

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



Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

VIVIENDAS
MUNICIPALES

EMPRESA CONSULTORA:

TRAZAS
INGENIERÍA



REDACTOR DEL ESTUDIO:

Eduardo J. Armas Piñero
Arquitecto
Nº Colegiado: 3.287

ABRIL 2018

Título del proyecto:	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	
Documento:	ESTUDIO DE DETALLE	
Fichero:	ESTUDIO DETALLE_1607-E_R01.DOC	
Código Trazas:	1607-E	Revisión: R/01
Fecha Proyecto:	Abril de 2018	Fecha Revisión: Abril 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

ESTUDIO DE DETALLE

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA
3. PROMOTOR
4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. ALCANCE DEL ESTUDIO
6. JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
7. MARCO URBANÍSTICO
8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA
 - 8.1. Condiciones generales recogidas en el PGO vigente
 - 8.2. Parámetros urbanísticos recogidos en el PGO vigente
9. LIMITACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
10. SOLUCIÓN ADOPTADA
 - 10.1. Propuesta cambio de alineaciones
 - 10.2. Rasantes propuestas
 - 10.3. Parámetros urbanísticos propuestos
11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO
12. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DE ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

APÉNDICES:

- APÉNDICE Nº 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- APÉNDICE Nº 2: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (plano)
- APÉNDICE Nº 3: MARCO URBANÍSTICO ACTUAL (fichas PGO vigente)
- APÉNDICE Nº 4: ALINEACIONES RECOGIDAS EN EL PGO VIGENTE (plano)
- APÉNDICE Nº 5: ALZADOS EDIFICACIONES ADYACENTES CATALOGADAS (plano)
- APÉNDICE Nº 6: PROPUESTA DE CAMBIO DE ALINEACIONES (plano)
- APÉNDICE Nº 7: ALINEACIONES Y RASANTES PROPUESTAS POR PLANTAS (plano)
- APÉNDICE Nº 8: SECCIONES TRANSVERSALES PROPUESTAS (plano)
- APÉNDICE Nº 9: ALINEACIONES PROPUESTAS (plano)
- APÉNDICE Nº 10: RASANTES PROPUESTAS (plano)
- APÉNDICE Nº 11: AXONOMETRÍA PROPUESTA (plano)

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

ESTUDIO DE DETALLE

1. ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle está motivado por las instrucciones recogidas en la ficha de Ordenación Detallada recogidas en el PGO vigente de la parcela municipal Adyacente al Puente Serrador entre las calles Miraflores y la calle Antonio Dominguez Alfonso. Cabe destacar que esta parcela se encuentra dentro del ámbito BIC "Antiguo Santa Cruz", cuya ordenación se remite a un Plan Especial de Protección. Como antecedentes cabe destacar el Estudio de Viabilidad de un Aparcamiento en la que se recogían los usos previstos para la parcela.

Dado que el Plan Especial no se ha redactado, el promotor realiza el encargo de redacción del Estudio de Detalle con el fin de poder realizar el Proyecto Constructivo en la parcela.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Parcela municipal situada en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el ámbito del Centro Histórico, con una superficie aproximada de 1.075,00 m², cuya referencia catastral es:

- 7793617CS7479S0001PM

La parcela tiene forma trapezoidal con fachada a las calles:

- C/Antonio Domínguez Alfonso
- C/ Miraflores
- Y hacia el Puente Serrador

La parcela se encuentra desmontada, prácticamente enrasada con la calle Antonio Dominguez Alfonso (cota más baja). Los contactos de la parcela con las calles Miraflores y el Puente Serrador, se produce a una cota superior, ver apéndice N°2 Levantamiento Topográfico.

Cabe destacar que la parcela se encuentra adyacente a dos edificaciones catalogadas en el margen este y con la escalera de piedra del Puente Serrador, catalogada también como BIC. Actualmente la parcela municipal se usa como aparcamiento, ver apéndice N° 1 Reportaje Fotográfico.

3. PROMOTOR

Promotor:

Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

CIF: P3803800F

C/ Viera y Clavijo N° 32, 38003.

Representante:

Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife S.A.

CIF: A38078895

Avenida Tres de mayo N° 40, 38005.

4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle tiene por objeto determinar las envolventes de la volumetría que se desarrollará en la parcela municipal, así como la justificación de las alineaciones y rasantes en cada una de las plantas y de la volumetría propuesta.

Tal y como se recoge en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en el artículo 150 Estudios de detalle, se recoge:

1. *Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas*

equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
3. En ningún caso los estudios de detalle podrán:
 - a. Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
 - b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito
 - c. Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales, especiales en cuanto sea conforme su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

5. ALCANCE DEL ESTUDIO

El presente Estudio de Detalle, afecta a la parcela municipal (sin edificar) adyacente al Puente Serrador entre las calles Miraflores y la calle Antonio Domínguez Alfonso, ubicado dentro del "Antiguo Santa Cruz", tal y como se recoge en las Fichas de Ordenación detallada CH-28, La Concepción.

6. JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN

La parcela objeto del presente estudio de detalle, se encuentra dentro del área catalogado como BIC. La ley4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, remite la ordenación pormenorizada al desarrollo de un Plan Especial de Protección. Los documentos urbanísticos que dan indicaciones de la ordenación de la parcela son las siguientes fichas:

- 01 Fichas de Ordenación detallada
- 02 Fichas de Ordenación por manzanas

Revisada las fichas de **Ordenación Detallada**, el ámbito en el que se encuentra la parcela municipal es el ámbito del Centro Histórico y el Área de actuación es La Concepción cuyas determinaciones las recoge la ficha CH-28.

En la ficha de Ordenación CH-28, se recogen las siguientes instrucciones referente a la parcela objeto:

- Se redactará un Estudio de Detalle para la parcela Municipal situada en la confluencia de la Calle Miraflores y el Puente serrador, al Este del mismo. En él se concretarán las alineaciones, la ocupación y la relación de diferentes volúmenes con los edificios contiguos.
- A los efectos de la edificabilidad, se entenderá que la plaza está el 50% a la cota superior del puente, pudiendo reordenarse para conseguir un mejor resultado arquitectónico.
- La edificabilidad, recoge "...Según fichas por manzana"

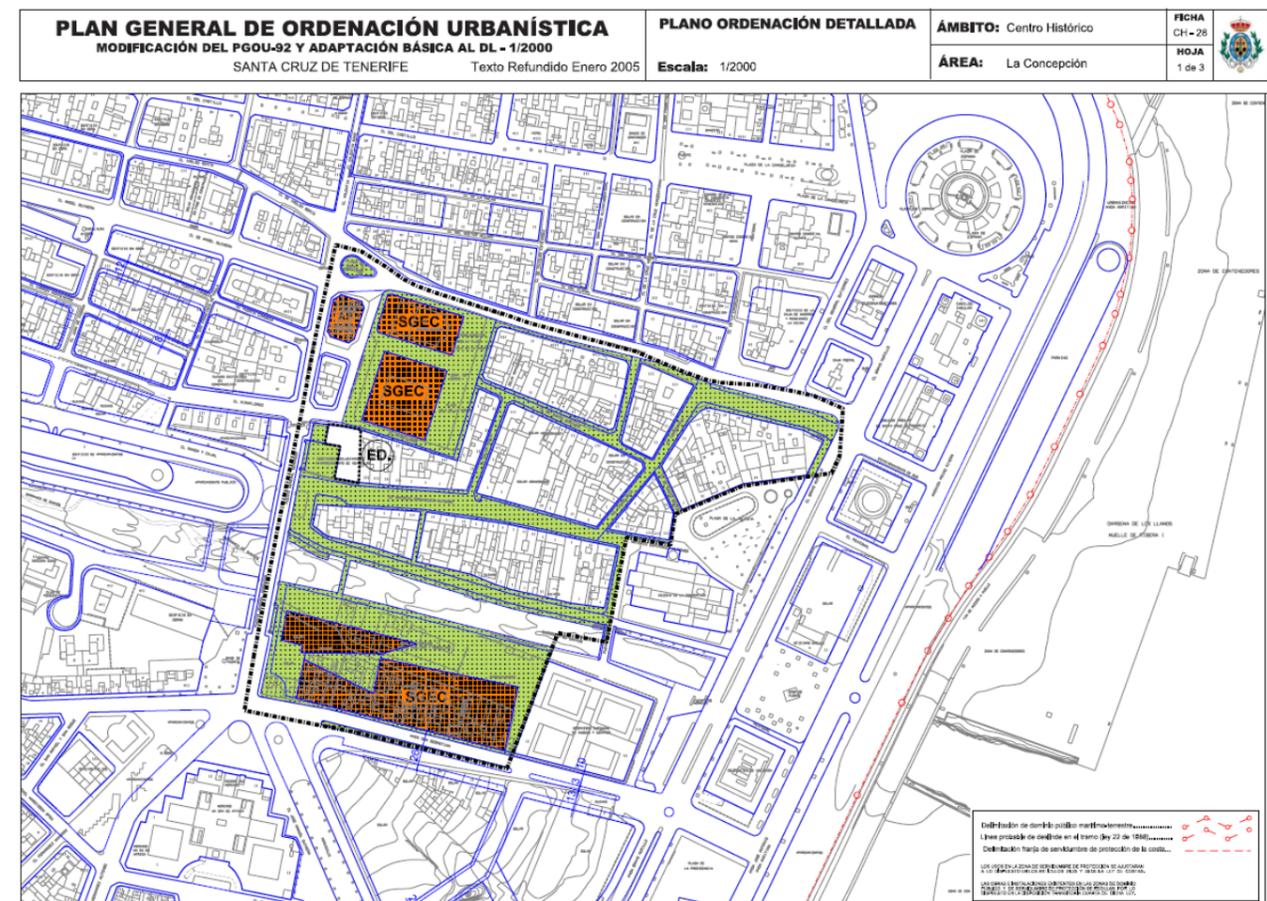


Ilustración 1: Plano de Ordenación Detallada ámbito Centro Histórico

Fuente: Ficha de Ordenación de detallada

En la ficha de **Ordenación por Manzanas** del ambito CH-28, se recoge plano general donde se ordena la volumetría propuesta para la parcela objeto del estudio, debiéndose de ajustar a una poligonal definida a través de una serie de letras. Los tramos definidos por las letras permiten una sección potencial recogida en la ficha, así:

- Para el tramo AB-BC', se propone una sección potencial tipo A
- Para los tramos C'C-CD, se propone una sección potencial tipo B
- Para los tramos DE, se propone una sección potencial tipo B
- Para los tramos EF, se propone una sección potencial tipo A

En ambas secciones tipo, se limita la altura de regulación máxima igual a los enrase de los elementos arquitectónicos y urbanísticos existentes, así:

- Para la sección tipo A, se establece un ARM=enrase a la cornisa de la edificación existente en la calle Antonio Dominguez Alfonso
- Para la sección tipo B, se establece un ARM=enrase al Puente Serrador

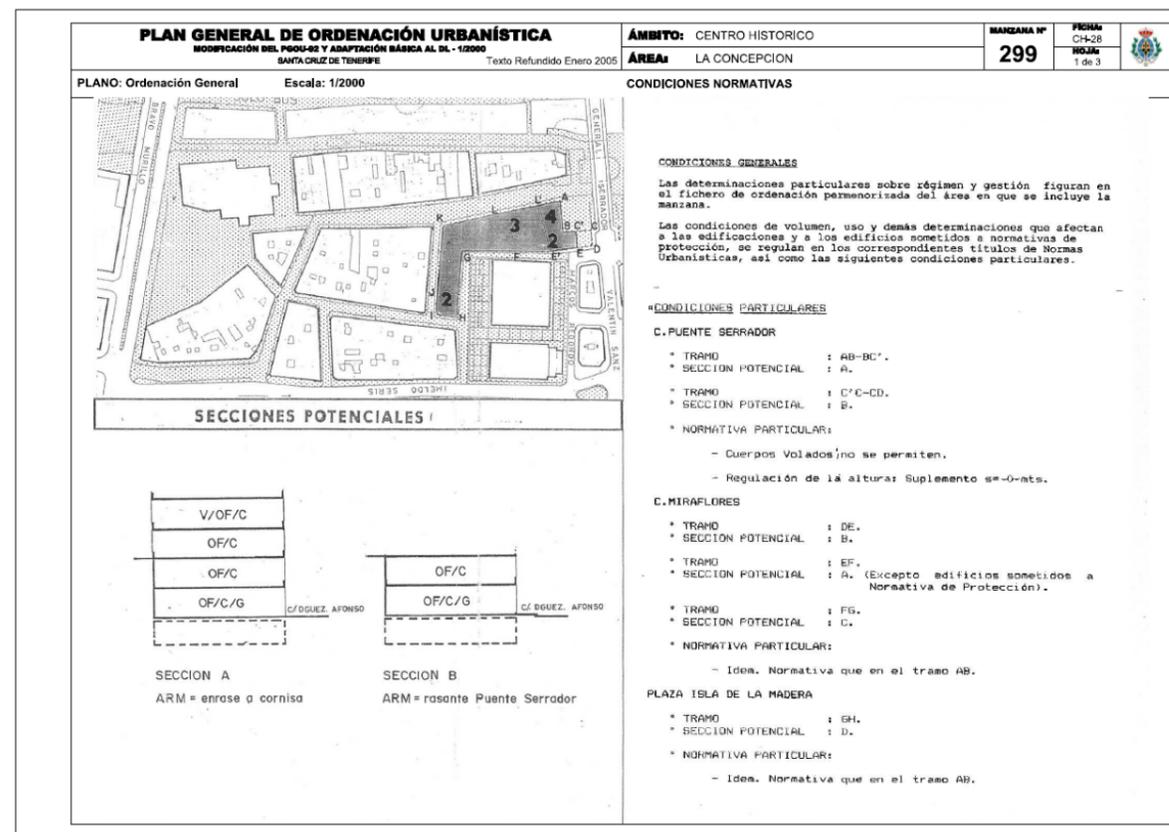


Ilustración 2: Plano de Ordenación General y Secciones propuestas

Fuente: Ficha de Ordenación de manzana

Además, en dichas fichas se recoge un plano de Ordenación Detallada de Manzana a escala 1/500 en el que se recoge las siguientes condiciones escritas para la parcela objeto del estudio:

Para la zona delimitada por la poligonal A, B, C, D, E, E', y L' se cumplirá la condición de enrase, independientemente de la altura que resulte como consecuencia del mismo. Será preceptiva la redacción de un estudio de detalle para garantizar la adecuación de los distintos volúmenes y espacios públicos resultantes.

Se admite la ocupación en sótano para uso exclusivo aparcamiento, bajo la rasante de la plaza a nivel de la calle Antonio Dominguez Alfonso

También se permite la *ocupación bajo rasante C. Puente Serrador y C. Miraflores* en la plaza situada a la altura del Puente Serrador.

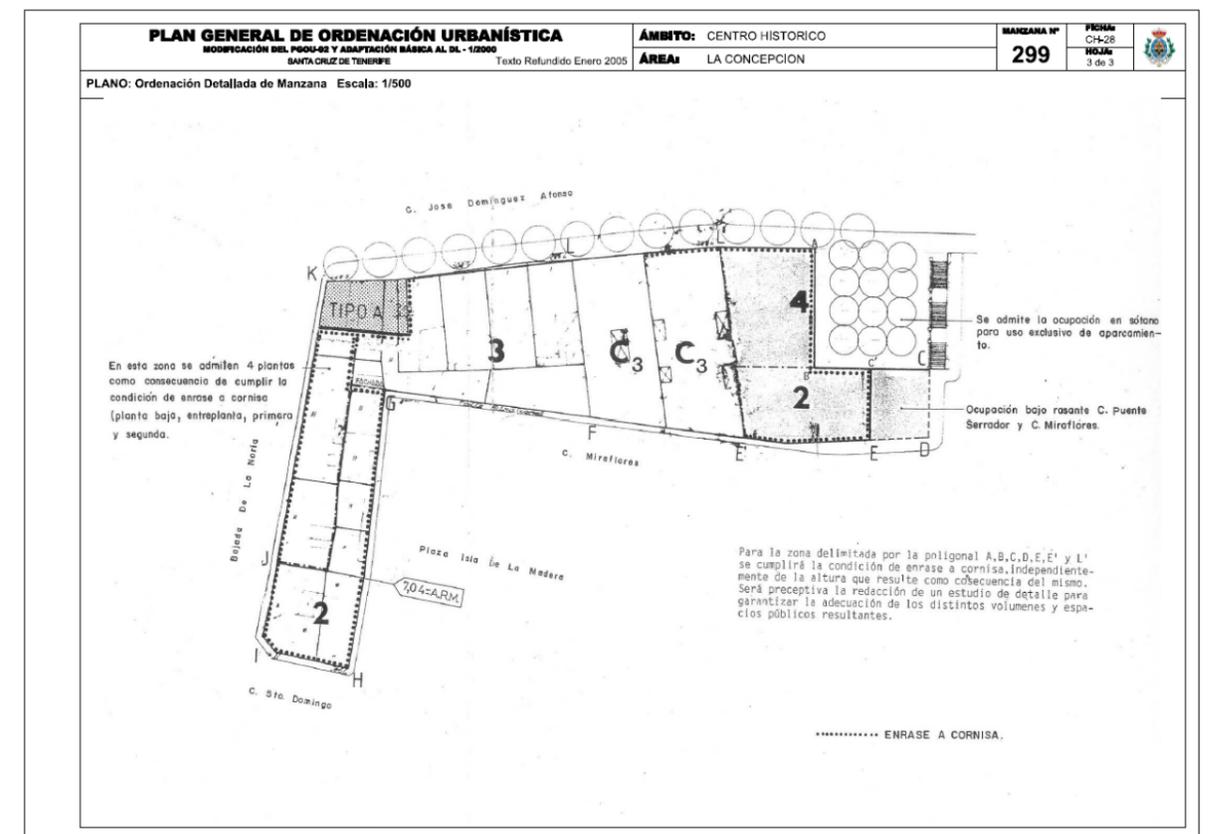


Ilustración 3: Plano de Ordenación Detallada de Manzana,

Fuente: Ficha de Ordenación de manzana

7. MARCO URBANÍSTICO

En términos generales, lo constituye:

- El artículo 87, del 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.
- El artículo 150, de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

En términos concretos, lo constituye, el Plan General, las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas vigentes, las cuales lo consideran necesario para el desarrollo de la parcela.

