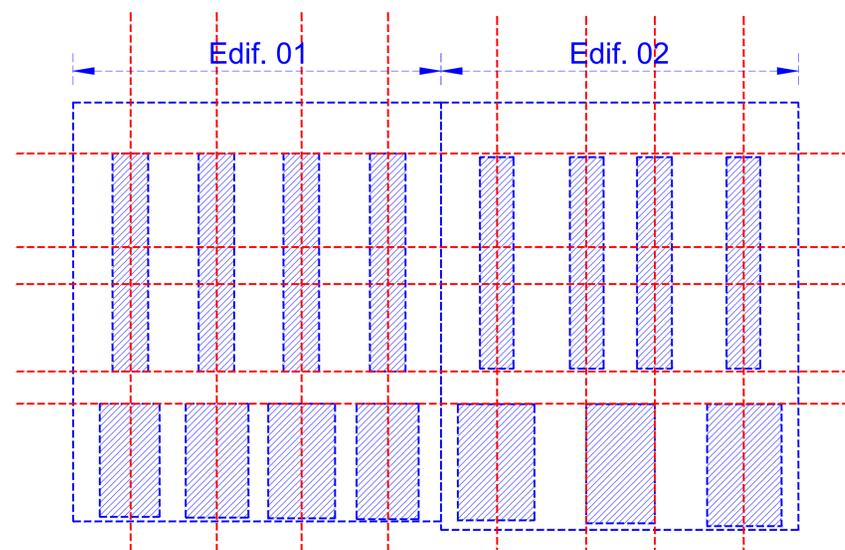
ACOTADO DEL ALZADO DE LA EDIFICACIÓN ADYACENTE  
Escala: 1/100



GEOMETRIZACIÓN DE LOS HUECOS  
Escala: 1/100



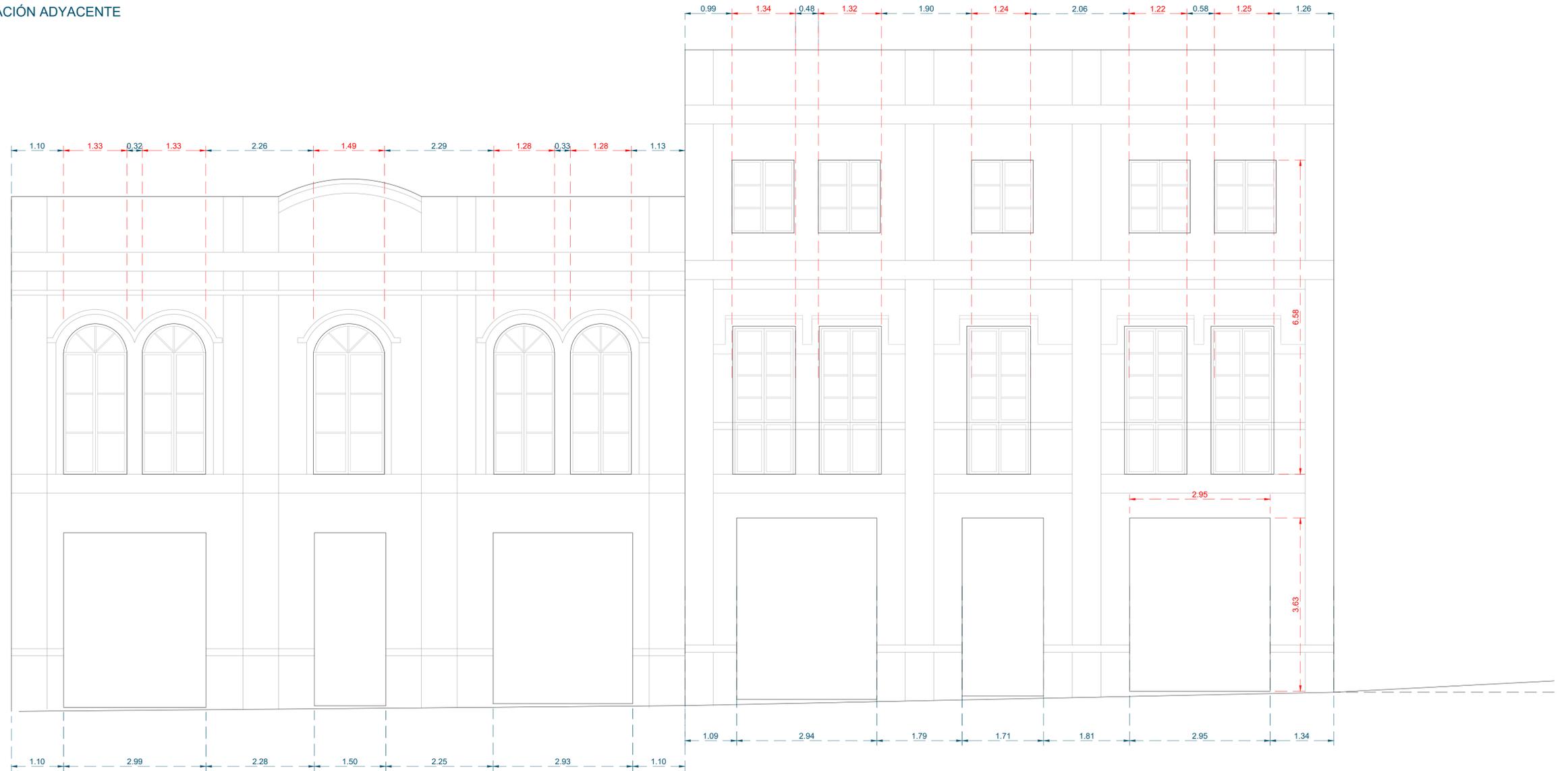
ESQUEMA CONCEPTUAL DE LOS HUECOS EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES  
Escala: 1/250



