

ESTUDIO DE DETALLE

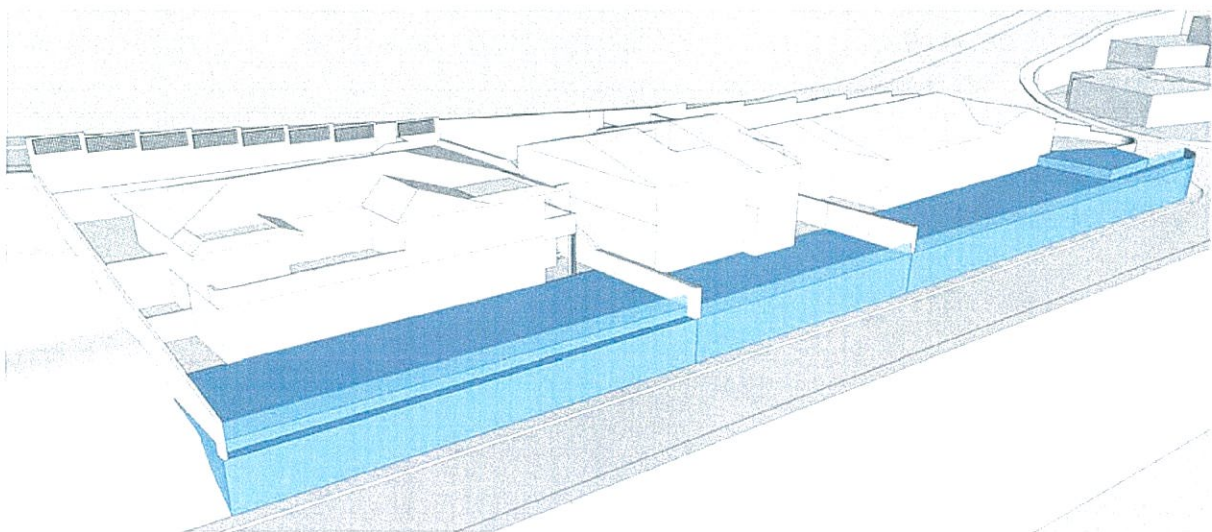
v01

OCTUBRE 2021

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACION DE LA OCUPACIÓN DE PARCELAS

CALLE NAVA / CALLE MAGALLANES
RADAZUL BAJO
38109 EL ROSARIO
SANTA CRUZ DE TENERIFE



PROMOTOR:
MONTSERRAT SAIGÍ FERNÁNDEZ

CALLE MAGALLANES Nº 5
RADAZUL BAJO
38109 EL ROSARIO
SANTA CRUZ DE TENERIFE

ABPRO ARQUITECTOS

Calle Progreso 8 bajo
38004 Santa Cruz de Tenerife

Tel./Fax: +34 922 296 703
info@abproarquitectura.com

www.abproarquitectos.com

ABPRO
ARQUITECTOS



Índice

<i>ÍNDICE</i>	2
<i>ESTUDIO DE DETALLE</i>	3
<i>1 DATOS PREVIOS</i>	3
1.1 Autor del encargo.....	3
1.2 Autores del trabajo	3
1.3 Objeto del trabajo.....	3
1.4 Informe urbanístico	3
<i>2 DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE</i>	4
2.1 Marco Urbanístico	4
2.2 Determinación de la Unidad Urbana Equivalente.	5
<i>3 DATOS DE LAS PARCELAS</i>	6
3.1 Datos generales de los inmuebles.....	6
3.2 Información catastral.....	6
3.3 Información urbanística.....	8
3.4 Fotos de las edificaciones actuales.....	9
<i>4 ESTUDIO DE DETALLE</i>	11
3.1 Objeto del estudio de detalle	11
4.2 Consideraciones urbanísticas para el estudio de detalle.	12
4.3 Propuesta de intervención en la edificación de la parcela 93.....	15
<i>5 CONCLUSIONES</i>	16
<i>6 LISTA DE PLANOS</i>	17

ESTUDIO DE DETALLE

1 DATOS PREVIOS

1.1 Autor del encargo

El presente trabajo - ESTUDIO DE DETALLE, es redactado por encargo de:

Montserrat Saigí Fernández, [REDACTED] y domicilio a efectos de notificación en
C/ Magallanes nº5, Radazul Bajo, 38109 El Rosario, Santa Cruz de Tenerife.

1.2 Autores del trabajo

Los autores del trabajo son:

Blas Pérez Ojeda, Arquitecto colegiado COATF, LG, EH nº 1823

Alicia Pérez Ojeda, Arquitecto colegiada COATF, LG, EH nº 1635,

De la empresa ABPRO arquitectos S.L. Profesional, CIF: B 38635876 y colegiada COATF, LG, EH nº 10375

Con domicilio profesional en

Calle Progreso nº 8 - bajo, 38004 Santa Cruz de Tenerife.

Teléfono / Fax: 922 296 703 - E-mail: info@abproarquitectura.com

1.3 Objeto del trabajo

El presente trabajo de **ESTUDIO DE DETALLE** tiene por objeto general determinar la ordenación pormenorizada de los volúmenes de las plantas bajo rasante de la "MANZANA / UNIDAD URBANA EQUIVALENTE" que conforman las tres parcelas con frente inferior a la Calle Nava y frente superior a la Calle Magallanes de Radazul Bajo en el T.M. El Rosario. El objeto específico es la variación de las condiciones de ocupación de los volúmenes edificados bajo rasante tal que no computen a los efectos de la normativa urbanística vigente.

De las determinaciones de estudio de detalle se ordenará específicamente la parcela situada en la Calle Magallanes nº 5 de Radazul Bajo, T.M. El Rosario, donde actualmente existe una vivienda unifamiliar aislada, cuyos propietarios son los promotores de este trabajo.

La redacción de este estudio de detalle viene avalada por el informe de fecha 07/09/2021 emitido por el Ayuntamiento de El Rosario relativo al EXPEDIENTE Nº 2338/2021 – ASUNTO: Viabilidad de estudio de detalle donde se estima "viable la formulación, tramitación y resolución del estudio de detalle relativo a la posibilidad de modificar la ocupación del garaje en la planta sótano, respecto a la parcela situada en la C/ Magallanes, n.º 5, Radazul Bajo, T.M. El Rosario."

1.4 Informe urbanístico

Se dispone de informe urbanístico encargado por D^a Montserrat Saigí Fernández al abogado experto en derecho urbanístico D. Eduardo Ángel Risueño Díaz de fecha 29 de julio de 2021 de donde se extraen las siguientes conclusiones:

PRIMERA. - Los artículos 150.1 LSENPC y 85.1 RPC habilitan a los estudios de detalle para completar y adaptar las determinaciones de ordenación pormenorizada en suelo urbano respecto a la ocupación del suelo.

Se ha variado el término "reajustar" (TRLOTG) por "adaptar" (LSENPC), que significa "acomodar o ajustar a algo o a alguien, haciendo las modificaciones oportunas".

SEGUNDA.- Los artículos 150.3, b) LSENPC y 85.3, b) RPC limitan que los estudios de detalle puedan modificar el aprovechamiento urbanístico del ámbito objeto de ordenación.

Pero dicha limitación no se vulnera en el presente caso si se aumenta la ocupación del garaje en la planta sótano, pues sólo a partir del terreno urbanizado dominante computa la altura y, por tanto, el volumen existente bajo el mismo no constituye volumen edificado aparente ni, en consecuencia, se considera superficie edificable (artículos 30, párrafo 1º, y 32, párrafo 2º, de la Ordenanza del Plan Especial de Reforma Interior de Radazul), por lo que no genera un incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito a ordenar.

TERCERA.- Puede adaptarse la ocupación del garaje en la planta sótano prevista en la Ordenanza del Plan Especial de Reforma Interior de Radazul a través de un estudio de detalle, dado que no se altera un elemento fundamental de la ordenación prevista, al no constituir, según las determinaciones del citado Plan Especial, el volumen de la planta sótano volumen edificado aparente y, por tanto, no generarse incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito a ordenar.

2 DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1 Marco Urbanístico

2.1.1 Marco general

El marco urbanístico general de los Estudios de Detalle en la Comunidad Autónoma de Canarias lo constituyen:

- El artículo 87, del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, que dice
 - “1. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por la Administración Pública o por los particulares que tengan un interés legítimo.
 2. Su aprobación inicial y definitiva corresponde al Ayuntamiento, debiendo cumplirse el trámite de información pública y, cuando proceda, la simultánea audiencia a los interesados. Una copia debidamente diligenciada del documento aprobado definitivamente será debidamente notificada, con carácter previo a su publicación, a la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de ordenación del territorio.
 3. Serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados 5, 6 y 7 del artículo 83 de este Reglamento.

- El artículo 150, de la Ley4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos 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.”

2.1.2 Marco particular

Son de aplicación al presente estudio de detalle las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de El Rosario, con aprobación definitiva del “Texto Refundido de las NNSS de El Rosario” publicada el 10/01/1992 en el BOC 005/92.

Las parcelas, se encuentran situadas en la zona de Radazul, cuya ordenación urbanística se determina en el Plan Especial de Reforma Interior de Radazul de El Rosario -P.E.R.I. RADAZUL- con Aprobación Definitiva y publicado el 29/07/1992 en el BOP 091/92



Imagen 1: Ámbito del PERI Radazul II y situación del inmueble.

2.2 Determinación de la Unidad Urbana Equivalente.

La determinación de la manzana de aplicación del presente estudio de detalle, en este caso “unidad urbana equivalente”, quedará delimitada por las tres parcelas edificadas con con frente inferior a la Calle Nava y frente superior a la Calle Magallanes de Radazul Bajo en el T.M. El Rosario. Las parcelas son las número 93, 94-A y 94-B.

