

ESTUDIO DE DETALLE

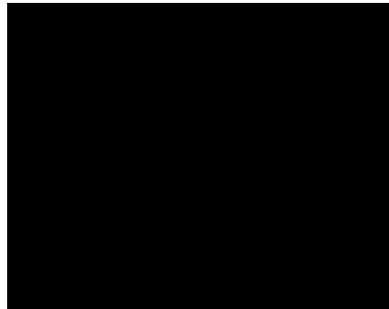
MANZANA EN TABAIBA BAJA

PROMOTOR:

PROMOTORA DE TENERIFE J.F. MARTÍN S.L.

ARQUITECTO:

JOSE MANUEL SABINA SANTOS,
Col. Nº 2524 DEL C.O.A. de Tenerife, La Gomera y El Hierro



ÍNDICE

ÍNDICE

1. MEMORIA

1.1. DATOS PREVIOS

1.1.1. Emplazamiento

1.1.2. Promotor

1.1.3. Autores del trabajo

1.1.4. Objeto

1.2. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1. Marco general

1.2.2. Planeamiento general vigente

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. Descripción de la manzana

1.3.2. Descripción de la ordenación propuesta

2. PLANOS

1. MEMORIA**1.1 DATOS PREVIOS****1.1.1 Emplazamiento**

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está emplazada en Tabaiba Baja, Municipio El Rosario, ladera arriba de la calle Dinamarca.

**1.1.2 Promotor**

El presente estudio es redactado por encargo de Promotora de Tenerife J.F. Martín S.L., con CIF B38897153.

1.1.3 Autores del trabajo

La presente documentación es redactada por el arquitecto José Manuel Sabina Santos, colegiado Nº 2524 del Colegio Oficial de Arquitectos de Tenerife, La Gomera y El Hierro.

1.1.4 Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar y adaptar algunas determinaciones de disposición de volumetría del planeamiento en una manzana de la tipología de Edificación Escalonada EE. Las parcelas de la manzana tienen la particularidad de tener una pendiente media de más de 75% y se necesitan unas adaptaciones de la ordenación de los volúmenes edificables para una mejor adaptación a la sección del terreno natural.

1.2. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1 Marco general

El marco urbanístico general de los Estudios de Detalle en la Comunidad Autónoma de Canarias lo constituyen:

- 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, que dice:

“1. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por la Administración Pública o por los particulares que tengan un interés legítimo.

2. Su aprobación inicial y definitiva corresponde al Ayuntamiento, debiendo cumplirse el trámite de información pública y, cuando proceda, la simultánea audiencia a los interesados. Una copia debidamente diligenciada del documento aprobado definitivamente será debidamente notificada, con carácter previo a su publicación, a la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de ordenación del territorio.

3. Serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados 5, 6 y 7 del artículo 83 de este Reglamento.

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

*“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 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.

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

*a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo. **NO SE MODIFICA***

*b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito. **NO SE MODIFICA***

*c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas. **NO SE MODIFICA***

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.”

1.2.2 Planeamiento general vigente

En la zona de Tabaiba Baja donde se encuentra la manzana objeto de estudio son de aplicación las normas urbanísticas del documento Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Ámbito de Tabaiba Baja del municipio de El Rosario, aprobado el 13 de junio de 2000.

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

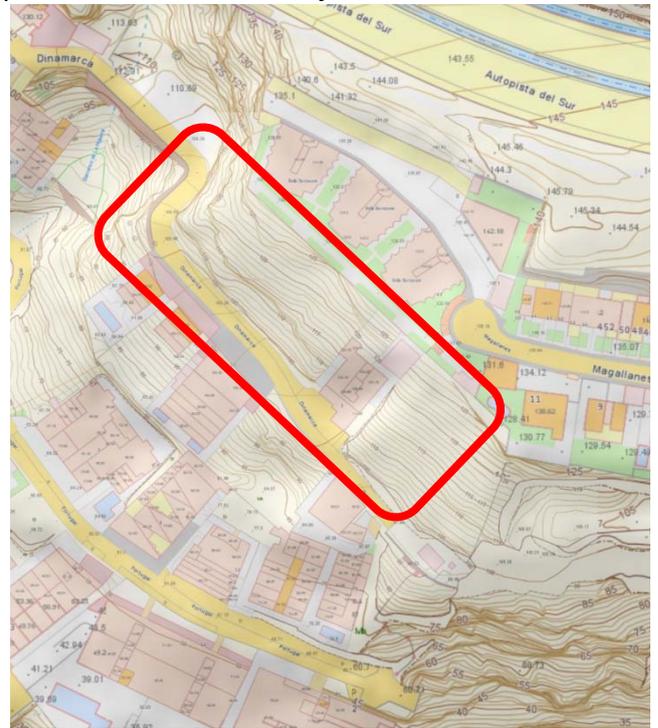
1.3.1 Descripción de la manzana



La manzana objeto de estudio se encuentra en la parte alta de Tabaja Baja, en la calle Dinamarca.



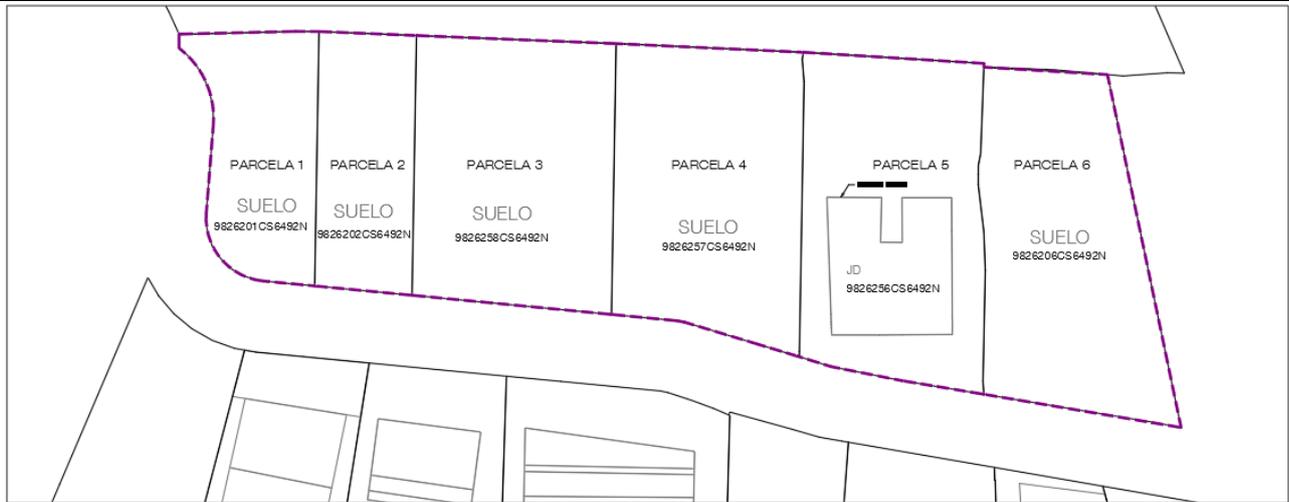
Imagen aérea y catastro



Topografía

La manzana está formada por 6 parcelas de cuales solo una está edificada, ocupada por un edificio denominado Edificio La Pirámide (año edificación 1994). La superficie total de la manzana asciende a 3365 m².

