EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL

MODIFICACION.
Estudio de Detalle
Calle Virgen de La Luz
Blas Simón.

Arquitecto: GABRIEL HENRIQUEZ PEREZ

MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE - 1984, C/VIRGEN DE LA LUZ ENLACE CON BLAS SIMON, EN EL AMBITO, DE LA PARCELA C/VIRGEN DE LA LUZ N-12.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.-Promotor.
2.-Emplazamiento.
3.-Antecedentes y Planeamiento Vigente.
4.-Justificación de la Modificación del Estudio de Detalle.
5.-Contenido de la Modificación del Estudio de Detalle.
6.-Formulación, Elaboración,Tramitación y Aprobación de la Modificación del E. de Detalle.
7.-Planos que se Modifican del E. de Detalle de 1984.:

Plano Actual E. Detalle:	Hoja n-5:Ordenación.-Planta General.
Plano Modificado:	Plano n-1.
Plano Actual E. Detalle:	Hoja n-6:Ordenación.-Alzados Conjunto.
Plano Modifcado :	Plano n-2.
Plano Actual E: Detalle:	Hoja n-7:Ordenación Blas Simón -San Telmo.
Plano Modificado :	Plano n-3.

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARÍA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo,la Secretaria acctal.de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación del Estudio de Detalle " Calle Virgen de la Luz- Blás Simón" ,fue sometida a la aprobación inicial y definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento el 6 de febrero y 6 de noviembre de 1.995,respectivamente.

S/C. de La Palma,a 10 de noviembre de 1995.
La Secretaria acctal.

Fdo. Ursina Glez.de Ara Parrilla.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA SECRETARIA GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

1.-Promotor.

El autor del presente encargo profesional ha sido, D.Antonio Pérez Frías, propietario de una de las parcelas incluidas dentro del ámbito, de la Modifiicación del Estudio de Detalle, en C/Virgen de La Luz n-12.

2.-Emplazamiento.

El Estudio de Detalle, que ahora se propone modifcar,comprende una delimitación física mayor, que el que aquí pretendemos desarrollar, pues la iintención, no es abarcar toda la superficie del mismo, sino tan solo el enlace Blas Simón, C/Virgen de La Luz, y San Telmo; debido a que el propietario Promotor, pretende construir un edificio de viviendas, de acuerdo con el Plan General de S/C de La Palma, en el número 12, de la calle Virgen de La Luz.

3.-Antecedentes y Planeamiento Vigente.

3.1.-En 1984, el arquitecto D. Rubens Henríquez, redacta el Estudio de Detalle C/Virgen de La Luz - Blas Simón.

3.2.-Posteriormente este Estudio de Detalle, se incorpora como, documento del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación en aquella época, y dentro del Plan Especial de S/C de La Palma de 1985, redactado por D. Rubens Henriquez, y sin aprobar.

3.3.-En 1990 se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenacion Urbana de S/C de La Palma, y se complementa con un Anexo Normativo de Protección Artistica ; ya que el documento en principio, concebido como Plan Especial, antes citado, no tenia "entidad" para ser considerado como Plan Especial, y ser aprobado de esa forma.

3.4.-De acuerdo, con el Informe Urbanístico Municipal de 17 de Abril 1991, que la propiedad solicita al Ayuntamiento; se fijan las determinaciones urbanísticas que son necesarias debe cumplir la parcela, para ser edifcada.

3.5.- En base a dicho informe, se redacta un Anteproyecto con fecha de visado colegial de 4 de Marzo de 1994, y se presenta al Excmo. Ayuntamiento de S/C de La Palma, el cual obtiene la Resolución del Excmo. Cabildo, organismo competente, en materia de Patrimonio, de fecha de 11 de Mayo de 1994,en el que se señala la necesidad de introducir correciones formales, en algunos aspectos; en el proyecto definitivo.- Determinaciones, que la propiedad acepta.

