

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 28 de Diciembre
de 1989 y que el presente anuncio publicado
en el B.O. nº 3 de fecha 5 de Enero de 1990
y periódico "EL DÍA" el 3 de Enero de 1990

Los Llanos de Aridane, a 19 de Enero de 1990

El Secretario,



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LOS LLANOS DE
ARIDANE EN EL SOLAR QUE SE INDICA EN CROQUIS ADJUNTO
SITUADO EN EL ENCUENTRO DE LAS CALLES PANASU CON
DOCTOR FLEMING, Y CON FACHADA TAMBIÉN A LA CALLE
ENRIQUE MEDEROS, SITUADO EN EL CASCO URBANO DE LOS
LLANOS DE ARIDANE, ISLA DE LA PALMA, TENERIFE.

Arquitectos: D. Joaquín Mañoso Valderrama
D. Angel Caro Cano

MAYO de 1989

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 28
de Diciembre de 1989

Los Llanos de Aridane a, 7 de Febrero

El Secretario,





MEMORIA



1. Motivación

Es intención de la propiedad del solar la construcción de un edificio singular en el lugar objeto de la Modificación Puntual.

Una vez consultada la oficina técnica del Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, y ante la complejidad de variantes (tanto de índole legal como formal) que concurren en el solar, se hace necesario la elaboración de una Modificación Puntual del P.G.O.U. que de una solución viable a la confusa situación existente.

Son tres los parámetros utilizados para la elaboración y estudio de dicha ordenación:

- 1) Las Ordenanzas actualmente en vigor, derivadas del P.G.O.U. de Los Llanos de Aridane, y que afectan al solar objeto del estudio.
- 2) La situación real de lo construido en sus límites, que condiciona cualquier solución arquitectónica que se aporte, por cuanto contradice en alguno de sus puntos lo planificado en el P.G.O.U. (específicamente en lo que a alturas se refiere en el calificado como "transición a bloque"), aparte de la irregular forma del terreno.
- 3) La singularidad de la situación del solar, en pleno centro del caso de la ciudad, en una vía de gran representatividad (la Avda. del Doctor Fleming), y con unos condicionantes visuales del entorno urbano donde se ubica que hace que cualquier solución que se aporte tenga carácter de "edificio singular".





2. Características del medio

El solar objeto de la Modificación se haya situado en el centro representativo del núcleo urbano de Los Llanos de Aridane.

Su superficie es de 959,45 M2.

Limita con una de las vías principales de doble dirección y de gran actividad comercial interior al casco, localizada en la Avda. del Doctor Fleming; con la calle Tanausú, de estructura urbana dominante de ciudad jardín, de carácter residencial; y, en un pequeño tramo, con la calle Enrique Mederos.

De topografía prácticamente plana, presenta un perímetro de forma muy irregular, poligonal.

El interior del solar presenta medianeras de diferentes características, con cinco, cuatro y dos plantas de altura, que condicionan completamente la solución formal de la pieza que allí se ubique, y que hace difícil enfrentarse de un modo razonable al problema con la normativa actualmente en vigor derivada del P.G.O.U. de Los Llanos de Aridane (ver documentación de Plano nº 1 y fotografías que se adjuntan).

3. Planeamiento general



El P.G.O.U. de Los Llanos de Aridane califica el solar objeto del estudio con tres tipos diferentes de edificación: Edificación cerrada y 5 plantas de altura; Edificación de transición a bloque y 3 plantas de altura; y edificación de transición a ciudad jardín y 2 plantas de altura. No se fijan índices de edificabilidad en volumetría (M3/M2) o superficie (M2/M2), pero sí alturas máximas permitidas a cara superior de forjado (16,25m, 10,25m, y 6,40m, respectivamente según los tipos de edificación comentados).

