

SANTA ÚRSULA**ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

2592

124536

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de mayo de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

“5.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DENOMINADO CINE TEATRO MUNICIPAL. –

En relación al punto analizado se incluye para su tramitación el informe elaborado al respecto por la Técnico de Administración General, que transcrito literalmente dice:

“De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía- Presidencia mediante providencia de fecha 14 de febrero de 2025, y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 172.1 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, emite informe jurídico de acuerdo con las siguientes consideraciones:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 14 de febrero de 2025, mediante Providencia de Alcaldía- Presidencia, se acordó la iniciación del correspondiente procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle denominado Cine Teatro Municipal.

Con fecha 20 de enero de 2025, Don Francisco Javier Muñoz con DNI 09748696P en representación de Oficina de Proyectos de Arquitectura Álvarez Muñoz SL con CIF B38954798, formula ante este Ayuntamiento iniciativa para el Estudio de Detalle Cine-Teatro Municipal.

Junto a la iniciativa se aporta:

- Memoria descriptiva
- Planos

SEGUNDO.- Con fecha 17 de febrero de 2025, por el Arquitecto de la Oficina Técnica, se ha emitido informe técnico en sentido favorable al Estudio de Detalle en la parcela del Cine-Teatro Municipal, por reunir las condiciones necesarias para su aprobación según establece la legislación vigente.

TERCERO.- El Ayuntamiento de Santa Úrsula, en sesión plenaria de fecha 25 de febrero de 2025, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle denominado Cine-Teatro Municipal, que tiene por objeto, en el marco de la normativa urbanística municipal, regular aquellas determinaciones mínimas exigibles respecto a la adaptación de la volumetría propuesta tal y como se detalla en el informe técnico de fecha 17 de febrero de 2025.

CUARTO.- Con fecha 14 de marzo de 2025, se sometió a información pública la aprobación inicial del Estudio de Detalle del Cine Teatro Municipal situado en Carretera España, nº 17, esquina calle Rosario Pérez Correo, mediante publicación en el Boletín Oficial de Canarias núm. 52 de 14 de marzo de 2025, en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor difusión de la isla.

QUINTO.- Con fecha 15 de abril de 2025 finaliza el plazo de información pública del Estudio de Detalle del Cine Teatro Municipal situado en Carretera España, nº 17, esquina calle Rosario Pérez Correo, sin que se hayan formulado alegaciones.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO.- El presente informe se emite vista la siguiente normativa de aplicación:

- Los artículos 134, 147 y 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Los artículos 54, 75 a 80, 85 y 86 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre. (en adelante RPC)
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (en adelante, LOIEMH).
- Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de Igualdad entre mujeres y hombres (en adelante, LCIM.)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

SEGUNDO.- A la vista del artículo 86.2, letras d) y e) del RPC, los Estudios de Detalle se someterán a información pública por plazo de un mes anunciado en la forma prevista para los planes parciales y especiales. Simultáneamente se someterán a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.

De igual manera, conforme al artículo 80 del RPC, se llevará a cabo la consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y solicitud de los informes preceptivos.

De la documentación obrante en el expediente, consta que, una vez concluido el trámite de información pública, no se presentaron alegaciones, por lo que se debe dar por cumplimentado el trámite de información pública a todos los efectos. Tampoco constan propietarios afectados a los que dar trámite de audiencia.

TERCERO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 86.2, letra f) del RPC, se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

En relación al análisis sectorial sobre Impacto de Género (art. 31.3 de la Ley 3/2007), en el que evaluar la adecuación a los principios transversales de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, se aporta en la memoria Informe de evaluación de impacto de género (anejo a la memoria 2.1) en donde se justifica que los parámetros urbanísticos que contempla adaptar el Estudio de Detalle, esto es, la volumetría, no afecta en absoluto a cuestiones de igualdad contempladas en el marco normativo en esta materia.

Por otro lado, cabe referir que la naturaleza urbanística del estudio de detalle es de “complementaria”, no siendo un instrumento urbanístico pleno.

