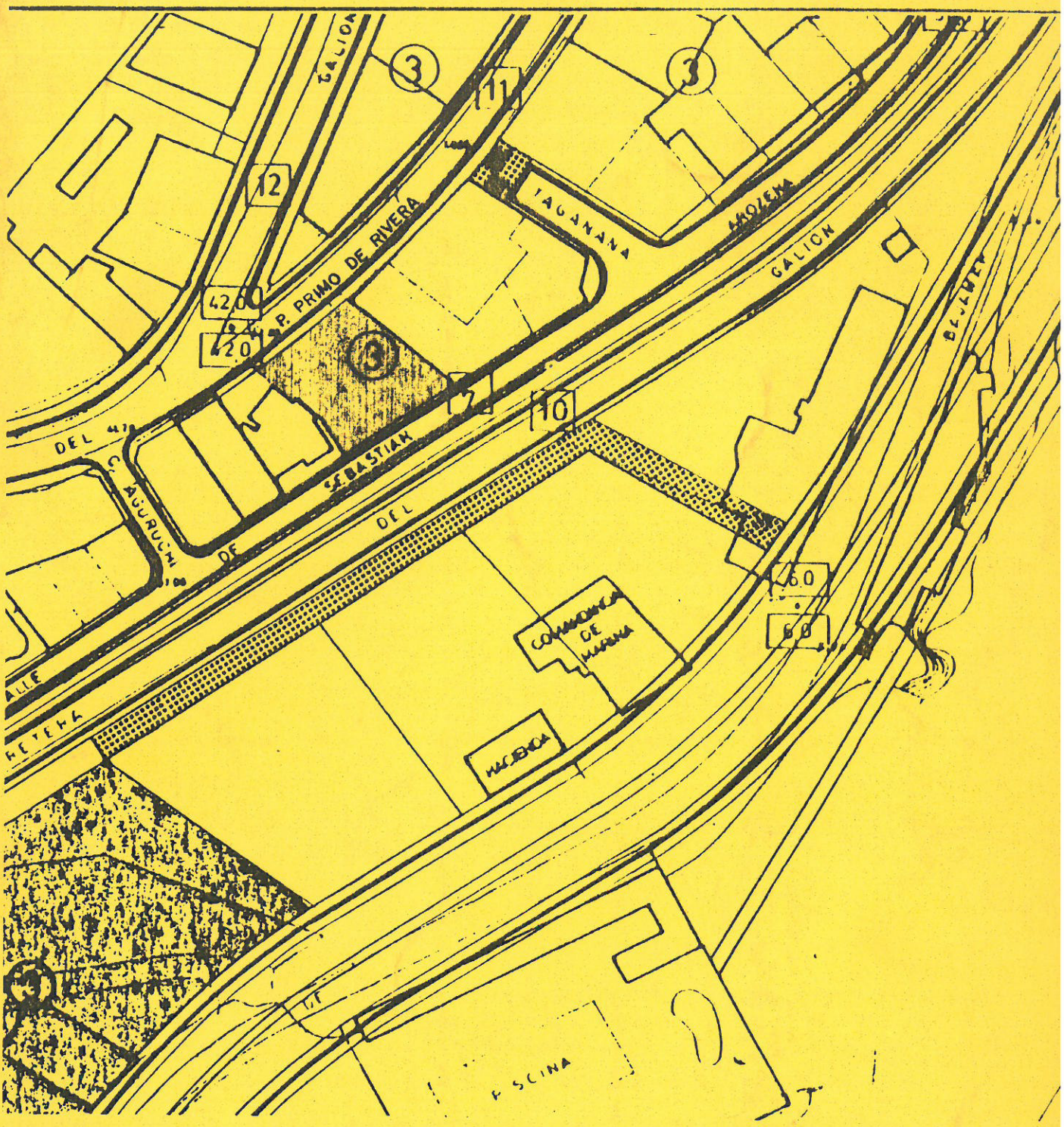

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION:	C/. S. AROZENA Y P. PRIMO DE R. S/C. DE LA PALMA
PROMOTOR:	OVASA S.A.
ARQUITECTO:	RAFAEL DARANAS HERNANDEZ

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente plano forma parte de la documentación integrante del Estudio de Detalle de la Portada, aprobado definitivamente en sesión plenaria de cuatro de marzo del corriente año.

S/C de La Palma, a 8 de marzo de 1.991.

La Secretaria Acctal.,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: C/ SEBASTIAN AROZENA Y PILAR PRIMO
SANTA CRUZ DE LA PALMA.

