

ARQUITECTO:
D. FERNANDO MACHADO CARRILLO

FIRMA:

ESTUDIOMACHADO
C/ MENDEZ NUÑEZ 47-1º
38001 S/C DE TENERIFE
Tlfo.-FAX 922274024

EXPEDIENTE:
ESTUDIO DE DETALLE PARA PROYECTO DE 3 VIVIENDA FAMILARES
Y LOCALES COMERCIALES
SITUACIÓN: C/ La Sardinera, Las Rosas, El Rosario

AYUNTAMIENTO

PROPIETARIO : D. ALFONSO BORGES FUENTES Y OTROS

FECHA :
JUNIO 2001

Proyecto: 3 Viviendas Familiares y Locales Comerciales
Propietario: D. Alfonso Borges Fuentes y otros
Situación: C/ El Sardinero, Las Rosas, El Rosario

ESTUDIO DE DETALLE

Se trata del Estudio de Detalle, para el solar que se sitúa y grafía en plano adjunto, en la C/ de la Sardinera zona de Las Rosas La Esperanza, al que en cumplimiento del artículo 16 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y por querer los promotores, establecer la tipología en edificación abierta... 2.B) de libre composición de los volúmenes, para la edificación que se proyecta en él, dadas las ventajas que esta implica, respecto al desarrollo del tipo 2-A, por sus programas de necesidades, la forma triangular del solar y el nada significativo, impacto ambiental que se pretende, con la utilización de formas y materiales preexistentes de la zona.

Situación: situado en la C/ la Sardinera al sur del puente del barranco a medio camino entre de la C/ Plaza del Cabildo al NORTE y C/ las Cabezas al SUR. Tiene una pendiente regular, ancho mayor a 10 ml. esta asfaltada y su estado es regular.

Forma: su configuración es triangular como se aprecia en plano de levantamiento topográfico, contenido en este estudio. Cuenta en las proximidades con acometida de Electricidad, agua potable y telefonía.

Estado: es prácticamente horizontal, con una suave pendiente hacia el ESTE constituyendo terrenos naturales no explotados, tiene un frente de 92,40 ml. lindando con la calle por donde se accede.

Superficie: De acuerdo con el levantamiento proporcionado por la propiedad, la extensión superficial es de 1.005,00 m².

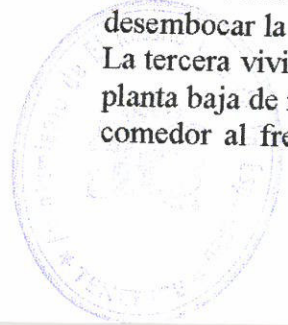
Condición de solar: de acuerdo con las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento del Rosario, esta en el Núcleo Urbano La Esperanza-Las Rosas y las condiciones urbanísticas, son las de edificación abierta tipo 2-A, a excepción en su esquina SUROESTE, de un triángulo de 32 m², calificado como suelo rústico y que no se tendrá en cuenta, para el cálculo de la ocupación ni la edificabilidad, por lo que solo tendremos en cuenta los 973 m² que están calificados como urbanos, en la franja de 20 ml. paralelos a la carretera.

Programa de necesidades:

Tal como se cita anteriormente, la parcela es triangular y en ella de acuerdo con el programa planteado por la propiedad, contempla el desarrollo de un proyecto en 2 plantas, de 3 viviendas familiares adosadas con garaje y tres locales comerciales.

A la planta baja, de cada una de ellas, se accede desde la calle a la que da frente el terreno a través de los tres metros mínimo del retranqueo delantero en su lindero ESTE, existen tres accesos en cada una de las viviendas, uno de vehículos para cada garaje individual, el segundo de entrada principal a la vivienda y el tercero al local comercial que proyectamos en la planta baja de cada vivienda. De izquierda a derecha las dos primeras viviendas tienen idéntica configuración, de manera que en planta baja se distribuye el garaje individual, la entrada con la escalera a la planta superior de vivienda y separado el local comercial con su entrada individual, colocándonos en la entrada principal encontramos un vestíbulo distribuidor que también se comunica con el garaje y la escalera de subida a la planta alta, en la que se distribuye al frente, el estar comedor y una habitación comodín (estudio, música o dormitorio) mas atrás y nada mas desembocar la escalera esta la cocina con lavadero al fondo y el resto dos dormitorios y dos baños.

La tercera vivienda y por imperativos de necesidades del propietario, parte de la vivienda se desarrolla en planta baja de manera que por la entrada principal nos encontramos en un distribuidor con entrada al estar comedor al frente y al fondo un aseo y la cocina lavadero, el resto de la planta es un comercial con



entrada individual y el garaje, también comunicado con el distribuidor y escalera, en la planta alta en este caso se distribuyen tres dormitorios dos baños y la habitación comodín como en las otras dos viviendas.

