

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA E.AS. EN EL PLAN PARCIAL "ZAMORA BAJA"
LOS REALEJOS. (S/C. de Tenerife)**

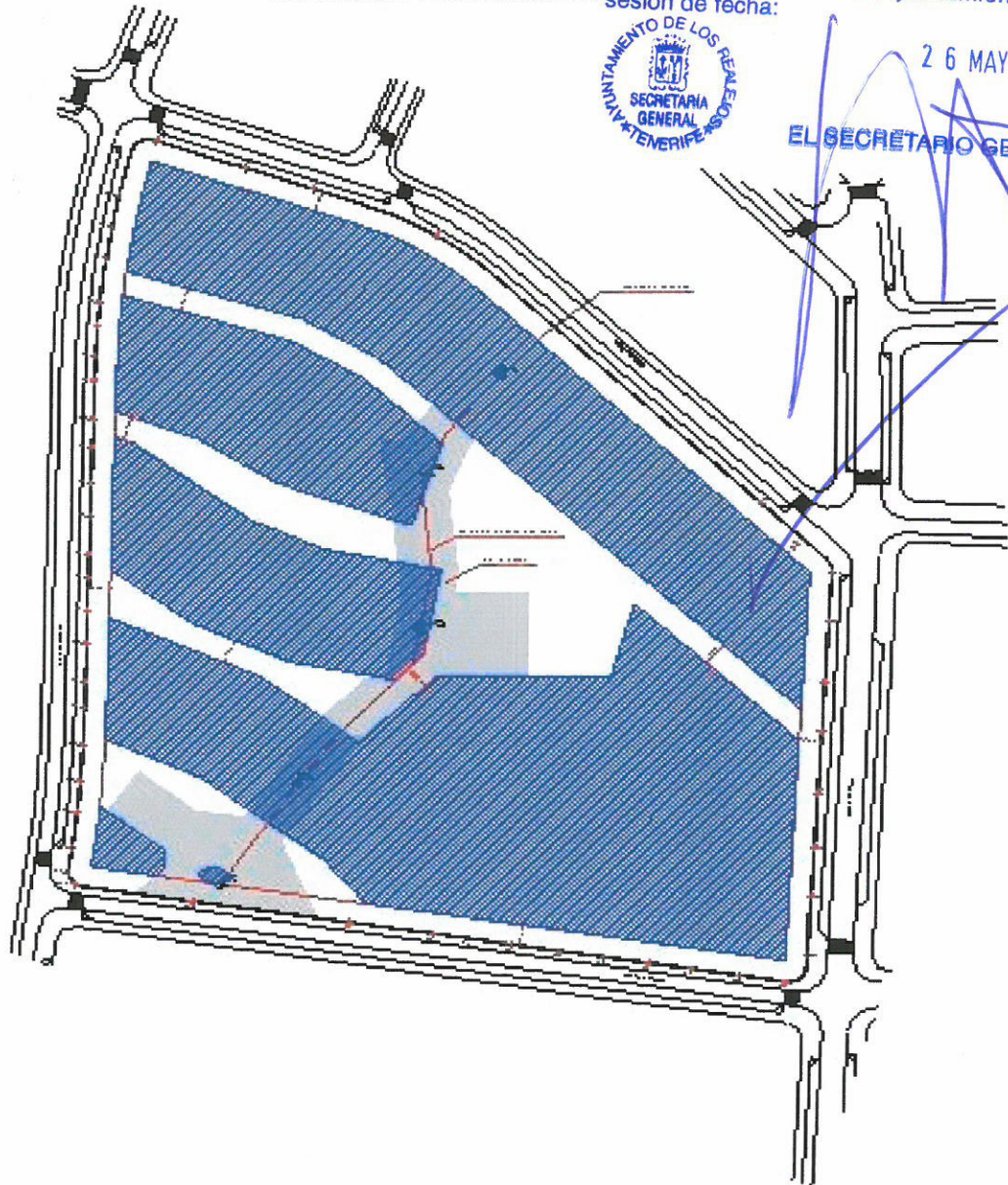
Ref.7932/2001-047//ED memoENER2004.doc

AGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



26 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL



TEXTO REFUNDIDO Enero 2004

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 26 MAY 2004

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E.AS. EN EL PLAN PARCIAL "ZAMORA BAJA" LOS REALEJOS. (S/C. de Tenerife)

TEXTOS REFUNDIDOS ENERO 2004

EL SECRETARIO GENERAL



DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.0. Introducción:

1.0.1. Autores del encargo:

La propiedad de los terrenos y autores del encargo, es la Sociedad Mercantil ALTALAY 7, S.A. con domicilio en Avda. de Colon nº 4, Playa Martiánez, 38400 Puerto de la Cruz (S.C. de Tenerife), con CIF: A-38434411. Teléfono 922 384 800.

1.0.2. Objeto del trabajo:

Redacción de un Estudio de Detalle, sobre unos terrenos con calificación de uso como Asistencial y Residencial.

1.0.3. Situación:

En la parcela E.As de la Urbanización "La Zamora", en el término municipal de Los Realejos en la Prov. De S/C. de Tenerife.

1.0.4. Técnicos:

Los autores del Estudio de Detalle, son los arquitectos D. Ricardo Novaro Bocco y D. Emilio Miguel Mitre.

