

VILLA DE LOS REALEJOS**Gerencia Municipal de Urbanismo****A N U N C I O****3430****78839**

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 24 de abril de 2019, se ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle Manzana en C/ La Alhóndiga nº 3, 5, 7, 9, 11 y 13 en San Agustín, que tiene por objeto la ordenación del volumen de las edificaciones de la manzana en C/ La Alhóndiga nº 3, 5, 7, 9, 11 y 13, en la que se encuentra el antiguo Colegio San Agustín (nº 13). Abordando el estudio de la manzana al completo, se pretende dar respuesta a la singularidad de la mencionada parcela y su edificación, con el fin de la adaptación de esta a la propuesta desarrollada por el Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II), así como proyecto de instalaciones eléctricas y contraincendios, dentro de los límites definidos en el artículo 28 de las Nor-

mas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Los Realejos (adaptación básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al Decreto Legislativo 1/2000).

Se publica en el presente anuncio la normativa, texto íntegro del Estudio de Detalle, relativo a la ordenación del volumen de las edificaciones de la manzana en C/ La Alhóndiga nº 3, 5, 7, 9, 11 y 13, entrando en vigor a los 15 días hábiles de su publicación en el BOP, de conformidad con el artículo 147.7 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Villa de Los Realejos, a 6 de junio de 2019.

La Secretaria, Raquel Oliva Quintero, documento firmado electrónicamente.

MEMORIA JUSTIFICATIVA**1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y SU FINALIDAD****1.2.1 Objeto del encargo**

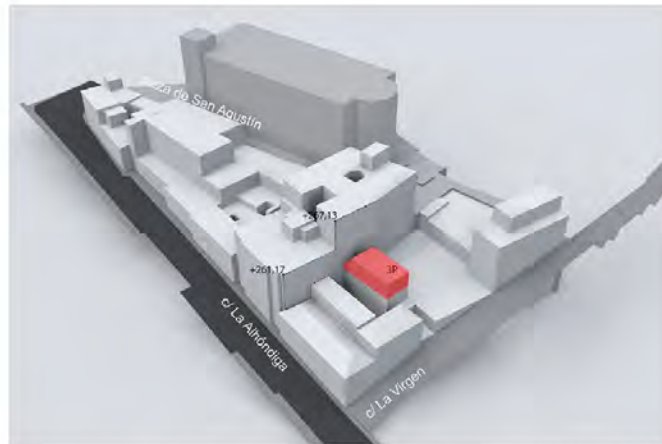
La finalidad del presente encargo responde a la elaboración de un Estudio de Detalle con el objeto de definir la ordenación del volumen de las edificaciones de la **manzana en C/ La Alhóndiga nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13**, en la que se encuentra el antiguo Colegio San Agustín (nº 13). Abordando el estudio de la manzana al completo, se pretende dar respuesta a la singularidad de la mencionada parcela y su edificación, con el fin de la adaptación de ésta a la propuesta desarrollada en el *Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II)*, así como proyecto de Instalaciones eléctricas y contraincendios.

1.2.2 Justificación de su redacción

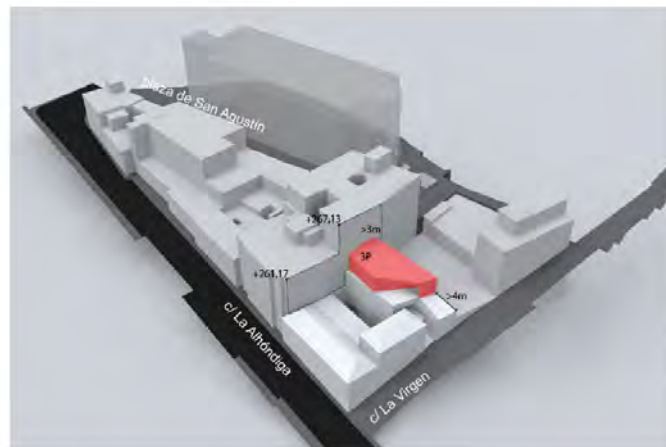
Las *Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Los Realejos* (adaptación básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al Decreto Legislativo 1/2000) recogen en el *Artículo 28.- Altura reguladora máxima de la edificación*, en su párrafo séptimo, lo siguiente:

