

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ADYACENTE AL PUENTE GENERAL SERRADOR ENTRE LAS CALLES MIRAFLORES Y LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO. T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

VIVIENDAS
MUNICIPALES

EMPRESA CONSULTORA:

TRAZAS
INGENIERÍA



REDACTOR DEL ESTUDIO:

Eduardo J. Armas Piñero
Arquitecto
Nº Colegiado: 3.287

ENERO 2019

Título del proyecto:	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ADYACENTE AL PUENTE GENERAL SERRADOR ENTRE LAS CALLES MIRAFLORES Y LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO. T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	
Documento:	ESTUDIO DE DETALLE	
Fichero:	ESTUDIO DETALLE_1607-E_R02	
Código Trazas:	1607-E	Revisión: R/02
Fecha Proyecto:	Enero de 2019	Fecha Revisión: Enero 2019
Firma digital:		

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ADYACENTE AL PUENTE GENERAL SERRADOR ENTRE LAS CALLES MIRAFLORES Y LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO
T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

ESTUDIO DE DETALLE

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA
3. PROMOTOR
4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. ALCANCE DEL ESTUDIO
6. JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
7. MARCO URBANÍSTICO
8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA
 - 8.1. Condiciones generales recogidas en el PGO vigente
 - 8.2. Parámetros urbanísticos recogidos en el PGO vigente
9. LIMITACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
10. SOLUCIÓN ADOPTADA
 - 10.1. Propuesta cambio de alineaciones
 - 10.2. Rasantes propuestas
 - 10.3. Accesibilidad
 - 10.4. Servidumbres Aeronáuticas
 - 10.5. Parámetros urbanísticos propuestos
11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO
12. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DE ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

APÉNDICES:

- APÉNDICE Nº 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- APÉNDICE Nº 2: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (plano)
- APÉNDICE Nº 3: MARCO URBANÍSTICO ACTUAL (fichas PGO vigente)
- APÉNDICE Nº 4: ALINEACIONES RECOGIDAS EN EL PGO VIGENTE (plano)
- APÉNDICE Nº 5: ALZADOS EDIFICACIONES ADYACENTES CATALOGADAS (plano)
- APÉNDICE Nº 6: PROPUESTA DE CAMBIO DE ALINEACIONES (plano)
- APÉNDICE Nº 7: ALINEACIONES Y RASANTES PROPUESTAS POR PLANTAS (plano)
- APÉNDICE Nº 8: SECCIONES TRANSVERSALES PROPUESTAS (plano)
- APÉNDICE Nº 9: ALINEACIONES PROPUESTAS (plano)
- APÉNDICE Nº 10: RASANTES PROPUESTAS (plano)
- APÉNDICE Nº 11: AXONOMETRÍA PROPUESTA (plano)
- APÉNDICE Nº 12: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (plano)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ADYACENTE AL PUENTE GENERAL SERRADOR ENTRE LAS CALLES MIRAFLORES Y LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO

T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

ESTUDIO DE DETALLE

1. ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle está motivado por las instrucciones recogidas en la ficha de Ordenación Detallada recogidas en el PGO vigente de la parcela municipal Adyacente al Puente Serrador entre las calles Miraflores y la calle Antonio Dominguez Alfonso. Cabe destacar que esta parcela se encuentra dentro del ámbito BIC "Antiguo Santa Cruz", cuya ordenación se remite a un Plan Especial de Protección. Como antecedentes cabe destacar el Estudio de Viabilidad de un Aparcamiento en la que se recogían los usos previstos para la parcela.

Dado que el Plan Especial no se ha redactado, el promotor realiza el encargo de redacción del Estudio de Detalle con el fin de poder realizar el Proyecto Constructivo en la parcela.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Parcela municipal situada en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el ámbito del Centro Histórico, con una superficie aproximada de 1.075,00 m², cuya referencia catastral es:

- 7793617CS7479S0001PM

La parcela tiene forma trapezoidal con fachada a las calles:

- C/Antonio Dominguez Alfonso
- C/ Miraflores
- Y hacia el Puente Serrador

La parcela se encuentra desmontada, prácticamente enrasada con la calle Antonio Dominguez Alfonso (cota más baja). Los contactos de la parcela con las calles Miraflores y el Puente Serrador, se produce a una cota superior, ver apéndice N°2 Levantamiento Topográfico.

Cabe destacar que la parcela se encuentra adyacente a dos edificaciones catalogadas en el margen este y con la escalera de piedra del Puente Serrador, catalogada también como BIC. Actualmente la parcela municipal se usa como aparcamiento, ver apéndice N° 1 Reportaje Fotográfico.

3. PROMOTOR

Promotor:

Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

CIF: P3803800F

C/ Viera y Clavijo N° 32, 38003.

Representante:

Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife S.A.

CIF: A38078895

Avenida Tres de mayo N° 40, 38005.

4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle tiene por objeto determinar las envolventes de la volumetría que se desarrollará en la parcela municipal, así como la justificación de las alineaciones y rasantes en cada una de las plantas y de la volumetría propuesta.

Tal y como se recoge en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en el artículo 150 Estudios de detalle, se recoge:

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 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, especiales en cuanto sea conforme su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.*

5. ALCANCE DEL ESTUDIO

El presente Estudio de Detalle, afecta a la parcela municipal (sin edificar) adyacente al Puente Serrador entre las calles Miraflores y la calle Antonio Domínguez Alfonso, ubicado dentro del "Antiguo Santa Cruz", tal y como se recoge en las Fichas de Ordenación detallada CH-28, La Concepción.

6. JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN

La parcela objeto del presente estudio de detalle, se encuentra dentro del área catalogado como BIC. La ley4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, remite la ordenación pormenorizada al desarrollo de un Plan Especial de Protección. Los documentos urbanísticos que dan indicaciones de la ordenación de la parcela son las siguientes fichas:

- 01 Fichas de Ordenación detallada
- 02 Fichas de Ordenación por manzanas

Revisada las fichas de **Ordenación Detallada**, el ámbito en el que se encuentra la parcela municipal es el ámbito del Centro Histórico y el Área de actuación es La Concepción cuyas determinaciones las recoge la ficha CH-28.

En la ficha de Ordenación CH-28, se recogen las siguientes instrucciones referente a la parcela objeto:

- *Se redactará un Estudio de Detalle para la parcela Municipal situada en la confluencia de la Calle Miraflores y el Puente serrador, al Este del mismo. En él se concretarán las alineaciones, la ocupación y la relación de diferentes volúmenes con los edificios contiguos.*
- *A los efectos de la edificabilidad, se entenderá que la plaza está el 50% a la cota superior del puente, pudiendo reordenarse para conseguir un mejor resultado arquitectónico.*
- *La edificabilidad, recoge "...Según fichas por manzana"*

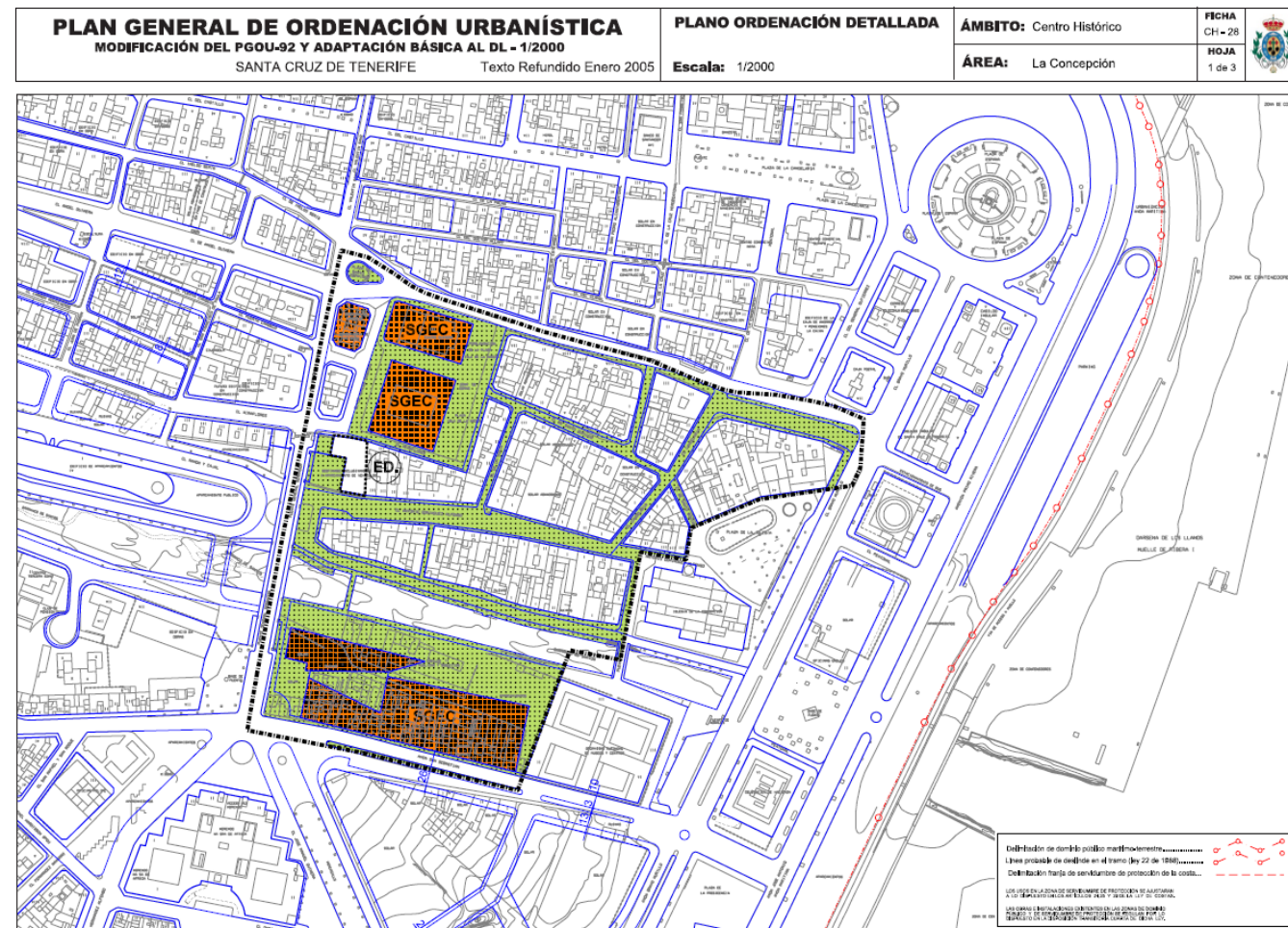


Ilustración 1: Plano de Ordenación Detallada ámbito Centro Histórico

Fuente: Ficha de Ordenación de detallada

En la ficha de **Ordenación por Manzanas** del ámbito CH-28, se recoge plano general donde se ordena la volumetría propuesta para la parcela objeto del estudio, debiéndose de ajustar a una poligonal definida a través de una serie de letras. Los tramos definidos por las letras permiten una sección potencial recogida en la ficha, así:

- Para el tramo AB-BC', se propone una sección potencial tipo A
- Para los tramos C'C-CD, se propone una sección potencial tipo B
- Para los tramos DE, se propone una sección potencial tipo B
- Para los tramos EF, se propone una sección potencial tipo A

En ambas secciones tipo, se limita la altura de regulación máxima igual a los enrase de los elementos arquitectónicos y urbanísticos existentes, así:

- Para la sección tipo A, se establece un ARM=enrase a la cornisa de la edificación existente en la calle Antonio Dominguez Alfonso
- Para la sección tipo B, se establece un ARM=enrase al Puente Serrador