Ricardo Novaro Bocco, esta colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con el nº 1.075 y representa a la Sociedad NOVARO HLADNY, S.L., habilitada en el C.O.A.C. con el nº 10.120. con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, c/ Pérez de Rozas nº 37 – 1º. Tf. 915 193 112 – Fax. 915 193 198 – e-mail: arquinohl@arqui-nohl.com

Emilio Miguel Mitre, representa a la sociedad emma, s.l. (Emilio M. Mitre y asociados) Tf. 983 221 330 – Fax. 983 220 898 – e-mail: emmitre@infonegocio.com

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

1.1. Memoria justificativa

1.1.1. Justificación de la conveniencia de su formulación y de la procedencia de las soluciones adoptadas

El presente estudio de detalle se realiza a instancias de Altalay 7, S.A., para cumplir el requerimiento que prevé el Plan Parcial de Ordenación de "Zamora Baja" para el desarrollo urbanístico de la parcela E.As.

Las soluciones adoptadas tratan de integrar la volumetría resultante a las particularidades de un terreno que actualmente se encuentra delimitado por el viario ejecutado por el Proyecto de Urbanización y las particularidades de la topografía existente que se comporta como un gran socavón, en detrimento de los volúmenes edificables porque de apoyarse en el terreno existente quedarían completamente enterrados respecto de los viarios circundantes.

Se establecen rasantes interiores completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el planeamiento de rango superior en las condiciones que este fija. El plan Parcial aprobado y ejecutado define perfectamente las rasantes perimetrales de toda la parcela, generándose así los instrumentos necesarios para establecer las coordenadas precisas en toda la superficie del solar.

1.1.2. - Justificación de su finalidad (LOT 38 y RP 65):

- Se completan y adaptan las alineaciones y rasantes en el suelo urbanizable en el marco del plan parcial correspondiente.
- Se ordenan los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, y con las propias del Plan Parcial.
- Se completa la red de comunicaciones definida en los instrumentos anteriores con aquellas vías interiores que resultan necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece en el propio estudio de detalle. Estas vías interiores no pueden ser de uso público (CUMAC 26/6/87 y LOT`c 38.2c).

1.1.2.1. - Ordenamiento Propuesto:

El Estudio de Detalle zonifica el interior de la parcela en tres tipos de suelo:

1. El área de movimiento de las edificaciones.
2. El suelo destinado a viales, que puede consumir ocupación si no es un vial a cielo abierto.
3. Las zonas sin construcción, de ocupación cero.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente en sesión de fecha: 15 de mayo de 2004.

El área de movimiento de las edificaciones se distribuye según terrazas en coincidencia con la configuración original del suelo como platanera, preservándose también la ubicación del vía de circulación interior.

El área de movimiento de edificaciones y viales que se propone supera el 40% de la superficie de la parcela para que exista una cierta libertad en cuanto al tipo y ubicación de los edificios. Las edificaciones o viales que se proyecten pueden moverse libremente dentro de sus respectivas áreas de movimiento (sin que los bordes de estas constituyan alineación obligatoria), y deberán en todo caso cumplir las limitaciones del Planeamiento General y del específico del Plan Parcial, en lo relativo a ocupación y alturas, hasta agotar su edificabilidad.

Acerca de la separación entre los edificios, se cumplirá el condicionante más restrictivo del planeamiento vigente, que fija que la distancia entre edificios será igual o mayor a la altura de los edificios, según el Plan Parcial, u nunca menos de los 6 metros según las Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta que, en el caso de edificios escalonados, se considerará la altura y la separación entre edificios en cada nivel, pudiendo encontrarse los edificios más próximos en sus plantas inferiores que en las superiores.

1.1.3. - Justificación de que no se realizan los siguientes extremos (LOT`c 38.2; RP 65.3-4-5 y CUMAC 26/6/87):

- No modificar el destino urbanístico del suelo. En el estudio de detalle se demuestra que se respeta el uso Asistencial y el Residencial vinculado al anterior.
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico del suelo, porque la edificabilidad que se propone es inferior a la permitida, en 2.469,85 m2. Equivalente a 7,64% menos de lo autorizado por las ordenanzas.
- No se modifican las vías de uso público y el único acceso de vehículos no interfiere ni reduce los aparcamientos exteriores en superficie al realizarse por la única acera que en el plan parcial no tiene estos aparcamientos.
- No se reducen las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- No se reducen las anchuras del espacio destinado a viales.
- Se ha reducido la ocupación del suelo en 3,40 m2. En las ordenanzas se especifica la ocupación máxima = 40% sobre la superficie de la parcela neta equivalente a 10.787,20 m2. En el estudio de detalle resultan 10.783,80 m2. ?
- Se respeta la altura máxima edificable de tres plantas o 10,40 m. Sobre la rasante del terreno definido por las rasantes de los viales perimetrales.
- Se respetan los volúmenes edificables, resultado de no sobrepasar la ocupación máxima y las alturas máximas permitidas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

26 MAY 2004

- Se respeta la densidad de población definida como 40 m² solar/cama. En el estudio de detalle esta previsto no superar las 674 camas como máximo, permitidas en las ordenanzas.
- No se incrementan ni modifican los usos permitidos ni su intensidad. 25% de la edificabilidad estará destinado al uso Asistencial. El 75% de la edificabilidad estará destinado al uso Residencial ligado al uso Asistencial.
- Por tratarse de una parcela rodeada de viales no se pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- Se aportan los cuadros comparativos entre las ORDENANZAS REGULADORAS y las propuestas de este ESTUDIO DE DETALLE, con la justificación del mantenimiento de espacios y superficies mínimas.