Referencias catastrales de las parcelas:



| PARCELAS QUE COMPONEN LA MANZANA | | | |
|----------------------------------|--|----------------------|------------------------------|
| | PROPIETARIO | REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE |
| PARCELA 1 | Promotora de Tenerife J.F. Martín S.L. | 9826201CS6492N | 336.4 m ² |
| PARCELA 2 | Promotora de Tenerife J.F. Martín S.L. | 9826202CS6492N | 311.7 m ² |
| PARCELA 3 | | 9826258CS6492N | 659.0 m ² |
| PARCELA 4 | | 9826257CS6492N | 663.7 m ² |
| PARCELA 5 | | 9826256CS6492N | 720.1 m ² |
| PARCELA 6 | Promotora de Tenerife J.F. Martín S.L. | 9826206CS6492N | 674.2 m ² |
| TOTAL MANZANA | | | 3365.10 m² |

PARCELA 1



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9826201CS6492N0001PU

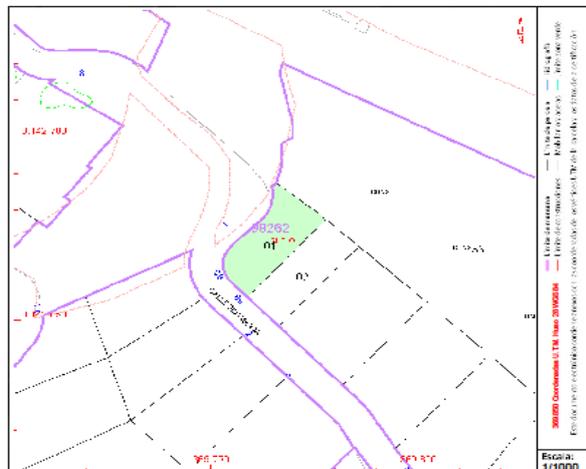
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 UR TABAIBA SECTOR 55 1[A] Suelo
 38190 EL ROSARIO [TABAIBA] [S.C. TENERIFE]

Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edit.
 Superficie construida:
 Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 336 m²
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC'

PARCELA 2



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL DINAMARCA 59 Suelo
 38109 EL ROSARIO [RADAZUL] [S.C. TENERIFE]

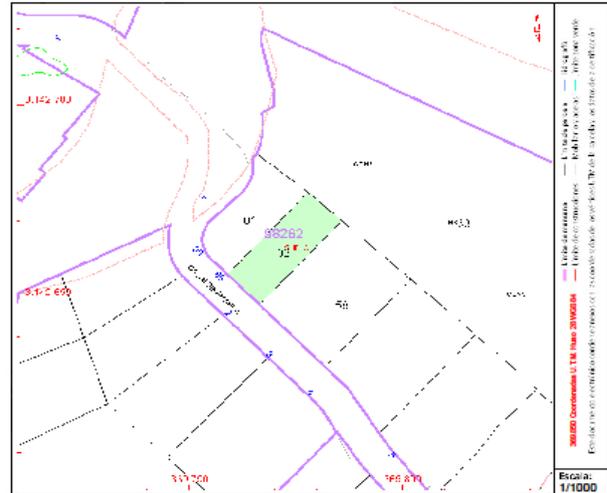
Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edif.
 Superficie construida:
 Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9826202CS6492N0001LU

PARCELA

Superficie gráfica: 312 m2
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 28 de Junio de 2022

PARCELA 3



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL DINAMARCA 3 Suelo
 38109 EL ROSARIO [RADAZUL] [S.C. TENERIFE]

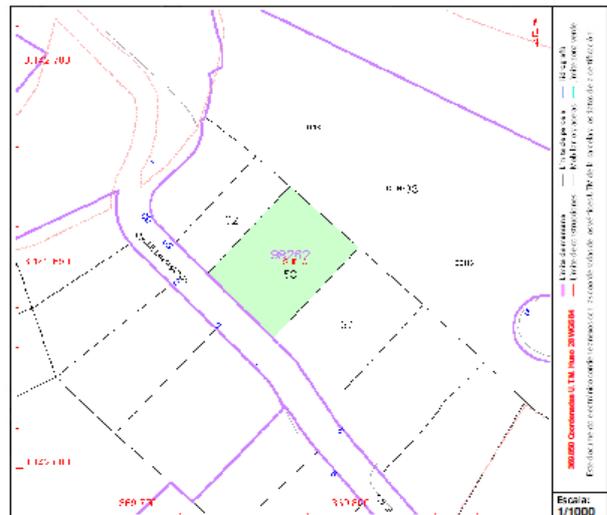
Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edif.
 Superficie construida:
 Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9826258CS6492N0001BU

PARCELA

Superficie gráfica: 659 m2
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 28 de Junio de 2022

PARCELA 4



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9826257CS8492N0001AU

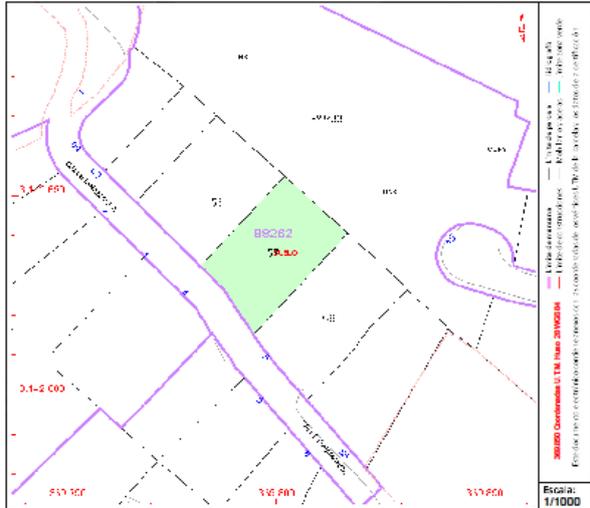
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL DINAMARCA 4 Suelo
 38109 EL ROSARIO [RADAZUL] [S.C. TENERIFE]

Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edif.
 Superficie construida:
 Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 664 m2
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 28 de Junio de 2022

PARCELA 6



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9826206CS8492N0001OU

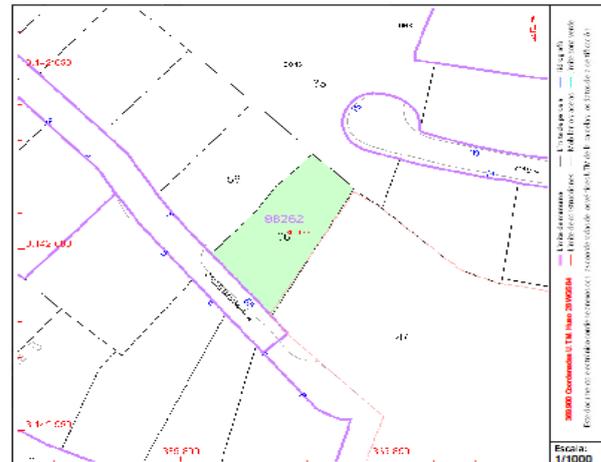
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL DINAMARCA 66 Suelo
 38109 EL ROSARIO [RADAZUL] [S.C. TENERIFE]

Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edif.
 Superficie construida:
 Año construcción:

PARCELA

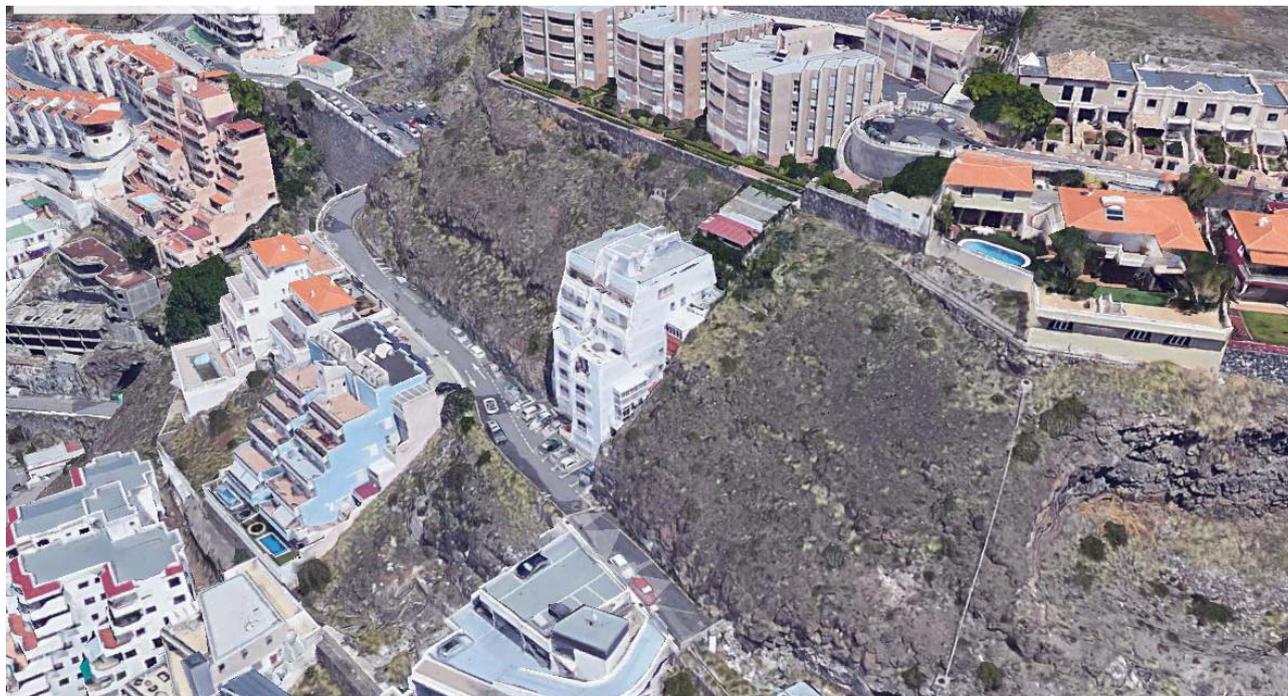
Superficie gráfica: 674 m2
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 20 de Mayo de 2022

La característica común de las parcelas de la manzana es la pronunciada pendiente del terreno natural: más de 75 % de pendiente y un desnivel entre la cota inferior de parcela (la cota de la calle) y la cota superior de parcela que varía entre 24 y 34 m.



La tipología de edificación para la manzana objeto de estudio es de **Unifamiliar Escalonada**.

1.3.2 Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta consiste fundamentalmente en la definición de la disposición de las volumetrías de la edificación escalonada para el caso particular de parcelas con una pendiente de más de 75%. Con esta ordenación se pretende conseguir una mejor adaptación de la edificación a la topografía del terreno.

No se modifican las condiciones de solar edificable (superficie mínima, ancho de parcela), tampoco los parámetros de ocupación, edificabilidad.

El presente plan de detalle no modifica la clasificación y el destino urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico del ámbito y no afecta la funcionalidad de las dotaciones públicas.

La ordenación se define a través de unas secciones características y de un estudio de volumetría de la totalidad de la manzana.

De los parámetros urbanísticos se modifica el retranqueo a la calle a 3 metros para obtener una mejor adaptación a la pendiente.

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|-------------------------------|------|----------------------------------|--------------------|
| | | NNSS | ESTUDIO DE DETALLE |
| Superficie parcela | mín. | 300 m ² | No se modifica |
| Ancho de parcela | mín. | 15 m | No se modifica |
| Longitud de fachada | mín. | 9 m | No se modifica |
| Ocupación | máx. | 60% | No se modifica |
| Edificabilidad | máx. | 1 m ² /m ² | No se modifica |
| Número máximo de viviendas | máx. | < Sup. Parcela /100 | No se modifica |
| Plazas de garaje por vivienda | mín. | 2 | No se modifica |
| Retranqueos | mín. | 5 m – frontal | 3 m - frontal |
| | | 3m – fondo y lateral | No se modifica |

Tras el análisis de las parcelas objeto del estudio se determina que las primeras dos parcelas de la manzana se tienen que tratar como conjunto para que puedan cumplir con las condiciones mínimas de solar.

De esta manera todas las parcelas cumplen con las condiciones de parcela mínima recogidas en las Normas Subsidiarias.

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|--|--|----------------------|--------------------|
| | NNSS | | PARCELA 1 + PARCELA 2 | | PARCELA 3 | | PARCELA 4 | | PARCELA 5 | | PARCELA 6 | |
| Superficie parcela | mín. | 300 m ² | | 648 m ² | | 659 m ² | | 663 m ² | | | 674 m ² | |
| Ancho de parcela | mín. | 15 m | | 40,1 m | | 22,2 m | | 21,4 m | | | 22,2 m | |
| Longitud de fachada | mín. | 9 m | mín. | 9 m | mín. | 9 m | mín. | 9 m | | | 9 m | |
| Ocupación | máx. | 60 % | máx. | 388,8 m ² | máx. | 395,4 m ² | máx. | 397,8 m ² | | | 404,4 m ² | |
| Edificabilidad | máx. | 1 m ² /m ² | máx. | 648 m ² | máx. | 659 m ² | máx. | 663 m ² | Parcela edificada: no es objeto del actual estudio de detalle | | máx. | 674 m ² |
| Número máximo de viviendas | máx. | < SUP. PARCELA / 100 | máx. | 6 viviendas | máx. | 6 viviendas | máx. | 6 viviendas | | | máx. | 6 viviendas |
| Plazas de garaje por vivienda | mín. | 2 | mín. | 2 x (nº viviendas) | mín. | 2 x (nº viviendas) | mín. | 2 x (nº viviendas) | | | mín. | 2 x (nº viviendas) |
| Retranqueos | mín. | 5 m - calle | mín. | 5 m - calle | mín. | 5 m - calle | mín. | 5 m - calle | | | mín. | 5 m - calle |
| | | 3 m - lados | | 3 m - lados | | 3 m - lados | | 3 m - lados | | | | 3 m - lados |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|-------------------------------|------|----------------------------------|-----------------------|
| | | NNSS | PARCELA 1 + PARCELA 2 |
| Superficie parcela | mín. | 300 m ² | 648 m ² |
| Ancho de parcela | mín. | 15 m | 40,1 m |
| Longitud de fachada | mín. | 9 m | 9 m |
| Ocupación | máx. | 60 % | 388,8 m ² |
| Edificabilidad | máx. | 1 m ² /m ² | 648 m ² |
| Número máximo de viviendas | máx. | < SUP. PARCELA / 100 | 6 viviendas |
| Plazas de garaje por vivienda | mín. | 2 | 2 x (nº viviendas) |
| Retranqueos | mín. | 5 m - calle | 3m - calle |
| | | 3 m - lados | 3 m - lados |