Aunque en el plano del PERI, la Calle Nava llega hasta la parcela 92, la realidad topográfica ha impedido que esta calle pueda ser ejecutada, llegando tan solo hasta la parcela 93, en donde se ha establecido el “Cul de sac” de finalización de la calle Nava, cerrada por un muro.

Por lo tanto, este estudio de detalle se realizará sobre la unidad urbana que conforman las parcelas 93, 94-A y 94-B del PERI de Radazul.

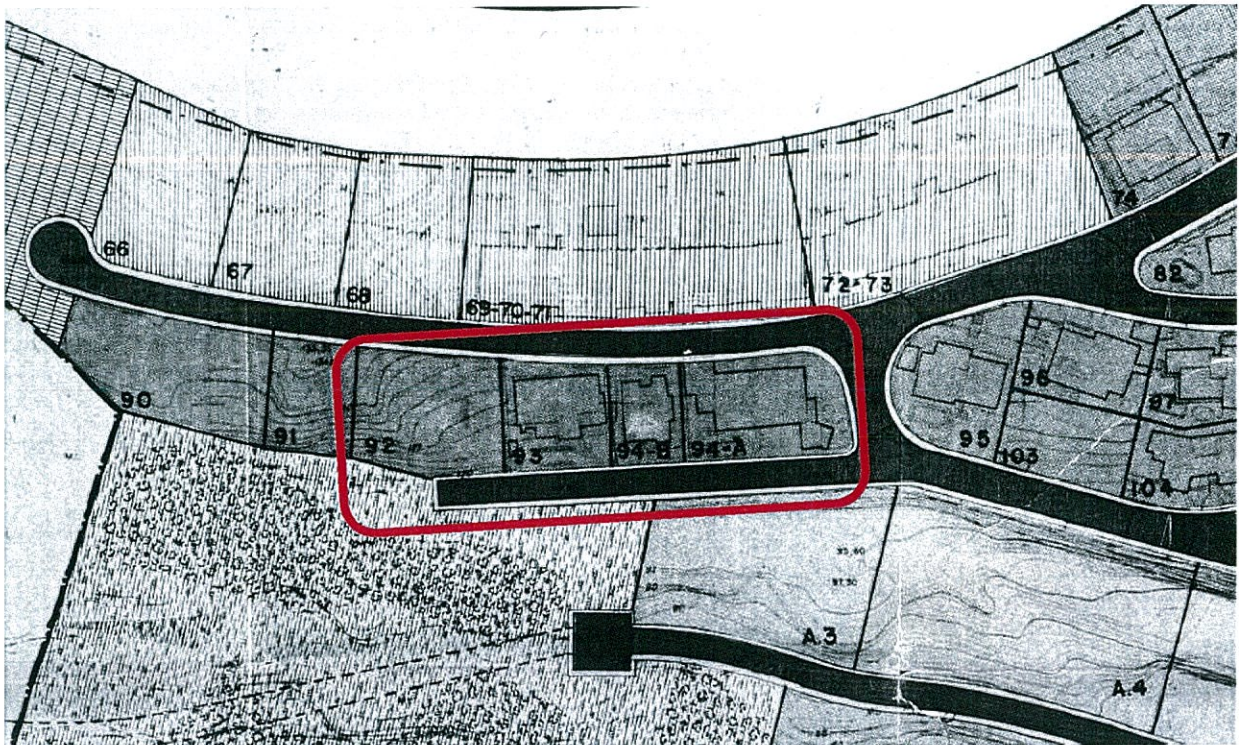


Imagen 2 Detalle de parcelas según plano del PERI Radazul



Imagen 3: Parcelas 93, 94-A y 94-B = “unidad urbana equivalente” objeto de este Estudio de detalle.

3 DATOS DE LAS PARCELAS

3.1 Datos generales de los inmuebles.

Los inmuebles, objeto de este estudio de detalle, son las parcelas nº 93, 94 A y 94 B del PERI II de Radazul con clasificación de suelo Urbano y zonificación de CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA.

Tienen fachada a dos calles: la superior a la calle Magallanes por donde se realizan los accesos principales peatonales y la inferior a la calle Nava por donde se encuentran los accesos rodados.

El desnivel medio entre ambas calles es mayor de 9,00 m.

Sobre estas parcelas están edificadas unas viviendas unifamiliares aisladas, construidas entre los años 1974 y 1982, con aplicación de la normativa urbanística contenida en el PERI de Radazul.

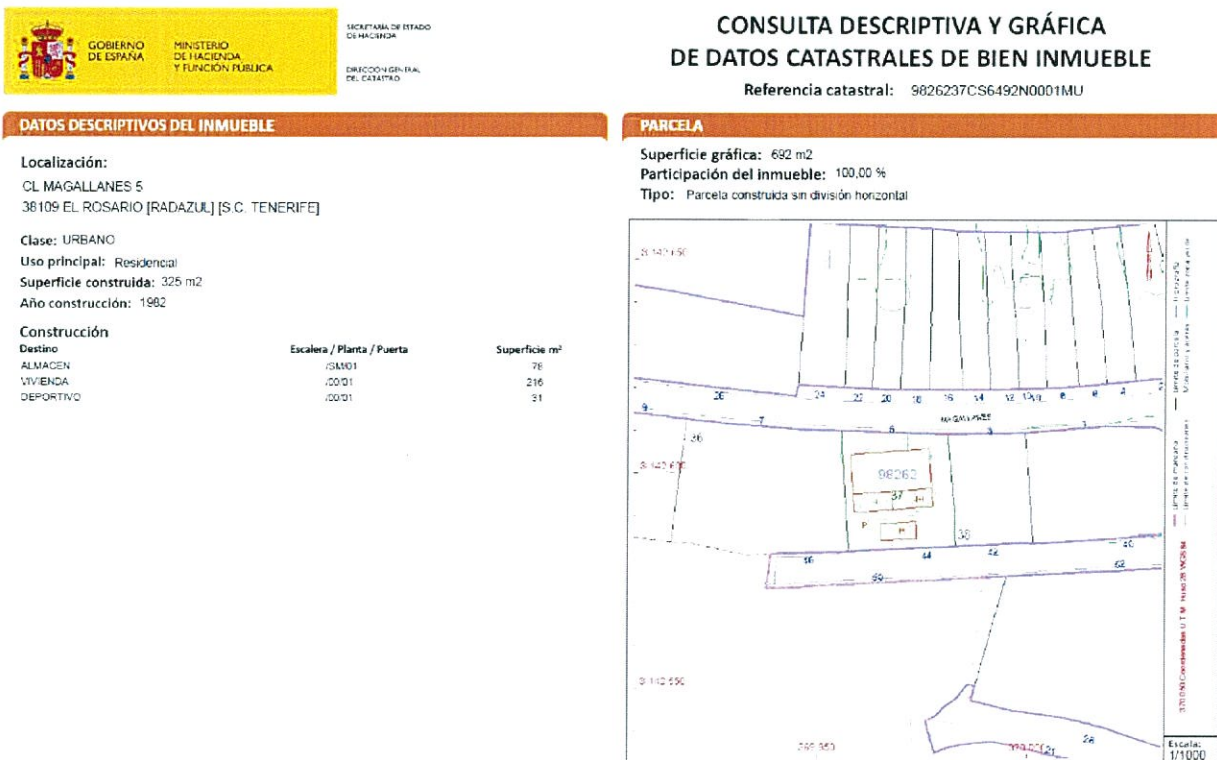
La organización de las viviendas es similar en los tres casos: edificación escalonada de dos plantas sobre zócalo de una planta de altura a calle Nava. Sobre este zócalo se sitúa el nivel urbanizado del jardín de las viviendas.

El acceso principal se realiza en los tres casos por la calle superior: Calle Magallanes, donde las tres parcelas tienen su dirección postal. En la calle Nava se accede a los tres garajes de las viviendas.

3.2 Información catastral.

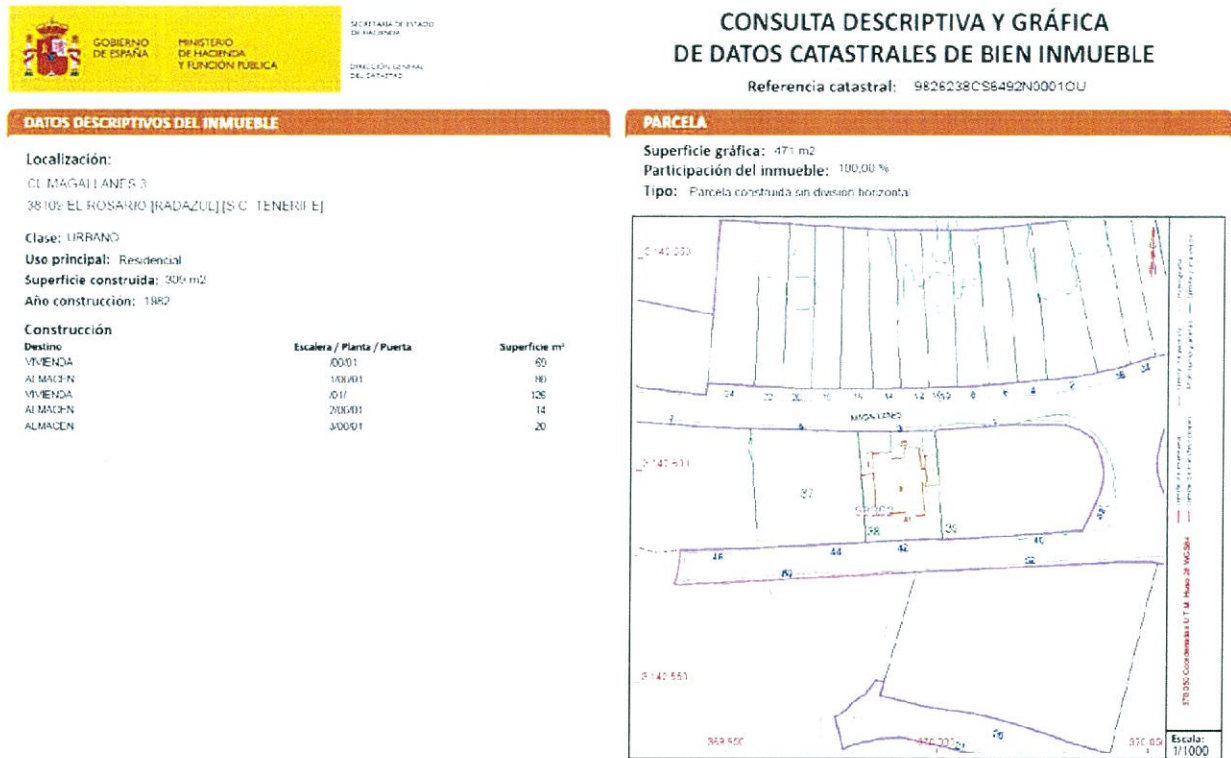
Las parcelas tienen los siguientes referencias y datos Catastrales:

Parcelas	Referencia catastral	Sup. parcela	Sup Const	Vivienda	Alm BR	Alm SR	Dep
93	9826237CS6492N0001MU	692 m ²	325 m ²	216 m ²	78 m ²	- m ²	31 m ²
94B	9826237CS6492N0001OU	471 m ²	309 m ²	195 m ²	80 m ²	34 m ²	- m ²
94A	9826237CS6492N0001KU	943 m ²	387 m ²	190m ²	129 m ²	46 m ²	22 m ²
		2.106 m²	1.021 m²				



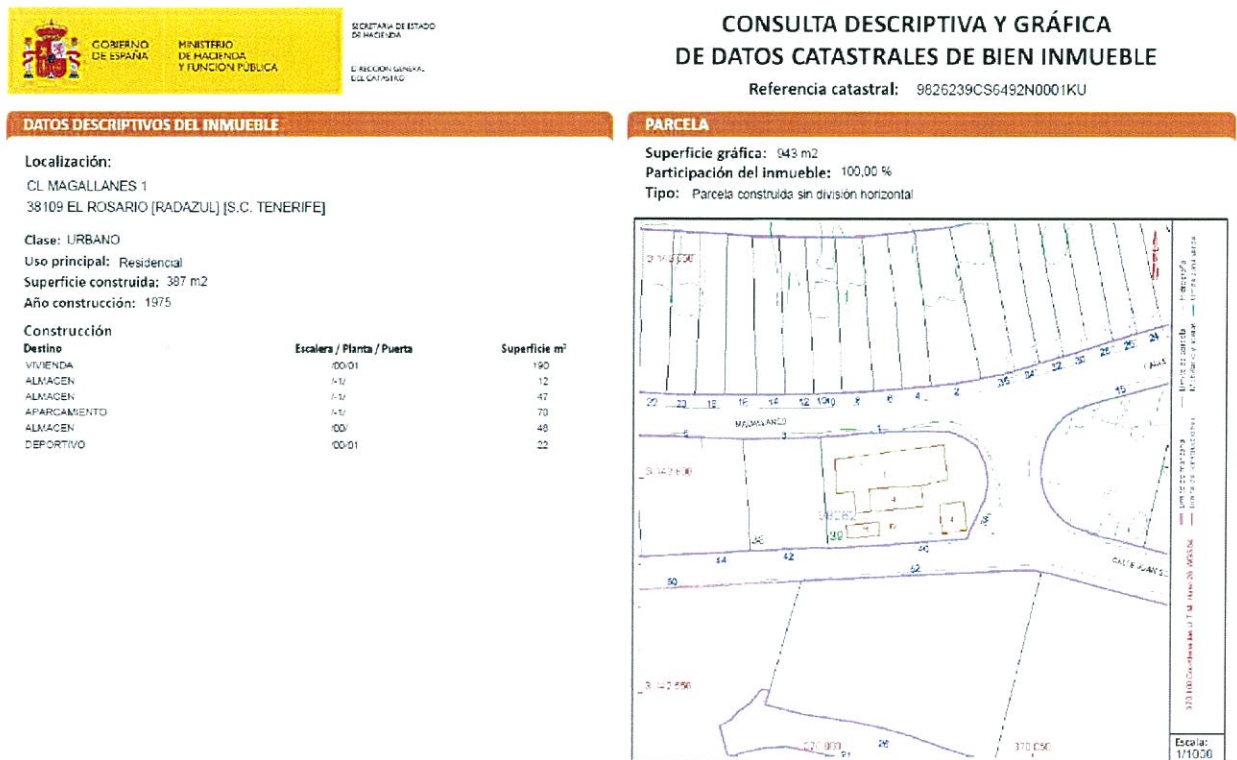
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Imagen 4: Parcelas 93 – calle Magallanes nº5.



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"

Imagen 5: Parcelas 94-B – calle Magallanes nº3.



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"

Imagen 6: Parcelas 94-A – calle Magallanes nº1

3.3 Información urbanística.

Es de aplicación el Plan Especial de Reforma Interior de Radazul de El Rosario -P.E.R.I. RADAZUL- con Aprobación Definitiva y publicado el 29/07/1992 en el BOP 091/92, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de El Rosario, con aprobación definitiva del "Texto Refundido de las NNSS de El Rosario" publicada el 10/01/1992 en el BOC 005/92.

La normativa urbanística de aplicación queda regulada por las siguientes condiciones generales:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano			
ZONIFICACIÓN	Ciudad Jardín Extensiva			
USO CARACTERÍSTICO	Residencial			
	PLANEAMIENTO	PARCELA 93	PARCELA 94B	PARCELA 94A
SUP. MÍNIMA PARCELA	500 m ²	(692 m ²) 701 m ²	471 m ²	943 m ²
TIPOLOGÍA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada
OCUPACIÓN	30%	246,06 m ² - 35,10%(legalizada)*	<141,3 m ²	<282,90 m ² -
EDIFICABILIDAD	0,4m ² /m ²	279,16 m ² - 0,39m ² /m ²	<0,4 m ² /m ²	<0,4 m ² /m ²
ALTURA	2 plantas	2 planta	2 planta	1 planta
RETRANQUEOS	5 m. a vial 3m. a linderos	5 m. a vial y 3m. a linderos	5 m. a vial y 3m. a linderos	5 m. a vial y 3m. a linderos
ESPACIOS LIBRES	Aparcam., jardín, piscina	Aparcamiento, jardín, piscina	Aparcamiento, jardín, piscina	Aparcamiento, jardín, piscina

* La ocupación de la parcela 93, aprobada y consolidada por la Licencia del año 1974 fue del 35,70%, siendo la legalizada en el Expediente de Legalización tramitado en 2017, de 35,10%.

