ref

26002

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M8

Manzana M8 Ámbito Peru-Salud. Área Cuesta Piedra 2 S/C
Santa Cruz de Tenerife

Promotor
COTSWOLDS PROJECT, S.L.

Fase
ESTUDIO DE DETALLE

Fecha
JULIO 2026

Documento
I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
III.- PLANOS DE ORDENACIÓN
IV.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTA

INGENNUS

+34 976 238 429
www.ingennus.com

Alfonso I, 17 8ª planta
50003 Zaragoza Spain

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

INGENNUS

HOJA EN BLANCO

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

INGENNUS

ÍNDICE

ESTUDIO DE DETALLE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA 3
1. ANTECEDENTES 3
2. PROMOTOR 3
3. OBJETO Y ALCANCE 4
4. MARCO URBANÍSTICO DE APLICACION 4
4.1. Situación de la Modificación Menor nº 1 del PGOU-05 5
5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN 5
6. AFECCIONES Y CONDICIONANTES SECTORIALES 5
7. ESTADO DE LA URBANIZACION Y DE LA EDIFICACION 5
8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 6
II. PLANOS DE INFORMACIÓN 11
III. PLANOS DE ORDENACIÓN 15
IV. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTA 19

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

INGENNUS

HOJA EN BLANCO

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

La Manzana M-8, con frente a las calles Juan García Álvarez, Subida Cuesta Piedra, Isolita Santoveña y Manuel López Ruiz (referencia catastral 5094016CS7459S), dispone de una superficie gráfica total de 6.954 m², según planeamiento vigente y catastro, dividida en tres subparcelas en virtud de escritura de constitución de complejo inmobiliario privado otorgada el 4 de abril de 2019 (protocolo nº 1.038, Notario D. Nicolás Quintana Plasencia):

- Fase I (Finca registral 67.597): 3.220,60 m², edificada y en explotación (uso comercial - Mercadona).
- Fase II (Finca registral 67.598): 755,67 m², sin edificar.
- Fase III (Finca registral 67.599): 2.977,73 m², sin edificar.

El conjunto procede del Proyecto Básico con licencia concedida el 19/02/2019 (exp. 3116/2018), promovido por CHADOFE, S.L., dividido en tres fases, de las cuales únicamente la Fase I se ha ejecutado.

Evolución del planeamiento y del instrumento de ordenación de detalle:

- El Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente, el 26/05/2017, el *Estudio de Detalle de la Parcela Abierta Específica Ae-26, Ámbito 3.8.2 Cuesta Piedra* (BOC nº 211, de 02/11/2017; expediente 2014012649), redactado al amparo del PGO-2013.
- La Sentencia del TSJ de Canarias de 21/07/2017 declaró la nulidad del PGO-2013, tomada en conocimiento por Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único de 02/10/2020 (BOC nº 219, de 27/10/2020), recobrando vigencia el PGOU-92/PGOU-05.
- Como consecuencia directa de dicha nulidad, ha decaído también la vigencia del Estudio de Detalle de 2017, redactado al amparo de una norma ya anulada.
- Por Resolución del Sr. Consejero Director de fecha 11/11/2018 se concedió el Señalamiento de Alineaciones y Rasantes de la parcela (expediente 2018003560), documento que se toma como referencia dimensional para la propuesta.
- Con fecha 29/07/2024 se suscribió el Acta de Recepción Definitiva de las Obras de Urbanización de la Manzana M-8, Unidad de Actuación UA-1, Área Cuesta Piedra-2, Ámbito Salud-Perú, Ficha SP-5 (expediente 2019006192).
- Con fechas 16/04/2025 y 25/04/2025 se formalizó la Comunicación Previa de Primera Ocupación y el Informe de Visita de Comprobación del edificio comercial de la Fase I (expediente 2024006303).
- Con fecha 25/02/2025 se suscribió el Acta de aceptación de cesión de local correspondiente a la materialización del 10% de aprovechamiento de cesión obligatoria.

En consecuencia, el instrumento de ordenación de detalle formalmente en vigor —el anterior al de 2017, redactado bajo el PGOU-92— resulta materialmente inaplicable, al no ajustarse ni a la urbanización ejecutada ni a la edificación real de la Fase I. Ello motiva la redacción de un nuevo Estudio de Detalle referido a la totalidad de la Manzana M-8, que reordene los volúmenes pendientes de ejecución integrando la realidad física consolidada.

2. PROMOTOR

Promotor: COTSWOLDS PROJECT. SL

CIF: B-23848716

Domicilio: Paseo de la Castellana Nº20, 5º planta, 28046, Madrid

Persona de contacto Promotor: Carlos Etayo carlos.etayo@neinorhomes.com (637 273 478)

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 5/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

3. OBJETO Y ALCANCE

De conformidad con el artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), el presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar y reajustar, para la manzana en su conjunto, las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones y rasantes.
- Los volúmenes edificables, las ocupaciones y los retranqueos.
- Las condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

El ámbito del presente Estudio de Detalle comprende la totalidad de la Manzana M-8, incluyendo tanto el área ya consolidada (Fase I) como el área pendiente de desarrollo (Fases II y III), sin perjuicio de que la ordenación propositiva de volúmenes se centre en la parte no construida, dado que la Fase I constituye un hecho consumado cuya edificabilidad materializada no es objeto de reordenación por este instrumento.

De acuerdo con el artículo 150 de la LSENPC, el Estudio de Detalle en ningún caso:

- Modifica el destino urbanístico del suelo.
- Incrementa el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento general.
- Abre nuevas vías de uso público no previstas.
- Reduce las superficies de viales o espacios libres.
- Aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas, la densidad o la intensidad de uso por encima de lo establecido en la Ficha SP-5.
- Establece nuevas ordenanzas.

4. MARCO URBANÍSTICO DE APLICACION

El régimen jurídico del suelo aplicable a la Manzana M-8 es el siguiente:

- Planeamiento general: *Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000* (PGOU-05), aprobado definitivamente de forma parcial por Acuerdo de la COTMAC de 30/11/2005 (BOC nº 29, de 10/02/2006), con Normativa Urbanística publicada en el BOP nº 30, de 01/03/2006, y parámetros de ordenación pormenorizada publicados en el BOP nº 23, de 15/02/2007.
- Ficha de ordenación detallada SP-5 (Ámbito Salud-Perú, Área Cuesta Piedra-2), que establece las condiciones particulares de la Manzana M-8.
- Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada definitivamente el 29/10/2021 (BOP nº 153, de 22/12/2021), con las modificaciones publicadas en el BOP nº 41, de 04/04/2025, y en el BOP nº 54, de 06/05/2026.

No resulta de aplicación la *Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas* (aprobada el 28/01/2022), al encontrarse su vigencia suspendida cautelarmente desde el 21/03/2023 por Auto de 18/01/2023 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, del TSJ de Canarias (procedimiento ordinario nº 183/2022).

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 6/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

4.1. Situación de la Modificación Menor nº 1 del PGOU-05

Se hace constar, a los efectos oportunos, que el 15/06/2026 se publicó en el BOC nº 118 (y BOP nº 68, de 08/06/2026) el anuncio del Acuerdo Plenario de 29/05/2026 por el que se aprueba inicialmente la *Modificación Menor nº 1 del PGOU-05*, actualmente sometida a información pública hasta el 16/07/2026. Dicha aprobación inicial determina, conforme al artículo 85.3 de la LSENPC y al artículo 99.1 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en todo el término municipal, salvo para proyectos ajustados al régimen vigente en el momento de su solicitud, cuando dicho régimen no haya sido alterado por la Modificación Menor o, habiéndolo sido, las nuevas determinaciones resulten menos restrictivas. El presente Estudio de Detalle se formula conforme al régimen del PGOU-05 vigente en la actualidad, sin que conste que la Modificación Menor nº 1 altere los parámetros de la Ficha SP-5 aplicables a la Manzana M-8.