En resumen, y ajustándonos a lo indicado en el P.G.O.U. de Los Llanos de Aridane actualmente en vigor, y si numeramos las dife-

rentes zonas en que queda dividido el solar (ver plano N° 2 adjunto), obtenemos los siguientes datos:



ZONA N° 1 - Calificación: Edificación Cerrada

Alturas sobre rasante: 5

Superficie útil de la zona sobre rasante: 450 M²

Superficie edificable sobre rasante: 2.250 M²

Altura máxima sobre rasante: 16,25M

Volumen edificable sobre rasante: 7.312,50 M³

ZONA N° 2 - Calificación: Transición a Bloque

Alturas sobre rasante: 3

Superficie útil de la zona sobre rasante: 140 M²

Superficie edificable sobre rasante: 420 M²

Altura máxima sobre rasante: 10,25 M

Volumen edificable sobre rasante: 1.435 M³

ZONA N° 3 - Calificación: Transición a Ciudad Jardín

Alturas sobre rasante: 2

Superficie útil de la zona sobre rasante: 75 M²

Superficie edificable sobre rasante: 150 M²

Altura máxima sobre rasante: 6,40 M

Volumen edificable sobre rasante: 480 M³

ZONA N° 4 - Calificación: Transición a bloque

Superficie útil de la zona sobre rasante: 83,50 M²

Alturas sobre rasante: 3

Superficie edificable sobre rasante: 250,50 M²

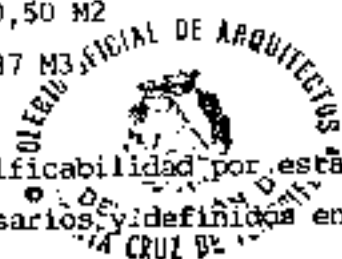
Altura máxima sobre rasante: 10,25 M

Volumen total edificable sobre rasante: 855,87 M³

Superficie total edificable S/R = 3.070,50 M²

Volumen total edificable S/R = 10.083,37 M³

El solar se haya en perfectas condiciones de edificabilidad por estar dotado de los servicios de infraestructura necesarios y definidos en el P.G.O.U.





4. Metodología seguida en la ordenación de volúmenes

La complejidad del programa del edificio que propone la propiedad (garaje, centro comercial en semisótano y baja, oficinas, viviendas y apartamentos), y la complicación derivada de las diferentes calificaciones que afectan al solar, nos ha llevado a considerar el terreno como un todo unitario al cual se aplica la edificabilidad máxima permitida, resultante de las parciales obtenidas según el P.G.O.U. actualmente en vigor.

Por otra parte, el carácter singular del edificio, tanto por situación como por programa, nos ha llevado a tratarla volumétrica de modo que resuelva del mejor modo posible los problemas de percepción ambiental existentes. Las medianeras existentes y la transición de edificación cerrada a "transición de ciudad jardín" en un espacio tan pequeño como el que tenemos, se resuelve mediante un volumen escalonado y abierto y adosado a los muros medianeros tal y como se describe a continuación.

Para llegar a la solución propuesta se ha partido de un estudio concreto del edificio a construir, que cumpliera las edificabilidades globales permitidas en el P.G.O.U. de Los Llanos de Aridane.

5. Ordenación propuesta

La Ordenación objeto del proyecto busca el adosamiento a las medianeras existentes y el tratamiento singular de la esquina mediante un volumen que se descompone escalonadamente a medida que avanza hacia la zona de ciudad jardín. (Ver plano Nº 3).

Para ello se proyecta un volumen con fondo de 20 M desde la Avenida del Doctor Fleming y 5 alturas (zona A), completado hasta encontrar medianera y en forma de L con otro volumen adosado de 4 alturas (zona B), y cerrando la estructura de la L con otro volumen adosado de 3 alturas con frente a la Calle Tanausú (zona C), y separado de un último volumen con carácter de edificación de ciudad jardín (zona 4) con una calle-corredor interior a la parcela





de 3 M de ancho y que conecta visualmente a nivel de Planta Baja la Calle Tanausú con la Calle Enrique Mederos.

La situación relativa y las especificaciones de alturas, dimensiones y normativa, se encuentran en la documentación de los planos adjuntos (plano Nº 3).