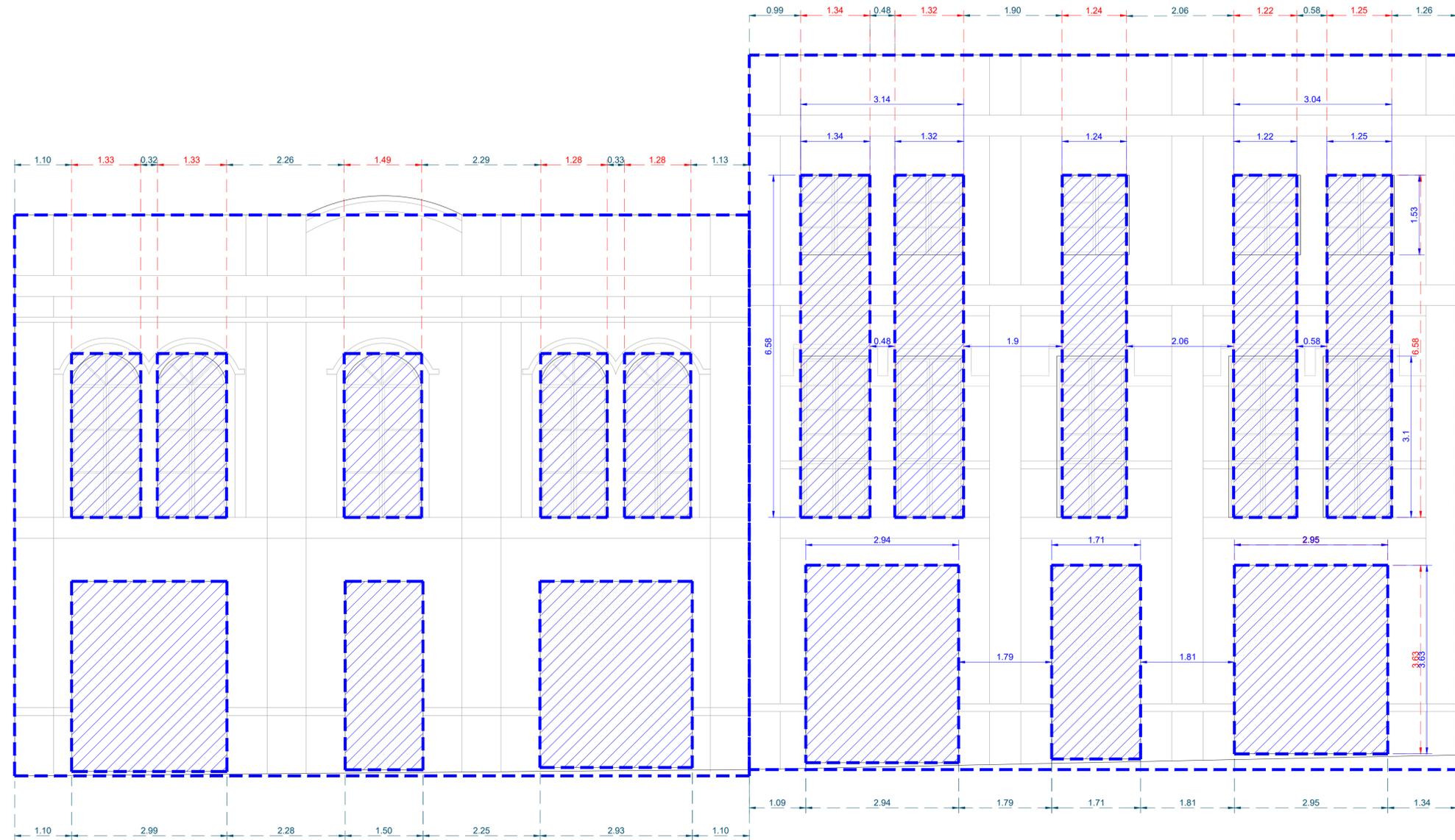
ALZADO DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS EN LA CALLE MIRAFLORES  
Escala: 1/200



