



ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 110-111-112-113-114

**RADAZUL BAJO
MUNICIPIO DE EL ROSARIO**

EQUIPO REDACTOR: VOGArquitectos

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1	CONSIDERACIONES PREVIAS.....	5
1.1	PROMOTORES	5
1.2	ANTECEDENTES	5
1.3	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	5
1.4	IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS.....	7
2	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE ESTUDIO DE DETALLE.....	8
2.1	OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....	8
2.2	LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.....	8
2.3	ACCESIBILIDAD	8
2.3.1	ANTECEDENTES	8
2.3.2	NORMATIVA VIGENTE	9
2.4	LA ORDENACIÓN VIGENTE. EL PERI DE RADAZUL	10
2.4.1	Características urbanísticas	10
2.4.2	REGULACIÓN DE VISTAS.....	11
3	CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	11
3.1	CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	11
3.2	TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	11
4	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	12
4.1	OBJETO DE LA ORDENACIÓN.....	12
4.2	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	12
4.3	INFOGRAFIAS 3D	13

1 CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1 PROMOTORES

Luis Manuel González Morales (45.706.835Q), propietario parcela c/ Churruca 4

Jose Luis Gallego Pérez-Cejuela (02.255.916F), propietario parcela c/ Churruca 6

Arnonico Domínguez Felipe (54442044R), propietario c/ Churruca 8

Son los promotores del presente Estudio de Detalle, actuando como redactor el Arquitecto Israel López Sánchez (78487584-S), colegiado nº 3527 por el Colegio de Arquitectos de Gran Canaria, de VOGArquitectos.

1.2 ANTECEDENTES

El Tribunal Supremo, en virtud de Sentencia de fecha 11 de noviembre de 2014, declaró nulo el Plan General de El Rosario, resultando que, en consecuencia, actualmente se encuentran en vigor las Normas Subsidiarias.

Normas Subsidiarias de Planeamiento General del Municipio de El Rosario, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, núm 42 de lunes, 6 de abril de 1.992

Además es de aplicación el Plan Especial de Reforma Interior de Radazul (PERI), aprobado el 21 de febrero de 1.992.

1.3 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El ámbito de intervención del Estudio de Detalle comprende las parcelas recogidas en el P.E.R.I. de Radazul con los números 110-111-112-113-114 localizadas entre calle Churruca, esq. c/ J.S. Elcano, esq. c/ Valdés (urbanización Radazul Bajo), 38109, T.M. de El Rosario.

Las parcelas están calificadas como Suelo Urbano Consolidado con la tipología de Ciudad Jardín Extensiva y cuentan con una superficie de 4.222 m².

La finca registral 13.274 englobaba las cinco (5) parcelas, que posteriormente ha sido segregada en siete (7) según Proyecto de División de Parcela por Segregación elaborado por la Arquitecta Natalia Mármol Reyes en fecha 21 de Mayo de 2018.