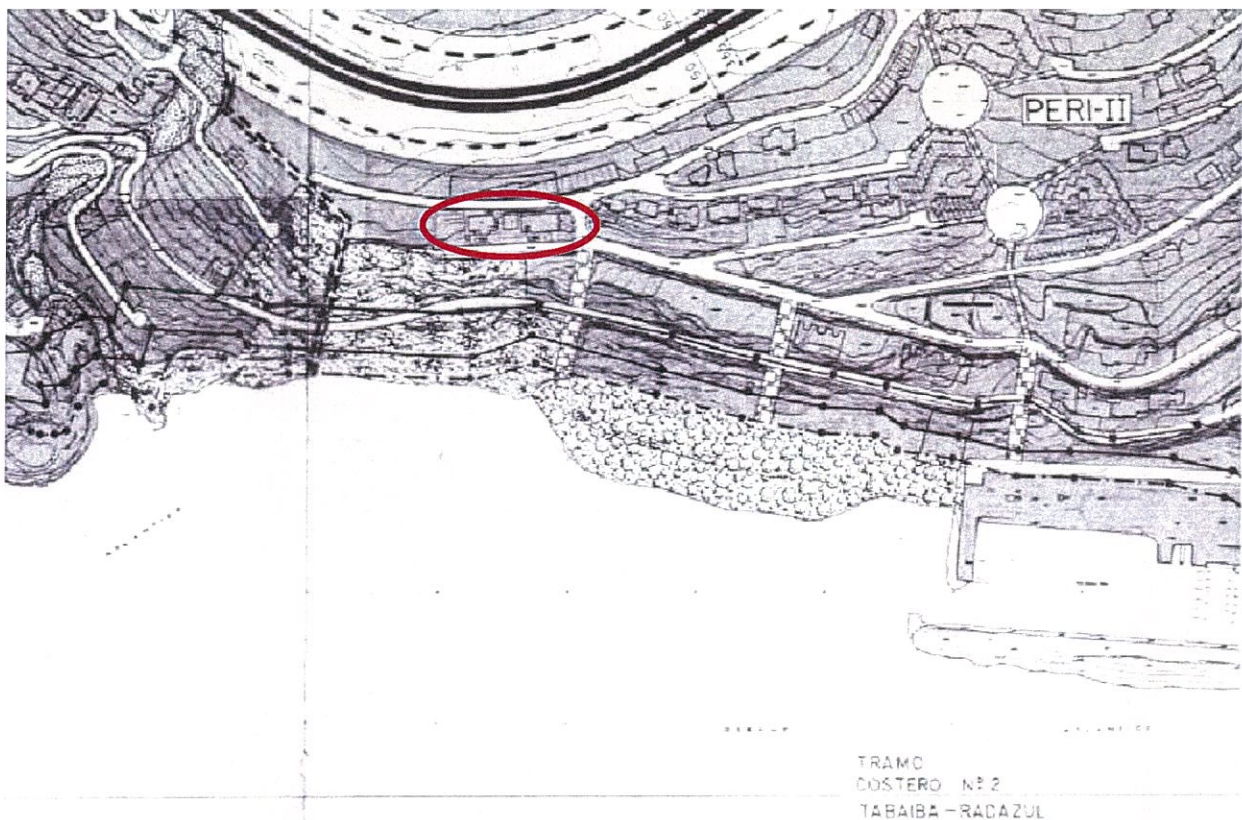
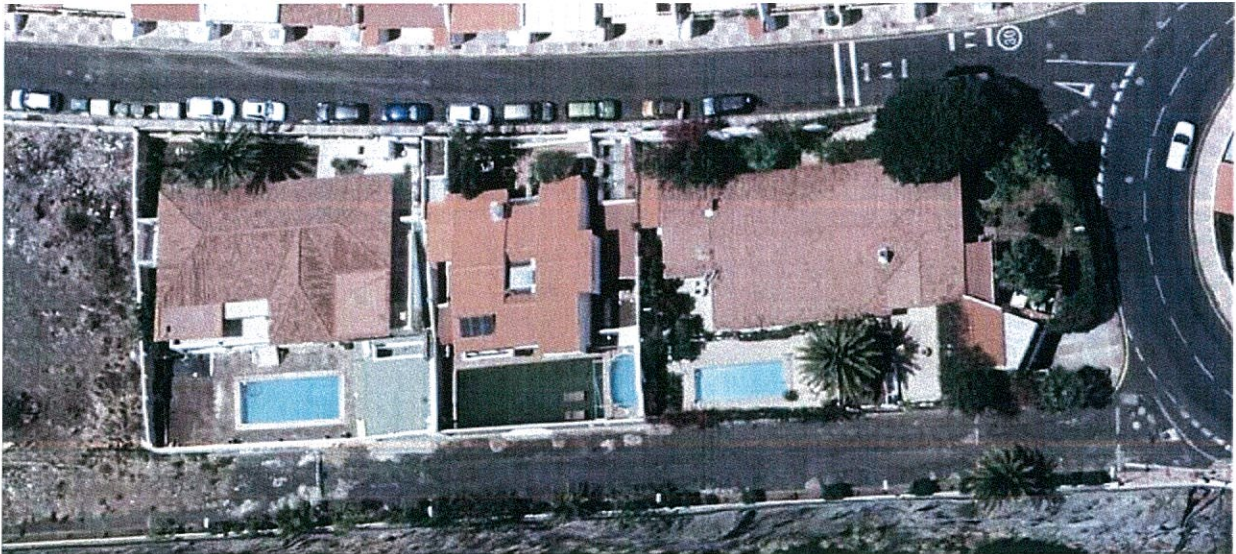


Imagen 7: Situación de las parcelas 93, 94B y 94 A con viviendas en el plano original del PERI II de Radazul – El Rosario

3.4 Fotos de las edificaciones actuales.



Vista aérea de las viviendas



Frentes a la calle Magallanes



Frentes a la calle Nava



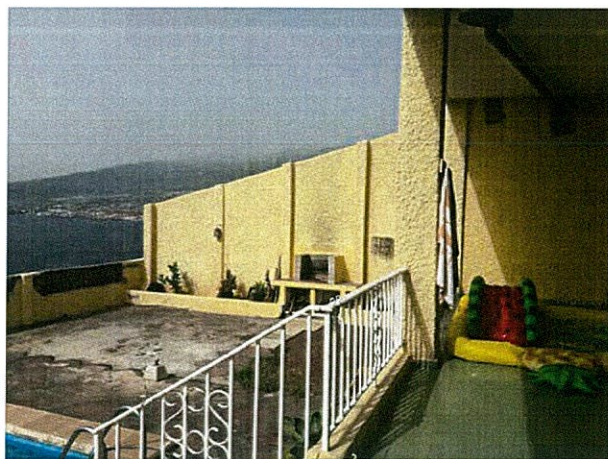
Parcela 93 Vallado C/ Magallanes



Parcela 93 Zona exterior acceso



Parcela 93 Vista de la casa desde la piscina y el porche



Parcela 93 Vista de cerramiento a C/ Nava.

4 ESTUDIO DE DETALLE

3.1 Objeto del estudio de detalle

Tal como se ha detallado anteriormente, el presente trabajo de **ESTUDIO DE DETALLE** tiene por objeto general determinar la ordenación pormenorizada de los volúmenes de las plantas bajo rasante de la "MANZANA / UNIDAD URBANA EQUIVALENTE" que conforman las tres parcelas anteriormente descritas nº 93, 94 A y 94 B con frente inferior a la Calle Nava y frente superior a la Calle Magallanes de Radazul Bajo en el T.M. El Rosario.

El objeto específico final será la variación de las condiciones de ocupación de los volúmenes edificados bajo rasante tal que no computen a los efectos de la normativa urbanística vigente. Para ello se determinarán las condiciones de posición de la edificación en la parcela en cuanto a las referencias altimétricas del terreno, ya que en las ordenanzas del PERI de Radazul no se establecen criterios de adaptación topográfica para terrenos con el desnivel y pendiente de los que presentan estas parcelas.

4.1.1 Condiciones generales según NNSS y PERI vigentes

La normativa urbanística de aplicación queda regulada por las siguientes condiciones generales:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
ZONIFICACIÓN	CJ-E = Ciudad Jardín Extensiva
USO CARACTERÍSTICO	Residencial
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Sup. Mínima de parcela	500 m ²
Tipología edificación	Aislada
Ocupación	30%
Edificabilidad	0,4m ² /m ²
Condiciones de altura	2 plantas
Retranqueos	5 m. a vial y 3m. a linderos
Espacios libres	Aparcamiento, jardín, piscina

4.1.2 Limitaciones del Estudio de detalle

Tal como especifica el artículo 150, en su punto 3, de la Ley4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

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

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

En este estudio de detalle que se presenta:

- No se modifica ni la clasificación ni el destino urbanístico del suelo, pues continuará siendo Suelo urbano, para ciudad jardín extensiva.
- No se incrementará el aprovechamiento urbanístico del ámbito. Este aprovechamiento urbanístico queda determinado en el documento de ANEXO a la Memoria del Plan Especial de Reforma Interior de Radazul, donde se detalla cada aprovechamiento urbanístico según el sector siendo este caso:

PERI RADAZUL	717.778 M ²
ZONA BAJA	398.672 M ²
CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA	74.510 M ²
PARCELA 93 +94 B+94A	EDIFICABILIDAD: 853 M ²

CIUDAD JARDIN EXTENSIVA CJ-E				6.2.3.3.			
Nº PARC.	SUPERFIC.	EDIFICABI.	DENSIDAD	OCUPACION	Nº PLAN	RETRANQ.	OBSERVACION
		0,4m ² /m ²	120m ² /hab				
93	652,00	260	5	"	"	"	CONSTRUIDA
94-B	503,00	201	4	"	"	"	CONSTRUIDA
94-A	680,00	392	6	"	"	"	CONSTRUIDA

- Tampoco se suprime, reduce ni afecta negativamente a la funcionalidad de las dotaciones públicas.

El artículo 46 de Ocupación máxima dice: *“Ocupación máxima es el porcentaje de superficie de solar que puede ser ocupada por la edificación, excluida la proyección del vuelo. En cuanto a los sótanos será de aplicación el artículo 51”*

En cuanto a la normativa del PERI de Radazul, según el artículo 29 “Ocupación máxima”

“Ocupación máxima de la edificación es el solar o porcentaje de superficie de solar que puede ser ocupada por la edificación, incluida la proyección del vuelo transitable e incluidos sótanos. Salvo caso expreso de ordenanzas particulares de parcela.”

En el caso actual, el cálculo de la ocupación legalizada se ha realizado con la superficie de la vivienda, excluyendo al sótano de garajes.

	PLANEAMIENTO	PARCELA 93	PARCELA 94B	PARCELA 94A
SUPERFICIE. MÍNIMA PARCELA	500 m ²	(692 m ²) 701 m ²	(471 m ²) 503 m ²	(943 m ²) 980 m ²
OCUPACIÓN	30%	246,06 m ² - 35,10%(legalizada)*	<141,3 m ²	<282,90 m ² -

Tal como se detalla en el informe aportado por la propiedad y realizado por el abogado urbanista D. Eduardo Risueño, en su conclusión segunda, dice que:

SEGUNDA. - Los artículos 150.3, b) LSENPC y 85.3, b) RPC limitan que los estudios de detalle puedan modificar el aprovechamiento urbanístico del ámbito objeto de ordenación.

Pero dicha limitación no se vulnera en el presente caso si se aumenta la ocupación del garaje en la planta sótano, pues sólo a partir del terreno urbanizado dominante computa la altura y, por tanto, el volumen existente bajo el mismo no constituye volumen edificado aparente ni, en consecuencia, se considera superficie edificable (artículos 30, párrafo 1º, y 32, párrafo 2º, de la Ordenanza del Plan Especial de Reforma Interior de Radazul), por lo que no genera un incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito a ordenar.

En consecuencia, este estudio de detalle plantea un aumento de las superficies ocupadas bajo las rasantes del terreno urbanizado circundante pues las mismas no se consideran superficies edificables ni son volumen edificados aparentes ni generan incrementos del aprovechamiento urbanístico del sector ordenado por el PERI de Radazul

4.2.4 Configuración y tratamiento de los espacios libres. según el artículo 56 de la Normativa de las NNSS:

“Las superficies de parcelas no ocupadas por la edificación deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contra incendios, etc. A cualquier punto de aquellas.

Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza se evitará al máximo el fraccionamiento de planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones.”

En el estudio de detalle se plantean las conexiones peatonales entre todas las plataformas que conforman terrenos urbanizados circundantes a los diferentes niveles de las viviendas unifamiliares lo que permitirá el fácil acceso a cada uno de ellos, para estancia, mantenimiento y limpieza.

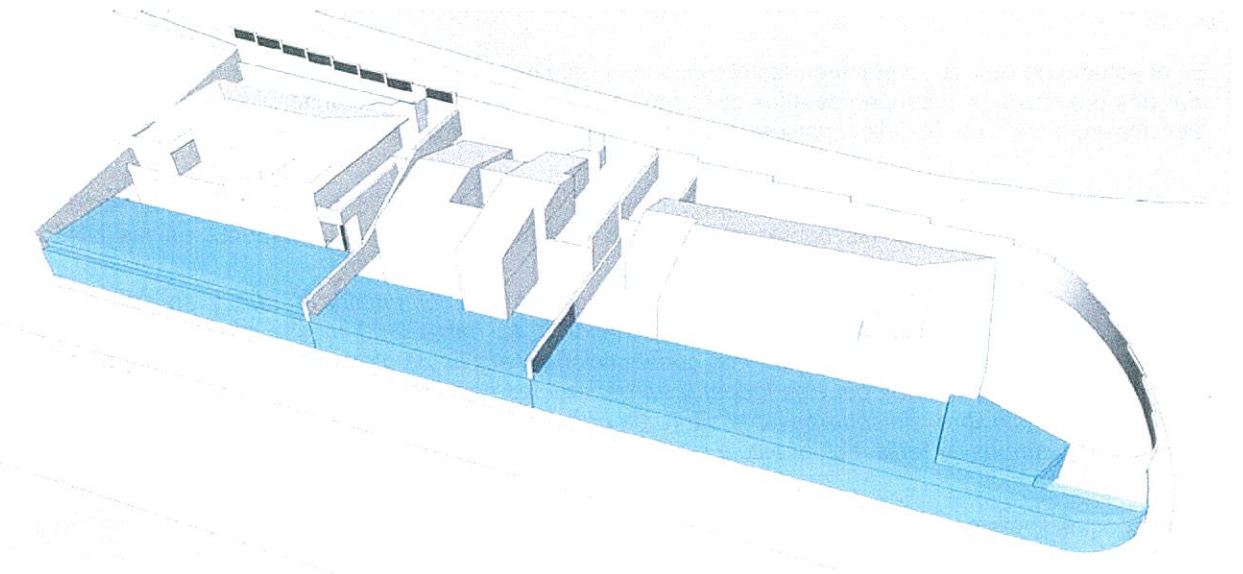
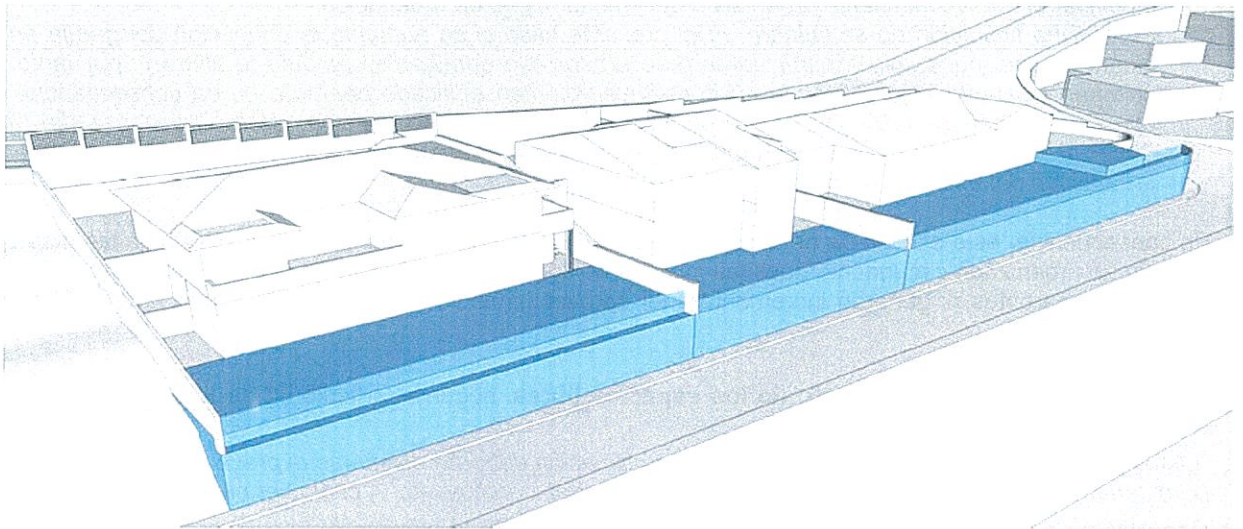
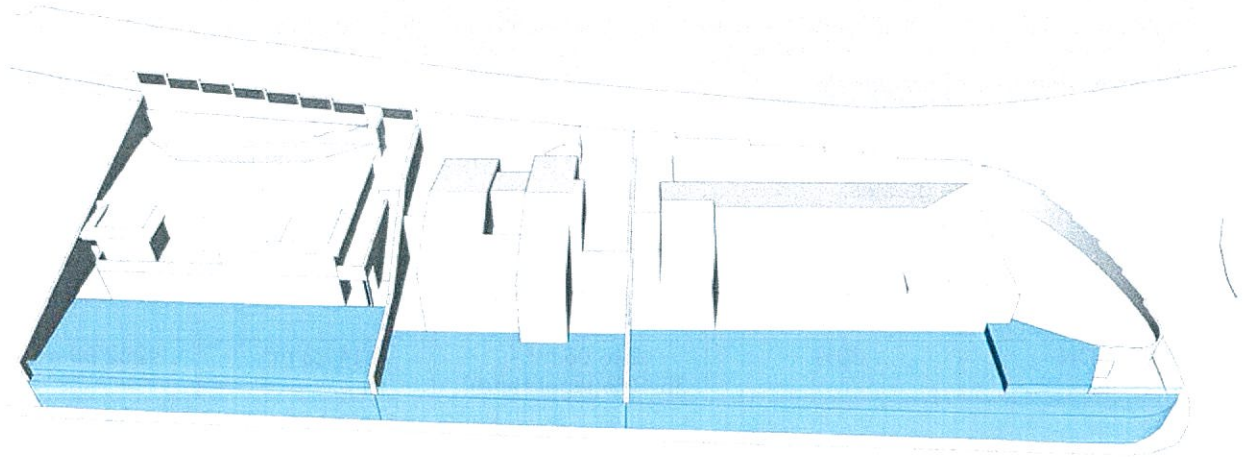
En cuanto a la normativa del PERI de Radazul, según el artículo 41 “Configuración y tratamiento de los espacios libres”, aparte de las consideraciones de diseño planteadas anteriormente en las NNSS, se detalla que

“Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia comunitaria, jardín y aparcamientos. El elemento divisorio lateral tendrá altura máxima desde 1,40 hasta 2,00 m con elementos vegetales o transparentes. En ellas se permiten las construcciones auxiliares como pérgolas, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por tres lados) y en general las construcciones propias del destino a que se dedique el espacio libre, sin sobrepasar la altura de una planta; espectáculos al aire libre, quioscos, piscina descubierta, campos de tenis, baloncesto y similares.”

Los espacios libres generados sobre las nuevas rasantes del terreno urbanizado situado sobre los garajes dispondrán de piscina, pérgola y ajardinamiento.

4.2.4 Imágenes del Estudio de detalle propuesto

A continuación, se adjuntan imágenes 3D de este estudio de detalle propuesto a la unidad urbana equivalente de las 3 parcelas consideradas.



4.3 Propuesta de intervención en la edificación de la parcela 93

Teniendo en cuenta que lo planteado en este estudio de detalle, para la ocupación no computable a efectos urbanísticos del subsuelo bajo la rasante urbanizada interior de la parcela en los frentes de la Calle Nava Dada la edad de las edificaciones, y en el caso que nos ocupa de la parcela 93, el mal estado de conservación y capacidad de los espacios complementarios (piscina y garaje), resulta necesaria la realización de reparaciones y la adecuación formal de estos espacios.

Por otra parte, la propiedad manifiesta las siguientes necesidades:

- Disponer de una zona de aparcamiento mayor y más cómoda, ya que la actual es pequeña y no está conectada con la vivienda.
- Plantear mejores comunicaciones peatonales entre los diferentes niveles que conforman el terreno urbanizado interior de parcela.