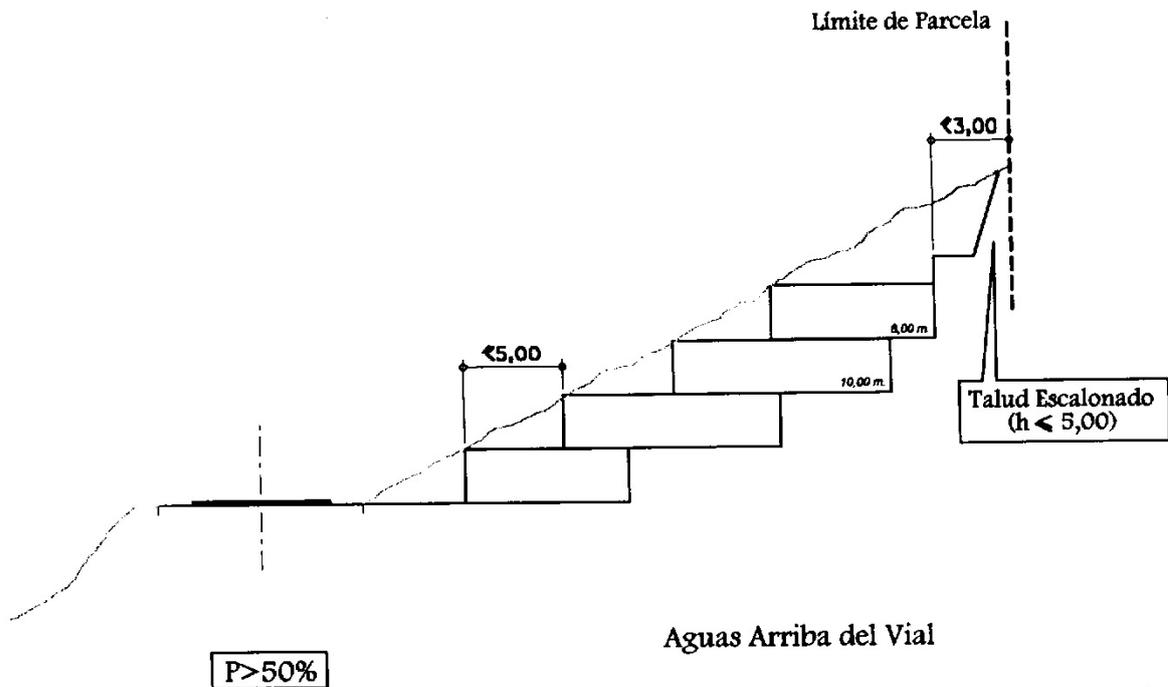
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | | |
|-------------------------------|------|------|----------------------------------|---------------------------|
| | | NNSS | | PARCELA 3 |
| Superficie parcela | mín. | | 300 m ² | 659 m ² |
| Ancho de parcela | mín. | | 15 m | 22,2 m |
| Longitud de fachada | mín. | | 9 m | mín. 9 m |
| Ocupación | máx. | | 60 % | máx. 395,4 m ² |
| Edificabilidad | máx. | | 1 m ² /m ² | máx. 659 m ² |
| Número máximo de viviendas | máx. | | < SUP. PARCELA / 100 | máx. 6 viviendas |
| Plazas de garaje por vivienda | mín. | | 2 | mín. 2 x (nº viviendas) |
| Retranqueos | mín. | | 5 m - calle | mín. 3 m - calle |
| | | | 3 m - lados | 3 m - lados |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | | |
|-------------------------------|------|------|----------------------------------|---------------------------|
| | | NNSS | | PARCELA 4 |
| Superficie parcela | mín. | | 300 m ² | 663 m ² |
| Ancho de parcela | mín. | | 15 m | 21,4 m |
| Longitud de fachada | mín. | | 9 m | mín. 9 m |
| Ocupación | máx. | | 60 % | máx. 397,8 m ² |
| Edificabilidad | máx. | | 1 m ² /m ² | máx. 663 m ² |
| Número máximo de viviendas | máx. | | < SUP. PARCELA / 100 | máx. 6 viviendas |
| Plazas de garaje por vivienda | mín. | | 2 | mín. 2 x (nº viviendas) |
| Retranqueos | mín. | | 5 m - calle | mín. 3 m - calle |
| | | | 3 m - lados | 3 m - lados |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | | |
|-------------------------------|------|------|----------------------------------|---|
| | | NNSS | | PARCELA 5 |
| Superficie parcela | mín. | | 300 m ² | Parcela edificada: no es objeto del actual estudio de detalle |
| Ancho de parcela | mín. | | 15 m | |
| Longitud de fachada | mín. | | 9 m | |
| Ocupación | máx. | | 60 % | |
| Edificabilidad | máx. | | 1 m ² /m ² | |
| Número máximo de viviendas | máx. | | < SUP. PARCELA / 100 | |
| Plazas de garaje por vivienda | mín. | | 2 | |
| Retranqueos | mín. | | 5 m - calle | |
| | | | 3 m - lados | |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | | |
|-------------------------------|------|------|----------------------------------|---------------------------|
| | | NNSS | | PARCELA 6 |
| Superficie parcela | mín. | | 300 m ² | 674 m ² |
| Ancho de parcela | mín. | | 15 m | 22,2 m |
| Longitud de fachada | mín. | | 9 m | mín. 9 m |
| Ocupación | máx. | | 60 % | máx. 404,4 m ² |
| Edificabilidad | máx. | | 1 m ² /m ² | máx. 674 m ² |
| Número máximo de viviendas | máx. | | < SUP. PARCELA / 100 | máx. 6 viviendas |
| Plazas de garaje por vivienda | mín. | | 2 | mín. 2 x (nº viviendas) |
| Retranqueos | mín. | | 5 m - calle | mín. 3 m - calle |
| | | | 3 m - lados | |

Sección tipo para parcelas agua arriba - Ordenanza gráfica "C" (Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Ámbito de Tabaiba Baja):

