



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

**RADAZUL BAJO  
MUNICIPIO DE EL ROSARIO**

Marzo 2023

EQUIPO REDACTOR: VOGArquitectos



## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>CONSIDERACIONES PREVIAS.....</b>	<b>5</b>
1.1	PROMOTORES.....	5
1.2	ANTECEDENTES.....	5
1.3	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.....	7
1.4	IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS.....	9
<b>2</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>9</b>
2.1	OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....	9
2.2	LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.....	10
2.3	ACCESIBILIDAD.....	10
	2.3.1 ANTECEDENTES.....	10
	2.3.2 NORMATIVA VIGENTE.....	10
2.4	LA ORDENACIÓN VIGENTE. EL PERI DE RADAZUL.....	11
	2.4.1 CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.....	11
	2.4.2 REGULACIÓN DE VISTAS.....	12
<b>3</b>	<b>CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE deTALLE.....</b>	<b>13</b>
3.1	CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	13
3.2	TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	13
<b>4</b>	<b>DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>14</b>
4.1	OBJETO DE LA ORDENACIÓN.....	14
4.2	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	14
	4.2.1 PARÁMETROS DE APLICACIÓN A PARCELAS SITUADAS CALLE ABAJO 14	
	4.2.2 PARÁMETROS DE APLICACIÓN A PARCELAS SITUADAS CALLE ARRIBA 15	
	4.2.3 ESQUEMAS DE LAS SECCIONES CARACTERÍSTICAS.....	16
	4.2.4 ESQUEMAS DE ALZADOS CARACTERÍSTICOS.....	18
4.3	INFOGRAFIAS 3D.....	19

## 1 CONSIDERACIONES PREVIAS

### 1.1 PROMOTORES

- Luis Manuel González Morales [REDACTED] propietario parcela 2, c/ Churruca 4.
- José Luis Gallego Pérez-Cejuela [REDACTED] propietario parcela 3 c/ Churruca 6.
- Arnónico Dominguez Felipe [REDACTED] propietario parcela 4, c/ Churruca 8.

Son los promotores del presente Estudio de Detalle, actuando como redactor el Arquitecto Israel López Sánchez [REDACTED] colegiado nº 3527 por el Colegio de Arquitectos de Gran Canaria, de VOGArquitectos.

Tras someterlo a información pública y elaborar una revisión del presente documento dando respuesta a las alegaciones producidas y sugerencias realizadas, se ha obtenido conformidad de los siguientes propietarios:

- [REDACTED] propietario parcela 1, c/ Churruca 2, c/ Juan Sebastián Elcano 25 B..
- [REDACTED] propietario parcela 6, c/ Valdés 40
- [REDACTED] propietario parcela 7, c/ Valdés 38

Se adjuntan como anexo documentos de conformidad / autorizaciones.

En este punto indicar que el arquitecto Arturo Rodríguez Costal, proyectista de la parcela 5, c/ Juan Sebastián El Cano 25C propiedad de [REDACTED] nos ha indicado que no hay objeción al ED pues en su opinión el conjunto está bien representado y tiene coherencia.

### 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 de Planeamiento.

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.

El 22 de noviembre de 2021 se presenta el Estudio de Detalle en el Ayuntamiento para el inicio de su tramitación (nº de registro: 2021-E-RE-12617).

El 18 de abril de 2022 se presenta en el Ayuntamiento un modificado del Estudio de Detalle que cumplimenta observaciones de la oficina técnica municipal y que incluye, además, secciones e infografías aclaratorias de la propuesta (nº de registro: 2022-E-RE-4119).

Mediante Acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el 4 de agosto de 2022, se aprueba inicialmente el Estudio de Detalle, siendo publicado el anuncio de su aprobación inicial y apertura del periodo de información pública y consulta en el BOP de Santa Cruz de Tenerife nº 98 de fecha 15 de agosto de 2022, y el BOC nº 183 de fecha 15 de septiembre de 2022.

Constan las siguientes alegaciones presentadas a la aprobación inicial:

- D. José Enrique Magdalena Navarro con registro de entrada 8216 presenta el día 06 de septiembre de 2022.

- D. Fernando Correa Brito con registros de entrada 10568 y 10572, de fecha 06 de septiembre de 2022.
- D. Stefan Ahlers Commentz, con registro de entrada 10571, de fecha 06 de septiembre de 2022.
- D. Luciano Manuel Chávez García, con registros de entrada 10574 y 10575, de fecha 06 de septiembre de 2022.
- D<sup>a</sup>. Dulce María Morales Ramos, con registro de entrada 10591, de fecha 06 de septiembre de 2022.
- D. Ángel Luis Rodríguez Díaz, con registros de entrada núm. 9947, de 17 de octubre de 2022 (presentado en Oficina de Registro el 15 de octubre), y 10006, de 18 de octubre de 2022 (presentado en Oficina de Registro el 17 de octubre).

Consta también documento de la Viceconsejería de Administraciones Públicas y Transparencia del Gobierno de Canarias, con registro de entrada núm. 10831, de 9 de noviembre de 2022, comunicando que la Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas ha realizado una serie de observaciones al documento aprobado inicialmente.