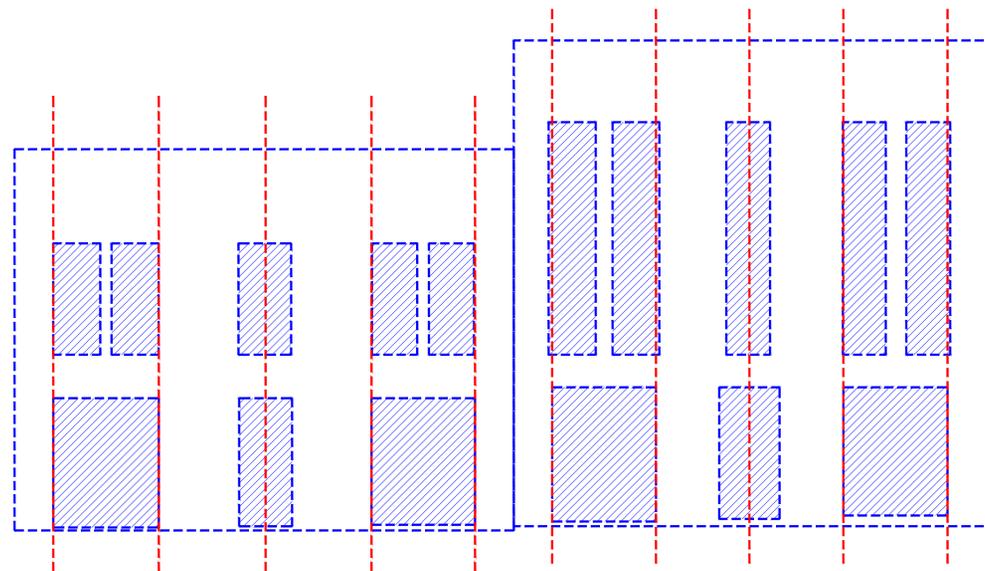
ACOTADO DEL ALZADO DE LA EDIFICACIÓN ADYACENTE  
Escala: 1/100