"En manzanas, en las que como consecuencia de la aplicación del planeamiento anterior, hayan quedado medianeras al descubierto superiores a una altura de 3 metros y que con la nueva edificación a ejecutar no queden tapadas, se podrá con carácter excepcional y por razones meramente estéticas, sobre la altura máxima permitida realizar una planta ático que trate adecuadamente tales medianeras, y que quedará retranqueada al menos 4 metros de la vertical del borde de la fachada, con regularización del retranqueo en contacto con la edificación existente, con una ocupación que en ningún caso sobrepasará el 60% de la superficie de parcela edificable, debiéndose justificar tal construcción mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana afectada, sin poderse alterar la densidad edificatoria o de viviendas inicialmente asignada.

Dada la posibilidad que ofrece el Artículo 28 de las Normas Urbanísticas del PGO de Los Realejos en su redacción citada anteriormente, para desarrollar una planta adicional en la futura edificación, con el fin de alcanzar la cota de la edificación actual así como subsanar los defectos estéticos derivados de la existencia de medianerías de gran altura en su linderó norte, y cumpliendo todos los condicionantes expresados en dicho artículo, se considera justificado la redacción del presente Estudio de Detalle, en los términos que se han expuesto y cuyos parámetros específicos quedarán justificados en apartados sucesivos.



Axonometría Volumétrica de Estado Actual. Medianera al descubierta superior a 3 metros de altura.



Axonometría Volumétrica de futura edificación. Cumplimiento de parámetros.

1.2.3 Alcance del Estudio

El presente Estudio de Detalle tiene que ver con la aplicación de un supuesto que contempla la normativa urbanística –tal y como queda descrito en el apartado anterior–, con el fin de poder aumentar en una planta el desarrollo vertical de la futura edificación que se sitúe en la parcela del antiguo Colegio San Agustín –en la manzana de estudio–, con respecto a lo que plasma el PGO actual.

Salvo la mencionada parcela, el resto de la manzana no se considera sujeta a cambios de forma y/o volumen. No obstante, se realizará el estudio de la manzana al completo y de la citada parcela en particular, dada la singularidad que ésta presenta por lo recogido anteriormente.

1.3 INFORMACIÓN PREVIA

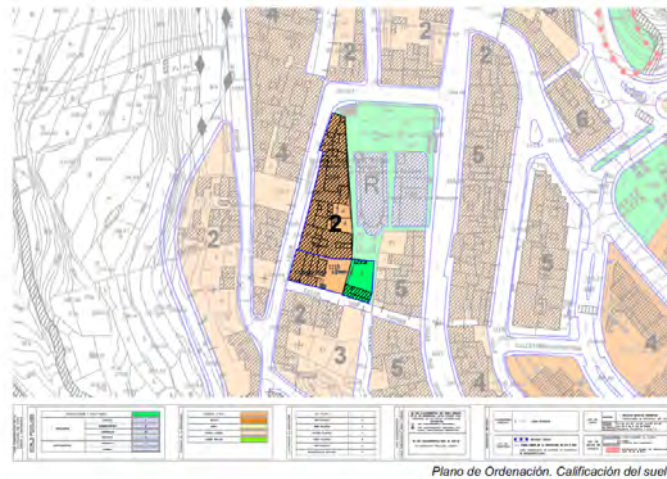
1.3.1 Análisis de la manzana de estudio

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle tiene forma triangular y se localiza entre la **calle de La Virgen** en su lateral Sur, la **calle La Alhóndiga** en su lateral Oeste y la **plaza de San Agustín**, en sus laterales Norte y Este. La manzana tiene una superficie aproximada de **2.438,74 m²** y las dimensiones de su perímetro aproximado son: lateral Sur: 47,21 ml; lateral Oeste: 96,56 ml; lateral Norte: 7,42 ml; lateral Este: 116,33 ml.



