

ESTUDIO DE DETALLE DEL GRUPO DE EDIFICACIONES LIMITADAS POR LAS CALLES EL CIPRES, EL LAUREL, LOS AFLIGIDOS Y LA ARAUCALIA, EN EL BARRIO DE LA MONTAÑETA, LOS REALEJOS, EN TORNO A UN SOLAR EN CONSTRUCCION, CON EL OBJETO DE REGULARIZAR LAS ALTURAS, DE ACUERDO CON EL ARTICULO 28 DEL PLAN GENERAL DE LOS REALEJOS.

INDICE

MEMORIA

1. Datos Generales
2. Datos del Estudio
3. Antecedentes urbanísticos
4. Características de los edificios de la Manzana
5. Características resultantes del Estudio
6. Edificabilidad
7. Distribución de la edificabilidad
8. Densidad edificatoria o viviendas inicialmente asignadas
9. Cumplimiento de la normativa que regulan los Estudios de Detalle

PLANOS

- Hoja 0.- Plano de Situación PGOU. e 1/5000
- Hoja 1.- Plano de Situación PGOU. e1/2000
- Hoja 2.- Planta General. Numero de plantas sobre rasante, e 1/600
- Hoja 2 bis.- Planta de Alturas . Detalle , e 1/200
- Hoja 3.- Esquemas de fachadas, E 1/200
- Hoja 4.- Esquemas de secciones, E 1/200
- Hoja 4 bis.- Antigua Edificación Propuesta , e1/200

FOTOGRAFIAS

- Hoja 5 y 6

AXONOMETRICAS

- Hoja 7
- Hoja 8
- Hoja 9



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 5 FEB 2007 por Resolución de la Presidencia
EL SECRETARIO,

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



9 ABR 2007

EL SECRETARIO GENERAL

**Gerencia Municipal de Urbanismo**
Ayuntamiento de Los Realejos
DILIGENCIA: Este expediente proyecto se aprobó inicialmente en fecha **5-FEB-2007** por Resolución de la Presidencia
EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

1.- DATOS GENERALES

1.1 Objeto del Encargo

Tiene por objeto el presente encargo la redacción del Estudio de Detalle de las edificaciones de las calles El Cipres, El Laurel, la Calle de Los Afligidos y La Araucalia, correspondientes a las alturas de las mismas, en torno a un solar en construcción, para que no queden medianeras al descubierto.

1.2 Autor del Encargo

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES PUERTO CRUZ S.L., con domicilio en la Calle Enrique Talg, nº 17-2º, PUERTO DE LA CRUZ, con CIF B-38104063.

1.3 Autor del Estudio

LUIS GARCIA MESA, arquitecto colegiado nº 78, con domicilio en la calle El Calvario, nº 38, LA OROTAVA, DNI 41886623 N.

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



EL SECRETARIO GENERAL

7 U ABR 2007



DILIGENCIA: Este expediente se aprobó inicialmente en fecha 5 FEB 2007 por Resolución de la Presidencia EL SECRETARIO,

2.- DATOS DEL ESTUDIO

Toda la zona del estudio está constituida por una manzana de – edificaciones que se inició en los años sesenta y ahora está construida en casi su totalidad y el solar de Construcciones y Promociones Puerto Cruz, S.L., donde construye un edificio de dos plantas y sótano, debería permitirse excepcionalmente la construcción de una planta ático.

Pues resulta que las edificaciones colindantes tienen construidas dos planta sobre rasante más una planta retranqueada, tipo ático. Es decir que las edificaciones que están a la derecha e izquierda tienen tres alturas, y la edificación que está por detrás tiene cuatro. Resultando que la edificación en dicho solar va a estar rodeada, por tres lados, por medianeras al descubierto de una y dos alturas.

Esta situación no sólo penaliza a la edificación estar en una zona sombría, sino que también la afea en particular y al conjunto en general.

Se ha comprobado que este expediente no ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

3.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

Los planes generales y normas subsidiarias del municipio de Los Realejos permitían a las edificaciones de dos alturas, construir otra retranqueada a tres metros de la fachada, lo que justifica que la mayoría de las construcciones de esta manzana tengan un ático.

En el Texto Refundido del Plan General que fue aprobado por la Comisión de Urbanismo en sesión del día 12 de Enero de 1979 se permitía en esta zona la construcción de dos plantas y un sólo ático. El Planeamiento anterior a la adaptación básica del P.G.O. y las Normas Subsidiarias, aprobadas por la COTMAC el 12 de de Abril de 1995, también autorizaban los áticos.

Actualmente el Plan General no autoriza la planta retranqueada sobre las dos planta, por lo que el objeto de este Estudio es demostrar que dicha planta es necesaria en este caso, basándose en el Artículo 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Los Realejos, ALTURA REGULADORA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN, que dice " En manzanas, en las que como consecuencia de la aplicación del planamiento anterior, hayan quedado medianeras al descubierto superiores a una altura de 3 metros y que con la nueva edificación a ejecutar no queden tapadas, se podrá con carácter excepcional y por razones meramente estéticas, sobre la altura permitida realizar una planta ático que trate adecuadamente tales medianeras, y que quedará retranqueada al menos 4 metros de la vertical del borde de la fachada, con regulación del retranqueo en contacto con la edificación existente, con una ocupación que en ningún caso sobrepasará el 60 % de la superficie de parcela edificable, debiéndose justificar tal construcción mediante un estudio de detalle que abarque la totalidad de la manzana afectada, sin poderse alterar la densidad edificatoria o de viviendas inicialmente asignada."

30 ABR 2007
EL SECRETARIO GENERAL

En los planeamientos anteriores, es pacialmente la Normas Subsidiaria y primer Plan General, permitían que los edificios que tenían autorizadas dos plantas podían hacer una planta más retranqueada 3 metros de la línea de la fachada, que se denominático. En esa fecha se las edificaciones en Montaña y especialmente en la manzana que se estudia.



DILIGENCIA: Este expte./proyecto se aprobó inicialmente en fecha **5 FEB 2007** por Resolución de la Presidencia
EL SECRETARIO,

4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE LA MANZANA

Esta manzana del Barrio de la Montaña está delimitada por cuatro calles que son Calle de los Aflidos con orientación Norte, Calle Araucalia, orientada al Este, Calle El Laurel al Sur y calle Cipres orientada al Oeste.

