

## V. Anuncios

### Otros anuncios

#### Administración Local

#### Ayuntamiento de Los Realejos (Tenerife)

**5401** *ANUNCIO de 30 de noviembre de 2021, relativo a la aprobación definitiva del proyecto de modificación del Estudio de Detalle de la manzana en calle La Alhóndiga por el que se define la ordenación de los volúmenes, alineaciones y rasantes de las edificaciones de dicha manzana en la que se encuentra el antiguo Colegio de San Agustín.*

Visto el expediente relativo a la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana sita en calle La Alhóndiga, nº 3, 5, 7, 9, 11 y 13, en la zona conocida como San Agustín, del término municipal de Los Realejos, redactado por el Arquitecto D. Damián León García, y teniendo en cuenta los siguientes hechos y consideraciones jurídicas:

1º.- Que mediante Resolución del Presidente del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, nº 2018/76, de fecha 26 de julio, se adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Proyecto del Estudio de Detalle, para la manzana de la calle La Alhóndiga nº 3, 5, 7, 9, 11 y 13 en esta localidad, redactado por la Arquitecta Noemí Tejera Mujica, colegiada 3083 del COAGC, y someter el expediente al trámite de información pública y audiencia a los interesados.

2º.- Que en el periodo de información pública se emiten, entre otros, informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2018 (fecha de registro de entrada 24.10.2018, nº de registro 2018/14843), que en la parte que aquí interesa propone lo siguiente: “Se propone instar al equipo redactor a desarrollar la regulación de la manzana en su totalidad, incluyendo determinaciones que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, afecten a las alineaciones, rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones retranqueos, accesibilidad, eficiencia energética, características estéticas y compositivas de todo el ámbito”.

3º.- Que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de abril de 2019, se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente, sin variación de la aprobación inicial, el Proyecto de Estudio de Detalle mediante el que se pretende definir la ordenación del volumen de las edificaciones de la Manzana calle La Alhóndiga nº 3, 5, 7, 9, 11 y 13, de esta localidad. El acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el BOC nº 118, de fecha 21 de junio de 2019, y el contenido íntegro en el BOP nº 77, de 26 de junio de 2019.

4º.- Que con fecha 5 de octubre de 2020, registro TGMU 2020/280, se presenta Proyecto de Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana calle La Alhóndiga nº 3, 5, 7, 9, 11 y 13, redactado por el Arquitecto D. Damián León García, colegiado del COATFE nº 3722, de fecha 30 de octubre de 2020.

Que el objeto de dicho modificado es redefinir la ordenación del volumen de las edificaciones abordando el estudio de la manzana al completo y dando respuesta por una parte, a la singularidad de la parcela en la que se encuentra el antiguo Colegio de San Agustín, así como al proyecto de instalaciones eléctricas y contra incendios y por otra parte a la medianera descubierta del edificio del nº 11 de la calle La Alhóndiga en las orientaciones Oeste y Este.

5º.- Que consta en el expediente informe técnico municipal favorable, de fecha 29 de abril de 2021, que en la parte que aquí interesa concluye lo siguientes: (1) La forma, dimensión y posición de los patios propuestos en las parcelas D y G que se reflejan en la documentación gráfica del Estudio de Detalle, tienen carácter de propuesta para el cumplimiento de no superar la edificabilidad máxima permitida, por lo que dichos parámetros pueden verse modificados en los preceptivos proyectos que las desarrollen. Estas modificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas finalmente asignadas en el Estudio de Detalle a cada una de las parcelas. (2) En la Memoria del Estudio de Detalle, se incluye la justificación del artículo 85 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, de que no se realizan los siguientes extremos: a) Modificar la clasificación y destino urbanístico del suelo. b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito. c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas. (3) Se informa favorablemente la propuesta del Estudio de Detalle, puesto que se ajusta a los parámetros urbanísticos recogidos en el planeamiento vigente en cuanto a la ordenación de los volúmenes, alineaciones y rasantes aplicables a la manzana de referencia y con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

6º.- Que mediante Resolución nº 2021/30, de fecha 8 de junio de 2021, del Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se dispuso en la parte que aquí interesa lo siguiente: (1) Aprobar inicialmente el Proyecto de Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana calle La Alhóndiga nº 3, 5, 7, 9, 11 y 13, redactado por el Arquitecto D. Damián León García, colegiado del COATFE nº 3722, de fecha 30 de octubre de 2020, por el que se define la ordenación de los volúmenes, alineaciones y rasantes, de las edificaciones de dicha manzana en la que se encuentra el antiguo Colegio de San Agustín. (2) La aprobación inicial conlleva la suspensión automática del otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito territorial del Estudio de Detalle, de conformidad con lo previsto en el artículo 99.1 en relación con el artículo 86.2 ambos del Reglamento de Planeamiento de Canarias, haciendo saber que los efectos de esta suspensión se extinguirán con la aprobación definitiva y en todo caso, por el transcurso del plazo de dos años desde la aprobación inicial. (3) Someter el expediente a trámite de información pública, mediante anuncios a insertar en el Boletín Oficial de la Provincia, Boletín Oficial de Canarias, en un periódico de los de mayor difusión en la provincia, en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, así como en la sede electrónica municipal, por plazo de un mes, a fin de que pueda ser examinado el mismo y formular alegaciones que, en su caso, se consideren oportunas.

7º.- Que de la Resolución nº 2021/30, de fecha 8 de junio de 2021, del Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se tomó conocimiento y se ratificó por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de junio de 2021.

8º.- Que consta en el expediente publicación del anuncio de la apertura del periodo de información pública, en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma nº 134, de 1 de julio

de 2021, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 84, de 14 de julio de 2021, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, desde el día 16 de junio al 16 de julio de 2021 y en el periódico El Día, de fecha 15 de octubre de 2021.

9º.- Que en este sentido, consta en el expediente administrativo de su razón, de forma simultánea, audiencia a los interesados, mediante la notificación individual a todos aquellos que constan como tal, así como, la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 101, de fecha 23 de agosto, y la publicación en el Boletín Oficial del Estado nº 202, de 17 de agosto de 2021, en los términos previstos en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, respecto de las notificaciones que no se han podido practicar.

10º.- Que consta acreditado en el expediente administrativo, la remisión del acuerdo de aprobación inicial de la modificación del Estudio de Detalle y la petición de informe a la entidad mercantil Simpromi, S.L., con fecha 24 de junio de 2021, al Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo de Tenerife y a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, ambos con fecha 22 de junio de 2021.

11º.- Que solo consta en el expediente administrativo, la remisión con fecha de registro de entrada 12 de octubre de 2021, nº de registro 2021/1058, informe del Área de Planificación del Territorio y Patrimonio Histórico y Turismo del Cabildo Insular de Tenerife en el que se concluye en la parte que aquí interesa lo siguiente: “desde el ámbito competencial sectorial del patrimonio cultural y conforme al informe técnico emitido por la Unidad Técnica de este Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico transcrito anteriormente, se informa favorable la modificación del estudio de detalle de la manzana situada en la calle La Alhóndiga 3, 5, 7, 9, 11 y 13 en el término municipal de Los Realejos, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos”.

