



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

DOCUMENTO 2 de 3

## **RESUMEN EJECUTIVO**

**RADAZUL BAJO  
MUNICIPIO DE EL ROSARIO**

Septiembre 2023

EQUIPO REDACTOR: VOGArquitectos



DOCUMENTO 2 de 3

## **RESUMEN EJECUTIVO**

El presente Estudio de Detalle se compone de 3 documentos:

- DOCUMENTO 1      MEMORIA JUSTIFICATIVA  
DOCUMENTO 2      RESUMEN EJECUTIVO  
DOCUMENTO 3      PLANOS 1 de 2 (INFORMACION) y 2 de 2 (ORDENACION)

## DOCUMENTO 2 RESUMEN EJECUTIVO

### ÍNDICE

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>           | <b>5</b> |
| 1.1      | ÁMBITO .....  | 5        |
| 1.2      | OBJETO.....   | 5        |
| 1.3      | PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.....                                 | 5        |
| 1.4      | PARAMETROS URBANÍSTICOS .....                                   | 5        |
| 1.4.1    | CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS. DETERMINACIONES ACTUALES .....    | 5        |
| 1.4.2    | CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS. DETERMINACIONES PROPUESTAS.....   | 6        |
| 1.4.3    | PARÁMETROS DE APLICACIÓN A PARCELAS SITUADAS CALLE ABAJO.....   | 6        |
| 1.4.4    | PARÁMETROS DE APLICACIÓN A PARCELAS SITUADAS CALLE ARRIBA ..... | 7        |
| <b>2</b> | <b>PLANOS.....</b>  | <b>8</b> |

## 1 RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 1.1 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.

### 1.2 OBJETO

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.

### 1.3 PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

- Luis Manuel González Morales (DNI [REDACTED]), propietario parcela 2, c/ Churruca 4.
- José Luis Gallego Pérez-Cejuela (DNI [REDACTED]), propietario parcela 3 c/ Churruca 6.
- Servicios de Ingeniería Intermedia Tenerife (NIF [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.

Se ha obtenido conformidad del resto de propietarios de las parcelas ámbito.

### 1.4 PARAMETROS URBANÍSTICOS

#### 1.4.1 CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS. DETERMINACIONES ACTUALES

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.

#### 1.4.2 CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS. DETERMINACIONES PROPUESTAS

- 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).

#### 1.4.3 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. Permitir elevar la cara superior del forjado de techo de planta baja hasta la rasante de la acera de la calle en el punto medio del lindero frontal de la parcela.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

#### 1.4.4 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 antena 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.

## 2 PLANOS

- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN

Ver documento 3 del Estudio de Detalle "PLANOS"

En Santa Cruz de Tenerife, a 5 de septiembre de 2023

Israel López Sánchez  
VOGARquitectos

LOPEZ Firmado digitalmente  
SANCHEZ por LOPEZ  
Z ISRAEL SANCHEZ  
ISRAEL -

- [Redacted]

Fecha: [Redacted] 2023.09.18 ®

[Redacted] 10:12:32  
[Redacted] +01'00'