

Exp. 14/12649

SUPERVISADO 18/12/15

[Handwritten signature]

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

04 DIC 2015

ENTRADA 11927/15

FOLIO Nº 1

M. Tec.



El presente documento termina con registro de Entidad 1927 / 15 , se corresponde con el exped. urban. n.º 12649 / 14, denominado "Estudio de Detalle", parcela abierta específica, AE 226 , Dub. 3.8.2 , Cuesta Piedra.

Señor. Delegado,

[Handwritten signature]

PROMUEVE CHADOFÉ S. L.
ARQUITECTO : JUAN ANTONIO PINTO DÍAZ



FOLIO Nº 2
N. Tee.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ABIERTA ESPECIFICA CUESTA PIEDRA, S/C DE TENERIFE

1. INFORMACIÓN

1.1. Situación

1.2. Límites de la Propiedad

1.3. Estado Actual de la Parcela

1.4. Orografía del Estado Actual

1.5. Topografía y Perfil de la Parcela

1.6. Datos de la Parcela

1.7. Justificación del Estado de Duda

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

2.1. Información

2.2. Situación

2.3. Límites de la Propiedad

2.4. Estado Actual de la Parcela

2.5. Orografía del Estado Actual

2.6. Topografía y Perfil de la Parcela

2.7. Datos de la Parcela

2.8. Orografía

2.9. Estado Actual de la Parcela

2.10. Orografía del Estado Actual

2.11. Topografía y Perfil de la Parcela

2.12. Datos de la Parcela

2.13. Justificación del Estado de Duda

2.14. Datos de la Parcela

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ABIERTA ESPECIFICA

Ae-26 A.M.B.-3.8.2. CUESTA PIEDRA. S/C DE TENERIFE

2.15. Estado Actual de la Parcela

2.16. Orografía del Estado Actual

2.17. Topografía y Perfil de la Parcela

2.18. Datos de la Parcela

2.19. Estado Actual de la Parcela

PROMUEVE CHADOFÉ S. L.
ARQUITECTO : JUAN ANTONIO PINTO DÍAZ.



ESTUDIO DE DETALLE: Parcela Abierta Específica Ae26 Cuesta Piedra. S/C de Tenerife

INDICE.-

1.- MEMORIA.

- 1-1.-Situación.
- 1-2.-Promotor.
- 1-3.-Objeto.
- 1-4.-Alcance del Estudio del Estudio de Detalle.
- 1-5.-Marco Urbanístico.
- 1-6.-Ordenanzas de Aplicación.
- 1-7.-Descripción de la solución Adoptada en el estudio de Detalle.
- 1-8.-Justificación del Estudio de Detalle.

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

2-1.-Información:

- I.-01.-Situación
- I.-02.-Límite de la Propiedad.
- I.-03.-Estado Actual de la Parcela.
- I.-04.-Ortofoto del Estado Actual.
- I.-05.-Topográfico y Perfiles de Calles Existentes.
- I.-06.-Secciones del Terreno.

2-2.-Ordenación:

- O.-01.-Ámbito de actuación.
- O.-02.-Ocupación de la Parcela.
- O.-03.- Propuesta volumétrica.
- O.-04.- Alzado desde la rasante c/ Juan G. Álvarez
- O.-05.- Alzados desde las rasantes c/ Cuesta Piedra y peatonal Manuel López Ruíz
- O.-06.- Alzado desde la rasante c/Isolita Santoveña.
- O.-07.- Sección Longitudinal A-A´.
- O.-08.- Sección Longitudinal B-B´.
- O.-09.- Sección Longitudinal C-C´.
- O.-10.- Sección Longitudinal D-D´.
- O.-11.- Sección Transversal E-E´.
- O.-12.- Sección Transversal F-F´.
- O.-13.- Sección Transversal G-G´.



18/12/15
FOLIO 4
M. Tee

ESTUDIO DE DETALLE.PARCELA ABIERTA ESPECÍFICA Ae26 CUESTA PIEDRA. S/C DE TENERIFE.

MEMORIA.-

El Plan General de Santa Cruz, en sus Normas de Ordenación Pormenorizada, en las Condiciones Particulares de la Parcela Abierta Específica Ae26, en AMB 3.8.2 Cuesta Piedra. Establece la obligación de la formulación del Estudio de Detalle de la Parcela. (Art. 4.4.9-4 de las N.O.P.). Estudio de Detalle que se desarrolla a continuación.