Haciendo un chequeo a toda la manzana en sus cuatro calles , casa por casa, anotando su número de gobierno y el número de plantas construidas sobre rasante y en el sentido de derecha a izquierda, resulta lo siguiente:

CALLE LOS AFLIGIDOS

- Edificio nº 96, dos plantas y ático
- Edificio nº 98, edificio del estudio en construcción
- Edificio nº 100, dos plantas y ático
- Edificio nº 102, dos plantas y ático
- Edificio nº 104, dos plantas y ático
- Edificio nº 106, dos plantas y ático
- Edificio nº 108, dos plantas y ático
- Edificio nº 110, dos plantas y ático
- nº 112, solar sin edificar
- nº 114, solar sin edificar
- Edificio nº 116, dos plantas y ático

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



30 ABR 2007
EL SECRETARIO GENERAL

CALLE ARAUCARIA

- Edificio nº 1 , dos plantas y ático
- Edificio s/nº, dos plantas y ático

CALLE CIPRES

- Edificio nº 17, dos plantas y ático
- Edificio nº 15, dos plantas y ático
- Edificio nº 13, tres plantas
- Edificio nº 11, dos plantas y ático
- Edificio nº 9, dos plantas y ático

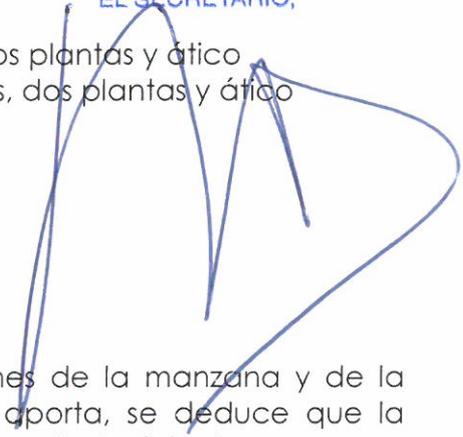
- Edificio nº 7, dos plantas , ático y sobreático
- Edificio nº 5, dos plantas y ático
- Edificio nº 3, dos plantas, ático y sobreático
- Edificio nº 1, dos plantas y ático



DILIGENCIA: Este expte./proyecto se aprobó inicialmente en fecha ... **5-FEB-2007**... por Resolución de la Presidencia **EL SECRETARIO,**

CALLE EL LAUREL

- Edificio nº 1 esquina calle El Cipres, dos plantas y ático
- Edificio nº 96 esquina calle Los Aflijidos, dos plantas y ático



5.- CARACTERISTICAS RESULTANTES DEL ESTUDIO

Del recuento de todas las edificaciones de la manzana y de la documentación gráfica y fotográfica que se aporta, se deduce que la edificaciones en su mayoría tienen tres alturas y resulta lo siguiente:

- A.-Que la mayoría de dichas edificaciones tienen una planta retranqueada.
- B.-Que de esta forma no quedan medianeras al descubierto.
- C.-Que existe una unidad constructiva en el conjunto de manzana de dos plantas y ático, y sería conveniente que se conservara.

... Palabras que este ... definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

6. EDIFICABILIDAD

En el Plan General, en Edificación alineada a vial la edificabilidad no está asignada, así como no asigna un número máximo de viviendas, por lo que podemos edificar cuantas viviendas queramos, cumpliendo con la superficie útil de la vivienda mínima, en el caso que decida por viviendas, pues también caben otros usos compatibles con la zona residencial, que pueden ocupar toda la planta sin necesidad de patios, de esta manera la edificabilidad máxima sería la edificación de las dos plantas permitidas en toda su superficie e igual a la superficie de la parcela que mide 131,80 m².

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
30 ABR 2007
EL SECRETARIO GENERAL

De esta forma se puede edificar planta baja y alta s el 100% de la parcela según Art. 15, 1, y en la cubierta el 15 % de la planta, Art. 29,9, resulta la edificabilidad siguiente, según el PGO.

Planta baja y alta, 2 X 131,80 m2 = 263,70 m2
Cubierta 15% s/ 131,80 M2 = 19,77 M2

TOTAL

282,77 M2



DILIGENCIA: Este expte./proyecto se aprobó inicialmente en fecha ... 5.FEB.2007 ... por Resolución de la Presidencia
EL SECRETARIO,

7. DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD

La edificabilidad se distribuye en las tres plantas segun el proyecto de edificacion corregido

PLANTA BAJA	88,03 M2
PLANTA ALTA	106,66 M2
PLANTA ATICO	79,08 M2

TOTAL

273,77 M2

La edificabilidad de dicho proyecto es inferior a la permitida, en la planta ático sólo se va a ocupar el 60% de la planta inferior e irá retanqueada de la fachada 4 metros, cumpliendo con el artículo 28 de P.G.O.

8.- DENSIDAD EDIFICATORIA O VIVIENDAS INICIALMENTE ASIGNADAS.

En ésta zona no hay designado un número de viviendas ni densidad edificatoria, no obstante si calculamos el número máximo que se pueden edificar en dicha parcela resulta el siguiente, de la misma forma que se calculó la edificabilidad en el apartado anterior.

Para una vivienda mínima de superficie útil de 38 m2, según el Art. 110 del P.G.O, más un 15 % de tabiquería, resulta 43,70 m2. Con la edificabilidad calculada anteriormente resultan 6,47 viviendas, que deduciendo zonas comunes, se puede resultar un máximo de 5 viviendas.

En éste caso sólo se pretende construir 3 viviendas. No se aumenta la densidad ni el número de viviendas posibles.

9.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE REGULAN LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Documentos del artículo 66 del REAL DECRETO 2158/1978, de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana

... para que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por el Srdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

30 ABR 2007



EL SECRETARIO GENERAL 6

1º MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

Por lo expuesto en los apartados anteriores se justifica la necesidad de resolver las medianeras al descubierto ocultandola con la construcción de una planta de ático y su procedencia está justificada ya que el Plan General lo autoriza en estos casos y en especial el caso que nos ocupa, pues es de las pocas edificaciones que no tiene planta retranqueada como se ha demostrado anteriormente.

2º MODIFICACION DE LOS VOLUMENES.

