

Proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE
PACERLA SITA EN CAMINO LAS NIEVES SN

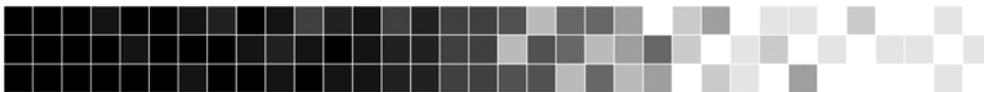
Término municipal de SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

Encargo: D. JAIME PADRÓN RODRIGUEZ

Arquitecto: JOSE VICTOR FERNANDEZ PADILLA, colegiado nº 3498 del C.O.A.C

Fecha: OCTUBRE 2015





ÍNDICE DE DOCUMENTOS

Documento 0. **DOCUMENTOS DE MEMORIA PARA TRAMITACIÓN COLEGIAL**

- D1. Datos generales del proyecto
- D2. Datos estadísticos del proyecto
- D3. Memoria urbanística
- D4. Plan de seguimiento de la dirección de obra
- D5. Declaración jurada

Documento 1. **MEMORIA**

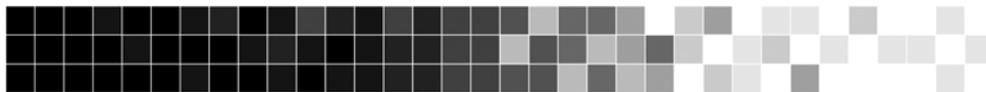
PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
PROMOTOR
PROYECTISTA/S

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Datos del emplazamiento
- 1.3 Normativa urbanística aplicable
- 1.4 Reglamentos urbanísticos particulares
- 1.5 Superficies computables.
- 1.6 Superficies computables propuestas.
- 1.7 Justificación Superficies computables propuestas.

Documento 2 **PLANOS**





PROYECTO:

Estudio de Detalle de la parcela sita en Camino Las Nieves sn San Sebastián de La Gomera, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

PROMOTOR:

El presente trabajo lo encarga D Jaime Padrón Rodriguez, con D.N.I./ C.I.F. 43831687-N, con domicilio en LomoFragoso C.P: 38800 Término municipal de SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA, Provincia de S/C DE TENERIFE.

ARQUITECTO:

El autor del proyecto es D/ JOSE VICTOR FERNANDEZ PADILLA Sociedad VIBE TECNICA SL, colegiado/a nº 3498 del C.O.A.C, con domicilio profesional en Avda. Cercado Corazón Nº14 local 2 C.P: 38108, en el Término Municipal de S/C DE TENERIFE, Provincia de S/C DE TENERIFE.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 ANTECEDENTES:

El presente Proyecto de ESTUDIO DE DETALLE, cuenta con los siguientes antecedentes:

En septiembre de 2015: firma del contrato de arrendamiento para la ejecución del trabajo profesional correspondiente a Estudio de Detalle de la Parcela sita en Camino Las Nieves sn San Sebastián de La Gomera, se realiza consulta en la oficina Técnica Municipal sobre la viabilidad del mismo, basandonos en la topografía de la parcela, siendo esta favorable.

1.2 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO:

La parcela objeto de estudio se sitúa sobre terreno con topografía acusada existiendo un desnivel superior a 6m entre las calles Camino Las Nieves linde norte y calle el Calle el Calvario linde sur, en Suelo Urbano y su uso característico es Residencial Colectivo en la modalidad de Alineada a Vial 2 plantas. Tiene forma rectangular de 5m x 14m.

La parcela tiene una superficie de 70 m².

Las dimensiones de su perímetro son: fachadas principal norte y trasera sur 5 m , medianeras lateral izquierdo y lateral derecho 14,00m.

1.3 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE:

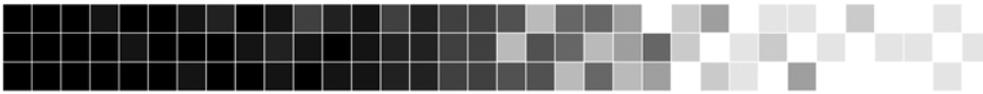
Será de aplicación, en cuanto a Normas Urbanísticas, el PGO de San Sebastián de la Gomera, actualmente en vigor, así como las Ordenanzas Municipales y particulares aplicables en función de su uso característico y ubicación.

Asimismo será de aplicación todo lo establecido en las Normas Generales, Normas Pormenorizadas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente al municipio de San Sebastián de la Gomera, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento referidos a las obras de nueva construcción.