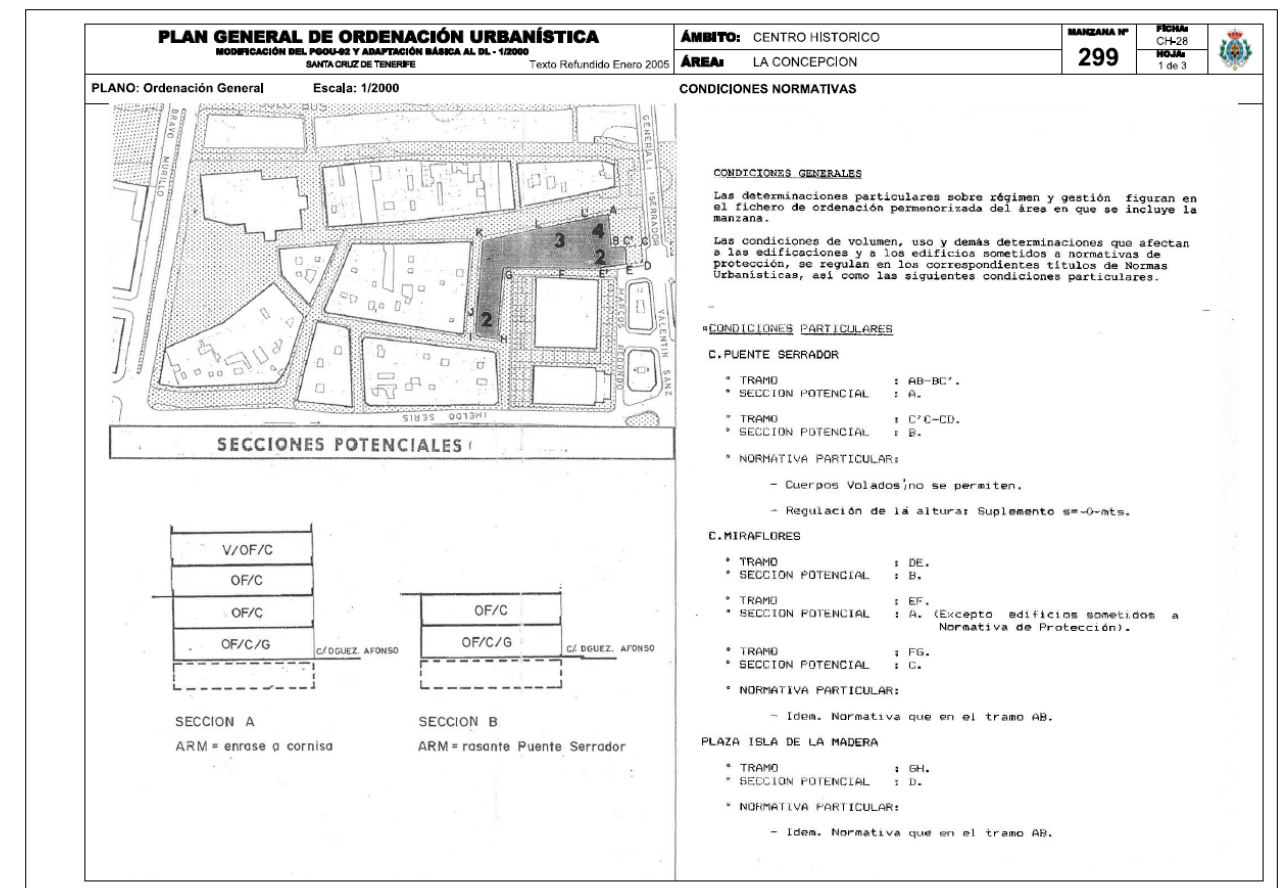


Ilustración 2: Plano de Ordenación General y Secciones propuestas

Fuente: Ficha de Ordenación de manzana

Además, en dichas fichas se recoge un plano de Ordenación Detallada de Manzana a escala 1/500 en el que se recoge las siguientes condiciones escritas para la parcela objeto del estudio:

Para la zona delimitada por la poligonal A, B, C, D, E, E', y L' se cumplirá la condición de enrase, independientemente de la altura que resulte como consecuencia del mismo. Será preceptiva la redacción de un estudio de detalle para garantizar la adecuación de los distintos volúmenes y espacios públicos resultantes.

Se admite la ocupación en sótano para uso exclusivo aparcamiento, bajo la rasante de la plaza a nivel de la calle Antonio Dominguez Alfonso

También se permite la **ocupación bajo rasante C. Puente Serrador y C. Miraflores** en la plaza situada a la altura del Puente Serrador.

7. MARCO URBANÍSTICO

En términos generales, lo constituye:

- 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.
- El artículo 150, de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

En términos concretos, lo constituye, el Plan General, las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas vigentes, las cuales lo consideran necesario para el desarrollo de la parcela.

8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

8.1. CONDICIONES GENERALES RECOGIDAS EN EL PGO VIGENTE

- **Volumetría:** condición de enrase a cornisa adyacente "edificación catalogada en la calle Antonio Domínguez Alfonso" y plaza pública enrasada con el Puente Serrador.
- **Altura máxima:** no existe una altura máxima establecida, pero si se tiene que cumplir con la condición de enrase a cornisa con el Puente Serrador y Antonio Domínguez Alfonso.
- **Ocupación:**
 - A los efectos de la edificabilidad, se entenderá que la plaza esta el 50% a la cota superior del puente, pudiéndose reordenarse para conseguir un mejor resultado arquitectónico.
 - El uso de garaje se permite en planta baja de la calle Antonio Domínguez Alfonso y bajo la rasante de la misma.

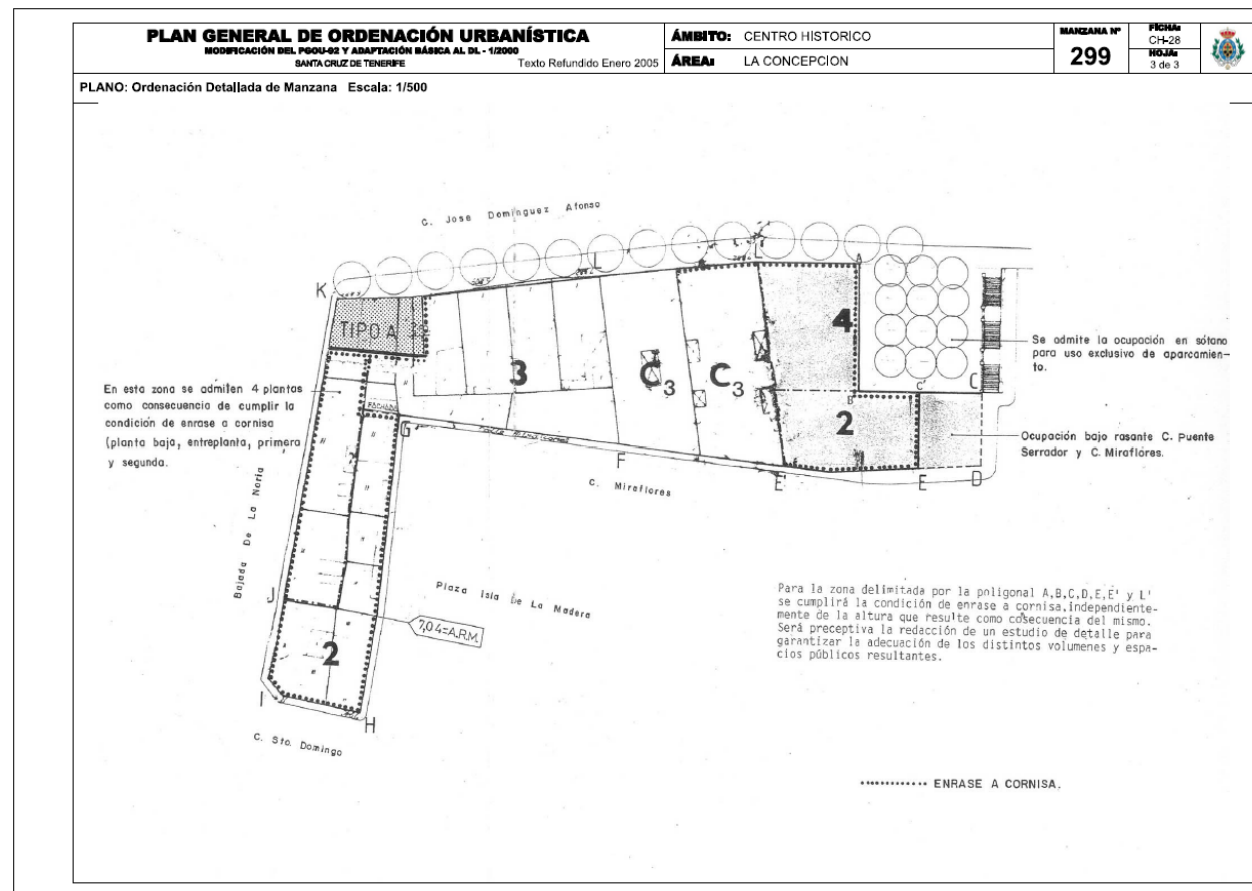


Ilustración 3: Plano de Ordenación Detallada de Manzana,

Fuente: Ficha de Ordenación de manzana

A continuación, se recoge los datos urbanísticos definidos en la Ficha de Ordenación Detallada del Plan General vigente:

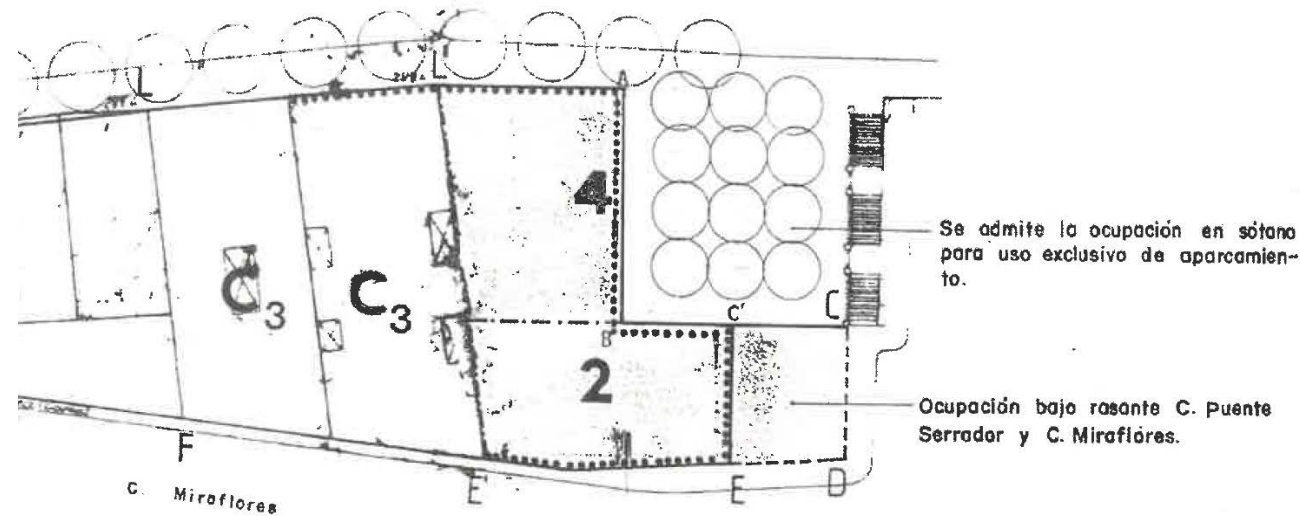


Ilustración 4: Imagen parcial del plano de ordenación recogida en la Ficha de Ordenación Detallada

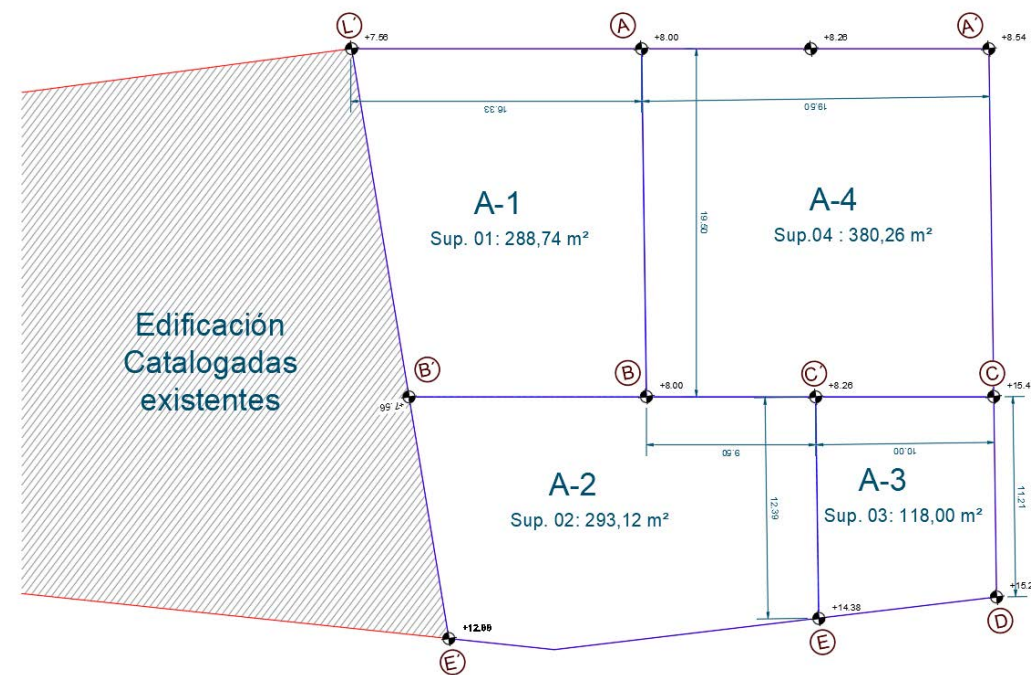


Ilustración 5: Plano de superficies, redibujado según plano de Ordenación Detallada

En el Apéndice N°3, se recoge los datos urbanísticos definidos en el PGO vigente para la parcela.

8.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RECOGIDOS EN EL PGO VIGENTE

Del plano de ordenación detallada se extraen los siguientes parámetros urbanísticos de la parcela:

Tabla de las poligonales de la parcela prevista en el PGO:

Superficie de las poligonales de la parcela (A, B, B', C, D, E, E', y L')	
Poligonal	Superficies (m²)
A-1 (A, B, B', L')	288,74
A-2 (B, C', E, E', B')	293,12
A-3 (C', C, D, E)	118,00
A-4 (A, B, C, A')	380,26
TOTAL	1.080,12

Tabla de N° de plantas edificable de la parcela:

N° de plantas permitidas en la parcela (A, B, B', C, D, E, E', y L')	
Poligonal	N° de plantas
A-1 (A, B, B', L')	4 plantas
A-2 (B, C', E, E', B')	2 plantas
A-3 (C', C, D, E)	Enrase Puente Serrador
A-4 (A, B, C, A')	Enrase C/Antonio Domínguez Alfonso

Las cotas altimétricas de los enrases una vez realizado el Levantamiento topográfico de la urbanización como de la fachada de las viviendas catalogadas en la calle Antonio Domínguez Alfonso son:

- Enrase antepecho: 22,25 (m.s.n.m.)
- Enrase de cornisa planta tercera: 21,19 (m.s.n.m.)
- Cota de Urbanización en la medianera de la parcela con la edificación existente en la calle Antonio Domínguez Alfonso: 7,56 (m.s.n.m.)

