

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE

Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

CLIENTE:

Altalay 7 S.A.

EVred.com
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE:

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E. As. del Plan Parcial "Zamora Baja" en Los Realejos.

SITUACIÓN:

Parcela E. As. del Plan Parcial "Zamora Baja", C.P: 38418, Término municipal de Los Realejos, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

PROMOTOR:

El presente trabajo lo encarga la Sociedad Altalay 7 S.A. con C.I.F. A38434411 y domicilio en Avda. Colón nº4, C.P: 38400, en el Término Municipal de Puerto de La Cruz, como propietarios de la parcela objeto de estudio.

REDACTOR:

El autor del documento es Sociedad EVM Servicios Profesionales S.L.P., colegiada nº 10.482 del C.O.A.C, con C.I.F. B38755393 y domicilio profesional en Calle Villalba Hervás nº3-2, C.P: 38002, en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

ÍNDICE DE CONTENIDOS

MEMORIA Y PLANOS

1. OBJETO Y ANTECEDENTES	7
1.1 OBJETO DEL ENCARGO.....	7
1.2 ANTECEDENTES.....	7
1.3 CONTENIDO Y ALCANCE.....	8
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	9
2.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	9
2.2 ORDENACIÓN URBANÍSTICA	11
3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.....	15
3.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	15
3.2 JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN.....	15
3.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PGO	16
3.3.1 Descripción de la ordenación propuesta	16
3.3.2 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del Plan General.....	19
3.3.3 Cuadro comparativo entre las determinaciones del PGO y la propuesta del Estudio de Detalle	21
3.4 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	22
3.4.1 Normativa Urbanística de aplicación.....	22
3.4.2 Justificación de la solución adoptada.....	23
3.3 JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL	24
3.3.1 Régimen Jurídico.....	24
3.3.2 Exclusión del procedimiento de evaluación ambiental.....	29
4. ANEJO	31
4.1 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	31
4.1.1 Objeto.	31
4.1.2 Metodología.	31
4.1.3 Ámbito del análisis de integración paisajística.	32
4.1.4 Descripción de la actuación.	32
4.1.5 Descripción del entorno.....	32
4.1.6 Valoración de la integración paisajística y visual	36
4.1.7 Medidas de integración paisajística.....	37

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

4.2 INFORME URBANÍSTICO.....	38
4.3 CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN DE ARQUITECTO.....	44
5. PLANOS.....	45
PLANOS DE INFORMACIÓN	45
PI01_ Situación y emplazamiento	45
PI02_ Estado actual. Topográfico	45
PI03_ Estado actual. Perfiles I	45
PI04_ Estado actual. Perfiles II	45
PI05_ Estado actual. Perfiles III	45
PI06_ Estado actual. Perfiles IV	45
PLANOS DE ORDENACIÓN	45
PO01_ Vario privado interior de parcela	45
PO02_ Fases de ejecución	45
PO03_ Sección viaria y Condiciones Urbanísticas.....	45

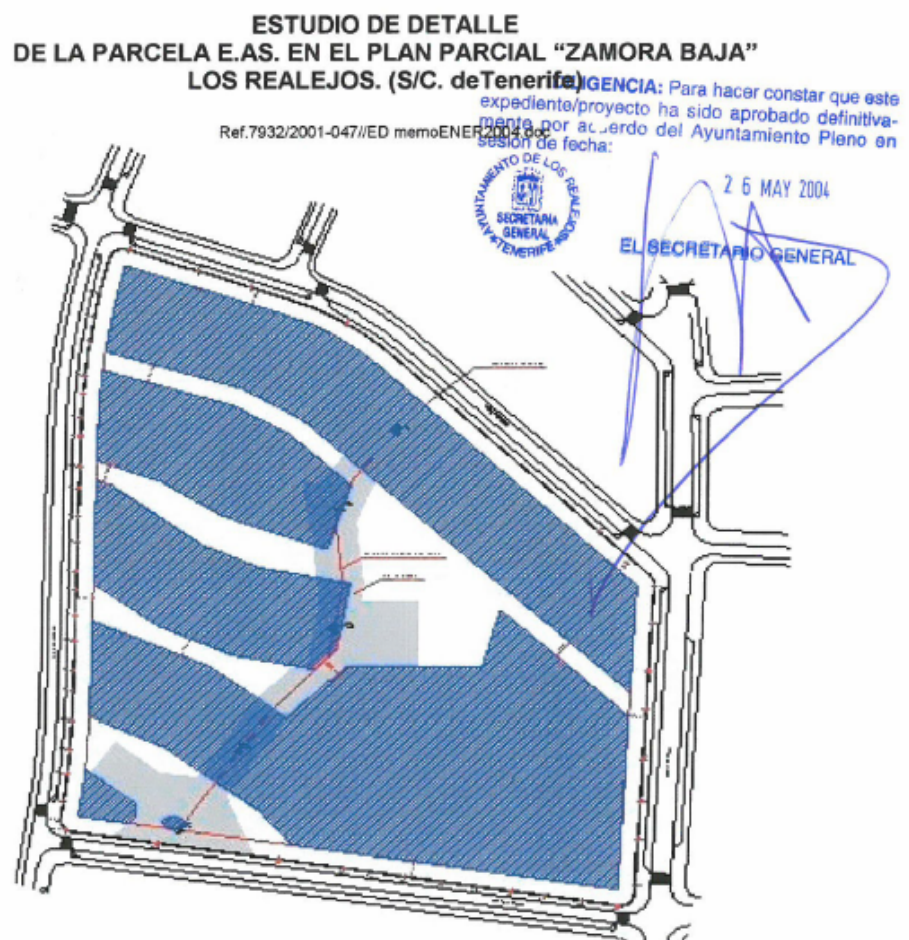
1. OBJETO Y ANTECEDENTES

1.1 OBJETO DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle de la Parcela E.AS en el Plan Parcial Zamora Baja aprobado definitivamente, para proponer **las fases de ejecución y modificar el viario de servicio y peatonal interno** de la parcela denominada **Equipamiento Asistencial (E.As) del Plan Parcial Zamora Baja**, cumpliendo con las condiciones establecidas en las Ordenanzas del Plan Parcial Zamora Baja.

1.2 ANTECEDENTES

La parcela objeto de estudio dispone de un Estudio de Detalle aprobado y publicado, según Documentación de Aprobación Definitiva de Estudio de Detalle de la Parcela de Equipamiento Asistencial del Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar nº 2 de Los Realejos, publicado el 10/11/2004 en el BOC 217/04.



Portada del estudio de Detalle aprobado

Este documento zonificaba el interior de la parcela en tres tipos de suelo: el área de movimiento de las edificaciones, el suelo destinado a viales y las zonas sin construcción.

1.3 CONTENIDO Y ALCANCE

El presente estudio de detalle modifica el Estudio de Detalle aprobado, debido por un lado, a modificaciones requeridas por la propiedad, y por otro, a las condiciones topográficas del terreno, que difieren con las presentadas en dicho estudio de detalle, ya que se produce un gran socavón en la parte central baja de la parcela que condiciona en gran medida la disposición y rasantes del viario interior.

Los Estudios de Detalle como instrumentos complementarios de ordenación urbanística, en los términos del art. 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias tienen como objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Su contenido se ajustará a lo establecido en la normativa vigente, las normas urbanísticas, complementarias y subsidiarias del planeamiento de Los Realejos, y a las propias Ordenanzas del Plan Parcial Zamora Baja.

Dichas ordenanzas establecen en el punto 5.3.1.4 del art. 22 que será necesario para el desarrollo de la edificación en esta parcela, la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle que estudie las fases de ejecución y el viario de servicio y peatonal interno al mismo, objeto de este documento.

2. MEMORIA INFORMATIVA

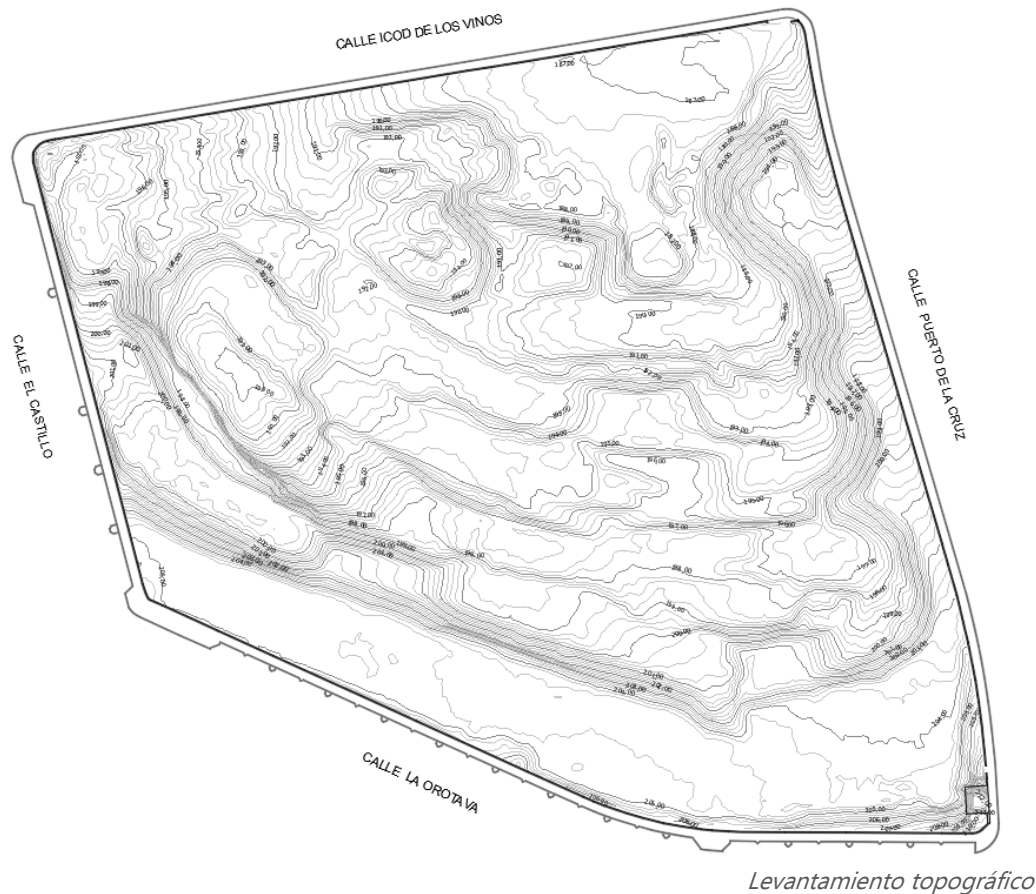
2.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

La parcela objeto de estudio se corresponde con la Parcela E. As. del Plan Parcial "Zamora Baja", en el Término Municipal de Los Realejos. Se trata de una manzana completa, tiene forma irregular y está delimitada por viarios ya ejecutados según proyecto de urbanización aprobado.

Estos viarios son, lindando al norte: calle Icod de Los Vinos, hacia el este: calle Puerto de La Cruz, hacia el sur: calle La Orotava y hacia el oeste: Carretera El Castillo TF-315, que son los que establecen las rasantes viarias que delimitan la parcela en todo su perímetro.



Parcela objeto de estudio



2.2 ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación, en cuanto a Normas Urbanísticas, los siguientes documentos¹:

Normativa general

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Normativa Municipal

- Plan General de Ordenación de Los Realejos, 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. Normativa Urbanística publicada en el B.O.P nº 150 de 25/10/2004.

¹ Recogidos en el Informe Urbanístico adjunto, Ordenanza en vigor

Normativa Particular

- Plan Parcial "ZAMORA BAJA"

Aprobación Inicial: Acuerdo Plenario de 24/06/94

Información Pública: BOP de 15/07/94

Aprobación Provisional: Acuerdo Plenario de 5/04/95

Aprobación Definitiva: COTMAC: 11/07/95

- Estatutos y Bases

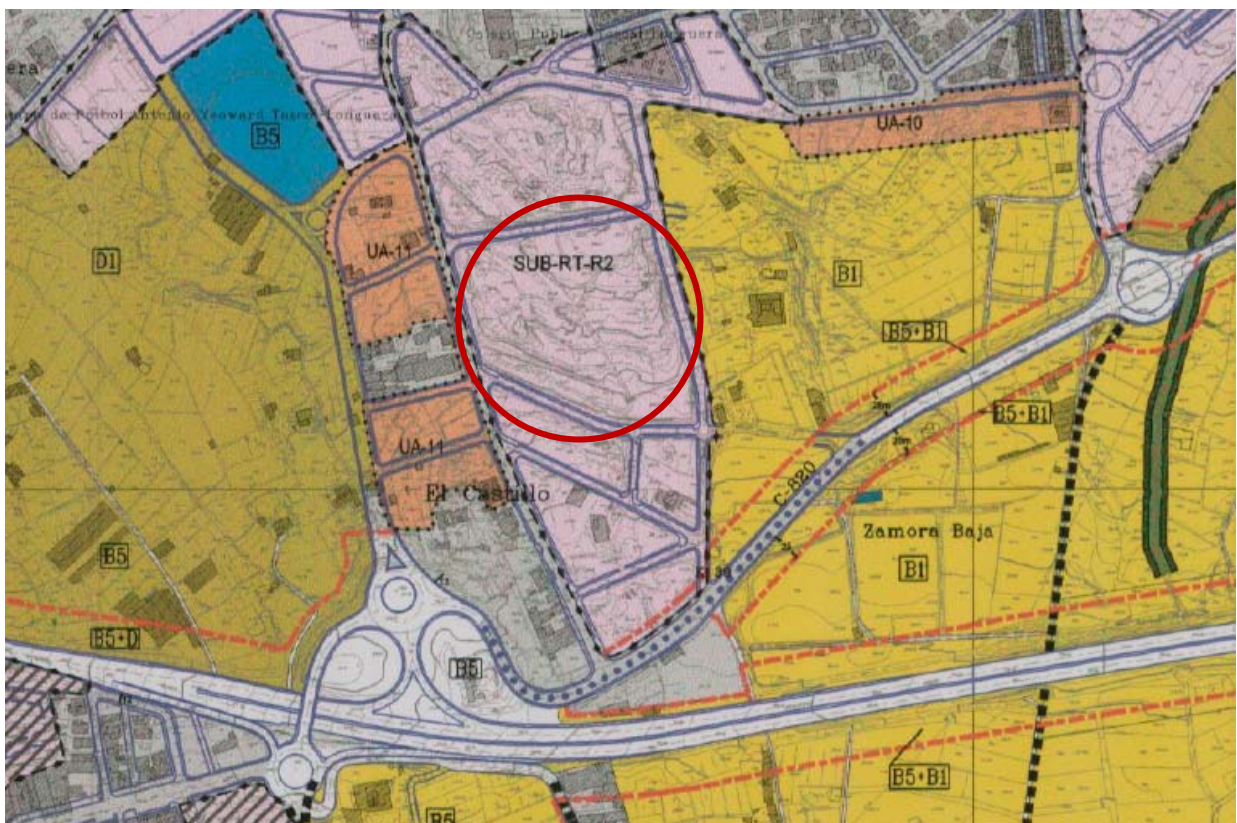
Aprobación Definitiva: Acuerdo plenario de 26/01/96

Junta de Compensación: Aprobación: Acuerdo Plenario de 26/04/96

Proyecto de Compensación: Aprobación Definitiva: Acuerdo Plenario de 19/07/96

Proyecto de Urbanización: Aprobación Definitiva: Acuerdo Plenario 30/11/96. Recepción obras urbanización: 11/06/03

Según esto, la parcela se encuentra en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado Régimen transitorio Residencial SUB-RT-R2.