TOTAL comparativo	Ocupación (m ²)	Sup.const. TOTAL (m ²)	Sup.Const. no comput. (m ²)	Sup.Const. computable (m ²)	Nº APARTAMENTOS	Nº CAMAS	PLAZAS APARCAMIENTO
Parcela As.	10.783.80	52.100.66	22.208.91	29.891.75	273	663	604
Ordenanzas	10.787.20			32.361.60		674	
Diferencias	> 3.40			> 2.469.85		> 11	

- Las rasantes de las vías interiores, se definen aplicando el art. 59 de las Normas urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias en cuanto a la fijación de la cota del terreno urbanizado a partir de la cual se mide la altura máxima de la edificación; asimismo los viales y aparcamientos subterráneos que quedan fuera de la proyección de los edificios se contabilizarán dentro del concepto del 40% de ocupación máxima autorizable.
- La volumetría se ha resuelto partiendo del principio básico de integración y respeto al entorno existente, teniendo en cuenta las orientaciones y vistas dominantes, como así también la orografía y el mejor aprovechamiento de los parámetros ecológicos y bioclimáticos.
- También se ha planteado como concepto prioritario la incorporación de la arquitectura bioclimática, en lo relativo al aprovechamiento de las energías alternativas provenientes de la naturaleza, optimización de ventilaciones e integración con el paisajismo de los recursos medioambientales.
- La gestión y optimización de los recursos con opciones domóticas nos permiten crear un complejo asistencial con vocación residencial equipado preferentemente con recursos naturales para poder lograr resultados arquitectónicos al servicio de una población que demanda soluciones acordes con sus necesidades específicas.
- En el estudio de detalle se demuestra el cumplimiento de la actual normativa, y muy especialmente en lo relativo al impacto medioambiental, para ello se han identificado límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA E.AS. EN EL PLAN PARCIAL "ZAMORA BAJA"
LOS REALEJOS. (S/C. de Tenerife)
TEXTO REFUNDIDO Enero 2004**

26 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL

2. - DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS (CUMAC 26/6/87).

2.1. - Fotos oblicuas que abarcan la totalidad del ámbito de actuación, donde se pueden apreciar las características orográficas de la misma.



2.1.1. Vista desde la vía inferior y el perfil lateral definido por la calle del proy. de urbanización



2.1.2. Vista del talud lateral con los bordillos de la acera que generan las rasantes de la parcela



2.1.3. Conjunto del solar desde la vía inferior con la topografía original modificada y degradada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



26 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



26 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



26 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

26 MAY 2004

3. - DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN



EL SECRETARIO GENERAL

El presente proyecto se compone de los documentos siguientes:

- Número 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA
- Número 2: PLANOS

Con lo que se ha expuesto y con los demás documentos que componen el presente Estudio de Detalle, quedan a juicio de los que suscriben, suficientemente detallados los trabajos necesarios para tramitar el preceptivo expediente ante las autoridades correspondientes.

La presente memoria consta de 10 páginas numeradas del 1 al 10 inclusive, mas el documento nº 2 con cabecera y cinco planos reducidos, en total 16 páginas y se firma en Los Realejos, a diecinueve de enero de dos mil cuatro.

Fdo: La propiedad.
ALTALAY 7, S.A..

Fdo: El arquitecto.
Ricardo Novaro



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

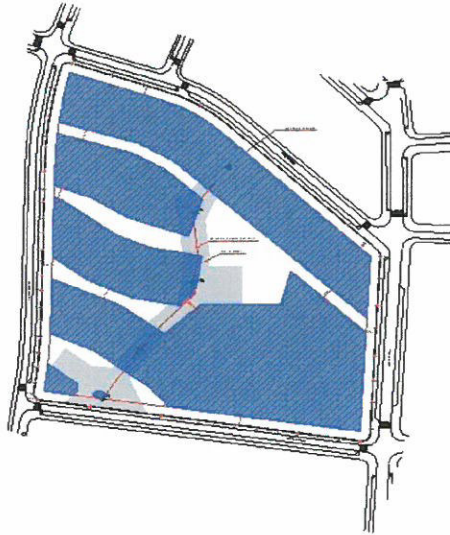


26 MAY 2004

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA E.AS. EN EL PLAN PARCIAL "ZAMORA BAJA"
LOS REALEJOS. (S/C. de Tenerife)**

EL SECRETARIO GENERAL

TEXTO REFUNDIDO Enero 2004



DOCUMENTO Nº 2 - PLANOS (RP 66) (CUMAC 26/6/87):

- 01. Plano de situación.
Referido al planeamiento vigente. Escalas 1:1.500 y 1:750
- 02. Plano parcelario y de delimitación de la ordenación vigente. E.1:750
- 03. Plano del estado actual de los terrenos. E.1:400
- 04. Plano de la ordenación proyectada E.1: 400
- 05. Plano de secciones y alzados. E.1:400

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



2-6 MAY 2004
EL SECRETARIO GENERAL

7930
 2001-047
 Estudio de detalle
 Zamora Baja
 Parcela
 Eas. Asistencial
 PLANO DE SITUACIÓN
 escala: Varias



Incidencias:
TEXTO REFUNDIDO
ESTUDIO DE DETALLE

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 MARCACION DE "EMERITE-BUENERA-HERPRO"
 855648 29.DE.04
VISADO

ALTALAY 7
 Avenida de Colón, 4
 38400
 PUERTO DE LA CRUZ
 telf.: 922 384 800

ricardo novaro
 arquitecto
 Tf. - 91 519 31 12
 Fax - 91 519 31 98
 e.mail : arqinohi@arqu-nohi.com

arquitectura +
 urbanismo
grupo nohi - arg

novaro - hladny, S. L.
 c/ Corazón de María 51 - 2º A
 28002 MADRID - SPAIN

emilio miguel mitre
 arquitecto
 Tf. - 983 22 13 30
 Fax - 983 22 08 98
 e.mail : emmitre@telefonos.com