PROMOTOR: OVASA S.A.

ARQUITECTO: RAFAEL DARANAS HERNANDEZ

MEMORIA JUSTIFICATIVA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL
3

1.- OBJETO DEL ESTUDIO.

Es objeto del presente estudio de detalle la ordenación de volumenes del solar situado en Santa Cruz de La Palma, con frente a las calles de Sebastian Arozena por el naciente y a la calle de Pilar Primo de Rivera por el poniente, en el lugar conocido por La Portada.

Ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el vigente Plan General de Ordenación del Municipio asi como en la legislación urbanistica (Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento).

2.- CARACTERISTICAS DEL SOLAR.

De forma trapezoidal tiene una superficie total de 484 m2 no encontrandose en la actualidad ocupado por ningun tipo de edificación. Presenta un frente o fachada de 21,60 m. a la calle de Sebastian Arozena y de 20,20 m a la calle de Pilar Primo de Rivera, con un desnivel entre ambas calles, que va desde 4,53 m. en su extremo norte a 5,26 m. en su extremo sur, y con un fondo o distancia media entre calles de 23,50 m.

3.- EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

El planeamiento urbanistico vigente en Santa Cruz de La Palma lo constituye su Plan General Municipal de Ordenación que tiene aprobación definitiva de la C.U.M.A.C. de fecha 14/7/1988, (B.O.C. nº 97 de 1/8/1988), y texto refundido con toma de conocimiento de fecha 7/11/1.990.

En dicho Plan General el solar que nos ocupa se clasifica como suelo urbano en tipologia residencial intensiva (edificación

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

cerrada) con una altura maxima de tres plantas a cada calle a que da frente.

Como quiera que entre ambas calles, que discurren paralelamente, existe el desnivel referido en el apartado 2 anterior, en virtud del articulo 65.1 de las Normas Urbanisticas del Plan General, al tratarse de edificación que hace frente a dos vias no adyacentes a las que corresponden distintas alturas, la diferencia resultante deberá resolverse en los puntos medios equidistantes de ambas fachadas.

4.- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La procedencia de redacción del presente Estudio de Detalle viene dada por el propio Plan General Municipal al establecer en el articulo 65.2 de sus Normas Urbanisticas que en el supuesto contemplado en el apartado 1 de dicho articulo, que es el caso que nos ocupa, segun hemos dejado establecido en el apartado anterior de esta Memoria, "podrán autorizarse soluciones alternativas como el escalonamiento de las distintas plantas, siempre que ello no suponga incremento del volumen habitable, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle".

En 1.983, durante la tramitación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, por la propiedad del solar se plantea al Ayuntamiento la solución para el mismo de edificación escalonada, salvando el desnivel o diferencia de altura entre las dos calles a que da frente, lo que da lugar al informe favorable de la Comisión Municipal Permanente, de fecha 15/12/1983, por acuerdo unanime de la misma, del que se adjunta fotocopia en anexo al final de esta Memoria. Como consecuencia de ello se incluye en las Normas Urbanisticas del Plan General el articulo 65.2. que permite la adopción de esta solución con caracter general, previa tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que la misma no implique incremento del volumen habitable.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA · SECRETARIA GENERAL
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS · DELEGACIÓN EN SANTA CRUZ DE TENERIFE

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA - EXCMO. - SECRETARIA GENERAL
5

5.- SOLUCION ADOPTADA.

El Estudio de Detalle viene regulado, por el Plan General Municipal de Ordenación, en los articulos 13.1.d) y 14.2 de las Normas Urbanisticas del mismo, y por el articulo 14 de la Ley del Suelo y articulos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Dada las caracteristicas y condiciones recogidas en el articulo 65.2 de las Normas Urbanisticas del Plan General para el Estudio de Detalle este se redacta con la exclusiva finalidad de ordenar los volumenes de acuerdo con las especificaciones de dicho Plan General en suelo urbano, tal como se define en el articulo 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento, lo que implica que ello no supone incremento del volumen habitable, (articulo 65.2. de las Normas Urbanisticas del Plan General), ni aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volumenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, (articulo 65.2 del Reglamento de Planeamiento).

A tal fin, y de acuerdo con lo establecido en el articulo 66 del Reglamento de Planeamiento, se realiza a continuación el estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, que a su vez queda recogido graficamente en los planos nº 2 y 3 del presente Estudio de Detalle.