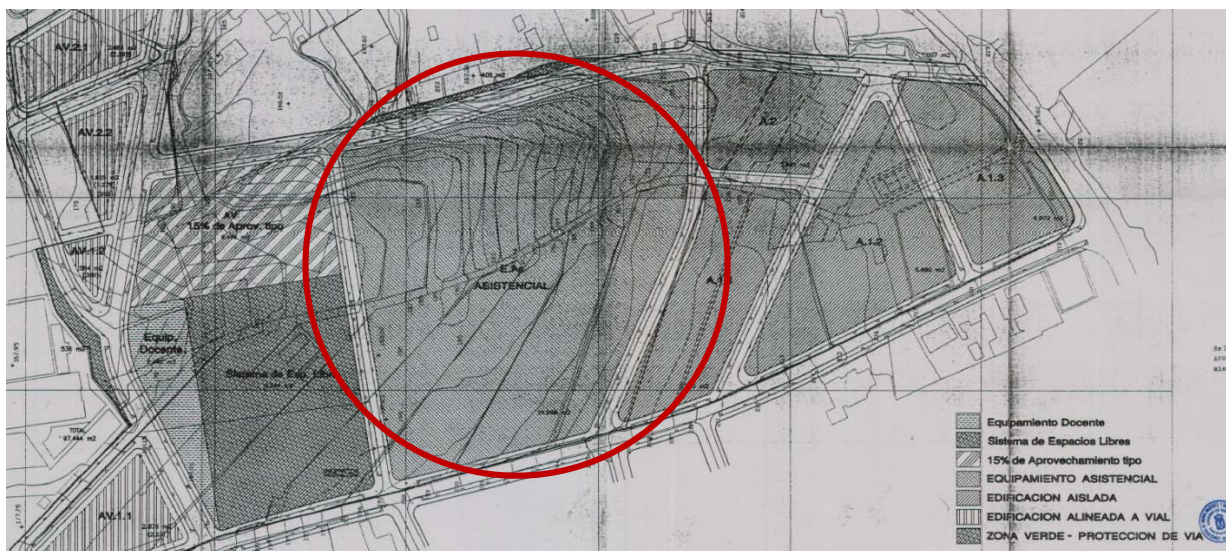


Plano 01_Ordenación. Clasificación del Suelo. PGO

Este suelo Urbanizable se desarrolla según el Plan Parcial "ZAMORA BAJA" - SAPU R-2 de Los Realejos, recogida en Régimen Transitorio con la denominación SUB-RT-R2.

Puesto que ya se ha ejecutado la urbanización se entiende que la parcela objeto de estudio ha adquirido la condición de solar, y se regula según las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial anteriormente mencionado.

La parcela tiene la tipología edificatoria de **Equipamiento Asistencial. E.As.**



Plano de Zonificación. Clasificación del Suelo. P.P. ZAMORA BAJA

Según informe urbanístico (adjunto en los anejos de este documento), las condiciones particulares del equipamiento asistencial que se regulan en el art. 22 de las Ordenanzas del Plan Parcial son:

Condiciones de Volumen

- Tipo de Edificación. Aislada
- Superficie de la parcela. 26.968 m²
- Edificabilidad. 0,3 m²/m² en edificación individualizada del resto desarrollará el uso asistencial propiamente dicho, tal como clínica de talasoterapia, tratamiento geriátrico, o uso análogo. Se ejecutará

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

en la 1ª Fase edificatoria. 0,9 m²/m² de la edificabilidad restante desarrollará el uso residencial ligado al asistencial que se ejecutará en edificación abierta por fases

- Ocupación. 40%
- Alturas. 3 plantas
- Retranqueos. 5 m a vía
- Distancia entre edificios. Mínima 5 m. Se regirá por las condiciones de Edificación Aislada
- Densidad. 40 m²/cama

Condiciones de uso.

Asistencial y Residencial Especial anexo

Condiciones paisajísticas.

Ajardinamiento > 40% superficie donde el 10% de la superficie total serán árboles de gran porte de especies autóctonas

Estas ordenanzas establecen que para el desarrollo de la edificación de este equipamiento, será necesaria la tramitación previa o simultánea de un **Estudio de Detalle que estudie las fases de ejecución y el viario de servicio y peatonal interno al mismo**, objeto de este documento.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle, como ya se ha comentado, tiene por objeto modificar el Estudio de Detalle aprobado, para proponer **las fases de ejecución y el viario de servicio y peatonal interno** de la parcela denominada **Equipamiento Asistencial (E.As) del Plan Parcial Zamora Baja**, cumpliendo con las condiciones establecidas en las Ordenanzas del Plan Parcial Zamora Baja, que indican que para el desarrollo urbanístico de esta parcela será necesaria la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle que desarrolle dichas cuestiones.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN

El motivo de la modificación es reajustar el trazado y las rasantes del viario interior y definir las fases de ejecución, sin proponer una ordenación edificatoria concreta, estableciendo únicamente el área de movimiento para la edificación en cada fase.

Como se verá, la ordenación mantiene las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente y no supone incremento del aprovechamiento, ni de la ocupación permitida, ni de las alturas máximas, tampoco incrementa la densidad de viviendas establecida, ni altera el uso asignado.

Su contenido se ajustará a lo establecido en la normativa vigente, las normas urbanísticas, complementarias y subsidiarias del planeamiento de Los Realejos, y las propias Ordenanzas del Plan Parcial Zamora Baja.

En este estudio se detallarán las siguientes soluciones:

- Se establecen las fases de ejecución.
- Se propone el viario de servicio y peatonal interior requerido en el Plan Parcial.

Ambas actuaciones se incluyen en el punto 5.3.1.4 del art. 22 de las Ordenanzas del Plan Parcial como objetivos de un Estudio de Detalle.

La actuación que define el presente Estudio de Detalle ostenta un carácter aislado sobre una parcela que pertenece a un único propietario que asume íntegramente la iniciativa para su transformación y puesta en uso.

3.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PGO

3.3.1 Descripción de la ordenación propuesta

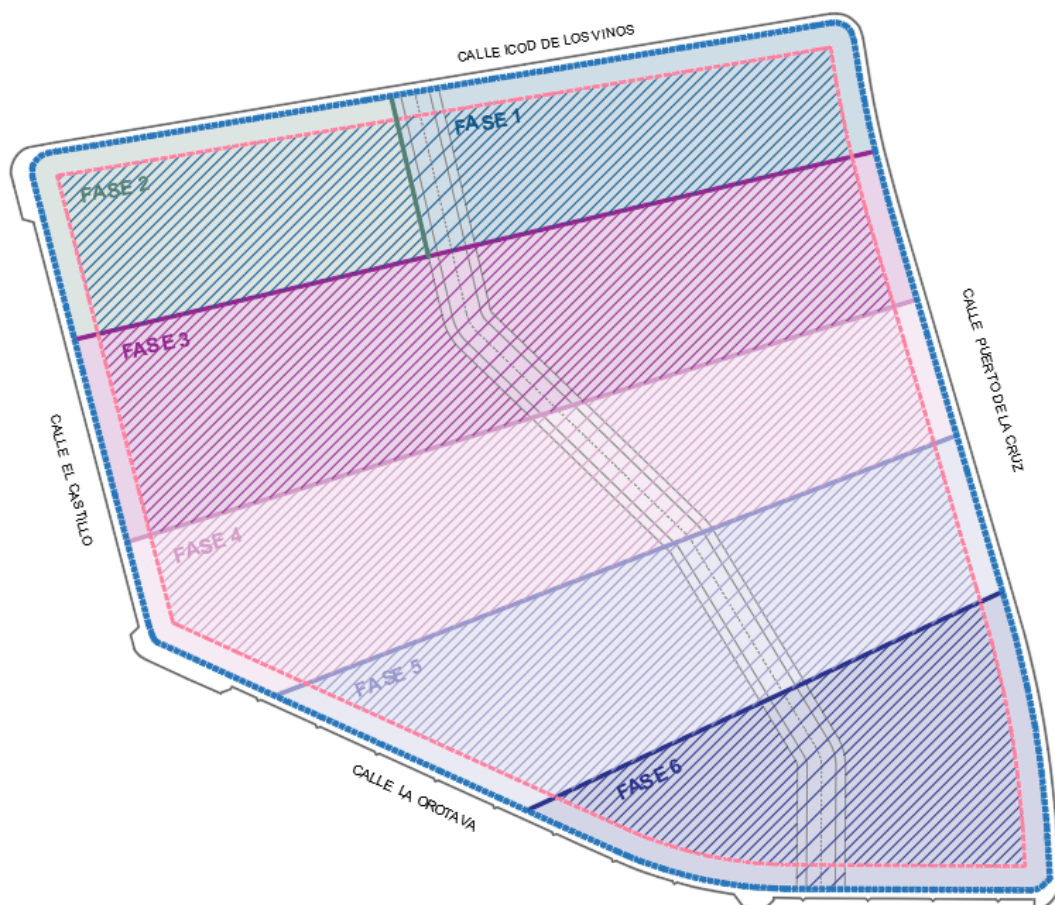
A continuación se describe la propuesta de ordenación que define el presente Estudio de Detalle:

- Establecer las fases de ejecución.
- Definir el viario de servicio y peatonal interior requerido en el Plan Parcial.

a. Fases de ejecución

Se establecen 6 fases de ejecución, que dividen la parcela en franjas paralelas a la calle Icod de Los Vinos, en sentido norte sur.

Las fases definen una superficie de suelo afectada y el uso previsto en cada una de ellas.



Plano de Ordenación PO02_Fases de Ejecución

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

Se establece que el uso asistencial se desarrolle en su totalidad en la Fase 1 y que el uso residencial se desarrolle en las 5 fases restantes.

La fase 1 se deberá ejecutar en primer lugar y el resto de fases podrán ejecutarse conjunta o independientemente y sin un orden establecido, teniendo en cuenta que el viario se podrá ejecutar desde ambos extremos.

FASE	USO	SUPERFICIE PARCELA	% SOBRE PARCELA
FASE 1	ASISTENCIAL	2.970,21 m ²	11,02%
FASE 2	RESIDENCIAL	2.790,33 m ²	10,36%
FASE 3	RESIDENCIAL	6.461,08 m ²	23,98%
FASE 4	RESIDENCIAL	5.851,68 m ²	21,72%
FASE 5	RESIDENCIAL	4.932,03 m ²	18,30%
FASE 6	RESIDENCIAL	3.941,14 m ²	14,63%

Se establece para cada fase el área de movimiento de la edificación, condicionada únicamente por el retranqueo establecido de 5 metros y la distancia mínima entre edificaciones, que en este caso será igual o mayor a la altura de las edificaciones con una distancia mínima de 6 metros.

Se permite la ocupación de la edificación sobre el viario privado interior, siempre que se respete una altura mínima para el paso de vehículos.

En este caso no se propone una ordenación edificatoria concreta, sino que se establecen áreas de movimiento para la edificación, de manera que puedan emplazarse libremente dentro de estas áreas, teniendo en cuenta que las futuras edificaciones deberán cumplir con las ordenanzas y normativas establecidas por el Plan Parcial y el Plan General.

b. Viario de servicio y peatonal

Se diseña y se define el viario privado de servicio y peatonal interno de la parcela. El trazado se ha diseñado de manera que se adapte en la mayor medida de lo posible a la realidad topográfica del terreno, modificando lo menos posible el terreno existente.

Se propone que el viario discurra desde la calle Icod de Los Vinos en la cota UTM 190.07 hasta la calle La Orotava en la cota UTM 208.05, salvando una altura de 18 metros con una pendiente media de 9.5%.

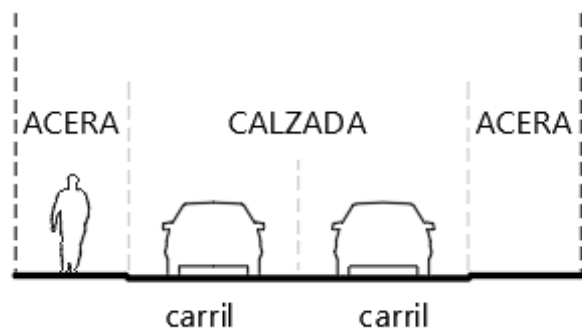


Plano de Ordenación PO01_Viario privado interior de parcela

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

La superficie afectada por el viario es de 1.939 m², de los cuales 1.163,40 m² están destinados a superficie rodada (calzada) y 775.60 m² a superficie peatonal (aceras).

Este viario tendrá una sección de 10 metros que constará de aceras de 2 metros en sus extremos y dos calzadas de 3 metros para una doble circulación rodada en sentido norte sur.