Se ha efectuado el estudio comparativo de la edificabilidad , partiendo de las previstas en el Plan General para dos plantas sobre rasante, que se reparten en las tres plantas resultantes, que tal como se proyecta el edificio no supera la edificabilidad que permite el Plan

3º.- SE APORTAN LOS PLANOS DEL ESTADO ACTUAL DE TODA LA MANZANA, Y DE LA PARCELA EN CUESTION CON PLANTAS SECCION Y ALZADO, A ESCALA 1/200.

4º.- ARTICULO 38 DL 1/2000 DE MAYO , TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.

En cumplimiento de éste artículo no se incrementa el aprovechamiento urbanístico del suelo, se distribuye la edificabilidad permitida en tres niveles, incluso sin agotar la edificabilidad permitida, según se ve en el apartado 6 (edificabilidad).



DILIGENCIA: Este expte. proyecto se aprobó inicialmente en fecha ... 5 FEB 2007 ... por Resolución de la Presidencia
EL SECRETARIO

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



30 ABR 2007

EL SECRETARIO GENERAL

5º.- ARTÍCULO 28 DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE LOS REALEJOS.

Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Los Realejos, aprobado definitivamente y de forma parcial en sesión del 5 de Abril de 2004, publicado en el B.O.C nº 198 de 13 de Octubre de 2004.

La altura reguladora máxima de la edificación, Art. 28 de P.G.O. :

- a) En el solar en cuestión quedan al descubierto sobre las dos plantas de altura, medianeras de 3 metros de alto por el linder este y oeste y de 6 metros por el linder sur, que no tapan las dos plantas previstas.
- b) , La edificación irá retranqueada 4 metros en dicha planta del ático.
- c). La edificación ocultará las medianeras existentes al descubierto por el este y el oeste y atenuará la altura por el sur. Dicha edificación nosuperará el 60 % de de la superficie de la planta inferior.
- d) El presente Estudio de Detalle se redacta con el expreso motivo de cumplimentar lo precedtivo por dicho artículo.
- e). No se incrementa la densidad edificatoria ni de viviendas asignadas, apartado 8.



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 5 FEB 2007 por Resolución de la Presidencia

La Orotava, 10 de Marzo de 2008 SECRETARIO,

[Handwritten signature in blue ink]

Firmado Luis Garcia Mesa

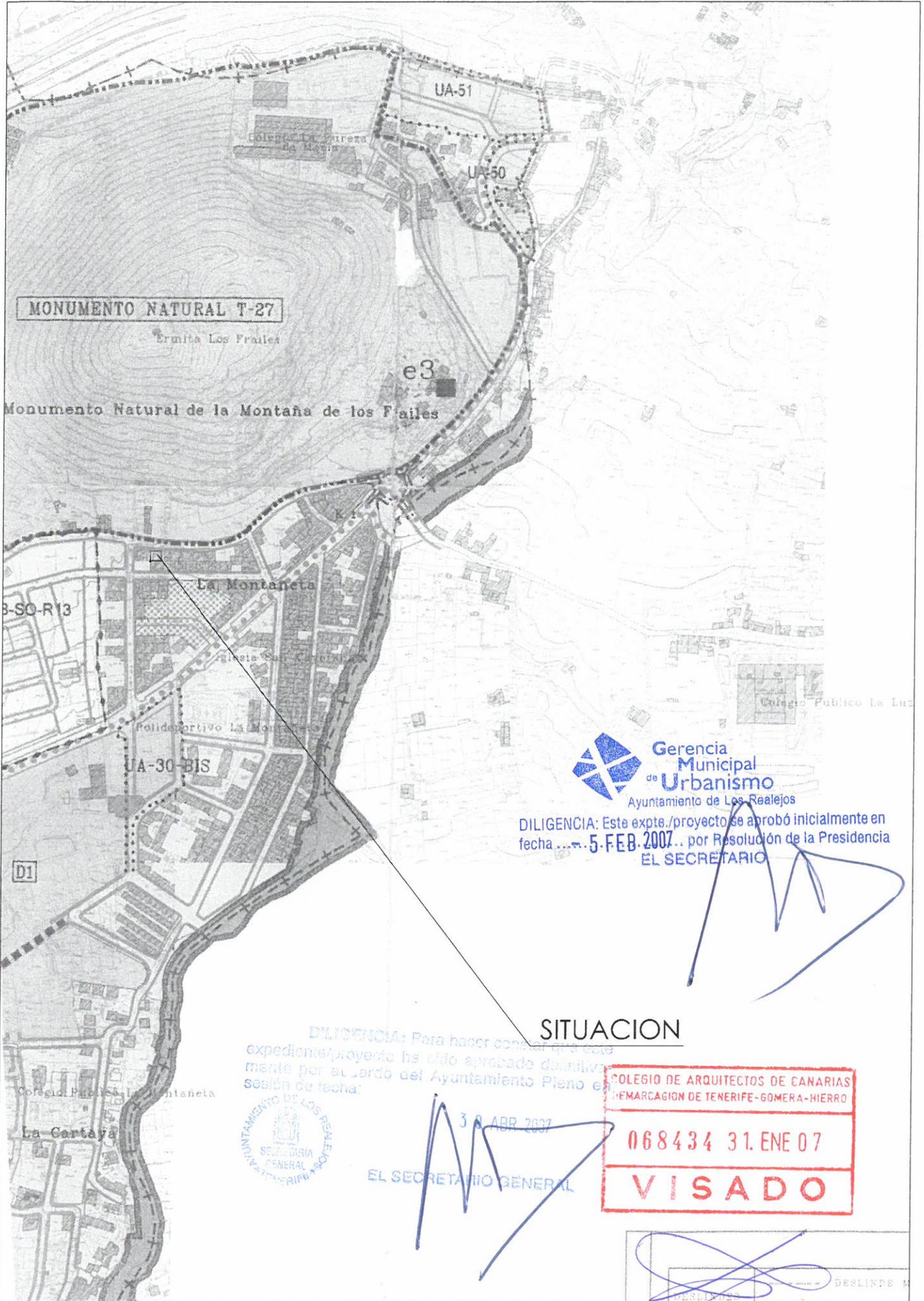
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



30 ABR 2008

EL SECRETARIO GENERAL





Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Los Realejos

DILIGENCIA: Este expte./proyecto se aprobó inicialmente en fecha... 5-FEB-2007... por Resolución de la Presidencia
EL SECRETARIO