Una vez transcurrido el periodo de información pública y consulta, el 16 de enero de 2023 el Sr. Alcalde-Presidente dicta el Decreto nº 2023-0073 por el que se requiere a los promotores del Estudio de Detalle lo siguiente:

*“...se presente el documento modificado que contenga la documentación señalada en el artículo 140.2 de la Ley 4/2017, esto es, memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación, incluyendo, en la documentación gráfica, las secciones y vistas resultantes de la aplicación de la normativa actualmente en vigor, en contraste con la nueva ordenación propuesta.*

*La documentación que se presente debe tener en cuenta las alegaciones de los propietarios de las parcelas colindantes a los promotores del Estudio de Detalle, D. Ángel Luis Rodríguez Díaz y D. José Enrique Magdalena Navarro, parcelas incluidas dentro de la delimitación del mismo; y, puesto que solicitan formar parte, proponiendo incluso cambios en otros parámetros de la edificación en la parcela, se debe estudiar la modificación de los parámetros que plantean en el conjunto de las parcelas afectadas, buscando entre todas las integrantes de la delimitación del estudio de detalle, la solución constructiva técnica y estéticamente más viable....”*

El Informe Técnico Municipal de 16 de enero de 2023 a las alegaciones presentadas a la aprobación inicial del Estudio de Detalle, se resume en lo siguiente:

#### Alegación de D. José Enrique Magdalena Navarro

Solicita que se aplique a su parcela 2 los mismos parámetros de regulación de altura calle abajo que los aplicados a las parcelas 4, 6 y 8

*Respuesta del Informe Técnico:* Se estiman las alegaciones presentadas al encontrarse su parcela en las mismas condiciones que las parcelas de los propietarios promotores del Estudio de Detalle

#### Alegaciones de D. Fernando Correa Brito, D. Stefan Ahlers Commentz, D. Luciano Manuel Chávez García y Dña. Dulce María Morales Ramos

Solicitan el mantenimiento de la aplicación del parámetro del PERI de Radazul que limita a 2 metros de la rasante de la calle la altura máxima de la edificación calle abajo, pues no se encuentra justificado el elevar a 3 metros dicha altura en las parcelas mencionadas en el Estudio de Detalle, puesto que afecta el derecho a vistas consolidado de las parcelas situadas calle arriba de la calle Churruca.

*Respuesta del Informe Técnico:* Se hace alusión a las distintas normativas bajo cuyo amparo se ha edificado a lo largo de los años en Radazul (PERI I, PERI II, PGO-anulado- y nuevamente PERI II); por lo que el PERI II no ha tenido una vigencia continua. Por otro lado, el Código Civil regula la ventilación y la iluminación de las construcciones en parcelas colindantes; en ningún

caso, regula el derecho a las vistas sobre construcciones a fin de mantener la visión sobre el Paisaje, ni que este supuesto derecho no pueda ser modificado. Por tanto, se estima que la limitación de la altura del PERI puede ser modificada por el Estudio de Detalle,

#### Alegación de D. Ángel Luis Rodríguez Díaz

Solicita que el Estudio de Detalle incorpore también parámetros de aplicación a la edificación de la totalidad de las parcelas que integra la unidad urbana de ordenación, entre las que se encuentra la parcela del alegante, teniéndose en cuenta las características del terreno natural (pendiente superior al 20%) y de la calle Valdés a la que da frente (desnivel superior a 3 metros). Aporta una alternativa a modo de sugerencia que afecta directamente a la parcela de su propiedad.

*Respuesta del Informe Técnico:* Se plantea que se estudie la modificación de los parámetros que se proponen en el conjunto de las parcelas afectadas, adoptándose la solución constructiva técnica y estéticamente más viable.

### **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 m<sup>2</sup>.

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.