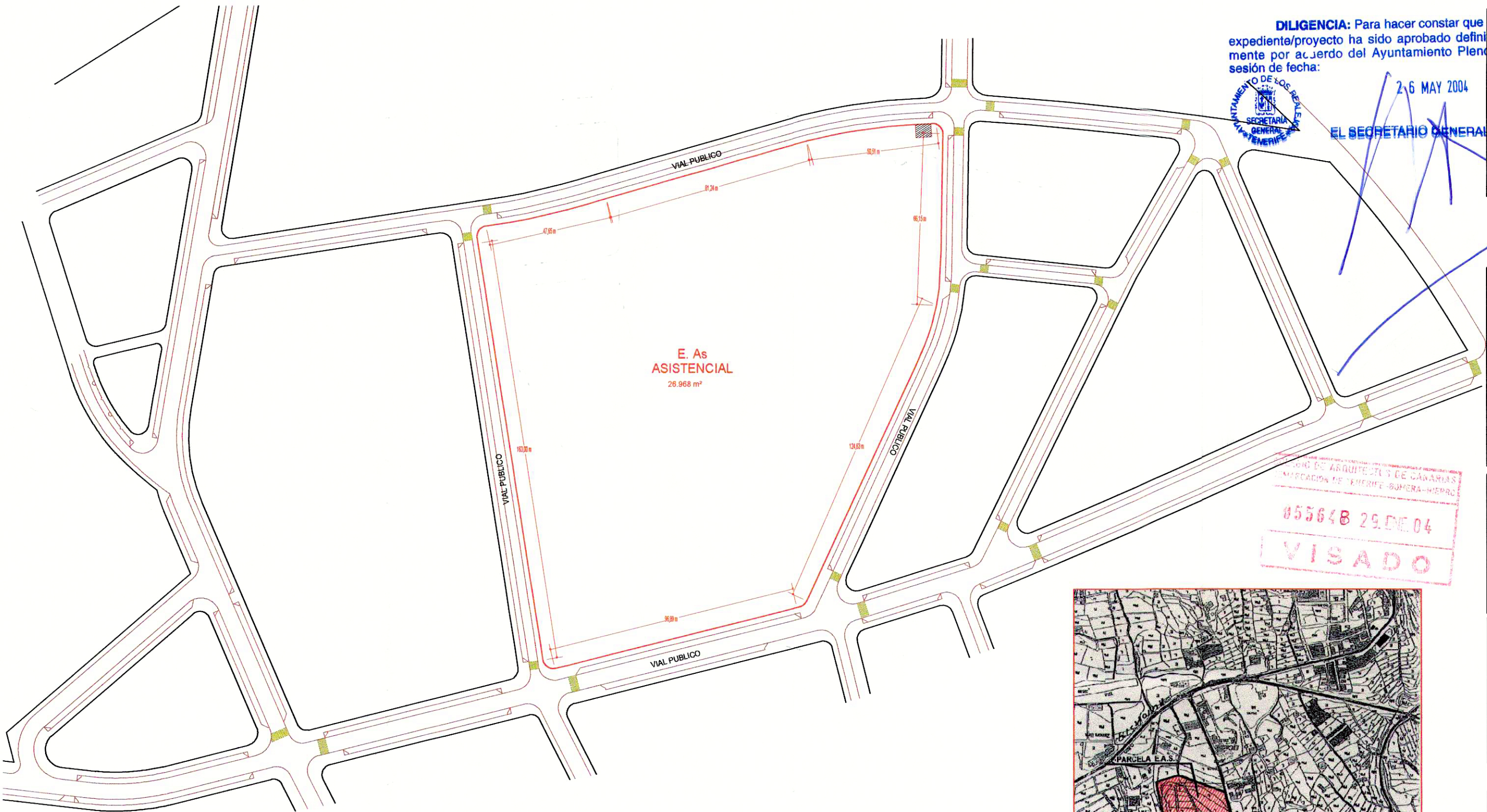
emma:
 EMILIO M. MITRE Y ASOCIADOS

AMBIENTECTURA

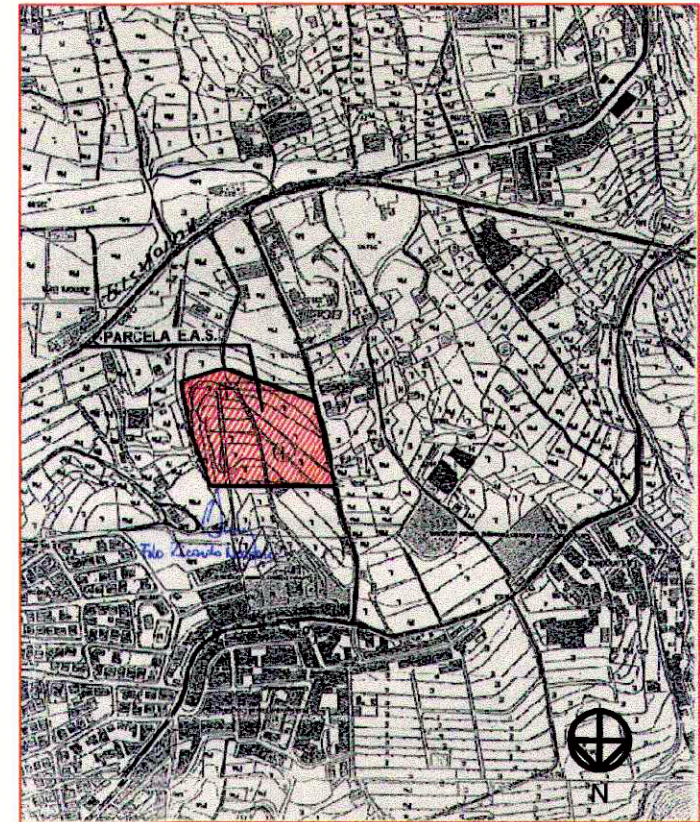
emilio m. mitre y asociados S. L.
 Paseo Zorrilla 98 - 7º
 47008 VALLADOLID - SPAIN