5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Manzana M-8 Completa. De acuerdo con la Ficha SP-5 y las determinaciones del planeamiento vigente:

- **Clasificación**: Suelo Urbano Consolidado (SUC)
- **Ámbito / Área:** Salud-Perú (Ficha SP-5) / Cuesta Piedra-2
- **Superficie total Manzana M-**8: La totalidad de la manzana (6.954 m²).
- **Circulo inscribible mínimo:** No procede
- **Edificabilidad máxima total**: 23.700,00 m²c.
- **Altura máxima**: 11 plantas.
- **Ocupación máxima**: 100% /
- **Retranqueos**: Libre

6. AFECCIONES Y CONDICIONANTES SECTORIALES

- Servidumbres aeronáuticas: la parcela se encuentra dentro del ámbito de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte - Los Rodeos, por lo que la ejecución de construcciones e instalaciones requerirá, con carácter previo, acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al Decreto 584/1972.
- Costas: no existe afección por servidumbre de protección de costas.
- Patrimonio: no existe elemento catalogado en la parcela; se señala la proximidad de un Bien de Interés Cultural (Castillo de San Joaquín) y su entorno de protección, sin que conste afección directa.
- Arqueología: no consta yacimiento arqueológico próximo.
- Contaminación acústica: de aplicación la Ordenanza municipal de Protección del Medioambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.
- Inundabilidad: revisados los ARPSIs de 2º ciclo de la zona, ninguno afecta a la parcela.

7. ESTADO DE LA URBANIZACION Y DE LA EDIFICACION

El ámbito se encuentra plenamente urbanizado, con Acta de Recepción Definitiva de las Obras de Urbanización de 29/07/2024, y cuenta con accesos rodados consolidados desde la Calle Juan García Álvarez y la Calle Isolita Santoveña. Están ejecutadas las redes de abastecimiento, saneamiento, eléctrica y de telecomunicaciones, así como un Centro de Transformación que da servicio a la totalidad de la manzana.

Topográficamente, la parcela presenta una pendiente pronunciada y sensiblemente constante, descendente desde la Calle Isolita Santoveña (oeste) hacia la Calle Juan García Álvarez (este).

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 7/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La propuesta mantiene el espíritu volumétrico del Estudio de Detalle previamente tramitado, adaptándolo a la topografía real resultante de la urbanización ejecutada y a la edificación real de la Fase I. Además, se modifica con la intención de dotar a las viviendas resultantes de una mejor orientación y vistas, garantizando una mejor adaptación morfológica al solar y una mayor calidad del soleamiento y del volumen resultante, así como de las zonas comunes exteriores.

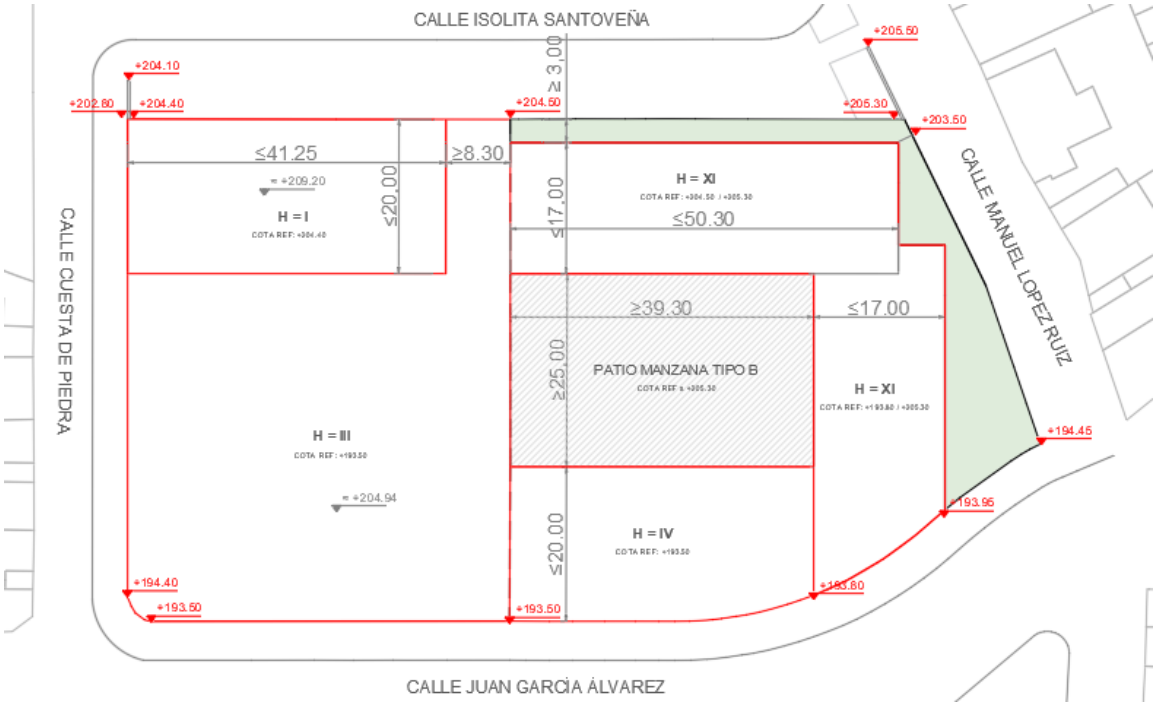
El Estudio de Detalle define exclusivamente un área de movimiento máxima, de carácter no obligatorio, dentro de la cual deberá desarrollarse la edificación en proyecto, sin establecer alineaciones de obligado cumplimiento salvo las expresamente señaladas.

Sobre el área de movimiento planteada se permiten los vuelos. Estos vuelos podrán ser de hasta 2 metros tanto hacia los jardines delanteros como hacia el patio de manzana interior.

Se deja constancia expresa de que las superficies de edificabilidad y demás magnitudes atribuidas a la Fase I en este documento tienen carácter meramente orientativo, dado que su cuantificación definitiva no es objeto de este Estudio de Detalle; la edificabilidad máxima computable para la totalidad de la manzana no podrá superar en ningún caso los 23.700,00 m²c, extremo que se verificará en el correspondiente proyecto de edificación.

La ordenación se propone como una manzana cerrada que conforma un patio de manzana central que solo podrá quedar ocupado en el bajo rasante (Patio de manzana tipo B según las Ordenanzas de la Edificación). Todo el perímetro se diseña con edificación alineada vial excepto en los dos volúmenes que colmatamos la altura máxima permitida (XI plantas) donde se propone un jardín delantero que permite dotar a estos volúmenes de una mayor separación a las edificaciones colindantes. Es decir, la edificación de la manzana tendrá dos casuísticas:

- Parte de la manzana alineada a vial (cuando la edificación no colmata la altura máxima permitida en el PGOU: ≤ IV plantas)
- Parte de la manzana con jardín delantero (cuando la edificación colmata la altura máxima permitida en el PGOU: XI plantas)



Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 8/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

Cada uno de los volúmenes viene limitado por el número de plantas y por Altura Reguladora Máxima (ARM) aplicable, calculada según la fórmula de la Ordenanza de Edificación: $ARM = 4{,}20 + 3{,}42 \times (n-1) + L \times p + s$ medido desde la rasante de la calle. De esta forma, el presente estudio de Detalle únicamente define un volumen máximo en el que se deberá poder inscribir el proyecto de edificación.