En cuanto a los aspectos a valorar en materia de igualdad en los instrumentos urbanísticos, si bien no están reglados en la Comunidad Autónoma de Canarias, si nos referimos al borrador de “Normas Técnicas los criterios y condiciones de la igualdad en el planeamiento”, que se redactó tomando como partida otras normas autonómicas de referencia (en concreto las Normas Técnicas para la integración de la dimensión de Género en la Ordenación Territorial y Urbanística de Extremadura), vemos como los aspectos sobre los que se debieran de analizar y justificar su posible impacto tienen que ver con el espacio público (accesibilidad, seguridad, calida espacial), la movilidad y el transporte público, y la disposición en la estructura urbana de usos de servicios públicos y equipamientos.

Dada la naturaleza y escaso alcance del Estudio de Detalle carece de fundamento alguno el diagnosticar la situación de partida conforme a aspectos como la caracterización de la población, organización de los servicios, red de espacios libre, movilidad y tipologías residenciales en el entorno, dado que el instrumento complementario que se informe no interviene, altera, ni condiciones estas cuestiones. En este sentido no cabe plantear igualmente plantar actuaciones con el fin de reducir y limitar las desigualdades.

En este sentido, es claro que la adaptación de la volumetría propuesta en el Estudio de Detalle que se informa, no altera ni interviene en las referidas cuestiones en la materia de igualdad.

CUARTO.- En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 17 de febrero de 2025, emitido por el Arquitecto de la Oficina Técnica, en sentido favorable que cumple con los requisitos de plazo de emisión y competencia exigidos en el constan las siguientes conclusiones:

“A la vista de la documentación técnica aportada se informa de conformidad con el artículo 147.2 de la LSENPC, en relación con el artículo 150.4, se informa en SENTIDO FAVORABLE la el Estudio de Detalle en la parcela del Cine-Teatro Municipal, por reunir las condiciones necesarias para su aprobación según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico”.

Por todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar con carácter definitivo el Estudio de Detalle denominado Cine-Teatro Municipal, que tiene por objeto, en el marco de la normativa urbanística municipal, regular aquellas determinaciones mínimas exigibles respecto a la adaptación de la volumetría propuesta tal y como se detalla en el informe técnico de fecha 17 de febrero de 2025.

SEGUNDO.- Que se publique en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y la dirección electrónica para su consulta.

Es cuanto se tiene a bien informar, salvo mejor opinión fundada en Derecho, lo que elevo a la consideración del Ilustre Pleno a los efectos procedentes.

El Técnico de Administración General,
(Documento Firmado Electrónicamente)”

Expuesto y analizado el informe jurídico, así como el dictamen de la comisión Informativa, se somete la propuesta de acuerdo a votación, siendo esta aprobada en todos sus términos con el voto a favor del Grupo AISU, del Grupo Popular y de un miembro del Grupo Mixto (PSOE), y la abstención del otro miembro del Grupo Mixto (VOX).

Se anexa el estudio de detalle al presente acuerdo.”

En Santa Úrsula, a seis de junio de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE, Juan Manuel Acosta Méndez, documento firmado electrónicamente.

ANEXO



Calle Robayna, 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opasl.es

ESTUDIO DE DETALLE
DOCUMENTOS MEMORIA
MEMORIAS
PLANOS



CINE-TEATRO MUNICIPAL

**CTRA. ESPAÑA Nº 17, ESQ. C/ ROSARIO PÉREZ CORREA,
T. M. DE SANTA ÚRSULA
SANTA CRUZ DE TENERIFE**

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE SANTA ÚRSULA

ARQUITECTO:
OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA
ÁLVAREZ MUÑOZ, SLP
FCO, JAVIER ÁLVAREZ MUÑOZ

ENERO/2025

FRANCISCO
JAVIER ÁLVAREZ
(R: B38954798)

Firmado digitalmente por
ÁLVAREZ (R: B38954798)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg-38013 /
Haga-TE-4403.2 / Tomo:3055 / Folio:46 / Fecha:20/06/2008 /
Inscripción:1, serialNumber=IDCES-09748696P,
givenName=FRANCISCO JAVIER, o=ÁLVAREZ MUÑOZ,
c=ES
FRANCISCO JAVIER ÁLVAREZ (R:
B38954798): 2.5.4.97=VATES-B38954798, o=OFICINA
PROYECTOS DE ARQUITECTURA ÁLVAREZ MUÑOZ SLP,
c=ES
Fecha: 2025.01.17 18:16:17 Z