A estos hechos, les son de aplicación las siguientes consideraciones jurídicas:

1º.- La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de los instrumentos de ordenación urbanística y en este sentido el artículo 134 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, configura a los Estudios de Detalles, como instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

2º.- Que de conformidad con lo previsto en el artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, (1) los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética (2) También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada. (3) En ningún caso, los estudios de detalle podrán: a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo. b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito. c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas. (4). Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

3º.- Que de conformidad con lo previsto en el artículo 147 del citado texto legal en concordancia con el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, en la parte que aquí interesa señala, que formulado el instrumento de planeamiento, se procederá a su aprobación inicial por el órgano competente de acuerdo con la legislación de régimen local, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales. Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables. En todo caso, la aprobación inicial no condicionará en modo alguno la resolución que se derive de la tramitación del procedimiento.

El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo fijado por la legislación ambiental o sectorial aplicable o, en su defecto, de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento. Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados.

La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica.

Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales. La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio.

4º.- Finalizado el plazo de información pública y de consulta institucional, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta institucional por plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

En el caso de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas o sitios históricos se requerirá informe favorable del cabildo insular correspondiente, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses a partir de su solicitud, transcurridos los cuales se entenderá que es favorable.

Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

5º.- En relación con la falta de emisión de informe por parte de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, solicitado con fecha 22 de junio de 2021, cabe señalar que de acuerdo con lo previsto en el artículo 80.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, los informes pueden ser meramente preceptivos o preceptivos y vinculantes.

Los informes preceptivos son aquellos que son exigidos por una disposición legal; salvo disposición expresa en contrario los informes no son vinculantes, pero la no solicitud de un informe preceptivo hace anulable el procedimiento. Los informes vinculantes son aquellos informes preceptivos cuyo carácter vinculante quede establecido por una disposición legal. De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, el informe preceptivo es aquel que necesariamente debe solicitarse de acuerdo con su normativa reguladora (STC 149/1991, de 4 de julio) y el informe vinculante aquel informe que convierte el acto administrativo en el que se integra en un acto complejo en el que concurren tantas voluntades administrativas como competencias.

A la vista de lo anterior podemos afirmar que el informe de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, se incluye en la categoría de informes preceptivos pero no vinculantes.

En este sentido, el artículo 79.1 de la LPAC dispone que, a efectos de la resolución del procedimiento, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos por las disposiciones legales, y los que se juzguen necesarios para resolver. El artículo 80.2 y 80.4 del mismo texto legal, señala que los informes serán emitidos a través de medios electrónicos y de acuerdo con los requisitos que señala el artículo 26 en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.

Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquel se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones. En último lugar señalar, sobre este particular, que el artículo 22.1.d) de la LPAC “El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender en los siguientes casos: cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.”

Abierto turno de intervenciones, no se produce ninguna en este punto.

Visto todo lo anterior, y el dictamen del Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo, en funciones de Comisión Informativa, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los miembros presentes, adopta el siguiente acuerdo:

**Primero.-** Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana calle La Alhóndiga nº 3, 5, 7, 9, 11 y 13, redactado por el Arquitecto D. Damián León García, colegiado del COATFE nº 3722, de fecha 30 de octubre de 2020, por el que se define la ordenación de los volúmenes, alineaciones y rasantes, de las edificaciones de dicha manzana en la que se encuentra el antiguo Colegio de San Agustín.

**Segundo.-** Publicar el texto íntegro del presente acuerdo, junto con la normativa del estudio de detalle, con expresión de los recursos que procedan, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

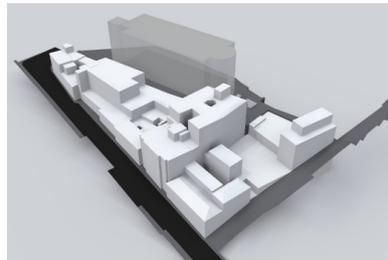
Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, produciéndose la entrada en vigor del Estudio de Detalle a los quince días hábiles de esta última publicación, al amparo de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

**Tercero.-** Remitir copia del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, completo, diligenciado, en formato digital y archivo electrónico abierto a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, a los efectos de solicitar su inscripción en el Registro de Planeamiento de Canarias y al Consejo Cartográfico de Canarias.

**Cuarto.-** Publicar la documentación completa del estudio de detalle aprobado definitivamente en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos, para general conocimiento, hasta al menos un año desde la publicación de su aprobación definitiva.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación-publicación del presente Acuerdo, sin perjuicio de que tratándose de una Administración Pública se opte por efectuar el requerimiento previo, en el plazo de dos meses, para que anule o revoque el acto; todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en los artículos 112.3 y 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 64.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Todo ello sin perjuicio de cualquiera otra acción o recurso que estimen oportuno interponer los interesados para la mejor defensa de sus derechos e intereses.

Los Realejos, a 30 de noviembre de 2021.- El Alcalde, Manuel Domínguez González.



## **MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE**

**Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13**

Término municipal de **Los Realejos**

Encargo: **Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos**

Arquitecto **Damián León García**, colegiado nº 3722 del COATFE

Fecha: **Abril, 2021**



Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

**ÍNDICE DE DOCUMENTOS**

Documento 1. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- 1.1. Agentes
- 1.2. Justificación de la conveniencia de la formulación del Estudio de Detalle y su finalidad
  - 1.2.1. Antecedentes
  - 1.2.2. Objeto del encargo
  - 1.2.3. Justificación de su redacción
  - 1.2.4. Alcance del Estudio
- 1.3. Información previa
  - 1.3.1. Análisis de la manzana de estudio
  - 1.3.2. Análisis de la parcela del antiguo Colegio San Agustín.  
Antecedentes
  - 1.3.3. Régimen jurídico
  - 1.3.4. Exclusión del procedimiento de evaluación ambiental

**2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- 2.1. Descripción de la propuesta de ordenación y su adecuación a las determinaciones del PGO
  - 2.1.1. Condiciones urbanísticas de la manzana
  - 2.1.2. Ordenación vigente según normativa
  - 2.1.3. Propuesta de ordenación
  - 2.1.4. Ordenación propuesta según Estudio de Detalle
- 2.2. Estudio comparativo de aprovechamientos
  - 2.2.1. Cuadro comparativo entre las determinaciones del PGO y la propuesta del Estudio de Detalle
  - 2.2.2. Cuadro comparativo entre la propuesta del Estudio de Detalle y las condiciones específicas de la Parcela F (antiguo Colegio San Agustín)
  - 2.2.3. Conclusiones
- 2.3. Normativa urbanística de aplicación y justificación de su cumplimiento.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

**3. ANEXOS**

- 3.1. Fotografías de fachada
- 3.2. Fichas de datos catastrales

Documento 2. **PLANOS**

**1. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- 1.1. Situación y Emplazamiento
- 1.2. P.G.O. Los Realejos. Clasificación del suelo
- 1.3. P.G.O. Los Realejos. Calificación del suelo
- 1.4. Estado actual de la manzana

**2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 2.1. Ordenación propuesta de la manzana según Estudio de Detalle
- 2.2. Justificación de Parámetros Urbanísticos de la Parcela 'F'
- 2.3. Justificación de Parámetros Urbanísticos de la Parcela 'G'
- 2.4. Justificación de Parámetros Urbanísticos de la Parcela 'D'

Los Realejos, abril de 2021

Fdo.:

DAMIÁN LEÓN GARCÍA

colegiado 3722

Colegio Oficial de Arquitectos de Tenerife, La Gomera y El Hierro



Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

**1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**1.1 AGENTES**

PROMOTOR:

El presente trabajo lo encarga el Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos, con C.I.F. B08303836, domicilio en Avda. de Canarias, nº 6, C.P: 38410 Término municipal de Los Realejos, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

REDACTOR:

El autor de la Modificación del Estudio de Detalle es **Damián León García, colegiado nº 3722 del COATFE**, con domicilio profesional en la Calle Cruz Verde, nº 2, C.P: 38410, en el Término Municipal de Los Realejos, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### **Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

## **1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y SU FINALIDAD**

### **1.2.1 Antecedentes**

El presente documento constituye la Modificación del Estudio de Detalle redactado por parte de la arquitecta Dña. Noemí Tejera Mújica, colegiada nº 3083 del COAGC, con fecha 27 de junio de 2018, mediante el que se define la ordenación del volumen de las edificaciones de la manzana en calle La Alhóndiga, números 3, 5, 7, 9, 11 y 13, en la que se encuentra el antiguo colegio San Agustín. El estudio abarca toda la manzana y en particular se estudia la parcela municipal.

### **1.2.2 Objeto del encargo**

La finalidad del presente documento responde a la modificación, a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos, del mencionado Estudio de Detalle con el objeto de definir la ordenación del volumen de las edificaciones de la **manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13**, abordando el estudio de la manzana al completo, dando además, con ello, respuesta a la singularidad de la parcela en la que se encuentra el antiguo Colegio San Agustín (nº 13) y su edificación, con el fin de la adaptación de ésta a la propuesta desarrollada en el *Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II)*, así como proyecto de *Instalaciones eléctricas y contra incendios*.

### **1.2.3 Justificación de su redacción**

Las *Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Los Realejos* (adaptación básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al Decreto Legislativo 1/2000) recogen en el *Artículo 28.- Altura reguladora máxima de la edificación*, en su párrafo séptimo, lo siguiente:

*“En manzanas, en las que como consecuencia de la aplicación del planeamiento 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 máxima 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 regularización 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*

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13

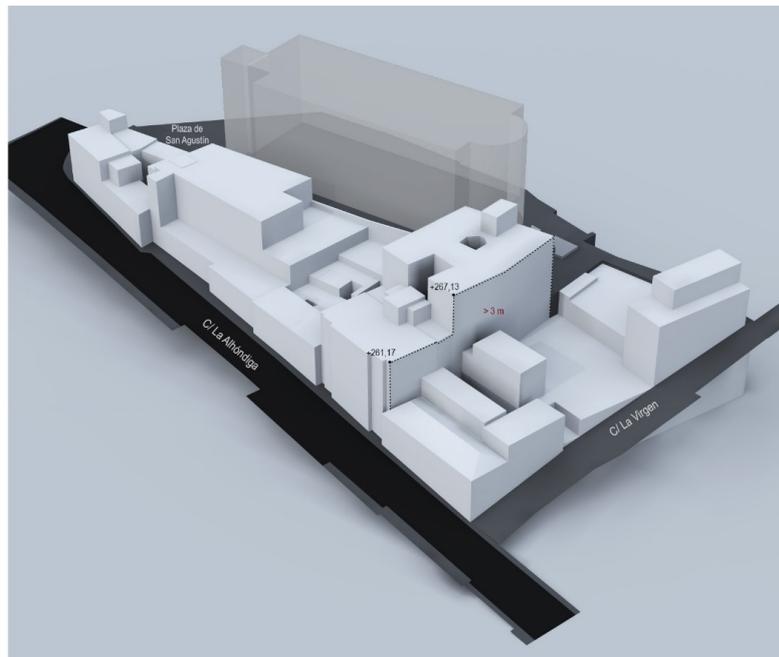
Los Realejos

### **Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

*abarque la totalidad de la manzana afectada, sin poderse alterar la densidad edificatoria o de viviendas inicialmente asignada.*

Dada la posibilidad que ofrece el Artículo 28 de las Normas Urbanísticas del PGO de Los Realejos en su redacción citada anteriormente, para desarrollar una planta adicional en la futura edificación, con el fin de alcanzar la cota de la edificación actual así como subsanar los defectos estéticos derivados de la existencia de medianerías de gran altura en su lindero norte, y cumpliendo todos los condicionantes expresados en dicho artículo, se considera justificado la redacción del presente Estudio de Detalle, en los términos que se han expuesto y cuyos parámetros específicos quedarán justificados en apartados sucesivos.

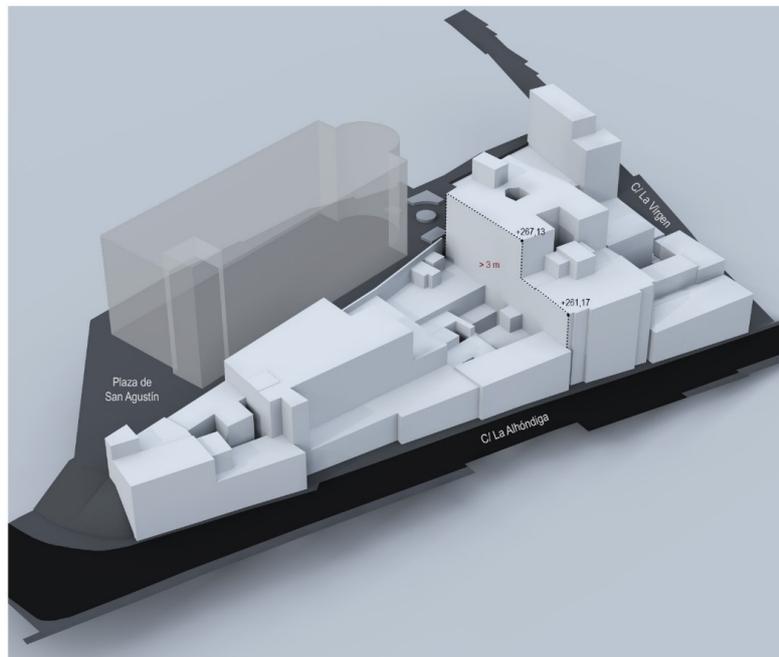


*Axonometría volumétrica de Estado Actual. Medianera al descubierto superior a 3 metros de altura (SUR)*

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### **Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021



*Axonometría volumétrica de Estado Actual. Medianera al descubierto superior a 3 metros de altura (NORTE)*

#### **1.2.4 Alcance del Estudio**

El presente Estudio de Detalle tiene que ver con la aplicación de un supuesto que contempla la normativa urbanística municipal –tal y como queda descrito en el apartado anterior–, con el fin de corregir el desarrollo vertical de aquellas edificaciones que se sitúan en las parcelas de la manzana de estudio y que cumplan con los requisitos normativos previstos.

De este modo, tras el estudio de todas las parcelas que componen la manzana, se observa que las condiciones recogidas en el artículo 28 citado, son de aplicación en las parcelas denominadas D, F (antiguo Colegio San Agustín) y G, todas afectadas por lindar con la edificación de gran volumen de la parcela E, que deja sus medianeras norte y sur expuestas.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

Salvo las mencionadas, se concluye que el resto de parcelas de la manzana no se consideran sujetas a cambios de forma y/o volumen, por no cumplirse las condiciones que pudieran serles de aplicación según lo expuesto.