GEOMETRIZACIÓN DE LOS HUECOS  
Escala: 1/100



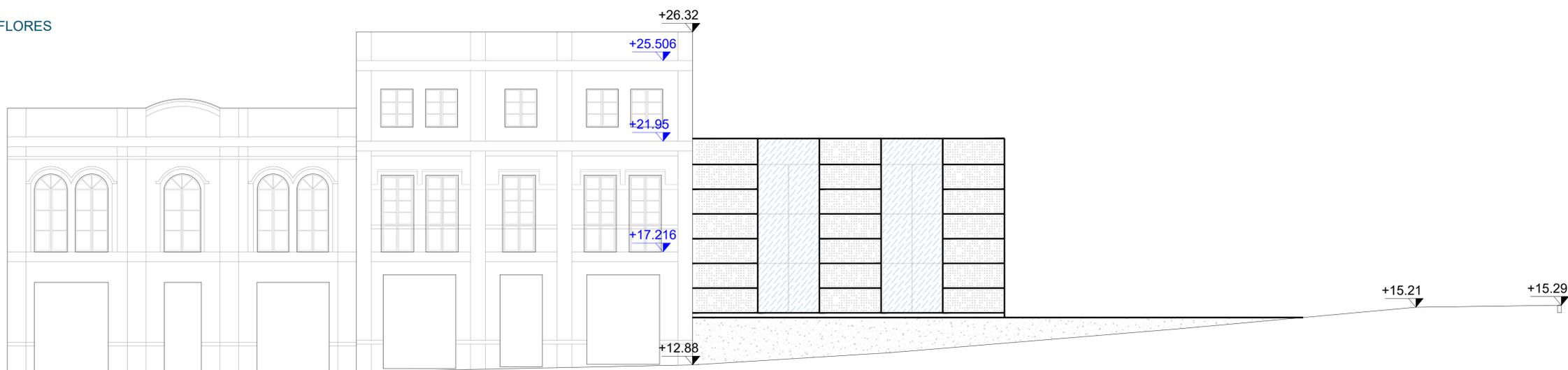
ESQUEMA CONCEPTUAL DE LOS HUECOS EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES  
Escala: 1/200



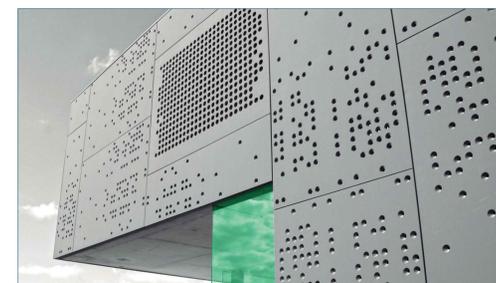
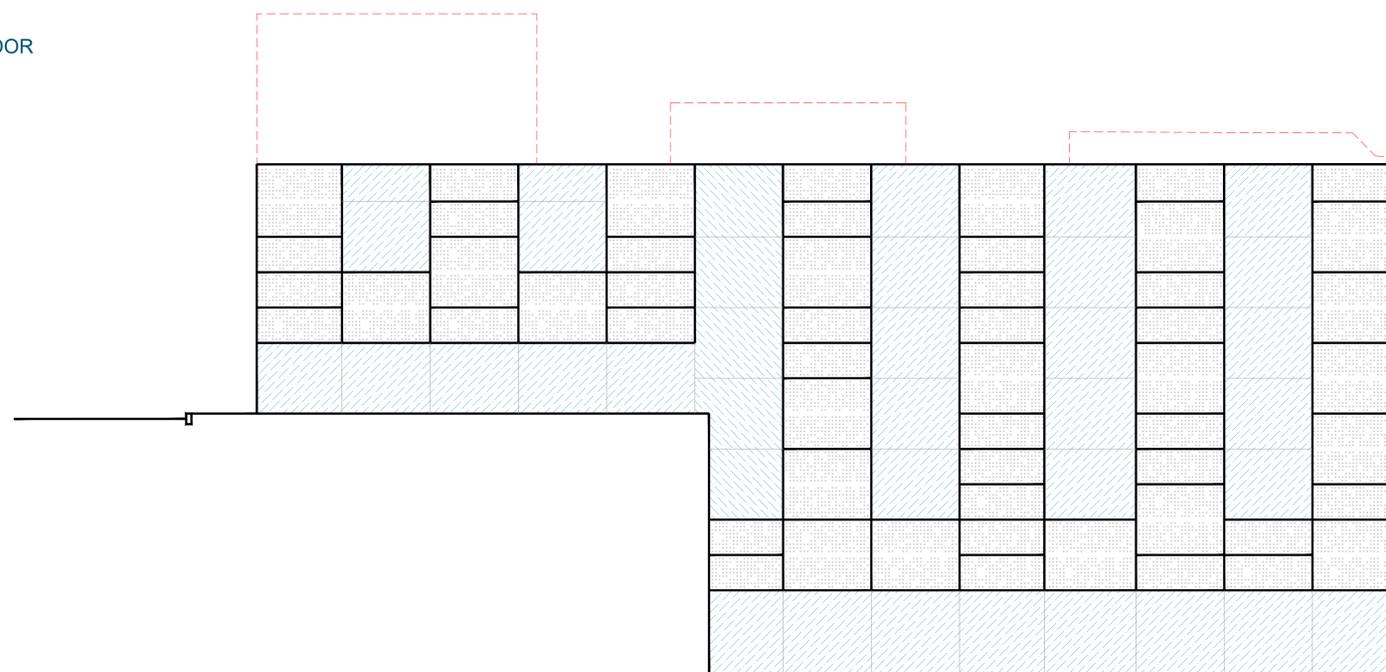
ALZADO PROPUESTO CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO  
Escala: 1/200