**ZAMORA BAJA
 PARCELA Eas**

escala: Varias
01
 TEXTO REFUNDIDO
 19-Enero-2004
 PLANO DE SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO EN URBANIZACIÓN
 Escala : 1:1500

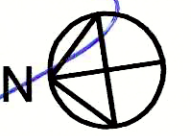


EMPLAZAMIENTO EN MUNICIPIO
 Escala : 1:3000

12 de 16

7930
2001-047
Estudio de detalle
Zamora Baja
Parcela
Eas. Asistencial
PLANO PARCELARIO Y
DE DELIMITACIÓN DE LA
ORDENACIÓN VIGENTE
escala 1:1500

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:
26 MAY 2004
EL SECRETARIO GENERAL



Incidencias:
TEXTO REFUNDIDO
ESTUDIO DE DETALLE

ALTALAY 7
Avenida de Colón, 4
38400
PUERTO DE LA CRUZ
tel.: 922 384 800

ricardo novaro
arquitecto
Tf. - 91 519 31 12
Fax - 91 519 31 98
e.mail : arquinohi@erqui-nohi.com

arquitectura +
omusjuquin
grupo nohi - arq

novaro - hladny, S. L.
c/ Corazón de María 51 - 2º A
28002 MADRID - SPAIN
emilio miguel mitre
arquitecto
Tf. - 983 22 13 30
Fax - 983 22 08 98
e.mail : emimitre@informegocio.com

emma
EMILIO M. MITRE Y ASOCIADOS
AMBIENTECTURA
emilio m. mitre y asociados S. L.
Paseo Zorrilla 98 - 7º
47006 VALLADOLID - SPAIN

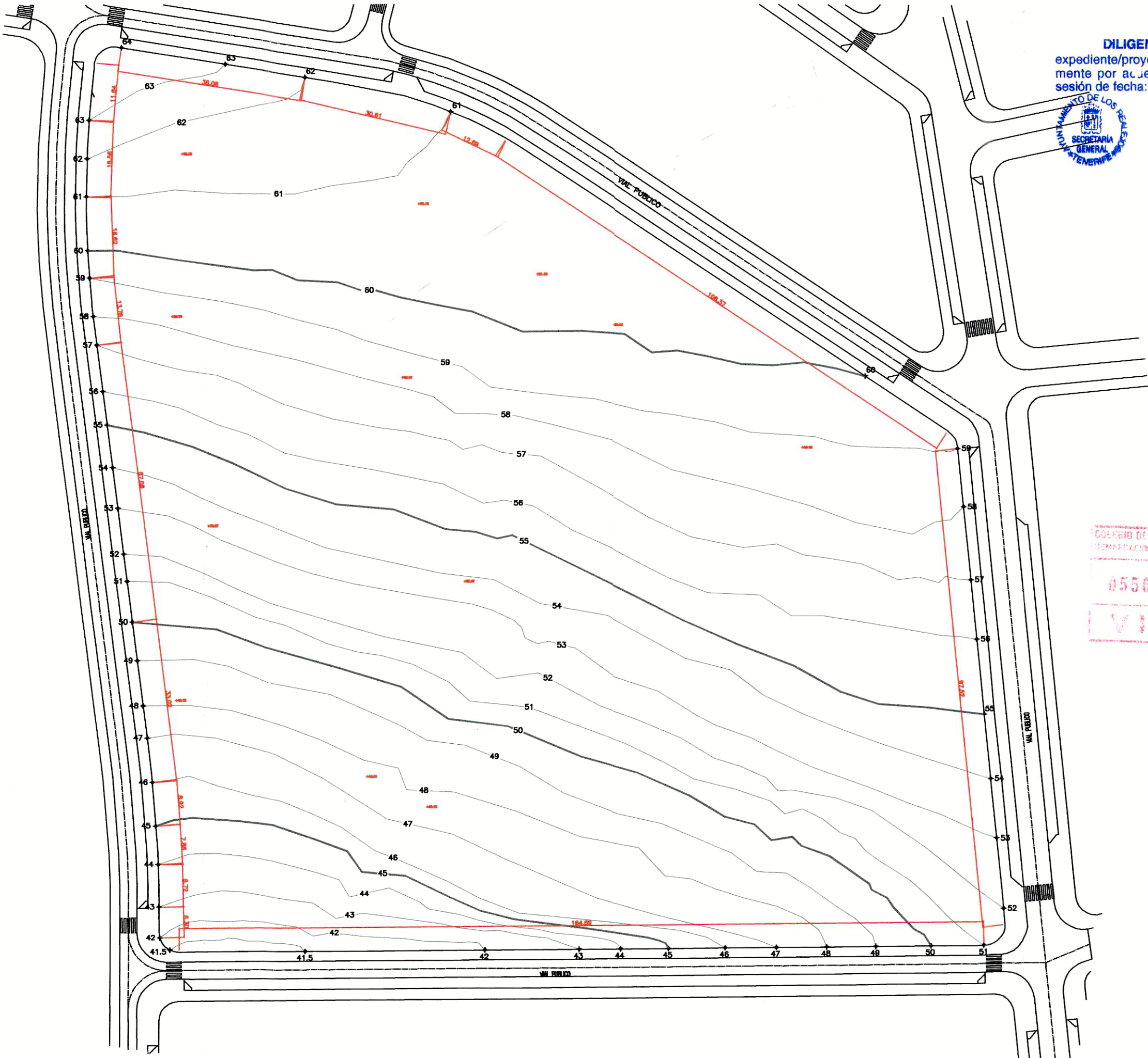
**ZAMORA BAJA
PARCELA Eas**
escala 1:1500
02
TEXTO REFUNDIDO
19-Enero-2004
PLANO PARCELARIO Y
DE DELIMITACIÓN DE
LA ORD. VIGENTE