Todo lo anterior se recoge, a modo de resumen, en el siguiente gráfico y la siguiente tabla:



Denominación de parcelas de la manzana

Parcelas que les es de aplicación las condiciones del art. 28

PARCELA	REF. CATASTRAL	USO	TIPOLOGÍA	ALTURA MÁX.	SUPERFICIE (s/ catastro)	CUMPLE CONDICIONES
A	4713301CS4441S	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	237 m <sup>2</sup>	NO
B	4713302CS4441S	Equipamiento	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	506 m <sup>2</sup>	NO
C	4713303CS4441S	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	210 m <sup>2</sup>	NO
D	4713304CS4441S	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	191 m <sup>2</sup>	SI
E	4713305CS4441S	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	422 m <sup>2</sup>	NO
F	4713307CS4441S	Equipamiento	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	368 m <sup>2</sup>	SI
G	4713306CS4441S	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	538 m <sup>2</sup>	SI

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### **Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

#### **1.3 INFORMACIÓN PREVIA**

##### **1.3.1 Análisis de la manzana de estudio**

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle tiene forma triangular y se localiza entre la **calle de La Virgen** en su lateral Sur, la **calle La Alhóndiga** en su lateral Oeste y la **plaza de San Agustín**, en sus laterales Norte y Este. La manzana tiene una superficie aproximada de **2.438,74 m<sup>2</sup>** y las dimensiones de su perímetro aproximado son: lateral Sur: 47,21 ml; lateral Oeste: 96,56 ml; lateral Norte: 7,42 ml; lateral Este: 116,33 ml.



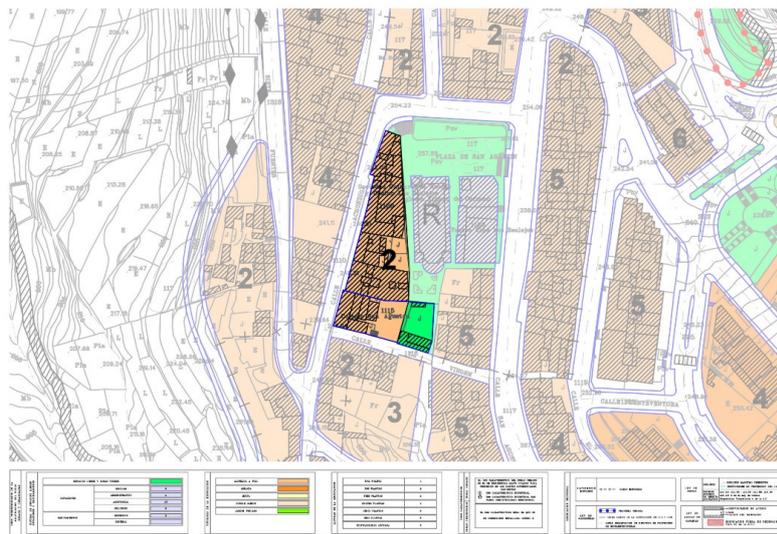
*Imagen aérea. Ámbito de Estudio*

Está clasificada en **Suelo Urbano Consolidado con Tipología Edificatoria Alineada a Vial 2 plantas** según la vigente *Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Los Realejos* (en adelante P.G.O.) al *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado definitivamente y de forma parcial en sesión del 5 de Abril de 2004 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias publicado en el B.O.C. nº 198 de 13 de octubre de 2004.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### Modificación de Estudio de Detalle

Abril, 2021



Plano de Ordenación. Calificación del suelo

Además, la manzana se encuentra incluida en el ámbito de la declaración de *Bien de Interés Cultural*, con categoría de Monumento "La Iglesia del Carmen y Plaza de San Agustín y los bienes muebles vinculados a la misma", declarado por Decreto 90/2008, de 6 de mayo, publicado en el BOC nº097 del jueves 15 de mayo de 2008.

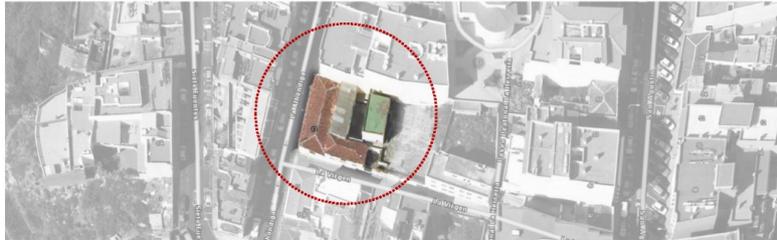
#### 1.3.2 Análisis de la parcela del Antiguo Colegio San Agustín. Antecedentes

La parcela del antiguo **Colegio San Agustín** conforma la esquina suroeste de la manzana de estudio, entre el nº 13 de la calle La Alhóndiga y la calle La Virgen, en el núcleo urbano de San Agustín, en Los Realejos. Ambas calles se constituyen con cierta pendiente aunque la primera es menor que la segunda, 3,85% y 23% respectivamente.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021



Ortofoto

Tiene forma rectangular y referencia catastral **4713307CS4441S**. Sus linderos son, con orientación Norte, edificio medianero de vivienda colectiva cuya referencia catastral es: **4713305CS4441S**. Hacia el sur se encuentra la **calle La Virgen** mientras que hacia el Este colinda con la parcela del antiguo patio del Colegio San Agustín. Por último hacia el Oeste colinda con la **calle la Alhóndiga**, entrada principal del inmueble.

La parcela tiene una **superficie de 369,62 m<sup>2</sup>**.

Las dimensiones de su perímetro, siempre de líneas quebradas, son: fachada principal 18,74 ml; lindero Sur : 22,30 ml; lindero Norte: 18,14 ml; lindero Oeste: 18,14 ml.

Dicha parcela está clasificada en **Suelo Urbano Consolidado con Tipología Edificatoria Alineada a Vial 2 plantas** según la vigente *Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Los Realejos* (en adelante P.G.O.) al *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado definitivamente y de forma parcial en sesión del 5 de Abril de 2004 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias publicado en el B.O.C. nº 198 de 13 de octubre de 2004.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021



Alineaciones y Rasantes

En sesión plenaria de carácter extraordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2013, se tomó el acuerdo por mayoría absoluta, de la aprobación inicial de la *Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Los Realejos, al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y a las *Directrices de Ordenación General y Turismo*, aprobado por Ley 19/2003, de 14 de Abril, en adelante AI RPGO'13. Y que por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de junio de 2017, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, así como en el artículo 8 del *Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias*, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, adoptó el acuerdo de aprobar nuevamente el *Documento de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Los Realejos, al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a las *Directrices de Ordenación General y Turismo de Canarias*, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, que incorpora las modificaciones introducidas tras el trámite de información pública y consulta a las Administraciones, junto al expediente administrativo.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### **Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

La parcela de referencia en la que se ubican el antiguo Colegio San Agustín en el documento de la nueva aprobación inicial de la Revisión del P.G.O. se clasifica en **Suelo Urbano Consolidado Equipamiento Privado 13 (EQp13)** es incluido en el ámbito de la declaración de *Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento "La Iglesia del Carmen y Plaza de San Agustín y los bienes muebles vinculados a la misma"* y su entorno.



