



**40 VIVIENDAS EN SANTA CRUZ DE TENERIFE**  
CALLE PEDRO MODESTO CAMPOS – PARCELA 1G

ESTUDIO DE DETALLE (rev.00 – 4.11.2016)

## INDICE

<b>INDICE .....</b>	<b>1</b>
<b>1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>2</b>
<b>2 AGENTES.....</b>	<b>2</b>
<b>3 EMPLAZAMIENTO .....</b>	<b>2</b>
<b>4 MARCO URBANISTICO.....</b>	<b>3</b>
<b>5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA .....</b>	<b>4</b>
<b>6 RESUMEN PARAMETROS URBANISTICOS .....</b>	<b>5</b>
<b>7 JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE ESTUDIO AMBIENTAL. ....</b>	<b>6</b>
<b>8 LISTADO DE PLANOS .....</b>	<b>8</b>

## 1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto determinar la ordenación de volúmenes dentro de la parcela 1G del Ámbito 4.4.4. "Manzanas Centrales 4 y 1", UA-RT-1, AOU 4.4 "Cabo Llanos" del PGOU de Santa Cruz de Tenerife, para la construcción de un edificio destinado a viviendas, local comercial y aparcamiento.

El Estudio se redacta en base a las Fichas de Condiciones Particulares de la Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2013, Etiqueta Ae-39, donde se especifica la obligatoriedad de redactar previamente un Estudio de Detalle para la Zona de Edificación Abierta Específica en la que se encuentra la parcela (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P)

El presente Estudio se redacta por iniciativa de la empresa BUILDINGCENTER, S.A.U.

## 2 AGENTES

<b>PROMOTOR</b>	BUILDING CENTER S.A.U CIF: A-63106157 C/ Provençals 35-37 – 08019 Barcelona
<b>ARQUITECTO</b>	Joan Espinàs i Riera (Arq. Colegiado 38046) IDOM INGENIERÍA Y CONSULTORÍA S.A.U. Gran Vía Carles III 97, Bajos – 08028 Barcelona

## 3 EMPLAZAMIENTO

La parcela está ubicada en la zona del ensanche de Santa Cruz, de carácter residencial con bloques de edificación abierta, la mayoría de reciente construcción y al lado de un antiguo depósito de combustible, convertido en Bien de Interés Cultural (BIC)

La parcela tiene una forma rectangular, de orientación aproximadamente Norte-Sur, delimitada por las calles Martín Menís al Norte y la calle Miguel Maffiote Miller al Sur. En el lado Oeste limita con una parcela ya construida (un bloque de viviendas de 10 plantas, con Local Comercial en Planta Baja y un Aparcamiento en las Plantas Sótano)

En el lado Este, la parcela limita con un vial peatonal de 3m de anchura que le separa de la parcela donde se ubica el antiguo Depósito, ahora convertido en BIC. Este vial es provisional ya que el planeamiento urbanístico vigente prevé la cesión de una parte de la parcela objeto de este Estudio, para ampliar el vial hasta los 15 m de anchura y urbanizarlo como prolongación de la calle Pedro Modesto Campos.