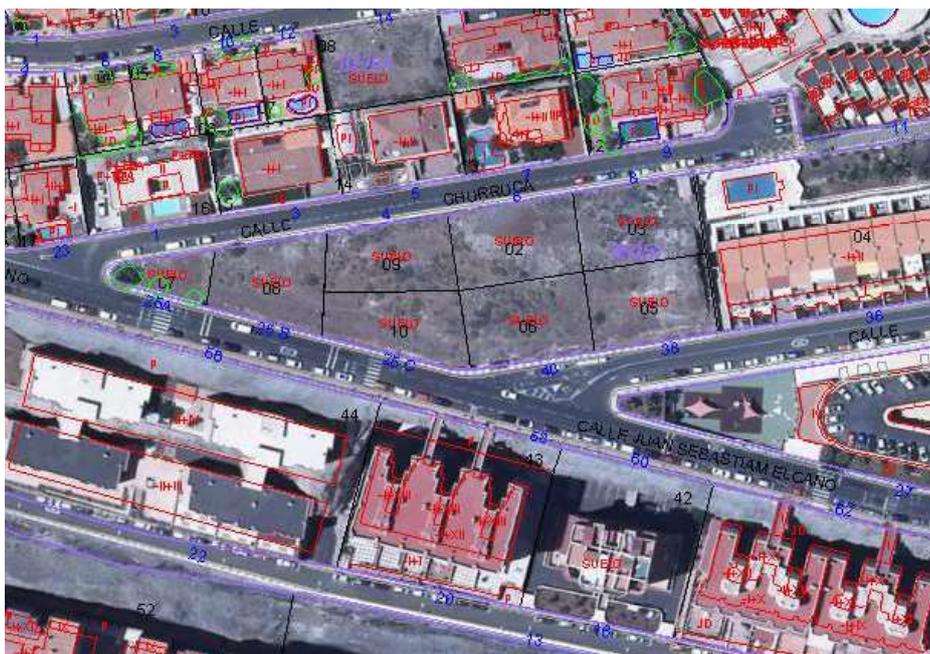
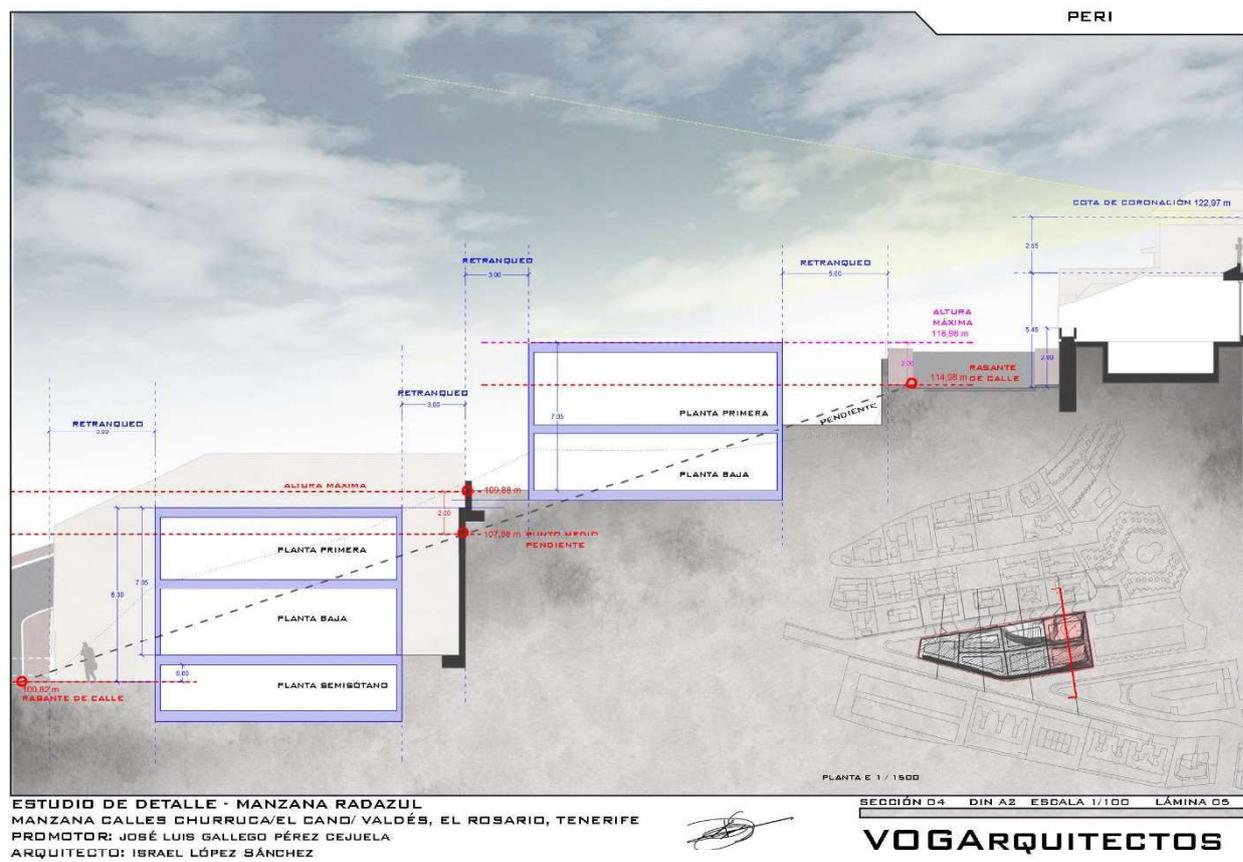


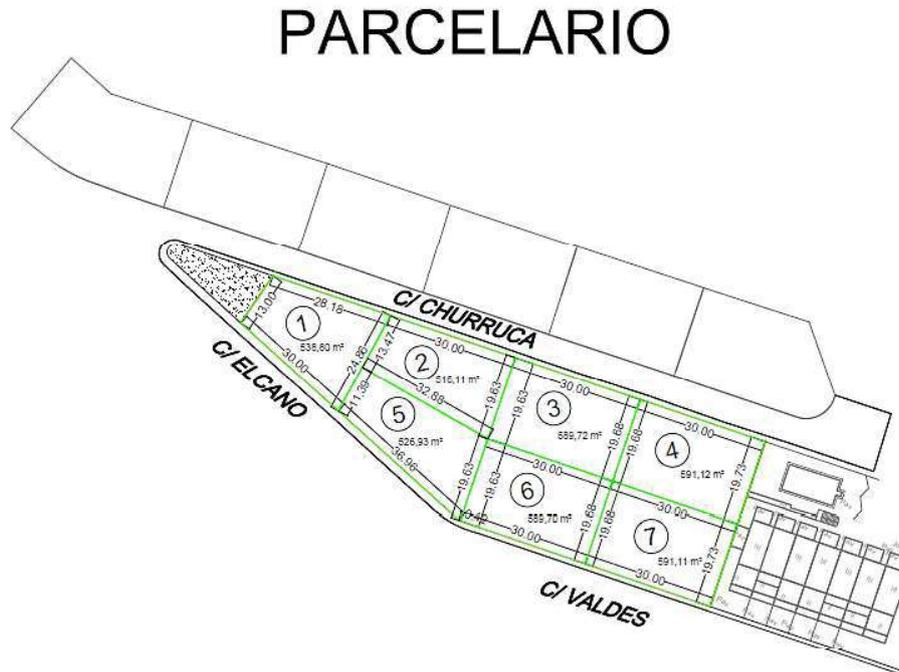


Foto aérea y 3D actual de las parcelas (Fuente: Grafican)



## 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 1	Ref catastral 0525708CS7402S0001KF	C/ Churruca 2
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 Sebastián 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 DEL 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, de forma que se garantice la accesibilidad universal a cada una de las parcelas y, por otro lado, se armonice entre parcelas colindantes la relación de su urbanización interior, de forma que se reduzcan las diferencias de altura entre las rasantes de la urbanización interior de las parcelas colindantes en el sentido de la pendiente del terreno.