1.4 REGLAMENTOS URBANÍSTICOS PARTICULARES

La edificación objeto del presente proyecto deberá cumplir los siguientes parámetros, según el Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera y todas las ordenanzas particulares aplicables.

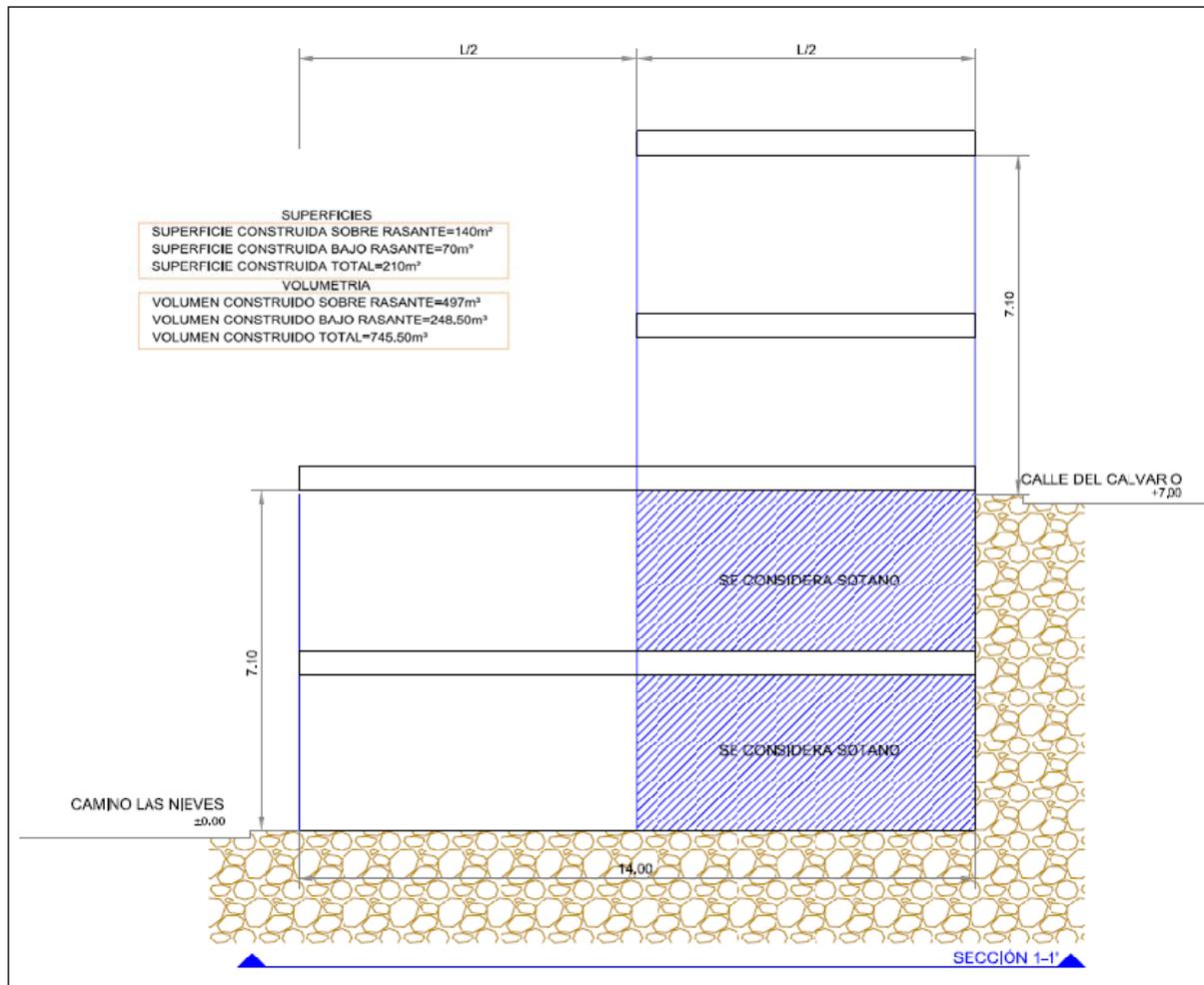


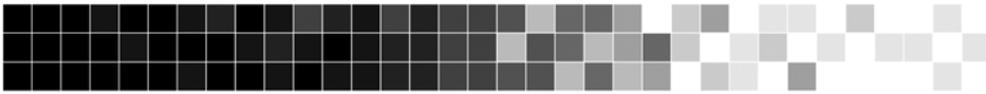


Clasificación del Suelo: **urbano**
Calificación: **Residencial colectivo**
Edificación: **AV2P alineada a vial 2 plantas**
Parcela: Frente mínimo: 5 m.
Ø mínimo del círculo inscrito: 5 m.
Superficie mínima: 70 m²
Edificación: Altura: 7,10 m(2 P).
Ocupación: 100% de superficie parcela.