Tabla de superficie de espacios libre:

Espacios libres recogida en el PGO vigente	
Poligonal	Superficies (m ²)
A-3 (C', C, D, E)	118,00
A-4 (A, B, C, A')	380,26
TOTAL	498,26

Calculo de edificabilidad permitida:

Edificabilidad recogida en el PGO vigente				
	Superficie edificable (m ²)			Total, por planta (m ²)
	A-1	A-2	A-3	
P. Baja	288,74	293,14	118,00	699,88
P+1	288,74	293,14	118,00	699,88
P+2	288,74	293,14		581,88
P+3	288,74	293,14		581,88
	TOTAL			2.563,52

9. LIMITACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Referente a las limitaciones establecidas para el Estudio de Detalle, la nueva Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en el artículo 150, apartado 3:

"...

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

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

Ninguno de los apartados citados de la Ley se pretende en el presente Estudio de Detalle.

Solo se propone la ordenación de los volúmenes de la parcela y se establecen las rasantes para que cumplan esas volumetrías con los parámetros urbanísticos del planeamiento.

10. SOLUCIÓN ADOPTADA

En la parcela objeto del Estudio de Detalle, actualmente sin edificar y ocupada como aparcamiento, de titularidad municipal se ha tratado de aprovechar su privilegiada posición en el casco histórico de Santa Cruz junto al Puente Serrador.

La volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle propone ordenar la edificabilidad prevista en la parcela, definir la relación del volumen propuesto con las manzanas adyacentes, sin interrumpir las perspectivas visuales con el resto de la ciudad y el entorno más inmediato, llegando a aumentar el espacio libre público previsto.

En el apéndice N° 11 se define axonometría de la volumetría propuesta.

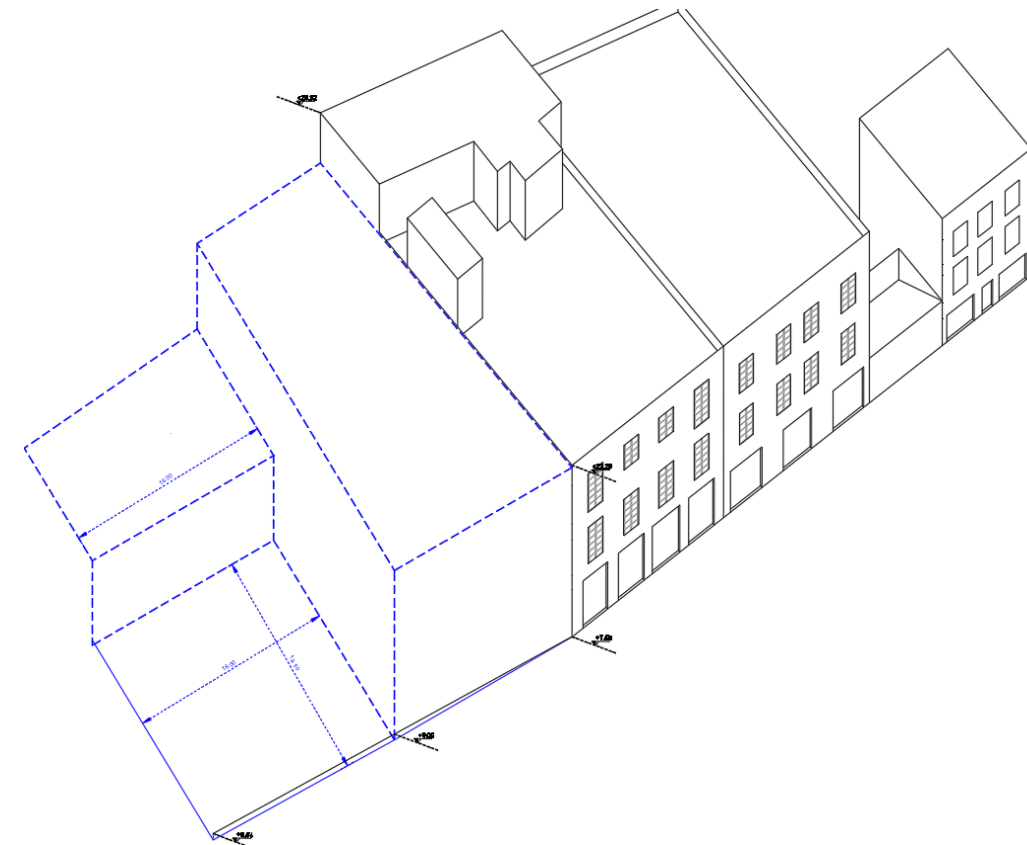


Ilustración 6: Axonometría de la volumetría propuesta en el Estudio de Detalle

Señalar que se modifica la distribución de la volumetría recogida en las fichas de ordenación del PGO vigente.

Se propone la modificación de las alineaciones interiores de la parcela con el fin de incrementar la superficie destinada a Espacio Libre Público sin incrementar la edificabilidad prevista para la parcela. Se respeta las condiciones de enrase propuestas en el PGO vigente.

10.1. PROPUESTA CAMBIO DE ALINEACIONES

Con el fin de aumentar la superficie de espacio libre público previsto para la parcela y reducir el corte visual desde la calle Marcos Redondo, se propone modificar las alineaciones interiores previstas en el PGO vigente.

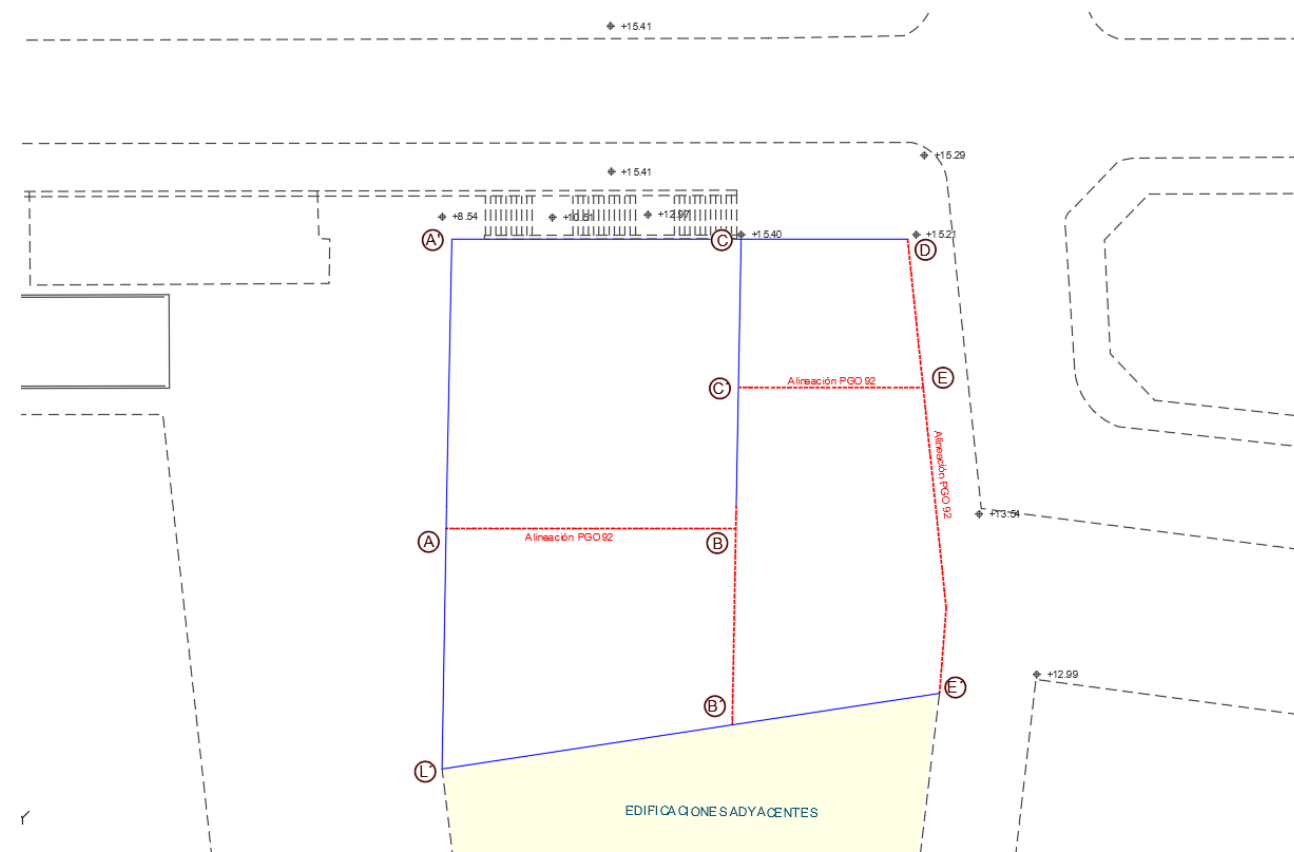


Ilustración 7: Alineaciones previstas en el PGO vigente

Las alineaciones que se pretenden modificar son:

- La alineación D, E, E'
- La alineación A, B
- La Alineación C,E

Como se puede apreciar en la siguiente imagen se propone eliminar el quiebro recogido en el PGO vigente entre las alineaciones D, E, E', proponiéndose generar la alineación recta entre los punto D, E', esto supone ceder 12,55 m² hacia la calle, pero permite la ejecución de un volumen limpio "sin quiebros en la calle Miraflores.

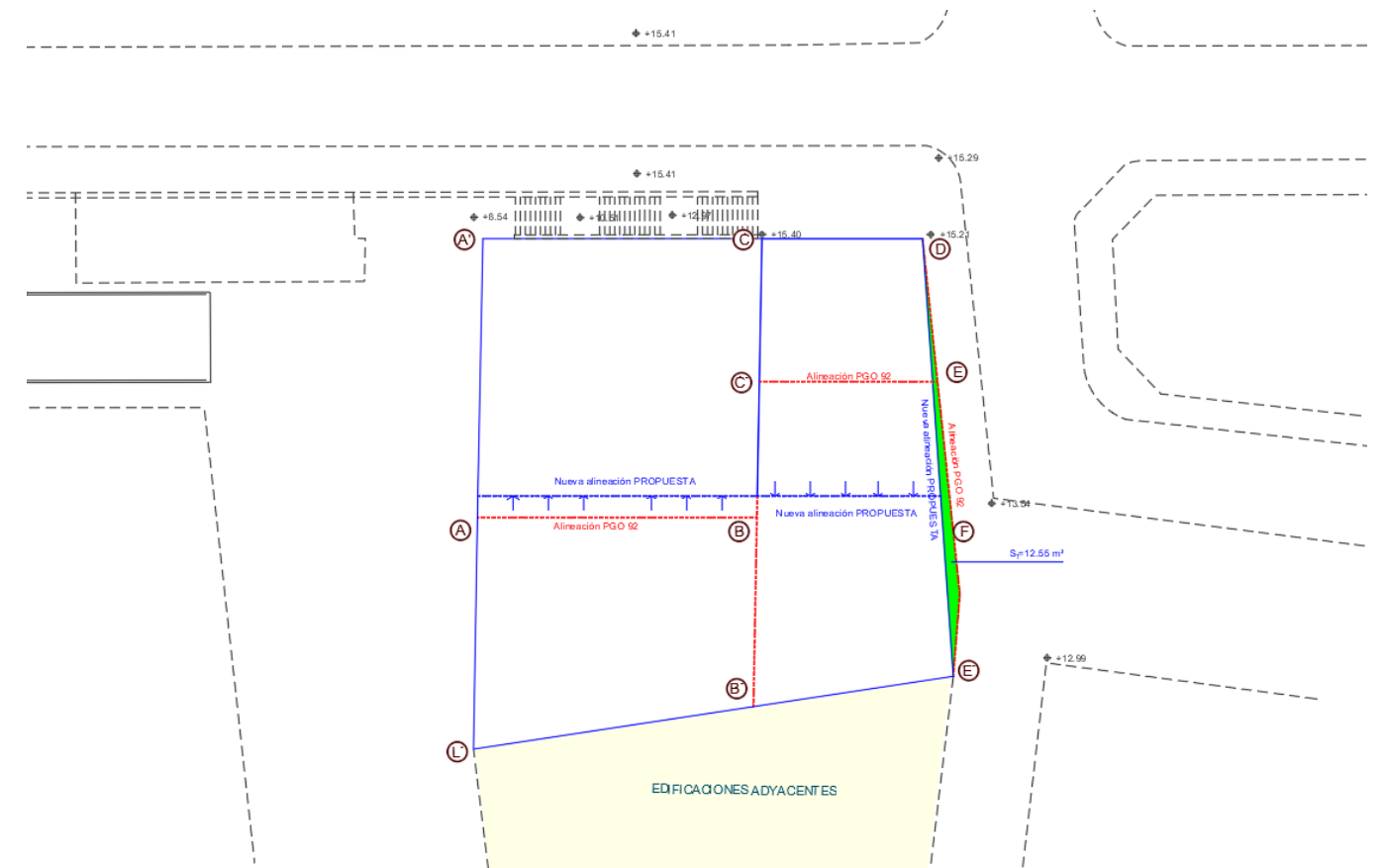


Ilustración 8: Alineaciones propuestas

Por otro lado, se propone unificar la alineación A, B, C y E, en una única alineación, con este movimiento de alineación se permite:

- Aumentar el espacio libre público, permitiendo aumentar el espacio libre que se propone a la altura del Puente Serrador.
- Además se modifica la alineación exterior en la calle Miraflores, unificando la alineación D, E, F y E', con el fin de eliminar el quiebro recogido en las fichas de ordenación.