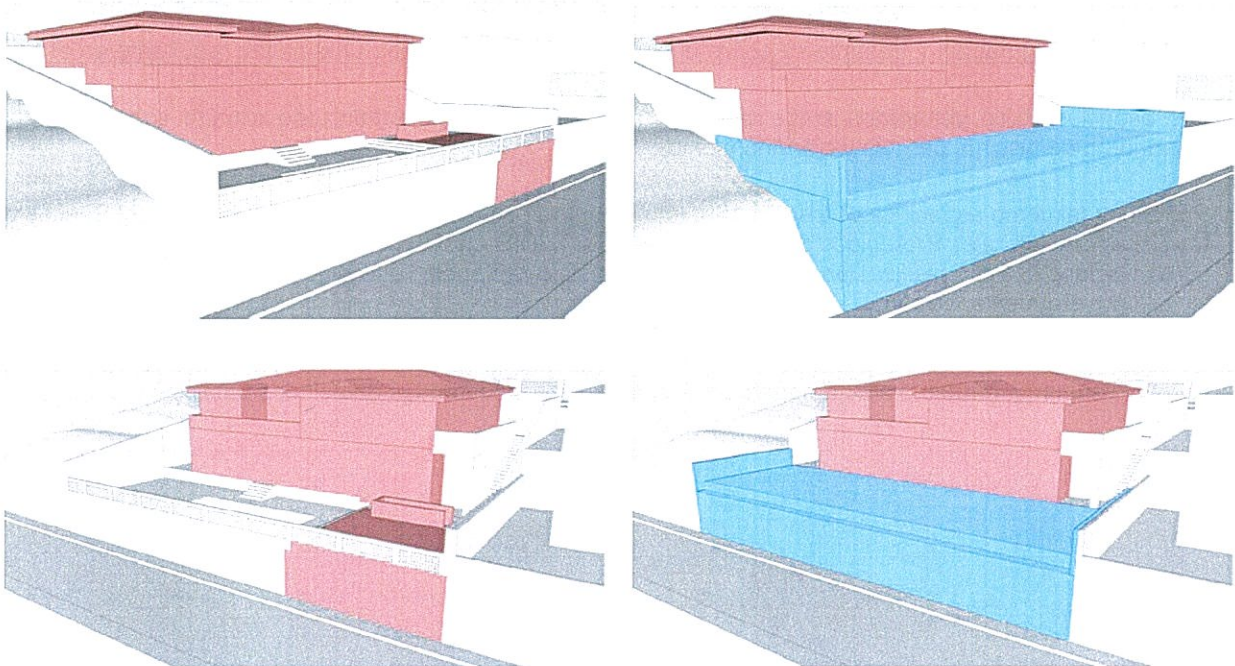
A la vista de la necesidad generada, se propone una intervención con el siguiente alcance:

- 1.- Modificación de la cota de suelo del jardín elevándolo al nivel del porche lo que constituirá la nueva rasante de terreno urbanizado. Se desarrollará en este nivel el jardín principal y la nueva piscina de la vivienda.
- 2.- Ampliación del garaje para albergar mayor número de vehículos en este sótano bajo la nueva rasante de terreno urbanizado
- 3.- Ejecución de escaleras adosadas a ambas medianeras que permitan conectar peatonalmente todos los niveles de la edificación desde la plataforma de acceso hasta el nivel de garajes.

Como paso previo a la redacción del proyecto de ejecución de las modificaciones planteadas se redacta este estudio de detalle.

4.5 Imágenes de la propuesta

A continuación, se adjuntan imágenes 3D de la vivienda, según la propuesta de este estudio de detalle, comparando su estado actual y la nueva volumetría bajo rasante, donde se aprecia que *no se modifica el volumen aparente existente hoy en día*, con vistas a nivel de la cota de la nueva rasante de terreno urbanizado (anexo de vivienda / jardín / piscina) de la zona de actuación descrita en este documento.



La fachada inferior de la volumetría propuesta tendrá una altura máxima sobre la rasante de la acera de 3 m, en cumplimiento de las prescripciones del planeamiento vigente -PERI II de Radazul- y solo se podrán abrir aperturas de acceso tanto para vehículos como para personas. Cualquier volumen que supere esta cota tendrá que retrasarse para quedar contenido dentro de un plano virtual colocado a 45° sobre la citada altura de 3 m.

Se aprecia también que se enrasa el nivel interior con la nueva rasante del terreno urbanizado exterior, para eliminar todos los obstáculos y peldaños existentes y así favorecer la accesibilidad completa de este nivel, donde se desarrollaría una futura propuesta de jardines, piscina, y nuevos huecos de escalera para acceso al sótano bajo rasante, tal y como sucede en el estado actual.

5 CONCLUSIONES

En este ESTUDIO DE DETALLE para la unidad urbana compuesta por las parcelas nº 93, nº 94b y nº 94 A del PERI de RADAZUL, con clasificación de suelo Urbano y zonificación de CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA, y con dirección postal Calle Magallanes nº 5, 3 y 1 por donde se realiza el acceso principal peatonal y fachada inferior a calle Nava por donde se encuentran los accesos rodados, se solicita que las superficies edificadas bajo las rasantes del terreno urbanizado circundante las edificaciones no computen a efectos de ocupación pues las mismas no se consideran superficies edificables ni son volumen edificados aparentes ni generan incrementos del aprovechamiento urbanístico del sector ordenado por el PERI de Radazul

En concreto para la parcela nº93 se realizará la siguiente operación:

1.- Modificación de la rasante del terreno urbanizado resultante en el nivel de la planta -1.

Se elevará el nivel exterior urbanizado de la planta -1. Todo el volumen edificado por encima de ese nivel, que no se modifica, tiene la consideración de volumen edificado aparente y su superficie ha sido computada a efectos de edificabilidad.

2.- Modificación del volumen edificado bajo la rasante del terreno urbanizado resultante en el nivel de la planta -1.

Se propone la adaptación del volumen edificado por debajo de ese nivel, que tendrá la consideración de sótano y no computará a efectos de edificabilidad. Dispondrá de un muro ciego de 3 m a frente de la calle Elcano con apertura de puerta de garaje y peatonal. Este volumen no constituye "volumen edificado aparente", no se considera superficie edificable y por lo tanto no genera incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito ordenado de CIUDAD JARDIN EXTENSIVA del PERI de RADAZUL.

El volumen generado estará ocupado por un nuevo garaje para 6 vehículos, el vaso y las instalaciones de la nueva piscina y trasteros de almacenamiento de la vivienda. La entrada al garaje desde la calle Juan Sebastián Elcano se realiza por puerta de acceso de 3 m. y puerta peatonal de 1 m, practicadas en el muro de cerramiento. A cada lado del garaje y anexas a las medianeras, se desarrollarán sendas escaleras de comunicación interior para acceder a los diferentes niveles urbanizados exteriores de la parcela.

3.- Nueva configuración y tratamiento sobre el espacio libre en el terreno urbanizado resultante en el nivel de la planta -1

Los espacios libres generados sobre la nueva rasante del terreno urbanizado situado sobre el garaje dispondrán de piscina, pérgola y ajardinamiento.



Por ello, y tal como especifica el artículo 150, en su punto 3, de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, este ESTUDIO DE DETALLE:

- a) No modifica la clasificación y el destino urbanístico del suelo, que sigue siendo suelo urbano para ciudad jardín extensiva.
- b) No incrementa el aprovechamiento urbanístico del ámbito ya que se mantiene la edificabilidad asignada y legalizada de la parcela que debe ser menor o igual a 0,40 m²/m².
- c) No suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

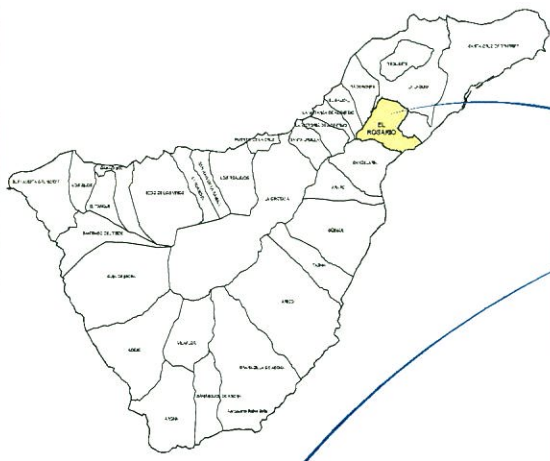
6 LISTA DE PLANOS.

- 0.01 – Situación
- 1.00 – Planta General – Manzana o Unidad urbana equivalente
- 1.01 – Plantas P0 / P-1. Planeamiento PERI y Propuesta
- 1.02 – Plantas y secciones P-2. Planeamiento PERI y Propuesta
- 1.03 – Perspectivas e imágenes 3D: Volumetría propuesta

En Santa Cruz de Tenerife, 25 de octubre de 2021

Los Autores del proyecto	
Blas Pérez Ojeda  Arquitecto COATF, LG, EH nº 1823	Alicia Pérez Ojeda  Arquitecto COATF, LG, EH nº 1823
ABpro arquitectos S.L. Profesional	