En los jardines delanteros, en caso de existir desnivel (como en la calle Manuel Lopez Ruis) se resolverán los desniveles de la parcela con respecto a la calle mediante bancales de altura ≤ 3 metros

En Santa Cruz de Tenerife, a julio de 2026

LAHUERTA CASANOVA JOSE MARIA - 17867482R Fecha: 2026.07.31 13:50:43 +02'00'

Fdo.: José María Lahuerta Casanova

Arquitecto

INGENNUS Firmado digitalmente por PAEZ ALBITRE OMAR - 73018566Y Fecha: 2026.07.31 13:55:04 +02'00'

Fdo.: Omar Paez Albitre

Arquitecto

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 9/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

HOJA EN BLANCO

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 10/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

ref

26002

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M8

Manzana M8 Ámbito Peru-Salud. Área Cuesta Piedra 2 S/C
Santa Cruz de Tenerife

II.- PLANOS DE INFORMACIÓN

INGENIUS

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

HOJA EN BLANCO

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 12/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

II. PLANOS DE INFORMACIÓN

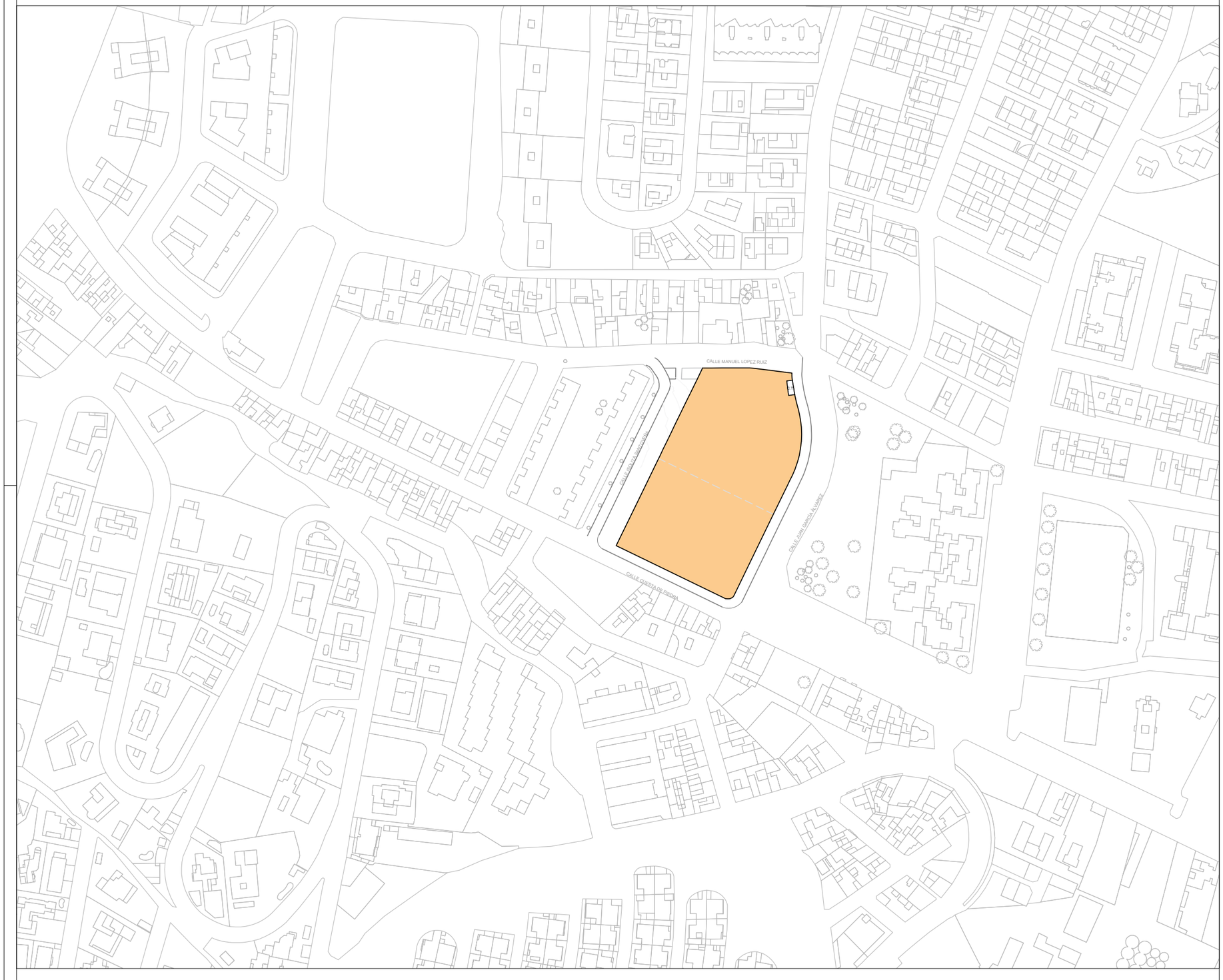
Nº DEL PLANO	TITULO DEL PLANO
I.-01	SITUACIÓN
I.-02	LÍMITE DE LA PROPIEDAD
I.-03	ESTADO ACTUAL / ENTORNO(ORTOFOTO)
I.-04	TOPOGRÁFIA Y TERRENO / SECCIONES TERRENO

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 13/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



SITUACIÓN

Parcela abierta específica M8 en AMB 3.8.2
Cuesta de Piedra en Santa Cruz de Tenerife.

Delimitada:
Al Norte por el peatonal calle Manuel López Ruiz
al Sur por la calle Cuesta de Piedra
al Este por la calle Juan García Álvarez
al Oeste por la calle Isólita Santoveña

TÍTULO
Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN
Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENNUS
Calle Alfonso I, 17, Planta 8ª, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingennus.com

AUTORES
Omar Páez
Jose María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO
SITUACIÓN

FECHA JULIO 2026
Nº DE PLANO

ESCALA 1:2000
FORMATO A3

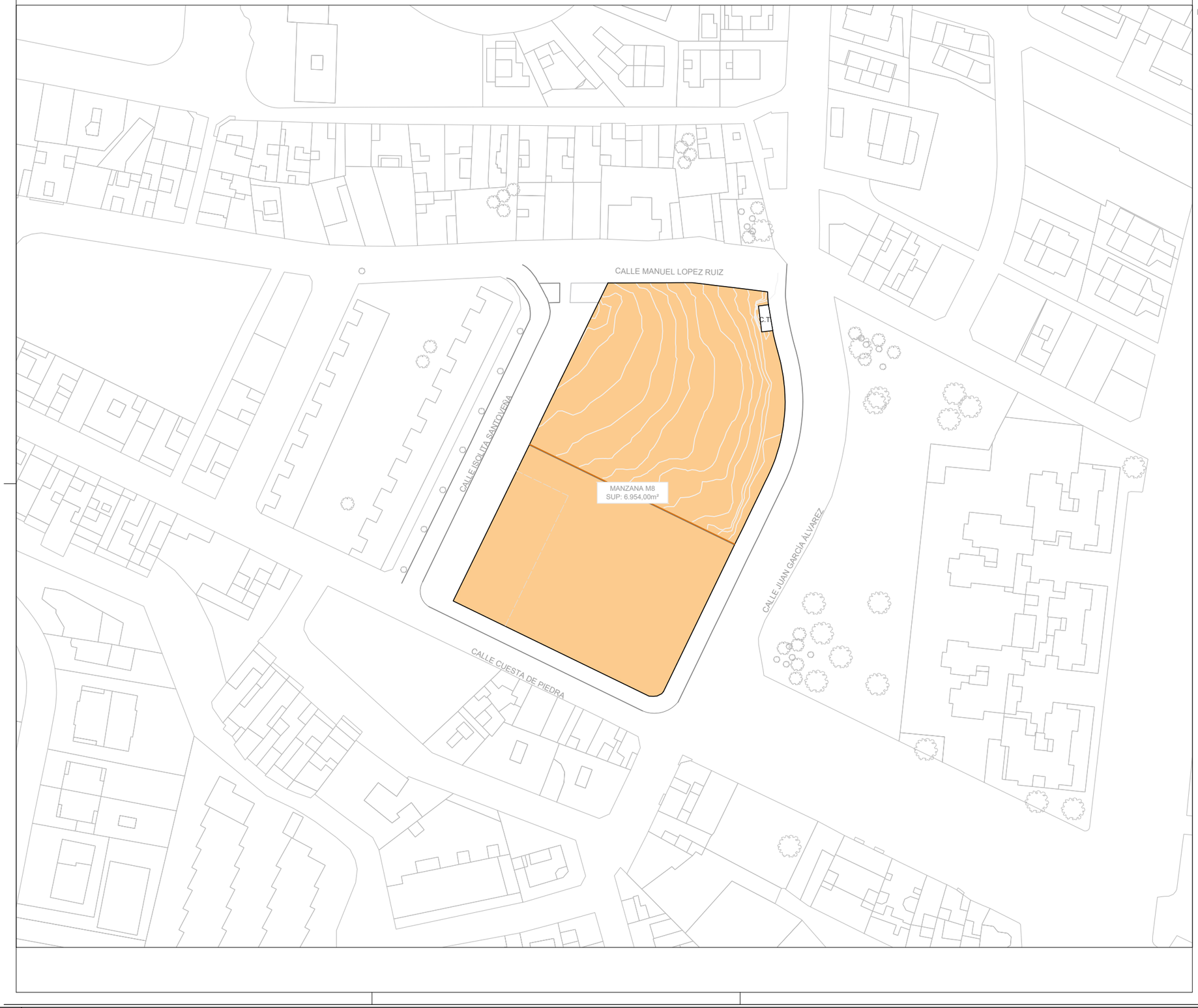
I.-01

N

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



LÍMITE DE LA PROPIEDAD

Superficie parcela actual:	6.954,00 m²
Superficie parcela urbanizada según referencia catastral:	6.954,00 m²
Superficie parcela según plano urbanización PGO:	6.954,00 m²

Se toma como refeerencia para el Estudio de Detalle el plano de urbanización del PGO.