EXPTE: 01/18



Calle Robayna, 33. 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

ÍNDICE DE PLANOS

DATOS GENERALES

PROYECTO
OBJETO DE PROYECTO
SITUACIÓN
PROMOTOR
PROYECTISTA/S
COLABORADORES

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Datos del emplazamiento
- 1.3. Normativa urbanística aplicable
- 1.4. Programa de necesidades y descripción de la propuesta
- 1.5. Superficies computables a efectos urbanísticos.
- 1.6. Normativa – Parámetros urbanísticos de la parcela
- 1.7. Integración paisajística
- 1.8. Cumplimiento del Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias

2. ANEJOS A LA MEMORIA

- 2.1. Dossier fotográfico
- 2.2. Valoración sobre el impacto de género

II. PLANOS (Entregados junto a este encuadernado)

ÍNDICE DE PLANOS

ED-1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	E: 1/1500 1/500 ISO A1 E: 1/3000 1/1000 ISO A3
ED-2	ESTADO ACTUAL. PLANTAS GENERALES	E: 1/100 ISO A1 E: 1/200 ISO A3
ED-3	ESTADO ACTUAL. SECCIONES Y ALZADOS	E: 1/100 ISO A1 E: 1/200 ISO A3
ED-4	PROPUESTA ORIENTATIVA. PLANTAS GENERALES	E: 1/100 ISO A1 E: 1/200 ISO A3
ED-5	PROPUESTA ORIENTATIVA. EDIFICABILIDAD	E: 1/100 ISO A1 E: 1/200 ISO A3
ED-6	PROPUESTA ORIENTATIVA. ALZADOS Y SECCIONES	E: 1/100 ISO A1 E: 1/200 ISO A3
ED-7	PROPUESTA ORIENTATIVA. VOLUMETRÍA	SIN ESCALA



Calle Robayna, 33 - 38004 - S/C. de Tenerife Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es

DATOS GENERALES



Calle Robayna nº 33 – 38004 – Santa Cruz de Tenerife, Tel. 922 29 14 03, email: jam@opasl.es

DATOS GENERALES

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA CINE-TEATRO MUNICIPAL, con la determinación completa de detalles y especificaciones para definir los parámetros que regulen la parcela.

OBJETO DEL PROYECTO:

El estudio de detalle tiene por objeto definir las condiciones de volumetría de la parcela de equipamiento destinada al cine-teatro municipal. La normativa vigente señala la tipología edificación cerrada de 3 alturas para toda la manzana, sin embargo la implementación de una sala de teatro conlleva requisitos específicos que no son compatibles con las alturas previstas en la normativa. El presente estudio de detalle analiza los condicionantes técnicos y funcionales que afectan las alturas de las salas de butacas y caja escénica, condicionando las alturas de los forjados. Este documento recoge los volúmenes y alturas necesarias para que se pueda realizar un correcto desarrollo de la actividad.

SITUACIÓN

Crta. España nº 17, Esq. C/ Rosario Pérez Correa, Término Municipal de Santa Úrsula, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

PROMOTOR:

El presente trabajo lo encarga el Ilustre Ayuntamiento de Santa Úrsula. (CIF P3803900D) con domicilio Carr. España, 2, 38390 Santa Úrsula, Santa Cruz de Tenerife.

PROYECTISTA / S

El autor del proyecto es la sociedad OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA ÁLVAREZ MUÑOZ, S.L.P.U., con C.I.F.: B-38.954.798, colegiado nº 10.651 del C.O.A.C., con domicilio profesional en la Calle Robayna, núm. 33, C.P: 38004, en el T.M. de SANTA CRUZ DE TENERIFE, provincia de SANTA CRUZ DE TENERIFE. La sociedad está formada por D. Fco. Javier Álvarez Muñoz Arquitecto, colegiado núm. 1481.