Tal y como se puede ver en la siguiente imagen, este movimiento consiste en desplazar:

- La alineación C, E, 8,00 m hacia el este de la parcela.
- La alineación A, B, 1,50 m hacia el interior de la plaza prevista a la altura de la Noria.

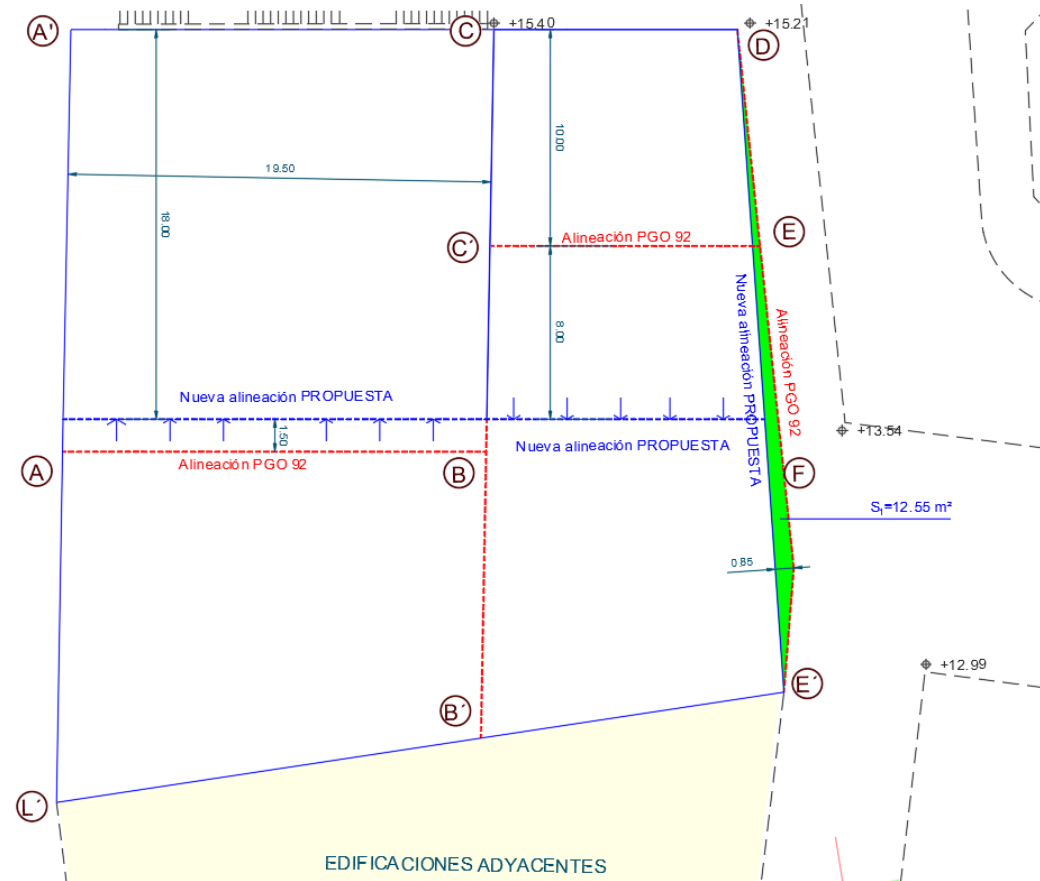


Ilustración 9: Cambio de alineaciones propuestas

En el Apéndice N°6 se define los cambios de alineación propuestos, mientras que en los apéndices n° 7 y n° 9 se define las alineaciones propuestas por plantas y de la parcela en su conjunto.

Las alineaciones quedan definidas de la siguiente manera:

- La alineación con la Calle Miraflores se propone lineal, todas las alineaciones de borde de la parcela se consideran Alineaciones exteriores, salvo la situada al este junto a las edificaciones existentes en el que se considera que se debe producir un adosamiento.

- La alineación interior "retranqueo", perpendicular al Puente Serrador, se propone paralela a la alineación exterior de la calle Antonio Dominguez Alfonso separadas 19,50 m entre ellas. Esta alineación afecta las plantas P+0 y P+1.
- La alineación interior "retranqueo", perpendicular a la calle Antonio Dominguez Alfonso, se propone paralela a la alineación exterior adyacente a las escaleras del Puente Serrador separadas 18,00 m entre ellas. Esta alineación afecta las plantas P+0, P+1, P+2 y P+3.

10.2. RASANTES PROPUESTAS

La rasante de coronación de la edificación es la que viene condicionada en las fichas de ordenación, establecida como el enrase de cornisa de la edificación catalogada en la calle Antonio Dominguez Alfonso (21,19 m.s.n.m.), adyacente a la parcela de estudio. Cabe destacar que dicha edificación catalogada dispone de una cubierta transitable con un antepecho de 1,05 m de altura (22,25 m.s.n.m.) aproximadamente.

Las rasantes que establece el presente Estudio de Detalle son:

- Rasante plaza pública a la altura de la C/Antonio Dominguez Alfonso: 7,56 (m.s.n.m.)
- Rasante plaza pública a la altura del Puente Serrador: 14,81 (m.s.n.m.)
- Rasante de la Edificación propuesta adosada a la existente: 21,19 (m.s.n.m.), coincidente con el enrase de la cornisa de la edificación catalogada en la calle Antonio Dominguez Alfonso.

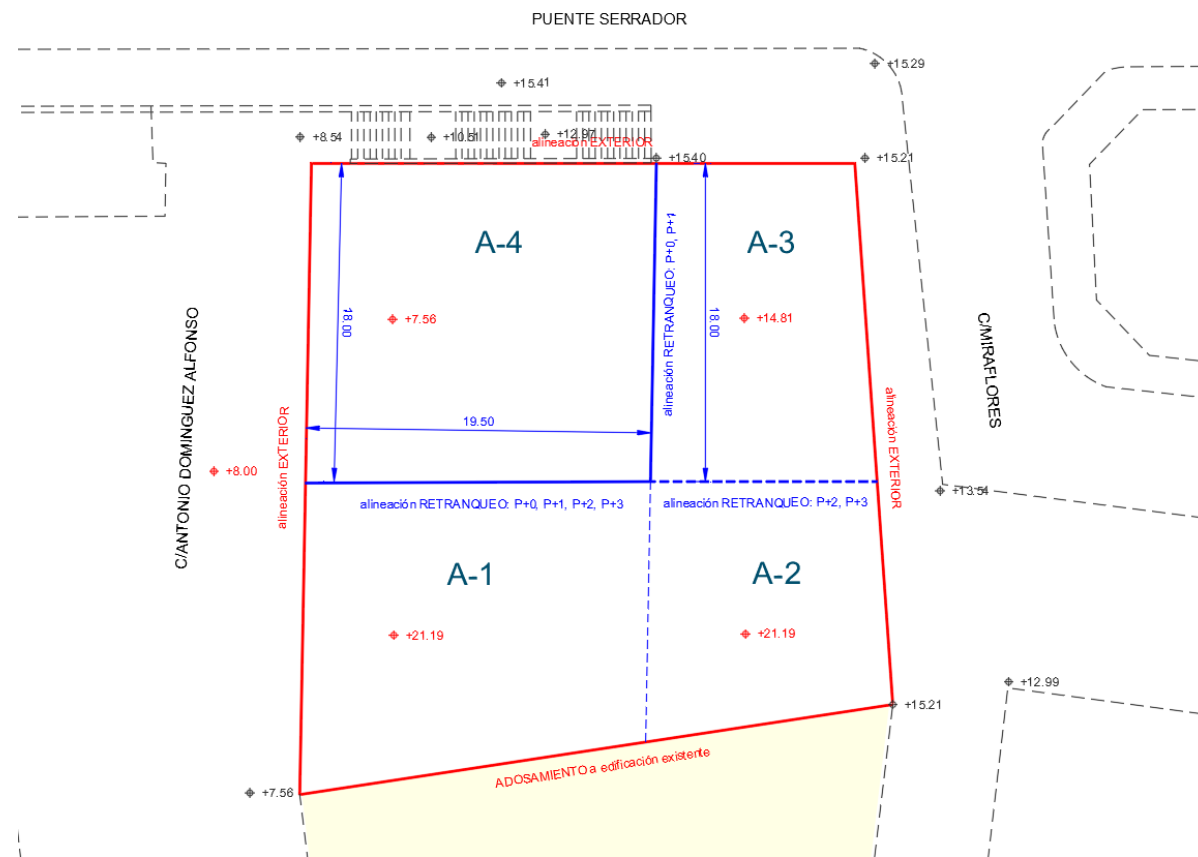


Ilustración 10: Rasantes propuestas en el Estudio de Detalle

Las rasantes de la urbanización en la calle Antonio Domínguez Alfonso según el levantamiento realizado se encuentra entre las cotas 8,54 (a la altura de la escalera del puente Serrador) y la 7,56 (a la altura de la medianera con la edificación existente). La plaza situada a cota de la calle Antonio Domínguez Alfonso se propone con 2 rasantes, la de 8,54 (m.s.n.m.) en contacto con la calle y la 7,56 (m.s.n.m.) en el contacto con el volumen edificado. Esa diferencia de 0,98 m. se deberá acordar en el proyecto de ejecución.

La rasante en contacto con el Puente Serrador se encuentra en la cota 15,40 m.s.n.m. (a la altura del desembarque de la escalera del Puente). La plaza situada a cota del Puente Serrador se propone con 2 rasantes, la de 15,40 m.s.n.m. en contacto con el Puente y la 14,81 m.s.n.m. en el contacto con el volumen edificado. Esa diferencia de 0,59 m. se deberá acordar en el proyecto de ejecución.

Respecto a la rasante de la nueva construcción se ha medido en 21,19 m.s.n.m., rasante de cornisa de coronación. En el caso de que la nueva construcción se plantee con una cubierta intransitable, ajardinada o no, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La rasante del último forjado terminado quedará por debajo de la rasante del antepecho de la edificación catalogada adyacente, 22,25 (m.s.n.m.).
- Siendo obligatorio, el enrase de los antepechos de la nueva construcción y la edificación catalogada, a la cota 22,25 (m.s.n.m.). No permitiéndose ver los cantos de los forjados en fachada. Y viéndose la continuidad del antepecho entre la nueva construcción con la catalogada.

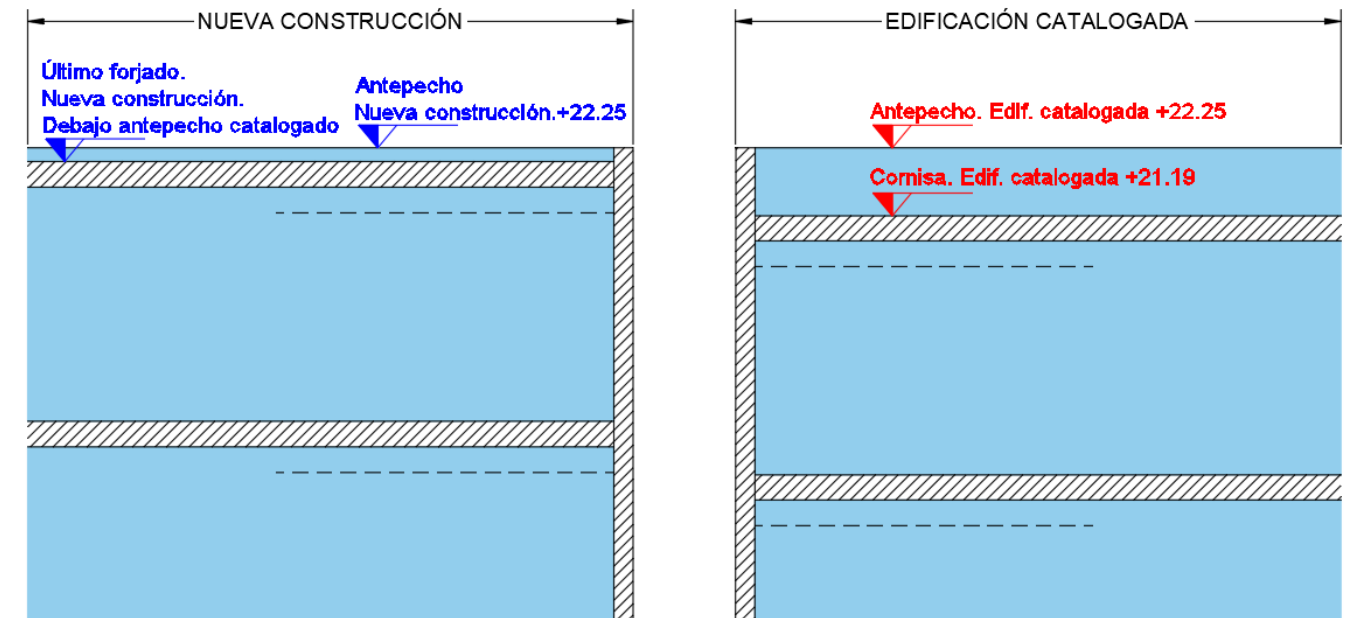


Ilustración 11: Sección Nueva construcción-Edificación catalogada

En el Apéndice N° 5 y 8 se puede observar el Levantamiento de las fachadas, así como las secciones transversales del volumen propuesto.