*Imagen aérea*

La rehabilitación del Antiguo Colegio San Agustín, situado en la parcela que hace esquina con las calles La Alhóndiga y La Virgen en el núcleo de San Agustín (se define a continuación), será desarrollada de acuerdo al proyecto técnico denominado "*Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II)*", así como *proyecto de Instalaciones eléctricas y contraincendios*" encargado por el Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos al mismo equipo redactor de este Estudio de Detalle a través de la licitación del contrato de servicios nº 2016/SER07 y con la finalidad de convertir el inmueble objeto de ese trabajo en *Sede de la Sociedad Musical la Filarmónica de Los Realejos* y su academia musical, así como otros usos compatibles en escenarios futuros.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### **Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

En el momento de la redacción del Estudio de Detalle, dicho proyecto ha sido entregado conforme a los plazos establecidos en el mencionado contrato y dispone de informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico con fecha 02 de octubre de 2017.

#### **1.3.3 Régimen jurídico**

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado ajustándose a lo recogido en artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que describe lo siguiente:

*Artículo 150. Estudios de detalle.*

*1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.*

*2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

*3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:*

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.*
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.*

*4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.*



Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13

Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

**1.3.4 Exclusión del procedimiento de evaluación ambiental**

Según lo recogido en el punto 4 del artículo 150 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, cuya redacción se recoge en el epígrafe anterior, los Estudios de Detalle quedan excluidos del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

Los Realejos, abril de 2021

Fdo.:

DAMIÁN LEÓN GARCÍA

colegiado 3722

Colegio Oficial de Arquitectos de Tenerife, La Gomera y El Hierro

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### **Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

## **2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PGO**

#### **2.1.1 Condiciones urbanísticas de la manzana**

De acuerdo al *Plan General de Ordenación de Los Realejos* vigente, el área incluida en el presente Estudio de Detalle tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

Clase de suelo:	<i>Urbano Consolidado</i>
Tipología edificatoria:	<i>Edificación ordenada según Alineación a Vial</i>
Altura máxima:	<i>Dos plantas y 7,00 metros a borde inferior de último forjado</i>
Retranqueo:	<i>0 m (alineada a vial)</i>
Edificabilidad:	<i>S<sub>parcela</sub> x 2 plantas</i>
Ocupación:	<i>100 %</i>

#### **2.1.2 Ordenación vigente según normativa**

*Condiciones urbanísticas de la manzana. Estudio pormenorizado:*

PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	ALTURA MÁX.	SUPERFICIE (s/ catastro)	EDIFICABILIDAD (estimada s/ sup. catastro)
A	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	237 m <sup>2</sup>	474 m <sup>2</sup>
B	Equipamiento	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	506 m <sup>2</sup>	1012 m <sup>2</sup>
C	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	210 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
D	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	191 m <sup>2</sup>	382 m <sup>2</sup>
E	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	422 m <sup>2</sup>	844 m <sup>2</sup>
F	Equipamiento	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	368 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>
G	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m.	538 m <sup>2</sup> (212 m <sup>2</sup> edificable)	424 m <sup>2</sup>

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021



**2.1.3 Propuesta de ordenación**

La nueva propuesta tiene por objeto la ordenación de volúmenes de la manzana de estudio con el fin de posibilitar la integración de una futura edificación en la parcela del antiguo Colegio San Agustín (señalada en el esquema anterior, y en adelante, como 'F') –de acuerdo al *Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II)*, así como *proyecto de Instalaciones eléctricas y contra incendios* redactado– respecto a las condiciones de *grandes medianerías* de sus edificaciones contiguas según lo recogido en el Artículo 28 de las Normas Urbanísticas del PGO de los Realejos, ya citado. Se mantienen inalteradas las condiciones urbanísticas anteriormente reseñadas en cuanto a aprovechamiento urbanístico se refiere, tal y como queda reflejado en el cuadro comparativo del apartado que sigue y la documentación gráfica anexa.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

**2.1.4 Ordenación propuesta según Estudio de Detalle**

Condiciones urbanísticas de la manzana. Estudio pormenorizado:

PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	ALTURA MÁX.	SUPERFICIE (s/ catastro)	EDIFICABILIDAD (estimada s/ sup. catastro)	60% SUP. PARCELA EDIFICABLE (máx.)	SUPERFICIE PLANTA ÁTICO	SUP. EDIFIC. COMPUTABLE TOTAL (descontando sup. patios)
A	Residencial *	Alineada a vial *	2 plantas / 7,00 m *	237 m <sup>2</sup> *	474 m <sup>2</sup> *	-	-	-
B	Equipamiento *	Alineada a vial *	2 plantas / 7,00 m *	506 m <sup>2</sup> *	1012 m <sup>2</sup> *	-	-	-
C	Residencial *	Alineada a vial *	2 plantas / 7,00 m *	210 m <sup>2</sup> *	420 m <sup>2</sup> *	-	-	-
D	Residencial	Alineada a vial *	2 plantas + p. ático	191 m <sup>2</sup>	382 m <sup>2</sup>	114,60 m <sup>2</sup>	54,00 m <sup>2</sup> = 28,3%	382 m <sup>2</sup> *
E	Residencial *	Alineada a vial *	2 plantas / 7,00 m *	422 m <sup>2</sup> *	844 m <sup>2</sup> *	-	-	-
F	Equipamiento	Alineada a vial *	2 plantas + p. ático	368 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>	220,80 m <sup>2</sup>	73,75 m <sup>2</sup> = 20,0%**	663,53 m <sup>2</sup> *
G	Residencial	Alineada a vial *	2 plantas + p. ático	538 m <sup>2</sup> (212 m <sup>2</sup> edificable)	424 m <sup>2</sup>	127,20 m <sup>2</sup>	28,00 m <sup>2</sup> = 13,2%	424 m <sup>2</sup> *

\* Este parámetro no se ve modificado por el presente Estudio de Detalle con respecto a la ordenación vigente s. Normativa  
\*\* Según 'Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II), así como proyecto de Instalaciones eléctricas y contraincendios'



Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13

Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

*Justificación de las condiciones urbanísticas específicas de las parcelas afectadas:*

PARCELA	SUPERFICIE (s/ catastro)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA = SUPERFICIE x 2 (estimada s/ sup. catastro) (a)	SUPERFICIE PATIOS* (b)	SUPERFICIE EDIFICADA COMPUTABLE (c)	SUPERFICIE PLANTA ÁTICO (d)	SUP. EDIFIC. COMPUTABLE TOTAL (c+d)
D	191 m <sup>2</sup>	382 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>	54,00 m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup> = (a)
F	368 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>			73,75 m <sup>2</sup>	663,53 m <sup>2</sup> ** < (a)
G	538 m <sup>2</sup> (212 m <sup>2</sup> edificable)	424 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	28,00 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup> = (a)
<b>TOTAL</b>	771 m <sup>2</sup>	1.542 m <sup>2</sup>				1.465,53 m <sup>2</sup> < (a)

\*\* Según 'Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase I)', así como proyecto de Instalaciones eléctricas y contraincendios'