13 de 16



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACIÓN DE LANCHE-GOMERA-MITRO
055648 29.Ene.04
VISADO

- Equipamiento Docente
- Sistema de espacios libres
- 15% de aprovechamiento tipo
- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
- EDIFICACIÓN AISLADA
- EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
- ZONA VERDE - PROTECCIÓN DE VÍA

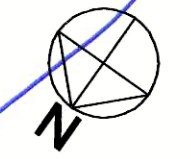


DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



26 MAY 2004
 EL SECRETARIO GENERAL

7930
 2001-047
 Estudio de Detalle
 Zamora Baja
 Parcela
 EAs. Asistencial
 Topografía de Referencia
 Escala 1: 800



Incidencias:
 TEXTO REFUNDIDO
ESTUDIO DE DETALLE

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 DEMARCACION DE TENERIFE-AGUERA-PIERO
 055648 29.ENE 04
VISADO

ALTALAY 7
 Avenida de Colón, 4
 38400
 PUERTO DE LA CRUZ
 telf.: 922 384 800

ricardo novaro
 arquitecto
 Tf. - 91 519 31 12
 Fax - 91 519 31 98
 e.mail : arquino@arquino.com

arquitectura +
 urbanismo
grupo nohi - arq

novaro - hladny, S. L.
 c/ Corazón de María 81 - 2ª A
 28002 MADRID - SPAIN

emilio miguel mire
 arquitecto
 Tf. - 983 22 13 30
 Fax - 983 22 08 98
 e.mail : emimire@trinegodo.com

emma
 EMILIO M. MIRE Y ASOCIADOS
 ARQUITECTURA

emilio m. mire y asociados S. L.
 Pinar 20018 18 - 7
 47009 VILLADOLEIDE - SPAIN

ZAMORA BAJA
 PARCELA EAs
 escala 1:800
03
 TEXTO REFUNDIDO
 19-ENERO-2004
 Topografía de Referencia

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



26 MAY 2004
EL SECRETARIO GENERAL

7930
 001-047
 Estudio de detalle
 Zamora Baja
 Parcela
 Eas. Asistencial
 PLANO DE LA ORDENACION PROYECTADA
 escala 1:800



incidencias:
TEXTO REFUNDIDO
ESTUDIO DE DETALLE

CONTINENTE DE ANEXO 11 DE CADASTROS
 COMPARACION DE FRENTE-HORMERA-HERRO
 055648 29.ENE.04
VISADO

ALTALAY 7
 Avenida de Colón, 4
 38400
 PUERTO DE LA CRUZ
 telf.: 922 384 800

ricardo novaro
 arquitecto
 Tf - 91 519 31 12
 Fax - 91 519 31 98
 e mail : arqnohi@arqnohi.com

arquitectura +
 urbanismo
grupo nohi - arg

novaro - hadny, S. L.
 c/ Corazón de María 51 - 2º A
 28002 MADRID - SPAIN

emilio miguel mitre
 arquitecto
 Tf - 983 22 13 30
 Fax - 983 22 08 98
 e mail : emitre@entonegocio.com