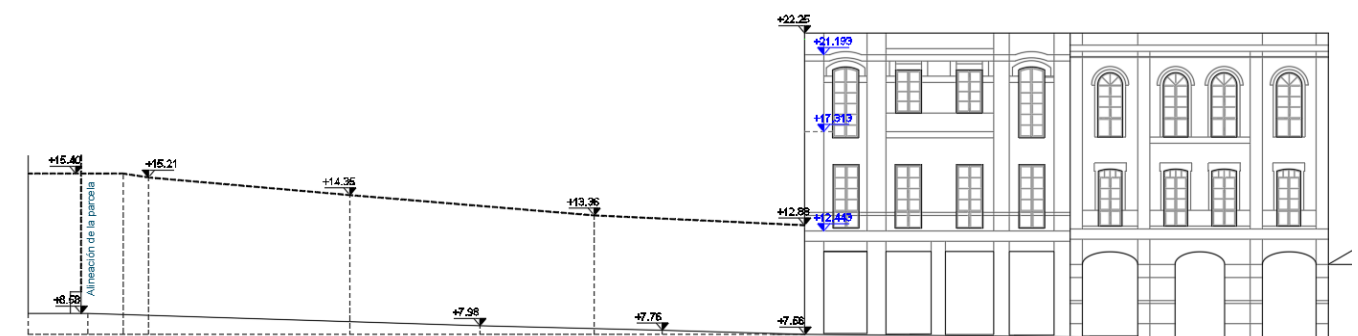


Ilustración 12: Alzado de la edificación catalogada en la C/Antonio Domínguez Alfonso

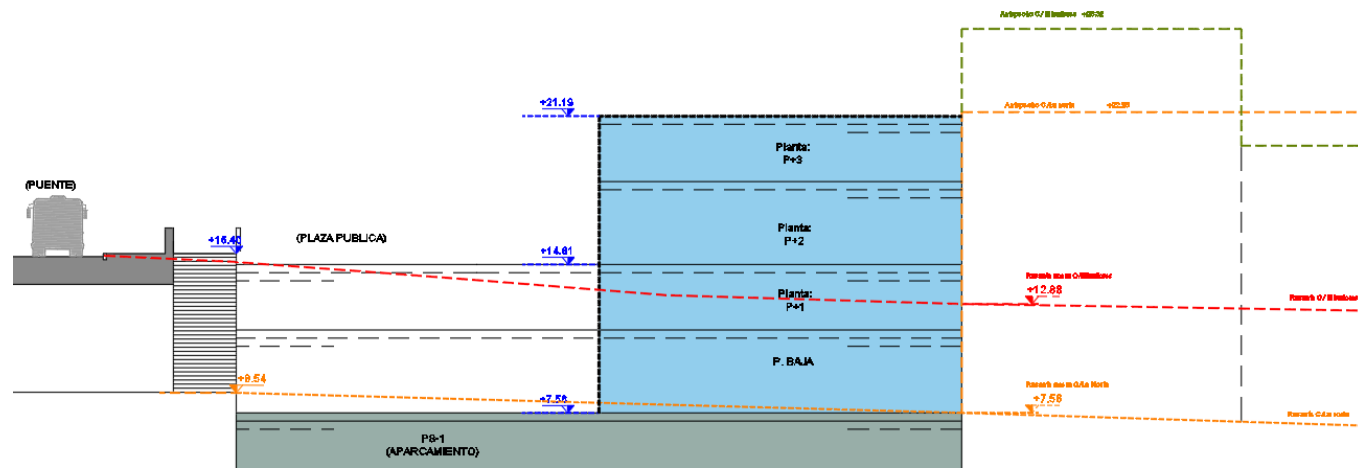


Ilustración 13: Sección transversal al Puente Serrador propuesta del volumen edificable

En los apéndices N° 7 y 10 se definen las rasantes previstas por plantas y de la parcela en su conjunto.

10.3. ACCESIBILIDAD

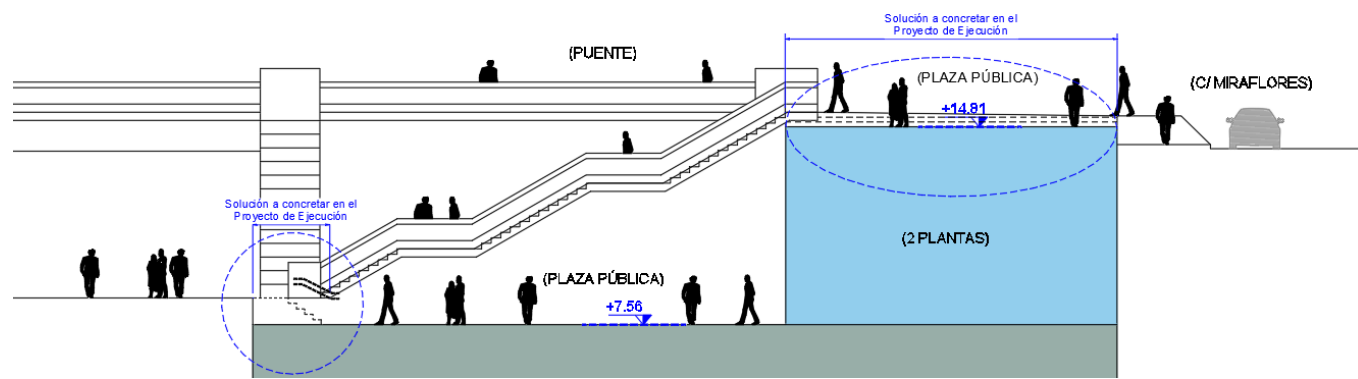


Ilustración 14: Espacios públicos planteados en el Estudio de Detalle.

Las rasantes de urbanización propuestas en el punto anterior se desarrollarán, en el posterior Proyecto de Ejecución teniendo en cuenta los siguientes criterios de accesibilidad de forma que se garanticen la continuidad entre las nuevas superficies de espacio libre y las cotas de los espacios públicos existentes, cumpliendo con la normativa de accesibilidad universal vigente o sus posteriores modificaciones. Estos criterios son:

- Itinerario peatonal accesible:
 - o No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
 - o En todo su recorrido existirá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
 - o El pavimento reunirá los requisitos recogidos en la normativa vigente.

- o Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.
- o Deberá contar con un ancho mínimo de 1,80 m, se permiten estrechamientos puntuales de hasta 1,50 m cuando se intervienen en espacios urbanos consolidados. Con estas dimensiones se pretende garantizar que a lo largo de éste recorrido se puedan cruzar o circular en paralelo, dos usuarios de sillas de ruedas (USR).
- o No existirán resaltes, peldaños aislados, ni tramos de escaleras. Con ello se evitarán tropiezos a las personas con dificultades de movilidad.
- o La pendiente transversal máxima será del 2%.
- o Si existe desnivel lateral $\geq 0,55$ m, deberá contar con barandilla, las mismas tendrán una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6,00 m y de 1,10 m en los demás casos.
- o La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

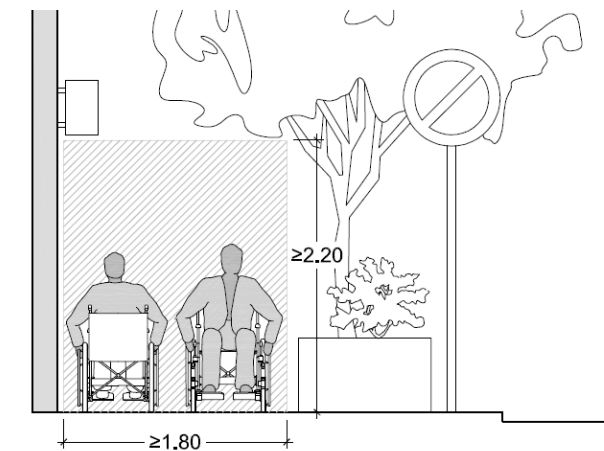


Ilustración 15: Imagen de itinerario peatonal accesible. Fuente: Fichas de SINPROMI

- Pavimento: Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido:
 - o Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:
 - Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible, así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituida por piezas con acanaladuras rectas y paralelas.

- Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica.
- Se colocará pavimento táctil indicador en los siguientes casos:
 - Pavimento tipo direccional acanalado, cuando no exista línea de fachada o límite a nivel del suelo, con el objeto de servir de guía a las personas con discapacidad visual.
 - Pavimento tipo direccional, para indicar la proximidad de cambios de nivel (rampas, escaleras, ascensores)
 - En los vados, se colocará pavimento direccional, perpendicular a la línea de fachada y coincidente con la zona de paso en los vados, y pavimento indicador de advertencia (de botones) en el límite entre el vado y la zona vehicular (calzada).

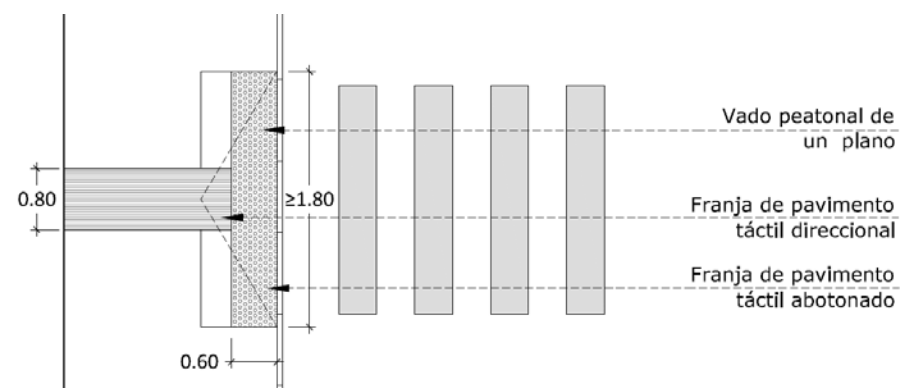


Ilustración 16: Imagen de pavimento indicadores en vados. Fuente: Fichas de SINPROMI

- Rampas: Todos los desniveles superiores a 20 cm o inclinaciones superiores al 6%, se resolverán con planos inclinados (rampas), cumpliendo las siguientes características.
 - Los tramos tendrán una longitud máxima de 10 m y 1,80 m de ancho.
 - La pendiente longitudinal máxima será del 10 % en tramos menores de 3,00 m y del 8 % en tramos de hasta 10,00 m de longitud.
 - Pendiente transversal máxima de 2%.
 - Los rellanos intermedios tendrán una profundidad de 1,50 m en tramos de directriz recta y 1,80 m si existiese cambio de dirección.
 - Al inicio y al final existirán rellanos del ancho de la rampa y de 1,50 m de profundidad, estos rellanos, nunca invadirán el itinerario peatonal accesible. Deberá existir pavimento especial señalizador tipo direccional con acanaladura perpendicular al eje de la rampa de 1,20 m de profundidad.

- Dispondrán de barandillas que no serán escalables, no existirán puntos de apoyo entre los 0,20 y los 0,70 m de alto, los espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.
- Contarán con pasamanos dobles en ambos laterales, estos pasamanos se prolongarán 0,30 m al inicio y al final de la rampa, siempre que ello no suponga un obstáculo para la circulación. El pasamanos superior se colocará a una altura entre 0,95 y 1,05 m, y el inferior entre 0,65 y 0,75 m medido desde cualquier punto del plano inclinado.