8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

8.1. CONDICIONES GENERALES RECOGIDAS EN EL PGO VIGENTE

- Volumetría: condición de enrase a cornisa adyacente "edificación catalogada en la calle Antonio Domínguez Alfonso" y plaza pública enrasada con el Puente Serrador.
- Altura máxima: no existe una altura máxima establecida, pero si se tiene que cumplir con la condición de enrase a cornisa con el Puente Serrador y Antonio Domínguez Alfonso.
- Ocupación:
 - A los efectos de la edificabilidad, se entenderá que la plaza esta el 50% a la cota superior del puente, pudiéndose reordenarse para conseguir un mejor resultado arquitectónico.
 - El uso de garaje se permite en planta baja de la calle Antonio Domínguez Alfonso y bajo la rasante de la misma.

A continuación, se recoge los datos urbanísticos definidos en la Ficha de Ordenación Detallada del Plan General vigente:

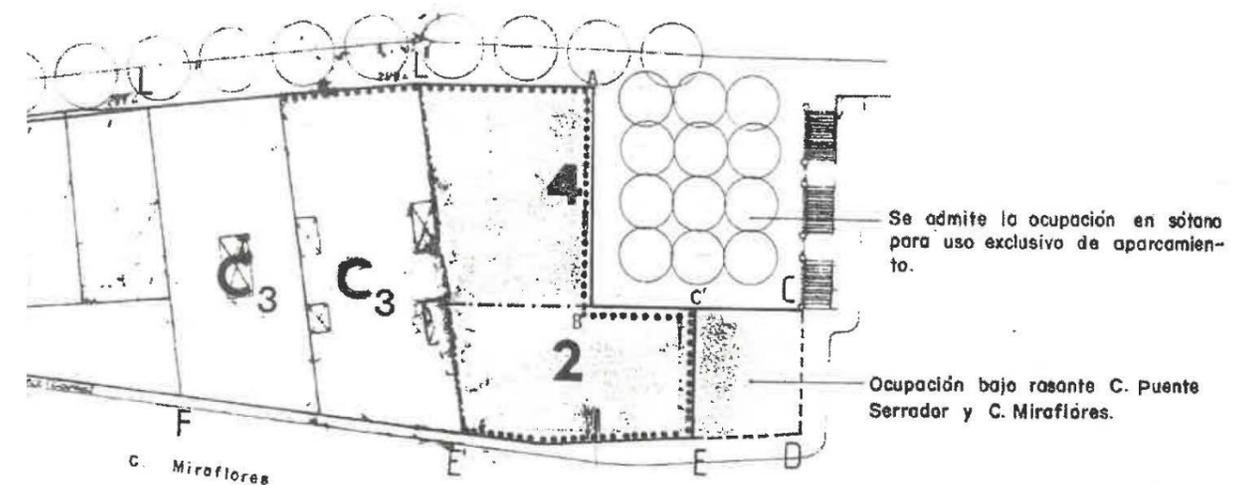


Ilustración 4: Imagen parcial del plano de ordenación recogida en la Ficha de Ordenación Detallada

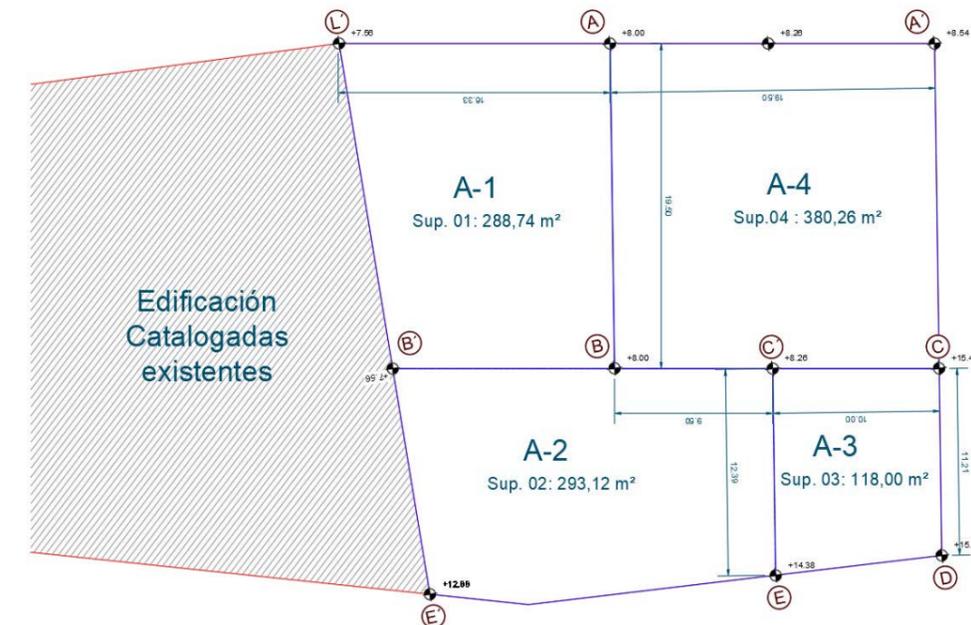


Ilustración 5: Plano de superficies, redibujado según plano de Ordenación Detallada

En el Apéndice N°3, se recoge los datos urbanísticos definidos en el PGO vigente para la parcela.

8.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RECOGIDOS EN EL PGO VIGENTE

Del plano de ordenación detallada se extraen los siguientes parámetros urbanísticos de la parcela:

Tabla de las poligonales de la parcela prevista en el PGO:

Superficie de las poligonales de la parcela (A, B, B', C, D, E, E', y L')	
Poligonal	Superficies (m ²)
A-1 (A, B, B', L')	288,74
A-2 (B, C', E, E', B')	293,12
A-3 (C', C, D, E)	118,00
A-4 (A, B, C, A')	380,26
TOTAL	1.080,12

Tabla de N° de plantas edificable de la parcela:

N° de plantas permitidas en la parcela (A, B, B', C, D, E, E', y L')	
Poligonal	N° de plantas
A-1 (A, B, B', L')	4 plantas
A-2 (B, C', E, E', B')	2 plantas
A-3 (C', C, D, E)	Enrase Puente Serrador
A-4 (A, B, C, A')	Enrase C/Antonio Domínguez Alfonso

Las cotas altimétricas de los enrases una vez realizado el Levantamiento topográfico de la urbanización como de la fachada de las viviendas catalogadas en la calle Antonio Domínguez Alfonso son:

- Enrase antepecho: 22,25 (m.s.n.m.)
- Enrase de cornisa planta tercera: 21,19 (m.s.n.m.)
- Cota de Urbanización en la medianera de la parcela con la edificación existente en la calle Antonio Domínguez Alfonso: 7,56 (m.s.n.m.)

Tabla de superficie de espacios libre:

Espacios libres recogida en el PGO vigente	
Poligonal	Superficies (m ²)
A-3 (C', C, D, E)	118,00
A-4 (A, B, C, A')	380,26
TOTAL	498,26

Calculo de edificabilidad permitida:

Edificabilidad recogida en el PGO vigente				
	Superficie edificable (m ²)			Total, por planta (m ²)
	A-1	A-2	A-3	
P. Baja	288,74	293,14	118,00	699,88
P+1	288,74	293,14	118,00	699,88
P+2	288,74	293,14		581,88
P+3	288,74	293,14		581,88
TOTAL				2.563,52

9. LIMITACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Referente a las limitaciones establecidas para el Estudio de Detalle, la nueva Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en el artículo 150, apartado 3:

“... ”

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanísticos del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.”

Ninguno de los apartados citados de la Ley se pretende en el presente Estudio de Detalle.

Solo se propone la ordenación de los volúmenes de la parcela y se establecen las rasantes para que cumplan esas volumetrías con los parámetros urbanísticos del planeamiento.

10. SOLUCIÓN ADOPTADA

En la parcela objeto del Estudio de Detalle, actualmente sin edificar y ocupada como aparcamiento, de titularidad municipal se ha tratado de aprovechar su privilegiada posición en el casco histórico de Santa Cruz junto al Puente Serrador.

La volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle propone ordenar la edificabilidad prevista en la parcela, definir la relación del volumen propuesto con las manzanas adyacentes, sin interrumpir las perspectivas visuales con el resto de la ciudad y el entorno más inmediato, llegando a aumentar el espacio libre público previsto.

En el apéndice N° 11 se define axonometría de la volumetría propuesta.

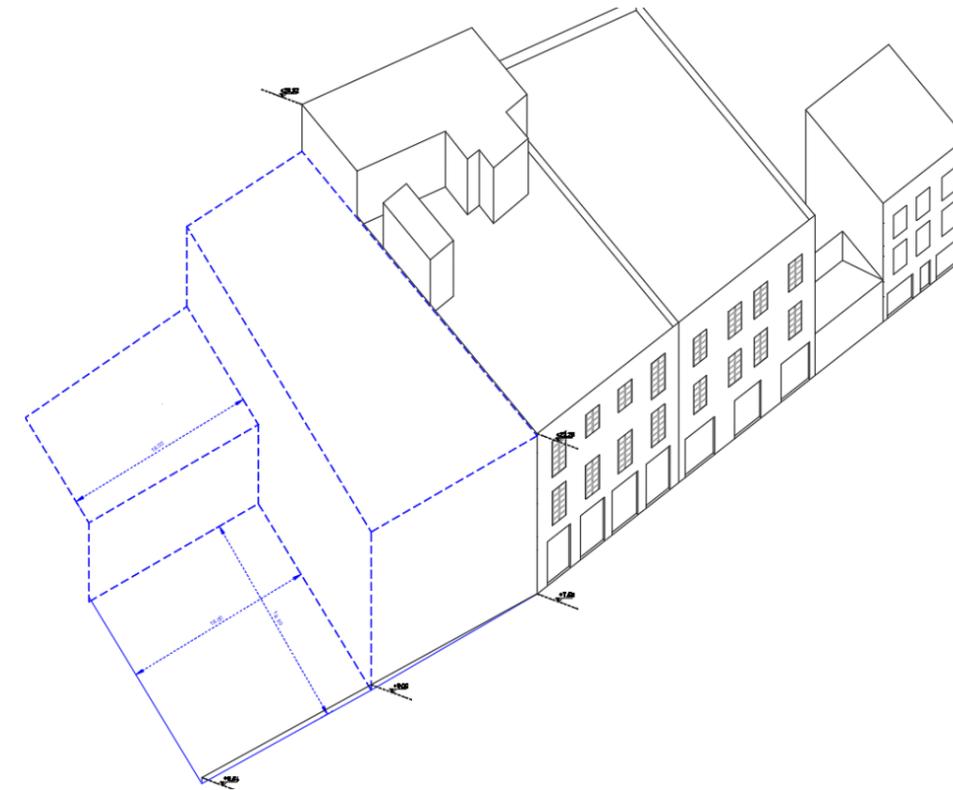


Ilustración 6: Axonometría de la volumetría propuesta en el Estudio de Detalle

Señalar que se modifica la distribución de la volumetría recogida en las fichas de ordenación del PGO vigente.

Se propone la modificación de las alineaciones interiores de la parcela con el fin de incrementar la superficie destinada a Espacio Libre Público sin incrementar la edificabilidad prevista para la parcela. Se respeta las condiciones de enrase propuestas en el PGO vigente.

10.1. PROPUESTA CAMBIO DE ALINEACIONES

Con el fin de aumentar la superficie de espacio libre público previsto para la parcela y reducir el corte visual desde la calle Marcos Redondo, se propone modificar las alineaciones interiores previstas en el PGO vigente.

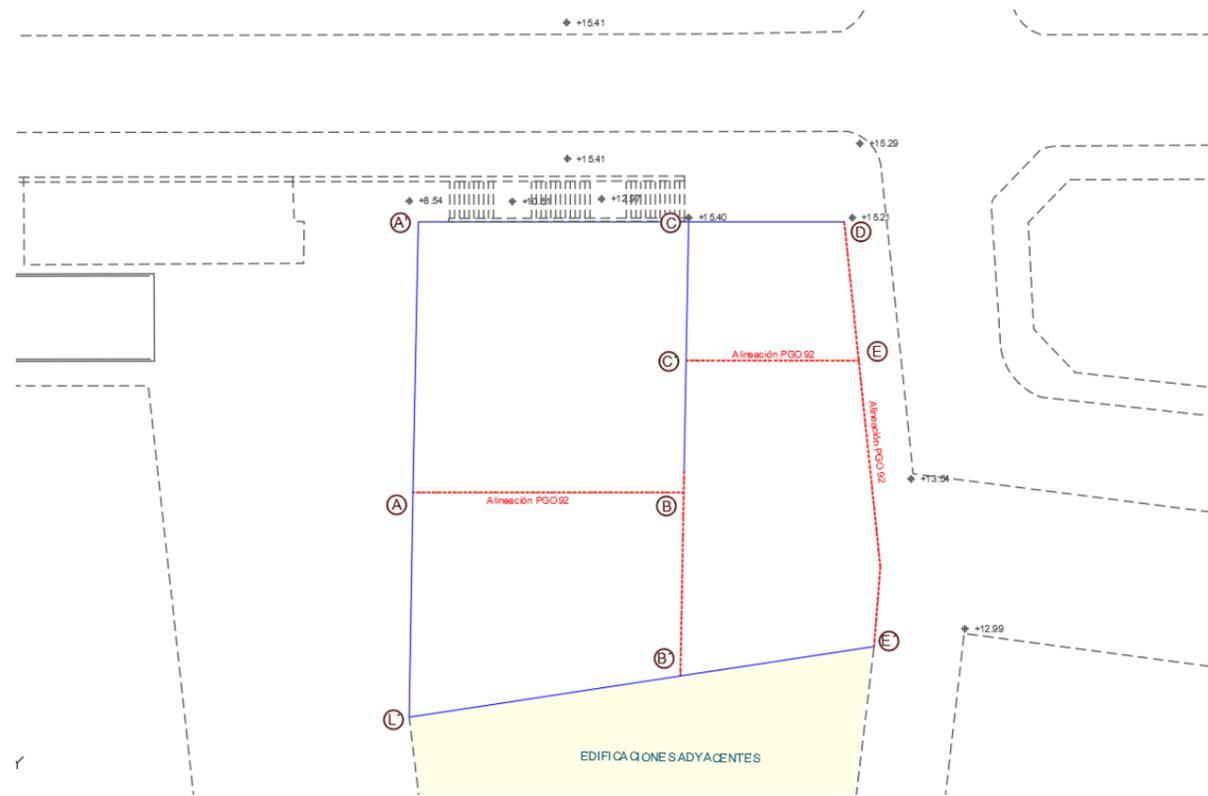


Ilustración 7: Alineaciones previstas en el PGO vigente

Las alineaciones que se pretenden modificar son:

- La alineación D, E, E'
- La alineación A, B
- La Alineación C,E

Como se puede apreciar en la siguiente imagen se propone eliminar el quiebro recogido en el PGO vigente entre las alineaciones D, E,E', proponiéndose generar la alineación recta entre los punto D,E', esto supone ceder 12,55 m² hacia la calle, pero permite la ejecución de un volumen limpio "sin quiebros en la calle Miraflores.

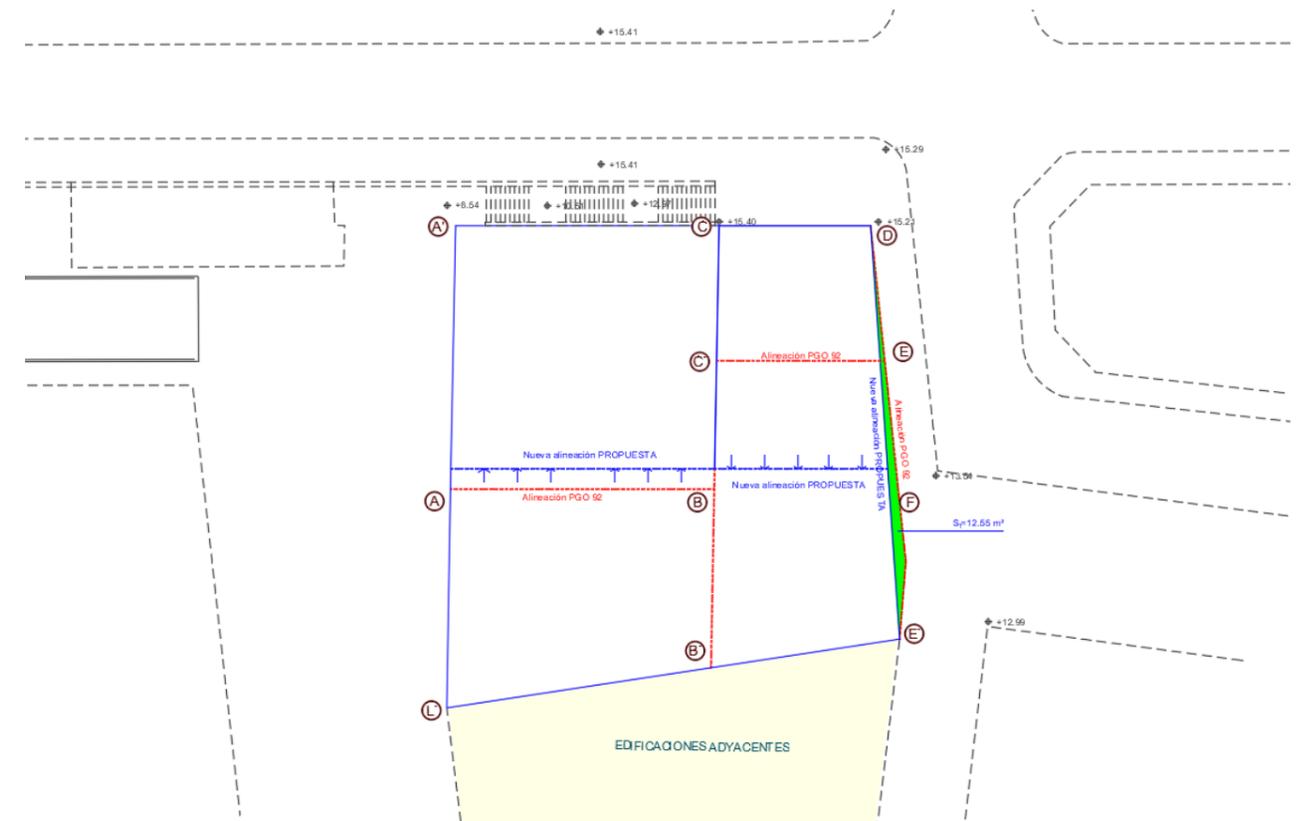


Ilustración 8: Alineaciones propuestas

Por otro lado, se propone unificar la alineación A, B, C y E, en una única alineación, con este movimiento de alineación se permite:

- Aumentar el espacio libre público, permitiendo aumentar el espacio libre que se propone a la altura del Puente Serrador.
- Además se modifica la alineación exterior en la calle Miraflores, unificando la alineación D, E, F y E', con el fin de eliminar el quiebro recogido en las fichas de ordenación.