Un resumen de dichas especificaciones es el siguiente:

ZONA A Superficie útil edificable sobre rasante: 450 M2
 Nº de plantas: 5
 Superficie total edificable sobre rasante: 2.250 M2
 Altura máxima sobre rasante: 16,25 M
 Volumen total edificable sobre rasante: 7.312,50 M3

ZONA B Superficie útil zona edificable sobre rasante: 99 M2
 Nº de plantas: 4
 Superficie total edificable sobre rasante: 396 M2
 Altura máxima sobre rasante: 13,25 M
 Volumen total edificable sobre rasante: 1.311,75 M3

ZONA C Superficie útil zona edificable sobre rasante: 90 M2
 Nº de plantas: 3
 Superficie total edificable sobre rasante: 270 M2
 Altura máxima sobre rasante: 10,25 M
 Volumen total edificable sobre rasante: 922,50 M3

ZONA D Superficie útil zona edificable sobre rasante: 75 M2
 Nº de plantas: 2
 Altura máxima sobre rasante: 7,90 M
 Superficie total edificable sobre rasante: 150 M2
 Volumen total edificable sobre rasante: 480 M3

Superficie total edificable S/R zonas A+B+C+D = 3.066 M2
 Volumen total edificable S/R zonas A+B+C+D = 10.026,75 M3





En cuanto a las condiciones de volumen y uso son las siguientes:

ZONAS A, B Y C

a) Condiciones de Volumen

1. Tipo de Edificación: Las condiciones de volumen corresponden a las de la edificación cerrada conforme a la Normativa establecida en los Artículos 48 y ss.

b) Condiciones de Uso:

1. Queda regulado conforme a lo establecido para zona residencial extensiva en el Artículo 77

ZONA D

Se ajustará a la Normativa del Artículo 81 (Residencial de transición a Ciudad Jardín), permitiendo adosamiento a medianera existente y a lindero de pasaje en planta baja proyectado, con tratamiento adecuado de los muros al descubierto.

Asimismo se propone el poder hacer semisótano con altura máxima de cara inferior del forjado = 1,40 M para, de este modo, poder unificar el tratamiento de arranque de lo edificado en toda la parcela. En este caso la altura máxima permitida sobre rasante quedaría a 7,80 M, aun que sin modificar la volumetría correspondiente a 6,40 M, que es de 480 M3.

collegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la Ley de Ordenación de la Edificación (1976-1978)

fecha 16 ENE. 1990 si aplica, de control
número 22065

SANTA CRUZ DE LA PALMA

9 de Mayo de 1989

[Handwritten signature]

Edo. Los Arquitectos

JOAQUIN MARQUEZ VALCERRAMA
ANGEL CARO CANO
ABRIL 1990
PLAZA DE ESPAÑA Nº 22
38700 S/C DE LA PALMA - TENERIFE
TF. 41 19 16



ANEXO AL PROYECTO DE MODIFICACION DEL P.G.O.V. DE LOS
LLANOS DE ORO EN LA AVDA. DOCTOR FLEMING ESA.
A/C TANDUSU

SEGUN COMUNICACION DE LA OFICINA DE USUARIOS, CON FECHA
8 DE ENERO DE 1990, Y DEACORDO CON LO ESPECIFICADO
EN EL ART. 37 DEL "REGLAAMENTO DE PLANEAMIENTO" DE
LA LEY DEL SUELO, SE ADJUNTA EL DETALLE DEL PLAN
DE ETAPAS Y DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACION PROPUESTA.