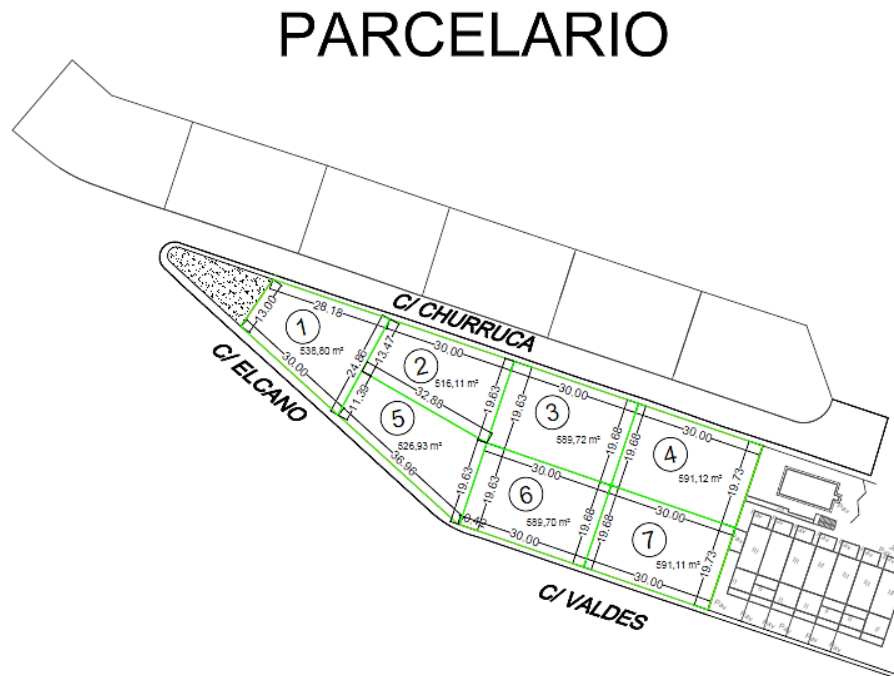
La forma del ámbito de intervención es irregular, con orografía en pendiente en sentido longitudinal y transversal, con una diferencia de cota de hasta 15 metros de altura entre el punto inferior (calle Valdés 38) y el superior (calle Churruca 8), resultando pendientes medias aproximadas comprendidas entre el 33% y el 39%. Por lo que en sí misma esta agrupación de parcelas por sus condicionantes y singularidad dentro de la zona (pendientes superiores al 30%) puede conformar una manzana o unidad urbana equivalente.



Foto aérea y 3D actual de las parcelas (Fuente: Grafcan)

1.4 IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS

A continuación se detallan las parcelas que agrupan la unidad de actuación sobre parcelario del Proyecto de Segregación aprobado.



Parcelas de tipología calle abajo:

Parcela 2	Ref catastral 0525709CS7402S0001RF	C/ Churruca 4
Parcela 3	Ref catastral 0525702CS7402S0001PF	C/ Churruca 6
Parcela 4	Ref catastral 0525703CS7402S0001LF	C/ Churruca 8

Parcelas de tipología calle arriba:

Parcela 1	Ref catastral 0525708CS7402S0001KF	C/ Juan Sebastian Elcano 25 (B)
Parcela 5	Ref catastral 0525710CS7402S0001OF	C/ Juan Sebastian Elcano 25 (C)
Parcela 6	Ref catastral 0525706CS7402S0001MF	C/ Valdés 40
Parcela 7	Ref catastral 0525705CS7402S0001FF	C/ Valdés 38

2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE ESTUDIO DE DETALLE

2.1 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Es objeto del presente Estudio de Detalle la adaptación de las parcelas de titularidad privada a los condicionantes topográficos de la zona y a las alineaciones y rasantes de las vías en materia de accesibilidad, que es una de las actuaciones posibles que cabe llevar a cabo mediante este instrumento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el art 150 de la Ley 4/2017, como a continuación se verá.

2.2 LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

El artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, define el objeto de los estudios de detalle:

“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.

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.

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.

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.”

El presente Estudio de Detalle se encuadra dentro de las previsiones de la norma citada, por cuanto se limita a adaptar a las características topográficas y singulares del ámbito, las parcelas, finalidad que está contemplada como objeto de este instrumento complementario de ordenación, en el apartado 1 del citado artículo 150.

Por otra parte, el contenido del presente Estudio de Detalle no se encuentra en ninguno de los supuestos del apartado 3 del mencionado artículo 150: no modifica la clasificación y calificación del suelo, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación; ni afecta a las dotaciones públicas y espacios libres de uso público.

2.3 ACCESIBILIDAD

2.3.1 ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias y Plan Especial de Reforma Interior de Radazul fueron redactadas en el año 1.992, por lo que son anteriores a cualquier tipo de normativa vigente en materia de supresión de barreras y accesibilidad, tanto estatal como autonómica y al Código Técnico de la Edificación.

Ley de accesibilidad estatal

Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. BOE nº 129, 31 Mayo 1995

Ley de accesibilidad autonómica canaria

Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. BOE nº 122, 23 Mayo 1995 / BOC nº 50, 24 Abril 1995

Código Técnico de la Edificación

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Real Decreto 173/2010 sobre la modificación del CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

2.3.2 NORMATIVA VIGENTE

El Código Técnico de la Edificación CTE en el Documento Básico sobre Seguridad de Utilización y Accesibilidad DB-SUA establece en su articulado 9 las condiciones de accesibilidad que han de garantizar las edificaciones.