Imagen aérea. Ámbito de Estudio

Está clasificada en **Suelo Urbano Consolidado con Tipología Edificatoria Alineada a Vial 2 plantas** según la vigente *Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Los Realejos* (en adelante P.G.O.) al *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado definitivamente y de forma parcial en sesión del 5 de Abril de 2004 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias publicado en el B.O.C. nº 198 de 13 de octubre de 2004.



Además, la manzana se encuentra incluida en el ámbito de la declaración de *Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento "La Iglesia del Carmen y Plaza de San Agustín y los bienes muebles vinculados a la misma"*, declarado por Decreto 90/2008, de 6 de mayo, publicado en el BOC nº097 del jueves 15 de mayo de 2008.

1.3.2 Análisis de la parcela del Antiguo Colegio San Agustín. Antecedentes

La parcela del antiguo **Colegio San Agustín** conforma la esquina suroeste de la manzana de estudio, entre el nº 13 de la **calle La Alhóndiga** y la **calle La Virgen**, en el núcleo urbano de San Agustín, en **Los Realejos**. Ambas calles se constituyen con cierta pendiente aunque la primera es menor que la segunda, 3,85% y 23% respectivamente.



Ortofoto

Tiene forma rectangular y referencia catastral **4713307CS4441S**. Sus linderos son, con orientación Norte, edificio medianero de vivienda colectiva cuya referencia catastral es: **4713305CS4441S**. Hacia el sur se encuentra la **calle La Virgen** mientras que hacia el Este colinda con la parcela del antiguo patio del Colegio San Agustín. Por último hacia el Oeste colinda con la **calle la Alhóndiga**, entrada principal del inmueble.

La parcela tiene una **superficie de 369,62 m²**.

Las dimensiones de su perímetro, siempre de líneas quebradas, son: fachada principal 18,74 ml; lindero Sur : 22,30 ml; lindero Norte: 18,14 ml; lindero Oeste: 18,14 ml.

Dicha parcela está clasificada en **Suelo Urbano Consolidado con Tipología Edificatoria Alineada a Vial 2 plantas** según la vigente *Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Los Realejos* (en adelante P.G.O.) al *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado definitivamente y de forma parcial en sesión del 5 de Abril de 2004 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias publicado en el B.O.C. nº 198 de 13 de octubre de 2004.



Alineaciones y Rasantes

En sesión plenaria de carácter extraordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2013, se tomó el acuerdo por mayoría absoluta, de la aprobación inicial de la *Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Los Realejos, al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y a las *Directrices de Ordenación General y Turismo*, aprobado por Ley 19/2003, de 14 de Abril, en adelante AI RPGO'13. Y que por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de junio de 2017, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, así como en el artículo 8 del *Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias*, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, adoptó el acuerdo de aprobar nuevamente el *Documento de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Los Realejos, al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a las *Directrices de Ordenación General y Turismo de Canarias*, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, que incorpora las modificaciones introducidas tras el trámite de información pública y consulta a las Administraciones, junto al expediente administrativo.

La parcela de referencia en la que se ubican el antiguo Colegio San Agustín en el documento de la nueva aprobación inicial de la Revisión del P.G.O. se clasifica en **Suelo Urbano Consolidado Equipamiento Privado 13 (EQp13)** es incluido en el ámbito de la declaración de *Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento "La Iglesia del Carmen y Plaza de San Agustín y los bienes muebles vinculados a la misma"* y su entorno.



Imagen aérea

La rehabilitación del Antiguo Colegio San Agustín, situado en la parcela que hace esquina con las calles La Alhóndiga y La Virgen en el núcleo de San Agustín (se define a continuación), será desarrollada de acuerdo al proyecto técnico denominado *"Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II), así como proyecto de Instalaciones eléctricas y contraincendios"* encargado por el Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos al mismo equipo redactor de este Estudio de Detalle a través de la licitación del contrato de servicios nº 2016/SER07 y con la finalidad de convertir el inmueble objeto de ese trabajo en *Sede de la Sociedad Musical la Filarmónica de Los Realejos* y su academia musical, así como otros usos compatibles en escenarios futuros.