Tal y como se puede ver en la siguiente imagen, este movimiento consiste en desplazar:

- La alineación C, E, 8,00 m hacia el este de la parcela.
- La alineación A, B, 1,50 m hacia el interior de la plaza prevista a la altura de la Noria.

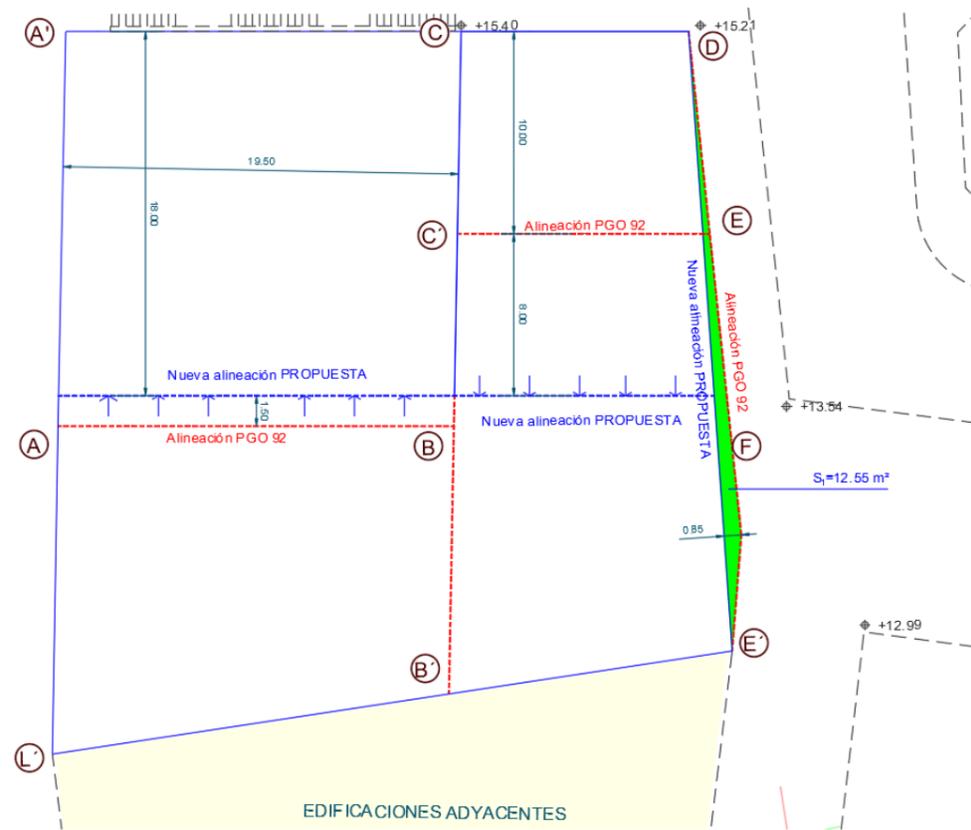


Ilustración 9: Cambio de alineaciones propuestas

En el Apéndice N°6 se define los cambios de alineación propuestos, mientras que en los apéndices n° 7 y n° 9 se define las alineaciones propuestas por plantas y de la parcela en su conjunto.

Las alineaciones quedan definidas de la siguiente manera:

- La alineación con la Calle Miraflores se propone lineal, todas las alineaciones de borde la parcela se consideran Alineaciones exteriores, salvo la situada al este junto a las edificaciones existentes en el que se considera que se debe producir un adosamiento.
- La alineación interior "retranqueo", perpendicular al Puente Serrador, se propone paralela a la alineación exterior de la calle Antonio Domínguez Alfonso separadas 19,50 m entre ellas. Esta alineación afecta las plantas P+0 y P+1.
- La alineación interior "retranqueo", perpendicular a la calle Antonio Domínguez Alfonso, se propone paralela a la alineación exterior adyacente a las escaleras del Puente Serrador separadas 18,00 m entre ellas. Esta alineación afecta las plantas P+0, P+1, P+2 y P+3.

10.2. RASANTES PROPUESTAS

La rasante que de coronación de la edificación es la que viene condicionada en las fichas de ordenación, establecida como el enrase de cornisa de la edificación catalogada en la calle Antonio Domínguez Alfonso (21,19 m.s.n.m.), adyacente a la parcela de estudio. Cabe destacar que dicha edificación catalogada dispone de una cubierta transitable con un antepecho de 1,05 m de altura (22,25 m.s.n.m.) aproximadamente.

Las rasantes que establece el presente Estudio de Detalle son:

- Rasante plaza pública a la altura de la C/Antonio Domínguez Alfonso: 7,56 (m.s.n.m.)
- Rasante plaza pública a la altura del Puente Serrador: 14,81 (m.s.n.m.)
- Rasante de la Edificación propuesta adosada a la existente: 21,19 (m.s.n.m.), coincidente con el enrase de la cornisa de la edificación catalogada en la calle Antonio Domínguez Alfonso.

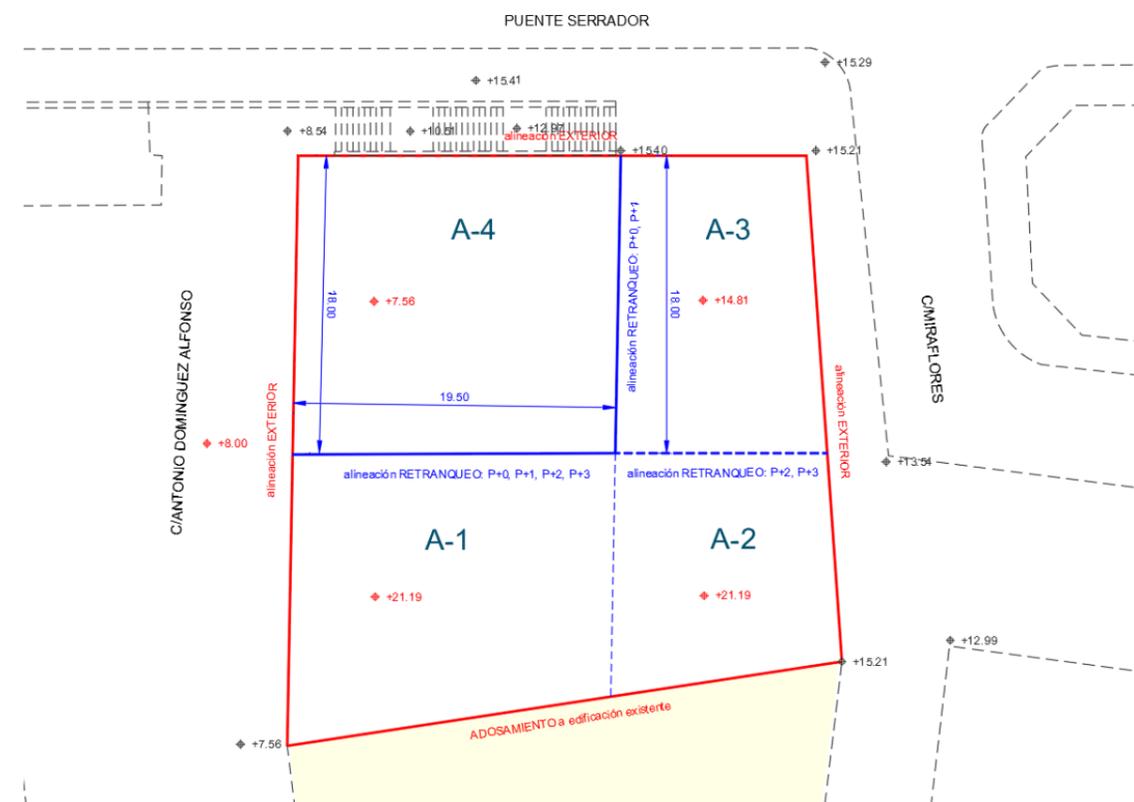


Ilustración 10: Rasantes propuestas en el Estudio de Detalle

Las rasantes de la urbanización en la calle Antonio Domínguez Alfonso según el levantamiento realizado se encuentra entre las cotas 8,54 (a la altura de la escalera del puente Serrador) y la 7,56 (a la altura de la medianera con la edificación existente). La plaza situada a cota de la calle Antonio

Domínguez Alfonso se propone con 2 rasantes, la de 8,54 (m.s.n.m.) en contacto con la calle y la 7,56 (m.s.n.m.) en el contacto con el volumen edificado. Esa diferencia de 0,98 m. se deberá acordar en el proyecto de ejecución.

La rasante en contacto con el Puente Serrador se encuentra en la cota 15,40 m.s.n.m. (a la altura del desembarque de la escalera del Puente). La plaza situada a cota del Puente Serrador se propone con 2 rasantes, la de 15,40 m.s.n.m. en contacto con el Puente y la 14,81 m.s.n.m. en el contacto con el volumen edificado. Esa diferencia de 0,59 m. se deberá acordar en el proyecto de ejecución.

Respecto a la rasante de la nueva construcción se ha medido en 21,19 m.s.n.m., rasante de cornisa de coronación. En el caso de que la nueva construcción se plantee con una cubierta intransitable, ajardinada o no, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La rasante del último forjado terminado quedará por debajo de la rasante del antepecho de la edificación catalogada adyacente, 22,25 (m.s.n.m.).
- Siendo obligatorio, el enrase de los antepechos de la nueva construcción y la edificación catalogada, a la cota 22,25 (m.s.n.m.). No permitiéndose ver los cantos de los forjados en fachada. Y viéndose la continuidad del antepecho entre la nueva construcción con la catalogada.

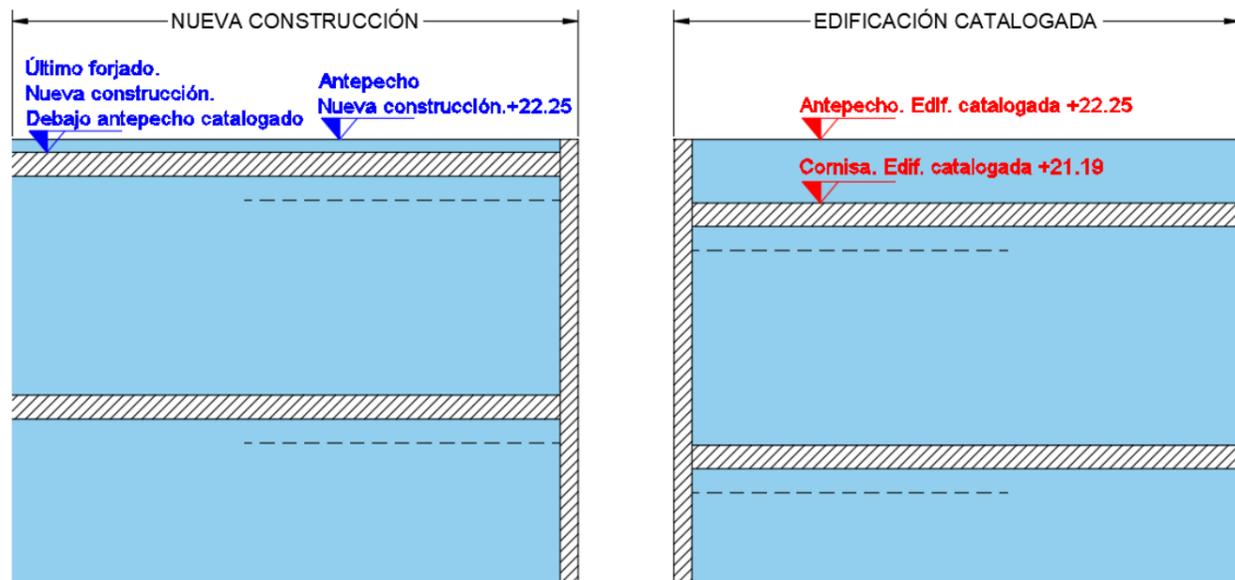


Ilustración 11: Sección Nueva construcción-Edificación catalogada

En el Apéndice N° 5 y 8 se puede observar el Levantamiento de las fachadas, así como las secciones transversales del volumen propuesto.

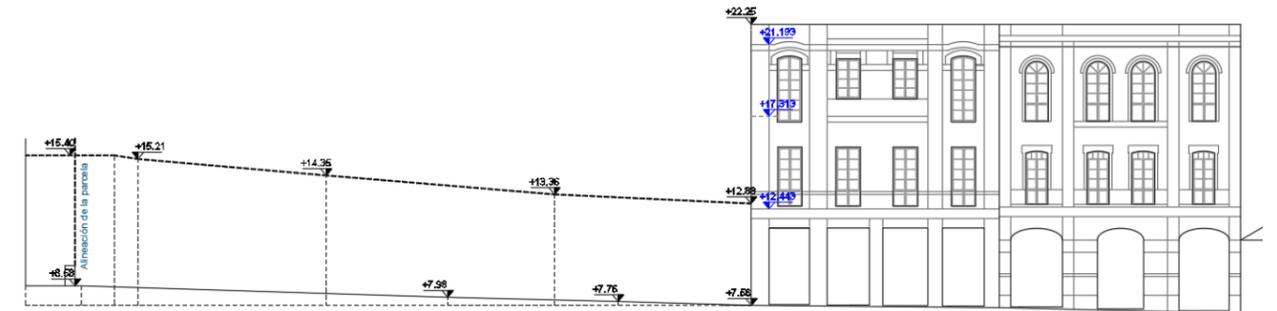


Ilustración 12: Alzado de la edificación catalogada en la C/Antonio Domínguez Alfonso

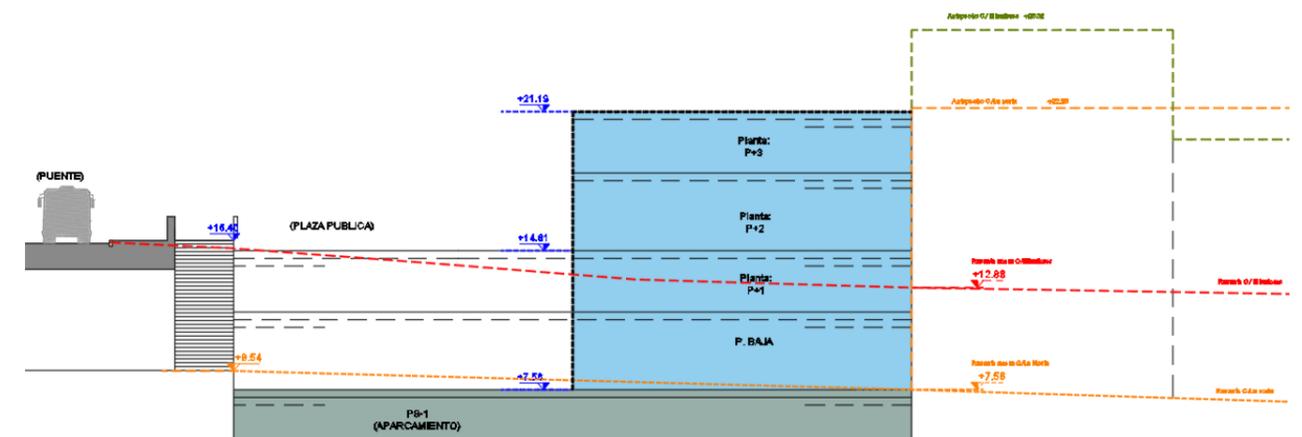


Ilustración 13: Sección transversal al Puente Serrador propuesta del volumen edificable

En los apéndices N° 7 y 10 se definen las rasantes previstas por plantas y de la parcela en su conjunto.

10.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

Tabla de superficies de las poligonales propuestas según las nuevas alineaciones:

Superficie de las poligonales de propuesta	
Poligonal	Superficies (m ²)
A-1 (A, B, B', L')	316,60
A-2 (B, F, E', B')	183,43
A-3 (C, C, F, B)	216,31
A-4 (A, B, C, A')	351,23
TOTAL	1.067,57

Sumado el total de las poligonales a los 12,55 m² cedidos a la C/Miraflores, dan un total de 1.080,12 m² de la parcela, que es la superficie total de la parcela.

Tabla de N° de plantas edificable propuesta:

N° de plantas permitidas en la parcela (A, B, B', C, D, E, E', y L')	
Poligonal	N° de plantas
A-1 (A, B, B', L')	4 plantas
A-2 (B, F, E', B')	2 plantas
A-3 (C, C, F, B)	Enrase Puente Serrador
A-4 (A, B, C, A')	Enrase C/Antonio Domínguez Alfonso

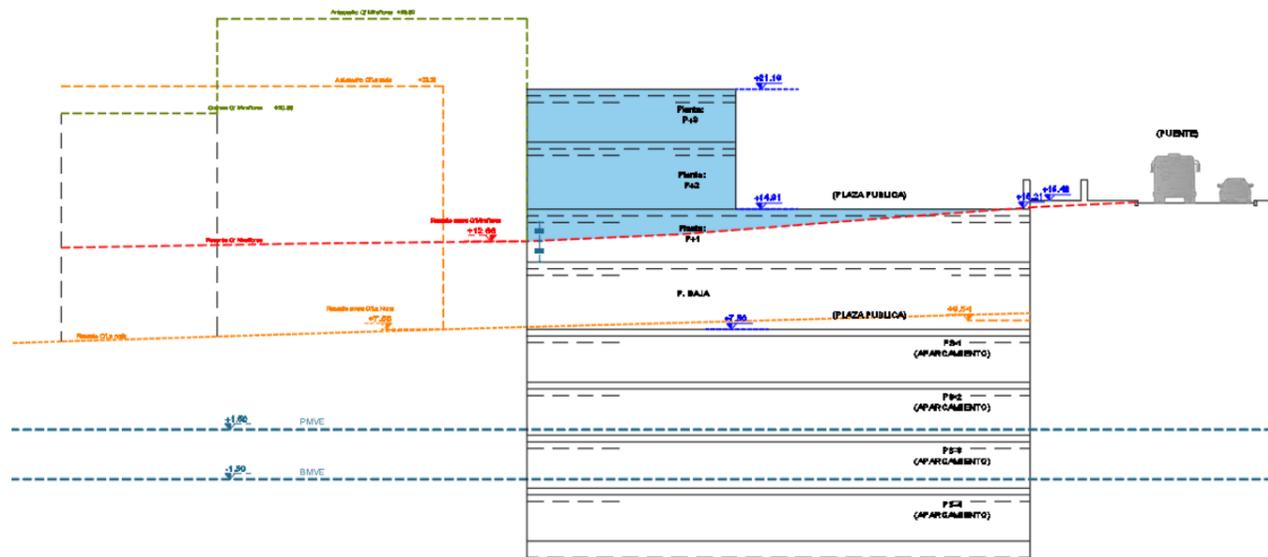


Ilustración 14: Sección prevista por la calle Miraflores

Tabla de superficie de espacios libre propuesto:

Espacios libres recogida en el PGO vigente	
Poligonal	Superficies (m ²)
A-3 (C, C, F, B)	216,31
A-4 (A, B, C, A')	351,23
TOTAL	567,54

11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Cumplimiento del Espacio Libre propuesto:

Tabla comparativa del espacio libre público		
Poligonal	Superficies (m ²)	
	ESTUDIO DE DETALLE	PGO vigente
A-3	216,31	118,00
A-4	351,23	380,26
TOTAL	567,54	498,26

Cumplimiento del N.º de plantas edificables:

Tabla comparativa del N° de plantas permitidas		
Poligonal	ESTUDIO DE DETALLE	PGO vigente
A-1	4 plantas	4 plantas
A-2	2 plantas	2 plantas
A-3	Enrase Puente Serrador	Enrase Puente Serrador
A-4	Enrase C/Antonio Domínguez Alfonso	Enrase C/Antonio Domínguez Alfonso

Cumplimiento de Edificabilidad por planta:

Tabla comparativa de superficies edificables		
Poligonal	Superficie edificable por planta (m ²)	
	ESTUDIO DE DETALLE	PGO vigente
P. Baja	716,34	699,88
P+1	716,34	699,88
P+2	500,03	581,88
P+3	500,03	581,88
TOTAL	2.432,74	2.563,52

Cabe señalar que, con el Estudio de Detalle propuesto, no se termina de agotar la edificabilidad prevista para la parcela existiendo una diferencia de 130,78 m² construibles, entre la edificabilidad del PGO vigente con respecto a la propuesta en el Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle se ajusta a los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente. Se trata de la ordenación de los volúmenes, alineaciones y rasantes de la parcela municipal dentro de los parámetros que marca el Planeamiento Municipal por lo tanto la magnitud y el alcance espacial de los efectos ya están recogidos en dicho planeamiento.