5.1.- Volumen habitable segun Plan General.- A estos efectos, siguiendo el criterio establecido en el articulo 65.1 de las Normas Urbanisticas del Plan General, se divide el solar por la linea que une los puntos medios equidistantes de ambas fachadas, obteniendose una zona A, con frente a la calle de Sebastian Arozena, a nivel inferior, de 241,18 m2 de superficie, y una zona B, con frente a la calle de Pilar Primo, a nivel superior, de 242,82 m2 de superficie.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA - EXCMO. SECRETARIA GENERAL

Aplicando a cada zona las determinaciones del Plan General, que define una altura maxima de tres plantas a cada calle, (plano nº 13-7 del mismo), regula la edificación en los articulos 60 a 72 de sus Normas Urbanisticas y determina el volumen en el articulo 79 de las mismas, se obtiene, tal como se especifica graficamente en el plano nº 2 del presente Estudio de Detalle, el siguiente calculo del volumen habitable:

En la planta a cota +0,30, a nivel de la calle de Sebastian Arozena, computa como volumen habitable la superficie de 241,18 m2 correspondiente a la zona A pero no computa la superficie de 242,82 m2 correspondiente a la zona B ya que la cara inferior de su forjado de techo no está 1,40 m. por encima del nivel exterior del terreno urbanizado, tal como señala el articulo 79.2 de las Normas Urbanisticas del Plan General como condición para ser local habitable.

En las plantas a cotas +4,18 y +7,16, en la zona A, por aplicación del citado articulo 79.2, computa como volumen habitable la totalidad de la superficie que es de 241,18 m2 por planta. Asi mismo en las plantas a cotas +9,07 y +12,07, en la zona B, por aplicación del mismo articulo, computa como volumen habitable la totalidad de la superficie que es de 242,82 m2 por planta.

En la planta a cota +10,18, en la zona A, y a cota +15,07, en la zona B, en virtud de los articulos 67.3 y 79.4 de las Normas Urbanisticas del Plan General, se computa como volumen habitable el 20% de la superficie de la cubierta que arroja 48,24 m2 y 48,56 m2 respectivamente.

En resumen resulta por tanto, el siguiente cuadro de superficies construidas por plantas para cada zona:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

	Zona A	Zona B
Planta a cota +0,30	241,18 m2	
Planta a cota +4,18	241,18 m2	
Planta a cota +5,20		242,82 m2
Planta a cota +7,18	241,18 m2	
Planta a cota +9,07		242,82 m2
Planta a cota +10,18	48,24 m2	
Planta a cota +12,07		242,82 m2
Planta a cota +15,07		48,56 m2
Total	771,78 m2	777,02 m2

lo que hace un total de 1.548,80 m2 para el volumen habitable obtenido en el solar por aplicación de las determinaciones del Plan General.

5.2.- Volumen habitable segun Estudio de Detalle.- En el presente Estudio de Detalle se plantea, en concordancia con el articulo 65.2 de las Normas Urbanisticas del Plan General, una solución alternativa, consistente en el escalonamiento de las plantas que surgen como consecuencia de la diferencia de altura, a fin de obtener una propuesta esteticamente mas adecuada en la fachada del naciente o del mar, que es la mas visible dada la situación y condiciones topograficas en relación con la ciudad.

Aplicando las determinaciones del Plan General, ya reseñadas en el numero anterior, en cuanto supongan el mantenimiento de la ocupación del suelo, de la altura máxima de la edificación y de la densidad de la población, la no alteración de los usos exclusivos y predominantes asignados, y el respeto de las restantes determinaciones y teniendo en cuenta la determinación del volumen, establecida en el articulo 79 de las Normas Urbanisticas del Plan General, con el criterio de que produciendose una modificación de la disposición de volumenes ello no suponga incremento del volumen habitable establecido por el Plan General y que se ha calculado en el apartado 5.1. anterior, se obtiene, tal como se

especifica graficamente en el plano nº 3 del presente Estudio de Detalle, el siguiente calculo del volumen habitable:

En la planta a cota -0,11, a nivel de la calle de Sebastian Arozena, en virtud del articulo 79.5 de las Normas Urbanisticas del Plan General, computa como volumen habitable la superficie hasta una profundidad de 12 m. desde la fachada, que resulta ser de 246,40 m2.

La planta a cota +2,39, no computa como volumen habitable en su totalidad ya que no cumple las condiciones del articulo 79.2 de las Normas Urbanisticas del Plan General de que la cara inferior del forjado de su techo esté por encima de 1,40 m. del nivel exterior del terreno urbanizado.

En el resto de las plantas computa como volumen habitable toda la superficie construida cerrada ya que por aplicación del articulo 79.4 de las Normas Urbanisticas del Plan General los balcones y terrazas, asi como las plantas totalamente abiertas, no computan.