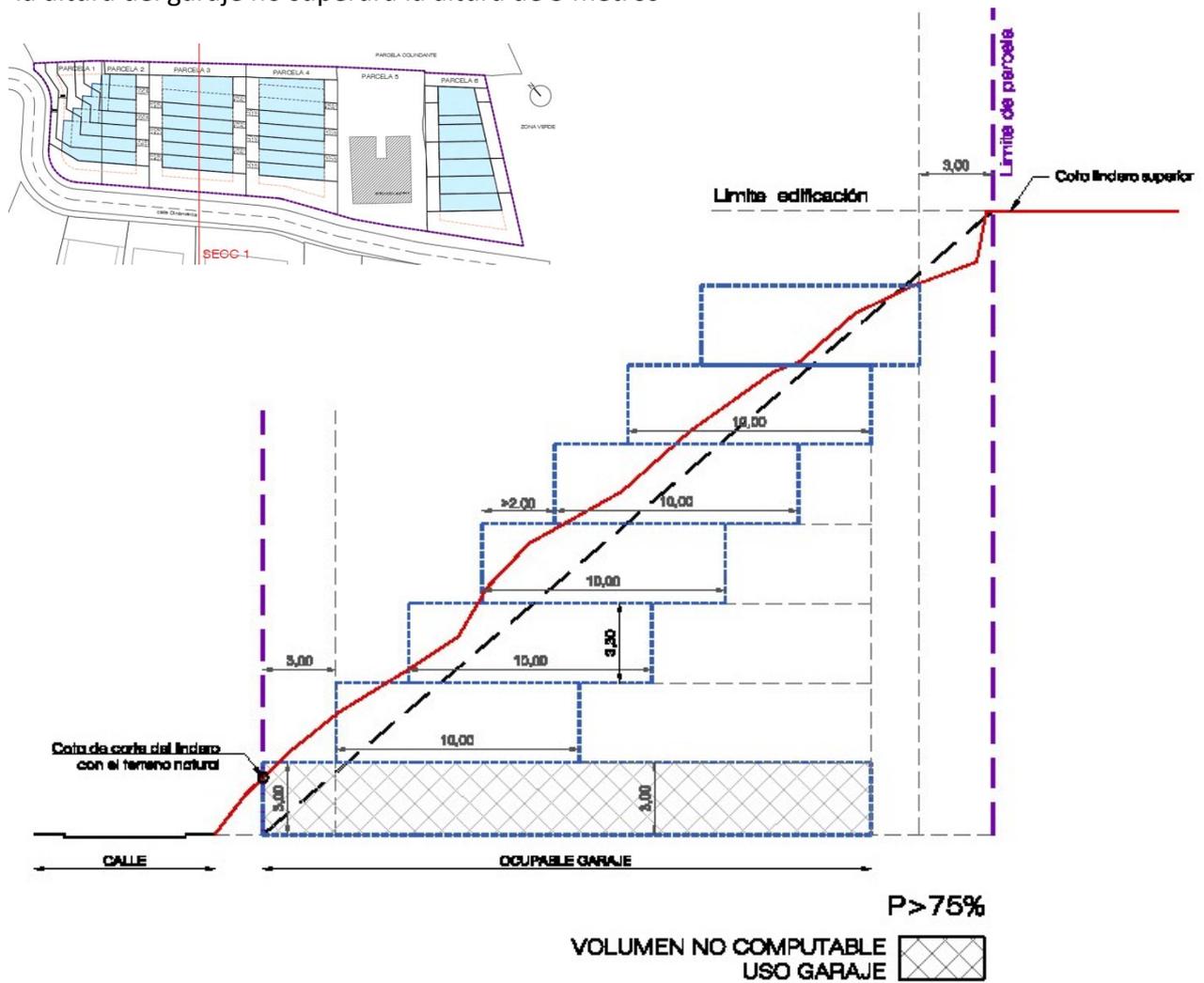


Secciones tipo de la ordenación propuesta:

Secciones propuestas para dos tipos de perfil con pendiente de más de 75%:

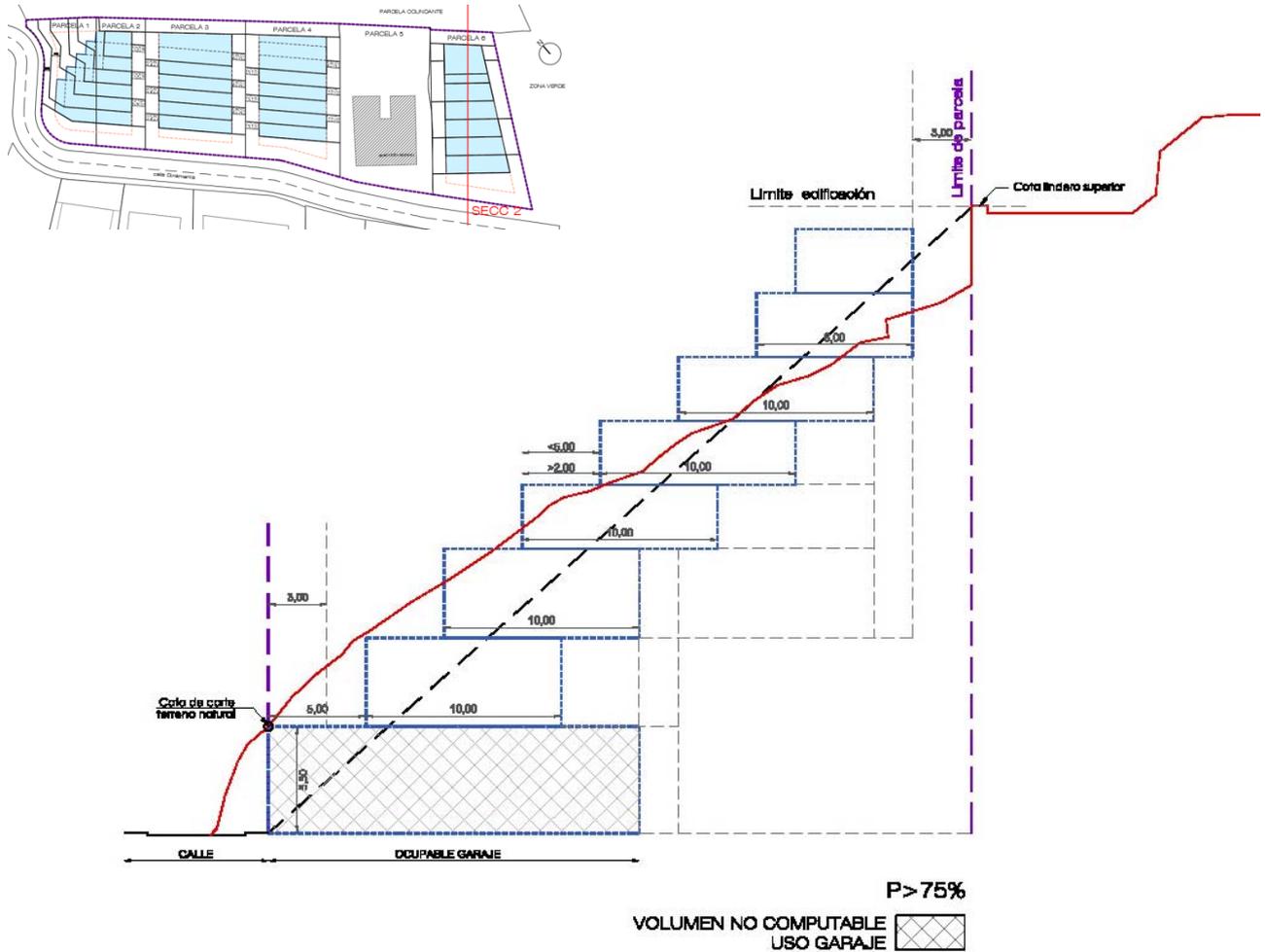
1. Sección 1 - Perfil donde la cota del terreno natural en el lindero inferior no supera una altura de 3 metros con respecto a la calle:

- la altura del garaje no superará la altura de 3 metros

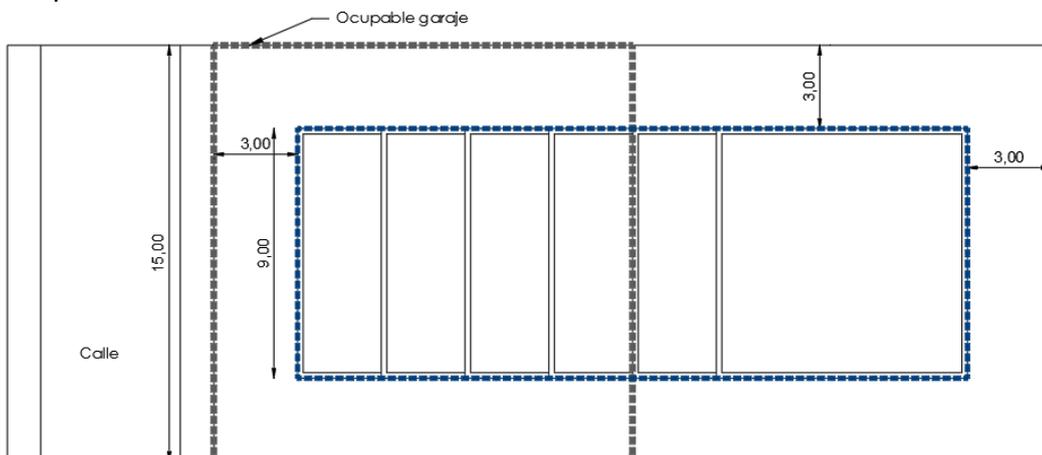


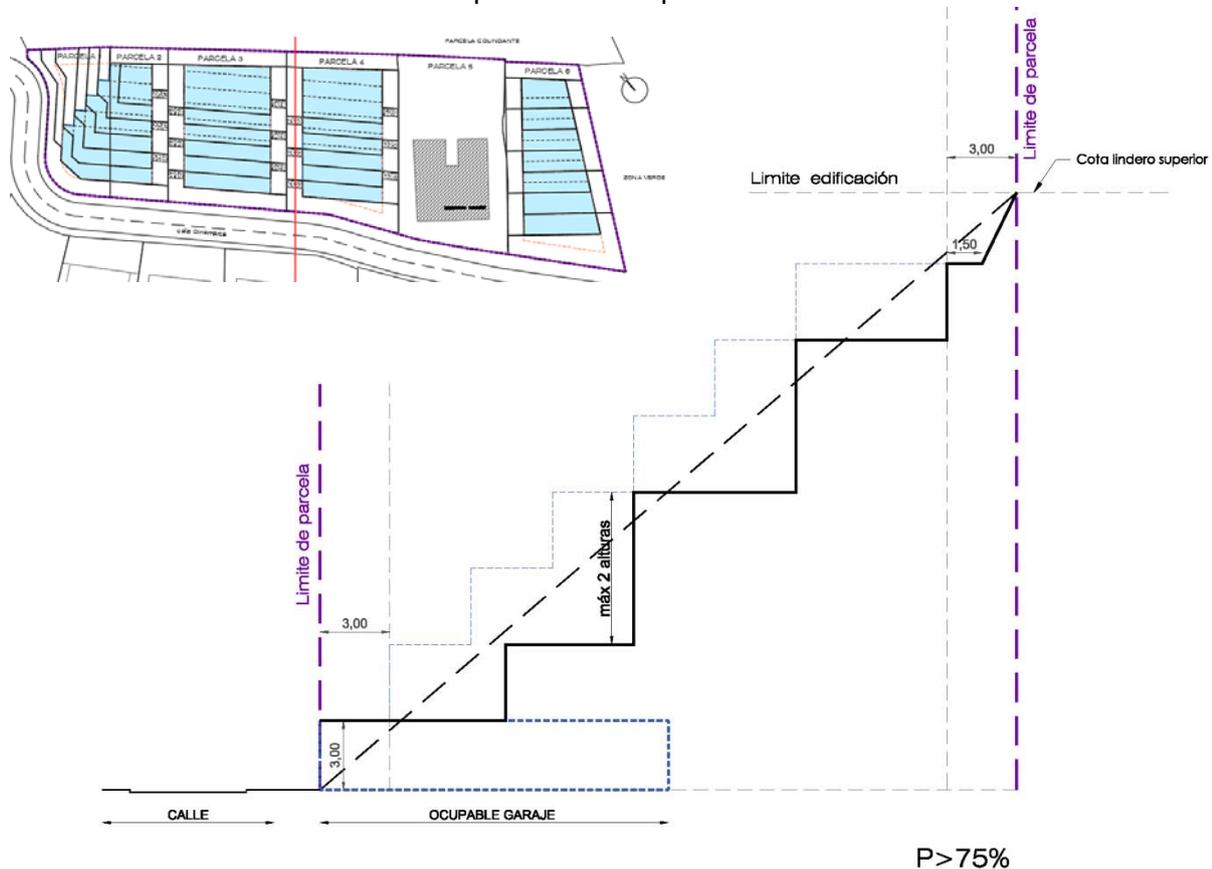
2. Sección 2 - Perfil donde la cota del terreno natural en el lindero inferior supera una altura de 3 metros con respecto a la calle.

- la altura del garaje será de 3m pudiendo llegar a la altura de la cota de corte del terreno

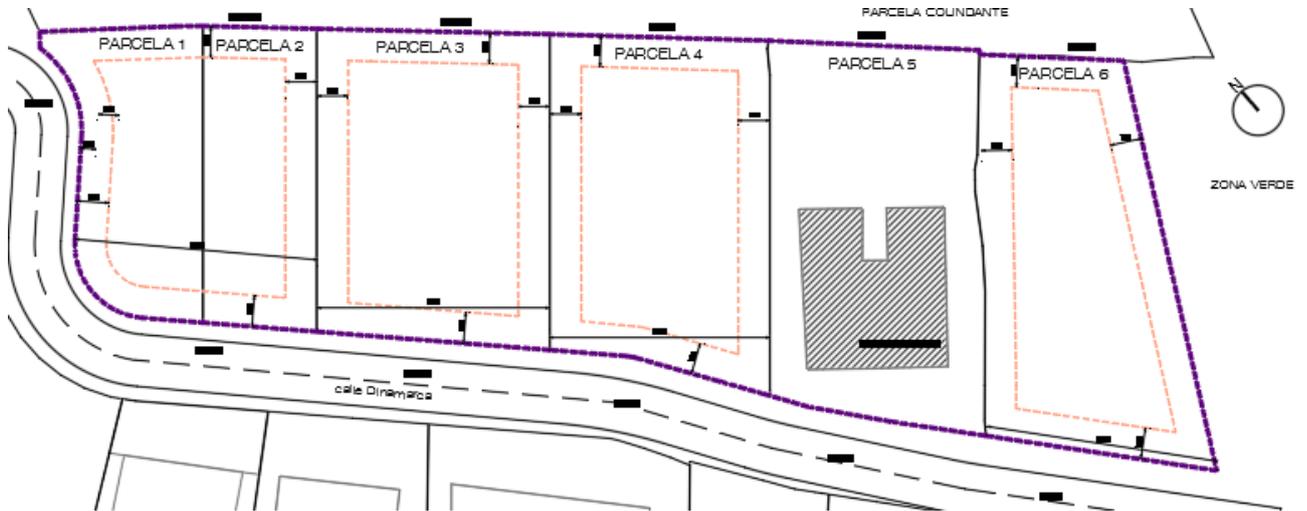


Esquema de planta:



3. Sección 3 - sección característica por los retranqueos:**Especificaciones de la ordenación**

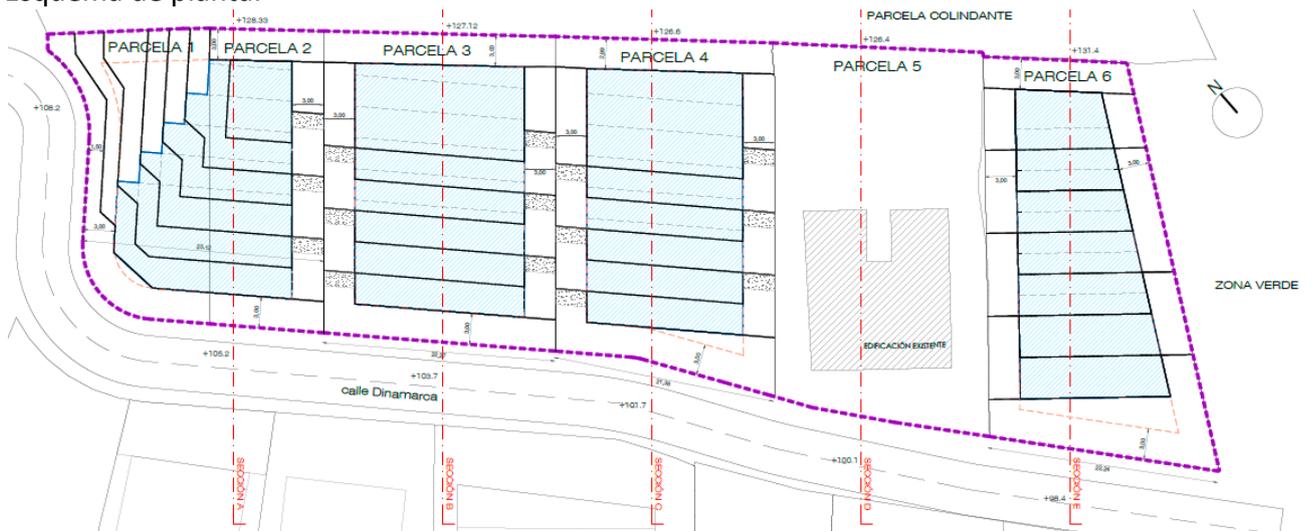
- Altura: se fija en el número de plantas las resultantes de la urbanización de la ladera resolviendo los encuentros según ordenanza gráfica adjunta.
- Retranqueos y altura: retranqueo de 3 metros a la vía y los linderos, formando talud escalonado, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la cota donde se encuentra situado el lindero posterior
- La altura mínima de planta de vivienda será de 3,30 m.
- Se propone escalonamiento en horizontal entre 2 y 5 metros dependiendo de la pendiente de cada parcela.
- La altura del garaje será de 3 metros o hasta la cota del terreno natural medida en el lindero con la calle.
- Se permite el vaciado de la parcela cuando se justifique técnicamente por imposibilidad de realizar las comunicaciones verticales. Deberá reconstruirse el perfil del terreno con aterrazamientos de desnivel máximo de 2 plantas y fondo mínimo de 1,5 metros.



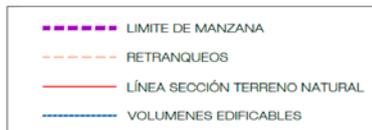
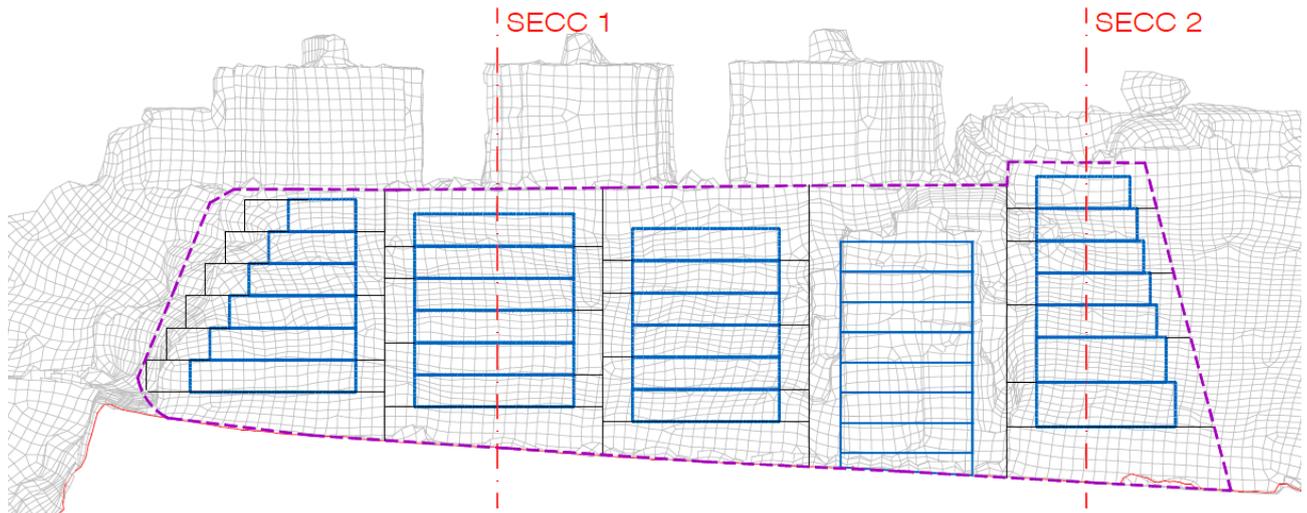
VOLUMETRÍA DE CONJUNTO.

Estudio de volumetría de conjunto de las parcelas no edificadas de la manzana objeto de estudio.

Esquema de planta.

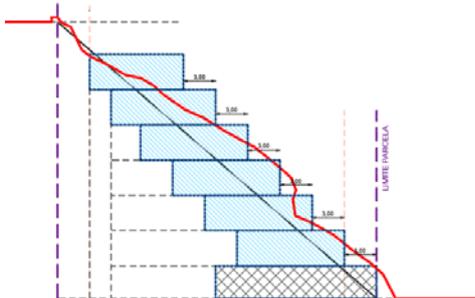


Esquema de alzado.