## 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

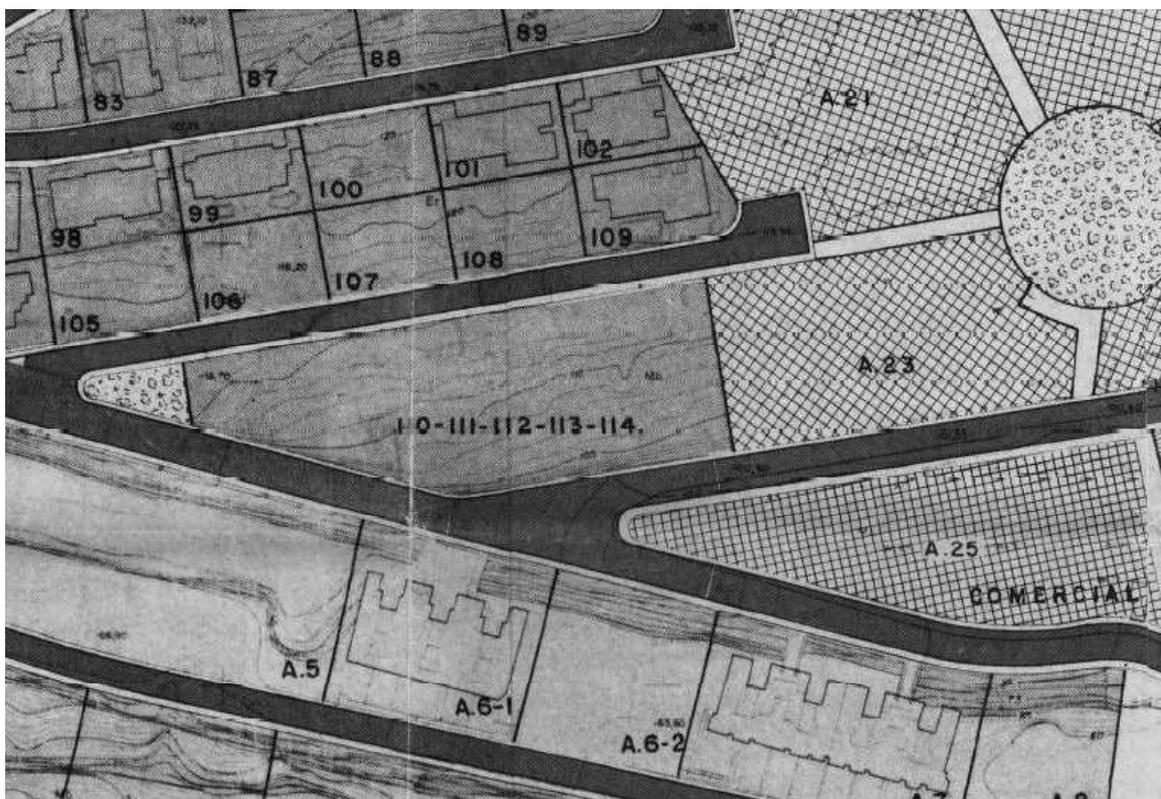
### 2.4.1 CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

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 desde la rasante del terreno urbanizado dominante.
- 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 imposibilitando la adecuada aplicación de la normativa de accesibilidad.

Si se mantuviera esta norma del PERI, obligaría a desarrollar un sistema de rampas de largo recorrido en el retranqueo obligatorio, al tener que cumplir las pendientes máximas de la normativa de accesibilidad, dando lugar a una ocupación excesiva de dicho retranqueo en

detrimento del uso principal del mismo como jardín.

En el ámbito de Radazul, desde 1992 que se aprobó el primer PERI de Radazul, se ha edificado al amparo de tres normativas diferentes, PERI I, PERI II, PGO (2007-2015) y nuevamente el PERI II al anularse el PGO. Este Plan General de Ordenación (PGO) disponía que la edificación en las parcelas ladera abajo con pendiente superior al 20% sólo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle, estableciendo una altura máxima con respecto a la cara inferior del forjado, permitiendo ejecutar sobre ésta, tanto el forjado, como parapetos e instalaciones necesarias.

Por otro lado, el derecho de vistas está recogido en el artículo 582 del Código Civil que regula el derecho de disponer de vistas sobre una finca ajena, marcando una serie de limitaciones respecto a las paredes medianeras y no medianeras. Las limitaciones especificadas tanto para vistas rectas como oblicuas no son de aplicación cuando los edificios están separados por una vía pública, como así lo dispone el artículo 584 del Código Civil. En ningún caso se regula el derecho a las vistas de determinadas edificaciones sobre otras que tenga por finalidad mantener la visión sobre el paisaje.

Se entiende que la limitación de altura citada del PERI no consolida ningún derecho de vistas y que, por tanto, el Estudio de Detalle puede proponer de forma justificada otro parámetro limitativo de la altura de la edificación.

El presente Estudio de Detalle adapta las determinaciones de ordenación pormenorizada de esta unidad urbana en lo relativo al volumen edificable, mediante la regulación de la altura máxima de la edificación respecto a la rasante de la vía, sin modificar la clasificación y destino urbanístico del suelo, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, tal como permite el artículo 150.1 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Se establece en el presente instrumento urbanístico una altura total de la edificación sobre la rasante de la vía situada a cota superior de 3,00 metros, dentro de la cual han de estar comprendidas todos los elementos constructivos e instalaciones.