En la planta de cubierta, a cota +15,07, computa como volumen habitable el pabellon de salida de escalera y maquinaria del ascensor, con una superficie de 19,74 m2, de acuerdo con los articulos 67.3 y 79.4 de las Normas Urbanisticas del Plan General.

En resumen resulta por tanto:

Planta a cota -0,11	246,40 m2
Planta a cota +3,07	252,23 m2
Planta a cota +4,89	186,14 m2
Planta a cota +6,07	252,23 m2
Planta a cota +9,07	328,74 m2
Planta a cota +12,07	263,32 m2
Planta a cota +15,07	19,74 m2
Total	1.548,80 m2

En el calculo del volumen habitable, tanto segun las determinaciones del Plan General como las del Estudio de Detalle, no se ha tenido en cuenta el correspondiente a los cuerpos volados cerrados, que en virtud del articulo 69 de las Normas Urbanisticas del Plan General, están permitidos en cada calle, ya que la consideración de los mismos no afecta al computo comparativo de las dos situaciones al ser sus valores identicos en ambas.

Por otra parte hay que señalar que en el presente Estudio de Detalle no se produce ninguna adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan General, por lo que no se produce tampoco modificación de las dimensiones de los espacios destinados a viales ni de las superficies destinadas a espacios libres.

6.- DOCUMENTACION.

En concordancia con lo prescrito en el articulo 14.2.b) de las Normas Urbanisticas del Plan General y en el articulo 66 del Reglamento de Planeamiento el presente Estudio de Detalle consta de la siguiente documentación:

1) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas con un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el articulo 65.3 del Reglamento de Planeamiento.

2) Planos en los que queda reflejada la asignación de volumenes, que son:

Plano nº 1: de situación a escala 1:1000

Plano nº 2: de asignación del volumen habitable segun Plan General Municipal de Ordenación, a escala 1:100.

Plano nº 3: de asignación del volumen habitable segun Estudio de Detalle, a escala 1:100.

7.- TRAMITACION.

En virtud del articulo 140 del Reglamento de Planeamiento la tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a:

1º.- Aprobación inicial por la Corporación Municipal de Santa Cruz de La Palma.

2º.-Información pública por el periodo de un mes, cuya apertura de tramite se anunciará en el Boletin Oficial de la provincia y en uno de los periodicos de mayor circulación de la provincia, con notificación personal a los propietarios y demas interesados directamente afectados comprendidos en el ambito territorial del Estudio de Detalle, durante el cual pueden formularse por cualquier persona las alegaciones que procedan.

3º.- Aprobación definitiva por la Corporación Municipal a la vista del resultado de la información pública, introduciendo en su caso las modificaciones que resultasen pertinentes.

4º.- Comunicación en un plazo de diez dias del acuerdo de aprobación definitiva a la C.U.M.A.C.

5º.- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletin Oficial de la provincia.

Santa Cruz de La Palma, noviembre de 1.990

El arquitecto

Colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife
Este Proyecto requiere el
[illegible] en el art.º
40-2 de la Ley del Suelo
r. d. 1[illegible]
30 NOV. 1990
25739

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL
11

A N E X O S

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TIMBRE DEL ESTADO

TIMBRE MUNICIPAL 5 Pts DIC. SANTA CRUZ DE LA PALMA

PTA 5 CINCO PESETAS

1E0740984

REGISTRO DE ENTRADA Núm. 8808 15 DIC. 1983

CLASE 8.ª

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ SECRETARIA GENERAL EXCMO

ILMO.SR.ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

ILMO.SR:

DON JOSE FRANCISCO PEREZ RRAVO, mayor de edad, casado, abogado, con domicilio en Garcia de nº 18, de Santa Cruz de la Palma, con Documento Nacional de Identidad nº 42132661, comparece ante V.I. y como mas procedente sea en Derecho tiene el honor de exponer:

Que es legitimo propietario de un solar sito en La Portada en esta Ciudad de Santa Cruz de La Palma entre las calles de Sebastian Arozena y Primo de Rivera y que antes fue de Don Aurelio Feliciano y hermanos, y de acuerdo con la vigente Ley del Suelo en su articulo 55 en relacion con el articulo 165 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico, paso a realizar a V.I. la consiguiente consulta a fin de que esesExcmo Ayuntamiento dictamine el informe correspondiente para darle una solucion difinitiva a este solar, del cual adjunto un "mono o avance" con alturas y con distribucion de todas las plantas, para inmediatamente encargar el Proyecto correspondiente al Arquitecto Don Rafael Daranas. Dicho mono esta basado en la logica y unica solucion de este solar que cabalga entre dos planes de Ordenacion que afectan a nuestra Ciudad y entre dos calles con un desnivel de mas de cinco metros, por ello planteamos una edificacion de TRES PLANTAS hacia la calle de Sebastian Arozena y TRES PLANTAS hacia la calle de Primo de Rivera, resolviendo, la diferencia de altura que existe entre ambos volumenes, como consecuencia del desnivel entre las dos calles, RETRANQUEANDO, la construccion dentro de una linea de 45 grados de inclinacion apoyada en la linea de remate de la fachada de la calle S.Arozena, lo hemos estimado asi puesto que el angulo de vision del futuro edificio desde el muelle o carretera General es largo y hacia lo alto, y si no se hace a 45 grados, no se veria nunca la solucion armonica para salvar el desnivel, pues seguiria ofreciendose visualmente un escalon alto y pronunciado.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
SECRETARIA
13

Por todo lo expuesto esta solucion que proponemos cumple lo previsto en el Plan General de Ordenacion en tramitacion en cuanto a la altura de la edificacion en cada una de las dos calles y evita el salto brusco del desnivel de dos plantas en el punto medio de distancia entre las dos calles, que se produciria, sustituyendolo por esta graduacion escalonada de fachada de una mayor riqueza visual y ornamental, como es evidente. Por otra parte para reforzar mis argumentos aporto tambien la distribucion completa del Edificio donde se ha llegado aparte de la armonia estetica a un equilibrio volumetrico puesto que si no se toma la solucion que propongo, cualquier otro intento de escalonar para armonizar la medianera, seria esteril volumetricamente, pues no se podria aprovechar el fondo ni siquiera para un apartamento, Prueba de ello es el Plano que aportamos para la solucion propuesta del cual solo resulta un apartamento-estudio.

Por todo lo expuesto,

S U P L I C O, a V.I., que habiendo recibido este escrito en union de los Planos que adjunto, esa Corporacion que V.I. Preside, informe favorablemente a la solucion que propongo no solo por considerarla la mas idonea armonica y esteticamente si no por que tambien es la mas justa, puesto que en el antiguo plan este solar ofrecia la posibilidad de CINCO PLANTAS. El uso a que se destina la futura edificacion es de Apartamentos de caracter Turistico proyectados a la venta a familias extranjeras ya pensionistas cuyo poder adquisitivo no les permite la adquisicion de Bungalows con ello cubriríamos un poco este sector y seria beneficioso para el comercio de esta Ciudad, y el resto del año se alquilaria a Agencias de Viajes que solicitan constantemente alojamientos, por todo la fachada de mas valor es la que da a la bahia y puerto de esta Ciudad, y dada esta situacion, es obvio que la solucion propuesta, sea la fachada de estilo tradicional canario con balcones-terrazas de madera, cubiertas de tejas canal tambien en los retranqueos de fachada, etc, y la planta baja hacia la calle S. Arozena se destina a garaje a fin de no congestionar la zona obteniendo una plaza por cada apartamento.

Todo ello es justicia que espero alcanzar de la Corporacion que V.I. Preside.

Dios Guarde a V.I. muchos años.

Santa Cruz de la Palma Catorce de Diciembre de Mil Novecientos Ochenta y Tres.

colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife
Este Proyecto requiere el trámite establecido en el art.º 40-2 de la Ley del Suelo (r.d. 1346/1976).
30 NOV. 1983 25739
conforme al encargo del propietario

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

En la sesión Ordinaria celebrada por la Comisión Municipal Permanente del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad, el día 15 de Diciembre del corriente año, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

2.5.- Visto el escrito suscrito por Don José Francisco Perez Bravo con fecha catorce de diciembre del corriente año, por el que eleva consulta sobre la edificación a realizar en el solar de su propiedad sito en La Portada, entre las calles de Sebastián Arocena y Primo de Rivera, planteando la construcción de tres plantas por cada una de esas calles y resolviendo la diferencia de altura por medio de retranqueo, según el Plano que aporta, la Comisión Permanente, previa deliberación, acuerda por unanimidad, informar favorablemente la solución propuesta.

Lo que notifico a Ud. para su conocimiento y efectos.
Santa Cruz de La Palma, a 21 de Diciembre de 1.983.

El Secretario,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE S/C. DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL

Recibi
Hoy 22 de 12 de 1.983.

Sr. D. JOSE FRANCISCO PEREZ BRAVO- Garome nº 18.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL
15