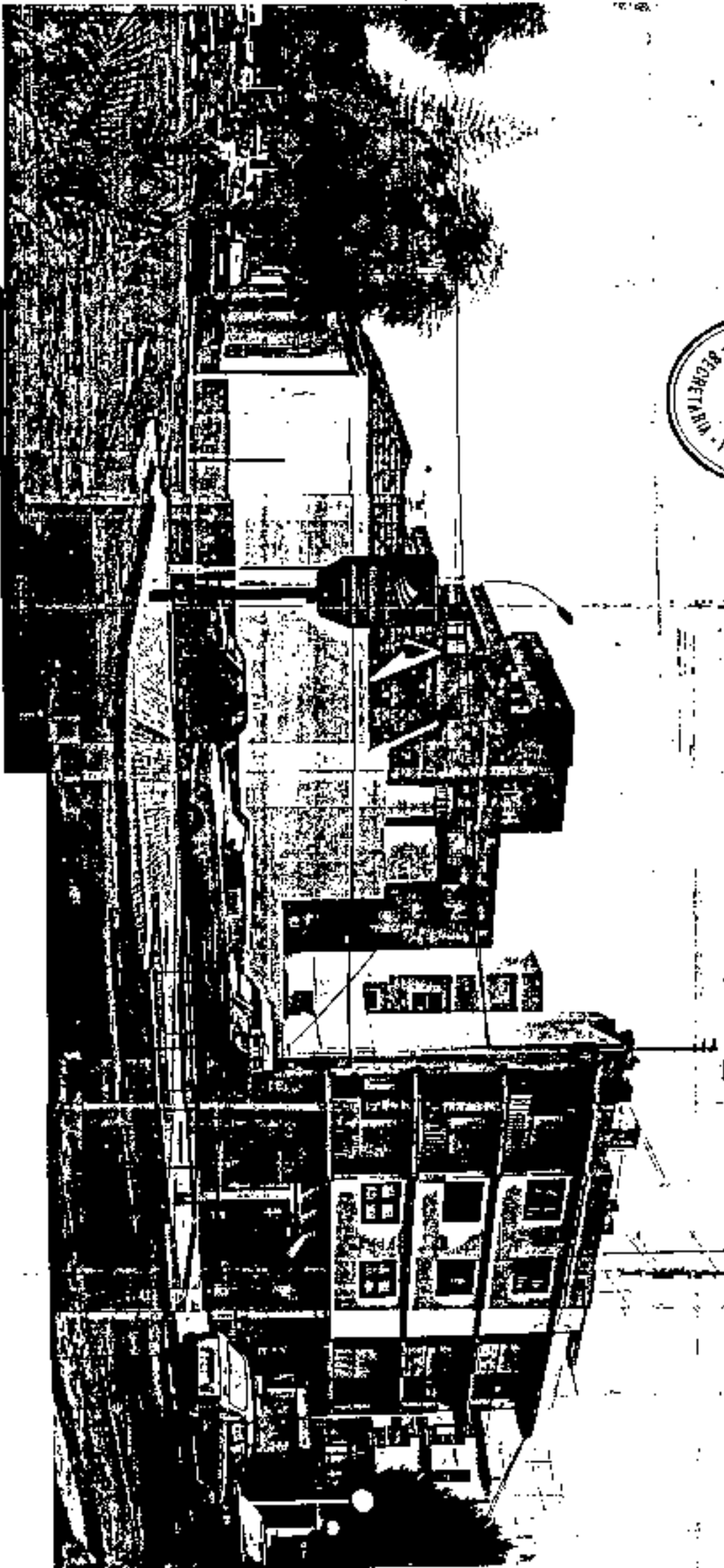
* PLAN DE ETAPAS: SERA DE ETAPA UNICA, A
REALIZAR CON LA OBRA DE EJECUCION DEL
PROYECTO DE EDIFICACION QUE SE PROYECTA

* ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO: AL NO SER NINGUNA
DE LAS PARTES OPERADAS POR LA MODIFICACION
PROPUESTA DE PROPIEDAD PUBLICA, Y MANTENERSE
TODA ELA COMO PROPIEDAD PRIVADA, EL ESTUDIO
ECONOMICO-FINANCIERO ES EL CORRESPONDIENTE AL
COSTO DEL PROYECTO DE EJECUCION DEL EDIFICIO QUE
ALLI SE CONSTRUYA.