### **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 descriptiva y justificativa
- 2.- Planos:
  - Situación y emplazamiento
  - Topográfico
  - Secciones características del PERI y del Estudio de Detalle
  - 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 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

### **4.1 OBJETO DE LA ORDENACIÓN**

Es objeto de este Estudio de Detalle, por un lado, 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 de aplicación del PERI no está adaptada a los criterios de la vigente legislación de accesibilidad universal por tener que enterrar en exceso la urbanización interior en unas parcelas que por sus dimensiones dificultan el acceso a dichas viviendas.

Por otro lado, se pretende adecuar los parámetros de medición de altura de coronación de la edificación situada calle arriba, así como del nivel de suelo acabado del piso de la planta baja, de forma que se reduzcan las diferencias de altura entre las rasantes de la urbanización interior de las parcelas colindantes en el sentido de la pendiente del terreno.

### **4.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

#### **4.2.1 PARÁMETROS DE APLICACIÓN A PARCELAS SITUADAS CALLE ABAJO**

El presente Estudio de Detalle propone para las parcelas de tipología de viviendas calle abajo (parcelas 1, 2, 3 y 4):

1. La altura máxima de coronación de la edificación será de 3,00 metros, que serán medidos desde la acera en su punto medio del lindero frontal de la parcela. Se aportan secciones explicativas por cada parcela.
2. No podrá superar la altura máxima mencionada de coronación de la edificación por ningún elemento de la construcción o accesorio a la misma, tales como casetones de escalera y

ascensores, faldones de cubierta inclinados, petos, cualquier tipo de instalaciones (placas solares, depósitos de agua, antenas, etc) u otros elementos análogos. Queda, por tanto, prohibido colocar ningún elemento que sobrepase dicha altura máxima de coronación de la edificación. En consecuencia, queda sin efecto para las parcelas comprendidas en el presente Estudio de Detalle el artículo 31 del PERI, en relación con la posibilidad de realizar construcciones o instalaciones por encima de la altura máxima establecida.

3. En planos se indican cotas absolutas referidas a origen antenna grafcan a modo orientativo. Siendo únicamente válidas a efectos de determinación de altura máxima de coronación las cotas indicadas en el apartado 4.2.1.2

#### 4.2.2 PARÁMETROS DE APLICACIÓN A PARCELAS SITUADAS CALLE ARRIBA

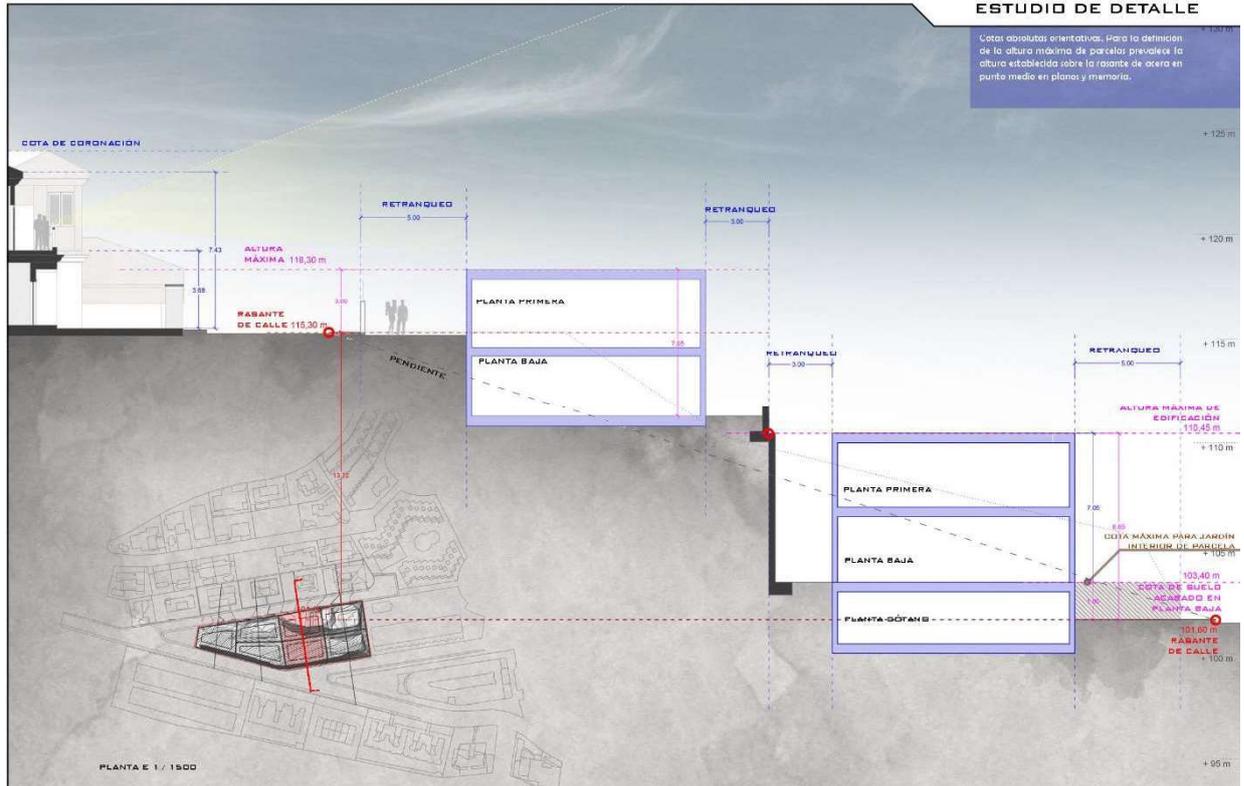
Las distintas características topográficas de cada una de las parcelas, así como de las pendientes y rasantes de las calles a la que dan frente, conllevan a soluciones pormenorizadas diferentes para cada una de dichas parcelas situadas calle arriba, al pretenderse con el presente Estudio de Detalle armonizar la relación de estas parcelas con las colindantes situadas a cota superior, reduciéndose las diferencias de altura entre las rasantes de la urbanización interior de las parcelas colindantes en el sentido de la pendiente del terreno.