TÍTULO
Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN
Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENNUS
Calle Alfonso I, 17, Planta 8ª, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingennus.com

AUTORES
Omar Páez
José María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO
LÍMITE DE LA PROPIEDAD

FECHA	JULIO 2026	Nº DE PLANO
ESCALA	1:1000	I.-02
FORMATO	A3	

N

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29











TÍTULO

Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN

Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENNUS

Calle Alfonso I, 17, Planta 8º, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingennus.com

AUTORES

Omar Páez — José María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO

ESTADO ACTUAL / ENTORNO

FECHA	JULIO 2026	Nº DE PLANO
ESCALA	1:750	I.-03
FORMATO	A3	

N

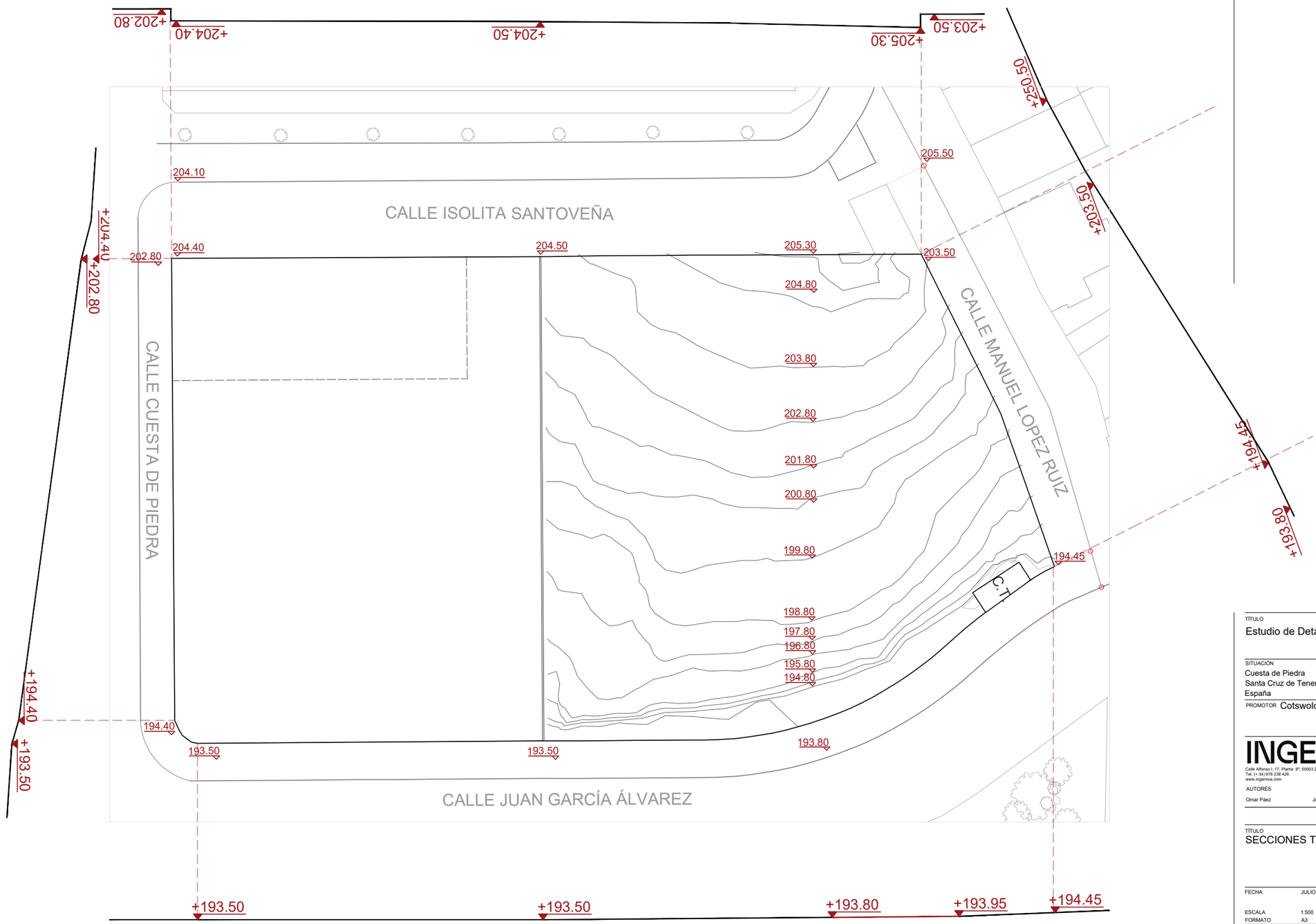
Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



TÍTULO
Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN
Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENIUS
Calle Alfonso I, 17, Planta 8º, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingenius.com

AUTORES
Omar Páez Jose María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO
SECCIONES TERRENO

FECHA JULIO 2026 Nº DE PLANO

ESCALA 1:500
FORMATO A3

I.-04

N

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

HOJA EN BLANCO

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 18/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

ref

26002

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M8

Manzana M8 Ámbito Peru-Salud. Área Cuesta Piedra 2 S/C
Santa Cruz de Tenerife

III.- PLANOS DE ORDENACIÓN

INGENIUS

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

HOJA EN BLANCO

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 20/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