12. **JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DE ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Referente a la necesidad de Estudio de Evaluación Ambiental del Estudio de Detalle, la nueva Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en el artículo 150, apartado 4:

“... ”

4. Para la elaboración y la aprobación de los **Estudios de detalle** se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, **quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.** ”

Por lo que, dicho artículo se exime de la redacción de la Evaluación Ambiental.

En San Cristóbal de La Laguna, abril de 2018

El autor del Estudio de Detalle.



Fdo: Eduardo J. Armas Piñero

Arquitecto

(Colegiado Nº 3.287)



APÉNDICE Nº 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO

**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**

ESTUDIO DE DETALLE

APÉNDICE Nº 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Ilustración 1: Calle Antonio Domínguez Alfonso, aguas arriba (sentido hacia el Puente Serrador)



Ilustración 2: Calle Antonio Domínguez Alfonso, aguas abajo



Ilustración 3: Parcela y entorno del Estudio de Detalle



Ilustración 4: Viviendas situadas en el lateral opuesto a la parcela de estudio



Ilustración 5: Edificación catalogada, adyacente a la parcela de estudio, calle Antonio Domínguez Alfonso

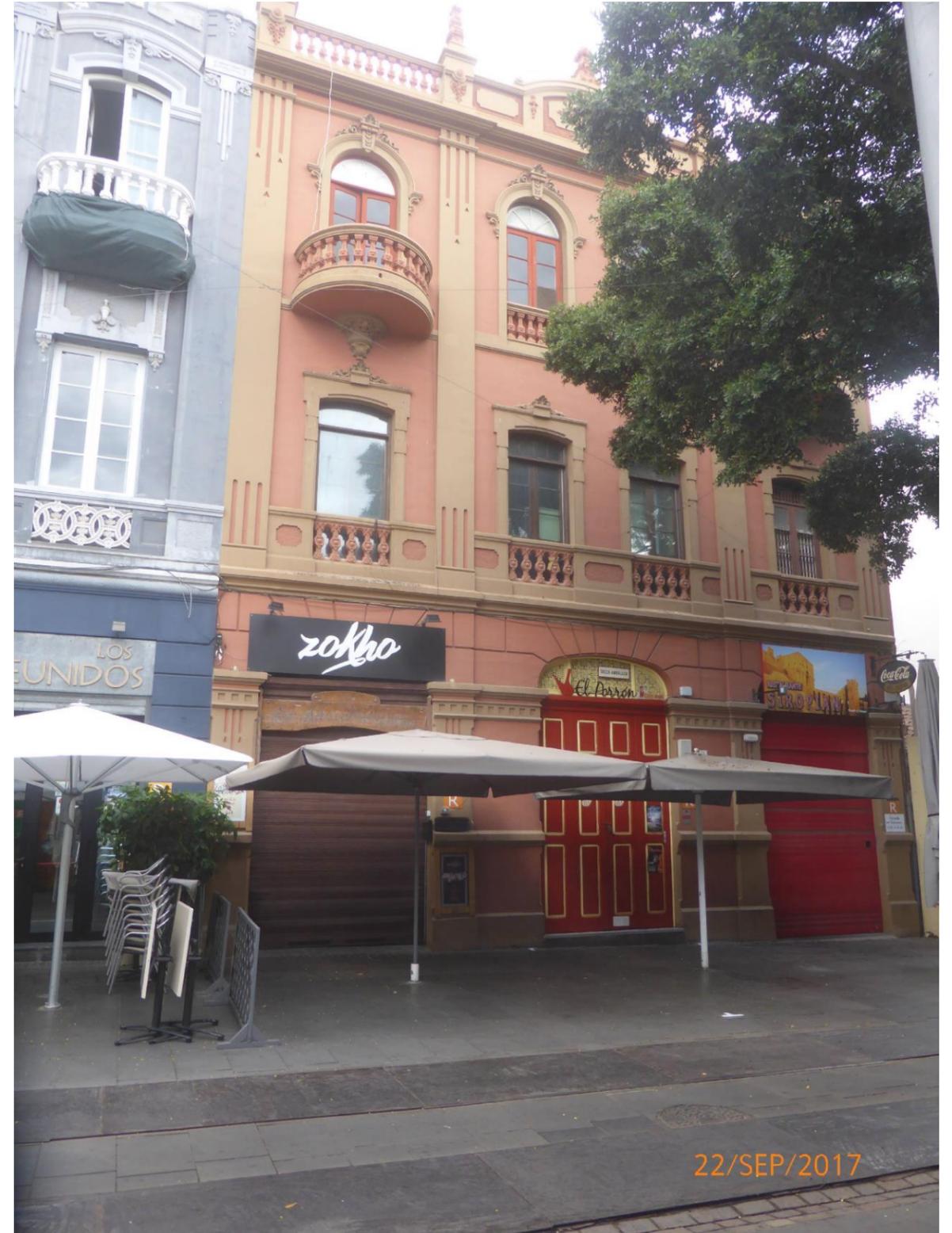


Ilustración 6: Edificación catalogada próxima a la parcela de estudio, calle Antonio Domínguez Alfonso



Ilustración 7: Escalera de acceso, al Puente Serrador, catalogada.



Ilustración 8: Escalera de acceso, al Puente Serrador adyacente a la parcela de estudio. Embarque.



Ilustración 9: Escalera de acceso, al Puente Serrador adyacente a la parcela de estudio. Desembarque



Ilustración 10: Desembarque de escalera en el Puente Serrador



Ilustración 11: Parcela de Estudio desde la calle Antonio Domínguez Alfonso



Ilustración 12: Parcela de Estudio desde el Puente Serrador



Ilustración 13: Calle Miraflores, aguas abajo.



Ilustración 14: Calle Marcos Redondo



Ilustración 15: Edificación catalogada, adyacente a la parcela de estudio, calle Miraflores.



Ilustración 16: Edificación catalogada, próxima a la parcela de estudio, calle Miraflores.



Ilustración 17: Calle entre la calle Filarmónica Nifú-Nifa y la calle Antonio Domínguez Alfonso, vista a la parcela.



Ilustración 18: Calle entre la calle Filarmónica Nifú-Nifa y la calle Antonio Domínguez Alfonso, vista hacia el barranco.



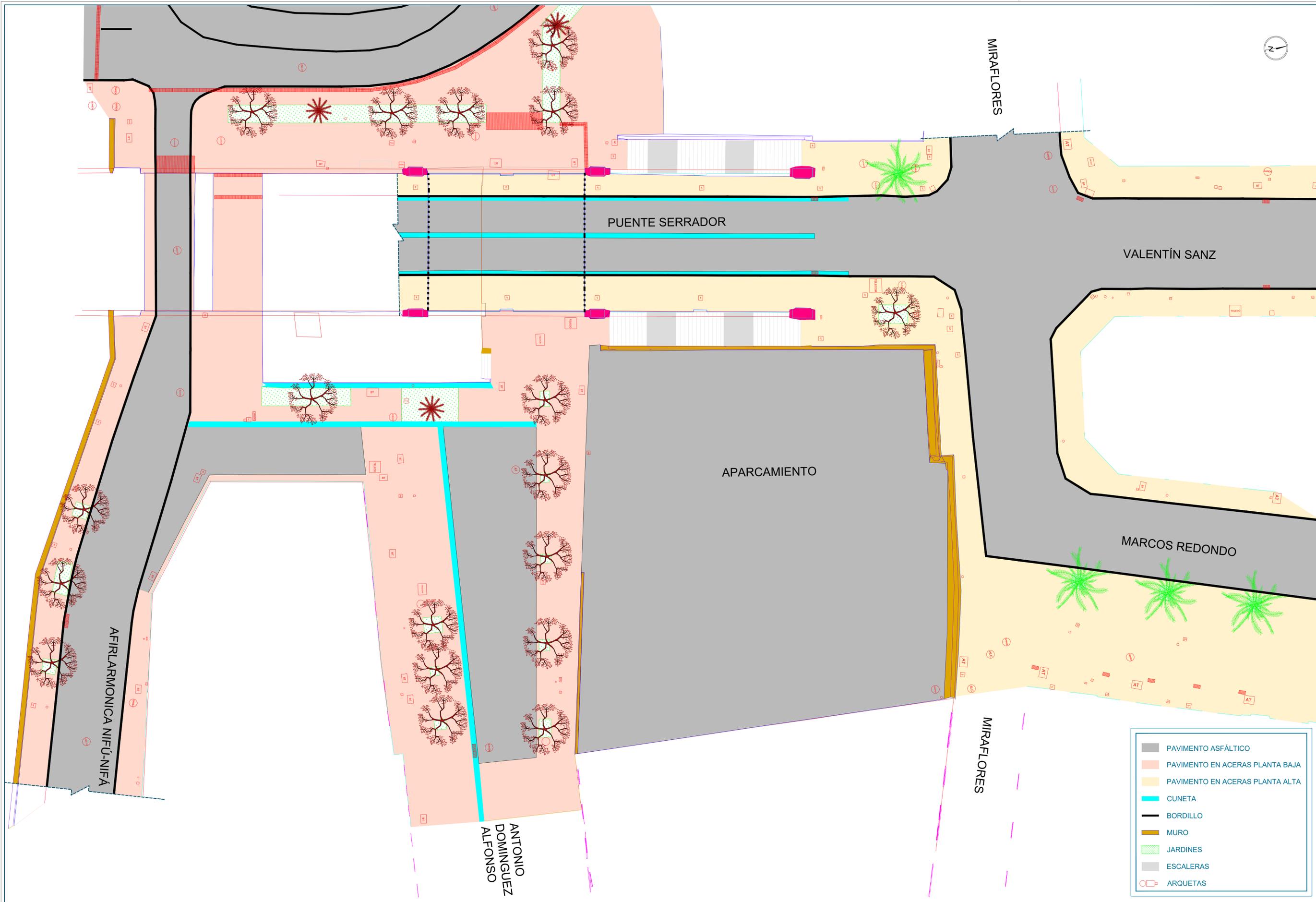
Ilustración 19: Skyline de la Medianera de las Edificaciones adyacentes, catalogadas



Ilustración 20: Vista desde el Puente Serrador hacia la parcela de estudio.



APÉNDICE Nº 2: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (plano)



- PAVIMENTO ASFÁLTICO
- PAVIMENTO EN ACERAS PLANTA BAJA
- PAVIMENTO EN ACERAS PLANTA ALTA
- CUNETAS
- BORDILLO
- MURO
- JARDINES
- ESCALERAS
- ARQUETAS



APÉNDICE Nº 3: MARCO URBANÍSTICO ACTUAL (fichas PGO vigente)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: Centro Histórico

FICHA
CH - 28



ÁREA: La Concepción

HOJA
2 de 3

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)

Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente el 9-4-01, en su ámbito (Sistema General Dotacional).

Estudio de Detalle en el ámbito señalado en el plano de ordenación detallada.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.

- Saneamiento de las situaciones de infravivienda entre la Calle San Sebastián y el Barranco, y obtención de suelo para equipamiento comunitario y viviendas.

- Obtención de suelo para nuevo Centro Cultural y espacios libres.

Instrucciones:

- Para la edificación en el ámbito del Sistema General Dotacional comprendido entre la Calle San Sebastián y el Barranco de Santos se aplicarán las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 9-4-01.

- Se redactará un Estudio de Detalle para la parcela Municipal situada en la confluencia de la Calle Miraflores y el Puente Serrador, al Este del mismo. En él se concretarán las alineaciones, la ocupación y la relación de los diferentes volúmenes con los edificios contiguos.

- A los efectos de la edificabilidad, se

entenderá que la plaza está el 50 % a la cota superior del puente, pudiendo reordenarse para conseguir un mejor resultado arquitectónico.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.

Tipos Edificatorios:

- Según Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 9-4-01 en su ámbito (Sistema General Dotacional).

- Según Estudio de Detalle en la parcela municipal situada en la confluencia de la Calle Miraflores y el Puente Serrador.

- Según fichas por manzana en el resto.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

(de aplicación transitoria, hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación)

- 1) Las aberturas de la fachada de edificios que no formen esquina deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establece en un metro veinte centímetros (1.20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.). En general la relación entre anchura y altura será uno a dos, pudiendo variarse dichas dimensiones si se justifica en base a las dimensiones de los edificios históricos del área.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: Centro Histórico

FICHA
CH - 28

ÁREA: La Concepción

HOJA
3 de 3



- 4) Las carpinterías de las aberturas, serán de madera, irán pintadas y colocadas en el plano de fachada. Su diseño reproducirá el de las carpinterías de los edificios históricos del área.
- 5) No se permitirá el apeado de huecos.
- 6) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán a base de enfoscado liso.
- 7) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha. La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado. El conjunto de filete y losa, no sobrepasará los veinticinco centímetros de espesor. La barandilla será calada y metálica, debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 8) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. La geometría de la planta de las viviendas se basará en:
 - a) La localización central del acceso.
 - b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.)
 - c) Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.
- 9) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase, debiendo acompañarse como documentación de proyecto una perspectiva axonométrica, a la escala adecuada donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: LA CONCEPCION

MANZANA Nº

296.2-308

FICHA:

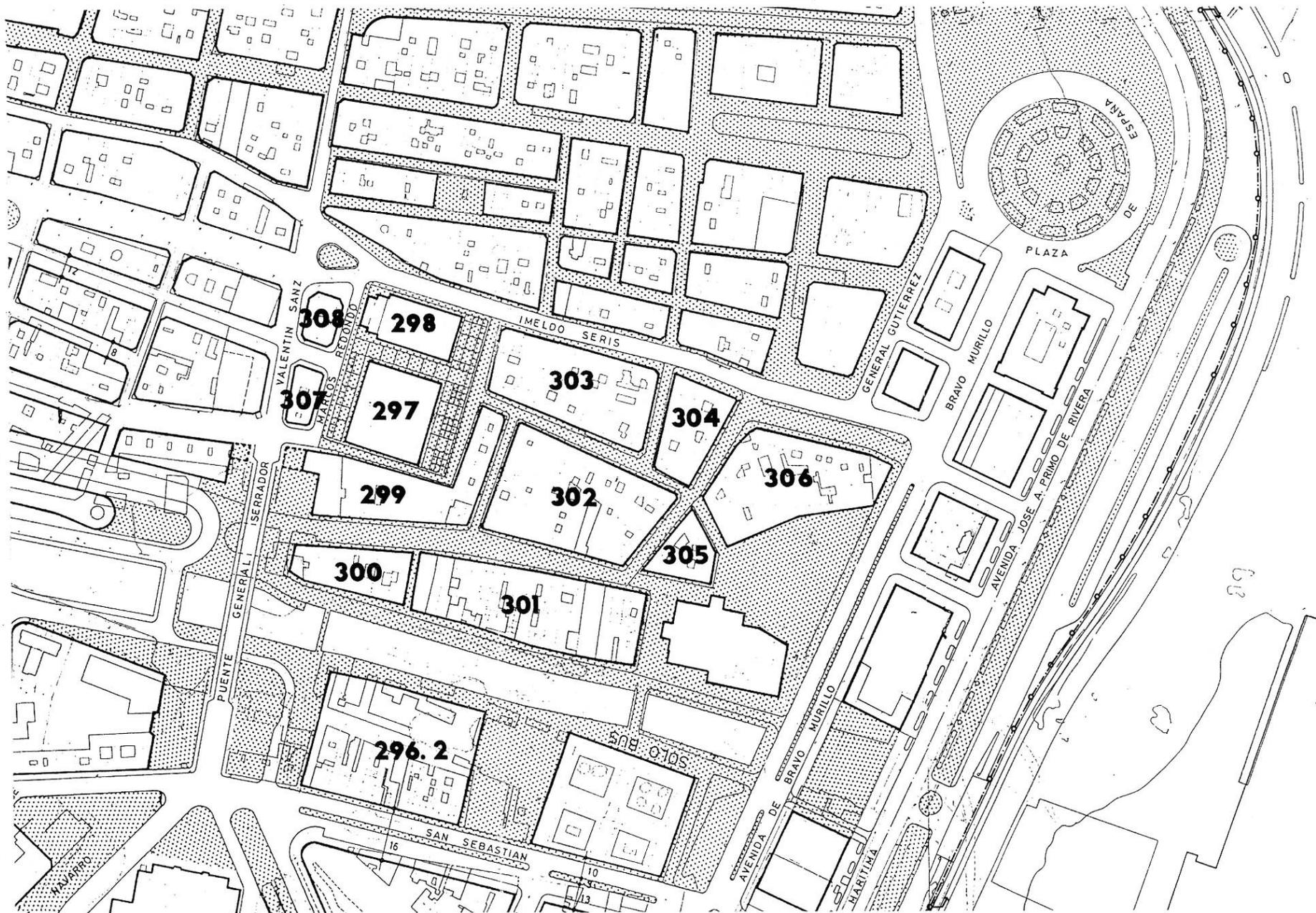
CH-28

HOJA:

1 de 1



PLANO INDICE



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: LA CONCEPCION

MANZANA Nº

299

FICHA:

CH-28

HOJA:

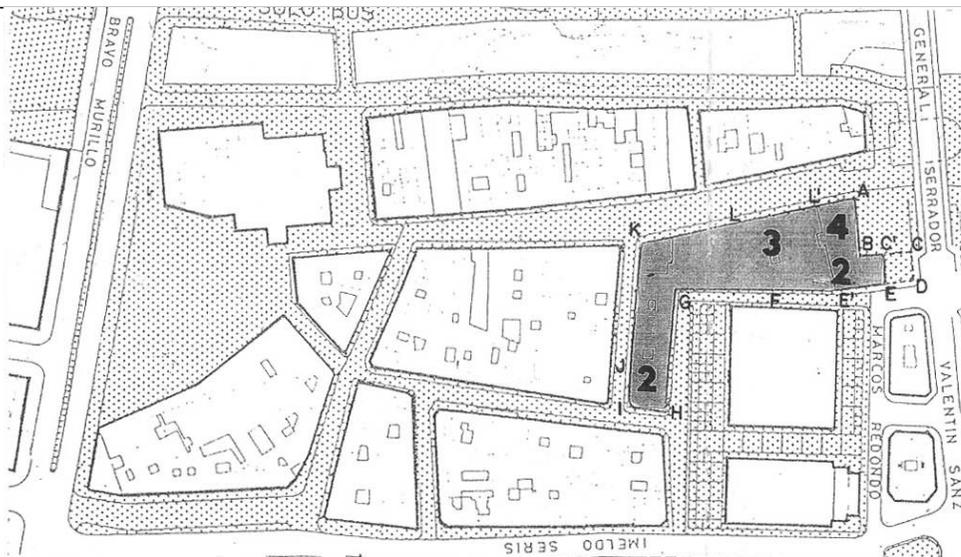
1 de 3



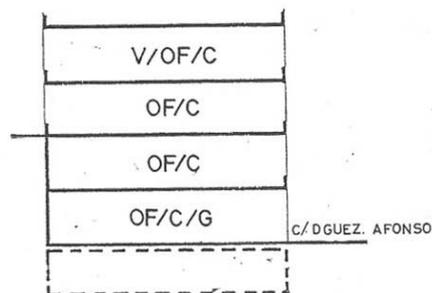
PLANO: Ordenación General

Escala: 1/2000

CONDICIONES NORMATIVAS

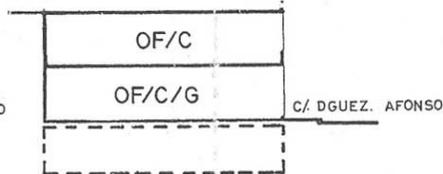


SECCIONES POTENCIALES



SECCION A

ARM = enrase a cornisa



SECCION B

ARM = rasante Puente Serrador

CONDICIONES GENERALES

Las determinaciones particulares sobre régimen y gestión figuran en el fichero de ordenación permemorizada del área en que se incluye la manzana.

Las condiciones de volumen, uso y demás determinaciones que afectan a las edificaciones y a los edificios sometidos a normativas de protección, se regulan en los correspondientes títulos de Normas Urbanísticas, así como las siguientes condiciones particulares.

CONDICIONES PARTICULARES

C. PUENTE SERRADOR

- TRAMO : AB-BC'
- SECCION POTENCIAL : A.
- TRAMO : C'C-CD.
- SECCION POTENCIAL : B.

◦ NORMATIVA PARTICULAR:

- Cuerpos Volados no se permiten.
- Regulación de la altura: Suplemento s=-0mts.

C. MIRAFLORES

- TRAMO : DE.
- SECCION POTENCIAL : B.
- TRAMO : EF.
- SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a Normativa de Protección).

- TRAMO : FG.
- SECCION POTENCIAL : C.

◦ NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

PLAZA ISLA DE LA MADERA

- TRAMO : GH.
- SECCION POTENCIAL : D.

◦ NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: LA CONCEPCION

MANZANA Nº

299

FICHA:

CH-28

HOJA:

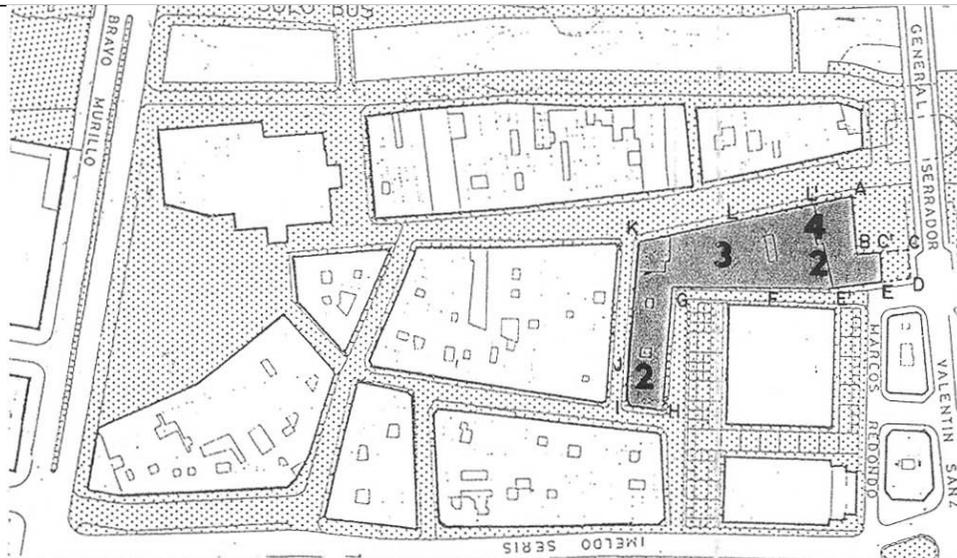
2 de 3



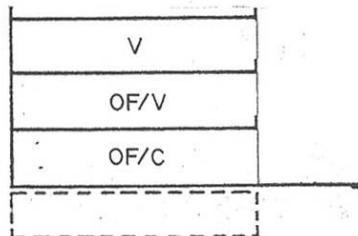
PLANO: Ordenación General

Escala: 1/2000

CONDICIONES NORMATIVAS

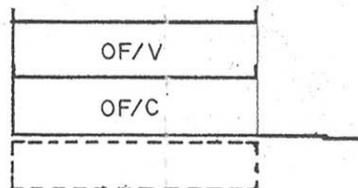


SECCIONES POTENCIALES



SECCION C

ARM = $P_b + 2p = 10,28$ m



SECCION D

ARM = 7,04 m punto de medición
indicado en plano 1:500 anexo.

C. SANTO DOMINGO

- TRAMO : HI.
- SECCION POTENCIAL : D.

• NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

C. LA NORIA

- TRAMO : IJ.
- SECCION POTENCIAL : D.

- TRAMO : JK.
- SECCION POTENCIAL : C.

• NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

C. ANTONIO DOMINGUEZ AFONSO

- TRAMO : KL.
- SECCION POTENCIAL : C.

- TRAMO : LA.
- SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a Normativa de Protección).

• NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

■ EDIFICIOS SOMETIDOS A NORMATIVA DE PROTECCION NIVEL 3

- C. DOMINGUEZ AFONSO, 36 / MIRAFLORES, 1.
- C. DOMINGUEZ AFONSO, 38 / MIRAFLORES, 3.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: LA CONCEPCION

MANZANA Nº

299

FICHA:

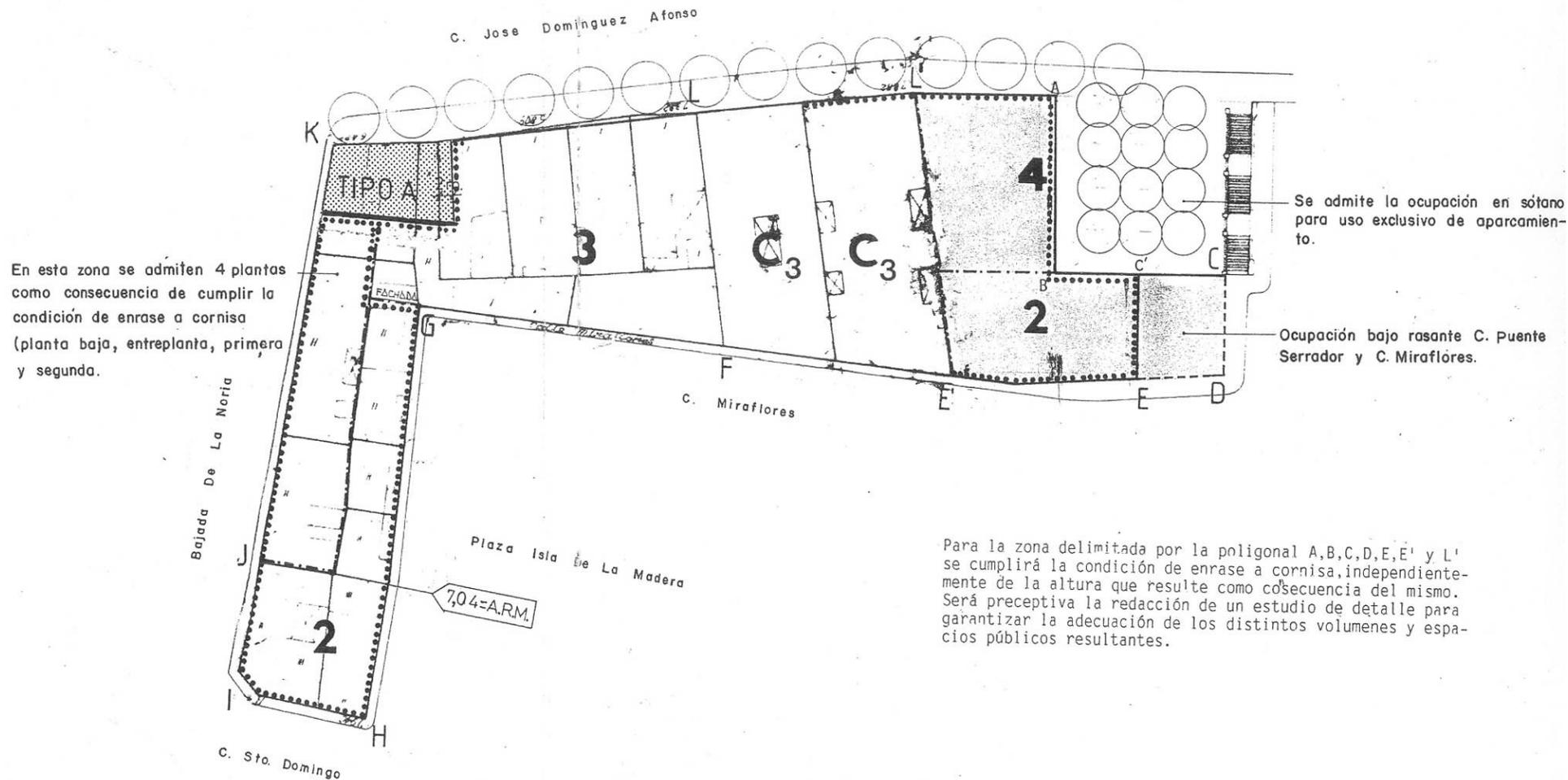
CH-28

HOJA:

3 de 3



PLANO: Ordenación Detallada de Manzana Escala: 1/500



En esta zona se admiten 4 plantas como consecuencia de cumplir la condición de enrase a cornisa (planta baja, entreplanta, primera y segunda).

Se admite la ocupación en sótano para uso exclusivo de aparcamiento.

Ocupación bajo rasante C. Puente Serrador y C. Miraflores.

Para la zona delimitada por la poligonal A,B,C,D,E,E' y L' se cumplirá la condición de enrase a cornisa, independientemente de la altura que resulte como consecuencia del mismo. Será preceptiva la redacción de un estudio de detalle para garantizar la adecuación de los distintos volúmenes y espacios públicos resultantes.

..... ENRASE A CORNISA.

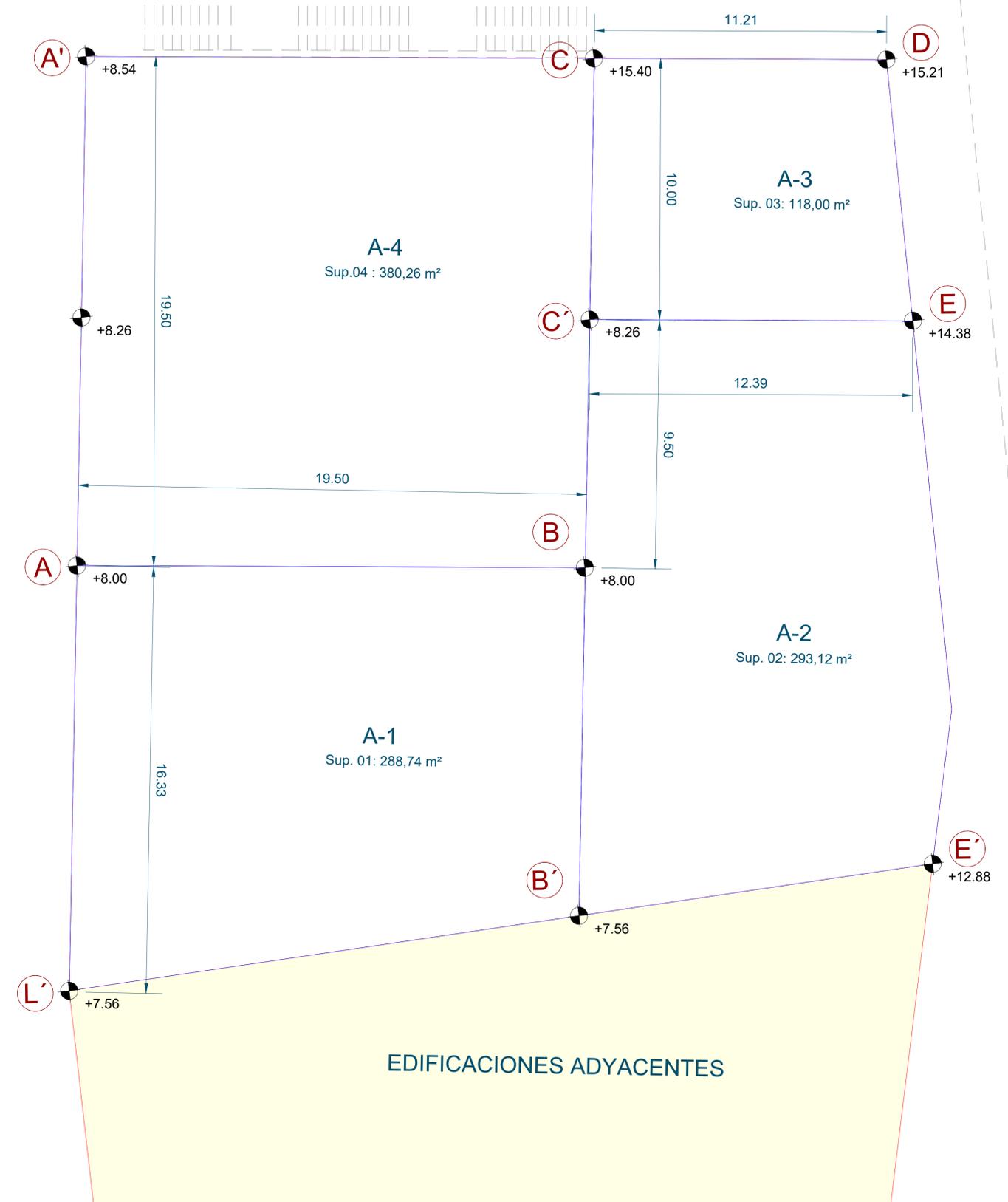


APÉNDICE Nº 4: ALINEACIONES RECOGIDAS EN EL PGO VIGENTE (plano)

PUENTE SERRADOR

C/ANTONIO DOMINGUEZ ALFONSO

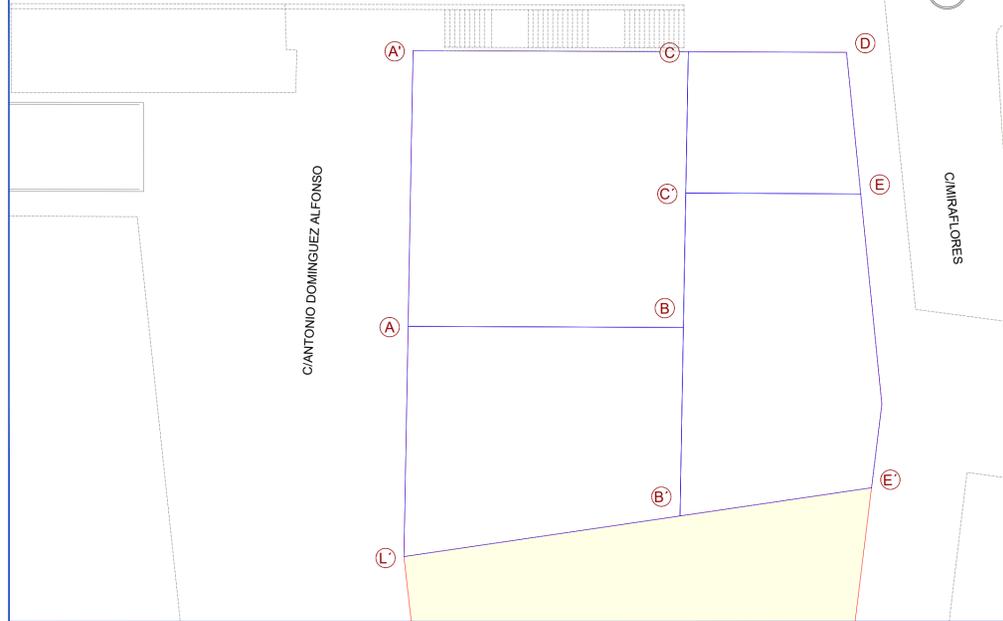
C/MIRAFLORES



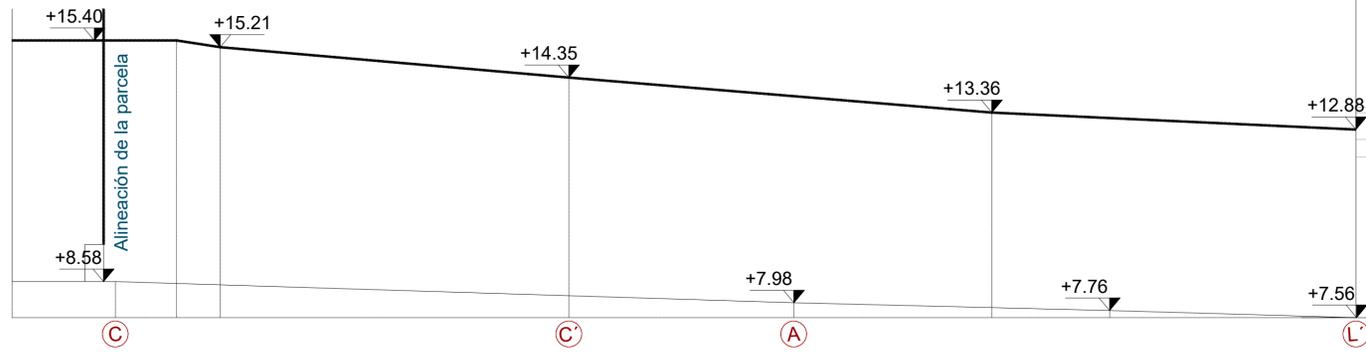


APÉNDICE Nº 5: ALZADOS EDIFICACIONES ADYACENTES CATALOGADAS (plano)