Sección tipo viario privado

Las rasantes de la vía interior se definen aplicando el art. 59 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente. Debido a la topografía singular de la parcela, en algunas zonas se producen desviaciones hacia arriba del terreno natural en más de 1,50 m, excepto en la zona de los linderos frontales, en su encuentro con las calles Icod de Los Vinos y La Orotava, que coincide con la rasante oficial. En cualquier caso el terreno urbanizado del viario interior se dispone dentro de los límites de un ángulo de 30 grados sexagesimales (30°).

3.3.2 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del Plan General.

De acuerdo al Plan General de Ordenación de Los Realejos vigente, y en particular a las Ordenanzas del Plan Parcial Zamora Baja la parcela tiene las siguientes condiciones urbanísticas²:

² Tal y como se recogen en el Informe Urbanístico adjunto

Equipamiento Asistencial. E.As

Tipo de edificación	Edificación Aislada	
Parcela	26.968 m ²	
Uso principal	Asistencial + Residencial	
Uso complementario	Residencial	
Edificabilidad	1.20 m ² c/m ² s	32.362 m ²
0.3 m ² /m ² (25%)	Asistencial	Edificación individualizada
0.9 m ² /m ² (75%)	Residencial	Edificación abierta por fases
Ocupación	40%	10.787 m ²
Altura	3 plantas-10.40 m	
Retranqueos	5 m. a vía	
Distancia entre edificios	≥ Altura de las edificaciones. Distancia mínima de 6 m.	
Densidad m ² solar/cama	40 m ² /cama	
Condiciones de uso	Asistencial y Residencial Especial Anexo	
	Aparcamiento: 2 plazas. 80% en la edificación, sótano, etc...	
Cond. Paisajísticas	Ajardinamiento 40% sup. 10% árboles de porte alto en especies autóctonas en agrupaciones (6-10 especies)	

En este documento no se establecen condiciones de disposición obligatoria de la edificación, determinando únicamente un área de movimiento de la edificación, que permita una mayor libertad a la hora de edificar, condicionada únicamente por el retranqueo mínimo establecido de 5 metros hacia los viarios públicos y la distancia mínima necesaria entre edificaciones, que en este caso será igual o mayor a la altura de las edificaciones con una distancia mínima de 6 metros.

Las alineaciones y rasantes en relación a los viarios públicos vienen definidas en el proyecto de urbanización aprobado, estando materializada en el terreno al encontrarse la urbanización ejecutada, por lo que la alineación está limitada por la acera existente en los frentes de la parcela y la rasante se corresponde con la de la calzada existente.

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

Los proyectos de ejecución desarrollarán las edificaciones cumpliendo con las condiciones urbanísticas establecidas para la parcela, según el Plan Parcial, las Normas Urbanísticas del PGO y la normativa sectorial que les sea de aplicación.

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

A continuación, se justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que afectan al ámbito, comparando los establecidos en el Plan Parcial y el Plan General con los derivados del Estudio de Detalle:

	P.P. ZAMORA BAJA / PGO	ESTUDIO DE DETALLE
Tipo de edificación	Edificación Aislada	Edificación Aislada
Parcela	26.968 m ²	26.968 m ²
Uso principal	Asistencial + Residencial	Asistencial + Residencial
Uso complementario	Residencial	Residencial
Edificabilidad	1.2 m ² /m ² : 32.362 m ²	1.2 m ² /m ² : 32.362 m ²
	0.3 m ² /m ² (25%): 8.090,40 m ² Asistencial Edif. Individualizada, se deberá ejecutar en la 1ª fase	0.3 m ² /m ² (25%): 8.090,40 m ² Asistencial Edif. Individualizada, se ejecutará en la 1ª fase
	0.9 m ² /m ² (75%): 24.271,20 m ² Residencial Edificación abierta	0.9 m ² /m ² (75%): 24.271,20 m ² Residencial Edificación abierta
Ocupación	40%: 10.787,20 m ²	40%: 10.787,20 m ²

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

Altura	3 plantas – 10.40 m	3 plantas – 10.40 m
Retranqueos	5 m. a vía	5 m. a vía
Distancia entre edificios	≥ Altura edificación Mínima: 5 m (PP) - 6 m (PGO)	6 m ≥ Altura edificación
Densidad m ² solar/cama	40 m ² /cama: 674 camas	40 m ² /cama: 674 camas
Aparcamiento	1 plaza/vivienda El 80% de las mismas en la edificación, sótano.	1 plaza/vivienda El 80% de las mismas en la edificación, sótano
Condiciones paisajísticas	Ajardinamiento 40% sup. 10% árboles de porte alto en especies autóctonas en agrupaciones (6-10 especies)	Ajardinamiento 40% sup. 10% árboles de porte alto en especies autóctonas en agrupaciones (6-10 especies)

Con esta comparativa se puede concluir que la propuesta se ajusta a las condiciones urbanísticas establecidas tanto en el Plan Parcial como en el Plan General.

3.4 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

3.4.1 Normativa Urbanística de aplicación

Se tiene en cuenta la siguiente normativa de aplicación:

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, acuerdo de la COTMAC de 5 de abril de 2004.

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Los Realejos
- Anexo IV.4 Sub. Reg. Transitorio. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Zamora Baja – SAPU R-2 de Los Realejos.

3.4.2 Justificación de la solución adoptada

Los parámetros obtenidos de la ordenación prevista en el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias requeridas:

- No modifica la clasificación del suelo
- No altera el uso de la parcela, se respeta el uso Asistencial y Residencial en las condiciones establecidas por el Plan Parcial.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico, ya que mantiene la edificabilidad máxima permitida de 1.2 m²c/m²s, donde 0.3 m²c/m²s corresponde al máximo permitido para el uso asistencial y 0.9 m²c/m²s corresponde al máximo permitido para el uso residencial.
- No modifica las vías públicas (los viarios perimetrales de la parcela), ni se reduce el espacio destinado a viales o espacios libres.
- Al ser una actuación en una manzana completa no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- No supone aumento del porcentaje de suelo destinado a edificación, se mantiene la ocupación máxima del 40%.
- No modifica la altura máxima permitida, se mantiene la altura máxima edificable de 3 plantas y 10,40 m, que será medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado.
- No incrementa la densidad de viviendas establecida, manteniendo la densidad de 40m², no superando el máximo de 674 camas.

Las edificaciones tendrán que cumplir las determinaciones establecidas por el Plan Parcial y en todas aquellas determinaciones no reguladas en sus Ordenanzas se aplicarán las condiciones establecidas para la Edificación Aislada de la Sección 2 de las Normas Urbanísticas del PGO,

definida como aquella edificación que ocupa parcialmente la parcela, contando con fachada en todo su perímetro.

- Las edificaciones se retranquearán como mínimo 5 metros, cumpliendo con la distancia mínima requerida.
- La separación entre las edificaciones se dispondrá de manera que se cumpla con las determinaciones urbanísticas, en este caso será igual o mayor a la altura de las edificaciones con una distancia mínima de 6 metros.
- Las edificaciones no sobrepasarán la altura equivalente a 3 plantas y 10,40 m, cumpliendo con la altura máxima permitida para las edificaciones aisladas aplicando el artículo 28_Altura reguladora máxima de la edificación, según se indica en el artículo 59_Altura reguladora máxima de las Normas Urbanísticas.

3.3 JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL

3.3.1 Régimen Jurídico

El presente Estudio de Detalle, como un Instrumento de Ordenación Urbanística Complementario, se redacta según las siguientes condiciones:

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, recogidas en los siguientes artículos:

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.

Se cumple con lo anterior, puesto que no se modifica la clasificación ni el destino del suelo, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico y no se suprime, reduce o se afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas. Así mismo se incluye dentro del anexo de este documento, un análisis de integración paisajística que forma parte de la documentación informativa.

Artículo 140 Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística

... "2. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa..."

El presente Estudio de Detalle cumple con lo requerido, incorporando los siguientes documentos:

- Memoria, que incluye los contenidos de carácter informativo (antecedentes, emplazamiento, información urbanística) y descriptivos y justificativos adecuados al objeto de la ordenación. Se adjunta en los anejos, como parte de la documentación informativa, un análisis de integración paisajística.
- Planos: Que incluye planos de información (situación y estado actual y levantamiento topográfico en planta y perfiles) y planos de ordenación

DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que desarrolla las Normas técnicas del planeamiento urbanístico.

Artículo 85 Objeto y límites

- 1. Los estudios de detalle (ED) 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, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la 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.*

Artículo 86 Procedimiento

- 1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.*
- 2. 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, con las siguientes singularidades:*
 - a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.*
 - b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.*
 - c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.*
 - d) Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.*

e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.

f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.

h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.

i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.

3. El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor.

Tal y como se expuso anteriormente, se cumple con las condiciones establecidas en este decreto.

Normas Urbanísticas del PGO.

Artículo 219:

1. Podrán formularse Estudios de Detalles con la exclusiva finalidad de:

a).-Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el PGOU, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el instrumento de ordenación citado, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b).-Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c).-Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PGOU en suelo urbano, o con las de los Planes Parciales en los demás casos y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2.-La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3.-En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del PGOU o Plan Parcial, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar un aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación realizada.

4.-La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan o Normas Subsidiarias, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan o Normas Subsidiarias.

5.-En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.-Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de PGOU y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En este sentido este Estudio de Detalle establece el trazado y las rasantes del viario interior, se trata de una vía en el interior de la parcela y de titularidad privada, que podrá dar acceso a las futuras edificaciones.

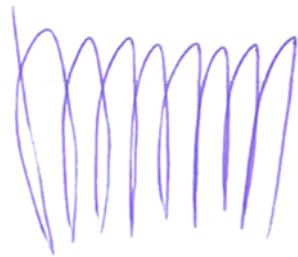
Las alineaciones y rasantes de los viarios públicos no se modifican, ya que vienen definidas en el proyecto de urbanización aprobado, estando materializadas en el terreno al encontrarse la urbanización ejecutada, por lo que la alineación está limitada por la acera existente en los frentes de la parcela y la rasante se corresponde con la de la calzada existente.

Así mismo, este estudio de detalle establece fases de ejecución, que dividen la parcela, definiendo en cada una de ellas, la superficie de suelo afectada y el uso previsto, siguiendo con lo establecido en las Ordenanzas del Plan Parcial que lo regula.

3.3.2 Exclusión del procedimiento de evaluación ambiental

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

En Santa Cruz de Tenerife, a 14 de noviembre de 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected, wavy loops, resembling a stylized 'M' or a series of 'm's.

El Arquitecto

Manuel Pérez Baena, en representación de EVM SERVICIOS PROFESIONALES SLP

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

4. ANEJO

4.1 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

4.1.1 Objeto.

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que recoge en su Art. 150, que *"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."* y según el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su art. 58, dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística, *"Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística."*

Pues bien, ese es el objetivo del presente punto, analizar y valorar el impacto paisajístico de este Estudio de Detalle, que pretende establecer las fases de ejecución y proponer el viario de servicio y peatonal interior requerido en el Plan Parcial.

4.1.2 Metodología.

El ámbito de estudio debe definirse a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, con independencia de cualquier límite administrativo. Por tanto, su delimitación se basará en el concepto de cuenca visual, entendiendo como tal aquella parte del territorio desde la que es notablemente visible la actuación.

La delimitación de la cuenca visual del ámbito afectado por el estudio de detalle de la Parcela E. As. del Plan Parcial "Zamora Baja", se realiza, a priori, sobre la cartografía disponible y tras una visita a la zona cuyo fin es delimitar las áreas más importantes desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales no será visible.

Este primer mapa de visibilidad es interpretado de nuevo sobre el terreno, partiendo de un trabajo de campo más detallado, con el objeto de redefinir la cuenca visual definida y acotando definitivamente el ámbito del Análisis de Integración, afectando únicamente al paisaje que podría resultar realmente afectado por la actuación.

Posteriormente, se analiza el impacto paisajístico de la volumetría de la propuesta

4.1.3 Ámbito del análisis de integración paisajística.

En principio, como ámbito del presente Análisis de Integración Paisajística se identifica el delimitado por las calles El Castillo, Icod de Los Vinos, Puerto de La Cruz y La Orotava.

Este ámbito contiene la manzana donde se sitúa la actuación, que dada la trama viaria y la orografía del terreno es desde donde se visualizará la actuación.

4.1.4 Descripción de la actuación.

La ordenación responde a la propuesta del Estudio de Detalle donde la solución propuesta supone el diseño del trazado del viario privado en el interior de la parcela y la propuesta de la división de la parcela en 5 fases de ejecución.

4.1.5 Descripción del entorno

Análisis visual

Para llevar a cabo el análisis visual del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, se ha procedido a establecer una serie de puntos de observación que aborden el estudio de la calidad escénica del área objeto de análisis.

Dichos puntos se localizan en los vértices de la parcela, su ubicación se ha basado en el concepto de cuenca visual, con el fin de delimitar las áreas desde las cuales la actuación será visible y que se percibe espacialmente como una unidad, definida generalmente por la topografía y la distancia, siempre desde el espacio público.

La topografía, así como los edificios del entorno, existentes o previstos, serán considerados en este caso como los elementos existentes cuya altura impide la visión de los elementos del paisaje analizado desde un punto determinado.

La cuenca visual perceptible desde los espacios públicos queda limitada por las perspectivas estrechas y la gran pendiente de los viarios, lo que trasladado al plano resulta una superficie de estudio que se ciñe al ámbito territorial de la parcela en cuestión.

Debido a esto se establecen 4 puntos de observación, uno por cada vértice de la parcela

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

Localización de los puntos de observación

- Punto 1: Vértice noreste de la parcela, intersección calles Puerto de la Cruz con Icod de Los Vinos
- Punto 2: Vértice sureste de la parcela, intersección calles Puerto de la Cruz con La Orotava
- Punto 3: Vértice suroeste de la parcela, intersección calles El Castillo con La Orotava
- Punto 4: Vértice noroeste de la parcela, intersección calles El Castillo con Icod de Los Vinos

A continuación se exponen las vistas existentes desde los puntos de observación:



Punto 1. Vista a



Punto 1. Vista b



Punto 2. Vista a



Punto 2. Vista b



Punto 3. Vista a



Punto 3. Vista b



Punto 4. Vista a



Punto 4. Vista b

Se distinguen dos vistas por cada punto, una en el cruce de las calles, y otra desde el viario antes de aproximarse a la intersección.