1.5 SUPERFICIES COMPUTABLES :

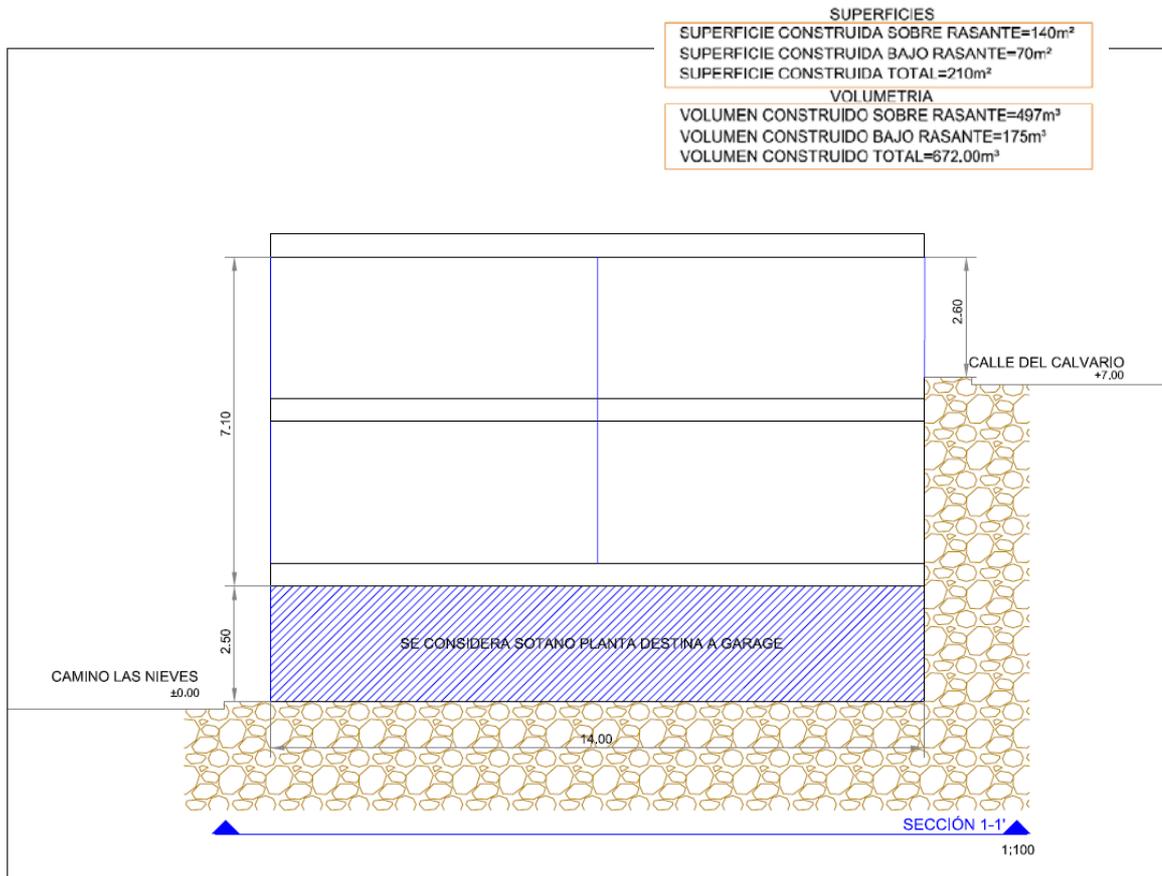
Los criterios de medición de superficies construidas y volumetría según lo dispuesto anteriormente dan como resultado:





1.6 SUPERFICIES COMPUTABLES PROPUESTAS:

Una vez estudia la volumetría según el planeamiento, presentamos la siguiente volumetría ajustándonos al plan vigente. La volumetría nueva del presente proyecto deberá cumplir los siguientes parámetros, según el Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera y todas las ordenanzas particulares aplicables.



Con la propuesta se mantienen las superficie construida sobre rasante (140m²) y su volumetría sobre rasante (497m³).