3.6.-Se presenta instancia el 29 de Julio de 1994 al Ayuntamiento de S/C de La Palma, solicitando, que trámite previo hay que cumplir, antes del encargo definitivo del Proyecto de Ejecución.

3.7.-El Ayuntamiento, contesta con la Resolución al respecto, notificando a la propiedad la Necesidad de encargar un Modificado del Estudio de Detalle original, como garantia juridica del trámite administrativo Urbanistico, para formalizar el proyecto definitivo, y la posterior Licencia Municipal.

3.8.-D. Antonio Pérez Frías, encarga un Modificado del Estudio de Detalle, al Arquitecto D. Gabriel Henriquez Pérez, referido, al ámbito de su parcela, C/Virgen de La Luz n-12, y de la escalera que enlaza C/ Blas Simón, con San Telmo.
El ámbito de dicha Estudio, no se considera oportuno, ampliarlo más, y solo se tiene en cuenta lógicamente, la "influencia directa" que tiene sobre las condiiciones de Edifcación de la Parcela.

4.-Justificación de la Modificación del Estudio de Detalle.

Como se observa, en la descripción de los antecedentes previos, la necesidad y Justificación, de la elaboración de un Modifcado del Estudio de Detalle, es consecuencia; del requerimiento que hace el Ayuntamiento, como "Instrumento", necesario que desarrolla las determinaciones urbanisticas, de la parcela en cuestión.
A continuación pasamos describir y justificar la propuesta.

4.1.-Ambito.

El ámbito de la Modifcación del Estudio de Detalle, abarcará el solar, que linda con las calles C/VIrgen de La Luz y C/ de San Telmo, y que está ocupado por una construcción de una planta de altura, dedicada hoy almacén, ademas de su entorno mas próximo, grafiado en los planos , concretamente ; la escalinata de Blas Simón.

4.2.-Caracteristicas del Solar.

Después del levantamiento Topografico del Mismo, se advierte que se trata de una parcela sensiblemente rectangular de 236,55 m2 de superficie,con una construcción de 100m2, aproximadamente.
El solar, en su lindero Sur, está AFECTADO POR una Servidumbre de Luces y Vistas, provinientes de la Vivienda Unifamiliar propiedad de Dña.Marita Retzlaff y Heinz Jensch.-Cuestión esta, que se tuvo en cuenta, para redactar el anteproyecto del edificio mencionado, y que recogemos de nuevo aquí, señalanado que en la escritura de propiedad de D. Antonio Pérez Frías, no existe servidumbre de Paso, y si la hubo se cancelaró.-De todas formas, hay

que tener presente en el proyecto definitivo, lo que el CODIGO CIVIL dice al respecto, y que el anteproyecto ya asumió:
" No se podrá edificar a menos de tres metros de distancia de la finca vecina para vistas rectas en sentido perpendicular a los muros, cuando hubiesen sido adquiridos derechos a rectas sobre la finca vecina, en cuyo caso el dueño de esta ha de dejar los citados tres metros".
En la actualidad, en la parcela existe, la construcción del almacén de D: Antonio Pérez Frias, que está adosado a la casa citada, parcialmente en su longitud de fachada en unos cinco metros aproximadamente; mientras que la parte posterior esta dedicada a patio-jardín.-Ambas edificaciones, existían ya en 1881, y sus linderos son los siguientes:

El Lindero Norte, coincide con el Barranco, sin urbanizar, coincidiendo el lindero del solar , con el del muro de contención, del barranco.
El Lindero Este, que coincide con la C/Virgen de la Luz, está perfectamente definido tanto por las alineaciones del Plan, como por la calle actual.
El Lindero Oeste,lo forma la C/ de San Telmo.
El Lindero Sur, es la vivienda de Dña. Marita Retzlaff.

En cuanto a la Naturaleza del terreno, y de la inspección ocular del mismo, se presupone por analogía con los colindantes, de origen de estratos rocosos basálticos fisurados, bajo capa de tierra vegetal.
El solar acusa un fuerte desnivel, desde la rasante de la C/San Telmo, hasta la C/Virgen de La Luz , con una altura aproximada de 9,2m.