Se puede comprobar que debido a la pendiente de la zona, la estrechez de los viarios y la altura de las edificaciones existentes, la actuación únicamente se percibirá al llegar a la intersección con las calles que bordean la parcela.

4.1.6 Valoración de la integración paisajística y visual

La valoración de la integración paisajística analiza la capacidad de un paisaje para adaptarse a los cambios producidos por una actuación sin perder su valor paisajístico, y la valoración de la integración visual incide específicamente en el posible impacto visual en función de la visibilidad de la actuación.

Las modificaciones que introduce la intervención en la morfología urbana y el paisaje, no afectan al entorno urbanístico, sino únicamente a la parcela objeto de estudio, entendiendo que no se modifican ni calles, ni alineaciones, ni edificaciones existentes, no se produce un cambio de uso ni se modifican parámetros urbanísticos que puedan hacer aumentar el volumen de edificación.

La actuación propone un viario privado al interior de la parcela, cuyo trazado se adapta a la topografía existente, por esto entendemos que no se producirá un impacto visual, sino que al contrario, se integrará en su entorno.

Por lo que la actuación se entiende favorable, conservando el carácter del lugar y mejorando las condiciones de uso y disfrute del mismo.

Se define la fragilidad visual como la aptitud que tiene un paisaje de absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad visual (Montoya et al., 1999). En este sentido, la valoración de la sensibilidad del paisaje afectado resulta ser MUY BAJA.

En consecuencia, no se identifican impactos paisajísticos negativos y se concluye que la propuesta que se originará por el Estudio de Detalle está integrada en el paisaje de su entorno, no incide de manera significativa sobre el mismo y mantiene el carácter de la zona.

4.1.7 Medidas de integración paisajística

Dado que la actuación propuesta no implica impacto paisajístico, no se requieren medidas específicas de integración paisajística.

4.2 INFORME URBANÍSTICO



SBGH/ctg

D^a MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ HERNÁNDEZ TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARÍA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS Y SU ORGANISMO AUTÓNOMO GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS.

CERTIFICA: Que por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se ha emitido informe con fecha 18 de mayo de 2022, cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"Con relación a la **Solicitud de Cédula Urbanística** presentada por D. Manuel Ernesto Pérez Baena, con DNI 78.680.127-W, en representación de EVM Servicios Profesionales SLP, con CIF B-38.755.393 y domicilio en la calle Villalba Hervás, 3 piso 2-1, del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, por Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el 10 de mayo de 2022 y Asiento de Entrada TGMU-2022-330, la técnico que suscribe INFORMA:

INSTANCIA N°:	Cédula Urbanística 2022/5191	Fecha	10/05/2022
Emplazamiento:	Calle Castillo, Sapur 2		
Referencia Catastral	5624734CS4452S		

A la finca ubicada según las indicaciones del solicitante, le es de aplicación la Normativa General, Municipal y Sectorial en vigor y a título informativo la Normativa municipal en tramitación que se detalla a continuación.

NORMATIVA en vigor:

1.-NORMATIVA GENERAL: Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2.-NORMATIVA MUNICIPAL: PGO'04

Vigente Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Los Realejos 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. Normativa Urbanística publicada en el B.O.P nº 150 de 25/10/2004.

La Normativa Urbanística de aplicación de la vigente Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbana se puede consultar en:

- B.O.C. Nº 198 de 13 de octubre de 2004.
- B.O.P. Nº 150 de 25 de octubre de 2004. Normativa Urbanística.

-CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO	- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Régimen Transitorio SUB-RT-R2
-CALIFICACIÓN DEL SUELO	- Residencial/ Asistencial

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

NORMATIVA PARTICULAR	PLAN PARCIAL: Aprobación Inicial: Acuerdo Plenario de 24/06/94 Información Pública: BOP de 15/07/94 Aprobación Provisional: Acuerdo Plenario de 5/04/95 Aprobación Definitiva: COTMAC: 11/07/95 (ORDEN del Consejero Política Territorial) ESTATUTOS Y BASES: Aprobación Definitiva: Acuerdo plenario de 26/01/96 Junta de Compensación: Aprobación: Acuerdo Plenario de 26/04/96 Proyecto de Compensación: Aprobación Definitiva: Acuerdo Plenario de 19/07/96 Proyecto de Urbanización: Aprobación Definitiva: Acuerdo Plenario 30/11/96 Recepción obras urbanización: 11/06/03
CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL. (Art 22 Ordenanzas Plan Parcial) 5.3.1. Condiciones de Volumen - Tipo de Edificación.- Aislada - Superficie de la parcela.- 29.968 m² - Edificabilidad.- 0,3 m²/m² en edificación individualizada del resto desarrollará el uso asistencial propiamente dicho, tal como clínica de talasoterapia, tratamiento geriátrico, o uso análogo. Se ejecutará en la 1ª Fase edificatoria. 0,9 m²/m² de la edificabilidad restante desarrollará el uso residencial ligado al asistencial que se ejecutará en edificación abierta por fases - Será necesario para el desarrollo de la edificación de este equipamiento la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle que estudie las fases de ejecución y el viario de servicio y peatonal interno al mismo - Ocupación.- 40% - Alturas.- 3 plantas - Retranqueos.- 5 m a vía - Distancia entre edificios.- mínima 5 m. Se regirá por las condiciones de edificación Aislada - Densidad.- 40 m²/cama - Condiciones de uso.- Asistencial y Residencial Especial anexo - Condiciones paisajísticas.- Ajardinamiento > 40% superficie donde el 10% de la superficie total serán árboles de gran porte de especies autóctonas	

3.- LEGISLACIÓN SECTORIAL:

CARRETERAS	No
-------------------	----

PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO	No
COSTAS	No
YACIMIENTO ARQUEOLOGICO	No
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	No
IMPACTO AMBIENTAL	No
DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO	No

NORMATIVA en tramitación (A título informativo)

NORMATIVA MUNICIPAL: AI RPO'17

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, en adelante AI RPO'17.

- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO - CALIFICACIÓN DEL SUELO	- Suelo Urbano Consolidado (SUCU) - Equipamiento Privado (EQp 32)
---	---

DOCUMENTACIÓN que se adjunta:

Normativa vigente:

- Plano de clasificación del suelo del vigente Plan General de Ordenación **PGO'04** con escala gráfica con ficha
- Ficha resumen del ámbito del Sapur 2 de las Antiguas Normas Subsidiarias, adaptado al **PGO'04**

Normativa en tramitación:

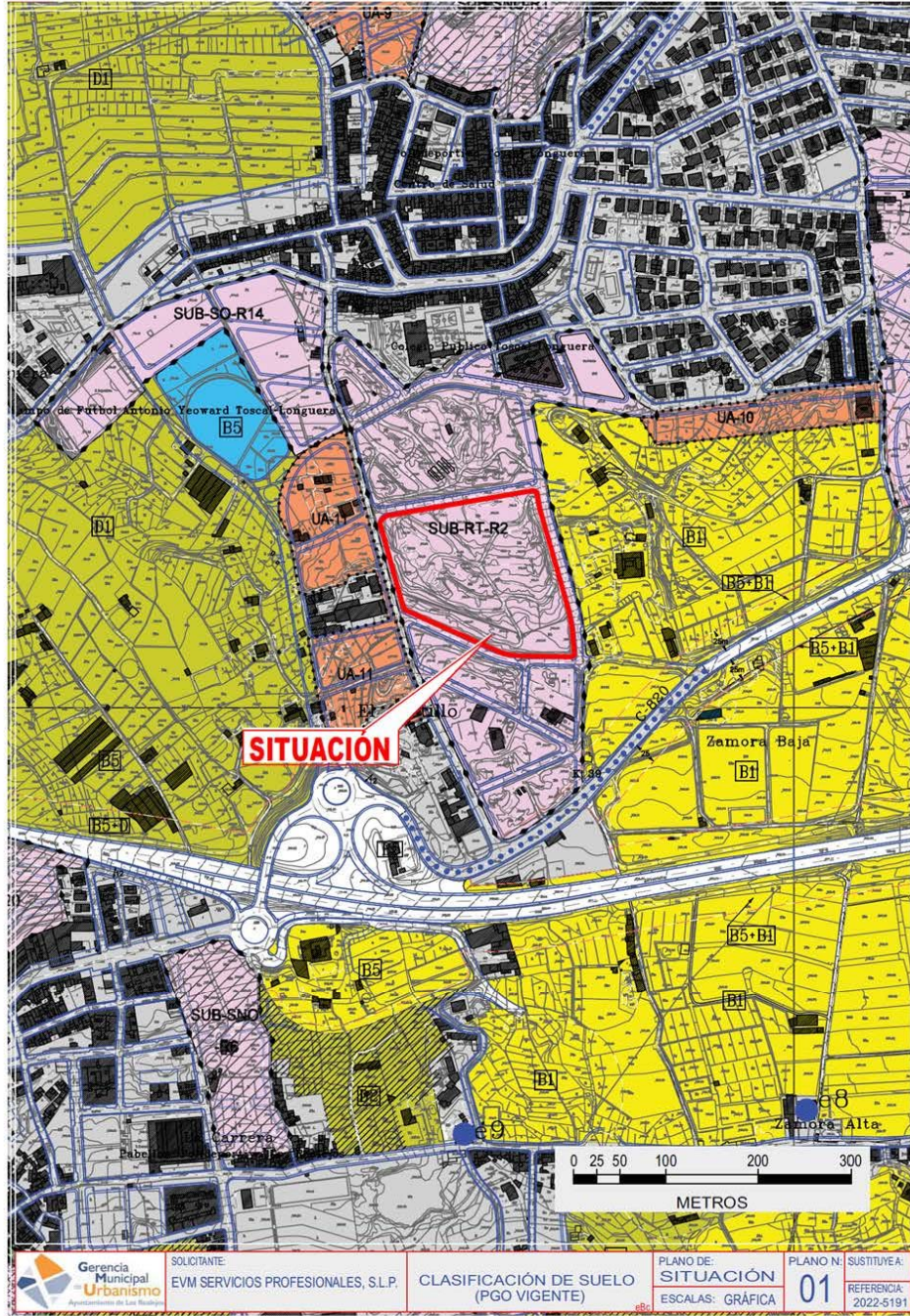
- Plano de clasificación y calificación del suelo de la AI-RPO'17 con escala gráfica

VIGENCIA:

La vigencia de esta cédula urbanística será de un año salvo que con anterioridad a su vencimiento se produjera un cambio normativo o de ordenación que alterara los términos consignados en la misma, en cuyo caso su vigencia cesará con la entrada en vigor de la nueva ordenación. (Art. 328 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias)

Documento firmado electrónicamente por la Arquitecta, Luz de Los ángeles Oramas de la Concha."