En el momento de la redacción del presente estudio, dicho proyecto ha sido entregado conforme a los plazos establecidos en el mencionado contrato y dispone de informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico con fecha 02 de octubre de 2017.

1.3.3 Régimen jurídico

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado ajustándose a lo recogido en artículo 150 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, que describe lo siguiente:

Artículo 150. 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.*
- 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.*
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.*
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.*
- 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.*

1.3.4 Exclusión del procedimiento de evaluación ambiental

Según lo recogido en el punto 4 del artículo 150 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, cuya redacción se recoge en el epígrafe anterior, los Estudio de Detalle quedan excluidos del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PGO

2.1.1 Condiciones urbanísticas de la manzana

De acuerdo al *Plan General de Ordenación de Los Realejos* vigente, el área incluida en el presente Estudio de Detalle tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

Clase de suelo:	<i>Urbano Consolidado</i>
Tipología edificatoria:	<i>Edificación ordenada según Alineación a Vial</i>
Altura máxima:	<i>Dos plantas y 7,00 metros a borde inferior de último forjado</i>
Retranqueo:	<i>0 m (alineada a vial)</i>
Edificabilidad:	<i>Sparcela X 2 plantas</i>
Ocupación:	<i>100 %</i>

2.1.2 Ordenación vigente según normativa

Condiciones urbanísticas de la manzana. Estudio pormenorizado:

PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	ALTURA MÁX.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN
A	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m	0 m	eA	vA
B	Equipamiento	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m	0 m	eB	vB
C	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m	0 m	eC	vC
D	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m	0 m	eD	vD
E	Residencial	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m	0 m	eE	vE
F	Equipamiento	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m	0 m	7,00, 24 m ²	300,62 m ²
G	Equipamiento	Alineada a vial	2 plantas / 7,00 m	0 m	eG	vG



2.1.3 Propuesta de ordenación

La nueva propuesta tiene por objeto la ordenación de volúmenes de la manzana de estudio con el fin de posibilitar la integración de una futura edificación en la parcela del antiguo Colegio San Agustín (señalada en el esquema anterior, y en adelante, como 'F') –de acuerdo al *Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II)*, así como *proyecto de Instalaciones eléctricas y contraincendios* redactado– respecto a las condiciones de *grandes medianerías* de sus edificaciones contiguas según lo recogido en el Artículo 28 de las Normas Urbanísticas del PGO de los Realejos, ya citado. Se mantienen inalteradas las condiciones urbanísticas anteriormente reseñadas en cuanto a aprovechamiento urbanístico se refiere, tal y como queda reflejado en el cuadro comparativo del apartado que sigue y la documentación gráfica anexa.

2.1.4 Ordenación propuesta según Estudio de Detalle

Condiciones urbanísticas de la manzana. Estudio pormenorizado:

PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	ALTURA MÁX.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN
A	Residencial	Alineada a vía*	2 plantas / 7,00 m*	0 m*	eA*	oA*
B	Equipamiento	Alineada a vía*	2 plantas / 7,00 m*	0 m*	eB*	oB*
C	Residencial	Alineada a vía*	2 plantas / 7,00 m*	0 m*	eC*	oC*
D	Residencial	Alineada a vía*	2 plantas / 7,00 m*	0 m*	eD*	oD*
E	Residencial	Alineada a vía*	2 plantas / 7,00 m*	0 m*	eE*	oE*
F	Equipamiento	Alineada a vía*	2 plantas + p. ático	0 m*	663,53 m ² <= 0, m ² máx.*	330,25 m ² <= 0, m ² máx.*
G	Equipamiento	Alineada a vía*	2 plantas / 7,00 m*	0 m*	eG*	oG*