Joaquin Marquez

S/C DE LA PALMA
A 15 DE ENERO DE 1990
FOO. D. JOAQUIN MARQUEZ VALCERRAMA





*Aprobado definitivamente por acuerdo
de la CUMRE abril 1990*

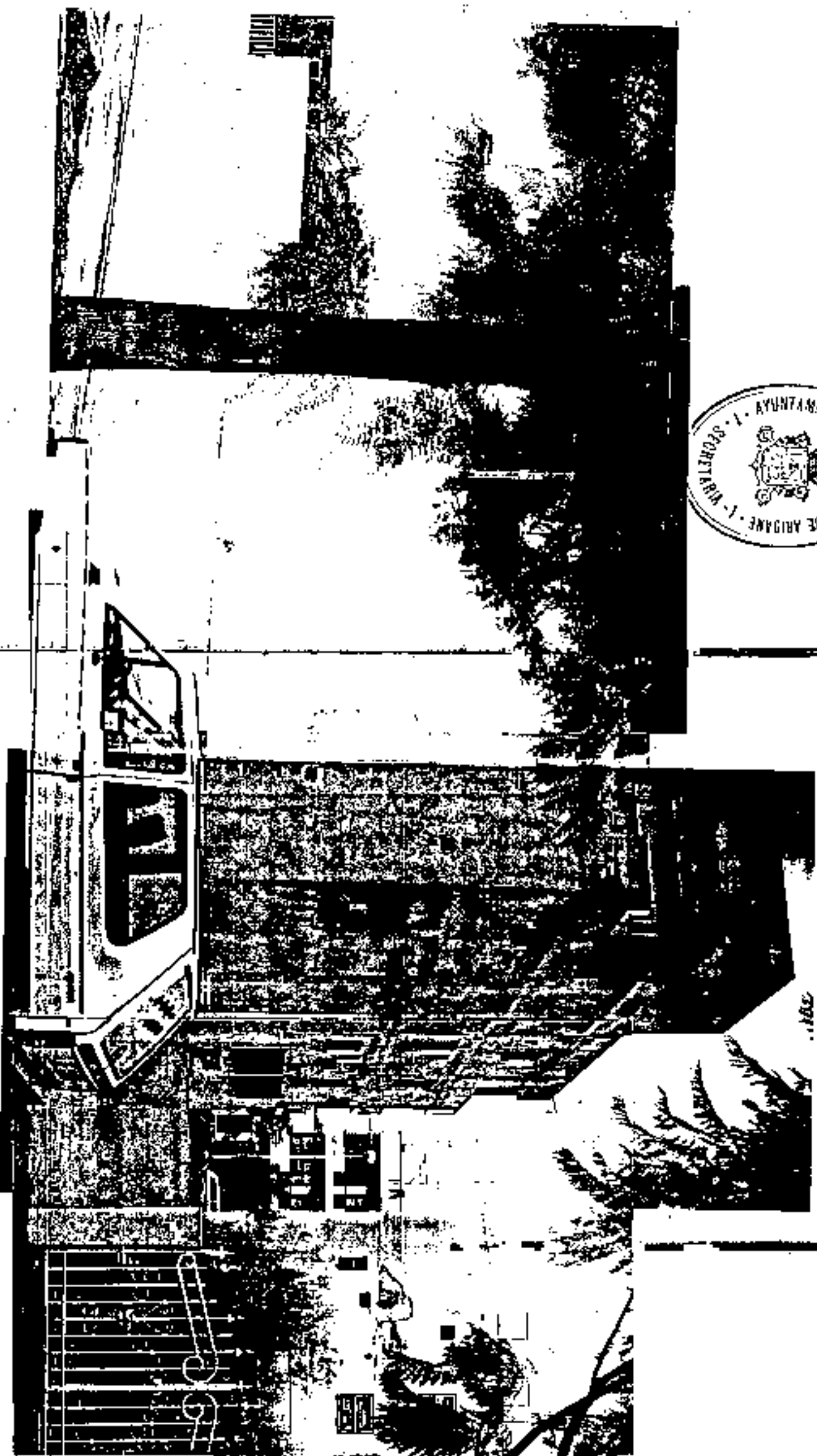


FOTO Nº 1 - VISTA DESDE LA CALLE DOCTOR FLEMING

A la izquierda aparece la calle Tansaú

Obsérvese el gran volumen del edificio de 5 plantas que
da a la calle Enrique Mederos y la gran medianera que
ofrece.

En un primer plano y a la derecha, el edificio que hace
la esquina Avda. Doctor Fleming - C/ Enrique Mederos



*Aprobado definitivamente por acuerdo
de la C.M.P. de 19 de Abril 1990*



FOTO Nº 2 - VISTA DESDE LA CALLE TANUSU

Al fondo se observa la C/ Enrique Mederos
a la izquierda, el edificio de 5 plantas y, delante,
la parte del solar destinada a transición a Ciudad Jardín
con una enorme medianera clega de fondo.
A la derecha, el edificio de 4 plantas que hace la esquina
Avda. Doctor Fleming - C/ Enrique Mederos.