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja

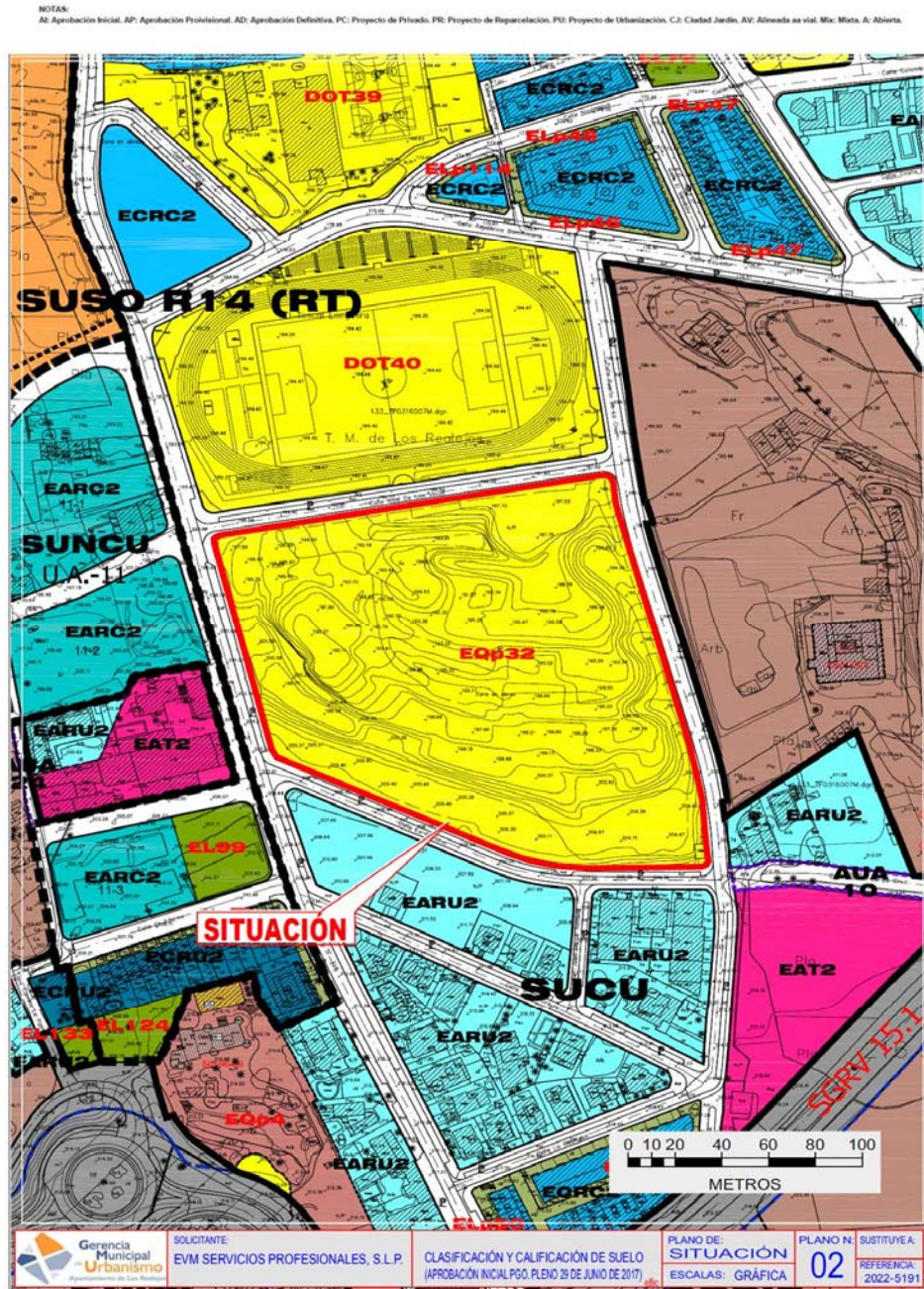


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOS REALES

CUADRO RESUMEN DEL RESULTADO DE LA ADAPTACIÓN DEL LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Ámbito	Suelo Urbaniz. de Régim. Transít.		
Sector	SAPUR.2	SUB. S.O.-R.2	
Instrumento de ordenac.	NN SS	PGOU Adapt.	
Clase de suelo	SAPU	SUB. de R.T.	
Estado de tramitación.		AD + PC + PU	
Régimen transitorio.		DT 1ª,3 y 2ª 1	
I.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie total área	97.500	97.226	
Espacios libres. (Uso y dominio público)	>= 9.750	>= 9.750	
Dotaciones. (Uso y dominio público)			
	Escolar	>= 2.500	>= 2.500
	Preescolar	250	250
	Social	250	250
	Deportivo		
	Comercial		
	Otros	6466 (*)	6466(*)
	Dotación de aparcamientos.	Según Art. 36 LOTENC y Art. 10 del R.P.	
		Según Art. 10 del R.P.	
Equipamientos. (Uso público y dominio privado)			
Coeef. ponderación tipolog.	Nº de plantas de la edific por tipologías.		
0,8500	CJ	2	2
1,0000	AV		
0,6182	AV.3		
1,1111	MX		
0,7727	A	2	2
	Equipamiento	3 Equip. Asistenc. Privado	3 Equip. Asistenc. Privado
	Otros	2+At. En median. Exist.	2+At. En median. Exist.
Nº máx. viviendas		250	250
Uso característico.		Asistencial privado	Asistencial privado
Tipología de edif..		A/AV	A/AV
Tipología característica.		A	A
Coeeficiente Ponderación Tipología.		A/AV =1,25	A/AV =1,25
Coeeficiente Ponderación de Uso			1,00
Residencial: 1.0000			
Turístico: 1.6667			
Industrial: 0.9583			
Comercial: 1.2500			
Asistencial privado: 1.0417			
Aprovech. lucrativo (Edificabil. bruta) (m²t)		74.100	73.892
Coeeficiente de Edificabil. Lucrativa bruta. (m²/m²s)		0,76	0,76
Coeeficiente Ponderación Sector.			No procede
Superficie estimada de suelo neto edificable			No procede
Coeeficiente de Edificabil. Lucrativa neta. (m²/m²s)			No procede
Aprovechamiento Urbanístico Global. (UDA)			No procede
Aprovechamiento Urbanístico Medio. (UDA/m²)			No procede
Plazo máx. de ejecuc.		C	1º Cuatrenio
% de cesión obligatoria		15%	10%
Sistema de actuación		Compensación	Privado
Sistemas locales asociados		Los establecidos por las NN SS	Los establecidos por PGOU adaptado
II.- COMPROBACIÓN DE ESTÁNDARES (m²s)			
a) Reglamenteo de Planeamiento o determin. de NN SS			
Tipo de unidad		9.750	
Espacios libres			
Equipamientos			
	SIPS (*)	6.966	
	Docente	2.500	
	Total equipamientos	9.466	
	Total suelo de cesión gratuita	19.216	
b) Estándares Art. 36 de la LOTENC '00			
	Nº máximo de viviendas. 70viv/ha		No procede
	Edificab. Máxima. 0,80 m²/m²s		No procede
	Superf. Espacios Libres	9750	
	Superf. Dotacional.	9466	
Total suelo de cesión gratuita		19.216	
Incremento de cesión respecto previsión de NN SS		0	
Observaciones		(*) 15 % A.T + Eq. Comerc. (incluye Eq. Escolar)	(*) 15 % A.T + Eq. Comerc. (incluye Eq. Escolar)
(*) Los estándares de SIPS se miden en m² s por considerar para todas las dotaciones una edificabilidad de 1 m²/m²s.			

Modificado de Estudio de Detalle de la Parcela E.As del P.P. Zamora Baja



Así lo certifica la Secretaria conforme al artículo 96 del Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Los Realejos, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 22, de 21 de febrero de 2022.

4.3 CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN DE ARQUITECTO



COLEGIO OFICIAL INTERINSULAR DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

FÉLIX F. PERERA PÉREZ, ARQUITECTO,
SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL INTERINSULAR
DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

C E R T I F I C A

Que, según resulta de los antecedentes obrantes en el archivo y registro de la Secretaría a su cargo, se desprenden los siguientes extremos:

Que el Arquitecto D. MANUEL E. PEREZ BAENA, figura incorporado a este Colegio, en calidad de miembro residente, desde el día 25/08/03, bajo el número de colegiación 2586, y con domicilio profesional en S/C DE TENERIFE, VILLALBA HERVAS 3-PLANTA 2ª OFICINA 1, donde habitualmente y hasta la fecha ejerce la profesión de Arquitecto, siendo además socio de la entidad "EVM SERVICIOS PROFESIONALES, SLP" Nº. 10.482, registrada en este Colegio con fecha 15/03/2004.

Y para que conste y surta los efectos oportunos y a petición del interesado, expide el presente en Santa Cruz de Tenerife, a 20 de octubre de 2016



5. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI01_ Situación y emplazamiento

PI02_ Estado actual. Topográfico

PI03_ Estado actual. Perfiles I

PI04_ Estado actual. Perfiles II

PI05_ Estado actual. Perfiles III

PI06_ Estado actual. Perfiles IV

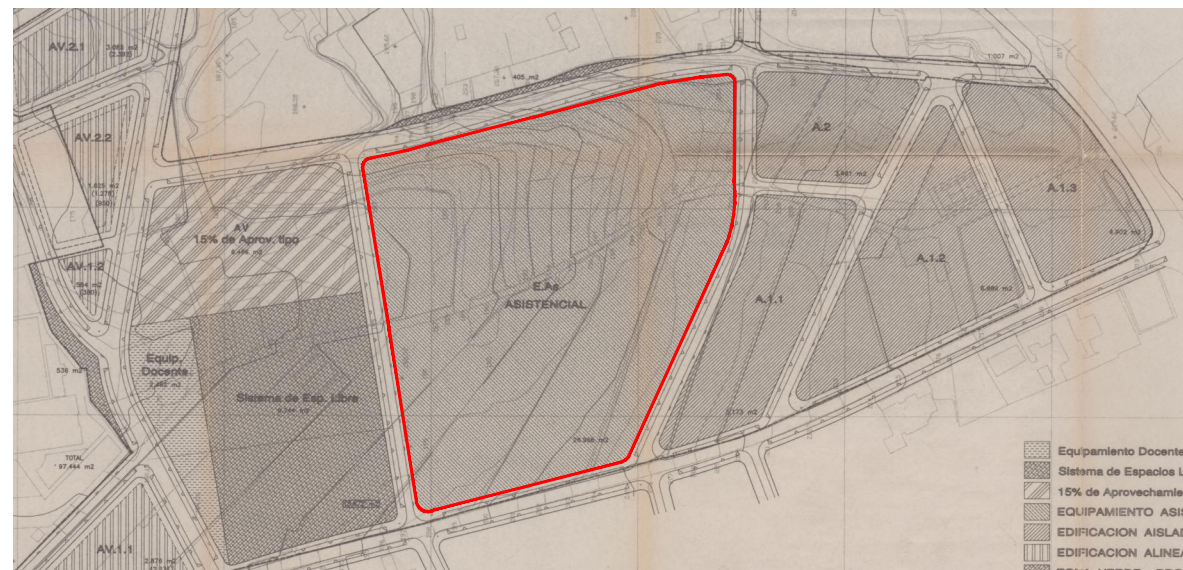
PLANOS DE ORDENACIÓN

P001_ Viario privado interior de parcela

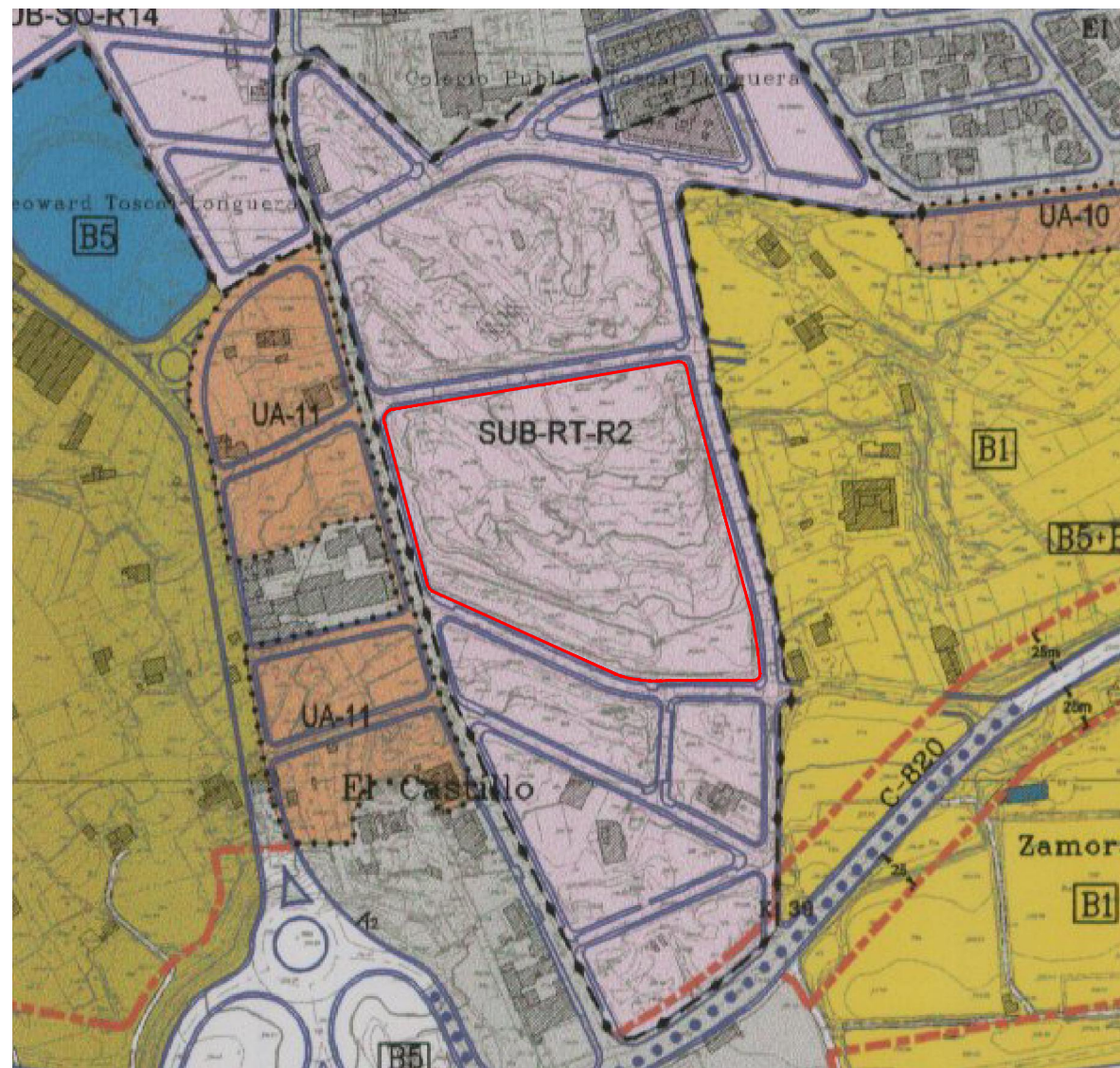
P002_ Fases de ejecución

P003_ Sección viaria y Condiciones Urbanísticas

Calle El Castillo, 12. CP 38418, Los Realejos
Ref. catastral 5624734CS4452S0001HZ