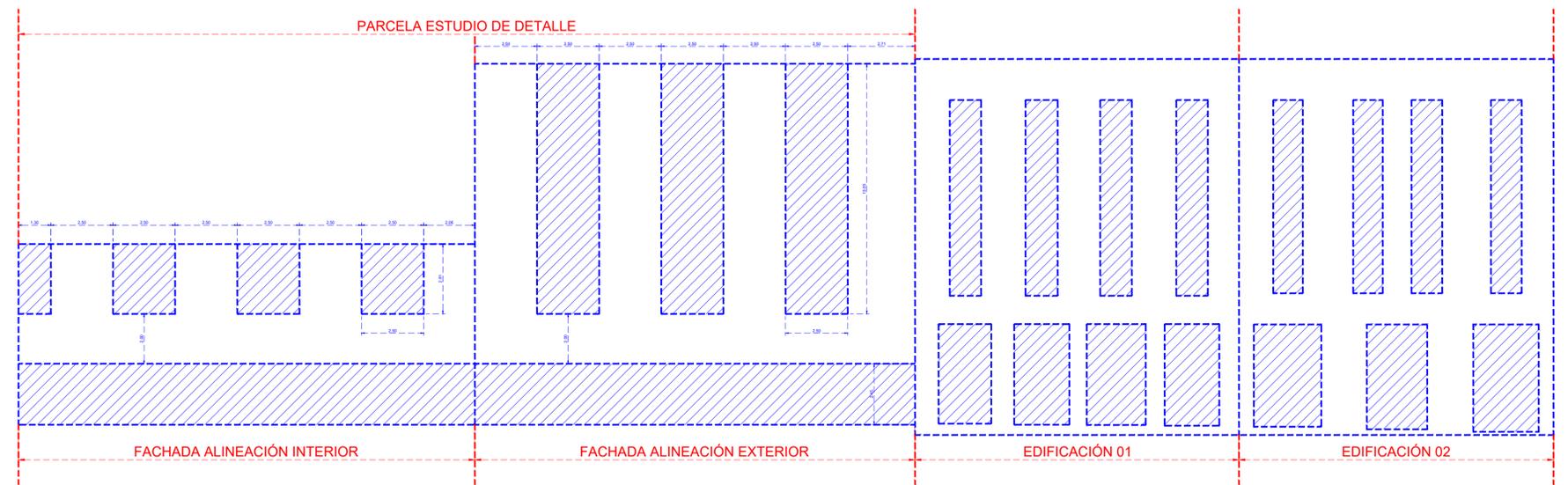
ALZADO PROPUESTO CALLE MIRAFLORES  
Escala: 1/200