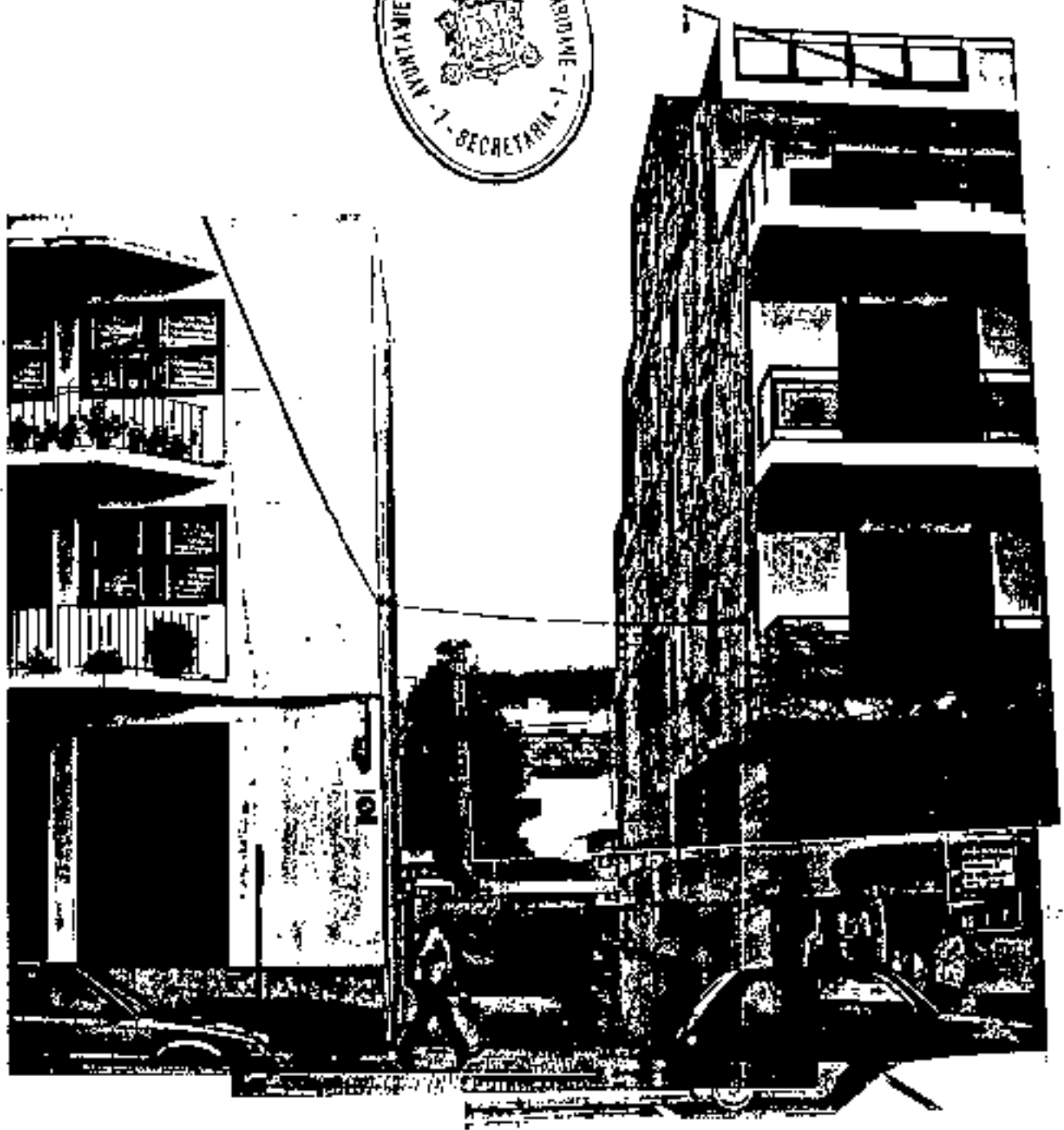


FOTO Nº 3 - VISTA DESDE LA CALLE ENRIQUE NADEROS

Al fondo se observa la calle Tanausú

A la derecha el edificio de 5 plantas

A la izquierda el edificio de 4 plantas

En el Estudio de Detalle se mantiene el eje visual que

nos define la C/ Enrique Naderos con la C/ Tanausú a través

de este callejón, en planta baja. Además, sería conveniente