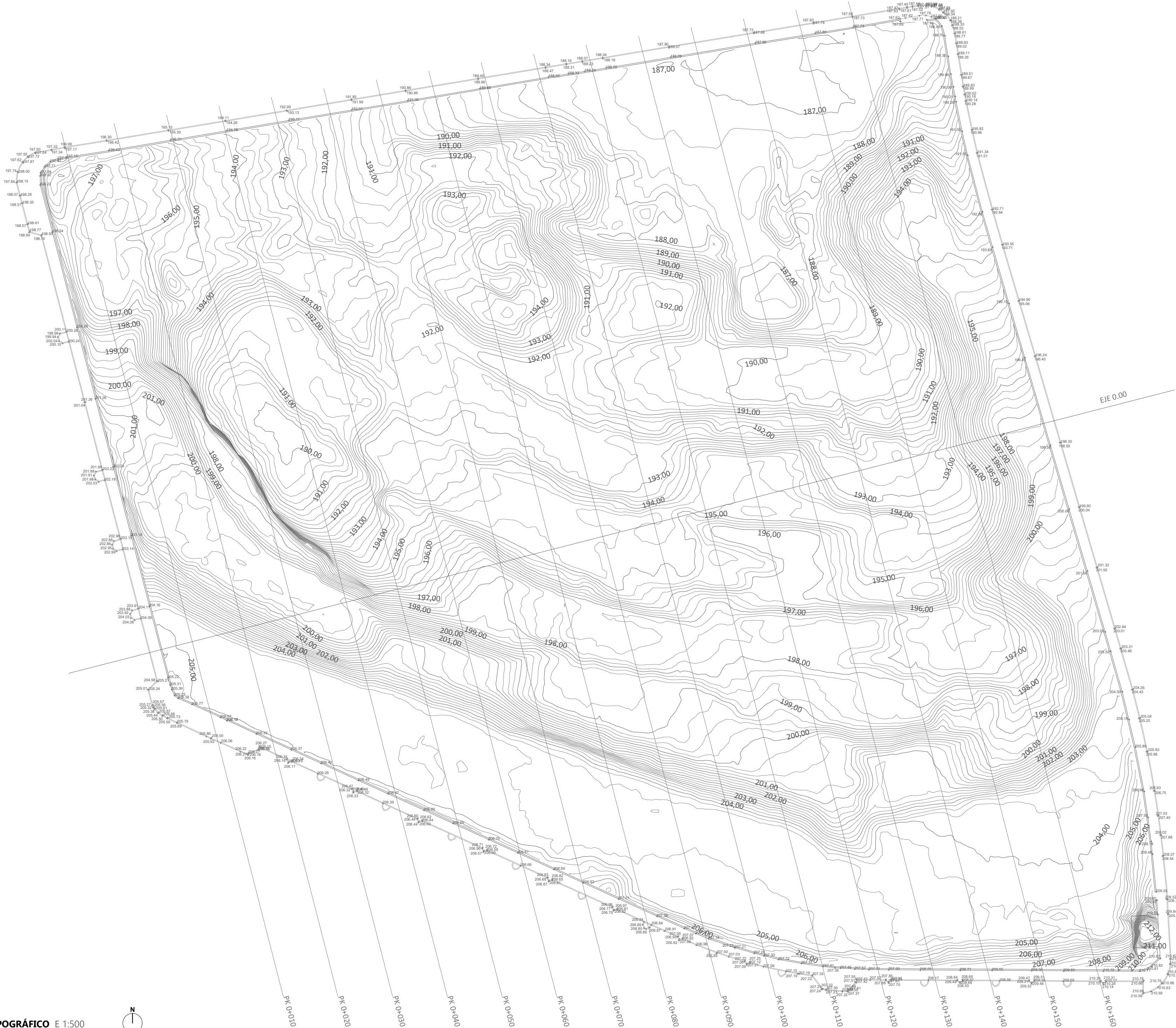


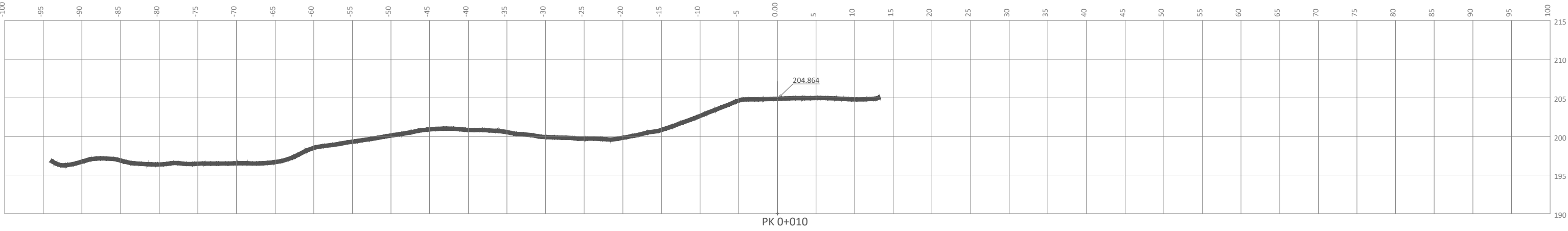
PLANO DE ZONIFICACIÓN PP ZAMORA BAJA 



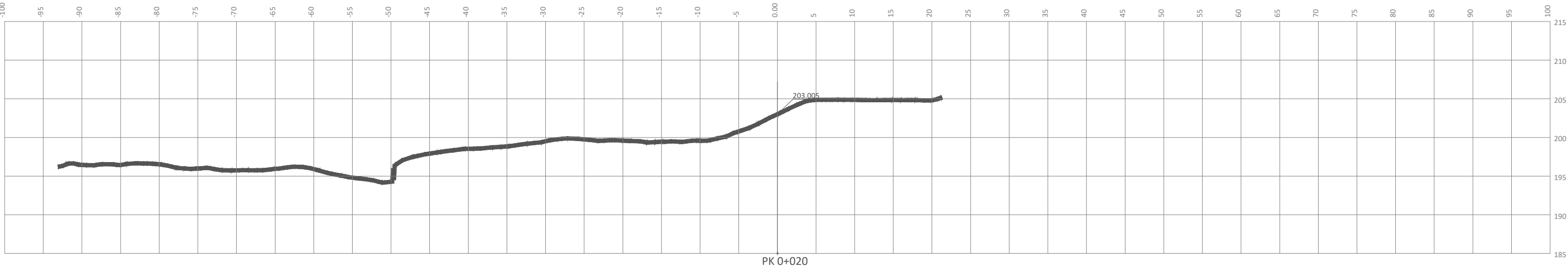
PLANO DE ORDENACIÓN PGOU

**EMPLAZAMIENTO** E 1:200

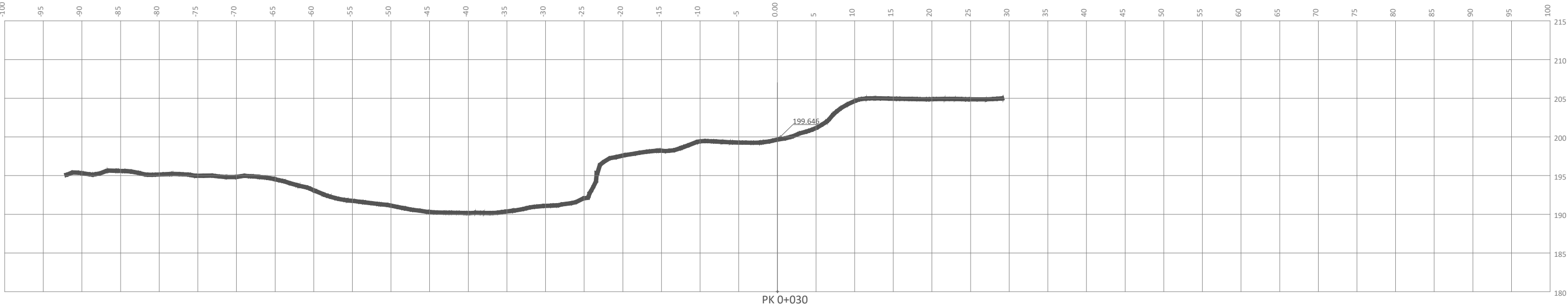




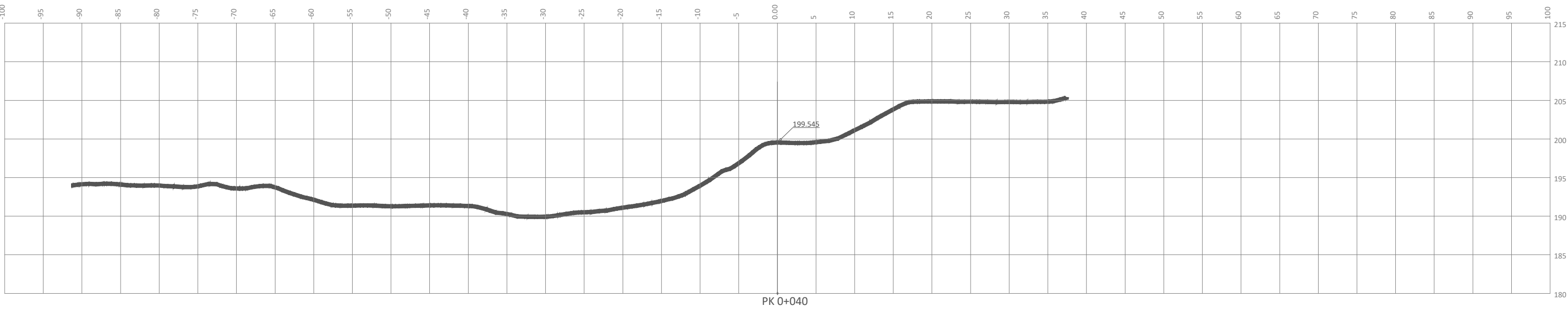
PK 0+010



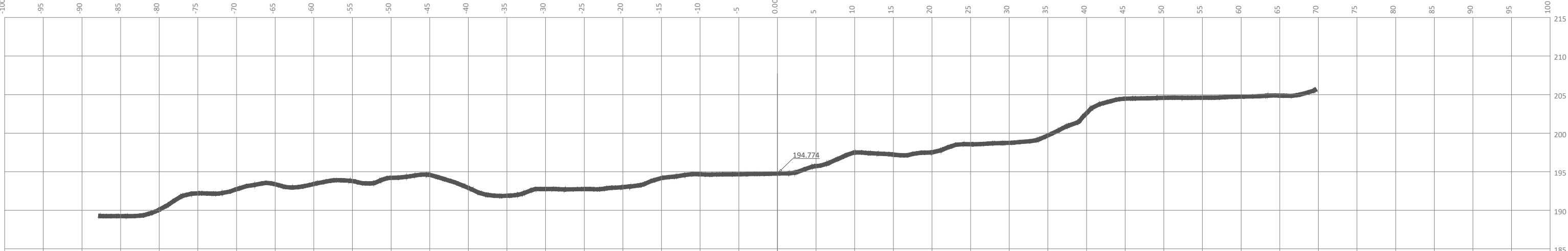
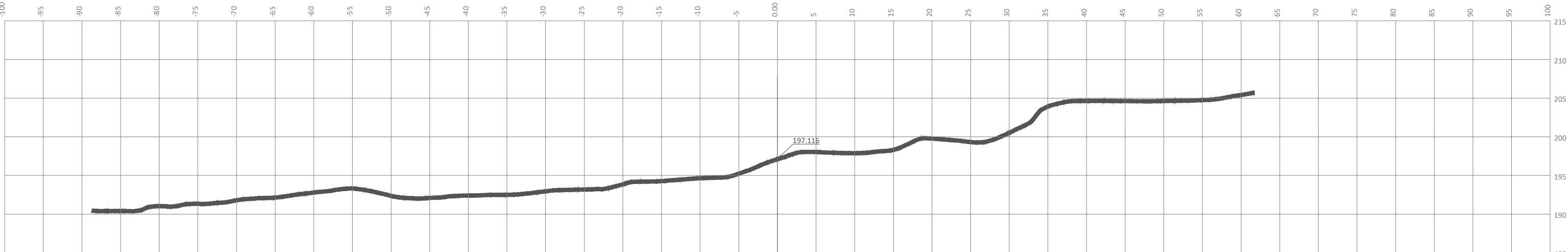
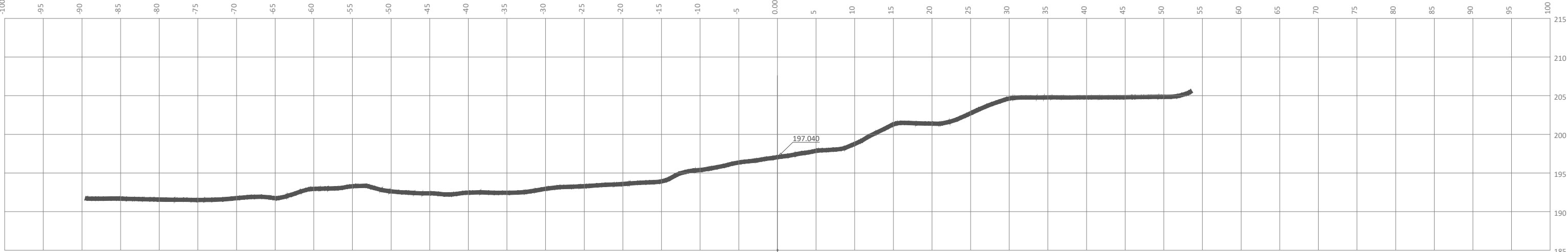
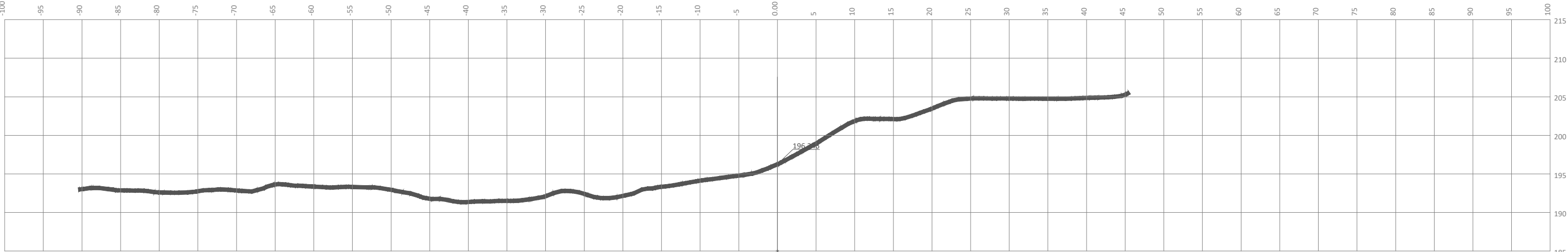
PK 0+020