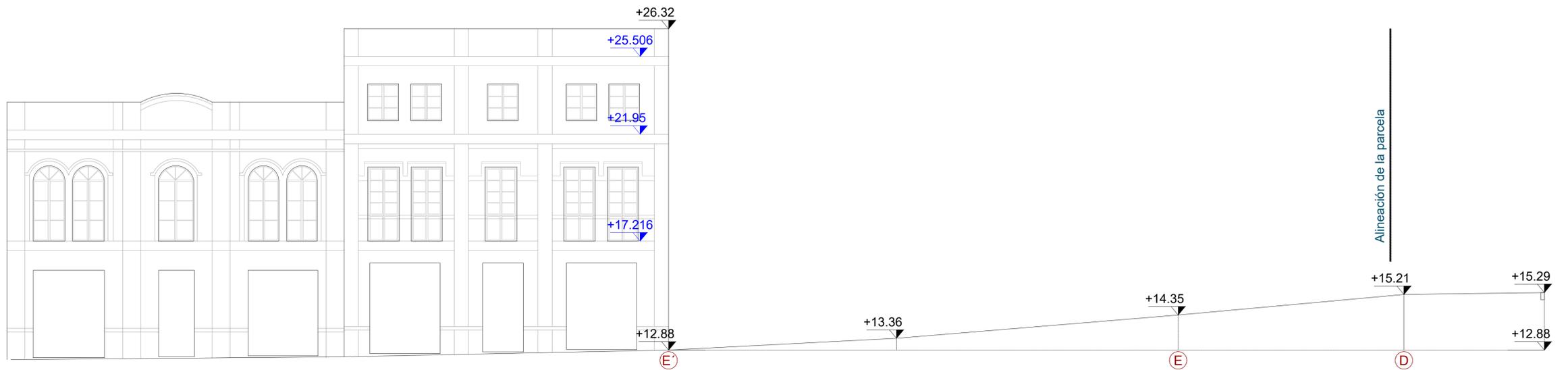
PLANTA
Escala: 1/500



ALZADO: C/ ANTONIO DOMINGUEZ ALFONSO
Escala: 1/200



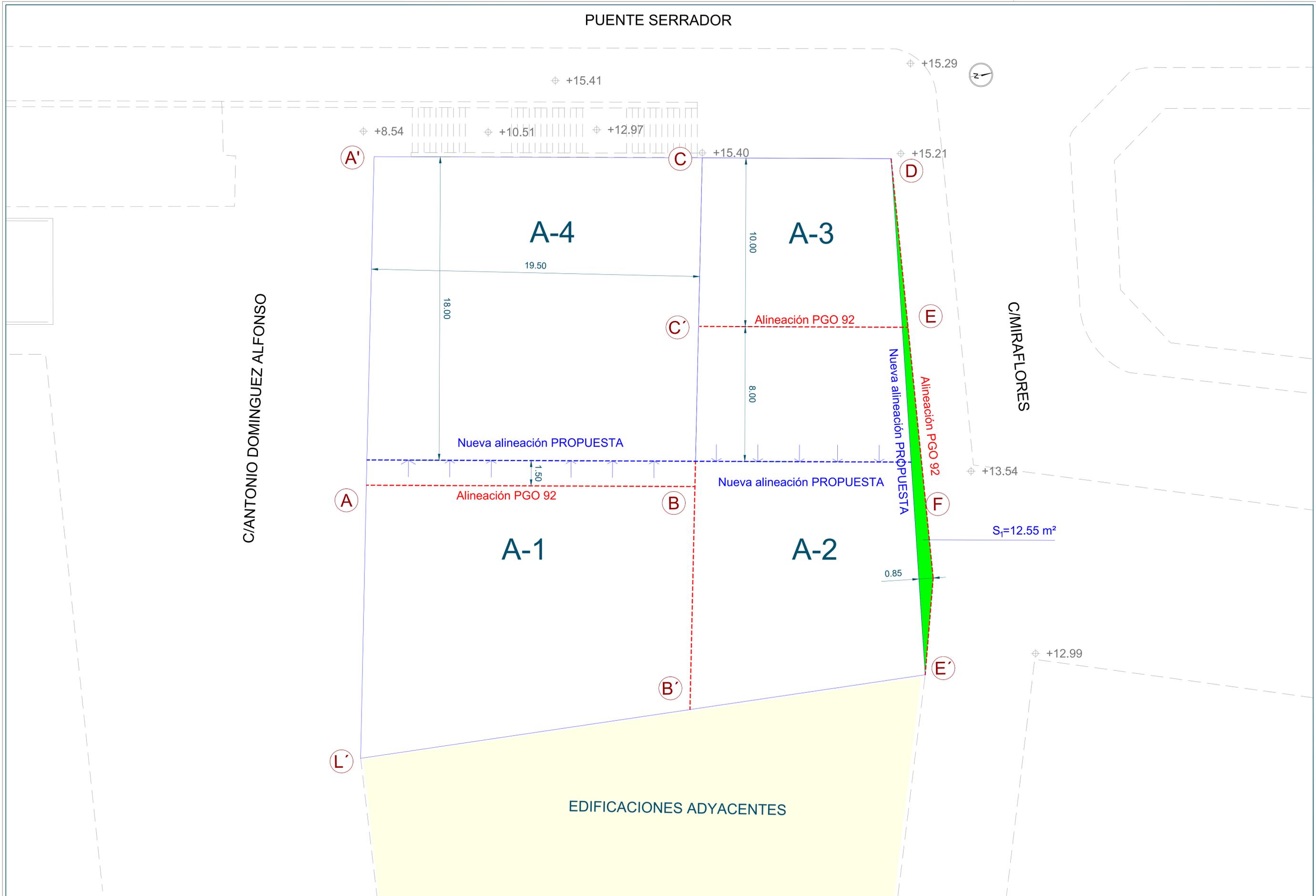
ALZADO: C/ MIRAFLORES
Escala: 1/200





APÉNDICE Nº 6: PROPUESTA DE CAMBIO DE ALINEACIONES (plano)

PUENTE SERRADOR



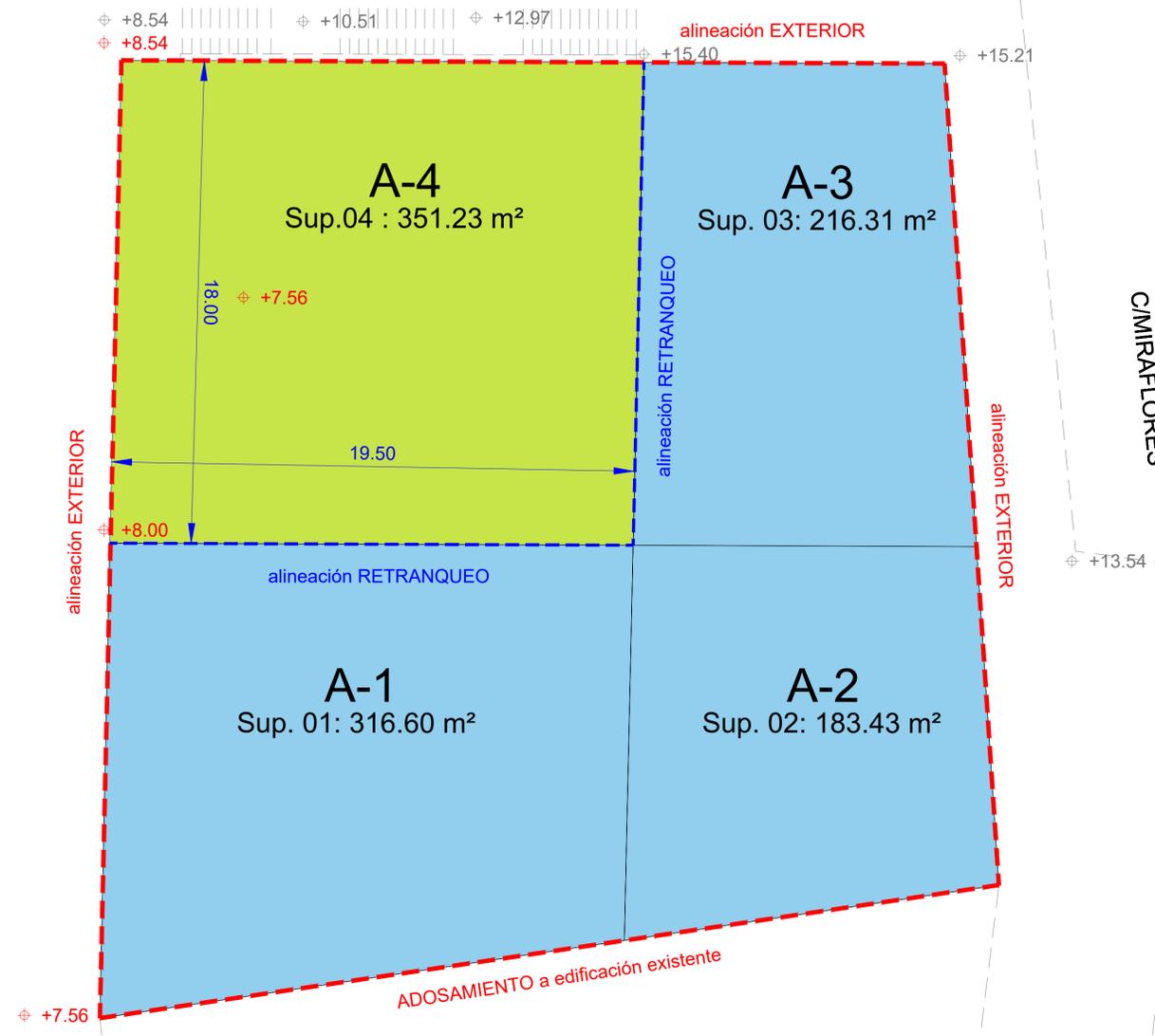


APÉNDICE Nº 7: ALINEACIONES Y RASANTES PROPUESTAS POR PLANTAS (plano)

PUENTE SERRADOR

C/ANTONIO DOMINGUEZ ALFONSO

C/MIRAFLORES



ALINEACIONES Y RASANTES:

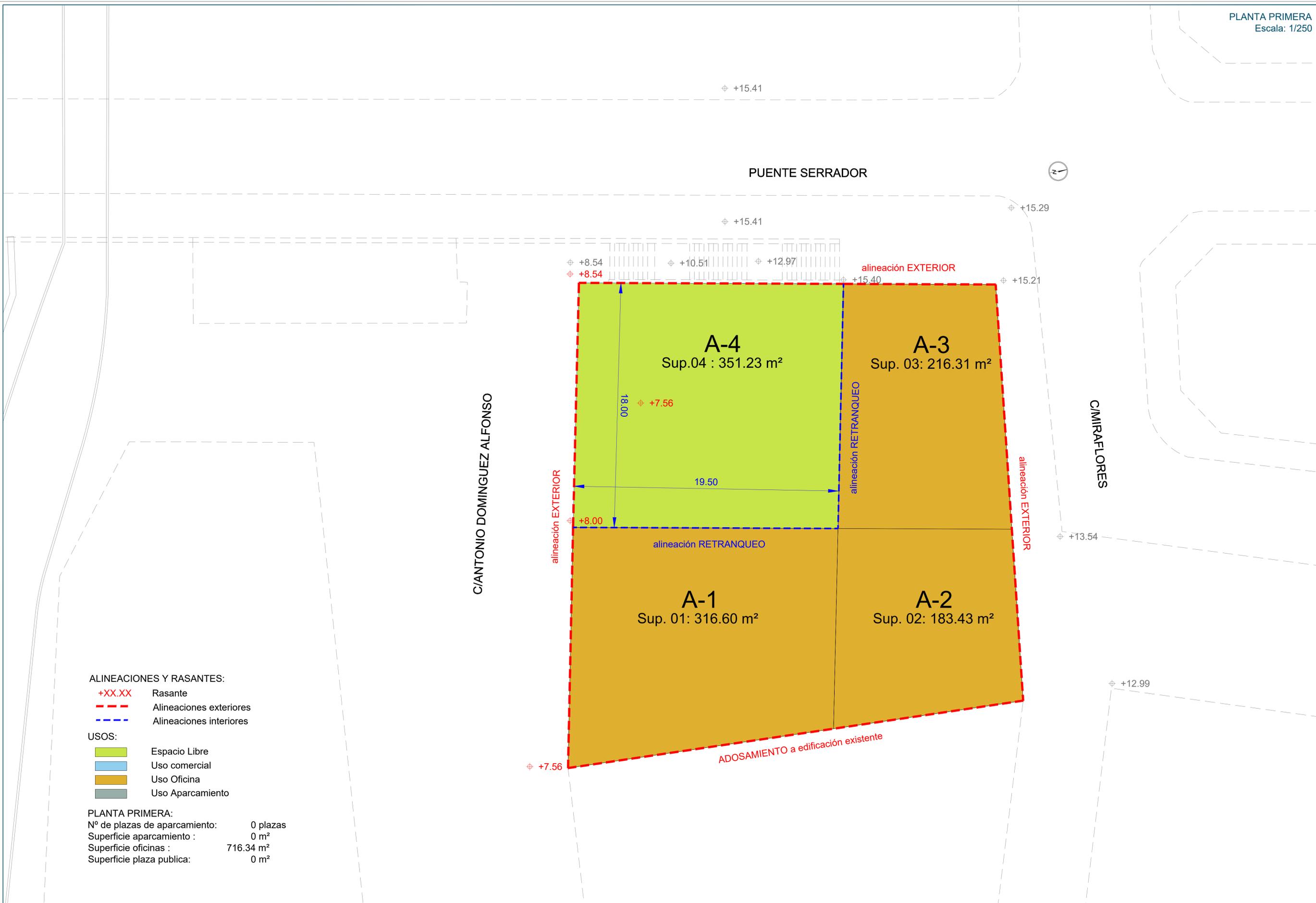
- +XX.XX Rasante
- - - - Alineaciones exteriores
- - - - Alineaciones interiores

USOS:

- Espacio Libre
- Uso comercial
- Uso Oficina
- Uso Aparcamiento

PLANTA BAJA:

Nº de plazas de aparcamiento: 0 plazas
 Superficie aparcamiento : 0 m²
 Superficie comercial : 716.34 m²
 Superficie plaza publica: 351.23 m²



ALINEACIONES Y RASANTES:

- +XX.XX Rasante
- - - - Alineaciones exteriores
- - - - Alineaciones interiores

USOS:

- Espacio Libre
- Uso comercial
- Uso Oficina
- Uso Aparcamiento

PLANTA PRIMERA:

Nº de plazas de aparcamiento:	0 plazas
Superficie aparcamiento :	0 m ²
Superficie oficinas :	716.34 m ²
Superficie plaza publica:	0 m ²

PUENTE SERRADOR



ALINEACIONES Y RASANTES:

- +XX.XX Rasante
- - - - Alineaciones exteriores
- - - - Alineaciones interiores

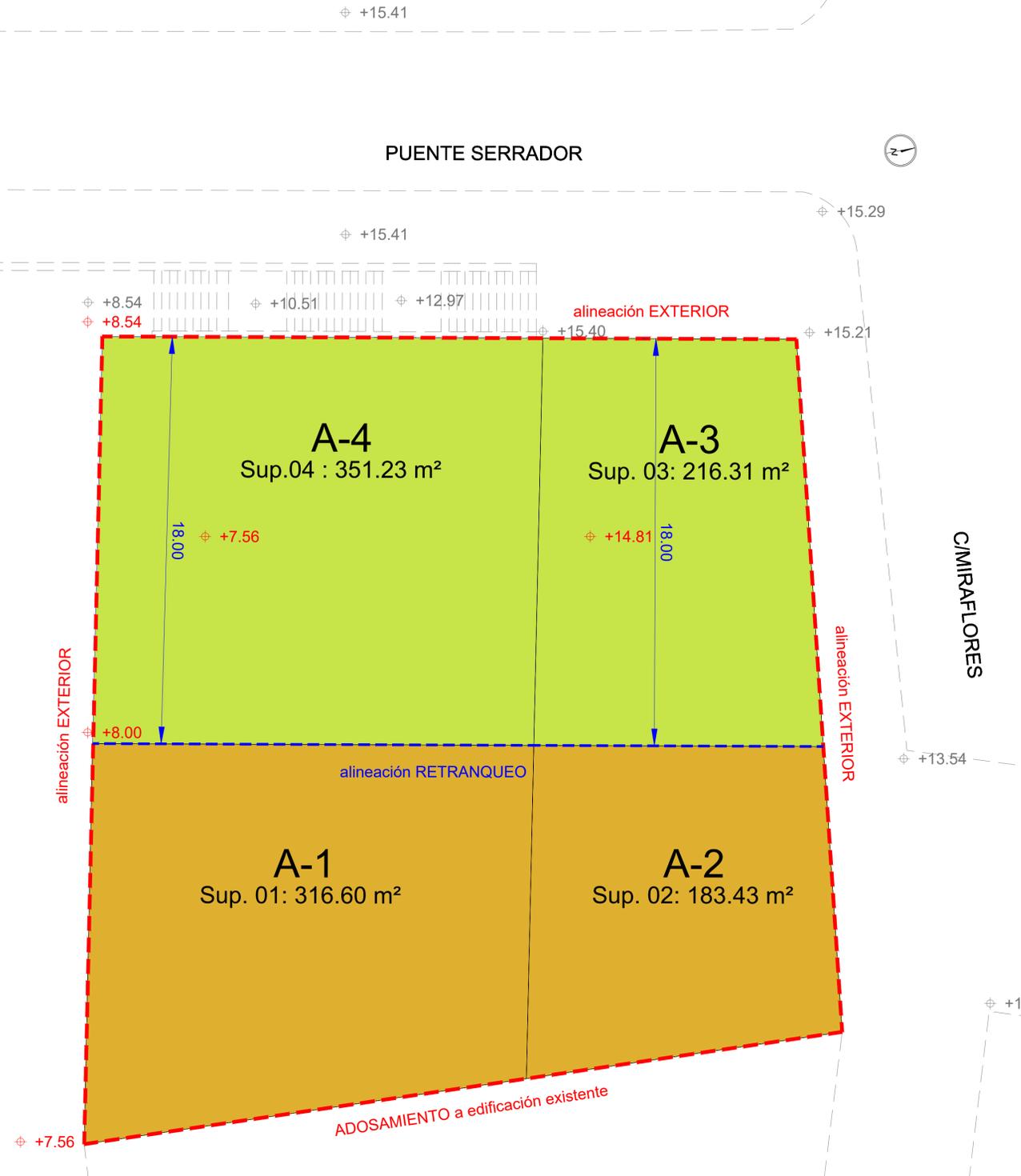
USOS:

- Espacio Libre
- Uso comercial
- Uso Oficina
- Uso Aparcamiento

PLANTA SEGUNDA:

Nº de plazas de aparcamiento: 0 plazas
 Superficie aparcamiento : 0 m²
 Superficie comercial : 500.03 m²
 Superficie plaza publica: 216.31 m²

PUENTE SERRADOR



ALINEACIONES Y RASANTES:

- +XX.XX Rasante
- - - Alineaciones exteriores
- - - Alineaciones interiores

USOS:

- Espacio Libre
- Uso comercial
- Uso Oficina
- Uso Aparcamiento

PLANTA TERCERA:

Nº de plazas de aparcamiento: 0 plazas
 Superficie aparcamiento : 0 m²
 Superficie oficinas : 500.03 m²
 Superficie plaza publica: 0 m²



ALINEACIONES Y RASANTES:

- +XX.XX Rasante
- - - - Alineaciones exteriores
- - - - Alineaciones interiores

USOS:

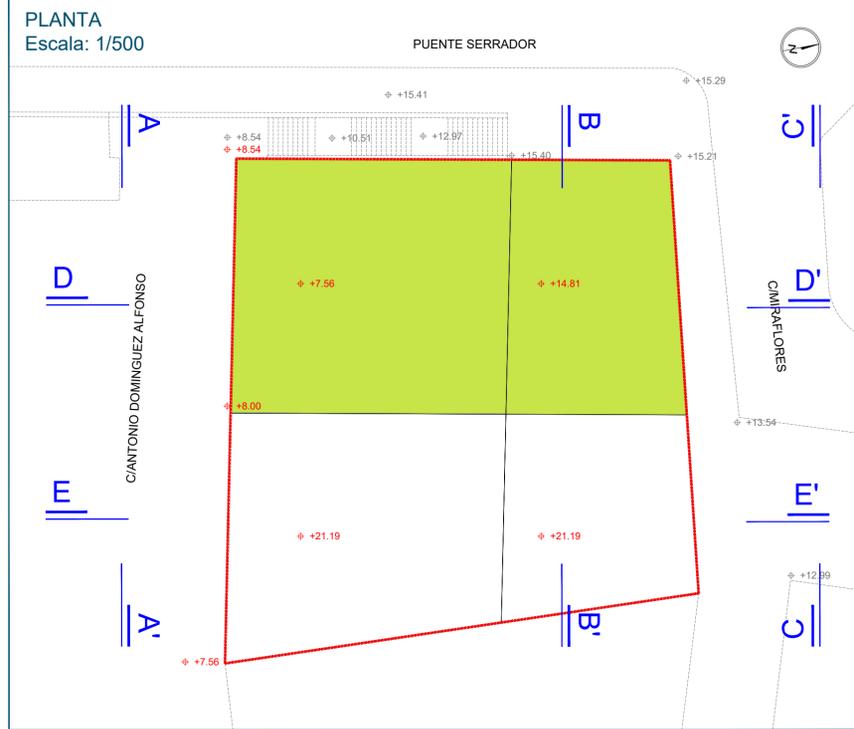
- Espacio Libre
- Uso comercial
- Uso Oficina
- Uso Aparcamiento

PLANTA CUBIERTA:

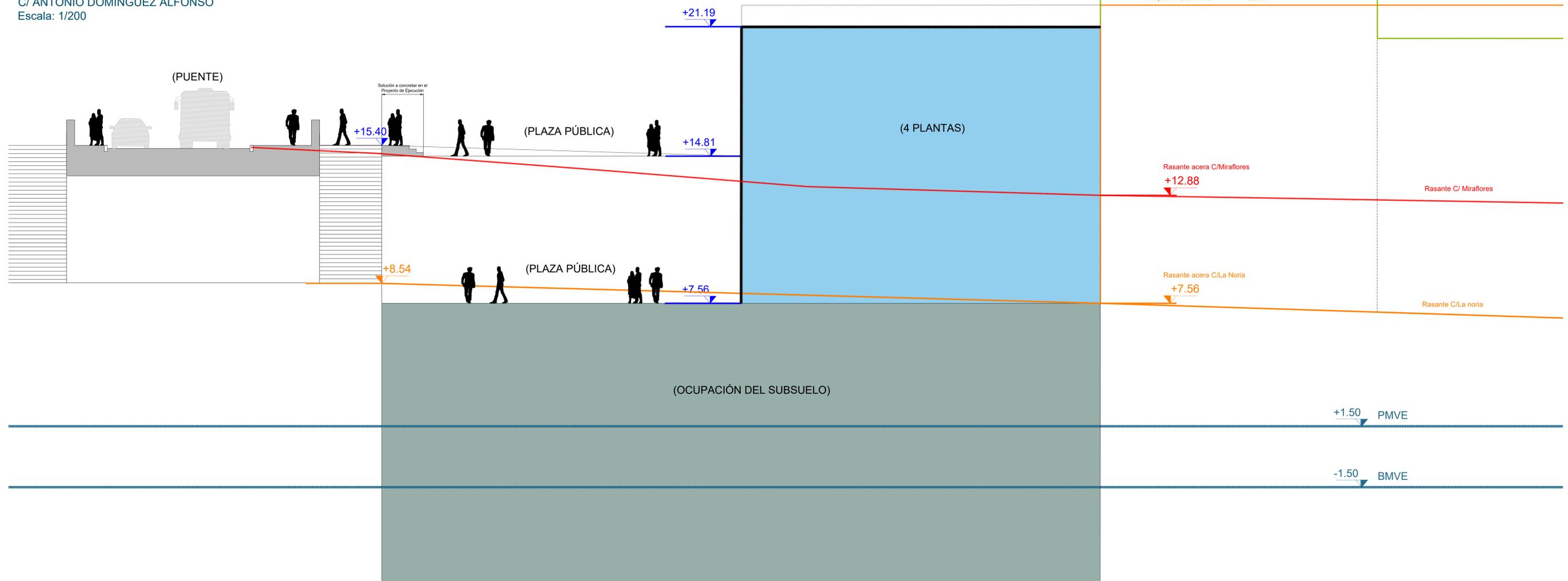
Nº de plazas de aparcamiento: 0 plazas
 Superficie aparcamiento : 0 m²
 Superficie cubierta : 500.03 m²
 Superficie plaza pública: 0 m²



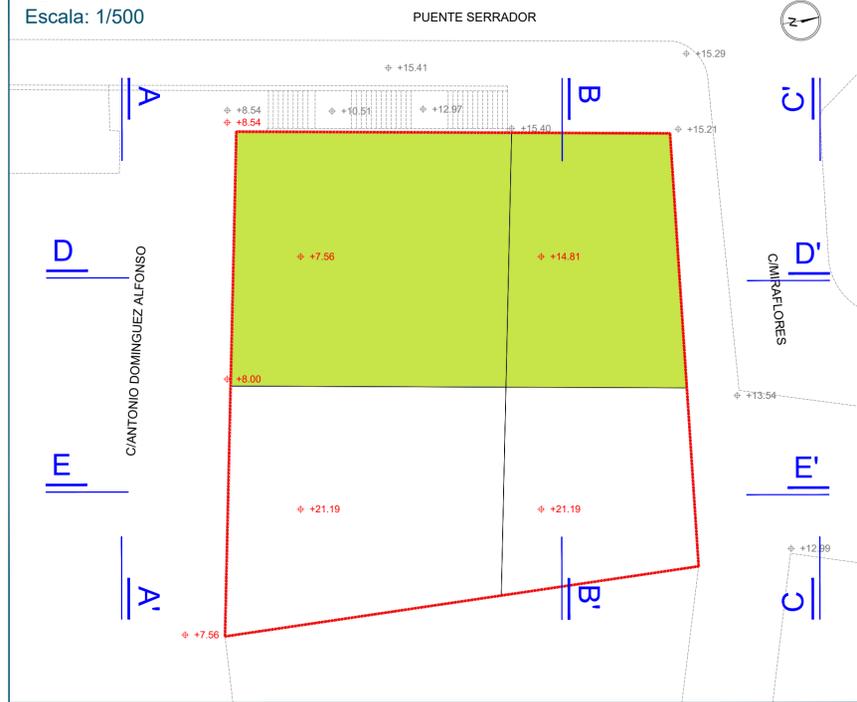
APÉNDICE Nº 8: SECCIONES TRANSVERSALES PROPUESTAS (plano)



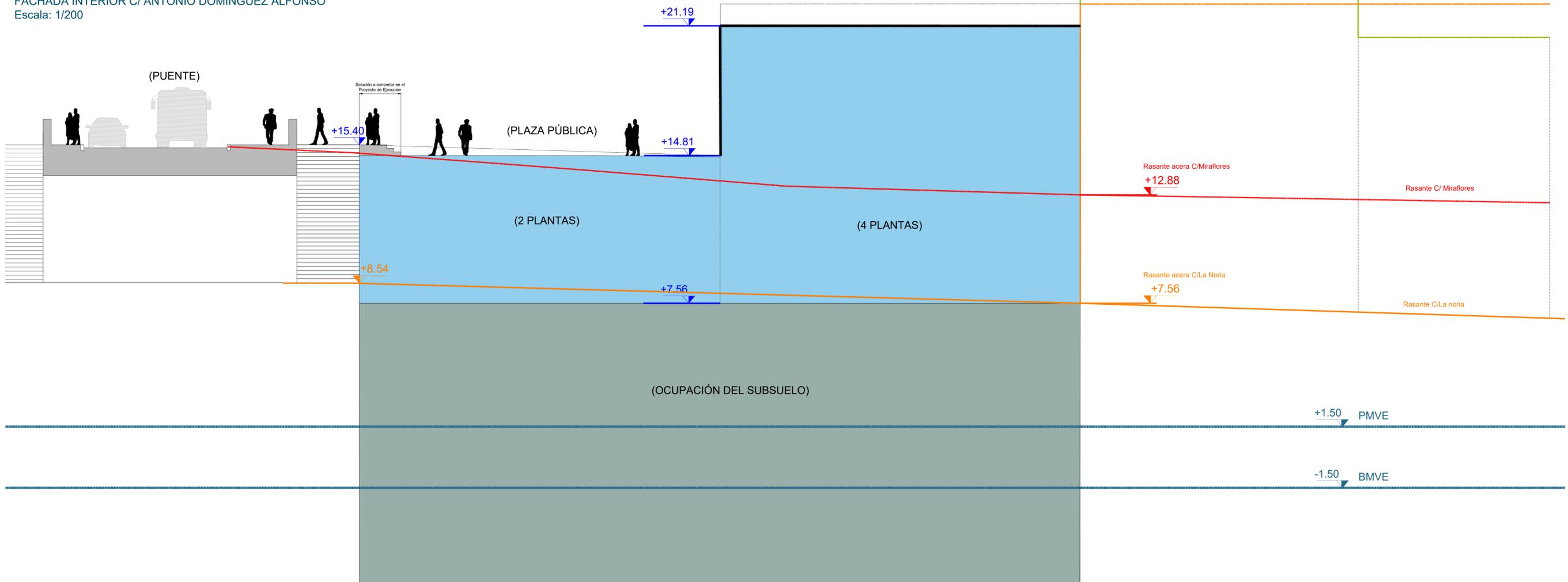
SECCIÓN A-A'
C/ ANTONIO DOMINGUEZ ALFONSO
Escala: 1/200

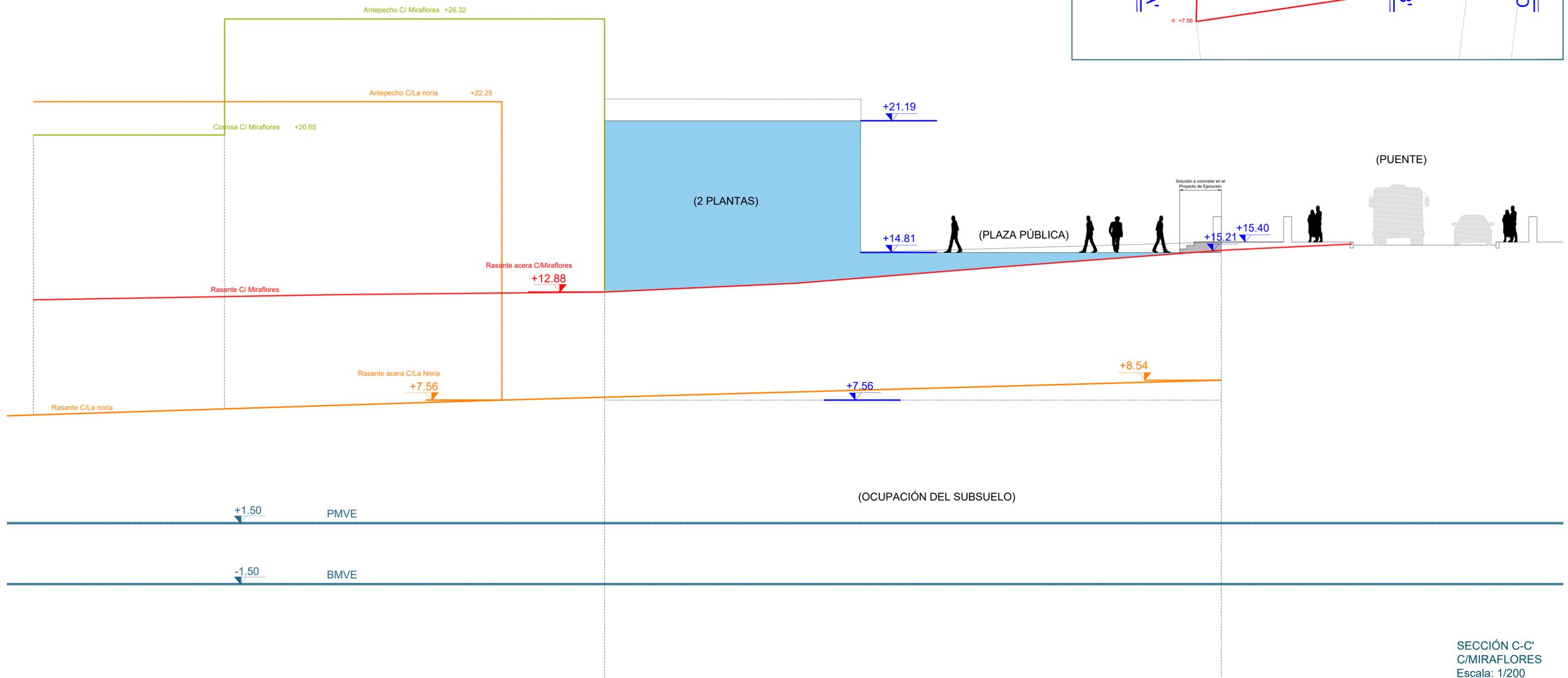
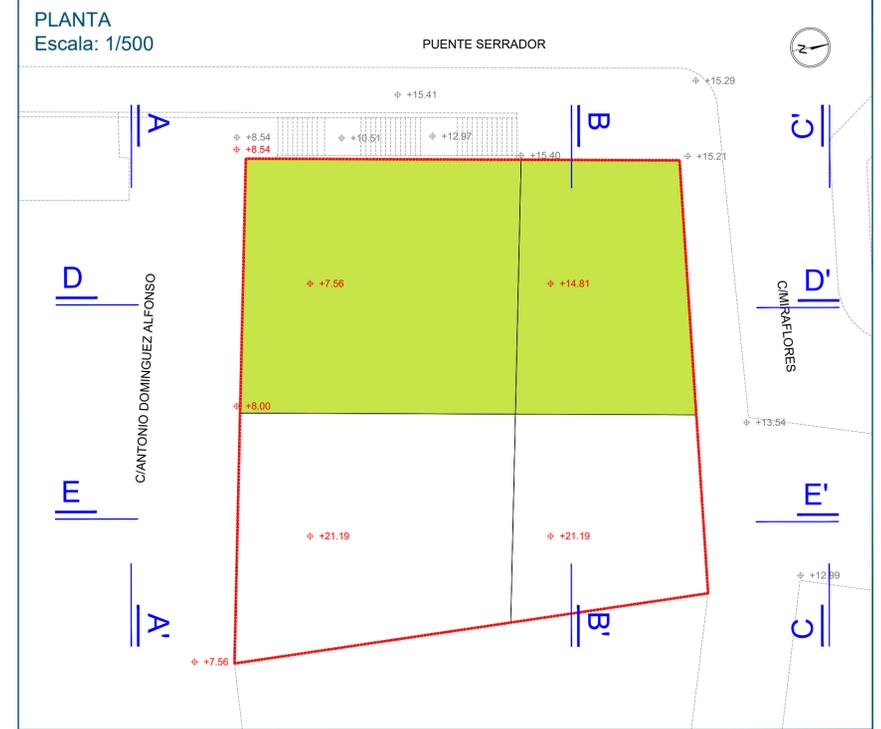