Por ello, analizadas las características topográficas de las parcelas y teniéndose en cuenta las rasantes de las calles Juan Sebastián Elcano y Valdés, se describen los parámetros detallados de aplicación que quedan reflejados, asimismo, en los planos de ordenación pormenorizados correspondientes del Estudio de Detalle:

1. Las alturas máximas de coronación de la edificación y del nivel de suelo acabado de la planta baja o de la parte superior del techo del sótano, que se medirán desde la acera en el punto medio del lindero frontal de la parcela, serán para cada parcela, las siguientes:
  - Parcela 1
    - Altura máxima de coronación de la edificación: 8,92 metros (coincide con la altura máx de 3,00 m respecto a calle Churruca)
    - Altura máxima de suelo acabado de planta baja o de la parte superior del techo del sótano: 1,80 metros
  - Parcela 5
    - Altura máxima de coronación de la edificación: 6,96 metros (altura media resultante debido a la a la gran pendiente de la calle Juan Sebastián Elcano)
    - Altura máxima de suelo acabado de planta baja o de la parte superior del techo del sótano: 1,80 metros.
  - Parcelas 6 y 7
    - Altura máxima de coronación de la edificación: 8,85 metros
    - Altura máxima de suelo acabado de planta baja o de la parte superior del techo del sótano: 1,80 metros.
2. No podrá superar la altura máxima mencionada de coronación de la edificación por ningún elemento de la construcción o accesorio a la misma, tales como casetones de escalera y ascensores, faldones de cubierta inclinados, petos, cualquier tipo de instalaciones (placas solares, depósitos de agua, antenas, etc) u otros elementos análogos. Queda, por tanto, prohibido colocar ningún elemento que sobrepase dicha altura máxima de coronación de la edificación. En consecuencia, queda sin efecto para las parcelas comprendidas en el presente Estudio de Detalle el artículo 31 del PERI, en relación con la posibilidad de realizar construcciones o instalaciones por encima de la altura máxima establecida.
3. En planos se indican cotas absolutas referidas a origen antenna grafcan a modo orientativo. Siendo únicamente válidas a efectos de determinación de altura máxima de coronación las cotas indicadas en el apartado 4.2.2.1
4. El nivel de urbanización interior de parcela podrá elevarse para adaptarlo lo mejor posible, no pudiendo superar en ningún caso la cota del nivel de suelo acabado de planta baja.



Sección característica de parcelas nº 3 y 6

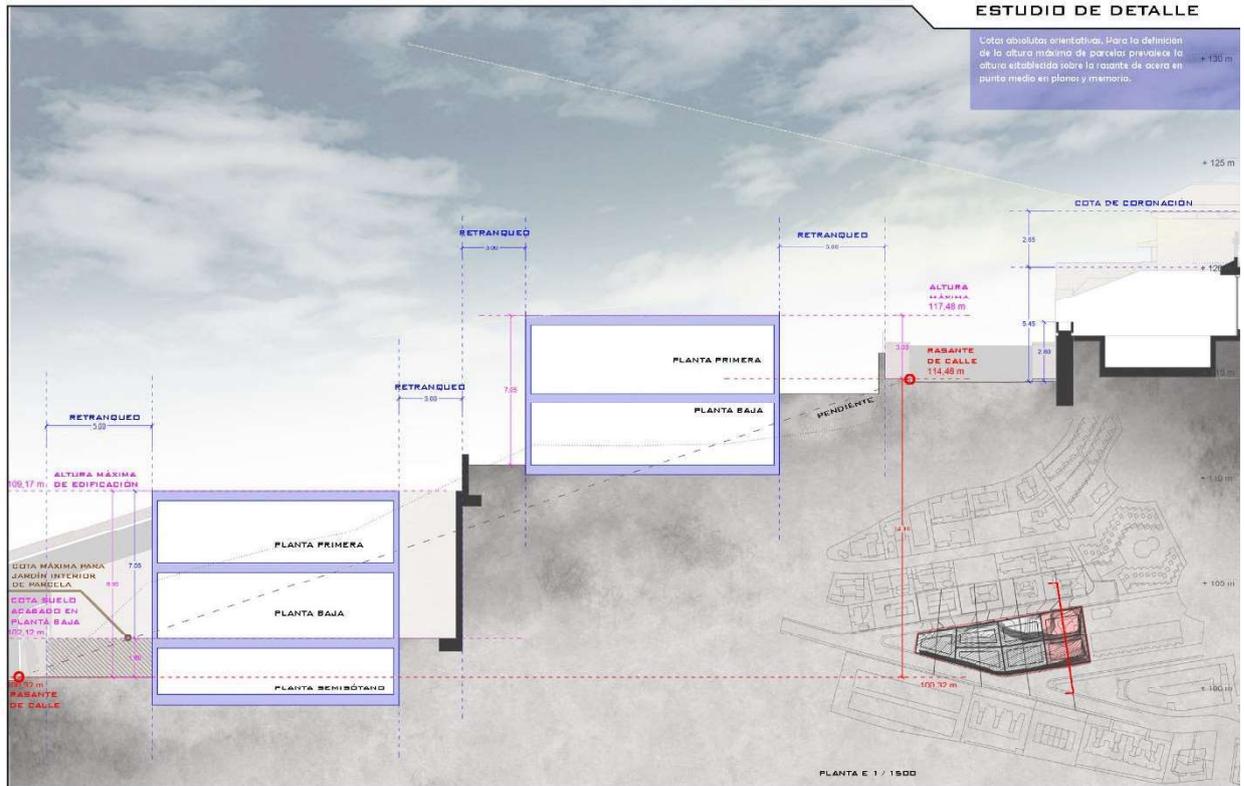


ESTUDIO DE DETALLE - MANZANA RADAZUL  
 MANZANA CALLES CHURRUCA/EL CAND/ VALDÉS, EL ROSARIO, TENERIFE  
 PROMOTOR: JOSÉ LUIS GALLEGO PÉREZ DEJUELA  
 ARQUITECTO: ISRAEL LÓPEZ SÁNCHEZ