[Handwritten signature in blue ink]

SITUACION

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

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARIA GENERAL
TENERIFE

30 ABR 2007
[Handwritten signature in blue ink]
EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO
068434 31.ENE 07
VISADO

[Handwritten signature in blue ink]
DESLINDE

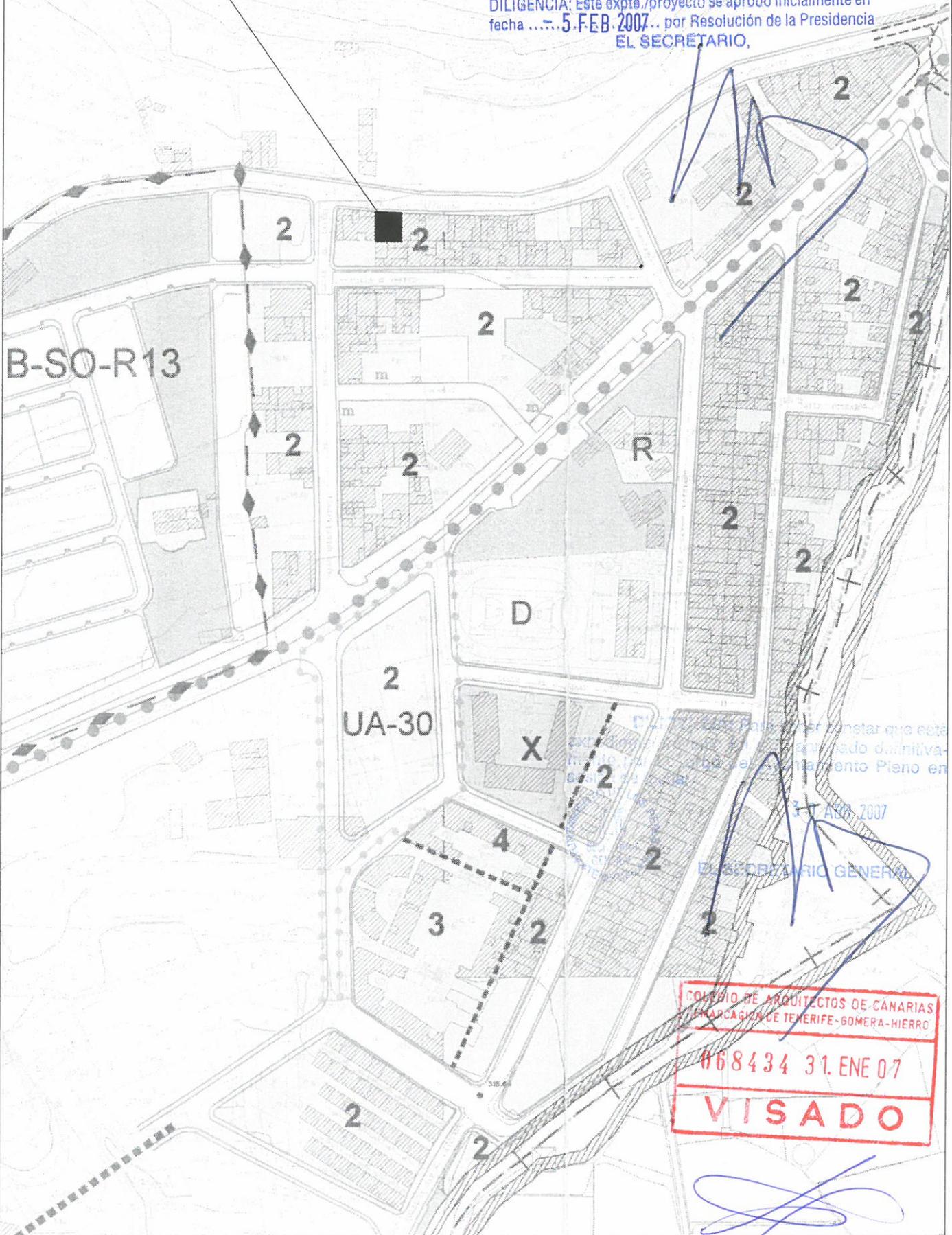
SITUACION

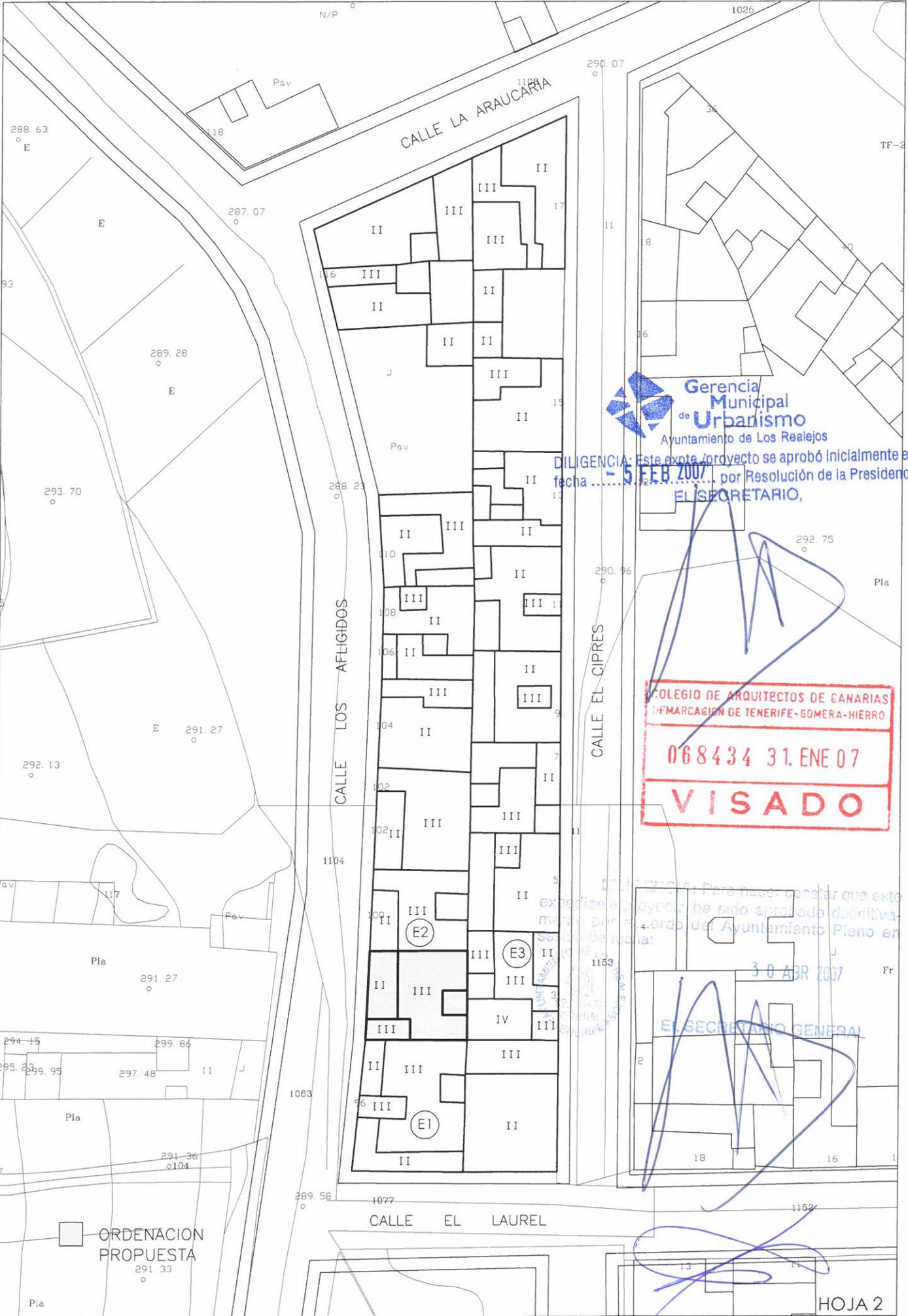