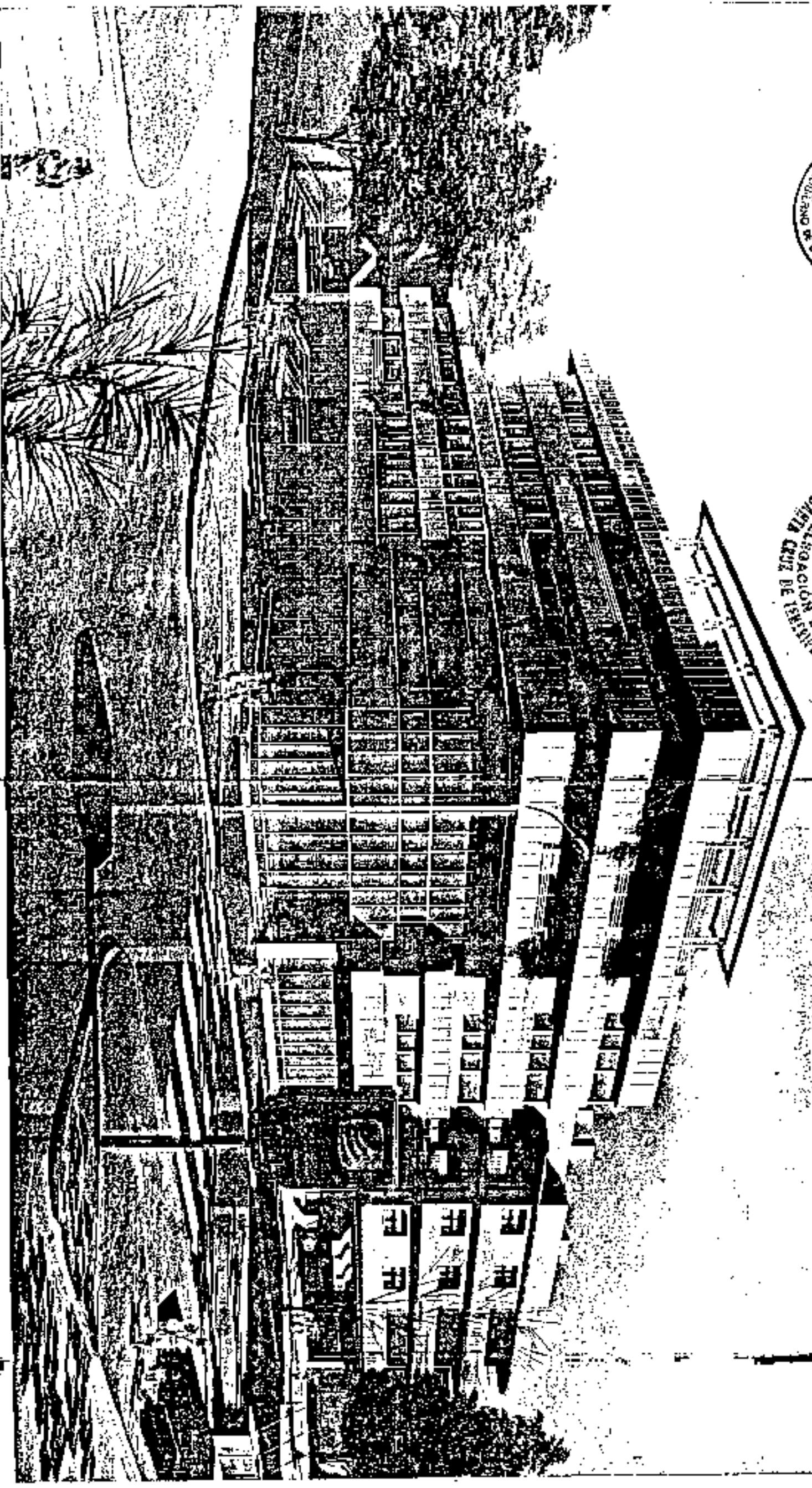
sería conveniente completar en proyecto con una "falsa fa-

chada" este frente.

*Aprobado definitivamente por acuerdo
de la Junta de Urbanismo de 3 abril 1990*



Aprobado definitivamente por acuerdo
de la COMAC de 3 abril 1990



VISTA DEL EDIFICIO PROPUESTO DESDE LA AVDA. DOCTOR FLEMING