COLABORADORES

En la redacción del presente estudio de detalle no han participado colaboradores.



Calle Robayna, 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opasl.es

MEMORIA DESCRIPTIVA



Calle Robayna nº 33 – 38004 – Santa Cruz de Tenerife, Tel. 922 29 14 03, email: jam@opas.es

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 ANTECEDENTES

Se desconoce los antecedentes colegiales correspondientes al Proyecto Básico y de Ejecución y sus posibles Proyectos Modificados con el que se construyó el actual Cine-Teatro Municipal.

1.2 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

La parcela para el Cine-teatro Municipal objeto del presente estudio de detalle se sitúa en la carretera España, 17, Esq. C/ Rosario Pérez Correa, T.M. de Santa Úrsula.

La parcela posee forma sensiblemente rectangular con 2 de sus fachadas lindando a la vía pública, mientras que las otras 2 fachadas son medianeras, es decir, linda con otras edificaciones, en este caso, de uso residencial. La fachada que da a la C/ Rosario Pérez Correa, fachada lateral, pose un desnivel superior a 3 metros de altura entre sus 2 extremos.

La parcela tiene una superficie total de 530,60 m², situándose en ella la edificación a demoler que ocupa la totalidad de la misma.

Sus linderos son:

- Lindero Norte: Edificación Colindante, uso residencial
- Lindero Sur: Carretera España
- Lindero Este: Calle Rosario Pérez Correa
- Lindero Oeste: Edificación Colindante, uso residencial

Las dimensiones de su perímetro son:

- Carretera España, fachada Sur: 18,67 m
- Calle Rosario Pérez Correa, lindero Este: 28,74 m
- Lindero Norte: 18,46 m
- Lindero Oeste: 28,44 m

La parcela posee la siguiente referencia catastral: 4054602CS5445S





Calle Robayna nº 33 – 38004 – Santa Cruz de Tenerife, Tel. 922 29 14 03, email: jam@opasl.es

Actualmente, el Cine-Teatro no se encuentra en explotación, y por tanto, no se desarrolla actividad alguna en él.

El acceso principal del Cine-Teatro Municipal tiene lugar por la Crta. España, mientras que la C/ Rosario Pérez Correa da acceso a otras dependencias que se corresponden a varios locales, uno de ellos en explotación en la actualidad.

1.3 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

La Normativa que resulta de aplicación es el “Plan General de Ordenación de Santa Úrsula”, (Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Santa Úrsula al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias), publicado en el BOC número 107, 02 de Junio 2005 y publicación de su normativa en el BOP de Santa Cruz de Tenerife, número 98, viernes 17 de Junio de 2005, así como las Ordenanzas Municipales y particulares aplicables en función de su uso característico y ubicación.

Así mismo será de aplicación todo lo establecido en las Normas Generales, Normas Pormenorizadas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente al municipio de SANTA ÚRSULA, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento referidos a las obras de nueva construcción.

Por consiguiente, el Cine-Teatro se encuentra clasificado y categorizado como SUELO URBANO CONSOLIDADO, y calificado como EDIFICACIÓN CERRADA 3 plantas más ático, (EC3+A)

El estudio de detalle se ajusta al P.G.O. en lo referente a la modificación de alturas puntuales de acuerdo al artículo 43.3 que señala:

3.- Modificaciones puntuales de la altura reguladora.

En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de la calle, el ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer estudio de detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.

1.4 PROGRAMA DE NECESIDADES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente estudio de detalle se refiere a un equipamiento de uso cultural consistente en una sala de teatro.

El programa de necesidades que se recibe por parte del Cabildo para la redacción del proyecto es el que se detalla a continuación:

- Sala principal de actos multifuncional
- Escenario con una superficie aproximada de 80 m²
- Zona de apoyo al escenario con una superficie aproximada de 80 m², formada por camerinos y almacén-taller escénico
- Hall-vestíbulo de superficie aproximada de 80 m²
- Información-taquilla
- Aseos para público
- Área Técnica de gestión de la sala de actos.