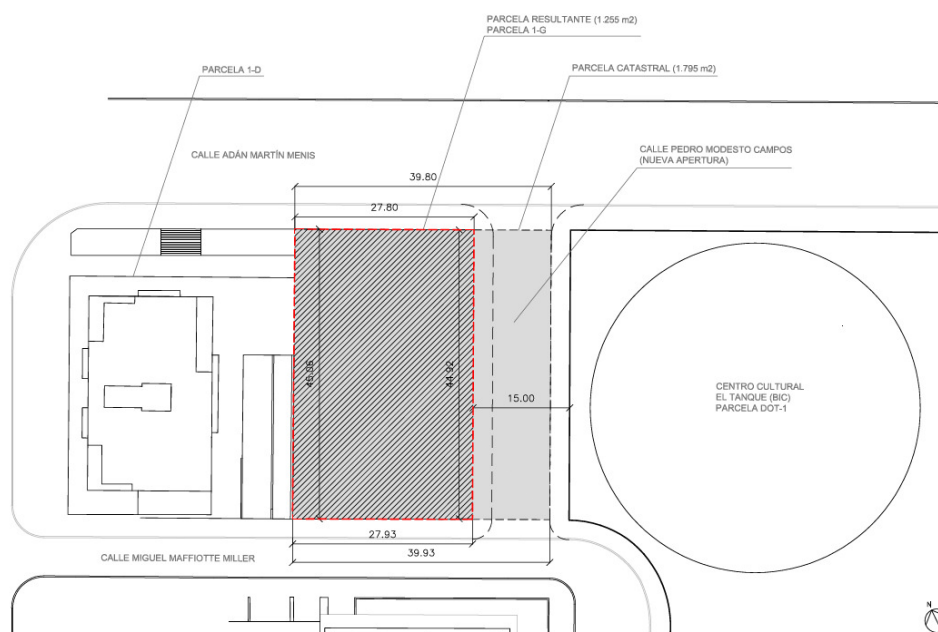


Fig. 1 Planta emplazamiento

## 4 MARCO URBANISTICO

En términos generales el marco legal para la redacción de este Estudio viene definido por el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (RPIOSPC) aprobado por Decreto 55/2006 del 9 de Mayo y modificado parcialmente por el Decreto 30/2007, de 5 de Febrero.

Las normas de aplicación son el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (P.G.O.U.), Documento de Aprobación Definitiva Parcial de 2013, en el que se encuentran los Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación (Título Tercero) y específicamente las condiciones establecidas en la Ficha de Condiciones Particulares definidas en el PGOU para esta parcela (ver cuadro adjunto – Ae39).

Para los temas que no estén desarrollados en el PGOU se aplicaran también la “Normativa Urbanística de la Modificación del PGOU-92 y adaptación básica al DL-1/2000”

Ae-39	Nombre:	Abierta específica 39	Parcela 1-G en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	1.241	
	Circulo inscribible mínimo (m):	No Procede	
	Ocupación máxima (%):	85	
	Edificabilidad máxima (m²):	Residencial: 6.688,50 Total: 6.688,50	
	Altura máxima en plantas:	11	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.	
	Observaciones:	<ul style="list-style-type: none"><li>•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.- 4 de las N.O.P.)</li><li>•Se permite el adosamiento en planta baja y primera a la parcela 1 -D.</li><li>•La superficie máxima edificable en planta será de 1.000 m².</li></ul>	

Fig. 2 Ficha Condiciones Particulares Parcela

## 5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta se plantea en 2 aspectos:

Por un lado determinar el ámbito de parcela actual 1-G que se cede para la apertura de la nueva calle (prolongación de la Calle Pedro Modesto Campos), ampliando el vial provisional existente hasta una anchura de 15m en base al Plano de Ordenación Detallada de las Manzanas 1 y 4, con lo que se determina una parcela resultante de 1.255m<sup>2</sup> para la realización del edificio de viviendas, por encima de la parcela mínima indicada en la normativa (1.241m<sup>2</sup>)

Por otro lado se determina la ordenación volumétrica prevista para un edificio de viviendas, con el planteamiento de un volumen a cuatro vientos, de 10 plantas de altura. Este volumen estará sobre un basamento en Planta Baja, que podrá estar adosado a la parcela vecina 1-D, en base a lo especificado en La Ficha de Condiciones Particulares (Ae-39) del PGOU 2013. El uso previsto para el edificio es de Viviendas en la plantas piso, Comercial en la Planta Baja y Aparcamiento en las plantas sótano.

El edificio planteado podrá agotar la edificabilidad máxima permitida (6.688,50m<sup>2</sup>) y tendrá 11 plantas de altura (incluida la Planta Baja). No se determina una separación mínima a linderos ni a los viales (retranqueos).

En Planta Baja se mantendrá la alineación de la Planta Baja del edificio contiguo, con tal de dar carácter de continuidad a la manzana por ambas calles, resultando una superficie ocupada total de 1.045m<sup>2</sup>, equivalente al 83% de la parcela, (inferior al 85% máximo de ocupación permitido en el Planeamiento). La cota del acceso al edificio se plantea en un punto intermedio de la rasante de la calle Adán Martín Menis, para facilitar el acceso sin barreras arquitectónicas y generando un zócalo hacia la nueva calle Pedro Modesto Campos dentro de las alturas máximas reguladas por la normativa.