1.-Situación.-

Parcela Abierta Específica Ae26 Cuesta Piedra en S/C de Tenerife, de 7.009,00m², delimitada según proyecto de urbanización: al Norte por el peatonal Manuel López Ruiz, al Sur por la calle Cuesta Piedra, al Este por la calle Juan García Álvarez, y al Oeste por la calle Isolita Santoveña.

2.-Promotor.-

Promotor: CHADOFÉ S.L. CIF: B 3882447
Representante: Doña María del Mar Dorta Sáens NIF: 41941139 A
Domicilio: José Ramírez 11 oficina A, en S/C de Tenerife

3.-Objeto.-

Completar y adaptar las determinaciones del Plan General, en base a sus N.O.P. Ordenando sus volúmenes edificables, y señalando las alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura general.

3.1-Los Estudios de Detalles tienen por Objeto, en el marco del planeamiento, el completar o reajustar, para manzanas o unidades equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes
- b) Los volúmenes

3.2- Los Estudios de Detalles en ningún caso podrán:

- Modificar el destino urbanístico del suelo
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo
- Proponer la apertura de nuevas vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollen o complementan
- Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres
- Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad del uso
- Establecer nuevas ordenanzas.

3.3- Los estudios de Detalles podrán ser formulados por cualquier administración o particular. Su tramitación corresponde a los Ayuntamientos.

4.-Alcance del Estudio de Detalle.-

El presente Estudio de Detalle solo afecta a la parcela abierta específica Ae26 AMB. 3.8.2. Cuesta Piedra en S/C de Tenerife, definida por el P.G.O.U. en sus Normas de Ordenación Pormenorizadas (N.O.P.)

5.-Marco Urbanístico.-

En general el marco lo constituye el art.38 del documento 1/2000 de 8 de Mayo por el que se aprobó el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, donde se establece el objeto y los límites de los Estudios de Detalles.

En lo particular, en este caso lo determina el PGOU de S/C de Tenerife, mediante sus N.O.P., tal como se indica en el apartado nº3 anterior de la memoria, referenciado a las condiciones particulares de la parcela Ae26.

6.-Ordenanzas de Aplicación.-

Ordenanzas, condiciones particulares de la parcela Ae26 AMB. 3.8.2. Cuesta Piedra (N.O.P.)

Parcela mínima (m ²)	La totalidad de la parcela.
Círculo inscribible mínimo (m)	No procede
Ocupación máxima (%)	100
Edificabilidad máxima	23.700 m ²
Altura máxima en plantas	11
Retranqueos y separación mínima a linderos	Libre

Observaciones:

Obligación de formular un Estudio de Detalle (art. 4.4.9-4 NOP)

Las plantas bajas podrán albergar uso comercial en su categoría de Gran Comercio.



FOLIO Nº 5
M.Tec.

18/12/15
[Handwritten signature]

7.-Descripción de la Solución Adoptada en el Estudio de Detalle.

La parcela Ae26 AMB. Cuesta Piedra tiene una superficie de 7.009,00 m² según referencia catastral, y 6.954,00 m² según plano de proyecto de urbanización del PGOU y cartografía oficial.

Las condiciones particulares de las N.O.P. del planeamiento general, especifican que la parcela tiene una edificabilidad máxima de 23.700 m², retranqueos libres y una altura máxima de 11 plantas.

La propuesta que se presenta, tiene en cuenta todos los parámetros establecidos por las NOP, para su correcta ejecución en cuanto atañe al desarrollo del Estudio de detalle.

El Estudio de Detalle prevé una ocupación en planta menor al 100%. La superficie máxima de la envolvente de ocupación propuesta en planta es de 6.616,81m² correspondiente al 95,15% del total.

La propuesta establece las alineaciones y rasantes referenciadas en las calles existentes, Juan García Álvarez, Cuesta Piedra, e Isolita Santoveña, en el caso del peatonal sin ejecutar Manuel López Ruíz, se establecen diferentes niveles de parcela, al retranquearse la edificación como mínimo 3m del peatonal, e ir adaptando dichos suelos a la pendiente con saltos de 3m máximo de altura alineados al peatonal.