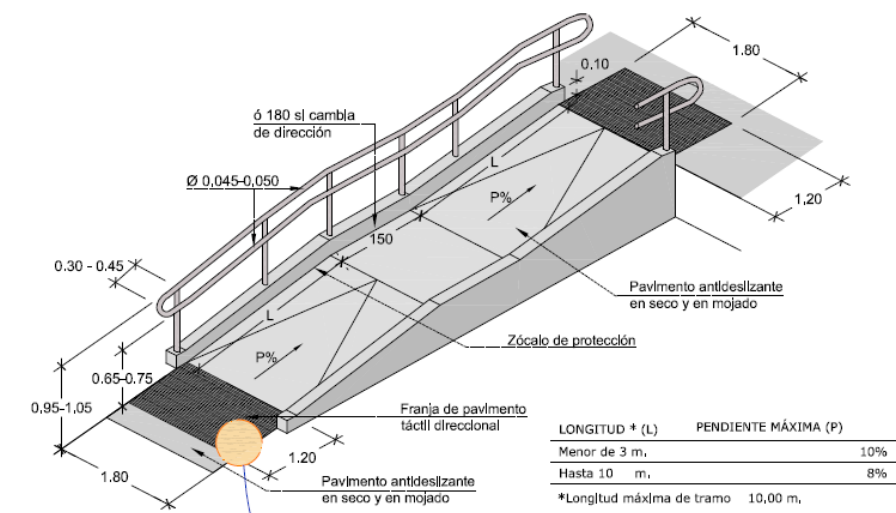


Ilustración 17: Imagen, esquema de rampas. Fuente: Fichas de SINPROMI

- Escaleras: Aunque no forman parte de un recorrido accesible, como pueden servir de alternativa a una rampa, para que puedan ser utilizadas en condiciones de seguridad, estas deberán cumplir las siguientes características.
 - Cada tramo tendrá entre 3 y 12 peldaños. Directriz preferiblemente recta.
 - Ancho mínimo de 1,20 m y 1,20 m de profundidad en los rellanos
 - Peldaños de huella mínima (H) de 30 cm y contrahuella máxima (CH) de 16 cm. Dentro de una misma escalera, todos los peldaños han de ser iguales. Se cumplirá la relación siguiente $54 \text{ cm} \leq 2\text{CH} + \text{H} \leq 70 \text{ cm}$
 - No se admite sin pieza de contrahuella, discontinuidad en la huella, o bocel, pues suponen un tropiezo a las personas con dificultades de movilidad. El ángulo formado por la huella y la contrahuella estará entre 75° y 90°.
 - Cada escalón se señalizará en toda su longitud con una banda de 5 cm enrasada, a 3 cm del borde, contrastada en textura y color con el resto del pavimento.

- o Contarán con pasamanos dobles en ambos laterales. El pasamanos superior se colocará a una altura entre 0,95 y 1,05 m, y el inferior entre 0,65 y 0,75 m medido desde la línea inclinada que conforman los vértices de los peldaños. Se prolongarán 0,30 m al inicio y al final de la rampa, siempre que ello no suponga un obstáculo para la circulación.
- o Contarán que con barandillas y rellanos con características similares a las definidas para las rampas.

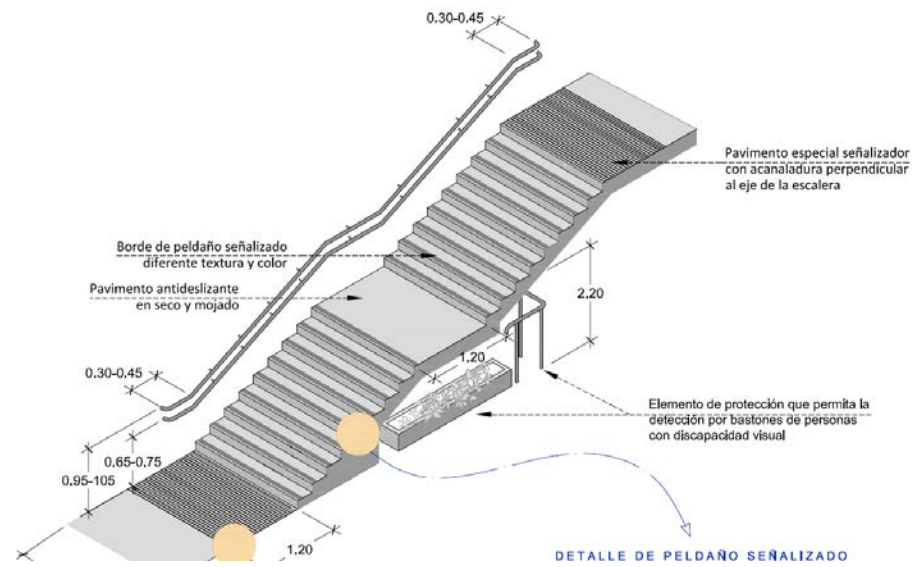


Ilustración 18: Imagen, esquema escalera. Fuente: Fichas de SINPROMI

10.4. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito de estudio se encuentran incluida en las Zonas de Servidumbre Aeronáutica correspondientes al Aeropuerto de Tenerife-Norte. En el Apéndice N°12: Servidumbres Aeronáuticas se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte que afectan a dicho ámbito las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La construcción definida en el presente Estudio de Detalle se encuentra por debajo de la Superficie limitadora de las Servidumbres Aeronáuticas.

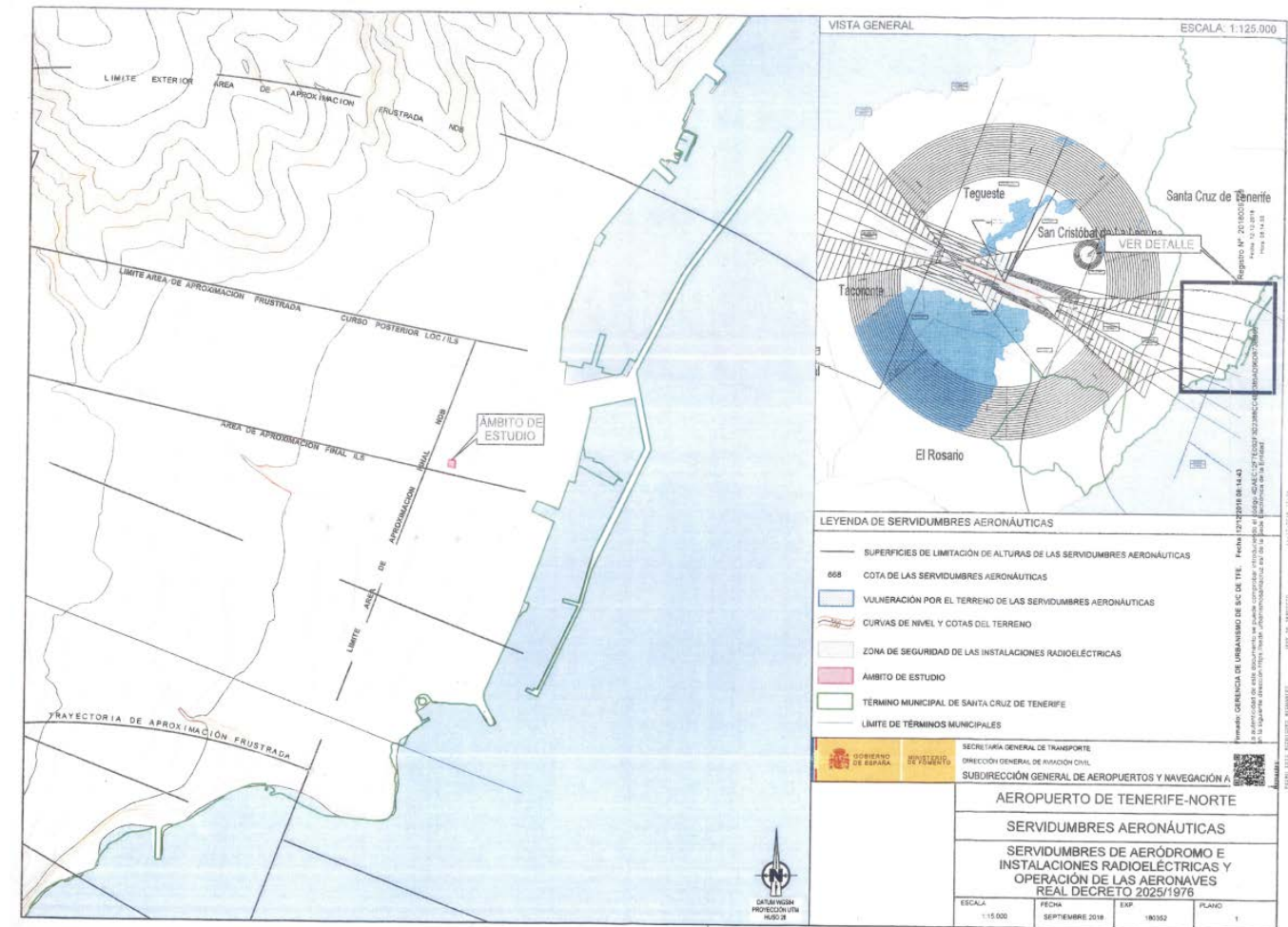


Ilustración 19: Plano de Servidumbre Aeronáutica, recogido en el Anexo 1 del Informe emitido al Estudio de Detalle por la Dirección General de Aviación Civil, Secretaría General de Transporte del Ministerio de Fomento.

Dado que el ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas -, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, **requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.**

10.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

Tabla de superficies de las poligonales propuestas según las nuevas alineaciones:

Superficie de las poligonales de propuesta	
Poligonal	Superficies (m ²)
A-1 (A, B, B', L')	316,60
A-2 (B, F, E', B')	183,43
A-3 (C, C, F, B)	216,31
A-4 (A, B, C, A')	351,23
TOTAL	1.067,57

Sumado el total de las poligonales a los 12,55 m² cedidos a la C/Miraflores, dan un total de 1.080,12 m² de la parcela, que es la superficie total de la parcela.

Tabla de N° de plantas edificable propuesta:

N° de plantas permitidas en la parcela (A, B, B', C, D, E, E', y L')	
Poligonal	N° de plantas
A-1 (A, B, B', L')	4 plantas
A-2 (B, F, E', B')	2 plantas
A-3 (C, C, F, B)	Enrase Puente Serrador
A-4 (A, B, C, A')	Enrase C/Antonio Domínguez Alfonso

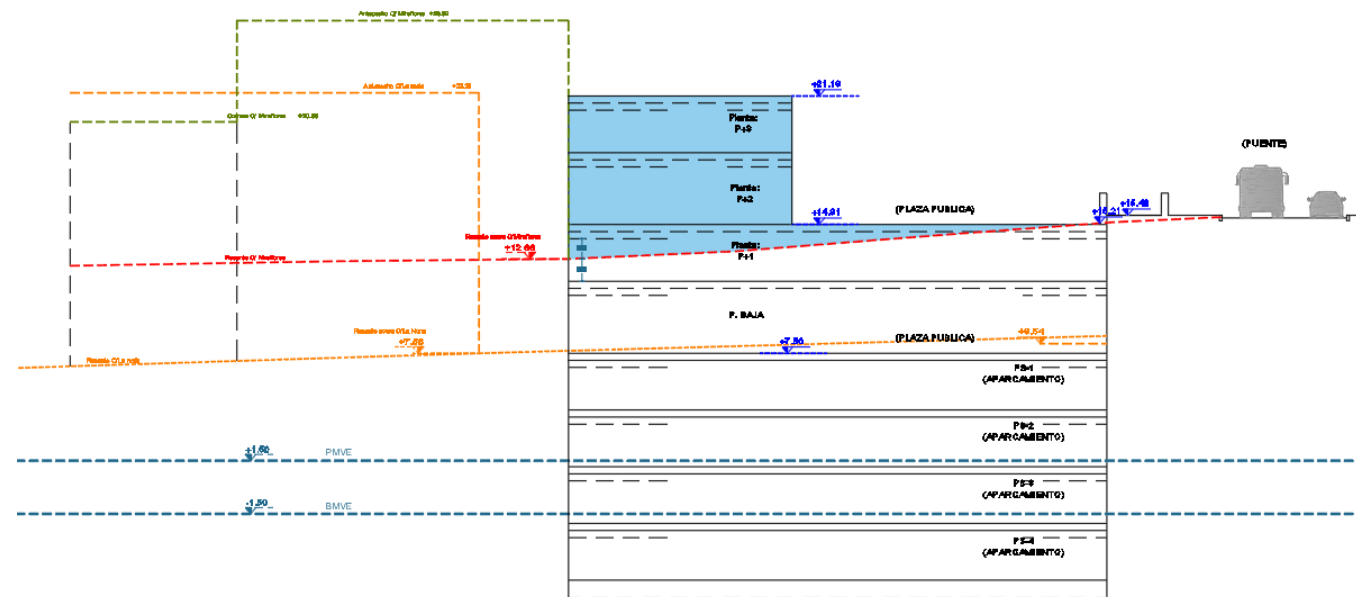


Ilustración 20: Sección prevista por la calle Miraflores

Tabla de superficie de espacios libre propuesto:

Espacios libres recogida en el PGO vigente	
Poligonal	Superficies (m ²)
A-3 (C, C, F, B)	216,31
A-4 (A, B, C, A')	351,23
TOTAL	567,54

11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Cumplimiento del Espacio Libre propuesto:

Tabla comparativa del espacio libre público		
Poligonal	Superficies (m ²)	
	ESTUDIO DE DETALLE	PGO vigente
A-3	216,31	118,00
A-4	351,23	380,26
TOTAL	567,54	498,26

Cumplimiento del N.º de plantas edificables:

Tabla comparativa del N° de plantas permitidas		
Poligonal	ESTUDIO DE DETALLE	PGO vigente
A-1	4 plantas	4 plantas
A-2	2 plantas	2 plantas
A-3	Enrase Puente Serrador	Enrase Puente Serrador
A-4	Enrase C/Antonio Domínguez Alfonso	Enrase C/Antonio Domínguez Alfonso

Cumplimiento de Edificabilidad por planta:

Tabla comparativa de superficies edificables		
Poligonal	Superficie edificable por planta (m ²)	
	ESTUDIO DE DETALLE	PGO vigente
P. Baja	716,34	699,88
P+1	716,34	699,88
P+2	500,03	581,88
P+3	500,03	581,88
TOTAL	2.432,74	2.563,52

Cabe señalar que, con el Estudio de Detalle propuesto, no se termina de agotar la edificabilidad prevista para la parcela existiendo una diferencia de 130,78 m² construibles, entre la edificabilidad del PGO vigente con respecto a la propuesta en el Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle se ajusta a los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente. Se trata de la ordenación de los volúmenes, alineaciones y rasantes de la parcela municipal dentro de los parámetros que marca el Planeamiento Municipal por lo tanto la magnitud y el alcance espacial de los efectos ya están recogidos en dicho planeamiento.

12. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DE ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Referente a la necesidad de Estudio de Evaluación Ambiental del Estudio de Detalle, la nueva Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en el artículo 150, apartado 4:

"...

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.** "

Por lo que, dicho artículo se exime de la redacción de la Evaluación Ambiental.

En San Cristóbal de La Laguna, enero de 2019

El autor del Estudio de Detalle.



Fdo: Eduardo J. Armas Piñero

Arquitecto

(Colegiado N° 3.287)



APÉNDICE Nº 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ADYACENTE AL PUENTE GENERAL SERRADOR ENTRE LAS CALLES MIRAFLORES Y LA CALLE ANTONIO DOMÍNGUEZ ALFONSO
T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE T.M. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

ESTUDIO DE DETALLE

APÉNDICE Nº 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Ilustración 1: Calle Antonio Domínguez Alfonso, aguas arriba (sentido hacia el Puente Serrador)



Ilustración 2: Calle Antonio Domínguez Alfonso, aguas abajo



Ilustración 3: Parcela y entorno del Estudio de Detalle



Ilustración 4: Viviendas situadas en el lateral opuesto a la parcela de estudio



Ilustración 5: Edificación catalogada, adyacente a la parcela de estudio, calle Antonio Domínguez Alfonso



Ilustración 6: Edificación catalogada próxima a la parcela de estudio, calle Antonio Domínguez Alfonso



Ilustración 7: Escalera de acceso, al Puente Serrador, catalogada.



Ilustración 8: Escalera de acceso, al Puente Serrador adyacente a la parcela de estudio. Embarque.



Ilustración 9: Escalera de acceso, al Puente Serrador adyacente a la parcela de estudio. Desembarque



Ilustración 10: Desembarque de escalera en el Puente Serrador



Ilustración 11: Parcela de Estudio desde la calle Antonio Domínguez Alfonso



Ilustración 12: Parcela de Estudio desde el Puente Serrador



Ilustración 13: Calle Miraflores, aguas abajo.



Ilustración 14: Calle Marcos Redondo



Ilustración 15: Edificación catalogada, adyacente a la parcela de estudio, calle Miraflores.



Ilustración 16: Edificación catalogada, próxima a la parcela de estudio, calle Miraflores.



Ilustración 17: Calle entre la calle Filarmónica Nifú-Nifa y la calle Antonio Domínguez Alfonso, vista a la parcela.



Ilustración 18: Calle entre la calle Filarmónica Nifú-Nifa y la calle Antonio Domínguez Alfonso, vista hacia el barranco.



Ilustración 19: Skyline de la Medianera de las Edificaciones adyacentes, catalogadas



Ilustración 20: Vista desde el Puente Serrador hacia la parcela de estudio.



APÉNDICE Nº 3: MARCO URBANÍSTICO ACTUAL (FICHAS PGO VIGENTE)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

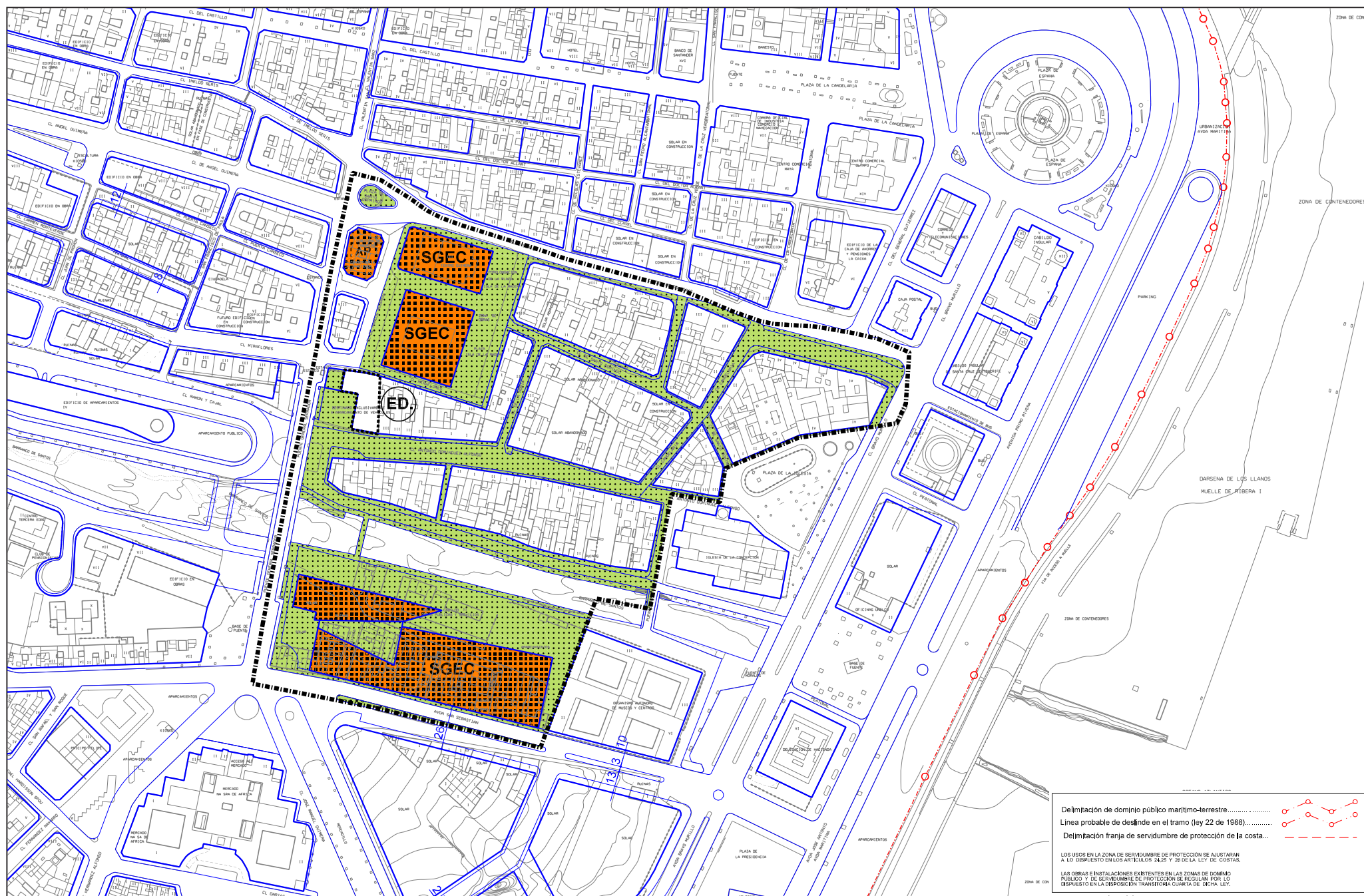
Escala: 1/2000

ÁMBITO: Centro Histórico

ÁREA: La Concepción

FICHA
CH - 28

HOJA
1 de 3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: Centro Histórico

FICHA
CH - 28



ÁREA: La Concepción

HOJA
2 de 3

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)

Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente el 9-4-01, en su ámbito (Sistema General Dotacional).

Estudio de Detalle en el ámbito señalado en el plano de ordenación detallada.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.

- Saneamiento de las situaciones de infravivienda entre la Calle San Sebastián y el Barranco, y obtención de suelo para equipamiento comunitario y viviendas.

- Obtención de suelo para nuevo Centro Cultural y espacios libres.

Instrucciones:

- Para la edificación en el ámbito del Sistema General Dotacional comprendido entre la Calle San Sebastián y el Barranco de Santos se aplicarán las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 9-4-01.

- Se redactará un Estudio de Detalle para la parcela Municipal situada en la confluencia de la Calle Miraflores y el Puente Serrador, al Este del mismo. En él se concretarán las alineaciones, la ocupación y la relación de los diferentes volúmenes con los edificios contiguos.

- A los efectos de la edificabilidad, se

entenderá que la plaza está el 50 % a la cota superior del puente, pudiendo reordenarse para conseguir un mejor resultado arquitectónico.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.

Tipos Edificatorios:

- Según Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 9-4-01 en su ámbito (Sistema General Dotacional).

- Según Estudio de Detalle en la parcela municipal situada en la confluencia de la Calle Miraflores y el Puente Serrador.

- Según fichas por manzana en el resto.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

(de aplicación transitoria, hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación)

- 1) Las aberturas de la fachada de edificios que no formen esquina deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establece en un metro veinte centímetros (1.20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.). En general la relación entre anchura y altura será uno a dos, pudiendo variarse dichas dimensiones si se justifica en base a las dimensiones de los edificios históricos del área.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: Centro Histórico

FICHA
CH - 28

ÁREA: La Concepción

HOJA
3 de 3



- 4) Las carpinterías de las aberturas, serán de madera, irán pintadas y colocadas en el plano de fachada. Su diseño reproducirá el de las carpinterías de los edificios históricos del área.
- 5) No se permitirá el apeado de huecos.
- 6) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán a base de enfoscado liso.
- 7) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha. La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado. El conjunto de filete y losa, no sobrepasará los veinticinco centímetros de espesor. La barandilla será calada y metálica, debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 8) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. La geometría de la planta de las viviendas se basará en:
 - a) La localización central del acceso.
 - b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.)
 - c) Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.
- 9) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase, debiendo acompañarse como documentación de proyecto una perspectiva axonométrica, a la escala adecuada donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: LA CONCEPCION

MANZANA Nº

296.2-308

FICHA:

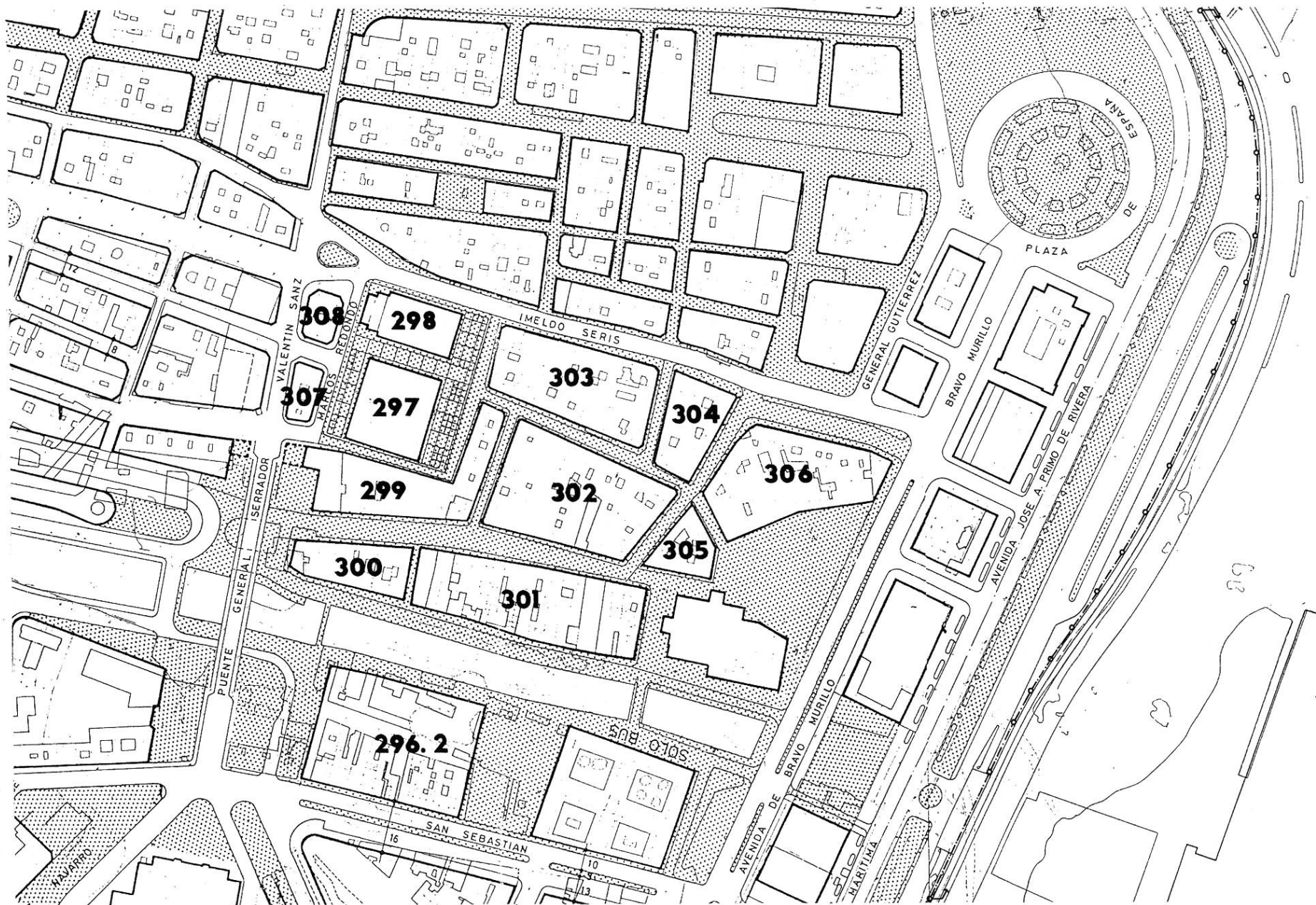
CH-28

HOJA:

1 de 1



PLANO INDICE



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: LA CONCEPCION

MANZANA Nº

299

FICHA:

CH-28

HOJA:

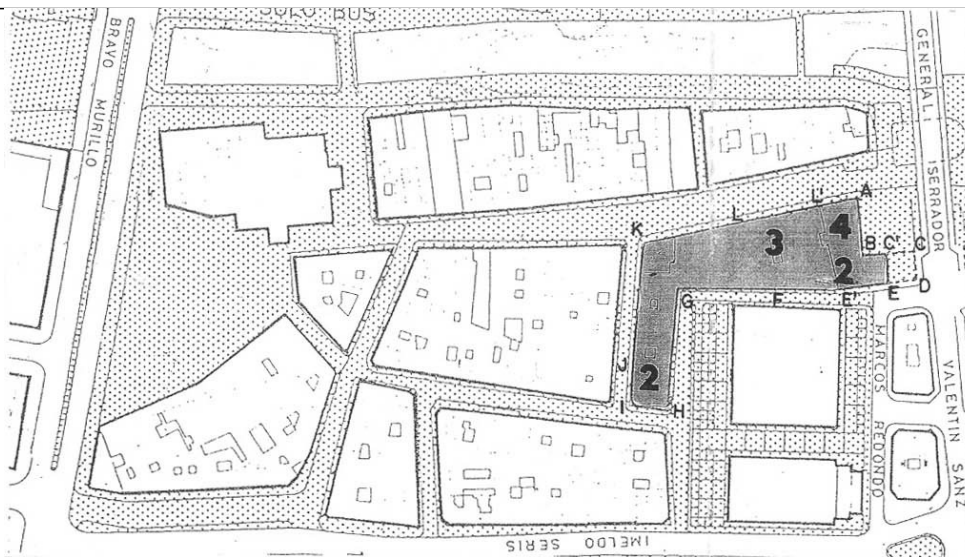
1 de 3



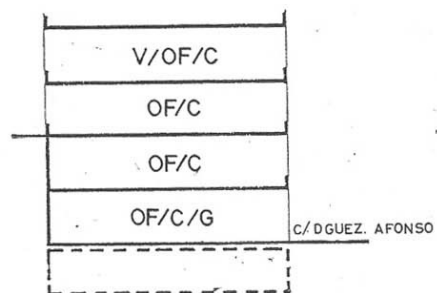
PLANO: Ordenación General

Escala: 1/2000

CONDICIONES NORMATIVAS

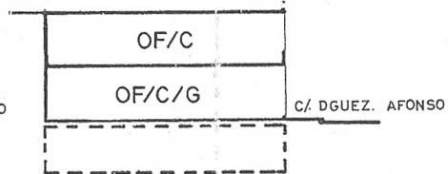


SECCIONES POTENCIALES



SECCION A

ARM = enrase a cornisa



SECCION B

ARM = rasante Puente Serrador

CONDICIONES GENERALES

Las determinaciones particulares sobre régimen y gestión figuran en el fichero de ordenación permemorizada del área en que se incluye la manzana.

Las condiciones de volumen, uso y demás determinaciones que afectan a las edificaciones y a los edificios sometidos a normativas de protección, se regulan en los correspondientes títulos de Normas Urbanísticas, así como las siguientes condiciones particulares.

CONDICIONES PARTICULARES

C. PUENTE SERRADOR

- ° TRAMO : AB-BC.
- ° SECCION POTENCIAL : A.
- ° TRAMO : C'C-CD.
- ° SECCION POTENCIAL : B.

° NORMATIVA PARTICULAR:

- Cuerpos Volados no se permiten.
- Regulación de la altura: Suplemento s=0mts.

C. MIRAFLORES

- ° TRAMO : DE.
- ° SECCION POTENCIAL : B.
- ° TRAMO : EF.
- ° SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a Normativa de Protección).

- ° TRAMO : FG.
- ° SECCION POTENCIAL : C.

° NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

PLAZA ISLA DE LA MADERA

- ° TRAMO : GH.
- ° SECCION POTENCIAL : D.

° NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: LA CONCEPCION

MANZANA Nº

299

FICHA:

CH-28

HOJA:

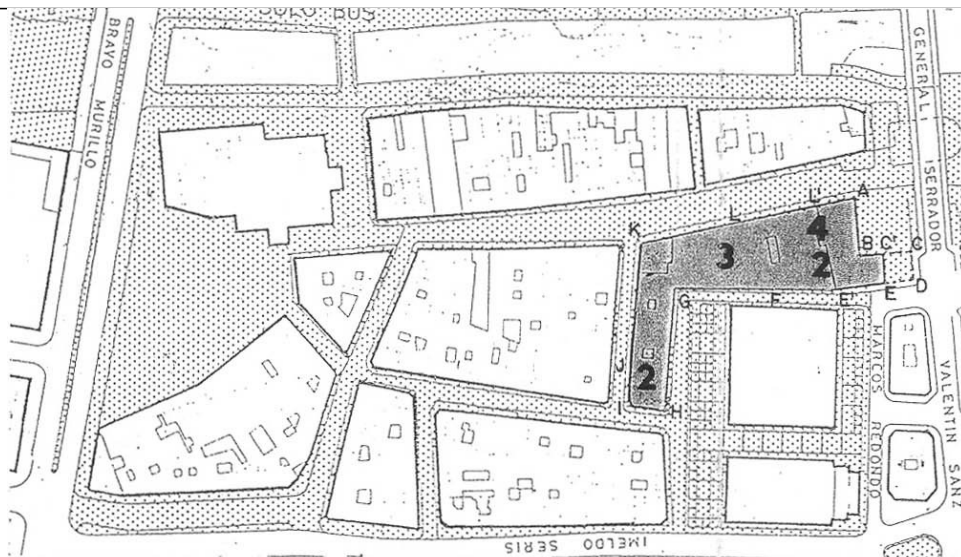
2 de 3



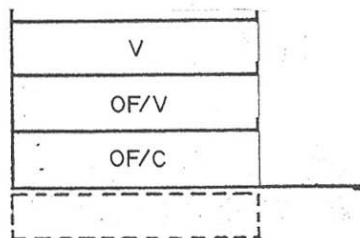
PLANO: Ordenación General

Escala: 1/2000

CONDICIONES NORMATIVAS

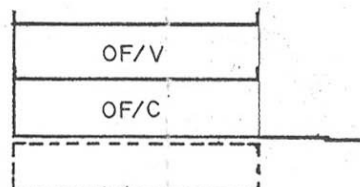


SECCIONES POTENCIALES



SECCION C

ARM = $P_b + 2p = 10,28$ m



SECCION D

ARM = 7,04 m punto de medición
indicado en plano 1:500 anexo.

C. SANTO DOMINGO

- TRAMO : HI.
- SECCION POTENCIAL : D.

• NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

C. LA NORIA

- TRAMO : IJ.
- SECCION POTENCIAL : D.

- TRAMO : JK.
- SECCION POTENCIAL : C.

• NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

C. ANTONIO DOMINGUEZ AFONSO

- TRAMO : KL.
- SECCION POTENCIAL : C.

- TRAMO : LA.
- SECCION POTENCIAL : A. (Excepto edificios sometidos a

Normativa de Protección).

• NORMATIVA PARTICULAR:

- Idem. Normativa que en el tramo AB.

▪ EDIFICIOS SOMETIDOS A NORMATIVA DE PROTECCION NIVEL 3

- C. DOMINGUEZ AFONSO, 36 / MIRAFLORES, 1.
- C. DOMINGUEZ AFONSO, 38 / MIRAFLORES, 3.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: CENTRO HISTORICO

ÁREA: LA CONCEPCION

MANZANA Nº

299

FICHA:

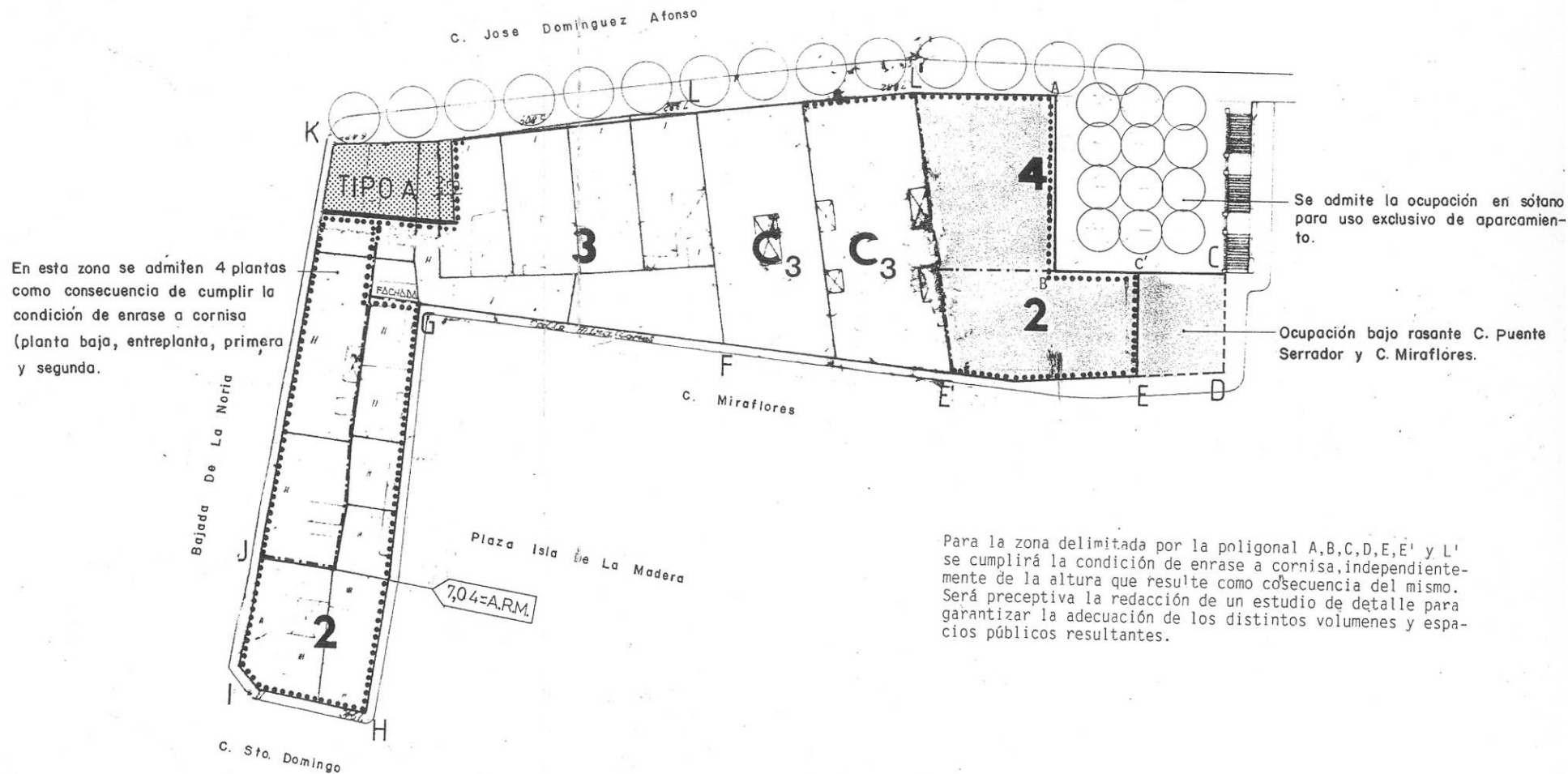
CH-28

HOJA:

3 de 3



PLANO: Ordenación Detallada de Manzana Escala: 1/500



En esta zona se admiten 4 plantas como consecuencia de cumplir la condición de enrase a cornisa (planta baja, entreplanta, primera y segunda).

Se admite la ocupación en sótano para uso exclusivo de aparcamiento.

Ocupación bajo rasante C. Puente Serrador y C. Miraflores.

Para la zona delimitada por la poligonal A,B,C,D,E,E' y L' se cumplirá la condición de enrase a cornisa, independientemente de la altura que resulte como consecuencia del mismo. Será preceptiva la redacción de un estudio de detalle para garantizar la adecuación de los distintos volúmenes y espacios públicos resultantes.

..... ENRASE A CORNISA.