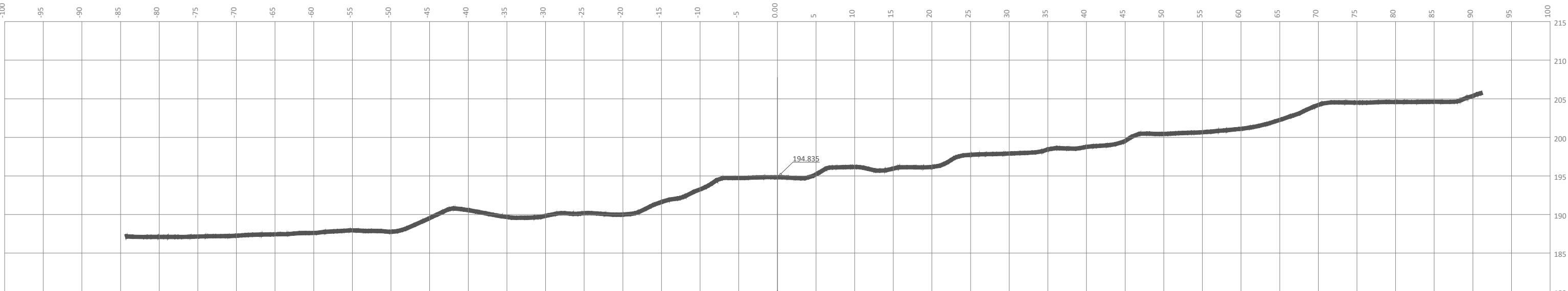
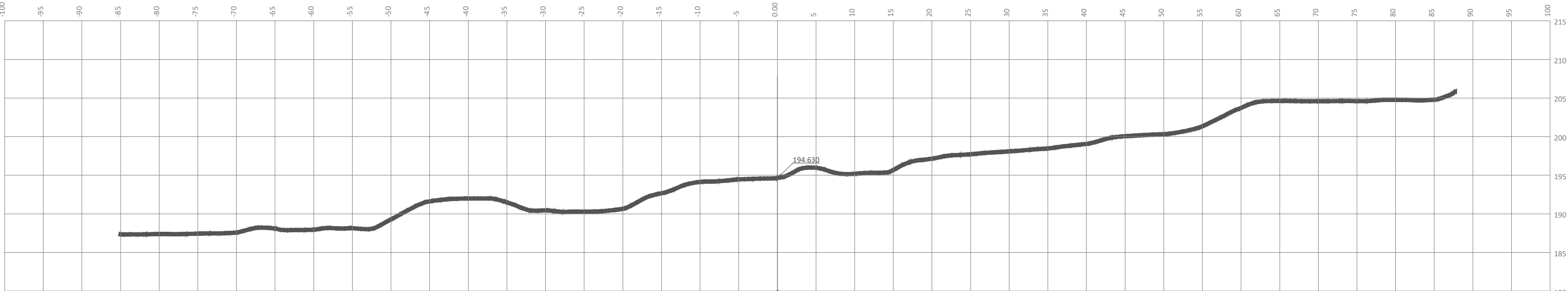
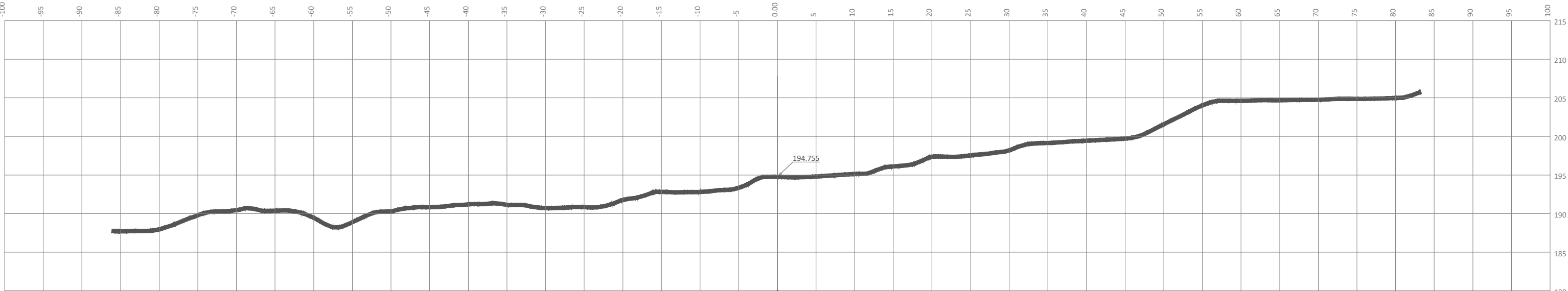
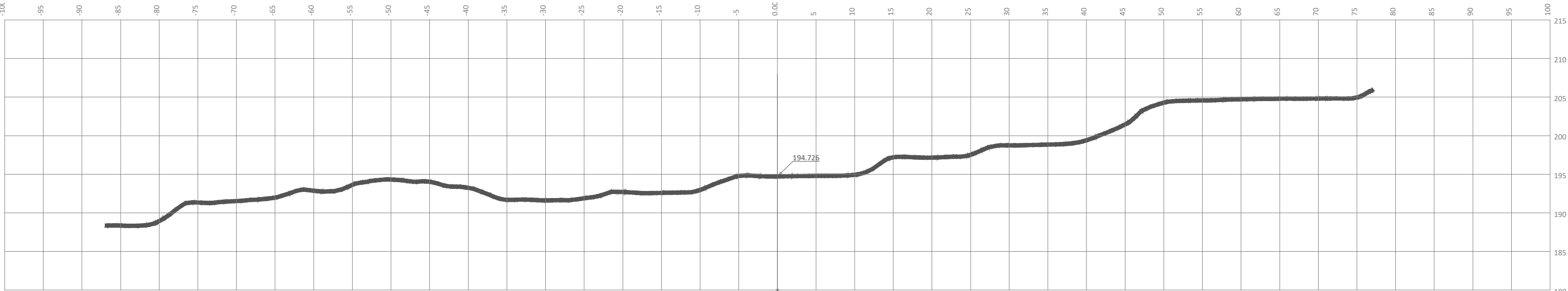


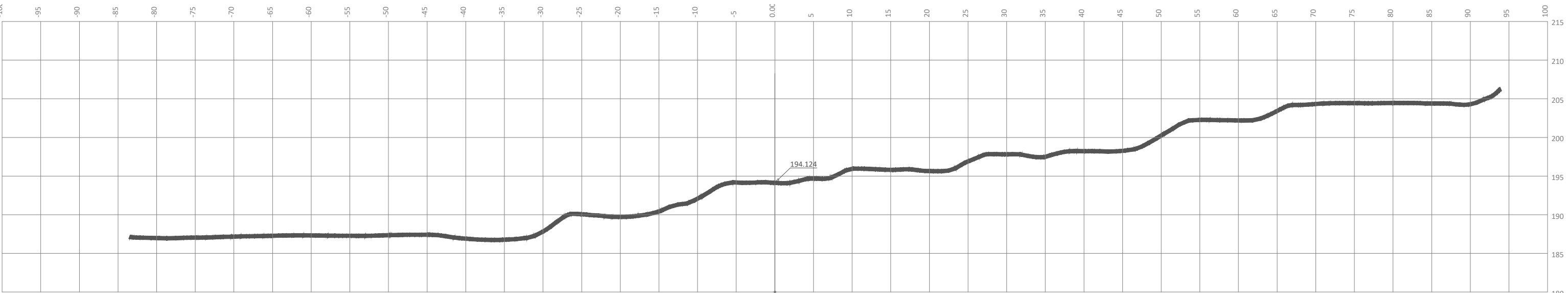
PK 0+030



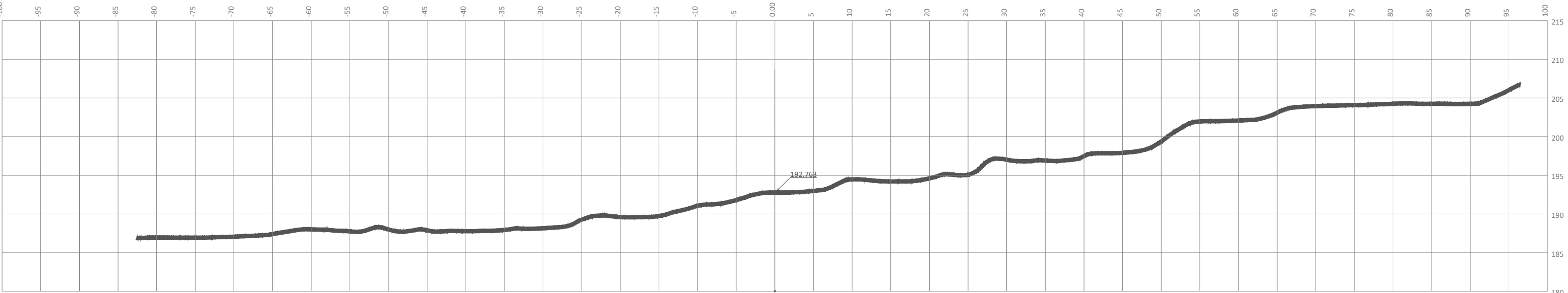
PK 0+040



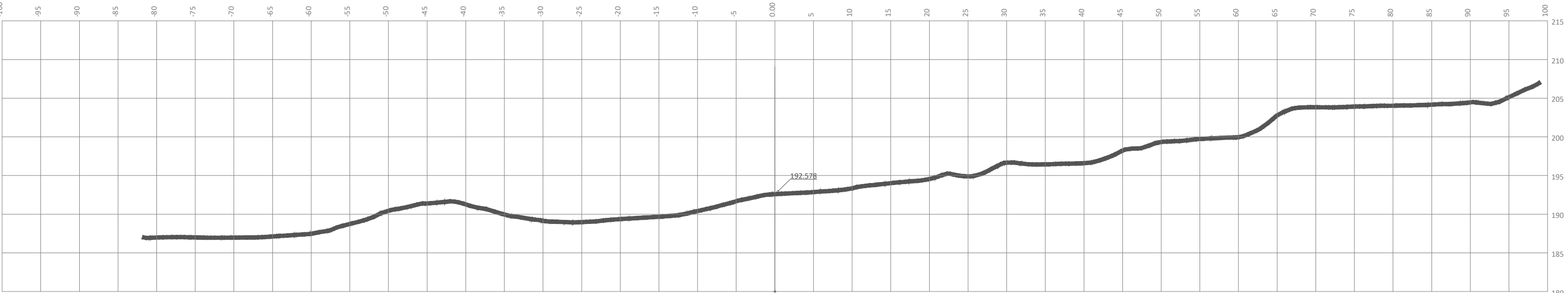




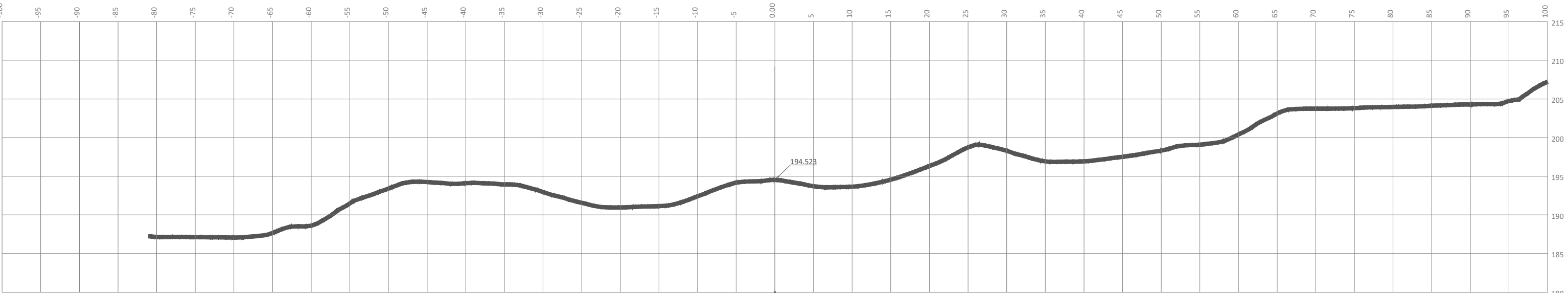
PK 0+130



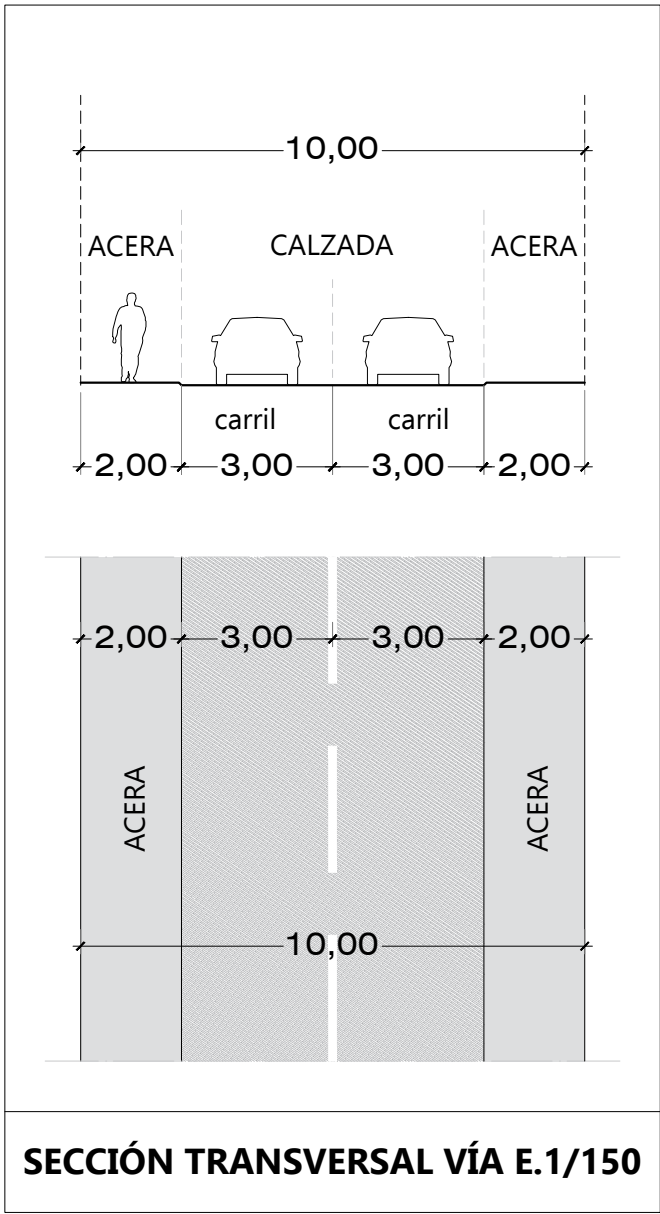
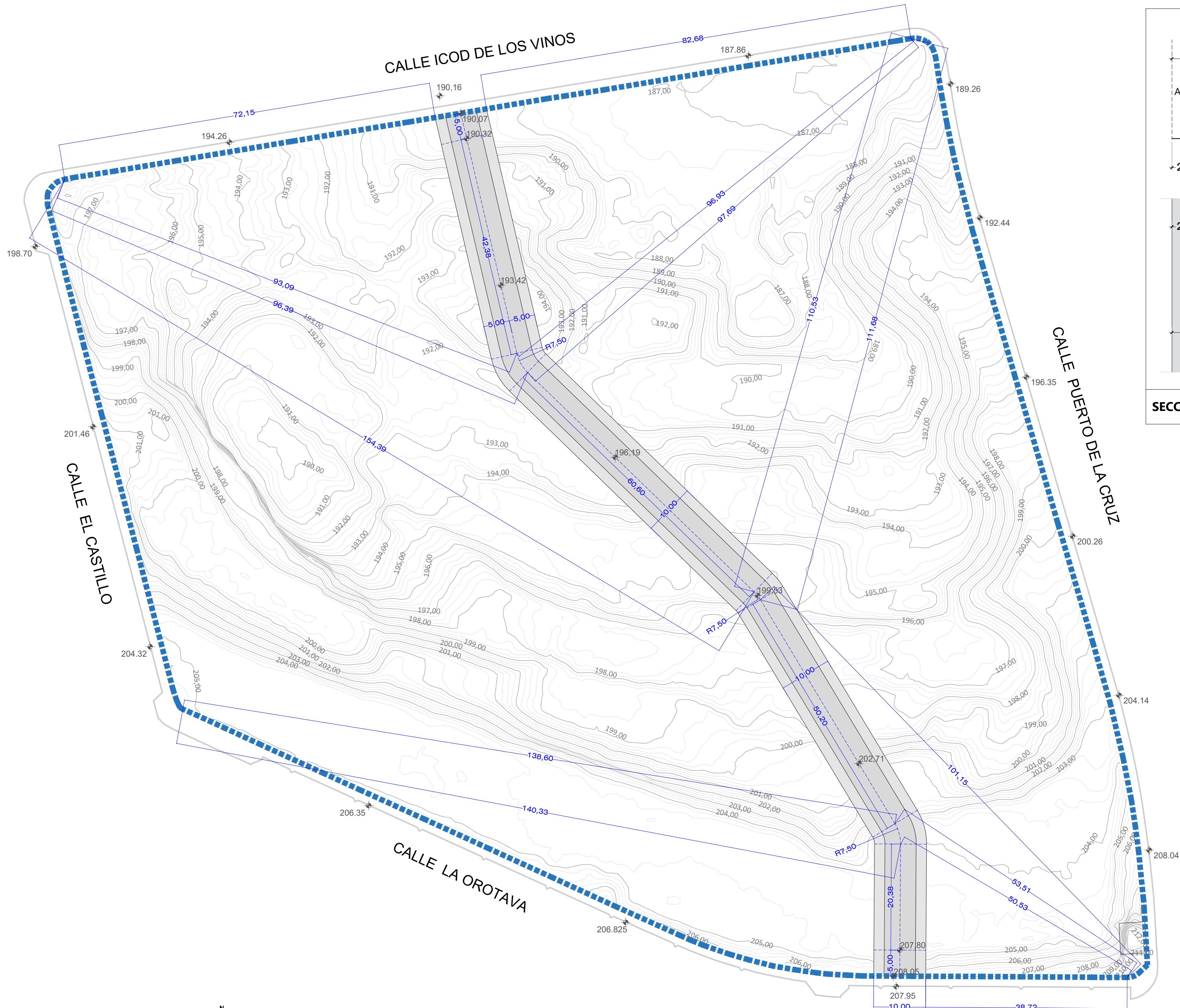
PK 0+140