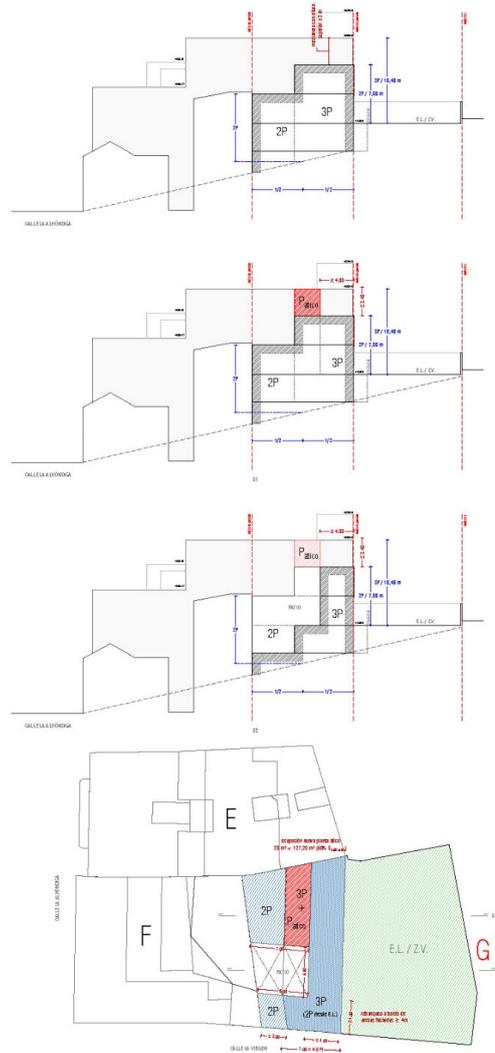
(\*) La forma, dimensión y posición de los patios propuestos en las parcelas 'D' y 'G' en el presente documento y que se reflejan en la documentación gráfica que se acompaña, tiene carácter propositivo con lo que dichos parámetros pueden verse modificados en los preceptivos proyectos que las desarrollen. Estas modificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas finalmente asignadas en este Estudio de Detalle a cada una de las parcelas.



Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

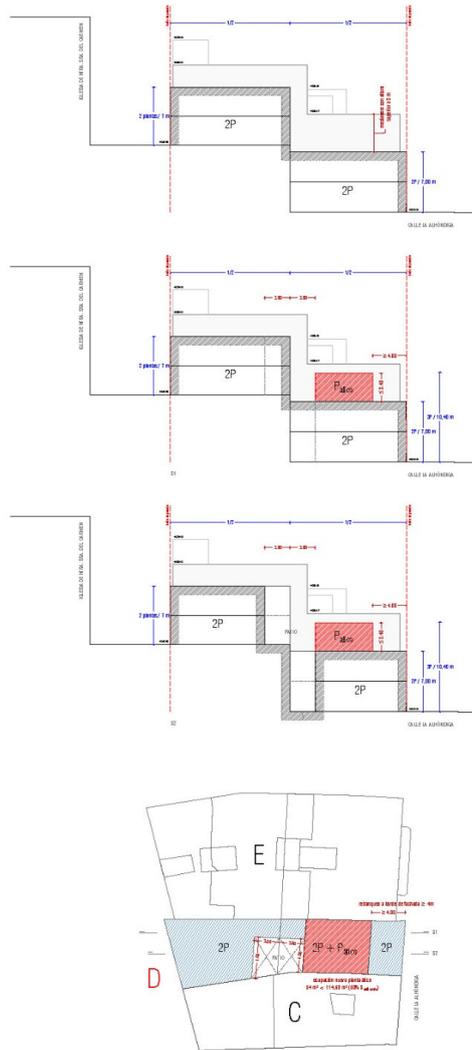


Justificación de Parámetros Urbanísticos de la Parcela 'G'

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021



Justificación de Parámetros Urbanísticos de la Parcela 'D'

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### Modificación de Estudio de Detalle

Abril, 2021

## 2.2 ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS

### 2.2.1 Cuadro comparativo entre las determinaciones del PGO y la propuesta del Estudio de Detalle

Condiciones de la edificación:

	NORMATIVA PGO	ESTUDIO DE DETALLE	
		PARCELA A, B, C, E	PARCELA D, F, G
Tipología Edificatoria	<i>Alineada a vial</i>	<i>Alineada a vial</i>	<i>Alineada a vial</i>
Altura reguladora máxima	<i>2 plantas / 7,00 m</i>	<i>2 plantas / 7,00 m</i>	<i>2 plantas + planta ático *</i>
Retranqueo	<i>0 m</i>	<i>0 m</i>	<i>0 m</i>
Edificabilidad	<i>S<sub>parcela edificable</sub> x 2 plantas</i>	<i>S<sub>parcela edificable</sub> x 2 plantas</i>	<i>S<sub>parcela edificable</sub> x 2 plantas</i>
Ocupación	<i>100 % S<sub>parcela edificable</sub></i>	<i>100 % S<sub>parcela edificable</sub></i>	<i>100 % S<sub>parcela edificable</sub></i>

\* En parcela 'G': 2 plantas desde E.L. / 3 plantas desde C/La Virgen, según art. 28.8 de las Normas Urbanística del PGO

### 2.2.2 Cuadro comparativo entre la propuesta del Estudio de Detalle y las condiciones específicas de la Parcela F (antiguo Colegio San Agustín)

Condiciones de la edificación:

	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA F (antiguo Colegio San Agustín)
Uso característico	<i>Equipamiento</i>	<i>Equipamiento</i>
Tipología Edificatoria	<i>Alineada a vial</i>	<i>Alineada a vial</i>
Altura reguladora máxima	<i>2 plantas + planta ático</i>	<i>2 plantas + planta ático</i>
Retranqueo	<i>0 m</i>	<i>0 m</i>
Edificabilidad	<i>S<sub>parcela</sub> x 2 plantas</i>	<i>663,53 m<sup>2</sup> &lt; 739,24 m<sup>2</sup> (edif. máx.) *</i>
Ocupación	<i>100 % S<sub>parcela edificable</sub></i>	<i>323,13 m<sup>2</sup> &lt; 369,62 m<sup>2</sup> (ocup. máx.) *</i>

\* Según 'Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II), así como proyecto de Instalaciones eléctricas y contraincendios'

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

***Modificación de Estudio de Detalle***

Abril, 2021

**2.2.3 Conclusiones**

Comparados los datos resultantes de la propuesta de ordenación con los establecidos por el Plan General de Ordenación y a su vez los de aquella con los de las parcelas D, F y G, y cumpliendo con las estipulaciones contenidas en el Artículo 28 de las Normas Urbanísticas del PGO según queda desarrollado en el presente Estudio y recogido en la documentación gráfica anexa puede afirmarse, como conclusión, que se ajustan al objeto del encargo, manteniendo inalteradas las condiciones de aprovechamiento de la manzana en general y de las parcelas afectadas en particular.

Por la documentación que integra el presente Estudio de Detalle, puede comprobarse que se han desarrollado y dado cumplimiento a los objetivos previstos, según la aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Los Realejos y del propio PGO.