9 Condiciones de accesibilidad

1 Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen a continuación.

1.1 Condiciones funcionales

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

1 La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores.

La Ley de la Comunidad Autónoma de Canarias de 8/1995 de 6 de abril , de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación

Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de la presente Ley, deberá entenderse:

1) Por accesibilidad, aquella cualidad de un medio cuyas condiciones hacen factible su utilización de modo autónomo por cualquier persona, con independencia de que tenga limitadas determinadas capacidades.

2) Por Barreras Físicas, todos aquellos impedimentos, trabas u obstáculos que limitan o impiden la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad para las personas.

Las barreras físicas se clasifican en:

a) **Barreras Urbanísticas (BU)**. Son aquellas que existen en las vías y en los espacios libres de la edificación.

b) Barreras Arquitectónicas en la Edificación (BAE). Son aquellas existentes en el interior de las edificaciones o en sus accesos.

c) Barreras en el Transporte (BT). Son las que existen en las infraestructuras, material móvil y otros elementos del transporte.

Dicha Ley en su Artículo 25 faculta a las Administraciones Públicas Canarias para tomar medidas de fomento y control para la supresión de tales **barreras urbanísticas (BU)**.

Artículo 25. Medidas de control.

1. El cumplimiento de los preceptos contenidos en la presente Ley y en los Reglamentos que la desarrollen será exigible para la aprobación por las distintas administraciones públicas canarias en el ámbito de su competencia, de los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como para la concesión de las preceptivas licencias, incluidas las de primera utilización, de

cédulas de habitabilidad y las calificaciones de viviendas de protección oficial.

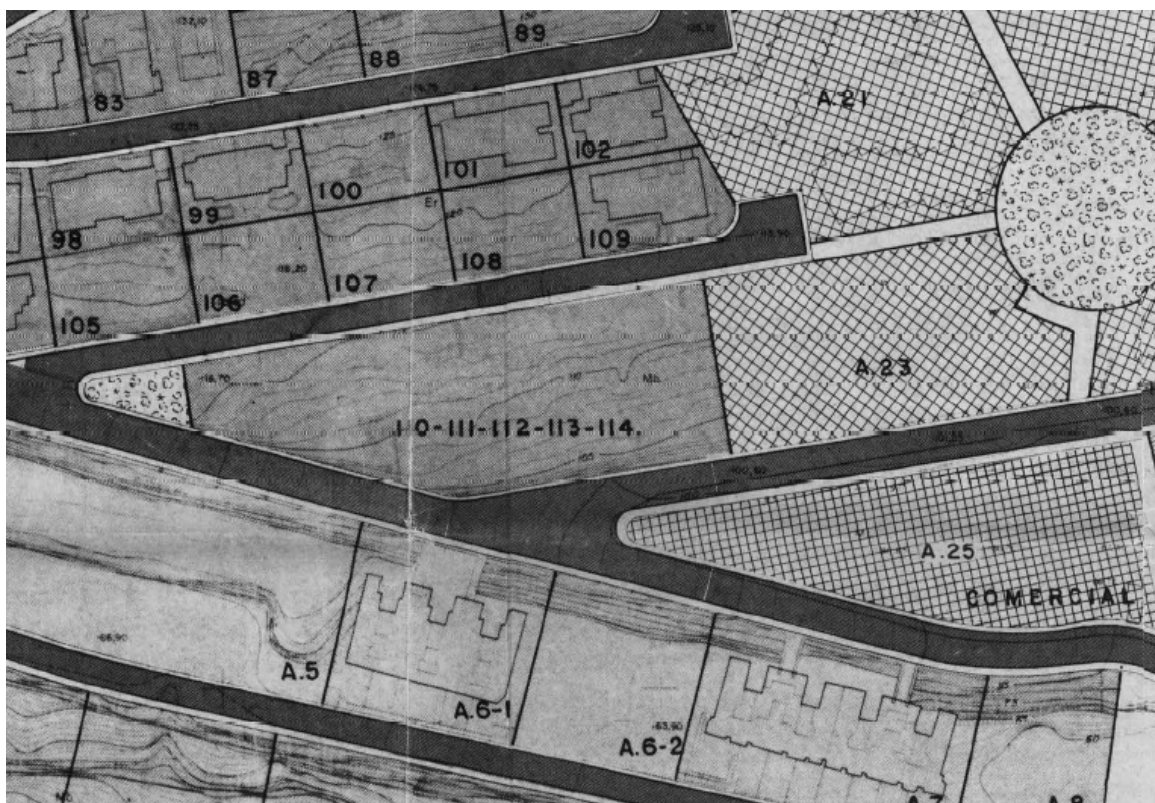
2.4 LA ORDENACIÓN VIGENTE. EL PERI DE RADAZUL