Gerencia Municipal de Urbanismo

Ayuntamiento de Los Realejos

DILIGENCIA: Este expte./proyecto se aprobó inicialmente en fecha ... 5.FEB.2007.. por Resolución de la Presidencia EL SECRETARIO,





Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Los Realejos

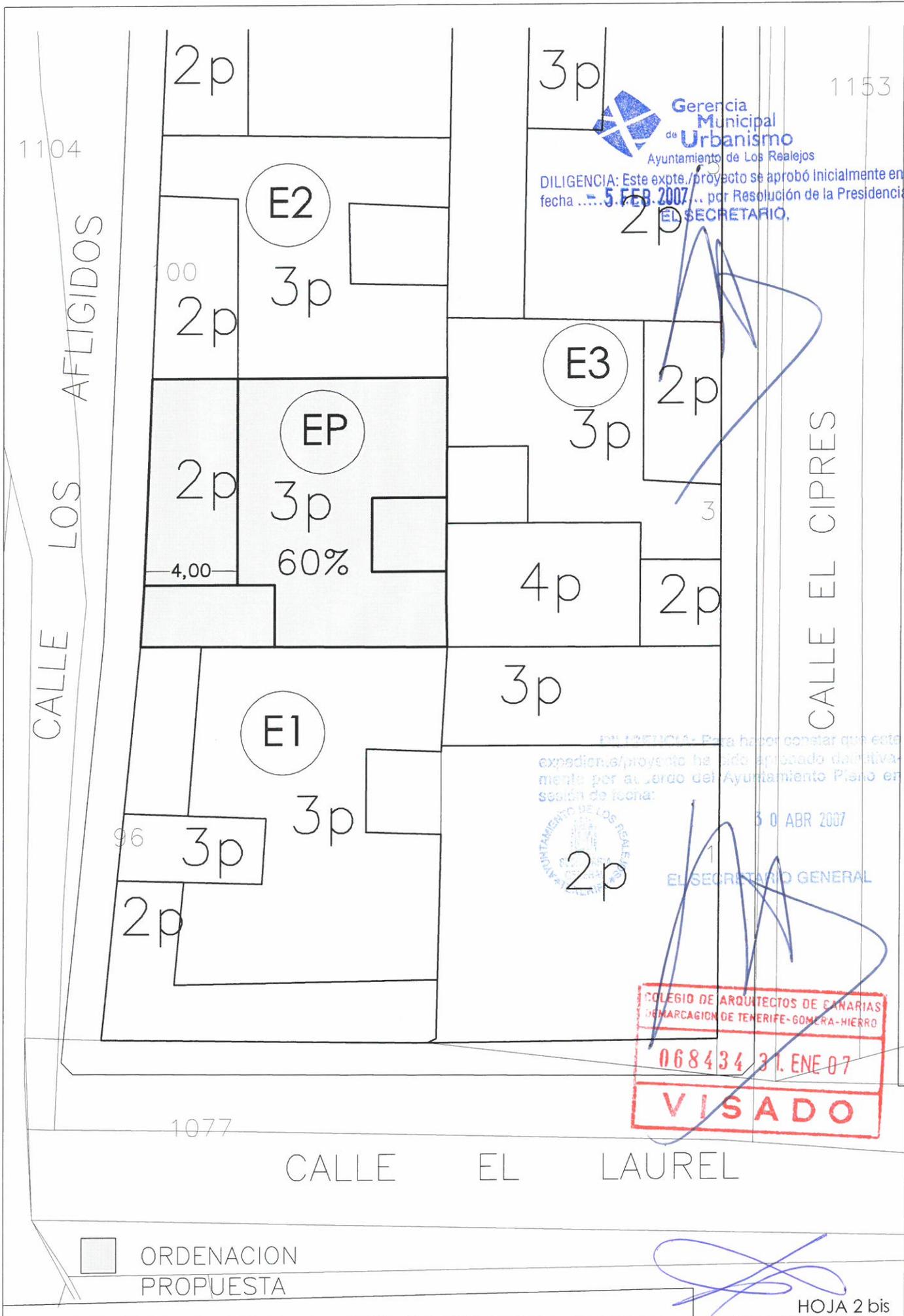
DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 5 FEB 2007 por Resolución de la Presidencia EL SECRETARIO,