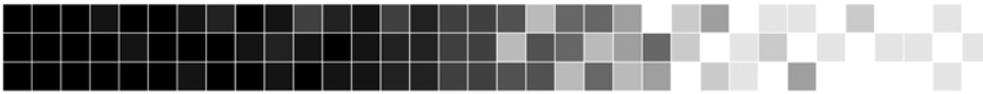
1.7 JUSTIFICACION DE LAS SUPERFICIES COMPUTABLES PROPUESTAS:

Según el Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera, Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en su Capítulo 4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL, en su Art 4.4 10. Medición de la altura. En su apartado 3 dice:

3. En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.

La propuesta presentada cumple con el Art 4.4 10. Medición de la altura.

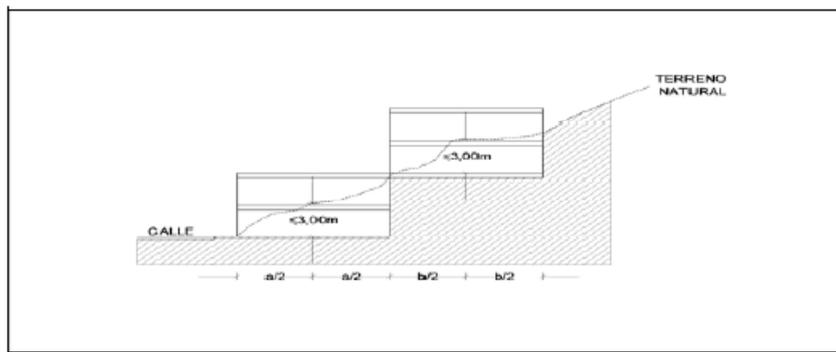




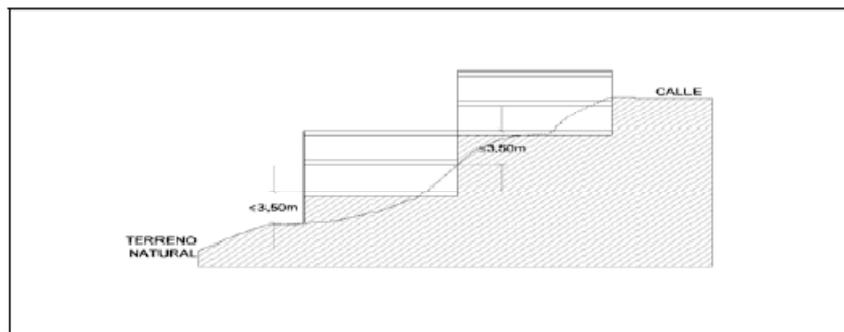
Y en su artículo Art 4.4 11.Situaciones con tratamiento específico respecto a la altura. En su apartado 4 adaptación topográfica. Nos dice.

4. Adaptación topográfica.

En terrenos con pendiente superior al 20%, la edificación habrá de escalonarse de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior habitable de cada uno de los escalones medido en su punto medio, no se encuentre a una distancia superior a 3,00 metros por debajo del nivel del terreno.



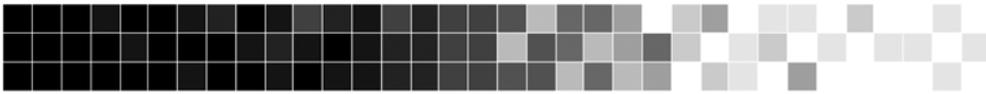
El nivel del piso de la planta inferior habitable se podrá situar por encima del nivel del terreno, siempre que no se produzca en ningún punto que dicho nivel del piso se sitúe a una altura superior a 3,50 metros respecto de aquél.



Cuando las características del terreno lo posibiliten y se justifique mediante Estudio de Detalle, se permite construir una planta destinada exclusivamente a garaje sin que compute en el conjunto de la altura edificable, con la limitación de que la altura de dicha planta no supere los 2,50 metros de altura libre.

Por lo que la planta baja destinada a garaje no computa en altura, cumpliendo la volumetría presentada.



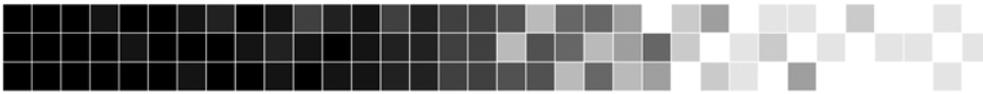


Por todo lo anteriormente expuesto la nueva volumetría presentada **cumple** con **Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera y Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada**.

En Santa Cruz de Tenerife, a 12 de octubre de 2015
Fdo.: el arquitecto

JOSE VICTOR FERNANDEZ PADILLA 3498





PLANOS

8