III. PLANOS DE ORDENACIÓN

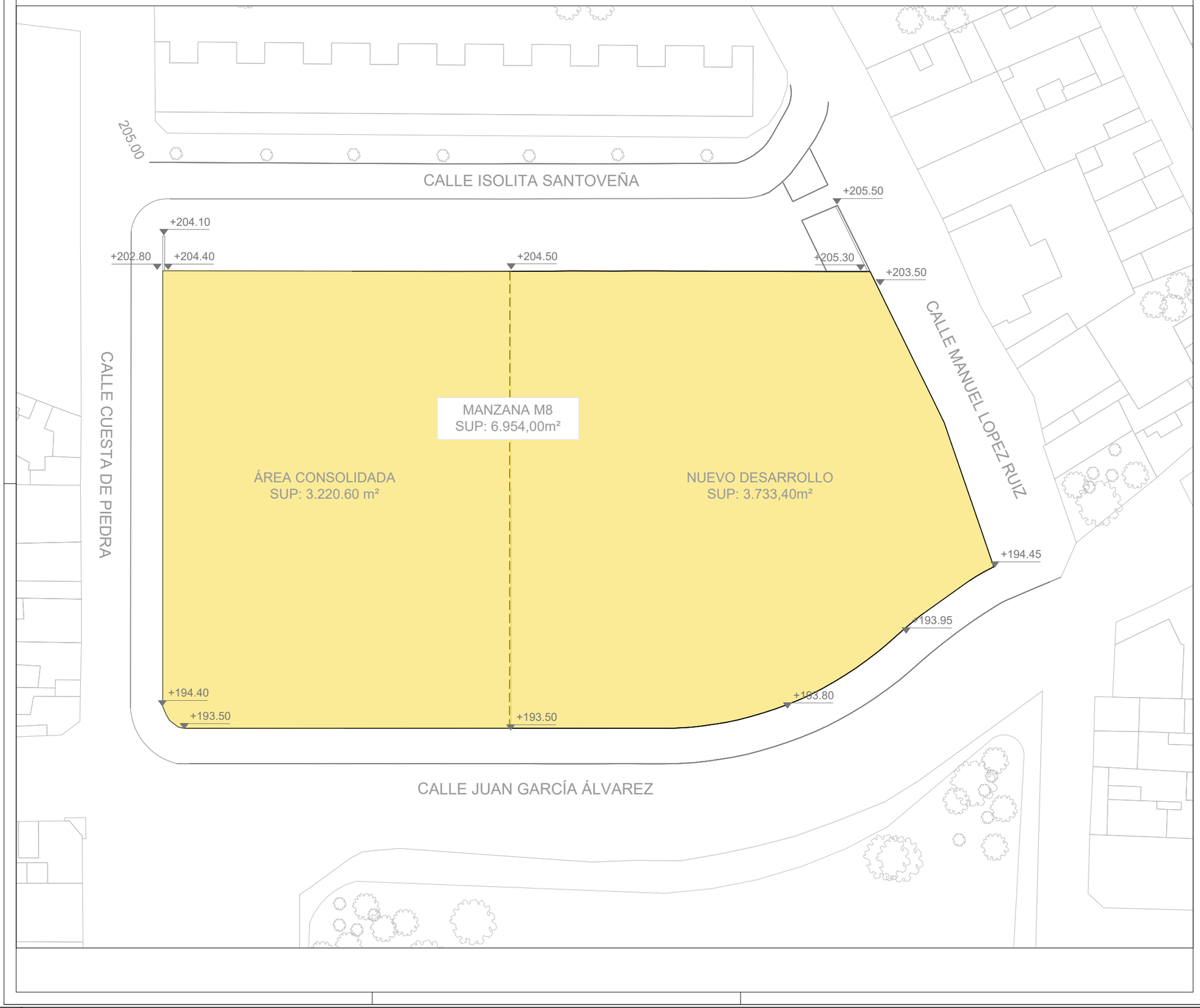
Nº DEL PLANO	TITULO DEL PLANO
O.-01	ÁMBITO DE ACTUACIÓN
O.-02	OCUPACIÓN
O.-03	PROPUESTA VOLUMÉTRICA
O.-04	ALZADOS I Y II
O.-05	ALZADOS III Y IV
O.-06	SECCIONES I Y II

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 21/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Área total parcela M8 = 6.954,00 m²

Área Consolidada (Fase I - Mercadona): Ocupa una subparcela de 3.220,60 m².

- Nuevo Área de Desarrollo (Fases II y III): Comprende las fincas registrales 67.598 (755,67 m²) y 67.599 (2.977,73 m²), sumando una superficie de 3.733,40 m².

TÍTULO
Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN
Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENIUS
Calle Alfonso I, 17, Planta 8ª, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingenius.com

AUTORES
Omar Páez
José María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO
ÁMBITO DE ACTUACIÓN

FECHA JULIO 2026 Nº DE PLANO

ESCALA 1:500
FORMATO A3

O.-01

N

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



OCUPACIÓN MÁXIMA EN LA PARCELA, PLANO Y SUPERFICIES

Ocupación máxima permitida (PGOU): 100%

Ocupacion máxima Estudio de Detalle Parcela M8: 93.16%

- Área Consolidada (Fase I - Mercadona): Ocupación del 100%.
- Nuevo Área de Desarrollo (Fases II y III): Ocupación máxima del 87,25%.

TÍTULO
Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN
Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENNUS
Calle Alfonso I, 17, Planta 8º, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingennus.com

AUTORES
Omar Páez Jose María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO
OCUPACIÓN

FECHA JULIO 2026 Nº DE PLANO

ESCALA 1:500
FORMATO A3

O.-02

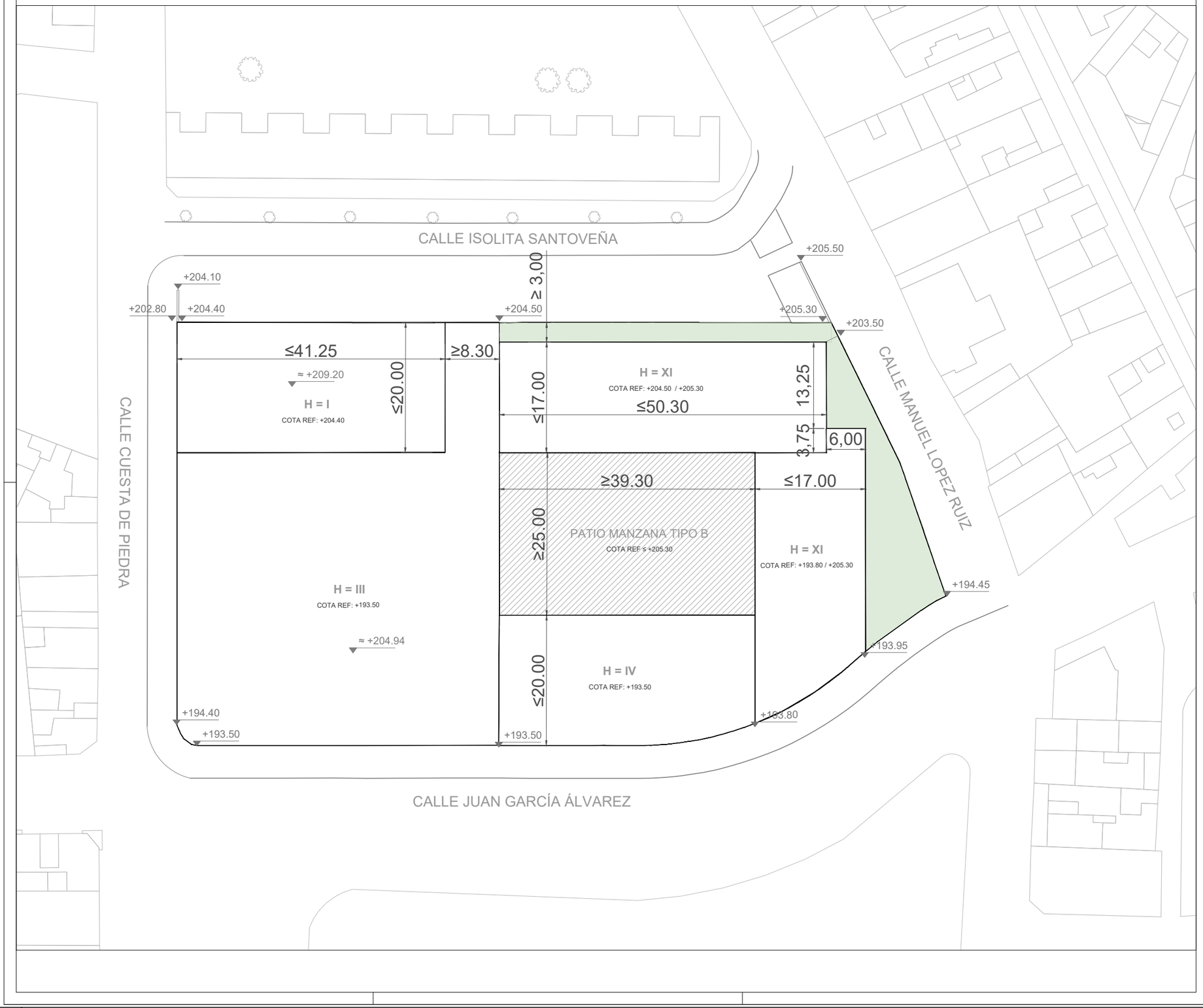
N

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



VOLUMENTRIA

Altura máxima permitida (PGOU): 11 plantas (h≤altura máxima definida en las Ordenanzas de la edificación): A.R.M. = 4,20 + 3,42 x (n - 1) + L x p + s

Área máxima de movimiento de la edificación. Geometría máxima, no obligatoria. La edificación desarrollada en proyecto quedará recogida en el volumen definido en el presente Estudio de Detalle.
Sobre el área de movimiento planteada se permiten los vuelos. Estos vuelos podrán ser de hasta 2 metros tanto hacia los jardines delanteros como hacia el patio de manzana interior.