2.4.1 CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Radazul vigente en el municipio recoge un plano de zonificación y un anexo con un cuadro de características donde se recogen entre otras las parcelas 110-111-112-113-114.

- Tipología: Ciudad Jardín Extensiva
- Ocupación: 30%
- Edificabilidad: 0,4
- Retranqueos: 5 ml frente calle y 3 ml resto
- Número de Plantas: 2
- Sótanos y Semisótanos: se permite una planta y no computará como planta si:
 - o Sótanos: encontrarse completamente enterrado y sin aberturas al exterior.
 - o Semisótanos: la cara inferior de forjado no sobresaldrá más de 0,80 de la rasante de calle
- Altura libre mínima: 2,50 m
- Altura max planta baja: 3,60 m (desde suelo a cara inferior de forjado de planta alta)
- Altura max planta alta: 3,00 m (desde cara inferior de forjado a cara inferior de forjado).

El presente estudio de detalle no modifica ninguno de los anteriores parámetros.



Plano de zonificación recogido en el PERI

2.4.2 REGULACIÓN DE VISTAS

En el Artículo 30 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Radazul se establece que

“Ningún elemento de la edificación podrá sobrepasar más de 2 mts. sobre la rasante de la acera (si se encuentra calle abajo) o cota superior del lindero inferior de la parcela situada posteriormente en la ladera. (Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en las FICHAS NORMATIVAS).”

El texto de este artículo obliga de facto a las viviendas de tipología calle abajo a enterrarse respecto de la calle de acceso en una altura aproximada de 1,50 mt incumpliendo así dicha normativa de accesibilidad.

3 CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa

2.- Planos:

- Situación y emplazamiento
- Topográfico
- Secciones
- Infografías 3D

3.2 TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo al apartado 4 del artículo 150 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC'17), los estudios de detalle quedan excluidos del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

Para la elaboración y aprobación del estudio de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales (art. 150.4 de la LSENPC'17).

La elaboración y proposición de un estudio de detalle podrá ser efectuada por *“cualquier sujeto, público o privado”*, en los términos determinados por el plan general (art. 147.1 de la LSENPC'17).

Una vez formulado el estudio de detalle, *“se procederá a su aprobación inicial por el órgano competente de acuerdo con la legislación de régimen local, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales”*.

A su vez, de acuerdo con el art 21.1.j de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación inicial corresponde al Alcalde.

Como el presente estudio de detalle es de iniciativa particular, *“solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables”* (art. 147.2 de la LSENPC'17).

Una vez aprobado inicialmente el estudio de detalle *“se someterá a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas”* (art. 147.3 de la LSENPC'17). Si transcurridos 2 (dos) meses desde la aprobación inicial no se hubiere anunciado la información pública, *“el promotor podrá cumplimentar ese trámite por sus propios medios, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística”*; en este caso la información pública se realizará por plazo de un mes (art. 147.4 de la LSENPC'17).

Una vez finalizado el periodo de información pública y de consulta a las administraciones afectadas, se introducirán, en su caso, *“las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas...”* (art. 147.5 de la LSENPC'17).

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle, de acuerdo con lo previsto en el art 22.2.c de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local corresponde al Pleno de la Corporación, en la medida en que el estudio de detalle se configura en la Ley 4/2017 como un instrumento de ordenación.