Tras la demolición a llevar a término de la edificación existente, empleando para ello las técnicas necesarias para que los trabajos se desarrollen de una forma segura y produzcan el menor agravio posible a terceros, se implantará la nueva edificación, que estará conformada por tres plantas de altura.



Calle Robayna nº 33 – 38004 – Santa Cruz de Tenerife, Tel. 922 29 14 03, email: jam@opasl.es

En el presente estudio de detalle se ha considerado de manera orientativa que el edificio destinado al Teatro Municipal de Santa Úrsula contará con los siguientes niveles o plantas:

- Planta sótano (cota -4.05)
- Planta Baja-Escenario (cota 0,00 planta general y cota -0,45 el escenario)
- Planta Primera (cota 3,95)
- Planta Segunda (cota 8,25)
- Planta de Cubierta (cota 12,15 cubierta de planta general y 13,10 caja de escenario)

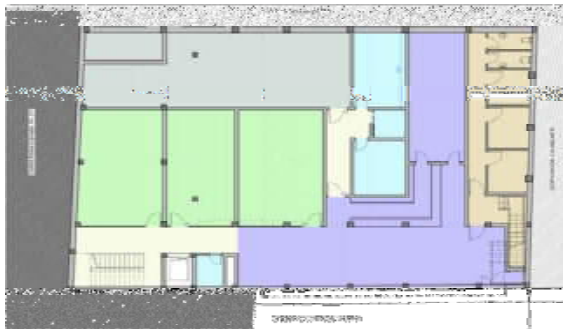
A continuación se recoge una distribución orientativa de los recintos por plantas que tendrá el teatro. Se consideran diferentes usos que incluyen los recintos propios del teatro (zona de butacas, escenario y camerinos), usos complementarios (aulas polivalentes y cafetería), zona de apoyo (circulación, aseos y almacenes), zonas técnicas y zonas exteriores (terrazza en cubierta). En las plantas orientativas se han asignado diferentes colores a los usos para una mejor comprensión.

USOS ORIENTATIVOS

 CIRCULACIÓN	 AULAS	 APOYO Y ASEOS
 ZONA DE BUTACAS	 CAFETERÍA	 ZONA TÉCNICA
 ESCENARIO	 CAMERINOS	 ZONA EXTERIOR

Planta sótano (cota -4.05)

Esta planta se encuentra en su mayor parte bajo rasante, teniendo su acceso desde la calle Rosario Pérez Correa, en la esquina cercana la lidero trasero de la parcela. En este nivel se encontrará una cafetería con acceso directo desde la vía pública. El resto de usos incluye una zona de camerinos, aulas polivalentes, zonas técnicas y zonas de apoyo.

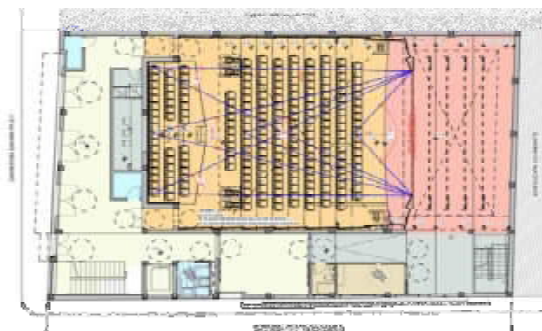




Calle Robayna nº 33 – 38004 – Santa Cruz de Tenerife, Tel. 922 29 14 03, email: jam@opas1.es

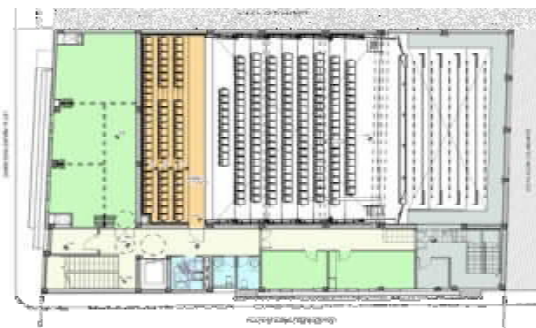
Planta Baja-Escenario, (cota 0,00 y cota -0,45 el escenario):

La planta baja se contará con una gran sala de forma cuadrangular destinada principalmente a la platea o patio de butacas y el escenario. El patio de butacas tiene una pendiente escalonada condicionada en todo momento a la curva de visibilidad óptima para que los espectadores consigan obtener una buena visión sobre el escenario. El resto de la planta albergará el vestíbulo principal, zonas de circulación, aseos, camerinos y zonas técnicas.