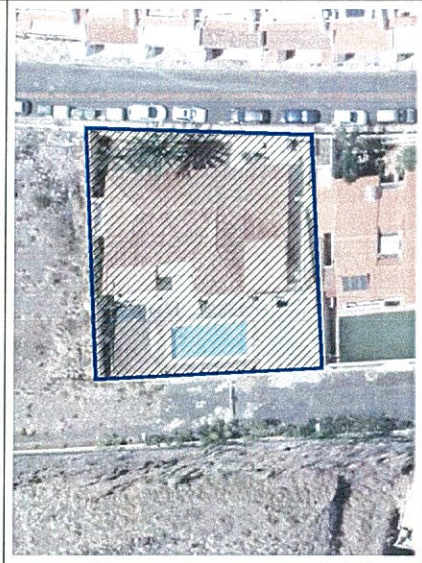
ISLA DE TENERIFE - T.M. EL ROSARIO



ORTOFOTO



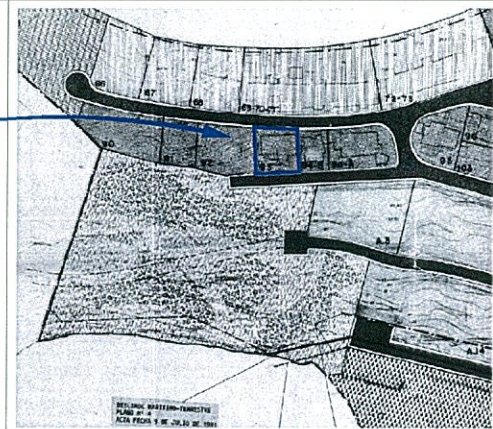
ORTOFOTO



P.E.R.I. RADAZUL



P.G.O. MUNICIPIO EL ROSARIO



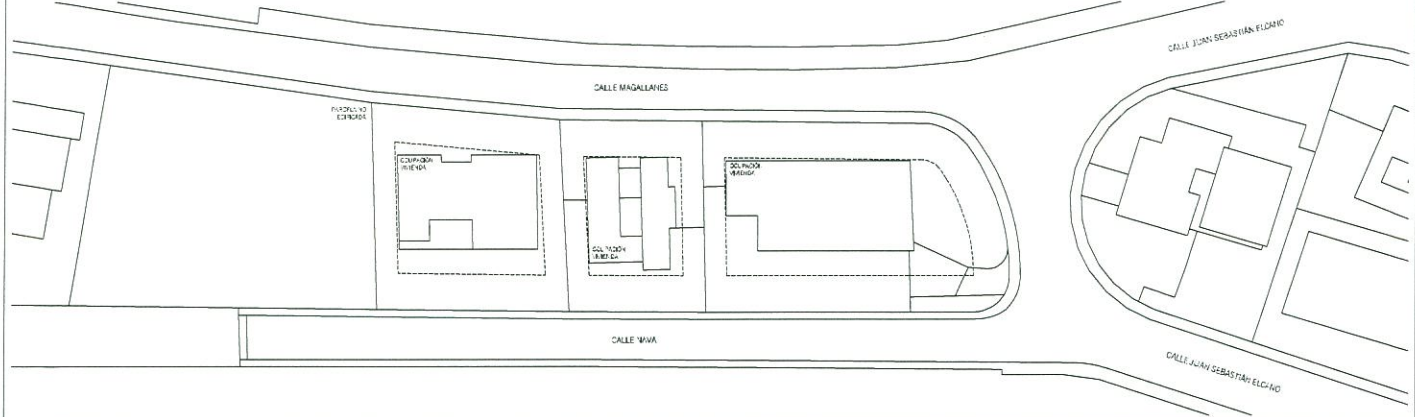
FOTOS C/ MAGALLANES



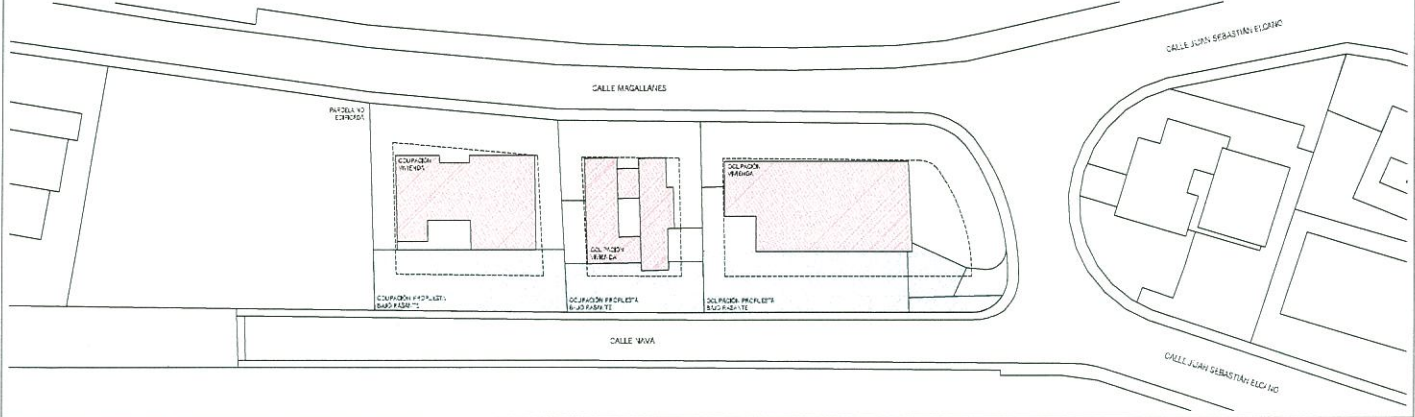
FOTOS C/ JUAN SEBASTIAN ELCANO



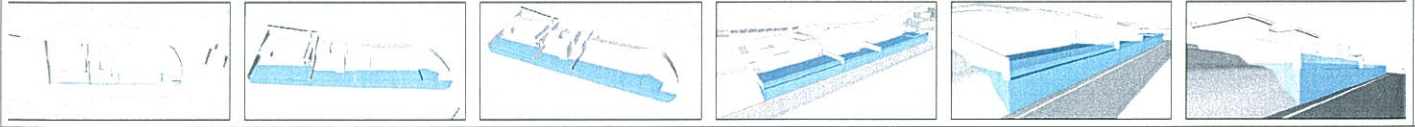
ESTADO ACTUAL PLANTAS SOBRE RASANTE / PLANEAMIENTO PERI 1992



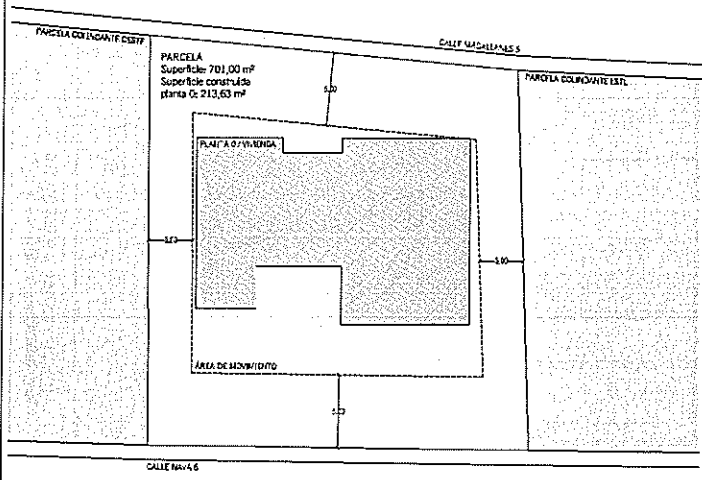
PROPUESTA PLANTAS BAJO RASANTE



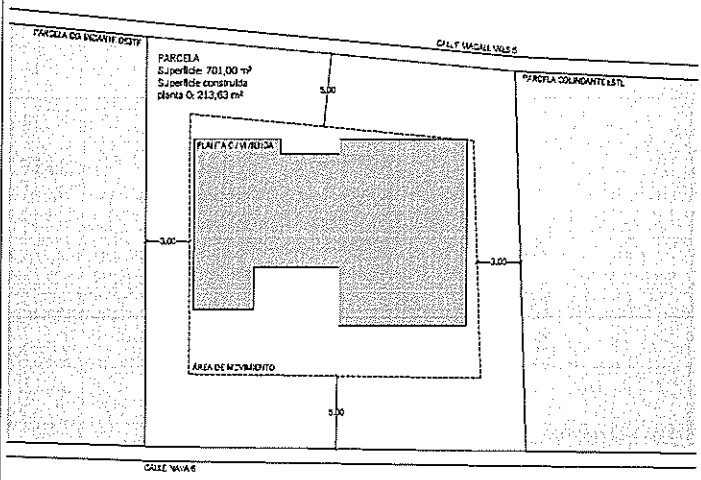
PROPUESTA PERSPECTIVAS



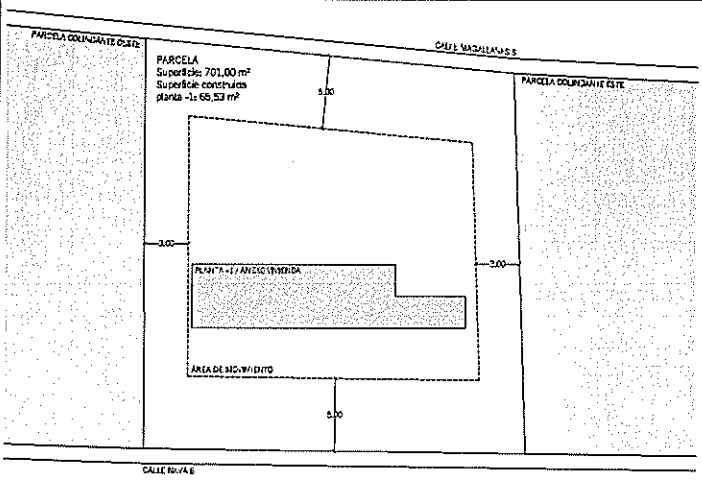
ESTADO ACTUAL PLANTA 0 / PLANEAMIENTO PERI 1992