TÍTULO
Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN
Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENNUS
Calle Alfonso I, 17, Planta 8ª, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingennus.com

AUTORES
Omar Páez Jose María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO
PROPUESTA VOLUMÉTRICA

FECHA JULIO 2026 Nº DE PLANO

ESCALA 1:500
FORMATO A3

O.-03

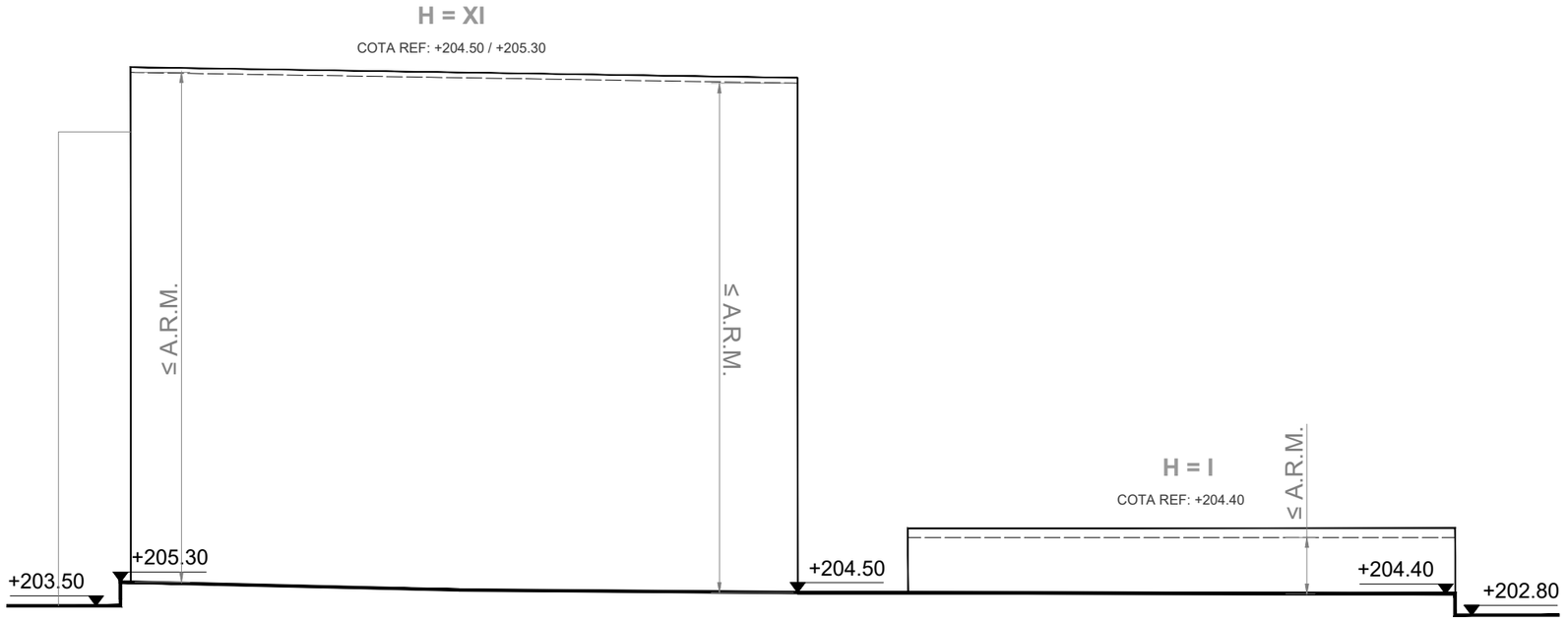
N

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

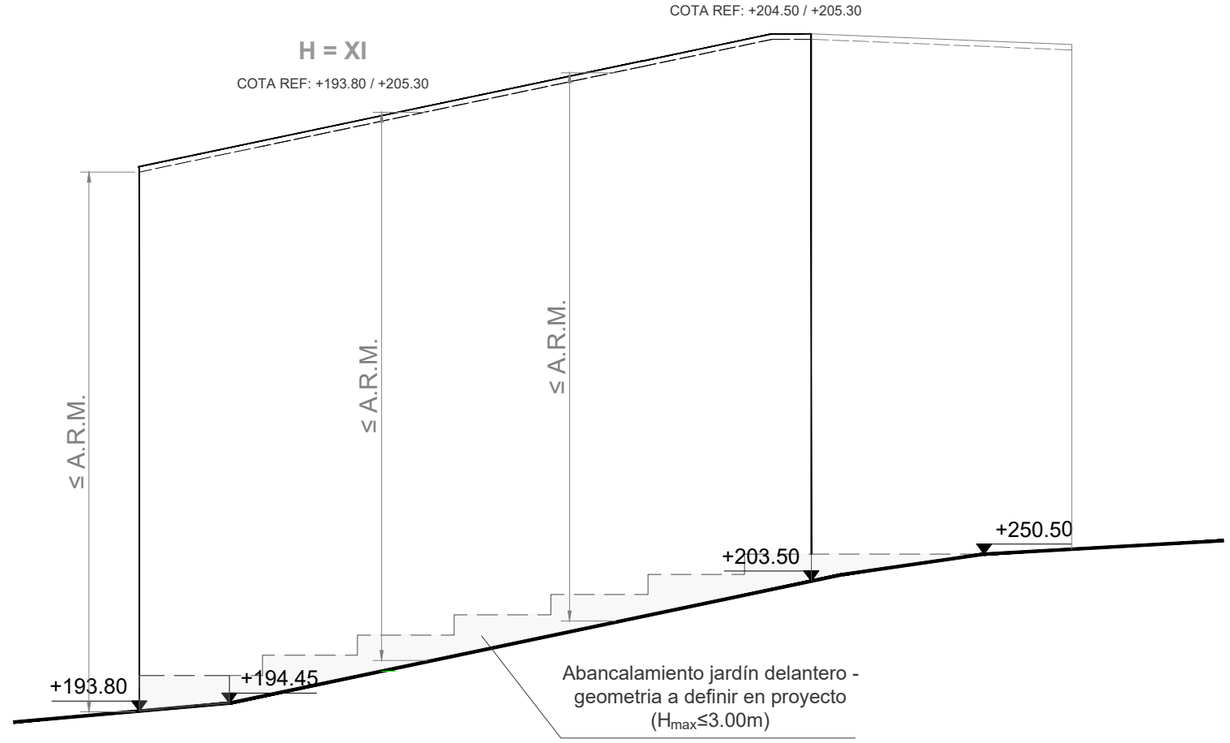
Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

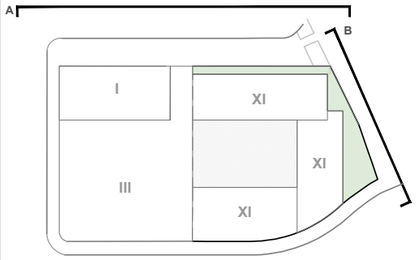
Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



ALZADO A



ALZADO B



TÍTULO
Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN
Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENNUS
Calle Alfonso I, 17, Planta 8ª, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingennus.com

AUTORES
Omar Páez Jose María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO
ALZADOS I y II