Todo ello nos da tres volúmenes muy parecidos que debemos adosar y concentrar en la parte ancha del solar ya que si mantenemos el aislamiento y los retranqueos de la edificación tipo 2-A como si fueran tres solares, el edificio mas a la derecha mirando desde la calle, se nos iría a la parte triangular mas estrecha del solar, lo que nos haría desarrollar un edificio triangular con dificultades distributivas de sus estancias y muy distinto formalmente a los otros dos lo que también rompería el equilibrio distributivo de formas y superficies, entre los tres promotores.

Por otro lado, al concentrar el volumen en esta zona del solar, queda libre aparte de los retranqueos a calles y linderos, la parte no urbana del terreno y esta extensa, zona común triangular ajardinada, pudiéndose entonces, dar forma y volumen, al edificio acorde con las preexistencias ambientales de la zona y que su impacto sea nada significativo.

En el proyecto presentado al Ayuntamiento de El Rosario redactado por el Arquitecto D. Fernando Machado Carrillo, visado por el C.O.A.C. de fecha 10 de abril del 2000 con el nº 049910, justifica todas estas circunstancias, además de la ordenación volumétrica detallada, así como el cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

Santa Cruz de Tenerife 20 de mayo del 2001

El arquitecto:

Fernando Machado Carrillo



Proyecto: 3 Viviendas Familiares y Locales Comerciales
Propietario: D. Alfonso Borges Fuentes y otros
Situación: C/ El Sardinero, Las Rosas, El Rosario

ESTUDIO DE DETALLE

Anexo 1.-

Justificación de que no se realizan los extremos LOT 38.2:

- 1.- No se modifica el destino urbanístico del suelo Urbano residencial comercial.
- 2.- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico del suelo $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- 3.- No se propone apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollen o completen.
- 4.- No se reducen las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- 5.- No se aumenta la ocupación del suelo las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- 6.- No se establecen nuevas ordenanzas.

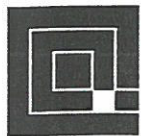
Todo ello se justifica en el siguiente Anexo 2.- Hoja de visado urbanístico del proyecto, que certifico es copia del original.

Santa Cruz de Tenerife 28 de junio del 2001

El Arquitecto:

Fernando Machado Carrillo





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 DEMARCACION DE TENERIFE - LA GOMERA - EL HIERRO

Anexo 2

HOJA DE VISADO URBANISTICO.

FECHA.....: 28/04/2000

VISADO: 49.910

EXPEDIENTE.....: 2000 0501 01 04 01 2

SELLADO.....: VISADO

NUMERO DE VIVIENDAS

PROT. OFICIAL...:

LIBRES.....: 3

ESTUDIO SEGUR...: S

Hormigón.....: N

Acero.....: N

Ejecucion.....: N

Cuántia.....: 139500

CONDICIONES

N O R M A S

P R O Y E C T O

CUMPLE

1.ZONA

URBANO

1.USO

RESID-COM

3.SOLAR

Sup. parcela:

1.005 M2

Ocup. Planta:

313,55 M2

Sup. Total C.

576,30 M2

4.VOLUMEN

Num. Plantas:

2 S/R

Altura Mxima

7,10 M.

Edificabilid.

0,6 M2/M2

5.DISTANCIAS

A vía

3 M.

A Linderos

3 M.

Entre edific.

FECHA INFORME.:

28/04/2000

J. SAAVEDRA

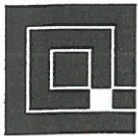
- SE LE RECUERDA QUE DEBE PRESENTAR -DRO/DPA- ASEMAS

ATENTAMENTE,

EL ARQUITECTO-JEFE DE VISADOS



Juan B. Pérez



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 DEMARCACION DE TENERIFE - LA GOMERA - EL HIERRO

Anexo 2

HOJA DE VISADO URBANISTICO.

FECHA.....: 28/04/2000

VISADO: 49.910

EXPEDIENTE.....: 2000 0501 01 04 01 2

SELLADO.....: VISADO

NUMERO DE VIVIENDAS

PROT. OFICIAL...:

LIBRES.....: 3

ESTUDIO SEGUR...: S

Hormigón.....: N

Acero.....: N

Ejecucion.....: N

Cuántia.....: 139500

CONDICIONES

N O R M A S

P R O Y E C T O

CUMPLE

1.ZONA

URBANO

1.USO

RESID-COM

3.SOLAR

Sup. parcela:

1.005 M2

Ocup. Planta:

313,55 M2

Sup. Total C.

576,30 M2

4.VOLUMEN

Num. Plantas:

2 S/R

Altura M xima

7,10 M.

Edificabilid.

0,6 M2/M2

5.DISTANCIAS

A via

3 M.

A Linderos

3 M.

Entre edific.

FECHA INFORME.: 28/04/2000

J. SAAVEDRA

- SE LE RECUERDA QUE DEBE PRESENTAR -DRO/DPA- ASEMAS

ATENTAMENTE,

EL ARQUITECTO-JEFE DE VISADOS



[Handwritten signature]