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO
068434 31. ENE 07
VISADO

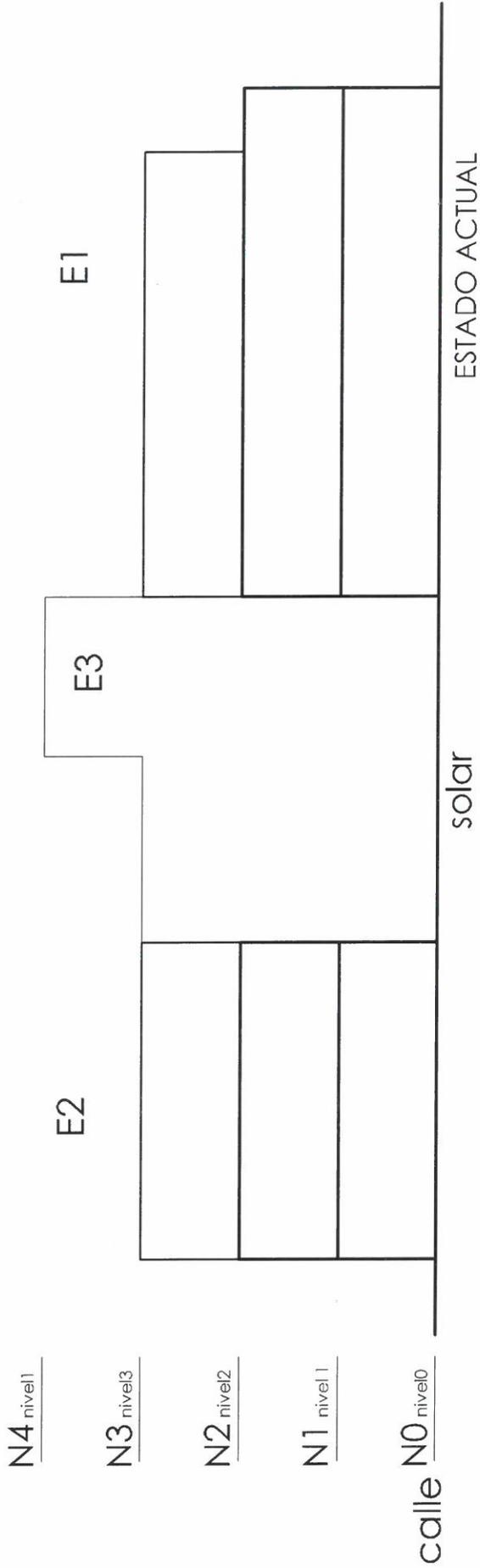
Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 30 ABR 2007

EL SECRETARIO GENERAL

ORDENACION PROPUESTA
291.33



ORDENACION
 PROPUESTA




Gerencia Municipal de Urbanismo
 Ayuntamiento de Los Realejos
 DILIGENCIA: Este expte./proyecto se aprobó inicialmente en fecha ... 5-FEB-2007... por Resolución de la Presidencia
 EL SECRETARIO,

N4 nivel1	E2				E1
N3 nivel3					
N2 nivel2					
N1 nivel1					
N0 nivel0					
calle					
N4 nivel1	E2				E1
N3 nivel3		15% Sobrecubierta			
N2 nivel2			2 plantas		
N1 nivel1				PGOU 2004	
N0 nivel0					
calle					

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:
 30 ABR 2007
 EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 DEMARCACION DE TENEFIE-GOMERA-HIERRO
 068434 31.ENE 07
VISADO

ORDENACION PORMENORIZADA
 PGOU LOS REALEJOS

HOJA 3
 LUIS GARCIA MESA - ARQUITECTO

N4 nivel1

N3 nivel3

N2 nivel2

N1 nivel1

N0 nivel0

calle Los Aligidos

E2

E3

solar

calle El Ciprés

ESTADO ACTUAL

N4 nivel1

N3 nivel3

N2 nivel2

N1 nivel1

N0 nivel0

calle Los Aligidos

EP

E3

15% Sobrecubierta

2 plantas

PGOU 2004

ORDENACION PORMENORIZADA
PGOU LOS REALEJOS

calle El Ciprés

Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Los Realejos
DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha ... 5.FEB.2007 ... por Resolución de la Presidencia
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: ... 27.ABR.2007 ...
EL SECRETARIO GENERAL



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO
068434 31.ENE.07
VISADO

[Handwritten signature]

N4 nivel1

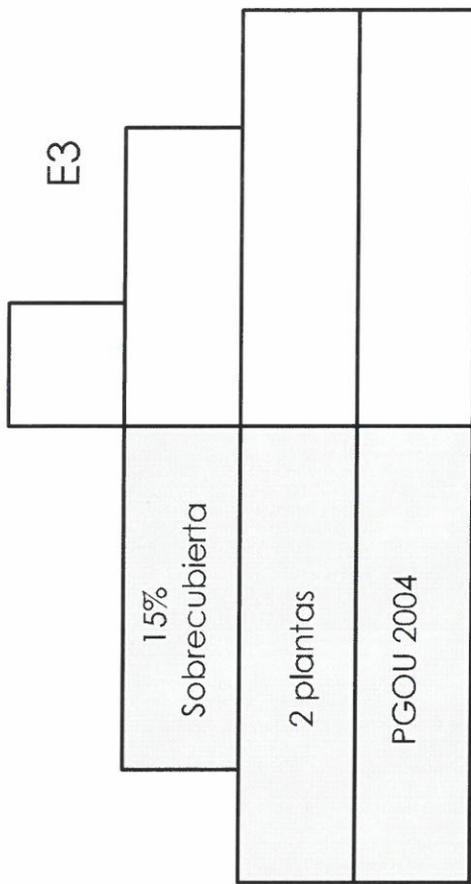
N3 nivel3

N2 nivel2

N1 nivel1

N0 nivel0

calle Los Aligidos



ANTIGUA EDIFICACION PROPUESTA

Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Los Realejos

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 5 FEB. 2007 por Resolución de la Presidencia EL SECRETARIO,