PK 0+150

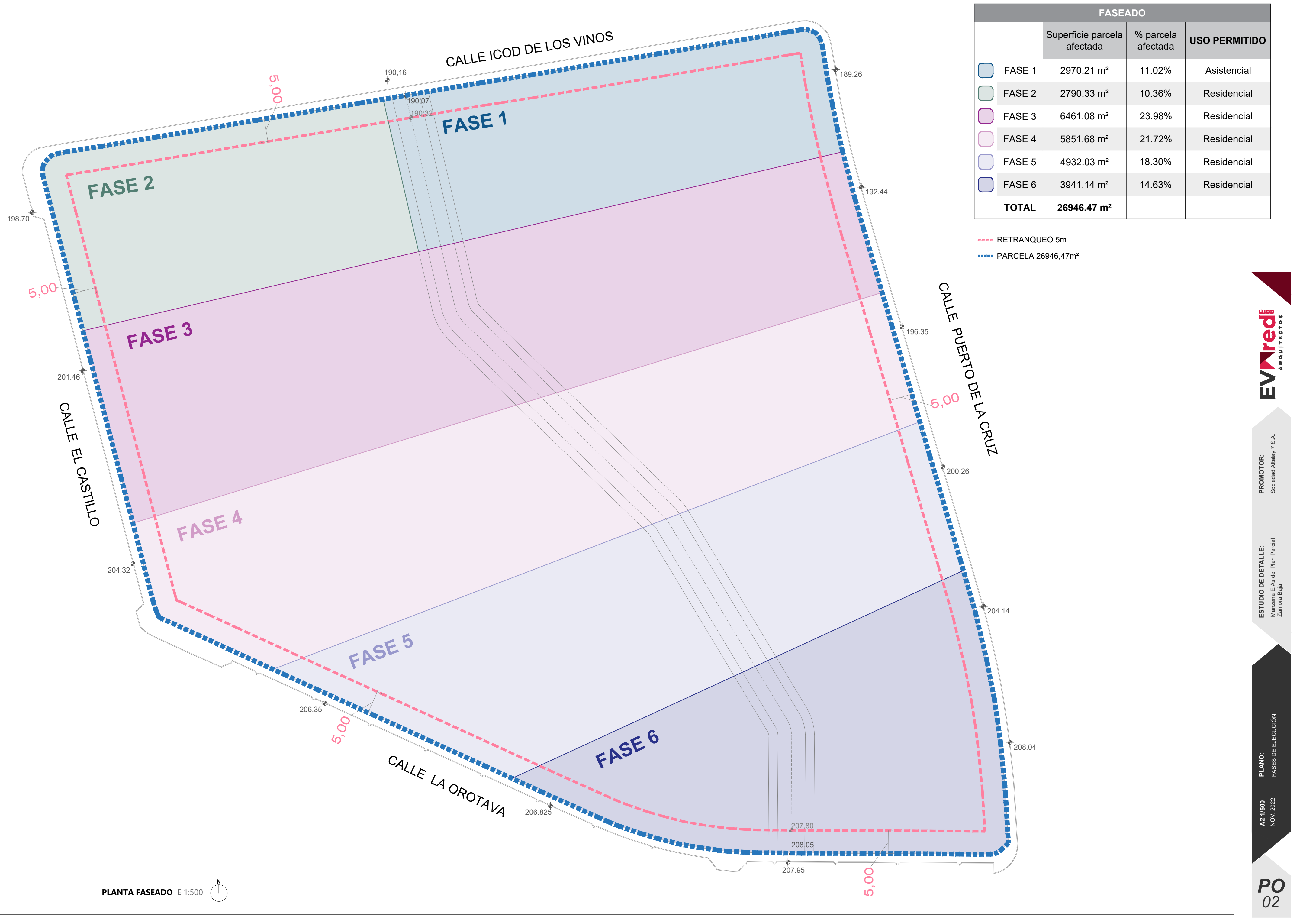


PK 0+160



PLANTA VIARIO E 1:500



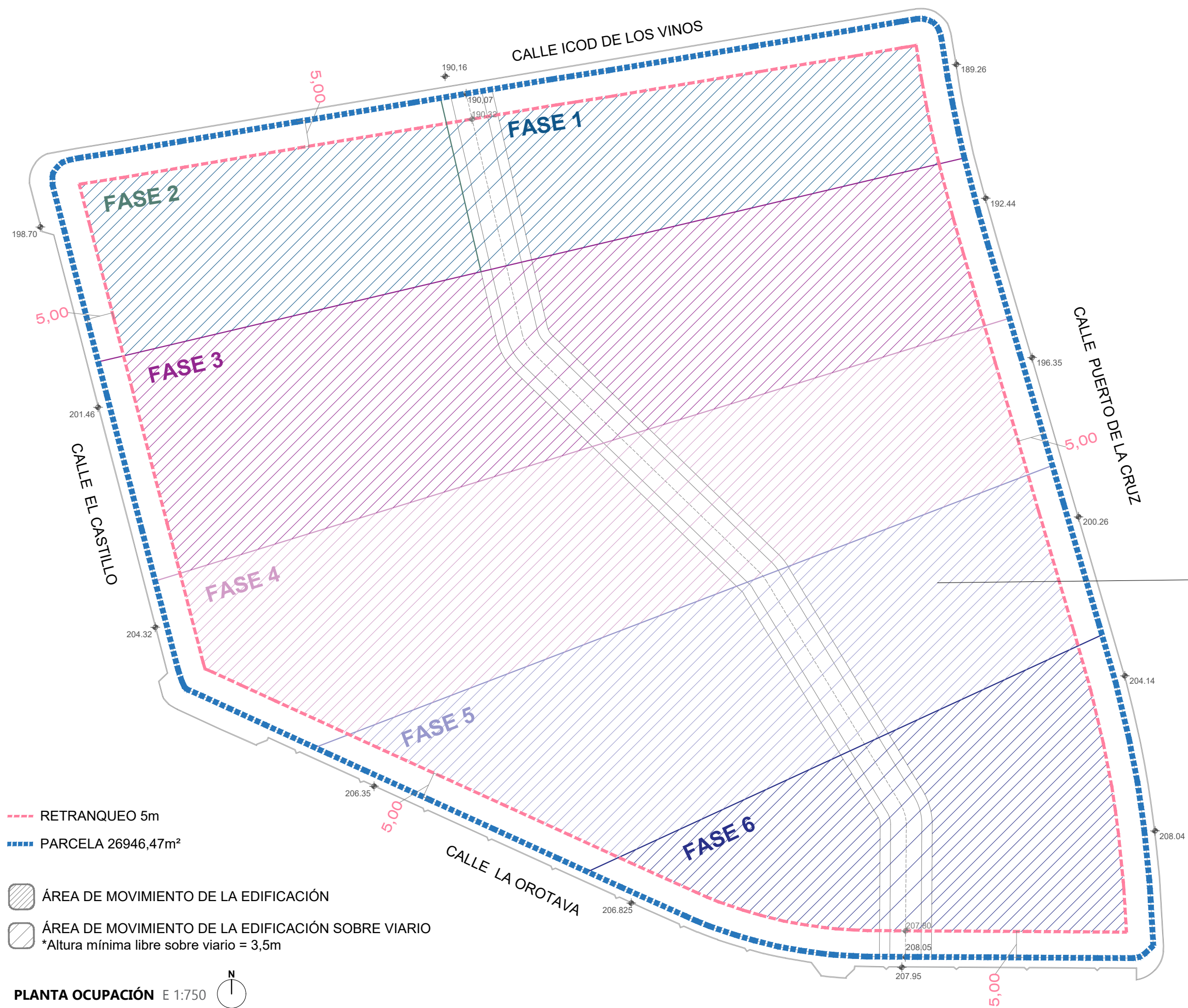
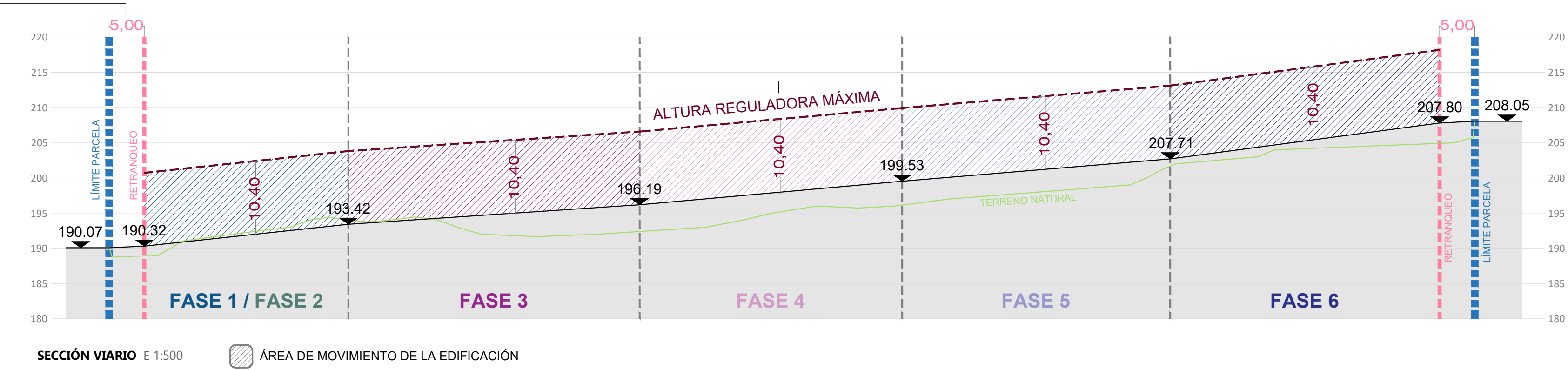


5.3. Art. 22. Equipamiento asistencial (ORDENANZAS PP ZAMORA BAJA)
5.3.1.7. Retranqueos >5m a vía

Art. 59. Altura reguladora máxima (NNUU PGO)
La altura de la edificación se determina por el número de plantas y/o por a distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado. Será de aplicación el cuadro del artículo 28 que relaciona el número de plantas con la altura en metros de la edificación.

5.3. Art. 22. Equipamiento asistencial (ORDENANZAS PP ZAMORA BAJA)
5.3.1.6. Alturas 3 plantas

Art. 28. Altura reguladora máxima de la edificación (NNUU PGO)
La altura reguladora de la edificación se determina simultáneamente por el número de plantas y por la distancia en metros existente, entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar(o del terreno en aquellos casos en que así se establezca) en el punto de medición de la altura, y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro adjunto:
3) Tres plantas y 10,40 m.



CONDICIONES URBANÍSTICAS	
Edificabilidad máxima total	1.2 m²/m²: 32.362 m²
Edificabilidad máxima asistencial	0.3 m²/m² (25%): 8.090,40 m² Edifi. Individualizada, se ejecutará en la 1º fase
Edificabilidad máxima residencial	0.9 m²/m² (75%): 24.271,20 m² Edificación abierta
Ocupación máxima	40%: 10.787,20 m²
Altura máxima	3 plantas - 10,40m
Retranqueos	≥ 5m a vía
Distancia entre edificios	6m ≥ Altura de la edificación

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DEL ÁREA DE MOVIMIENTO

Art. 56. Retranqueo de la edificación (NNUU PGO)
Si se construye en un mismo solar más de una edificación, la separación entre ellas no será menor de 6m

5.3. Art. 22. Equipamiento asistencial (ORDENANZAS PP ZAMORA BAJA)
5.3.1.5 Ocupación < 40%
5.3.1.8 Distancia entre edificios ≥ Altura