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13

Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

**2.3 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO**

- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Los Realejos al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*
- *Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Los Realejos (adaptación básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al Decreto Legislativo 1/2000).*

Los Realejos, abril de 2021

Fdo.:

DAMIÁN LEÓN GARCÍA

colegiado 3722

Colegio Oficial de Arquitectos de Tenerife, La Gomera y El Hierro

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

**3. ANEXOS**

**3.1 FOTOGRAFÍAS DE FACHADA**



Parcela 'A'



Parcela 'B'

Manzana en C/ La Alhóndiga n<sup>o</sup>s 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021



Parcela 'C'



Parcela 'D'

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021



Parcela 'E'



Parcela 'F'

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### Modificación de Estudio de Detalle

Abril, 2021



Parcela 'G'

### 3.2 FICHAS DE DATOS CATASTRALES

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4713301CS4441S0001XM

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIDAD: CL ALHONDIGA LA 3  
38410 LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)

USO DESTINADO: Residencial  
REGLAMENTO: 1908

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000  
NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN: 343

**PARCELA CATASTRAL**

PARCELA: CL ALHONDIGA LA 3  
LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)

SUPERFICIE REGISTRADA: 343  
SUPERFICIE ÚTIL: 237  
Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Denominación	Plantas	Puerta	Puerta	Repartido m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	228
VIVIENDA	1	01	01	86
ALMACEN	1	00	00	19
ALMACEN	1	02	01	7

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

Martes, 18 de Febrero de 2020

Parcela 'A'

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### Modificación de Estudio de Detalle

Abril, 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 4713302CS4441S0001IM					
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>					
LOCALIZACIÓN:	CL ALHONDIGA LA 5				
	38410 LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)				
USO DESTINADO:	Ocio/Hostelería	REGLAMENTO:			
		1950			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):			
		1.149			
<b>PARCELA CATASTRAL</b>					
PARCELA:	CL ALHONDIGA LA 5				
	LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):	1.149	SUPERFICIE DE OBRAS (m <sup>2</sup> ):	506	Parcela construida sin división horizontal	
<b>CONSTRUCCIÓN</b>					
Denominación	Estructura	Puerta	Puerta	Superficie (m <sup>2</sup> )	
HOTELERO	1	00	01	479	
HOTELERO	1	01	01	290	
HOTELERO	1	02	01	249	
ALMACÉN	1	-1	01	75	

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Parcela 'B'

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 4713303CS4441S0001JM					
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>					
LOCALIZACIÓN:	CL ALHONDIGA LA 7				
	38410 LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)				
USO DESTINADO:	Residencial	REGLAMENTO:			
		1957			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):			
		246			
<b>PARCELA CATASTRAL</b>					
PARCELA:	CL ALHONDIGA LA 7				
	LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):	246	SUPERFICIE DE OBRAS (m <sup>2</sup> ):	210	Parcela construida sin división horizontal	
<b>CONSTRUCCIÓN</b>					
Denominación	Estructura	Puerta	Puerta	Superficie (m <sup>2</sup> )	
APARCAMIENTO	1	00	01	45	
VIVIENDA	1	00	02	78	
VIVIENDA	1	01	01	123	

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Parcela 'C'

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### Modificación de Estudio de Detalle

Abril, 2021

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4713304CS4441S0001EM

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIDAD: CL ALHONDIGA LA 9  
38410 LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)

USO DESTINADO: Residencial (SOLUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN: 1974)

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 (SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.: 208)

**PARCELA CATASTRAL**

STRADA: CL ALHONDIGA LA 9  
LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.: 208 (SUPERFICIE CONSTRUIDA PARCIAL INT.: 191) (SOLUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN: Parcela construida sin división horizontal)

**CONSTRUCCIÓN**

Detalle	Escala	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	1	00	01	38
VIVIENDA	1	00	02	66
VIVIENDA	1	01	01	104

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

344.600 Coordenada U.T.M. Huso 28 WGS84  
344.600 Límite de Manzana  
344.600 Límite de Parcela  
344.600 Límite de Construcción  
344.600 Muebles y otros  
344.600 Límite zona verde  
344.600 Hidrografía

Martes, 18 de Febrero de 2020

Parcela 'D'

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4713305CS4441S0009BI

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIDAD: BO SAN AGUSTIN Es-1 Pl-03 Pl-03  
38416 LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)

USO DESTINADO: Residencial (SOLUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN: 1980)

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 4,930000 (SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.: 89)

**PARCELA CATASTRAL**

STRADA: CL ALHONDIGA LA 11  
LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.: 1.836 (SUPERFICIE CONSTRUIDA PARCIAL INT.: 422) (SOLUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN: [división horizontal])

**CONSTRUCCIÓN**

Detalle	Escala	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	03	03	47
VIVIENDA	1	03	03	38
ELEMENTOS COMUNES				3

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

344.600 Coordenada U.T.M. Huso 28 WGS84  
344.600 Límite de Manzana  
344.600 Límite de Parcela  
344.600 Límite de Construcción  
344.600 Muebles y otros  
344.600 Límite zona verde  
344.600 Hidrografía

Martes, 18 de Febrero de 2020

Parcela 'E'

Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

### Modificación de Estudio de Detalle

Abril, 2021

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	
4713307CS4441S0001UM	

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
LOCALIDAD:	CL ALHONDIGA LA 13
38410 LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)	
USO DESTINADO:	Cultural
REGLAMENTO:	1940
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:	100,000000
REFERENCIA CATASTRAL INT.:	496

PARCELA CATASTRAL	
CL ALHONDIGA LA 13	
LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.:	496
SUPERFICIE CONSTRUIDA EXT.:	368
Parcela construida sin división horizontal	

CONSTRUCCIÓN				
Detalle	Escala	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ENSEÑANZA	00	1		206
ENSEÑANZA	00	2		42
ENSEÑANZA	01	1		206
ENSEÑANZA	01	2		42

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 18 de Febrero de 2020

344.6000 Coordenada U.T.M. Huso 28 WGS84  
límite de Mancomunidad  
límite de Parcela  
límite de Construcción  
Muebles y otros  
límite zona verde  
Hidrografía

Parcela 'F'

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	
4713306CS4441S0001ZM	

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
LOCALIDAD:	CL ALHONDIGA LA 13
38410 LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)	
USO DESTINADO:	Cultural
REGLAMENTO:	1940
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:	100,000000
REFERENCIA CATASTRAL INT.:	247

PARCELA CATASTRAL	
CL ALHONDIGA LA 13	
LOS REALEJOS (REALEJOS) (S.C. TENERIFE)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.:	247
SUPERFICIE CONSTRUIDA EXT.:	538
Parcela construida sin división horizontal	

CONSTRUCCIÓN				
Detalle	Escala	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ENSEÑANZA	1	00	03	98
ALMACÉN	1	00	04	13
ENSEÑANZA	1	01	03	98
ENSEÑANZA	1	02	01	98

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 18 de Febrero de 2020

344.6000 Coordenada U.T.M. Huso 28 WGS84  
límite de Mancomunidad  
límite de Parcela  
límite de Construcción  
Muebles y otros  
límite zona verde  
Hidrografía

Parcela 'G'