SECCIÓN 03 DIN A2 ESCALA 1/100 LÁMINA 12

**VOGARQUITECTOS**

Sección característica de parcelas nº 4 y 7



ESTUDIO DE DETALLE - MANZANA RADAZUL  
 MANZANA CALLES CHURRUCA/EL CAND/ VALDÉS, EL ROSARIO, TENERIFE  
 PROMOTOR: JOSÉ LUIS GALLEGO PÉREZ DEJUELA  
 ARQUITECTO: ISRAEL LÓPEZ SÁNCHEZ

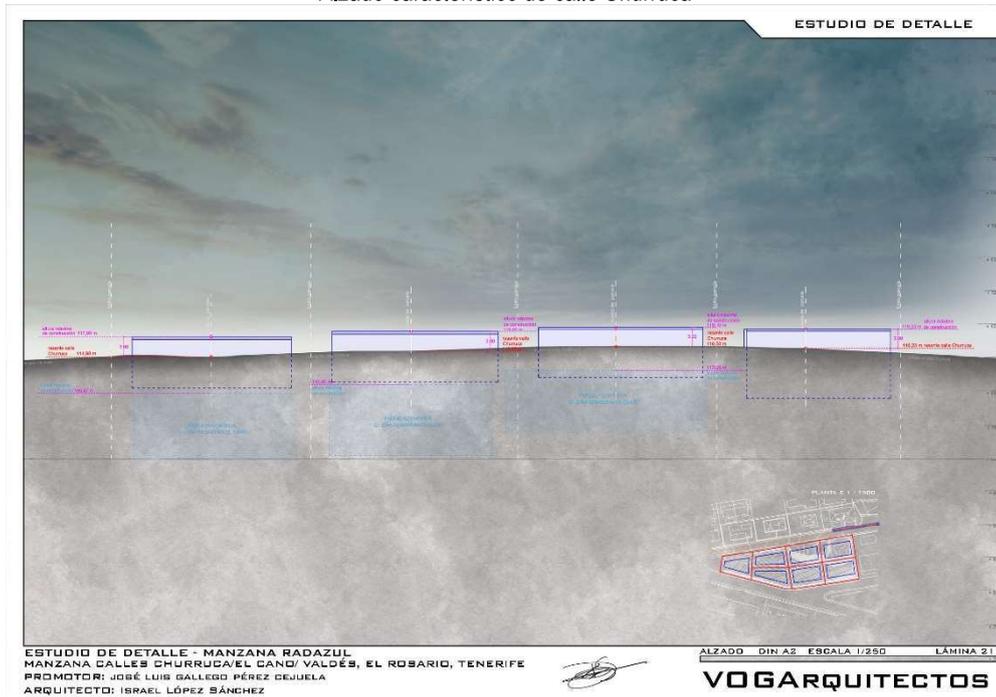
SECCIÓN 04 DIN A2 ESCALA 1/100 LÁMINA 13

**VOGARQUITECTOS**

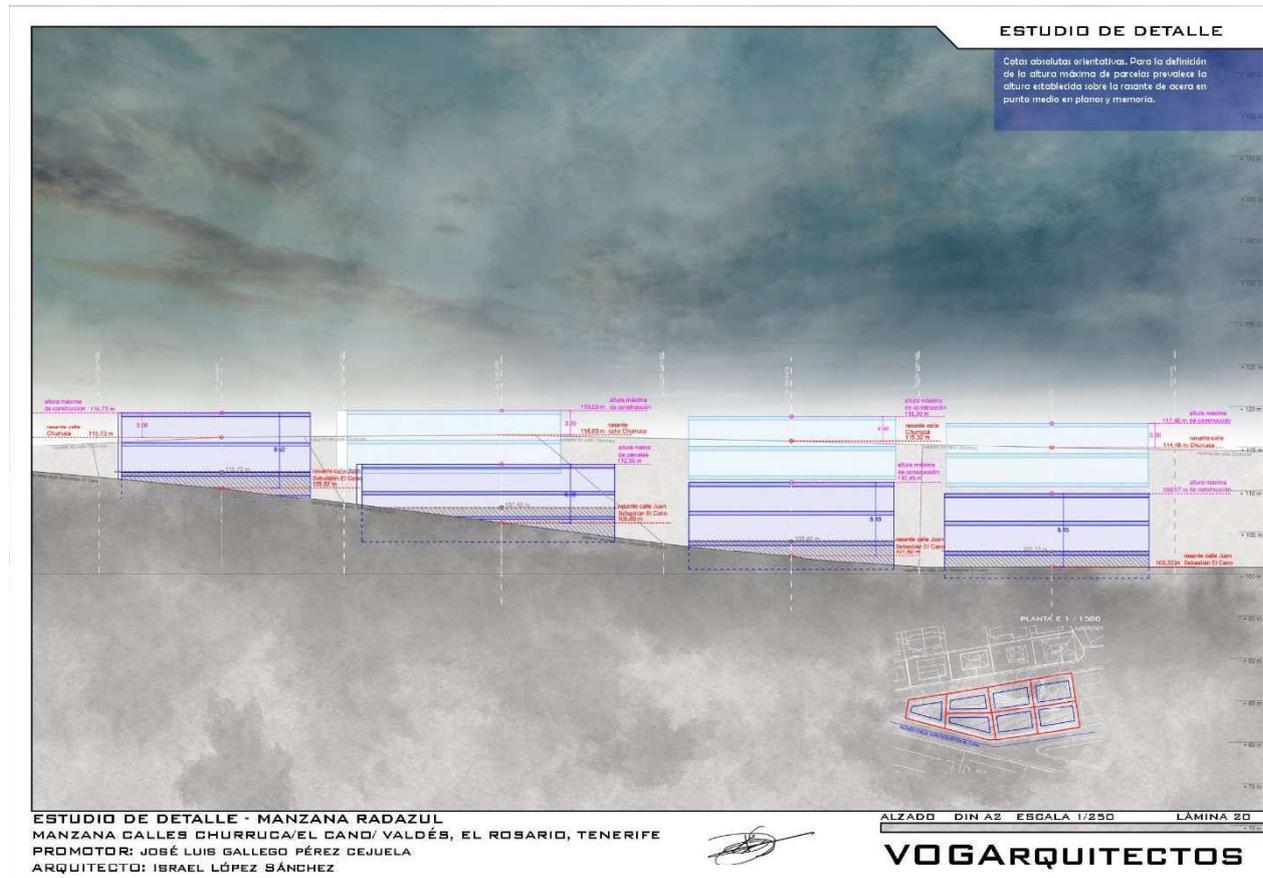
### 4.2.4 ESQUEMAS DE ALZADOS CARACTERÍSTICOS