* Este parámetro no se ve modificado por el presente Estudio de Detalle con respecto a la ordenación vigente o Normativa



2.2 ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS

2.2.1 Cuadro comparativo entre las determinaciones del PGO y la propuesta del Estudio de Detalle

Condiciones de la edificación:

	NORMATIVA PGO	ESTUDIO DE DETALLE	
		PARCELA A, B, C, D, E y G	PARCELA F (antiguo Colegio San Agustín)
Tipología Edificatoria	<i>Alineada a vial</i>	<i>Alineada a vial</i>	<i>Alineada a vial</i>
Altura reguladora máxima	<i>2 plantas / 7,00 m</i>	<i>2 plantas / 7,00 m</i>	<i>2 plantas + planta ático</i>
Retranqueo	<i>0 m</i>	<i>0 m</i>	<i>0 m</i>
Edificabilidad	<i>S_{parcela} x 2 plantas</i>	<i>S_{parcela} x 2 plantas</i>	<i>S_{parcela} x 2 plantas</i>
Ocupación	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>

2.2.2 Cuadro comparativo entre la propuesta del Estudio de Detalle y las condiciones específicas de la Parcela F (antiguo Colegio San Agustín)

Condiciones de la edificación:

	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA F (antiguo Colegio San Agustín)
Uso característico	<i>Equipamiento</i>	<i>Equipamiento</i>
Tipología Edificatoria	<i>Alineada a vial</i>	<i>Alineada a vial</i>
Altura reguladora máxima	<i>2 plantas + planta ático</i>	<i>2 plantas + planta ático</i>
Retranqueo	<i>0 m</i>	<i>0 m</i>
Edificabilidad	<i>S_{parcela} x 2 plantas</i>	<i>663,53 m² < 739,24 m² (edif. máx.) *</i>
Ocupación	<i>100 %</i>	<i>323,13 m² < 369,62 m² (ocup. máx.) *</i>

* Según Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II), así como proyecto de Instalaciones eléctricas y contraincendios