N4 nivel1

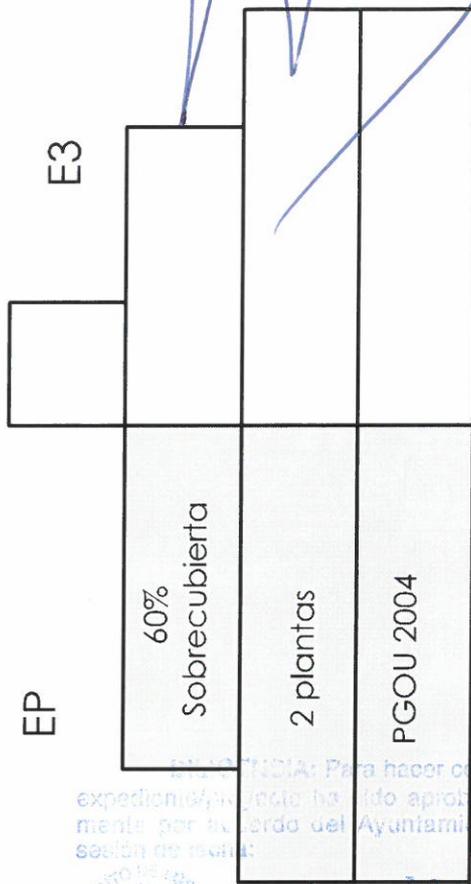
N3 nivel3

N2 nivel2

N1 nivel1

N0 nivel0

calle Los Aligidos



edificación propuesta(EP)

EDIFICACION PROPUESTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 5 0 ABR 2007

EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
CIRCUITO DE TENERIFE-GOMERA-HIERRA

068434 31. ENE 07

VISADO


Gerencia Municipal de Urbanismo
 Ayuntamiento de Los Realejos

DILIGENCIA: Este expte./proyecto se aprobó Inicialmente en fecha **5.FEB.2007** por Resolución de la Presidencia **EL SECRETARIO,**



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

Calle Los Afligidos 1



30 ABR 2007

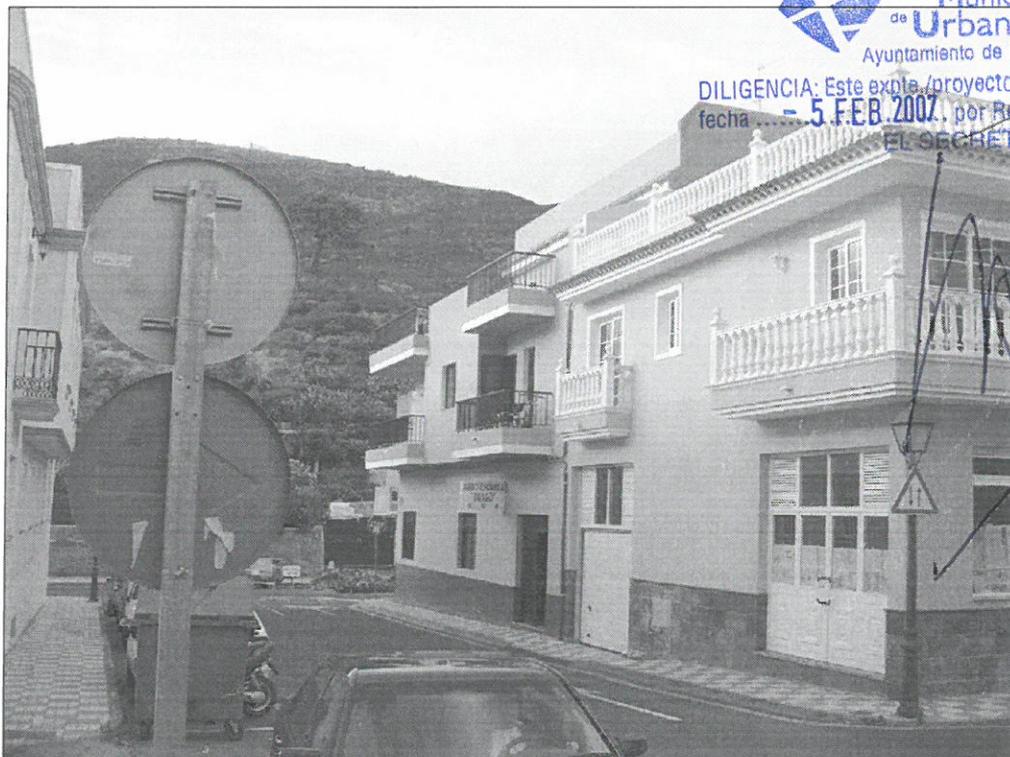
EL SECRETARIO GENERAL



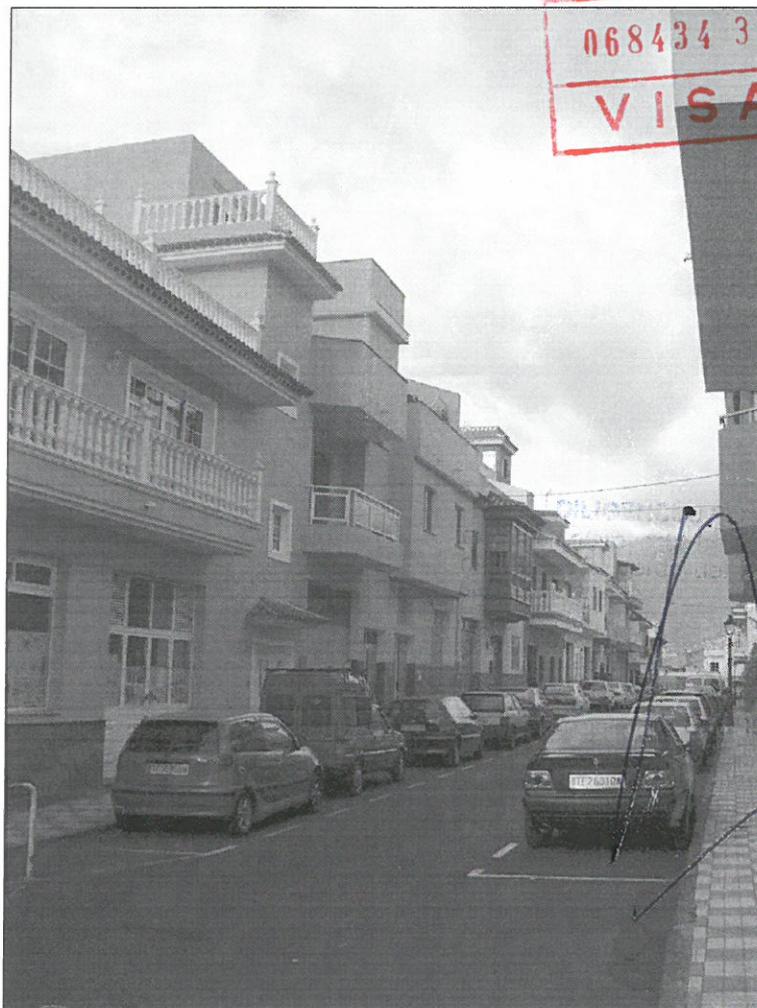
Calle Los Afligidos 2


Gerencia Municipal de Urbanismo
 Ayuntamiento de Los Realejos

DILIGENCIA: Este expte./proyecto se aprobó inicialmente en fecha **5 FEB. 2007** por Resolución de la Presidencia
 EL SECRETARIO,