De los planos de ordenación pormenorizada que forman parte de este Estudio de Detalle, se extraen los siguientes esquemas de alzados característicos:

Alzado característico de calle Churruca



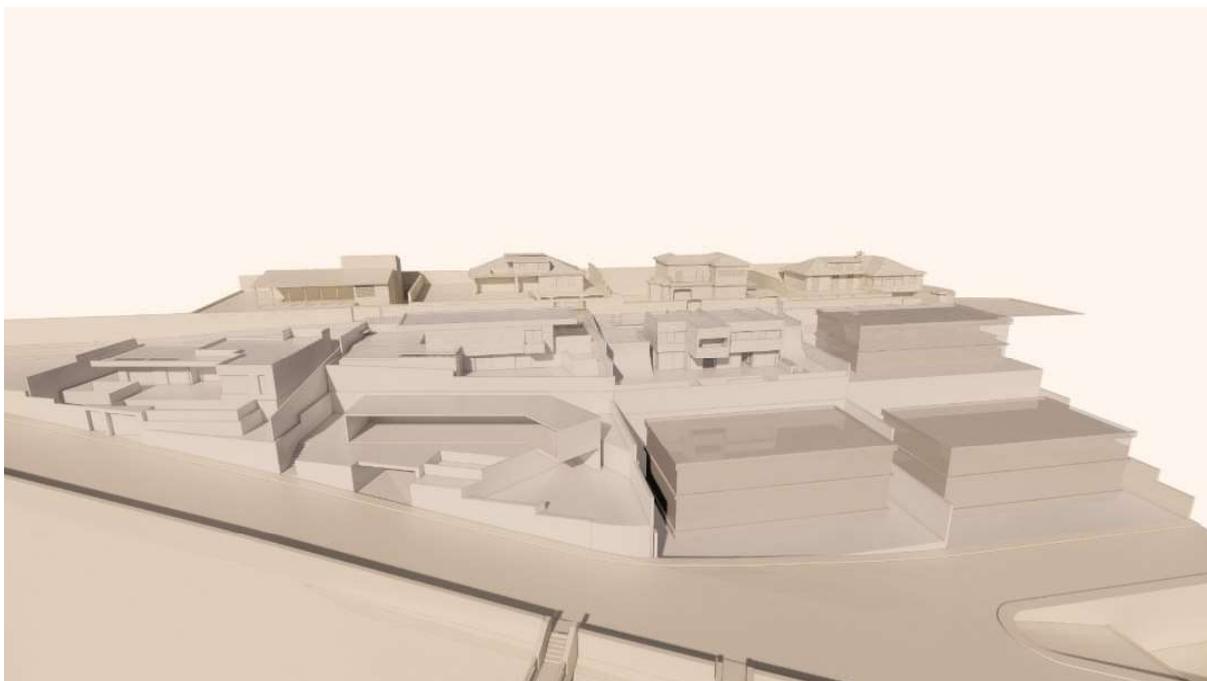
Alzado característico de calle Juan Sebastián Elcano – Valdés



### 4.3 INFOGRAFIAS 3D



Vista aérea desde calle Juan Sebastián El Cano



Vista aérea desde calle Juan Sebastián El Cano



Vista sobre calle Churruca 4



Vista sobre calle Churruca 6



Vista sobre calle Churruca 8

En Santa Cruz de Tenerife, a 1 de marzo de 2023

Israel López Sánchez  
VOGARquitectos

**LOPEZ SANCHEZ**  
**ISRAEL -**

Firmado digitalmente por LOPEZ  
SANCHEZ ISRAEL [REDACTED]  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-[REDACTED]  
givenName=ISRAEL, sn=LOPEZ  
SANCHEZ, cn=LOPEZ SANCHEZ ISRAEL

Fecha: 2023.03.03 13:26:48 Z