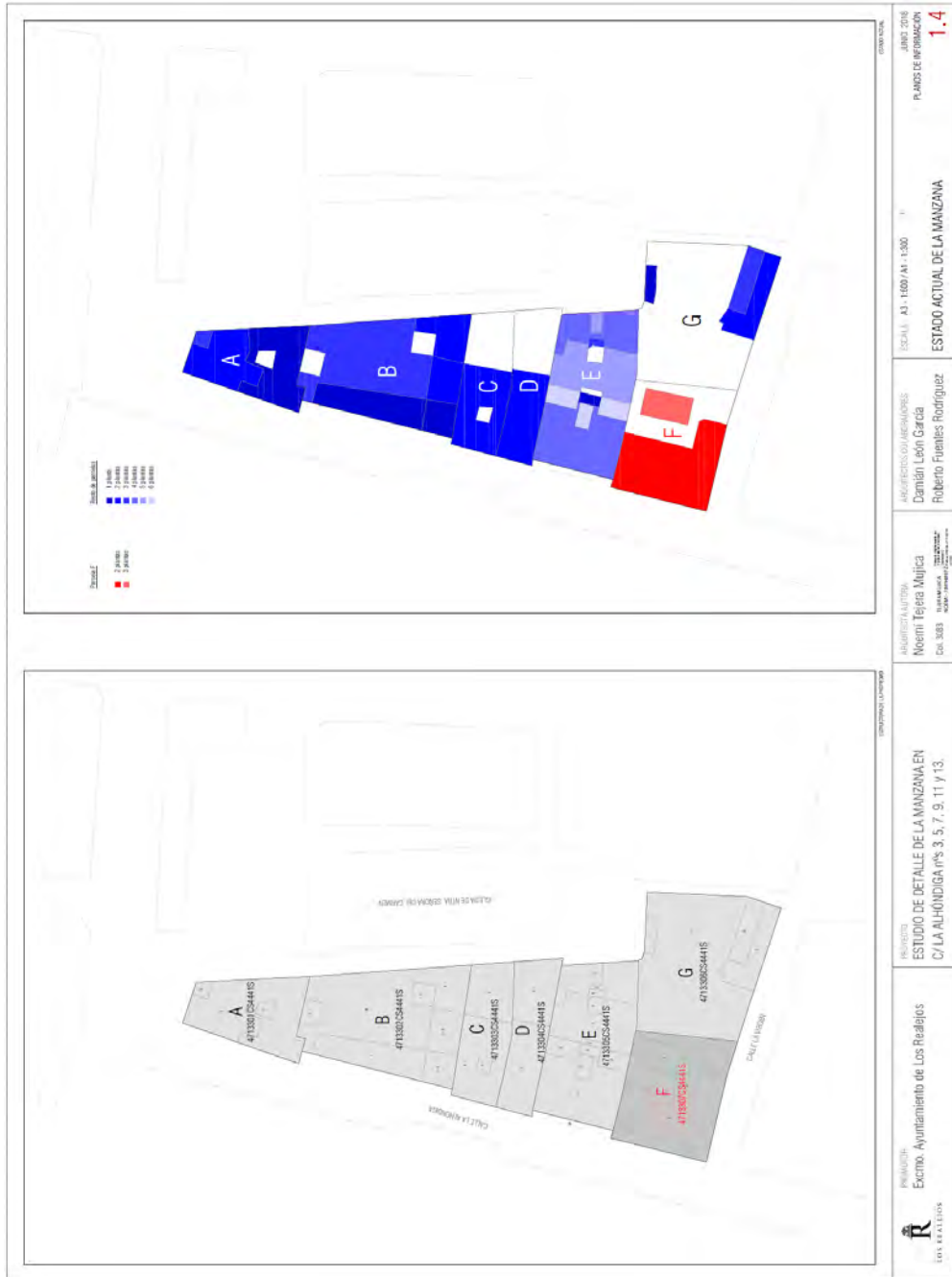
2.2.3 Conclusiones

Comparados los datos resultantes de la propuesta de ordenación con los establecidos por el Plan General de Ordenación y a su vez los de aquella con los de la Parcela F (antiguo Colegio San Agustín) y cumpliendo con las estipulaciones contenidas en el Artículo 28 de las Normas Urbanísticas del PGO según queda desarrollado en el presente Estudio y recogido en la documentación gráfica anexa puede afirmarse, como conclusión, que se ajustan al objeto del encargo, manteniendo inalteradas las condiciones de aprovechamiento de la manzana en general y de la parcela en particular.

Por la documentación que integra el presente Estudio de Detalle, puede comprobarse que se han desarrollado y dado cumplimiento a los objetivos previstos, según la aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Los Realejos y del propio PGO.

2.3 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO

- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Los Realejos al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*
- *Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Los Realejos (adaptación básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al Decreto Legislativo 1/2000).*




PROYECTO
Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANIZANA EN
C/ LA ALHONDIGA nºs 3, 5, 7, 9, 11 y 13.

PROYECTO
ESCALA: A3 - 1:200 A1 - 1:100

PROYECTO
JUNIO 2018

PROYECTO
PLANO DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE LA PARCELA P-
2.2



Nombre: Identificación del Plan General de Ordenación de Los Realejos

Artículo: 28. "Para cualquier cambio de la ordenación, deberá cumplirse:

• En materia de los que afecten a la ordenación del urbanismo, deberá cumplirse el procedimiento establecido en el artículo 28.1 anterior y que con la nueva ordenación se podrá con carácter excepcional y por razones insuperables, sobre la misma manzana permitir realizar una planta alta que cubra adecuadamente tales necesidades, y por cualquier modificación al menos el espacio del borde de la manzana, con un máximo del 20% de la superficie de parcela edificable, debiendo justificarse en el Estudio de Detalle que acompaña a la solicitud de la manzana afectada, sin poderse alterar la densidad edificatoria o de viviendas inicialmente asignada."