FECHA JULIO 2026 Nº DE PLANO

ESCALA 1:400
FORMATO A3 O.-04

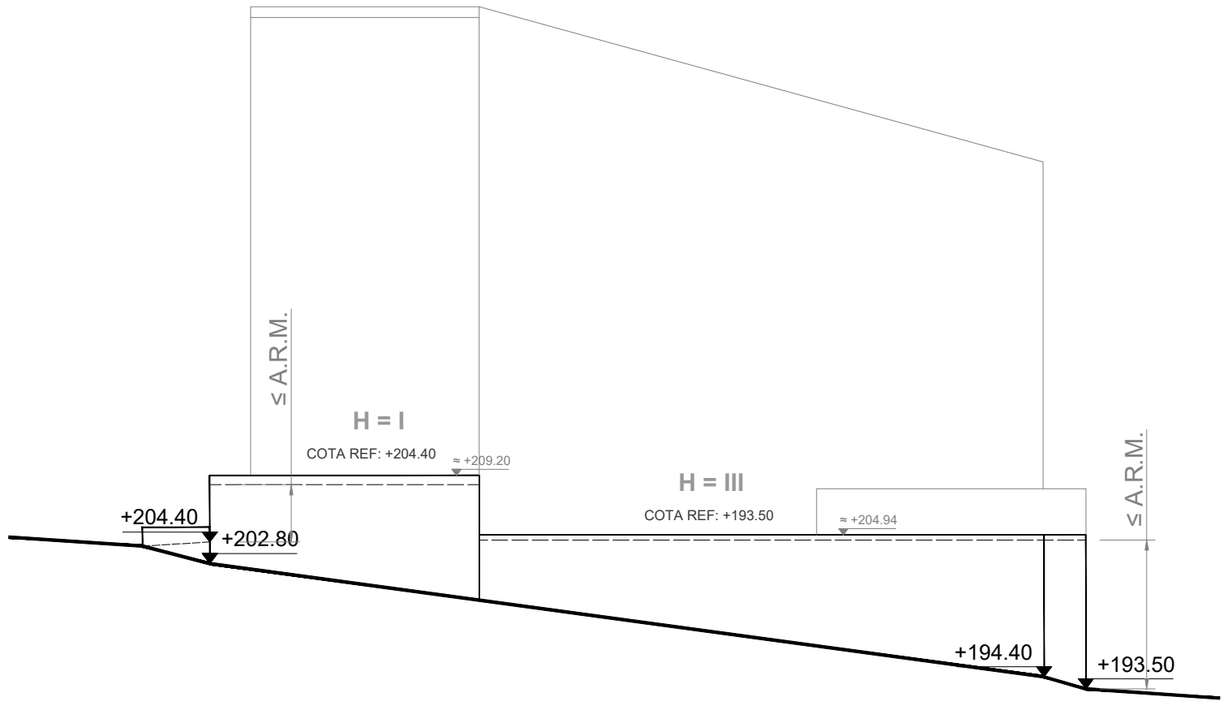
N

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

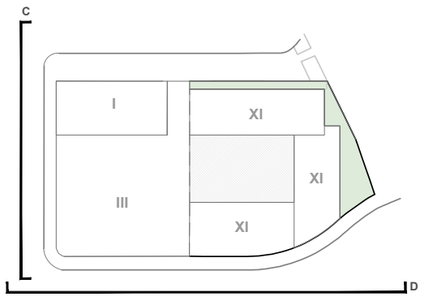
Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

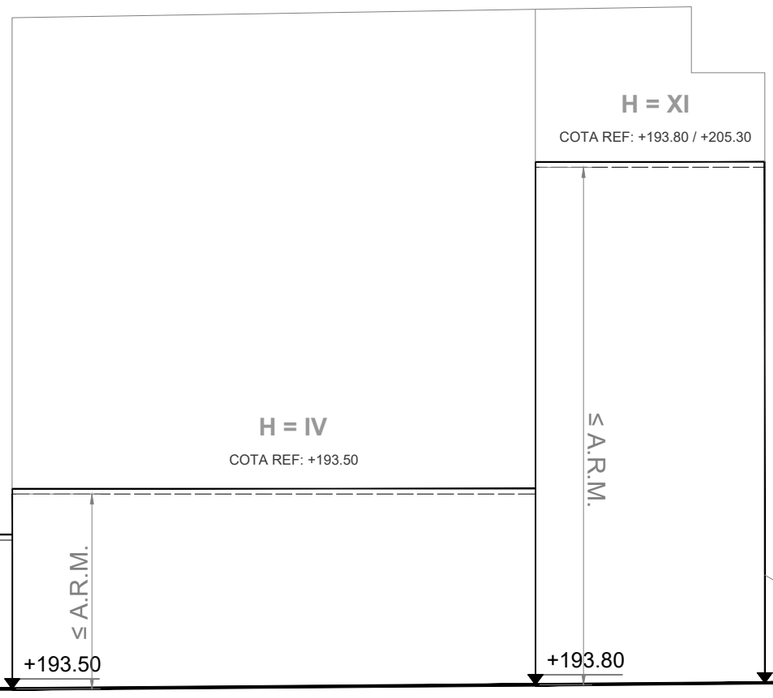
Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



Alzado C





Alzado D

TÍTULO
Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN
Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENNUS
Calle Alfonso I, 17, Planta 8º, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingennus.com

AUTORES
Omar Páez Jose María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO
ALZADOS III y IV

FECHA JULIO 2026 Nº DE PLANO

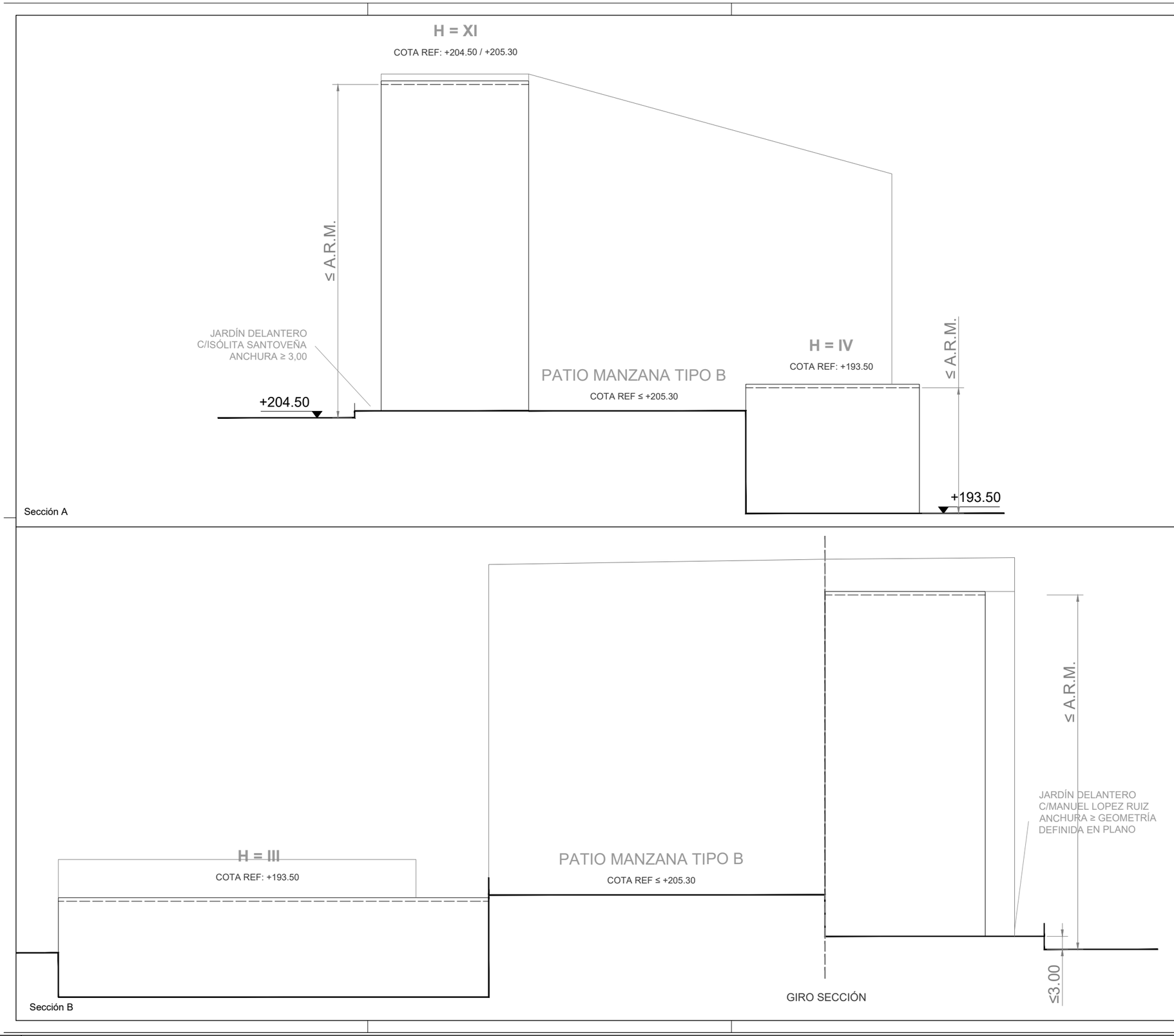
ESCALA 1:400
FORMATO A3
O.-05

N

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

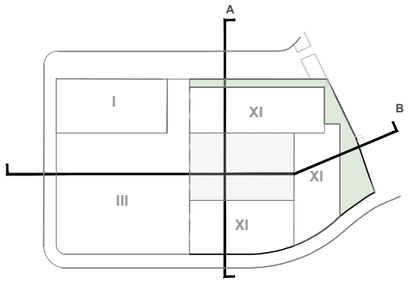
Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



Sección A

Sección B



TÍTULO
Estudio de Detalle "Parcela M8"

SITUACIÓN
Cuesta de Piedra
Santa Cruz de Tenerife
España

PROMOTOR Cotswolds Project S.L.