Planta Primera, (cota 3,95):

En este nivel, se ubica el anfiteatro o graderío, aulas polivalentes, zonas de circulación, aseos y zonas técnicas.



Planta Segunda, (cota 8,25):

En este nivel se encuentra una amplia sala polivalente vinculada a una gran terraza exterior para poder desarrollar actividades al aire libre en ella.





Calle Robayna nº 33 – 38004 – Santa Cruz de Tenerife, Tel. 922 29 14 03, email: jam@opas1.es

Planta de Cubierta (no transitable), (cota 12,15 cubierta de planta general y 13,10 caja de escenario)

Los niveles de cubiertas no son transitables y se destina únicamente como cubierta técnica en la que se colocarán los diferentes equipos técnicos.

Alturas y condicionantes técnicas del patio de butacas y escenario

La altura de la edificación está muy condicionada por el uso concreto del equipamiento. Al tratarse de un teatro los condicionantes de visuales y acústicos que afectan al patio de butacas y caja escénica juegan en papel importante. Por un lado la parcela presenta dos niveles fijos correspondientes a los accesos desde las vías. El acceso principal desde la carretera España fija el nivel de acceso. Para el presente estudio se fija en nivel de acceso en el punto central de la fachada de la Carretera España y se fija su nivel como cota 0,00. El acceso desde la calle Rosario Pérez Correa también es fijo y se encuentra en la cota -4.05.

El nivel de los forjados de la planta primera está condicionado por el estudio visual del patio de butacas. El estudio de ángulos visuales se recoge en los planos adjuntos y un detalle reducido debajo de estas líneas. Con la finalidad de prestar una buena línea de visión a todos los espectadores el patio de butacas debe estar escalonado, por lo que se generaran butacas por debajo y por encima del nivel de acceso. La última fila de butacas esta sobre elevada 1.00m y por lo que el falso techo sobre esta butaca debe tener al menos 2.20m libre. Con estos condicionantes el nivel de piso terminado de la planta primera deberá estar sobre la cota 3.95.

El nivel del forjado de planta segunda a su vez está condicionado los espectadores del anfiteatro. Dichas butacas requieren pendientes mayores para asegurar una buena línea de visión. Por otro lado el falso techo debe tener los ángulos necesarios para garantizar la buena recepción acústica de las últimas filas. Sumado a estas limitaciones se añade que dicha planta debe tener al menos una altura libre de 2.40. Tomando estas consideraciones se establece el nivel de forjado superior que en este caso estará en la cota 8.25.