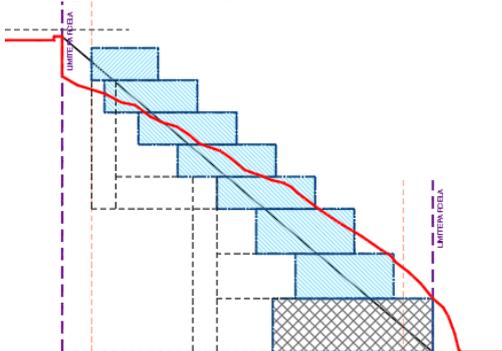


Escalonamiento de volúmenes

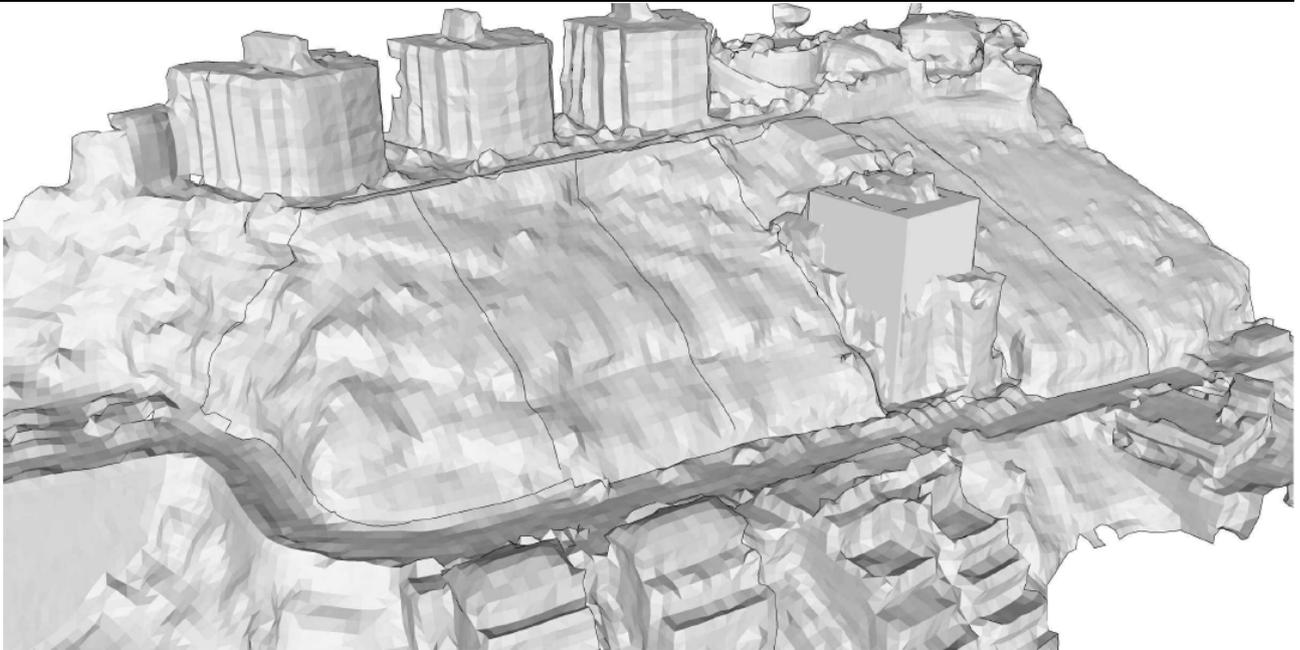
En las parcelas 1/2, 3 y 4 se recomienda un escalonamiento horizontal de 3 metros entre los volúmenes edificados.



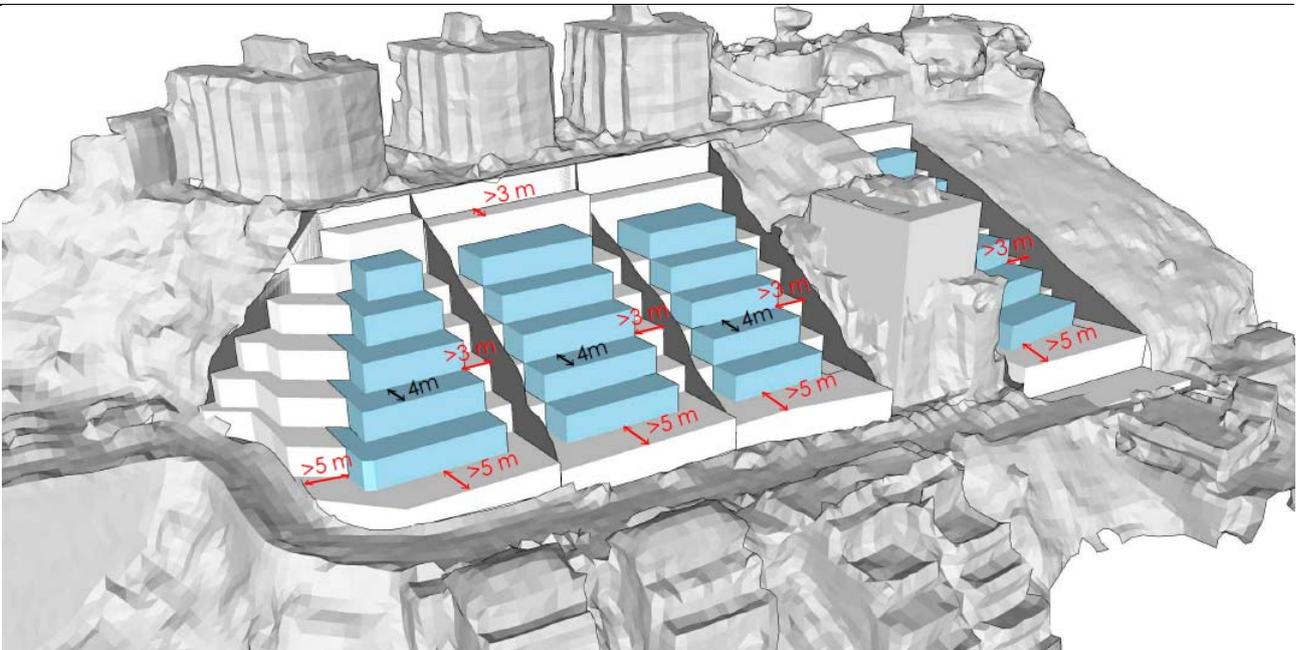
En la parcela 6 se recomienda un escalonamiento horizontal de 4 m entre los volúmenes para conseguir una mejor adaptación al terreno.



1. TOPOGRAFÍA ACTUAL:



2. MODIFICACIÓN DE NN SS DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA BAJA



Esquema de volumetría según la sección tipo para parcelas agua arriba de la Ordenanza gráfica "C" de la Modificación de NNSS

- Retranqueos: 5 m a la calle, 3 m fondo y lateral
- Fondo máximo de edificación : 10 m
- Escalonamiento horizontal: máximo 5 m

La edificación se queda enterada con respeto al terreno natural colindante.

3. ESTUDIO DE DETALLE



Esquema de volumetría según las secciones tipo del Estudio de Detalle

- Retranqueos: 3 m a la calle, 3 m fondo y lateral
- Fondo máximo de edificación : 10 m
- Escalonamiento horizontal: mínimo 2 m, máximo 5 m
- Altura máxima de la edificación - la cota superior del lindero

La edificación se adapta a la pendiente natural, pero no queda enterada con respeto al terreno colindante o la edificación existente de la parcela 5.