4.3.-Objeto y Finalidad del Estudio de Detalle.

Se trata en principio, de definir volumétricamente y , las alineaciones y rasantes correspondientes a la actual parcela, para su ulterior edifcación; consistente en levantar una construcción, de tres plantas por la Calle Virgen de La Luz y de dos Plantas por la Calle San Telmo.
A su vez, se contempla el trazado de la escalera continuación de Blas Simón, según el Plan General y el Anexo Normativo de Protección Artistica de S/C de La Palma, desechando la solución inicial del Estudio de Detalle de 1984.

4.2.-Solución Adoptada.

La Modificación del Estudio de Detalle propuesto se basa:

Análisis Histórico de la Zona.
.La zona en estudio, podemos decir, que concentra uno de los lugares mas caracteristicos de S/C de La Palma, en cuanto a su interés Artistico:
El Convento de Santo Domingo, el Colegio de Arquitectos, Calle de La Luz..
Desde las primeras imágenes de la trama Urbana de S/C de La Palma, y nos referimos a los Planos de Leonardo Torriani, y posteriormente al grabado anónimo de " Palmaria"- la Cosmológica, en el siglo XVIII, se observa que la edificación en cuanto a su tipología, en

la zona en estudio, como en general, en toda la ciudad y utilizando el simil, con la terminología actual parece una ciudad de tipo residencial,de edifcación Cerrada, Semiintensiva, de dos a tres plantas de altura, como máximo y en edificios públicos, como los Conventos, sobrepasan esta altura.
Las cubiertas, diseñan un paisaje uniforme, en rojo-teja, con encalados en fachadas y huecos verticales asimétricos.
Esta Vision, se altera SUSTANCIALMENTE, ya en el S. XIX.-La Arquitecturra ecléctica hace su aparición, y luego las posibilidades tecnológicas, del Movimiento Moderno, incrementan el volumen y el uso, pasando de la vivienda unifamiliar entremedianeras con patio interior, al edificio Plurifamiliar de cinco Plantas, curiosamente manteniendo la misma, estructura catastral de la parcela., similar al resto archipielago.
Antes del Plan de 1970, ya existen en el Casco, edificaciones perturbadoras, e incluso después, vulnerando este; están fuera de Ordenación;.-Aun asi, se observa que la altura, que se define, para la calle Real es de 16m., justificándose el exceso de de volumen, en la falta de suelo urbanizado, que admitiese nueva edifcabilidad,entonces.
Es cierto que el aumento de plantas, distorsiona, pero tambien si cabe o mas; es el CAMBIO DE USO, en el Casco Histórico.
La Arquitectura Popular que estaba diseñada en función de una familia , ahora esta basada en una economia distributiva apoyada en el la Ley de Régimen de Propiedad y División Horizontal
Es por ello, que Intervenciones actuales e Instrumentos de Planeamiento , siendo coherentes con el momento económico que vivimos, cara a una Promoción Inmobiliaria; resulte de dificil articulación,con Soluciones que indican, requisitos formales de Planes y Normativas artísticas e Históricas, que pretenden diseñar casas como las de "antes" ;con las necesidades economicas y funcionales actuales, concluyendo a veces el resultado final, en la Mimésis Arquitectonica, el Pastiche , el neo-vérnaculo, e impiden ya, y por precaución, basada en la reciente historia "Moderna", repetir ejemplos poco afortunados de esta Arquitectura en el casco, en cuanto volumen. y formas, implantando a una postura Conservadora.

Con estos antecedentes, y con esta Filosofía "asumida", ya incluso por la Administración actuante y propiedad; abordamos la propuesta de Modifcación, que se basa en lo siguiente:

-Aceptar las condiciones del Informe urbanístico de 1991, en base al PGOU de 1990 y el Anexo Normativo de Protección Artistica.

-Desestimar, la solucion original de paso a nivel, del Estudio de Detalle de 1984.