Se determina el área de movimiento y movilidad de la volumetría, fijando alineaciones, retranqueos y separaciones de ésta en la parcela.

Las alturas de la edificación se plantean desde las rasantes de las calles existentes de referencia Juan García Álvarez, Cuesta Piedra, Isolita Santoveña y desde los diferentes suelos de parcela del peatonal Manuel López Ruíz. Siendo la máxima permitida 11 plantas.

El E.D. propone varios volúmenes con diferentes alturas. Se fija un máximo de 4 plantas en el volumen que se alinea a los frentes de calle Juan García Álvarez y Cuesta Piedra, contabilizadas las alturas desde la rasante de la calle Juan García Álvarez, y en la que el ancho de la 4ª planta medido desde el frente de calle Cuesta Piedra ha de ser menor o igual a 37m. El resto de frente de calle alineada a Juan García Álvarez tendrá una altura máxima de 3 plantas hasta alcanzar la cota de parcela de la rasante de la calle Isolita Santoveña. Y a partir de dicha cota de parcela se establece una volumetría con 11 plantas máximas, con retranqueo como mínimo de 3m a la calle Isolita Santoveña, y al peatonal Manuel López Ruíz.

La complejidad de la parcela con unas dimensiones medias de 115x65m y un desnivel entre las calles paralelas Juan García Álvarez e Isolita santoveña mayor de 11m, que unen al sur la calle Cuesta Piedra y al norte, el peatonal Manuel López Ruíz, produce que en la propuesta que se presenta, existan plantas con doble condición de sótano y abierta, por lo que en estos casos se contabiliza como edificable hasta el 50% de dichas plantas.

La propuesta que se presenta no afecta a la estructura general. Adapta sus volúmenes de edificación a las plantas establecidas en la normativa. Define los retranqueos dentro del marco normativo. Ordena la ocupación en la parcela teniendo en cuenta sus condiciones físicas y topográficas.

En el proceso proyectual posterior, se preverá la condición establecida en el apartado b) del la estipulación primera del Convenio Urbanístico para el aprovechamiento del deber legal de cesión del aprovechamiento no susceptible de aprobación de la UA-1 del ámbito SP-5 del PGOU 1992, firmado por el Exmo. Ayuntamiento de S/C de Tenerife y la junta de Compensación de la UA-1 Salud Perú. Según el cual la propiedad debe ceder un local de 580,85m², a favor de la Gerencia de Urbanismo. (El proyecto de edificación determinará la ubicación exacta del local, con las condiciones estipuladas en el mismo).

8.-Justificación del Estudio de Detalle.-

Las Condiciones Particulares de las N.O.P. del P.G. especifican la obligatoriedad de la formulación de un Estudio de Detalle en la parcela Ae 26 en el A.M.B. Cuesta Piedra, parcela que nos ocupa.

El Estudio de Detalle viene a completar y adaptar las determinaciones del Planeamiento General en la parcela.

Ordena la parcela teniendo en cuenta la característica morfológica del solar, procurando el mejor aprovechamiento del desarrollo de la edificabilidad permitida

Establece las alineaciones y rasantes en los planos de referencia, por los que se contabilizan las alturas permitidas.

Define las envolventes y áreas de movimiento de la volumetría, fijando los parámetros de actuación dentro de lo establecido en las N.O.P. del P.G.O.U.

Define la volumetría y las secciones tipo dentro de los parámetros permitidos en Planeamiento.



FOLIO Nº 6.

M.Tec.

18/12/15

9.-Comparativo entre los parámetros establecidos por la N.O.P. y el Estudio de Detalle.-

Parámetros establecidos:	Normativa	Estudio de Detalle
Parcela mínima (m ²)	total de la parcela	total de la parcela
Círculo inscribible mínimo (m)	no procede	no procede
Ocupación máxima (%)	100	< 100
Edificabilidad máxima (m ²)	23.700 m ²	23.700 m ²
Altura máxima en plantas	11	11
Retranqueos y separación mínima a linderos	Libre	Fija los parámetros (Planos de Ordenación)

Fdo: El arquitecto.

Santa Cruz de Tenerife 10 de Julio de 2015