

MEMORIA
Y
DOCUMENTACION GRAFICA

ESTUDIO DE DETALLE U.A-4
P.E.R.I PORIS DE ABONA
BEROMA, S.A.
PORIS DE ABONA
(ARICO)

LUIS MARIA MACHI PEREZ

ARQUITECTO

C/. Prol. Ramón y Cajal nº 3, 1º C

38.003 S/C de Tenerife

Tf 922-24-79-73 Fax 922-27-35-67

INDICE DE DOCUMENTACION:

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 1.- SITUACION.
- 2.- PROMOTOR.
- 3.- OBJETO.
- 4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.
- 5.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARAMENTROS URBANISTICOS RESULTANTES POR APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS NN.SS. Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

B.- DOCUMENTACION GRAFICA.

- 1.- SITUACIÓN, TOPOGRÁFICO Y ESTADO ACTUAL
- 2.- PLANO DE CALIFICACIÓN SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO GENERAL.
- 3.- ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.
- 4.- VISTA FINAL.

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- SITUACION.

El presente Estudio de Detalle se realiza sobre los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución nº 4, delimitada por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Arico, a fin de definir en detalle las características y futura ubicación de las edificaciones a realizar dentro de su ámbito. Dicha Unidad quedó definida por el Plan Especial de Reforma Interior de Porís de Abona.

2.- PROMOTOR.

Actúa como promotor del presente E.D. la entidad mercantil BEROMA S.A., con C.I.F. A-38-008868, con domicilio social en C/. Villalba Hervás nº 1, 6º piso, 38.002, Santa Cruz de Tenerife, representada por D. Horst Stotz, administrador único de la Sociedad, con N.I.F. X-0105814-Z, y misma dirección.

3.- OBJETO.

Se recurre a la figura urbanística del Estudio de Detalle, para adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Arico, en este caso afectando a la reordenación de las alineaciones y volúmenes contenidos en el ámbito de la U.E.-4 de Porís de Abona. El Estudio de Detalle se redactará según lo establecido en el art. 38 del Texto Refundido Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000) y arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (En adelante TRLOTC).

Este reajuste y adaptación de las alineaciones y volúmenes se refiere a lo establecido en el art. 38.1 del TRLOTC al respecto literal de lo siguiente:

“Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o realizar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) *Las alineaciones y rasantes.*
- b) *Los volúmenes.”*

4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

La propuesta se hace como ya se matizó en el apartado anterior con una doble intención:

1º.- Definir las alineaciones y rasantes de los solares anteriormente indicados, que en cualquier caso queda definida por la línea de cinco metros marcada desde la arista interior de la acera definida en el P.E.R.I. Porís de Abona, así como las alineaciones interiores de las futuras edificaciones, que quedan esquemáticamente definidas en el presente estudio.

2º.- La segunda intención, producto de la primera intervención propuesta, es la reordenación volumétrica de las edificaciones a implantar dentro del ámbito de la U.E., y que en cualquier caso se adecuan a la altura máxima permitida por las vigentes normas subsidiarias de planeamiento general y del propio PERI., que las estable en una altura máxima de dos plantas, con las condiciones específicas establecidas en el mencionado PERI.

En la documentación gráfica se puede apreciar más claramente la propuesta aquí descrita.

5.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS RESULTANTES POR APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS NN.SS Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

En los planos anexos, se puede apreciar claramente los estados comparativos de las alineaciones existentes en las NN.SS y las que se proponen.

Inicialmente la unidad objeto del presente Estudio de Detalle tenía una superficie original de 11.998 m² según descripción del PERI, si bien en su interior estaban contenidas edificaciones consolidadas de acuerdo al planeamiento anterior, que fue preciso excluir de su ámbito, resultando una superficie según reciente medición de 9.676,00 m². Con esta superficie la edificabilidad máxima otorgada por el Plan es de 0,70 m²t/m²s, equivalentes, en base a la superficie existente, a una edificabilidad total de 6.773,20 m²/t, con una ocupación máxima del 40 %, equivalente a 3.870,40 m²s, con una altura máxima de dos plantas, con el resto de condicionantes de la Zona agrupada (3), subzona bajo rasante (3b), definidas en el PERI..

La propuesta planteada propone una edificabilidad máxima de 6.465,22 m²t, equivalentes a una edificabilidad pormenorizada de 0,67 m²t/m²s, con una ocupación máxima de 3.870,00 m²s, equivalentes a una ocupación porcentual del 40 %, con una altura máxima de dos plantas, y asimismo con el resto de

condicionantes de la Zona agrupada (3), subzona bajo rasante (3b), definidas en el PERI..

Los datos obtenidos cumplen con los condicionantes del art. 38. del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (D.L. 1/2000), en el sentido de que solo se completan y reajustan las alineaciones y rasantes y los volúmenes de la U.A.-4, no incrementando el aprovechamiento ni modificando el destino urbanístico del suelo, no modificando el viario existente, y por fin no aumentando la ocupación del suelo, alturas máximas edificables y densidad poblacional.

Como resumen de lo expuesto, se establece el siguiente cuadro comparativo, con las magnitudes a nivel urbanístico más significativas:

ORDENACION	NN.SS	ESTUDIO DETALLE
SUPERFICIE MÁXIMA. EDIFICABLE	6.773,20 m ² t	6.465,22 m ² t
SUPERFICIE OCUPADA	3870,40 m ² s	3870,00 m ² s
Nº DE PLANTAS	2	2
ALTURA MAXIMA	7,00 metros	7,00 metros

Santa Cruz de Tenerife a 20 de noviembre de 2.000

Fdo: Luis María Machi Pérez
(Arquitecto)