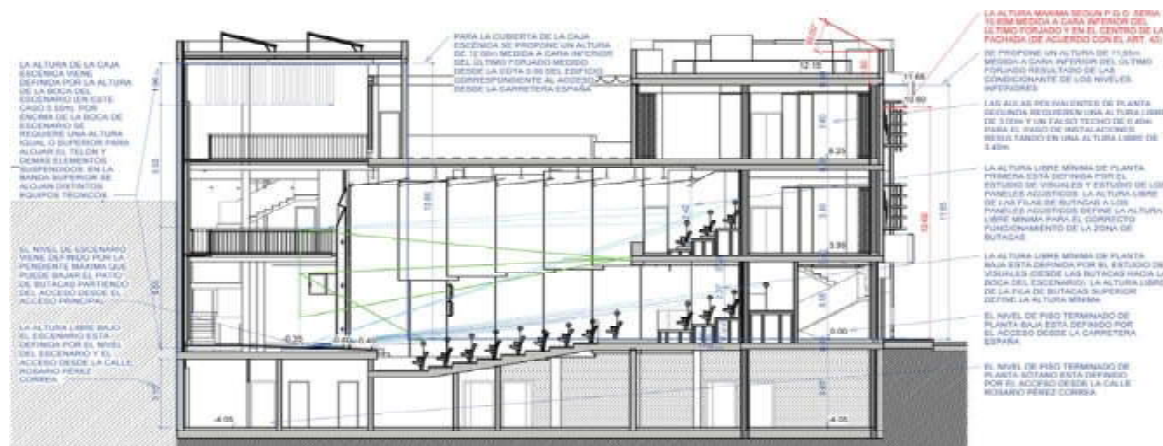
El forjado sobre la planta segunda sería el último nivel de edificio. Dado que los niveles inferiores están fijados por los condicionantes descritos antes, resultando el pavimento en el nivel 8.25, y la altura reguladora máxima es de 10.60m a medida a cara inferior del último forjado, esto resultaría en una altura libre de 2.35m, muy inferior a la altura libre mínima obligatoria por normativa. Por esta razón se considera recomendable subir el nivel del último forjado por encima de la altura establecida. Este nivel alberga un gran salón divisible en aulas polivalentes. Para este uso se considera que la altura aconsejable sería de 3.00m libre y un falso techo con una cámara de aire de al menos 40cm por el que pasaran la mayor parte de las instalaciones de edificio. Se consideró una alternativa en la que dicha cámara de aire se reducía al mínimo colocando todas las instalaciones sobre la cubierta y haciendo perforaciones en el forjado para bajar las distintas tomas de aire acondicionado, iluminación y demás elementos técnicos, sin embargo dicha opción generaría problemas de impermeabilización y afectaría las prestaciones térmicas y acústicas de la envolvente, por lo que se ha descartado.

La caja escénica también presenta importantes limitaciones técnicas. El nivel del suelo del escenario está condicionado por las líneas visuales de los espectadores que irán descendiendo hacia el escenario. Sin embargo este nivel no puede bajar demasiado al estar condicionado por las contrahuellas máximas de los peldaños del patio de butacas y a su vez por la altura libre del nivel inferior, que está definido por su acceso desde la calle Rosario Pérez Correa. De esta forma el suelo del escenario llevará una pendiente que va de la cota -0.45 a -0.25 garantizando una buena percepción visual desde las butacas y una altura libre del nivel inferior de 3.15m.

Sobre el nivel del escenario los equipos técnicos condicionan las alturas libre. La altura del patio de butacas determina la altura de la boca del escenario. Para los condicionantes anteriores, la altura de la boca de escenario, y por tanto el telón, se puede llevar a 5,55m. Dado que el telón se debe levantar en igual medida sobre el escenario se requiere al menos 5,55m por encima y luego una banda de 1.90 o 2.00m por encima, para el resto de equipos técnicos. Con estas condicionantes, la cara inferior del forjado de la caja escénica deberá estar a cota 12.60 en referencia al nivel 0,00 en el acceso desde la vía principal.



Calle Robayna nº 33 – 38004 – Santa Cruz de Tenerife, Tel. 922 29 14 03, email: jam@opas.es



El estudio de detalle fija las alturas para los distintos volúmenes del teatro en función de los condicionantes escritos anteriormente. Todos los niveles están referidos a la cota de suelo en el punto medio de la fachada hacia la Carretera España y fijada en 0,00. La altura para cada volumen se medirá a cara inferior del último forjado. El cuerpo principal, con fachada hacia la Carretera España tendrá una altura de 11,65m. El volumen correspondiente a la cubierta de planta primera, que hace fachada a la calle Rosario Pérez Correa, tendrá su forjado a cota 7,75m. Por último la cubierta de la caja escénica tendrá una altura de 12,60m.

1.5 SUPERFICIES COMPUTABLES A EFECTOS URBANÍSTICOS

Si bien el presente estudio de detalle de limita a modificar la medición de alturas y no modifica los parámetros de edificabilidad, en los siguientes cuadros se recoge la edificabilidad resultante de la volumetría propuesta, con el fin de comprobar que no hay aumento de aprovechamiento.

Los siguientes cuadros recogen las superficies computables y no computables de las distribuciones orientativas propuestas.