emma
 EMILIO M. MITRE Y ASOCIADOS
 AMBIENTECTURA

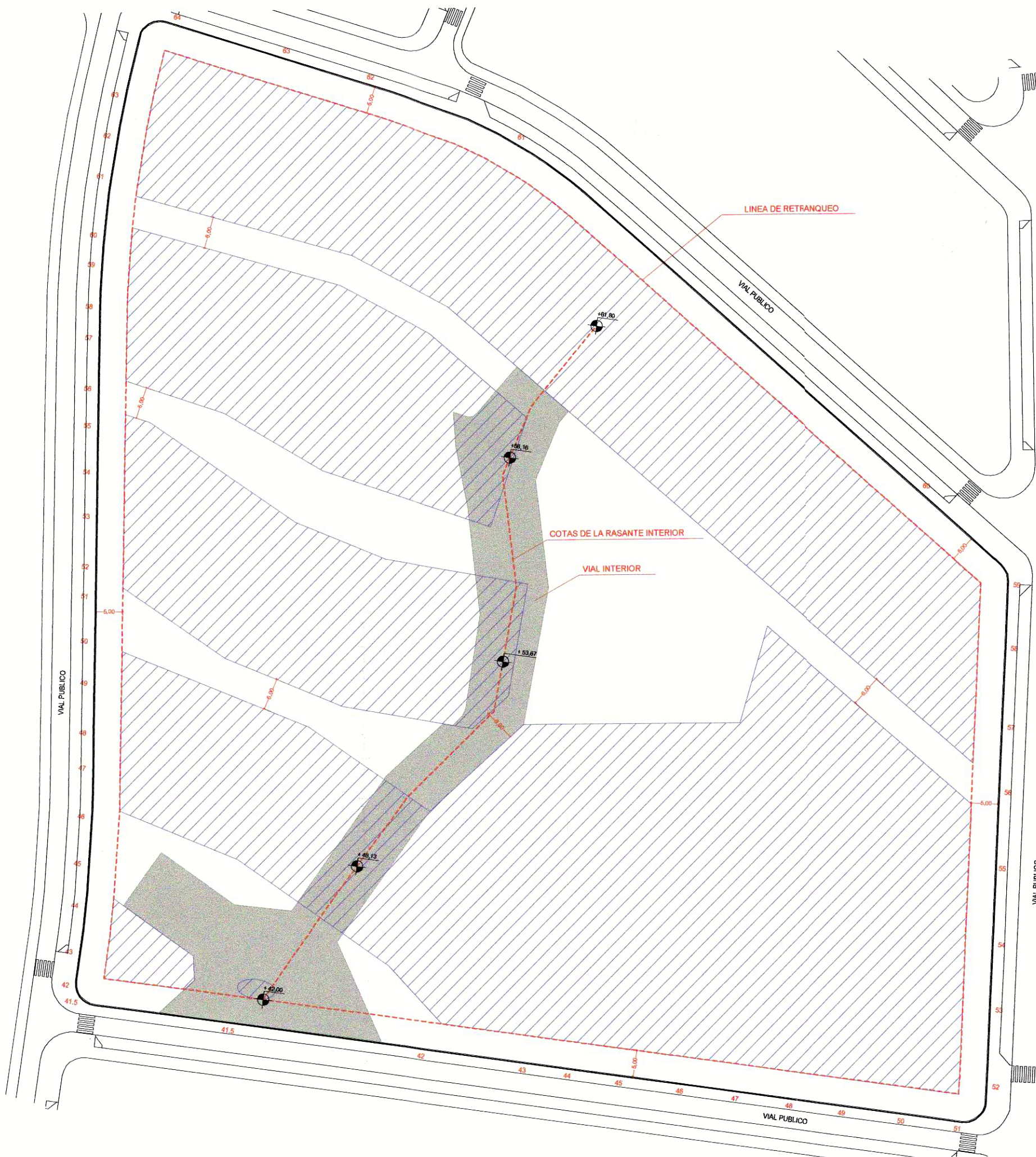
emilio m. mitre y asociados S. L.
 Paseo Zorrilla 98 - 7º
 47006 VALLADOLID - SPAIN