PLANTA
Escala: 1/500

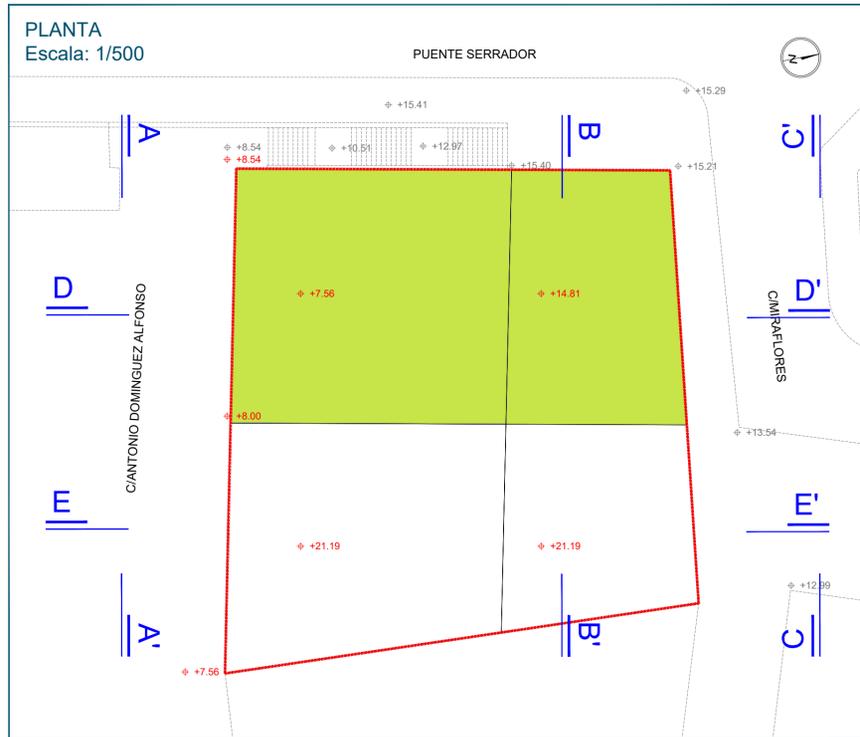


SECCIÓN B-B'
FACHADA INTERIOR C/ ANTONIO DOMINGUEZ ALFONSO
Escala: 1/200

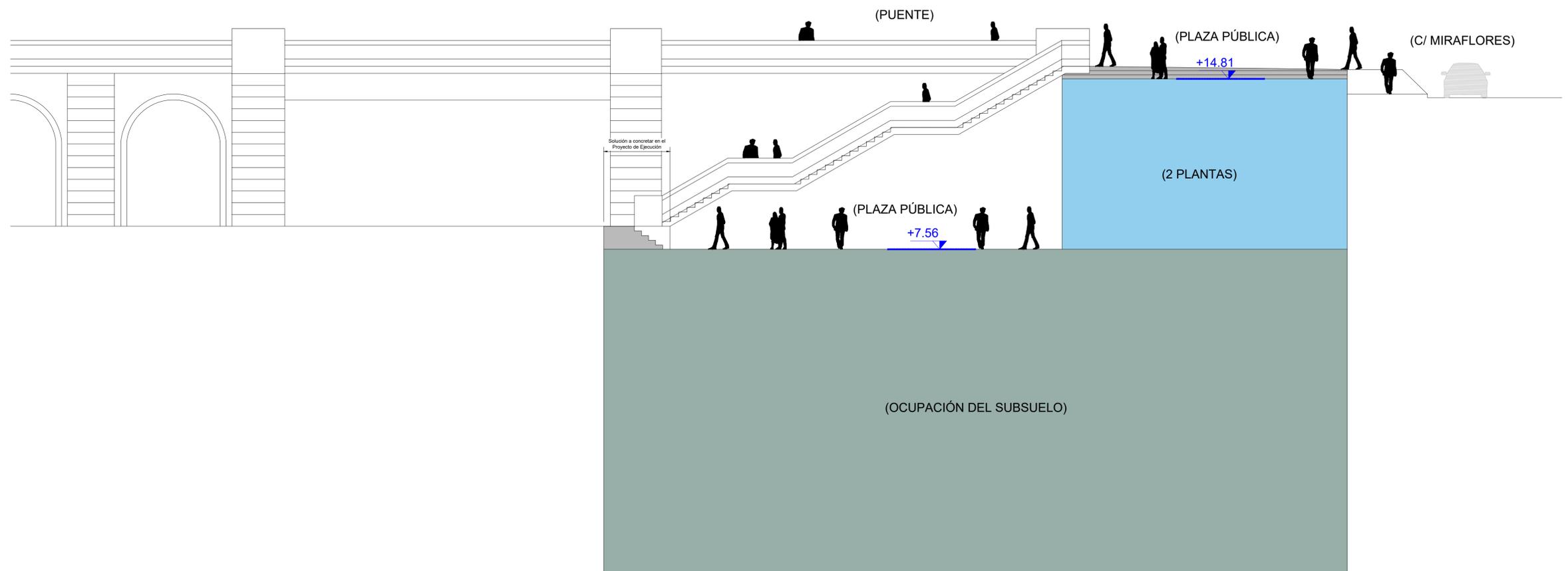


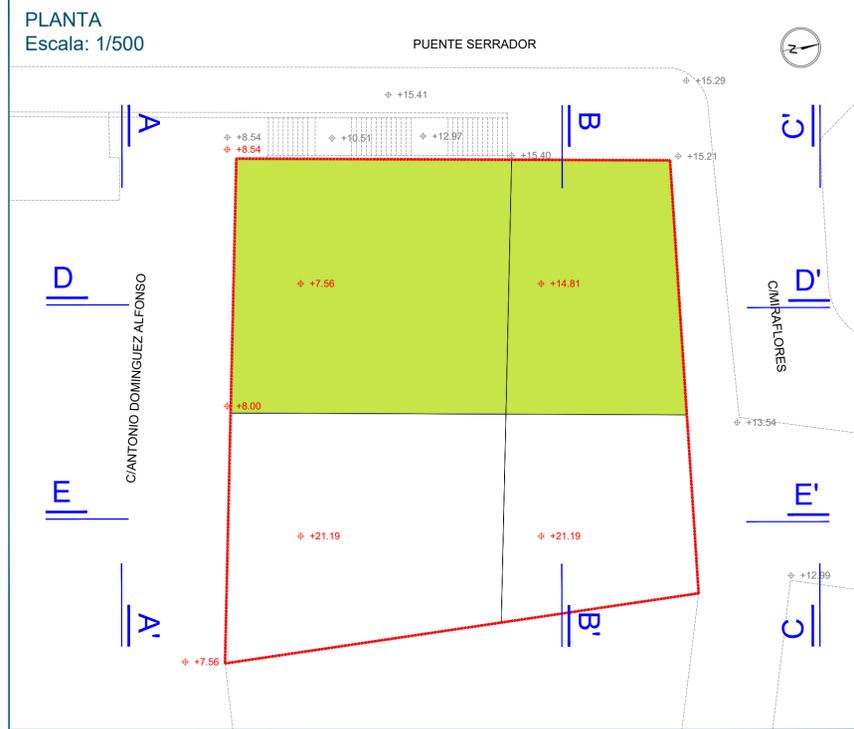


SECCIÓN C-C'
C/MIRAFLORES
Escala: 1/200

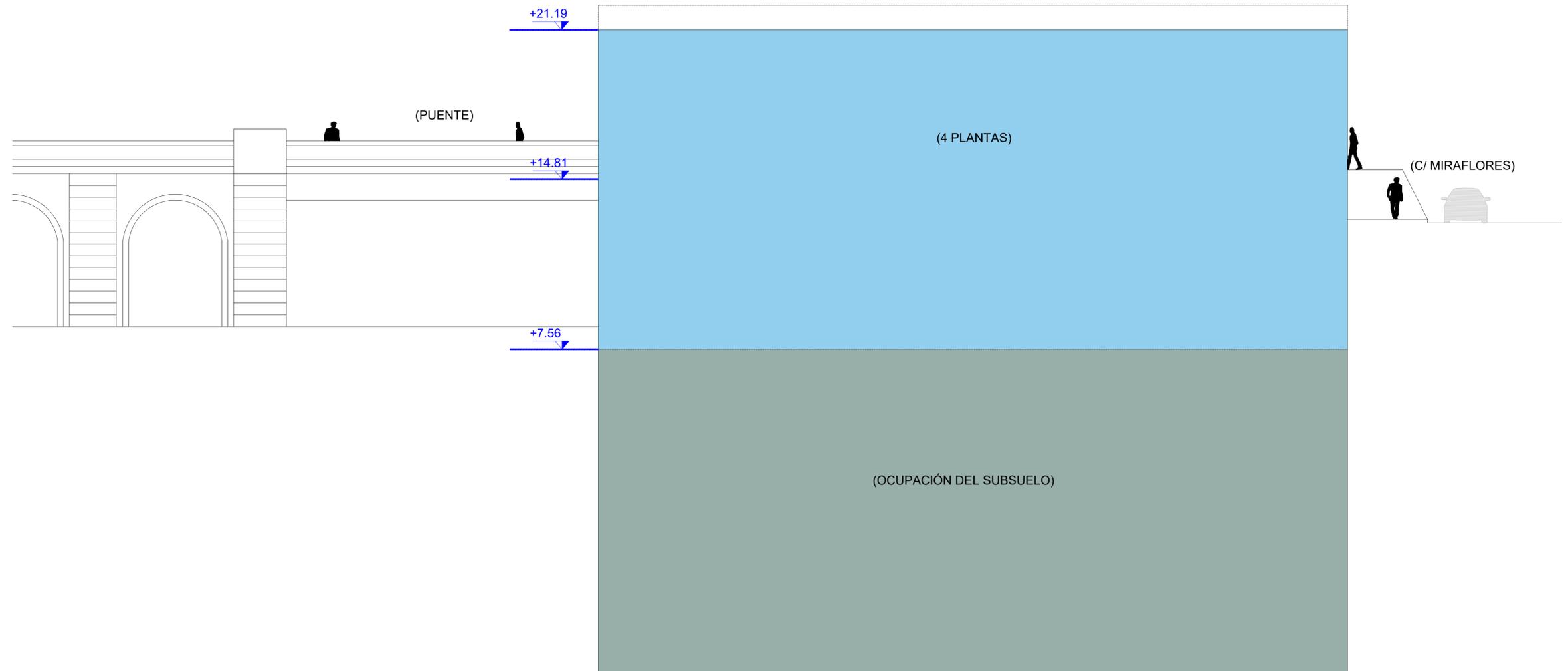


SECCIÓN D-D'
Escala: 1/200





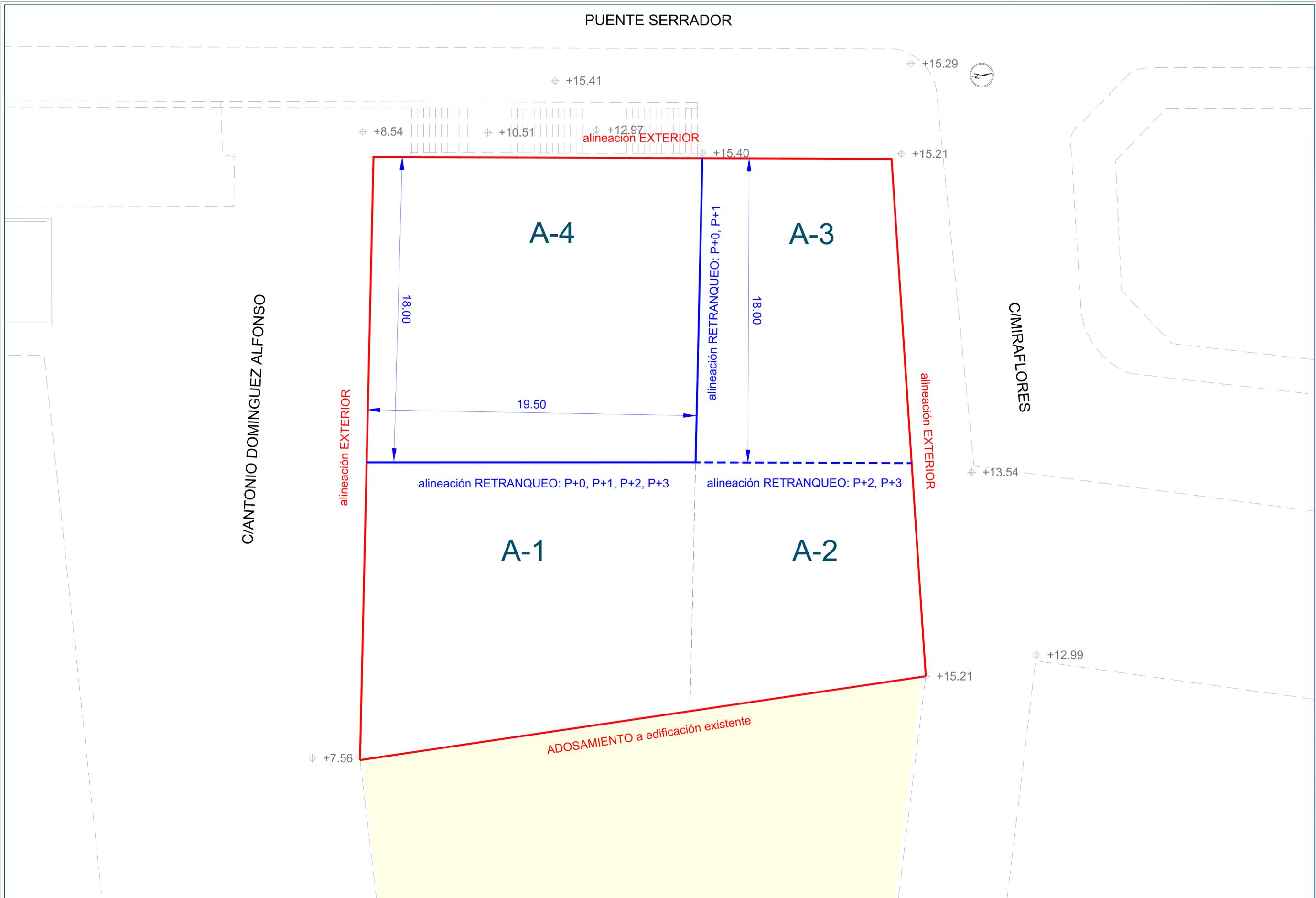
SECCIÓN E-E'
Escala: 1/200





APÉNDICE Nº 9: ALINEACIONES PROPUESTAS (plano)

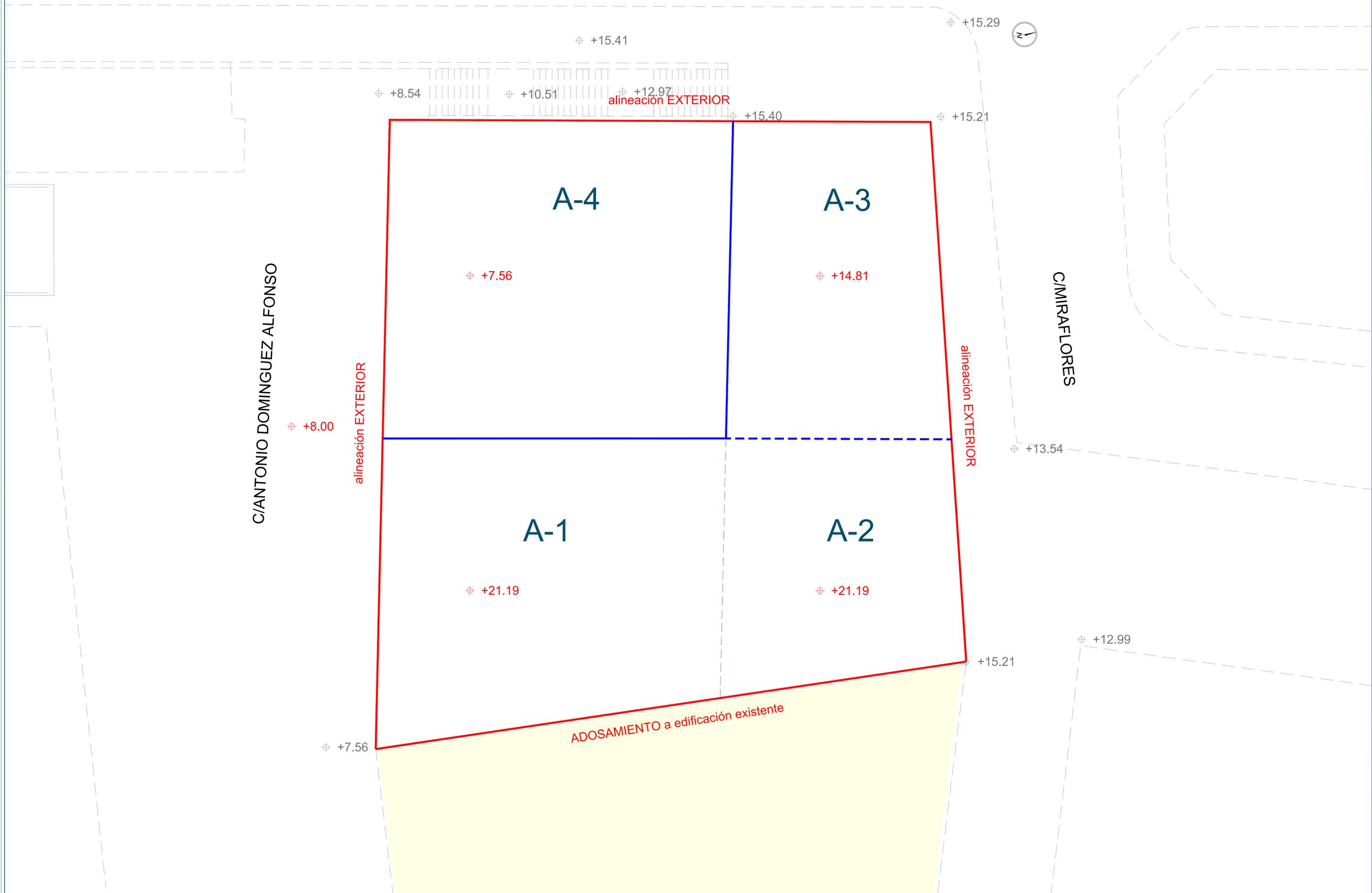
PUENTE SERRADOR





APÉNDICE Nº 10: RASANTES PROPUESTAS (plano)

PUENTE SERRADOR





APÉNDICE Nº 11: AXONOMETRÍA PROPUESTA (plano)