INGENNUS
Calle Alfonso I, 17, Planta 8º, 50003 Zaragoza - España
Tel. (+ 34) 976 238 429
www.ingennus.com

AUTORES
Omar Páez Jose María Lahuerta

ESTUDIO DETALLE

TÍTULO
SECCIONES I y II

FECHA JULIO 2026 Nº DE PLANO
1/350
ESCALA 1:400
FORMATO A3
O.-06

N

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036
Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

HOJA EN BLANCO

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 28/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

ref

26002

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M8

Manzana M8 Ámbito Peru-Salud. Área Cuesta Piedra 2 S/C
Santa Cruz de Tenerife

IV.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTA

INGENIUS

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

HOJA EN BLANCO

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 30/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

IV. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTA

El análisis paisajista del proyecto para la Manzana M-8 se fundamenta en la adaptación a la normativa vigente y en la integración armoniosa con el entorno urbano existente. La parcela, con una superficie total de 6.954 m², se encuentra dividida en tres subparcelas, donde la Fase I ya está edificada y en funcionamiento, incorporando el uso comercial del supermercado Mercadona. Esta regularización de la parte consolidada permite establecer un contexto adecuado para el desarrollo de las fases restantes.

El diseño volumétrico respeta la altura máxima permitida de 11 plantas, diferenciando dos casuísticas según la alineación a vial. En los volúmenes que alcanzan esta altura máxima, se han previsto jardines delanteros que no solo aportan una separación visual y física con las edificaciones colindantes, sino que también actúan como elementos de integración paisajista. Estos jardines se diseñarán con bancales que resolverán los desniveles de la parcela, suavizando la transición entre la edificación y el espacio público. Además, en estos jardines, se incluirá vegetación de manera acorde a lo que se indica en las Ordenanzas de la Edificación de Santa Cruz de Tenerife.

La disposición de los volúmenes permite la formación de un patio de manzana central, promoviendo así la creación de espacios comunes que fomentan la interacción social y ofrecen vistas agradables para los residentes. La integración de áreas verdes en la fachada de los edificios no solo mejora la estética del conjunto, sino que también contribuye a la sostenibilidad ambiental, al proporcionar hábitats para la fauna local y mejorar la calidad del aire.

El volumen resultante del Estudio de Detalle será el siguiente:



Claramente se aprecian cómo los dos volúmenes de mayor altura (XI plantas) se ubican en la Calle Isólita Santoveña y en el brazo que conecta con la Calle Juan García Álvarez. Este segundo brazo se desarrolla de manera inclinada, siguiendo la pendiente de la calle y cumpliendo la altura máxima reguladora para calles con esta inclinación pronunciada (20%). El proyecto que puede resultar de este esquema volumétrico es un edificio escalonado que ofrece grandes terrazas para el uso de los residentes además de adaptarse volumétricamente a la topografía y el entorno urbano:

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 31/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29





Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 32/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29

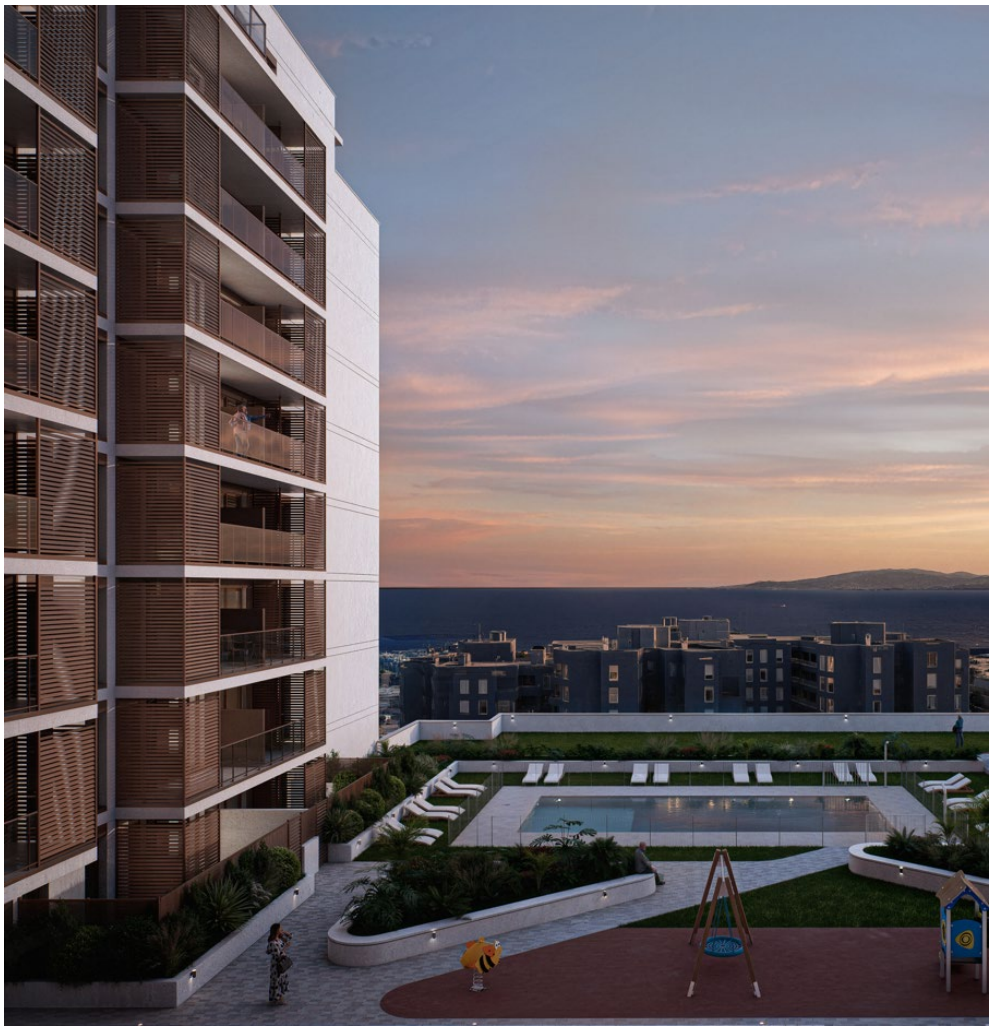


Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 33/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29



Por todo lo expuesto, consideramos que el planteamiento cumple con los requisitos de integración paisajística necesarios para la aprobación del Estudio de Detalle.

En Santa Cruz de Tenerife, a julio de 2026

LAHUERTA CASANOVA JOSE MARIA - 17867482R Fecha: 2026.07.31 13:51:17 +02'00'

Fdo.: José María Lahuerta Casanova

Arquitecto

INGENNUS Firmado digitalmente por PAEZ ALBITRE OMAR - 73018566Y Fecha: 2026.07.31 14:01:25 +02'00'

Fdo.: Omar Paez Albitre

Arquitecto

Firmado por:	JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa JOSE MARIA LAHUERTA CASANOVA - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa OMAR PAEZ ALBITRE - Firma Externa	Fecha: 31-07-2026 13:50:43 Fecha: 31-07-2026 13:51:17 Fecha: 31-07-2026 13:55:04 Fecha: 31-07-2026 14:01:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 9359/2026	Fecha: 31-07-2026 19:30

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036

Fecha de sellado electrónico: 31-07-2026 19:29:01 - 34/34 - Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:29