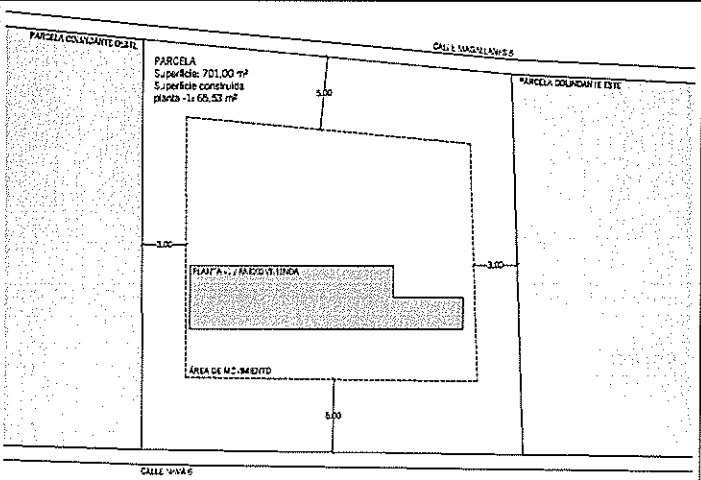
PROPUESTA PLANTA 0 / NO SE MODIFICA



ESTADO ACTUAL PLANTA -1 / PLANEAMIENTO PERI 1992

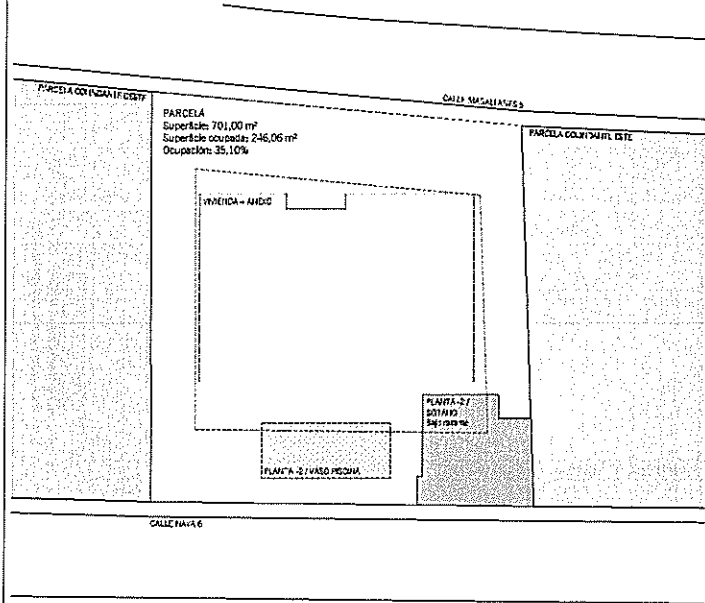


PROPUESTA PLANTA -1 / NO SE MODIFICA

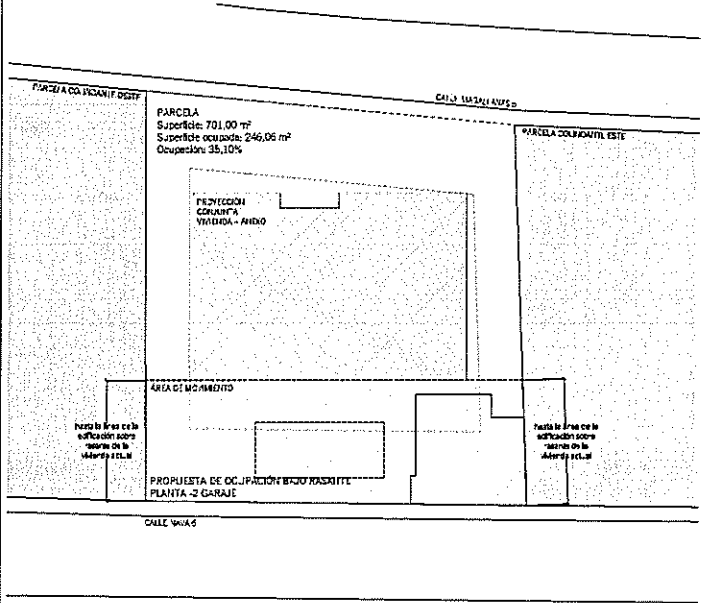


PLAN
 FECHA: OCTUBRE 2021
 ESCALA: 1/250
ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA
 Plantas de vivienda sobre rasante
 AB PRO PROYECTOS S.C. DE CV
 CALLE BARRIO DE SAN JUAN 1556 COL. SAN JUAN DE LOS RIOS, CIUDAD DE GUAYMAS, SONORA
 C.P. 82000
 TEL: 562 411 1234
 WWW.ABPROYECTOS.COM.MX

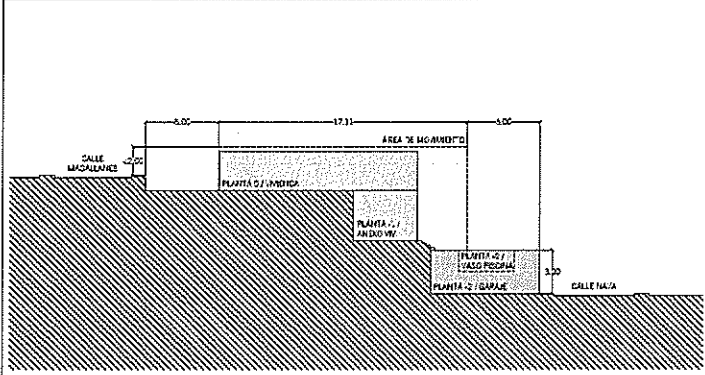
ESTADO ACTUAL PLANTA -2 SÓTANO / PLANEAMIENTO PERI 1992



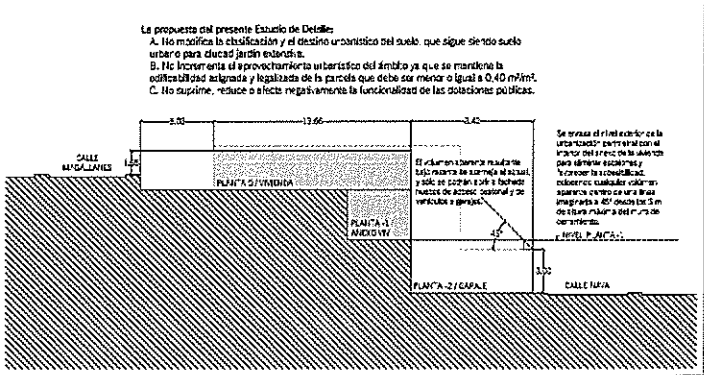
PROPUESTA PLANTA -2 SÓTANO / BAJO RASANTE



ESTADO ACTUAL / SECCION TRANSVERSAL / PLANEAMIENTO PERI 1992

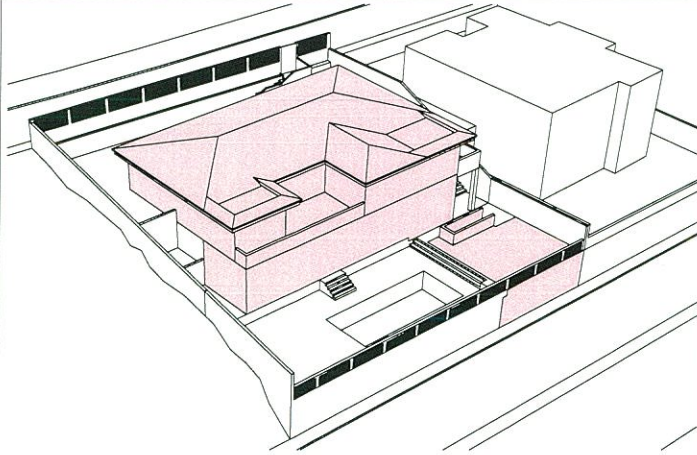


PROPUESTA / SECCION TRANSVERSAL

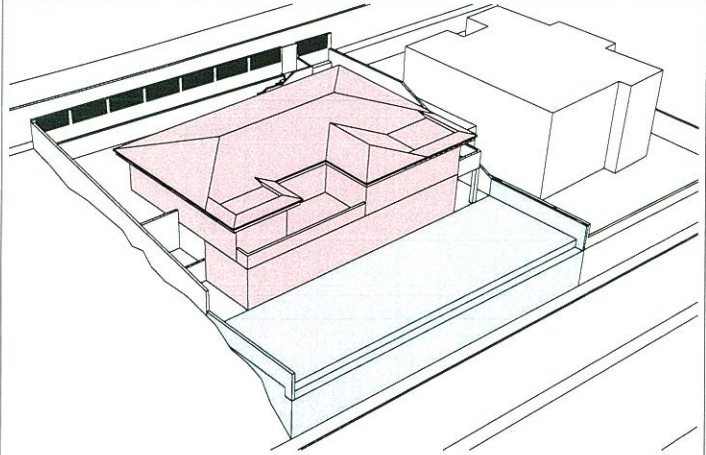


ESTUDIO DE DETALLE
 OCTUBRE 2021
 1 / 250
AB PRO ARQUITECTOS S.L.
 ESTUDIO P. MAGALLANES 1000, C/O DE VIAL
 OFICINA: C/ VIAL 1000, 4º DCHA. 48100 BILBAO (VIZCAYA)

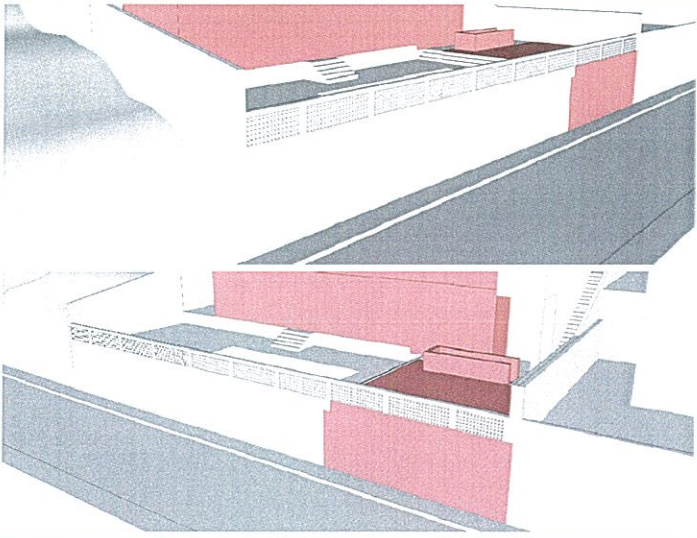
PERSPECTIVA ESTADO ACTUAL / PLANEAMIENTO PERI 1992



PERSPECTIVA PROPUESTA DE VOLUMETRIA BAJO RASANTE



IMÁGENES 3D ESTADO ACTUAL



IMÁGENES 3D PROPUESTA DE VOLUMETRIA BAJO RASANTE