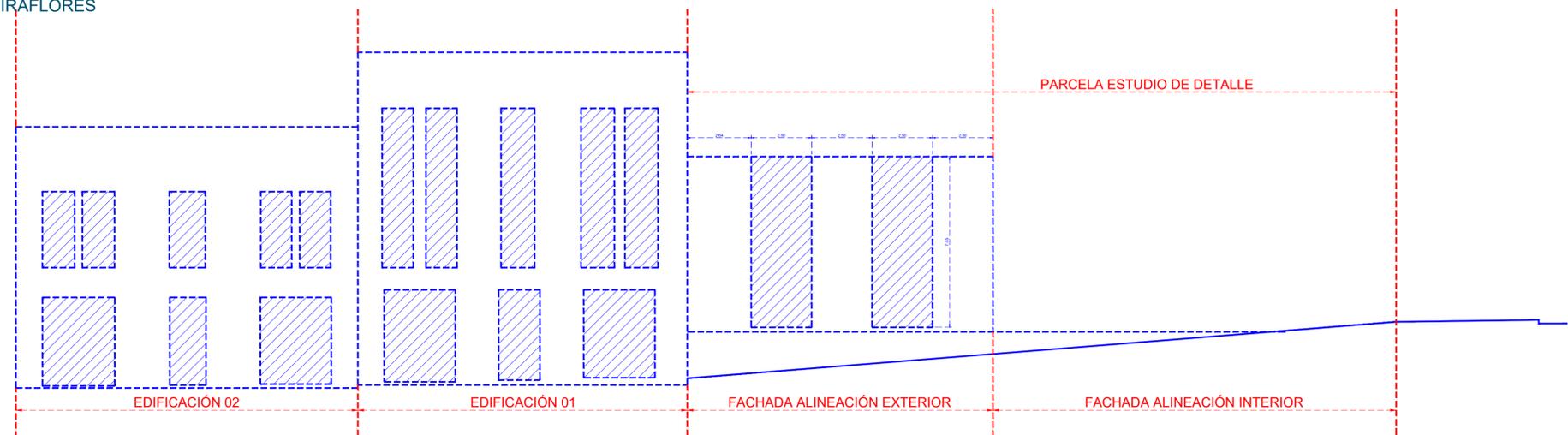
ALZADO PROPUESTO DESDE EL PUENTE SERRADOR  
Escala: 1/200



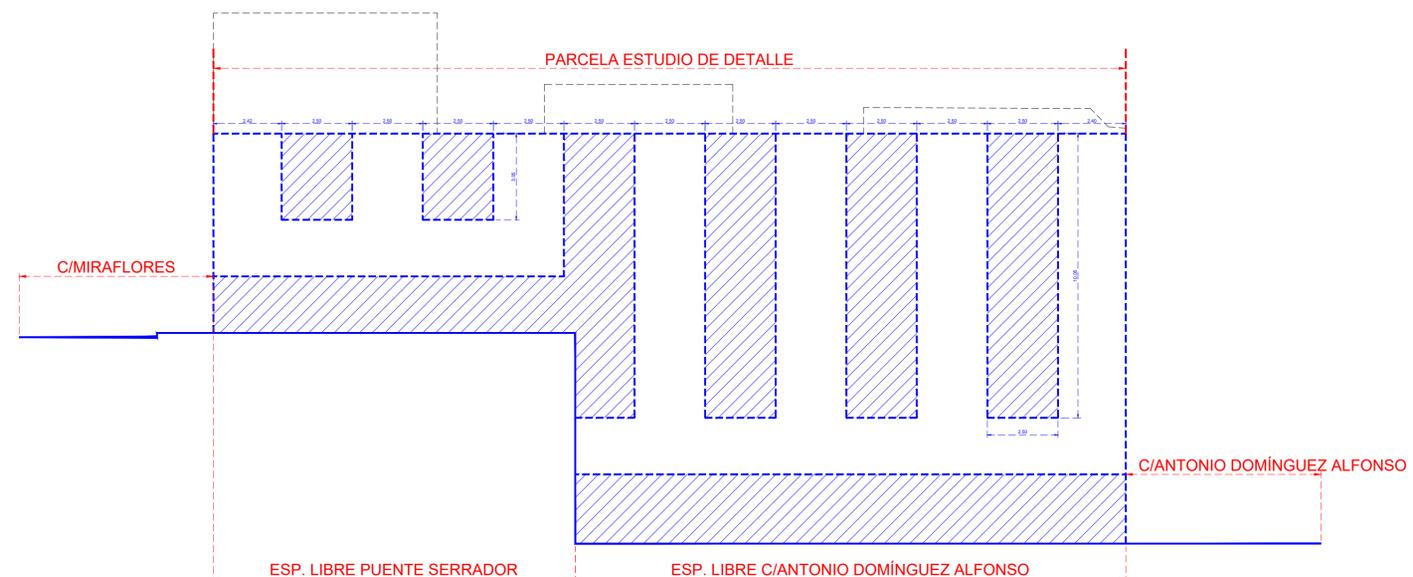
GEOMETRIZACIÓN DEL ALZADO PROPUESTO CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO  
Escala: 1/250