ZAMORA BAJA
PARCELA Eas
 escala 1:800

04
 TEXTO REFUNDIDO
 19-Enero-2004

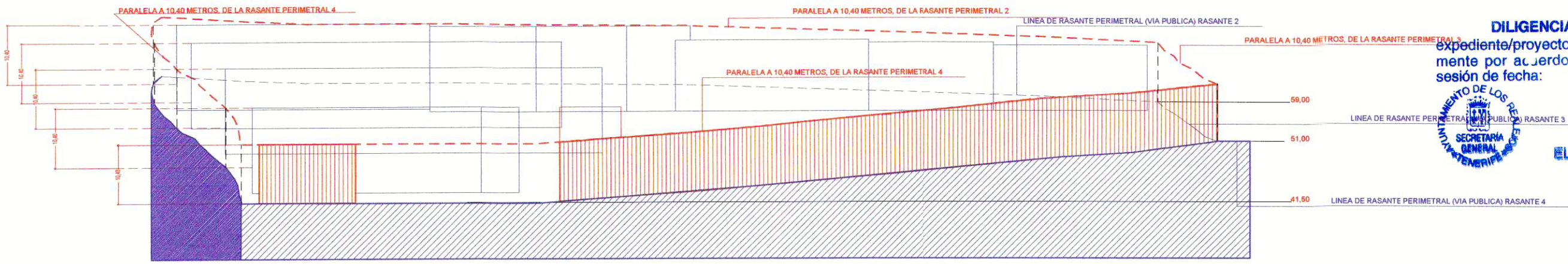
ORDENACION PROYECTADA

15 de 16

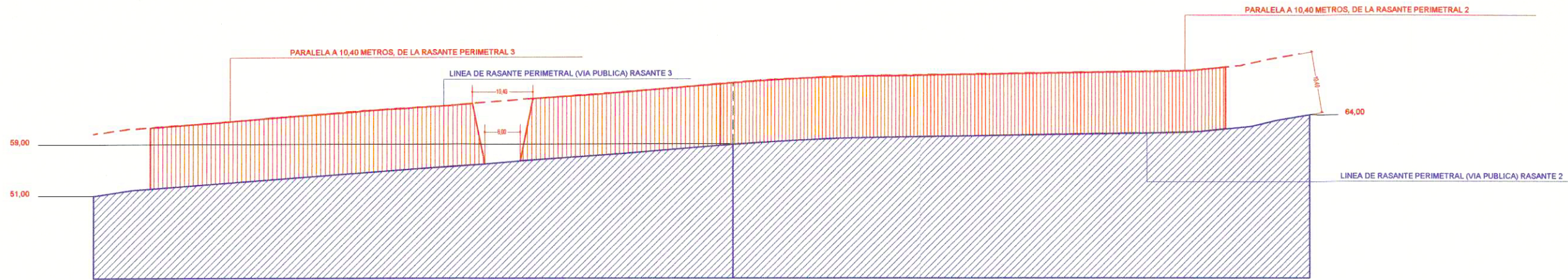


SUPERFICIE DE LA PARCELA	26.968 m ²
SUPERFICIE DE OCUPACION	Según Normas Subsidiarias y Plan Parcial
EDIFICABILIDAD	25% de la Edificabilidad (0,3 m ² /m ²) : 8.090,40 m ² Uso Asistencial 75% de la Edificabilidad(0,9 m ² /m ²) : 24.271,2 m ² Uso Residencial ligado al asistencial.
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	Aislada
ALTURA DE LA EDIFICACION	Tres Plantas. 10,40 m
RETRANQUEOS	Mínimo 5 m a vía
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS	Igual a la Altura de cada una de las plantas, mínimo 6 metros.
DENSIDAD	40 m ² solar/cama
CONDICIONES DE USO	Asistencial y Residencial Aparcamiento (El 90% de las plazas en la edificación)
CONDICIONES PAISAJISTICAS	Ajardinamiento > 40 % superficie, donde el 10 % superficie total serán árboles de porte alto , de especies autóctonas en agrupaciones importantes (6-10 especies).

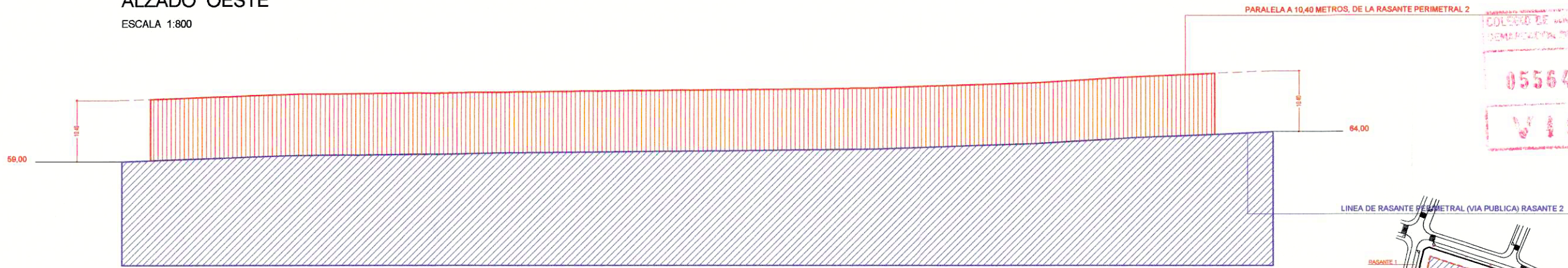
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- AREA DESTINADA AL VIARIO INTERIOR
- AREA SIN CONSTRUCCION, OCUPACION CERO



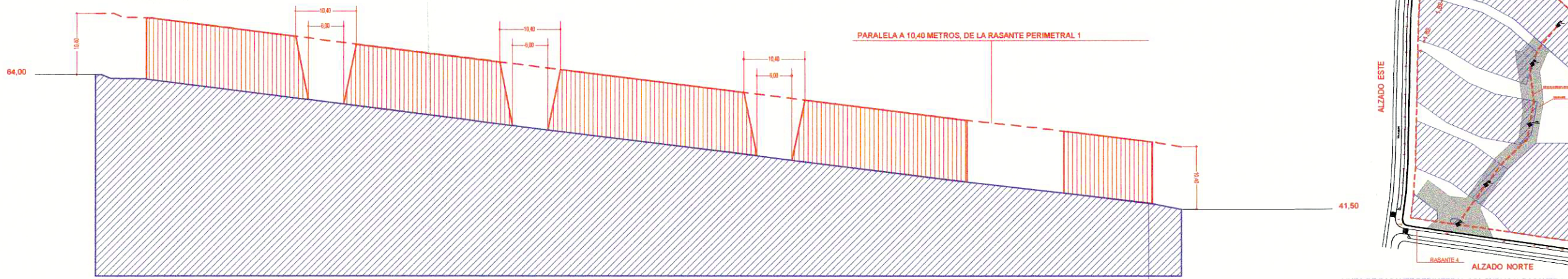
ALZADO NORTE
ESCALA 1:800



ALZADO OESTE
ESCALA 1:800



ALZADO SUR
ESCALA 1:800



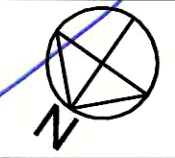
ALZADO ESTE
ESCALA 1:800

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



26 MAY 2004
EL SECRETARIO GENERAL

7930
2001-047
Estudio de detalle
Zamora Baja
Parcela
Eas. Asistencial
ORDENACION
PROYECTADA
ALZADOS
escala 1: 800



Incidencias:
TEXTO REFUNDIDO
ESTUDIO DE DETALLE

ALTALAY 7
Avenida de Colón, 4
38400
PUERTO DE LA CRUZ
telf.: 922 384 800

ricardo novaro
arquitecto
T. 98 519 31 12
F. 98 519 31 98
e.mail: rnovaro@arquimall.com

arquitectura
grupo nohl - arg

novaro - hladny, S. L.
c/ Correón de María 51 - 2ª A
28002 - MADRID - SPAIN

emilio miguel mire
arquitecto
Tf. - 983 22 13 30
Fax - 983 22 08 98
e.mail: emimibe@telefonosia.com

emma
EMILIO M. MIRE Y ASOCIADOS

emilio m. mire y asociados S. L.
Paseo Zorrilla 98 - 7º
47006 VALLADOLID - SPAIN

ZAMORA BAJA
PARCELA Eas
escala 1: 800
05
TEXTO REFUNDIDO
19-Enero-2004

ORDENACION PROYECTADA
ALZADOS

16 de 16

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
SEMPERACION DE LA RASANTE-GUERA-HIERRO
055648 29 DE 04
VISADO