Calle El Laurel
 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 DE MARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO
 068434 31 ENE 07
VISADO



hacer constar que este
 se aprobó definitivamente
 Ayuntamiento Pleno en

30 ABR 2007

SECRETARIO GENERAL

Calle El Ciprés

AXONOMETRIA 1

ESTUDIO DE DETALLE

HOJA 7

LUIS GARCIA MESA - ARQUITECTO



Gerencia Municipal de Urbanismo

Ayuntamiento de Los Realejos

DILIGENCIA: Este expte./proyecto se aprobó inicialmente en fecha ... 5 FEB 2007 por Resolución de la Presidencia EL SECRETARIO,

ORDENACION PROPUESTA

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEPARTAMENTO DE TENERIFE-60MERA-HIERRO
068434 31. ENE 07
VISADO

calle Los Artífidos

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

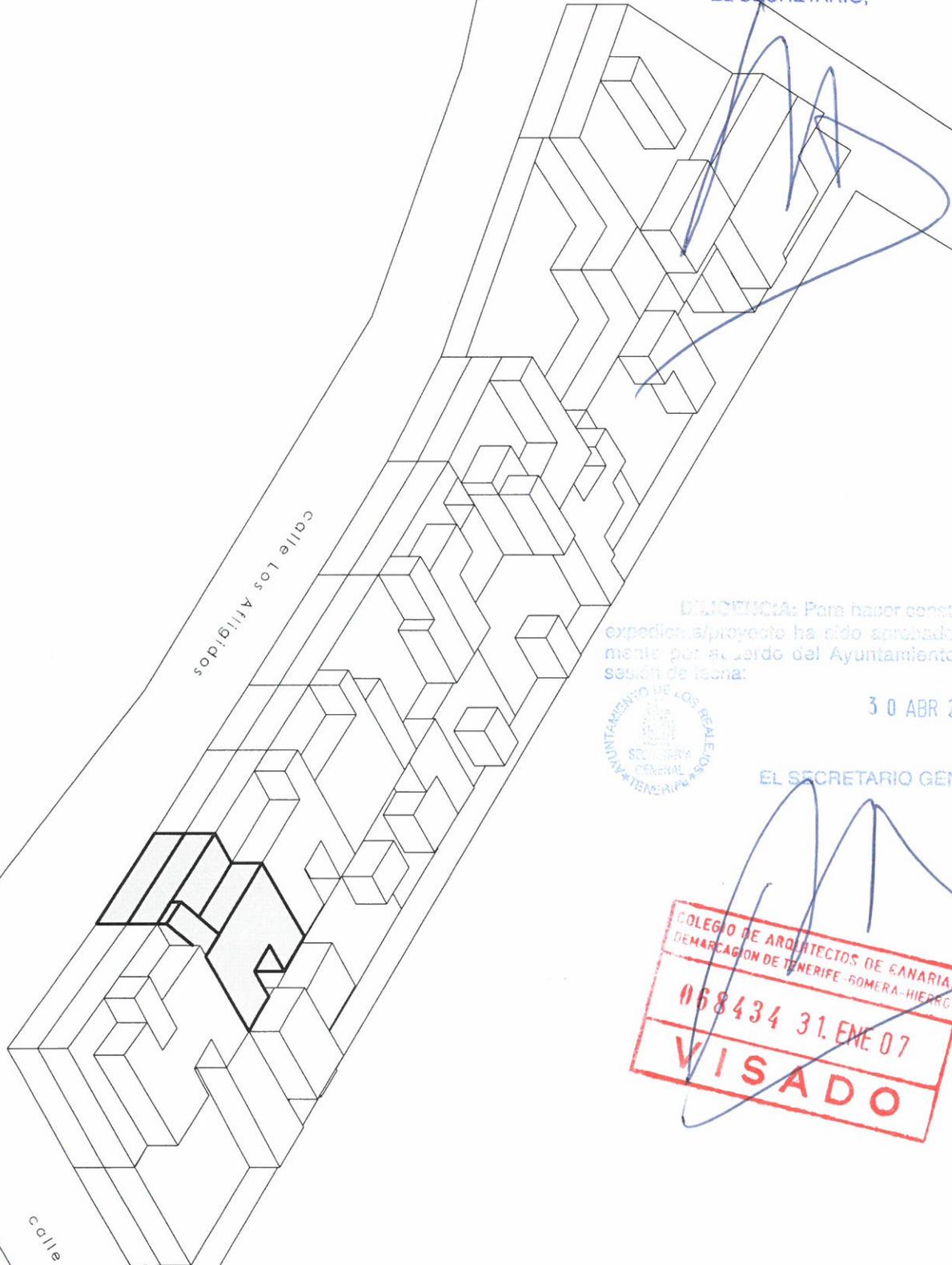
30 ABR 2007

EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE



DILIGENCIA: Este axonometría proyecto se aprobó inicialmente por fecha 5 FEB 2007 por Resolución de la Presidencia EL SECRETARIO,



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

30 ABR 2007



EL SECRETARIO GENERAL



AXONOMETRIA 2

LUIS GARCIA MESA - ARQUITECTO

HOJA 8

Calle El Laurel

Calle Los Atligidos

AXONOMETRIA 3

ESTUDIO DE DETALLE

HOJA 9
LUIS GARCIA MESA - ARQUITECTO



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha **5 FEB 2007** por Resolución de la Presidencia **EL SECRETARIO**.

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



30 ABR 2007

EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO
068434 31.ENE.07
VISADO

ORDENACION PROPUESTA