Tras su aprobación definitiva, el estudio de detalle se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor (art. 147.7 de la LSENPC'17). De acuerdo al art. 149.1 de la mencionada Ley, *“los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública. Excepcionalmente podrá prorrogarse, de forma expresa, el citado plazo por dos meses”*.

4 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.1 OBJETO DE LA ORDENACIÓN

Es objeto de este Estudio de Detalle regular la cota de rasante de acceso de la edificación para permitir que las viviendas de calle abajo tengan la urbanización interior lo más adaptada posible a la rasante de la calle, con el fin de facilitar la accesibilidad universal a la vivienda correspondiente.

La normativa actual contraviene la Ley de Accesibilidad por tener que enterrar en exceso la urbanización interior en unas parcelas que por sus dimensiones dificultan el acceso a dichas viviendas.

4.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Para cumplir la normativa de accesibilidad vigente la cara superior del forjado de planta baja de las parcelas de tipología calle abajo (c/ Churruca 4,6 y 8) se sitúan al mismo nivel que la acera en su punto medio de la parcela.

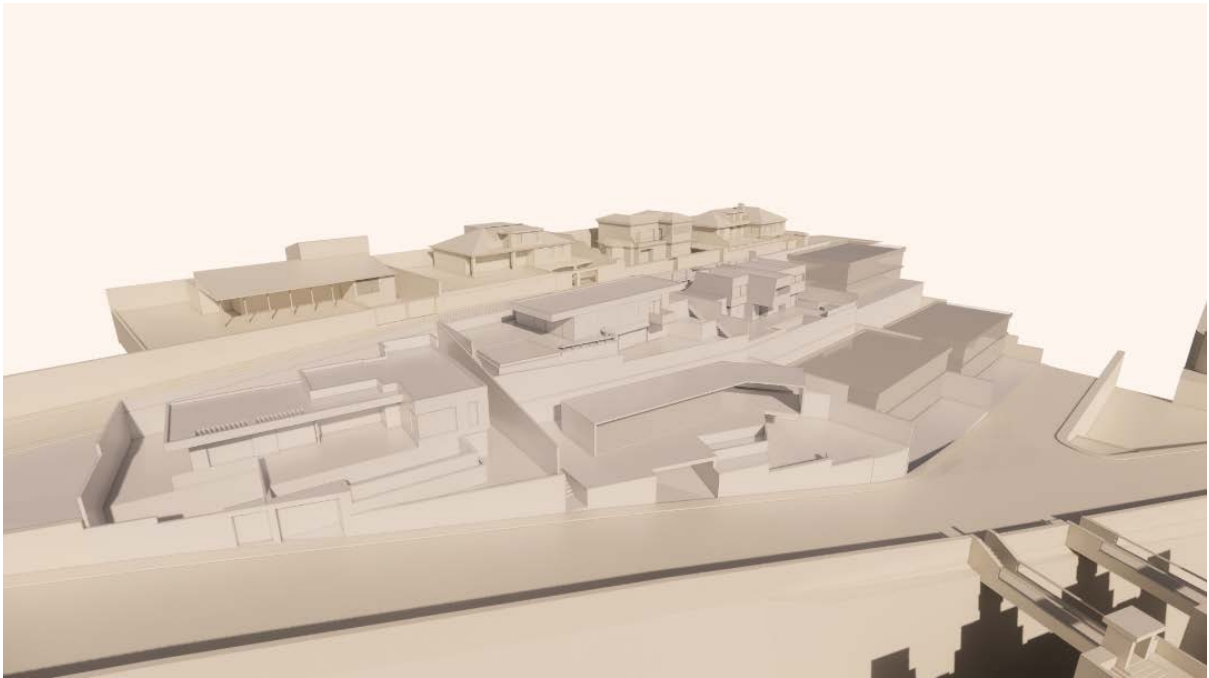
Como se puede ver en las secciones aportadas en la documentación del estudio de detalle esta adecuación volumétrica no afecta a las vistas de las edificaciones del otro lado de la vía, por lo que estudiadas las diferentes alturas de las edificaciones existentes, la propuesta planteada permite mantener las vistas a las edificaciones existentes en el lindero norte.