GEOMETRIZACIÓN DEL ALZADO PROPUESTO CALLE MIRAFLORES  
Escala: 1/250



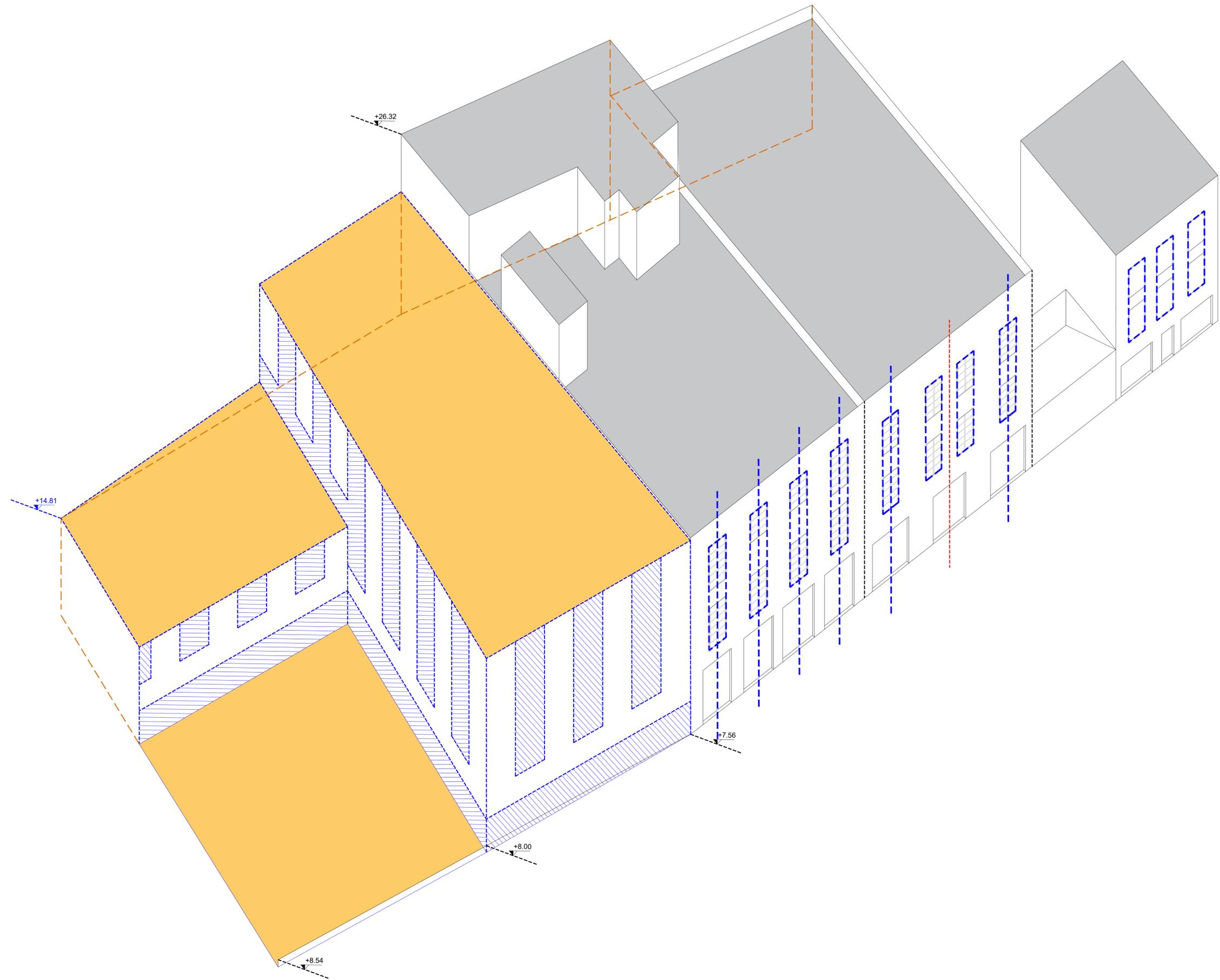
GEOMETRIZACIÓN DEL ALZADO PROPUESTO DESDE EL PUENTE SERRADOR  
Escala: 1/250





## APÉNDICE Nº 2: AXONOMETRÍA

Condiciones Arquitectónicas.





## APÉNDICE Nº 3: INFOGRAFÍA Y FOTOMONTAJES