En Planta Sótano se prevé la ocupación total de la parcela resultante para uso aparcamiento, que se desarrollará en varias plantas para dar cabida a las plazas requeridas por normativa y que incluirá también trasteros para uso de las viviendas.

El edificio podrá tener cuerpos volados en todas sus plantas, de hasta 2m de vuelo en cualquiera de las fachadas y sin límite de ocupación, quedando la totalidad del vuelo quede dentro del Área de Movimiento de la parcela (Art. 3.5.12 del PGOU). Estos vuelos no computaran a efectos de edificabilidad siempre que tengan consideración de Cuerpos Volados Abiertos (según Art. 3.5.11 / 3.5.12 del PGOU)

## 6 RESUMEN PARAMETROS URBANISTICOS

A continuación se detallan los principales parámetros urbanísticos que afectan a la parcela según el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife:

RESUMEN PARAMETROS URBANISTICOS		
	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
PARCELA MINIMA	1.241 m <sup>2</sup>	1.255 m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA (PLANTAS)	11	11 (PB+10)
ALTURA REGULADORA	38,40 m	38,40 m
OCUPACIÓN	MAX. 85 % (1.054,85m <sup>2</sup> )	83% (1.045 m <sup>2</sup> )
EDIFICABILIDAD	MAX. 6.688,50 m <sup>2</sup>	6.688,50 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE (POR PLANTA)	MAX. 1.000 m <sup>2</sup>	566,8 m <sup>2</sup>

## 7 JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE ESTUDIO AMBIENTAL.

En base a lo especificado en la Ley 9/2006 de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medioambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial de la totalidad de los planes que integran el sistemas de Planeamiento de Canarias deberían ser objeto de evaluación ambiental, sin embargo según lo establecido en el Art.24 (punto2) del Decreto 55/2006, de 9 de Mayo por el que se regulan los Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, se podrá excluir de dicha evaluación a los planes que cumplan los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el uso de reducida superficie territorial
- b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor
- c) Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.

En el caso del alcance de este Estudio, se considera que se cumple con los 3 supuestos, por lo que se considera innecesaria dicha evaluación, ya que el proyecto cumple con los siguientes aspectos:

- Se trata de una parcela urbana consolidada, de pequeñas dimensiones (1.255m<sup>2</sup>), rodeada por vías totalmente ejecutadas y con todos los servicios en funcionamiento.
- El Estudio solo plantea ordenar la volumetría y las rasantes en una parcela urbana en desuso que no posee ningún tipo de flora y fauna. El estudio no plantea ningún efecto que pueda causar daño medioambiental en la parcela ni en el entorno más inmediato.
- La morfología de la parcela ha sido generada por la ejecución del Plan General, y en la actualidad se encuentra perfectamente delimitada. El Estudio de Detalle solo afecta a la parcela 1-G, sin influir en otros planes o programas adyacentes.

En paralelo al redactado de este Estudio se han hecho consultas previas a Área de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife sobre este tema y se ha presentado una solicitud de Cedula Urbanística solicitando la confirmación de esta exclusión.

A continuación se adjuntan fotos de la parcela donde se puede ver el estado actual de la misma y el grado de desarrollo urbanístico del entorno más inmediaato.





Fig. 3 Vista de la parcela desde la calle Adán Martín Menis




Fig. 4 Vista del interior de la parcela



## 8 LISTADO DE PLANOS

PLANO	SITUACIÓN.	ESCALA (A3)
ED.00	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	S. / E.
ED.01	PLANTA GENERAL	1 / 500
ED.02	PLANTA PARCELA RESULTANTE	1 / 250
ED.03	TOPOGRÁFICO	1 / 250
ED.04	SECCIÓN 01	1 / 250
ED.05	SECCIÓN 02	1 / 250

En Barcelona a 4 de Noviembre de 2016



Fdo.: Joan Espinàs Riera  
Arquitecto