Regulación de vistas: como se observa en las infografías las viviendas calle abajo, una vez reguladas para edificar la urbanización interior de la parcela a cota de la calle, no perjudican en vistas a las viviendas ya edificadas frente a ellas; ya que la altura de estas viviendas está por encima de la cota de la cubierta futura de las viviendas objeto del estudio de detalle.

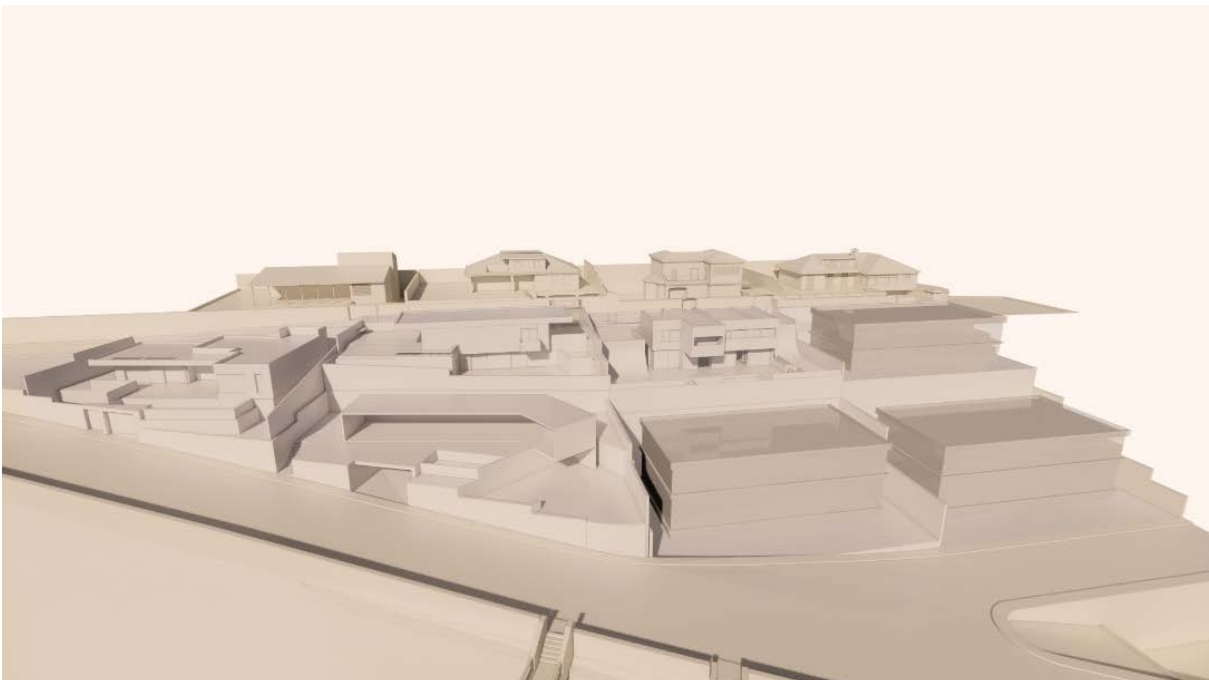
Por todo ello se propone para las parcelas de tipología de viviendas calle abajo del presente estudio:

1. Elevar la cara superior del forjado de planta baja, situándolo a un nivel adecuado que permita la accesibilidad a las viviendas.
2. La altura máxima de coronación de la edificación será de 3,00m, que serán medidos desde la acera en su punto medio del lindero frontal de la parcela. Se aportan secciones por cada parcela.