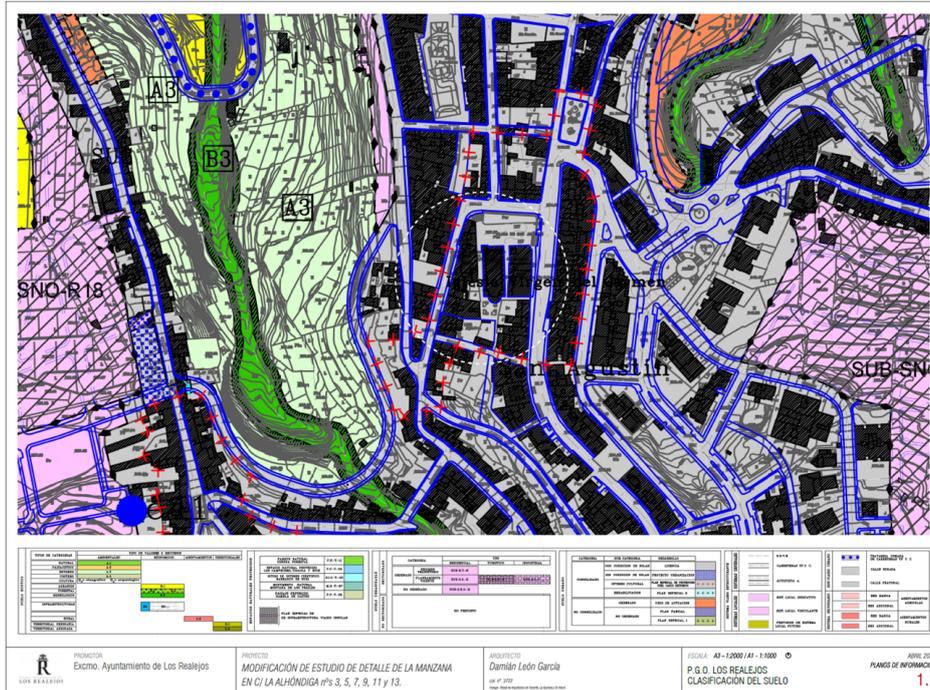


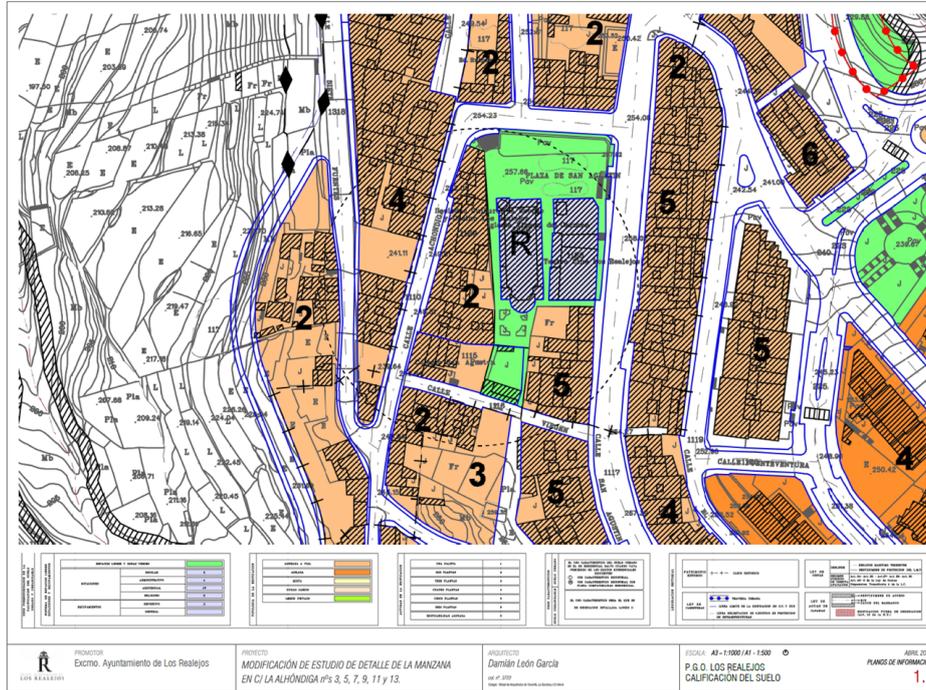
Manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13  
Los Realejos

**Modificación de Estudio de Detalle**

Abril, 2021

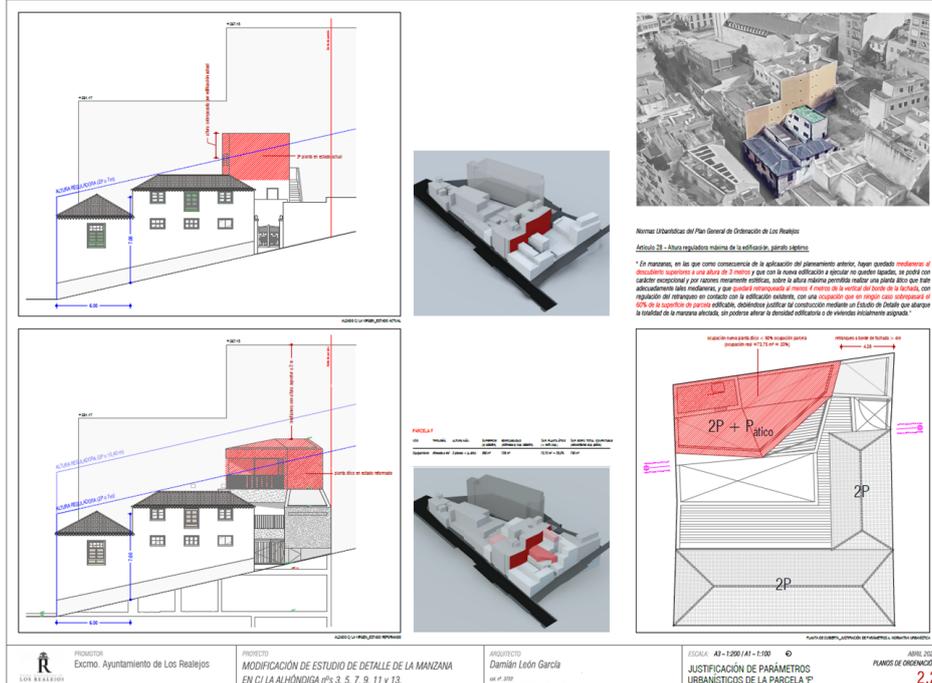
**PLANOS**







PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EN C/ LA ALHÓNDIGA nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13. ARQUITECTO: Damián León García. ESCALA: VE. PLANOS DE ORDENACIÓN SEGUN ESTUDIO DE DETALLE. ABRIL 2021. PLANO DE ORDENACIÓN 2.1



PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EN C/ LA ALHÓNDIGA nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13. ARQUITECTO: Damián León García. ESCALA: A3 - 1:250 / A4 - 1:500. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICOS DE LA PARCELA 'P'. ABRIL 2021. PLANOS DE ORDENACIÓN 2.2

<p>PROYECTO: Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos</p>	<p>PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EN CI LA ALHÓNDIGA #s 3, 5, 7, 9, 11 y 13.</p>	<p>ARQUITECTO: Damián León García C.I.F. nº 3709 Paseo Marítimo de Santa Catalina de Siena</p>	<p>ESCALA: A2 - 1/400 (A1) - 1/200 JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA 1G</p>	<p>ABRIL 2021 PLANOS DE ORDENACIÓN 2.3</p>
<p>PROYECTO: Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos</p>	<p>PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EN CI LA ALHÓNDIGA #s 3, 5, 7, 9, 11 y 13.</p>	<p>ARQUITECTO: Damián León García C.I.F. nº 3709 Paseo Marítimo de Santa Catalina de Siena</p>	<p>ESCALA: A2 - 1/400 (A1) - 1/200 JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA 1D</p>	<p>ABRIL 2021 PLANOS DE ORDENACIÓN 2.4</p>