-Mantener la rasante y Alineación , actual de la C/Virgen de La Luz y San Telmo.

-Prolongación de Blas Simón, en base a los Planos de Planta del Anexo Normativo , en lo referente a la escalera,y mantener las alineaciones y rasantes actuales de las calles existentes.

-El ensanche de la Calle Virgen de La Luz , supondria no solo en el ambito de estudio, sino su generalización a lo largo de la calle ,la variación sustancial arquitectónica de la misma, mas pensada para solucionar la rapidez del Tráfico rodado que para mantener o conservar la Imagen del lugar.
Parece acertado, el criterio que el Ayuntamiento, ha seguido en la repavimentacion de calles adoquinadas del casco, logrando virtualmente aceras con tratamiento diferente del piso, en los laterales, sin necesidad de operaciones de difcil consecución, traumaticas de nuevos retranqueos.

-La escalera se resuelve en mesetas, las cuales permiten ser ajardinadas, y servir de acceso a las plantas de la edificacion proyectadas, en el recorrido de la misma.

5.-Cuadros de Superficies y de Volúmenes, Susceptibles de Aprovechamiento.

-Superficie de Parcela: 236,55 m2.
-Planta baja:
Acceso y Garaje:
Superficie Construida: 236,55 m2.
Altura Piso- techo: 3,2 m
-Planta primera
Vivienda
Superficie total construida: 181,96 m2
Superficie de Patio: 54,59 m2.
Altura Piso techo: 2,6m.
-Planta Segunda
Vivienda
Superficie total construida: 181,96 m2
Altuta Piso-Techo: 2,6 m
-Planta tercera
Vivienda
Superficie total construida: 94,55 m2
Superficie de Terraza: 29,79m2
Altura Piso-Techo: 2,6m
-Planta cuarta
Superficie total construida : 98,01m2
Altura Piso-Techo: 2,6m

-Superficie Total construida: 793,03 m2 -Edificabilidad neta Parcela: 3,35 m2/m2.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
EXCMO.
SECRETARIA GENERAL
DELEGACION DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

5.-Contenido de la Modificación del Estudio de Detalle.

Según el articulo 91 del Texto Refundido de Ley del Suelo de 1992:.

5.1.-Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el Suelo Urbano y en los Planes Parciales.

5.2.-Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificidades del planeamiento.

5.3.-Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.
En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes .

5.4.-Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

6.-Formulación, Elaboración, Tramitación y Aprbación, de la Modifcación del Estudio de Detalle.

La presente Modificación del Estudio de Detalle se formula por Iniciativa Privada, por parte de D. Antonio Pérez Frías.
Según el articulo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las Modificaciones de los Estudios de Detalle, se sujetaran, a las mismas Disposiciones enunciadas para su tramitacion y aprobación, como tales.:
Los Estudios de Detalle, de Iniciativa particular, serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de tres meses.
Una vez aprobados inicialmente, se someterán a Información Publica, durante quince días, para que puedan ser examinados, y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial, de la Comunidad Autónoma y publicación, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia .
A la vista, del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle, será de tres meses desde su aprobación Inicial,.
Transcurrido este plazo, sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobacion definitiva por silencio administrativo , siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de informacion publica.

En S/C de La Palma, a 19 de Diciembre de 1994.

El Arquitecto. _____
Fdo. Gabriel Henríquez Pérez.

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

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 117 de la ley del suelo (r.d. [illegible] - /1992)

fecha 20 DIC. 1994 | el arqto. de control
[illegible] 34 2 5 6

conforme al encargo del propietario

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL
9

DELEGACIÓN DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARÍA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la Secretaria acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra la Modificación del Estudio de Detalle " Calle Virgen de la Luz- Blás Simón" , fue sometida a la aprobación inicial y definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento el 6 de febrero y 6 de noviembre de 1.995, respectivamente.

S/C. de La Palma, a 10 de noviembre de 1995.
La Secretaria acctal.

Fdo. Ursina Glez. de Ara Parrilla.