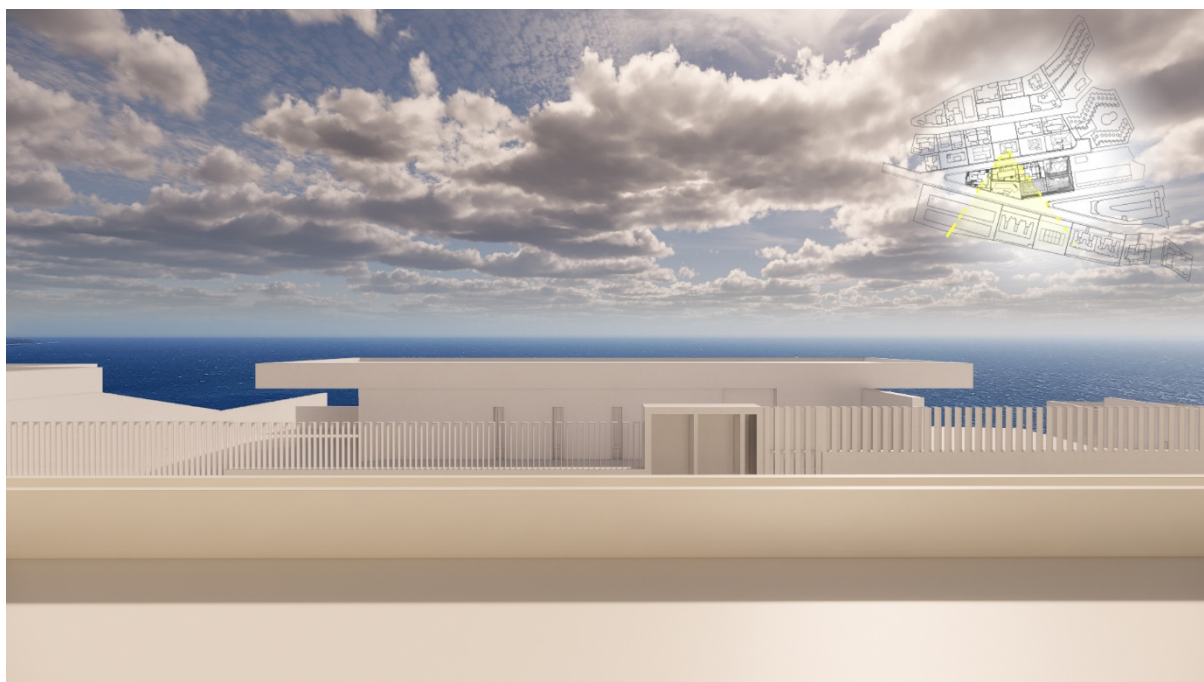
4.3 INFOGRAFIAS 3D



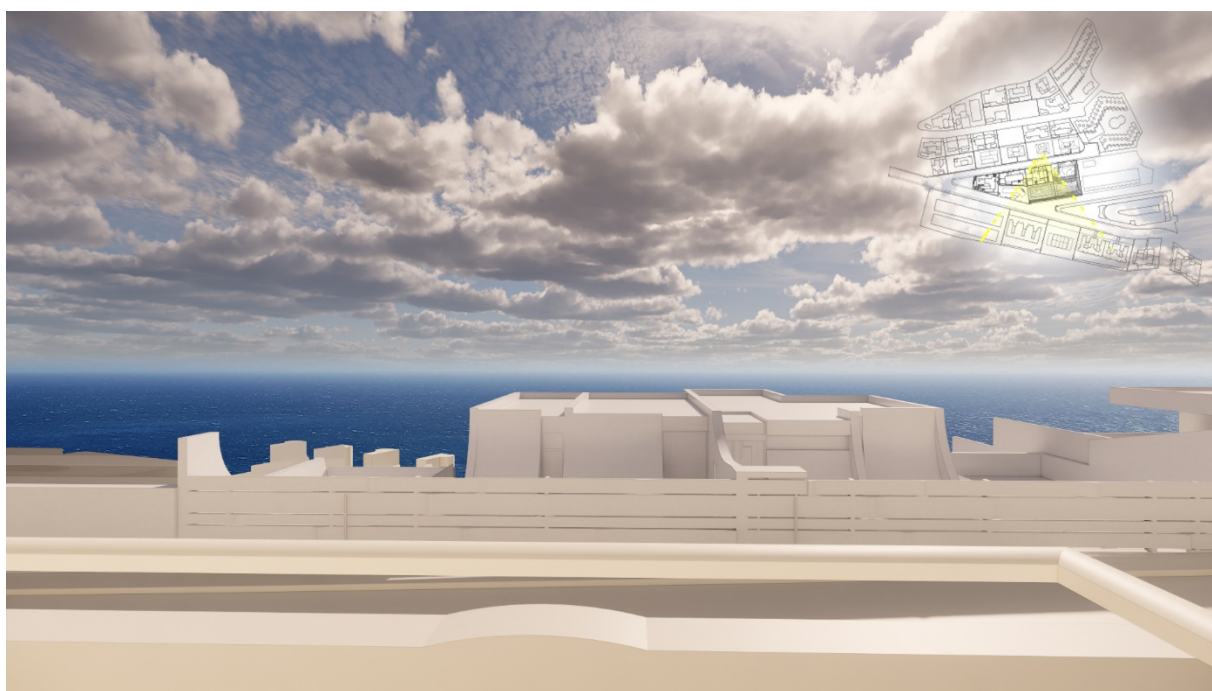
Vista aérea desde calle El Cano



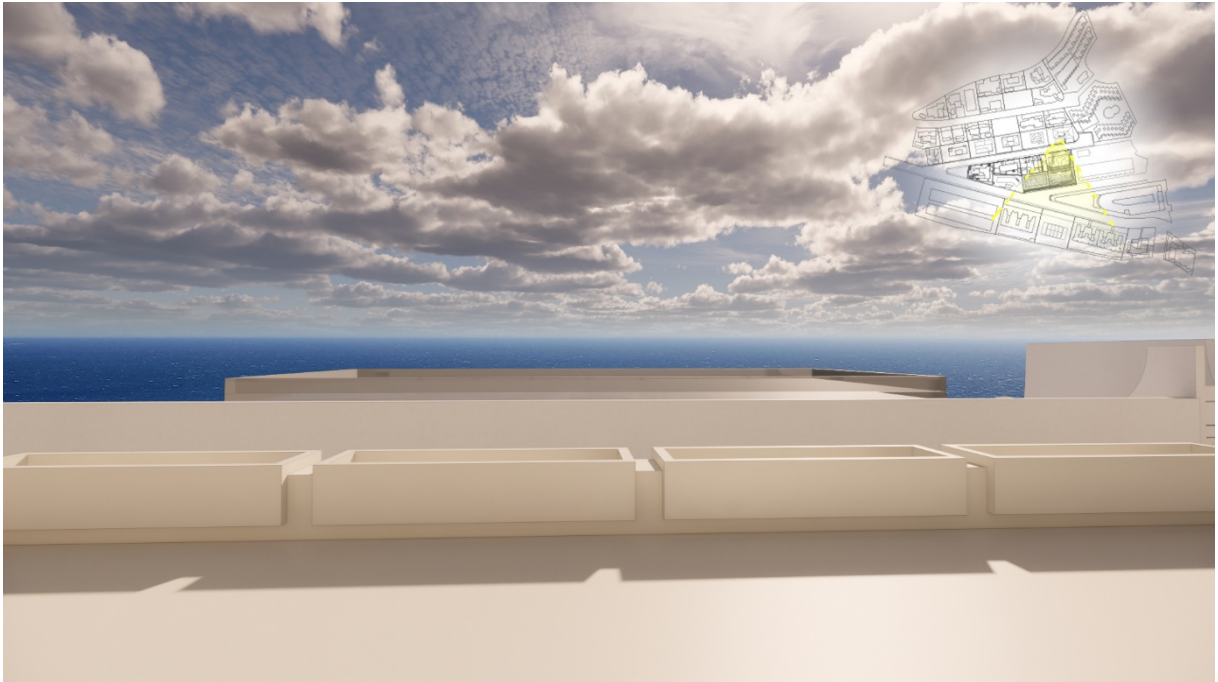
Vista aérea desde calle El Cano



Vista sobre calle Churruca 4



Vista sobre calle Churruca 6



Vista sobre calle Churruca 8

En Santa Cruz de Tenerife, a 13 de Abril de 2022

Israel López Sánchez
VOGARquitectos