ED.1 SUP. NO COMPUTABLE POR PLANTA	
PLANTA	CONSTR. m²
00 PLANTA SÓTANO	311.00 m²
TOTAL	311.00 m²

ED.2 SUP. COMPUTABLE POR PLANTA	
PLANTA	CONSTR. m²
00 PLANTA SÓTANO	219.60 m²
01 PLANTA BAJA	529.95 m²
02 PLANTA PRIMERA	295.43 m²
03 PLANTA SEGUNDA	248.56 m²
TOTAL	1.293.53 m²



Calle Robayna nº 33 – 38004 – Santa Cruz de Tenerife, Tel. 922 29 14 03, email: jam@opasl.es

El siguiente cuadro comparativo recoge la edificabilidad máxima permitida con el P.G.O. vigente y la edificabilidad resultante de aplicar los criterios volumétricos del estudio de detalle. Dado que la tipología Edificación Cerrada no tiene un coeficiente de edificabilidad fijado, pero la parcela tiene una ocupación del 100% y se permiten 3 plantas de altura, se ha asumido un coeficiente de edificabilidad de 3m²c/m²s

PARÁMETROS URBANÍSTICOS - EDIFICABILIDAD			
CONCEPTO	NORMATIVA P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE	DIFERENCIA
SUPERFICIE DE PARCELA	530,60 m ²	530,60 m ²	0,00 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA*	3,00 m ² /m ²	2,44 m ² /m ²	-0,562 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESULTANTE	1.591,80 m ²	1.293,53 m ²	-298,27 m ²

Como se puede ver con la volumetría propuesta no se aumenta edificabilidad ni aprovechamiento en la parcela.

1.6 NORMATIVA – PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA

El presente estudio de detalle solo modifica los criterios de medición de altura de la parcela, no afectando criterios de edificabilidad o aprovechamiento.

A continuación se describen las alturas propuestas. Todas las cotas de altura están referidas a la cota de suelo en el punto medio de la fachada hacia la Carretera España y fijada en 0,00. La altura para cada volumen se medirá a cara inferior del último forjado.

Las alturas propuestas para cada volumen del edificio son las siguientes:

REGULACIÓN DE ALTURAS PROPUESTO	
CUERPO O VOLUMEN	ALTURA (m)
CUERPO PRINCIPAL (FACHADA A LA CARRETERA ESPAÑA)	11,65
CUERPO LATERAL (FACHADA A LA CALLE ROSARIO PÉREZ CORREA)	7,75
CAJA ESCÉNICA	12,60

1.7 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El estudio de detalle tiene como objetivo regular la volumetría de la parcela del cine teatro municipal. La parcela se encuentra ubicada dentro de un centro urbano consolidado. Las alturas de los volúmenes propuestos si bien son más altos que las alturas previstas por la normativa no son particularmente superiores. Los volúmenes con fachada directa a la vía pública tienen una altura ligeramente superior a la normativa, siendo este aumento de 1.05m hacia la carretera España y 0.63m hacia la calle Rosario Pérez Correa. El mayor aumento de altura se produce en la caja escénica que por motivos puramente técnicos requiere una altura muy superior a lo establecido por la normativa para toda la manzana, que es edificación cerrada de 3 plantas. El volumen de la caja escénica se encuentra ubicado en la esquina opuesta las fachadas de la parcela. Con respecto a la calle Rosario Pérez Correa, que es la más cercana, el volumen se encuentra retranqueado 3,00m para reducir su impacto desde la vía cercana.

El criterio empleado es retranquear los volúmenes de más altura, para reducir el impacto visual. Todos los volúmenes que sobresalgan a las edificaciones colindantes serán tratados como fachadas de la edificación, buscando generar una imagen cohesionada y de integración urbana. Se pretende que la nueva volumetría del futuro cine teatro se integre al conjunto arquitectónico y paisajístico y se funda de manera armoniosa en el entorno. Si bien es un elemento que destaca por su altura entendemos que esto ayuda a mejorar la imagen del entorno convirtiéndose en un elemento central del centro del municipio.



Calle Robayna nº 33 – 38004 – Santa Cruz de Tenerife, Tel. 922 29 14 03, email: jam@opasl.es

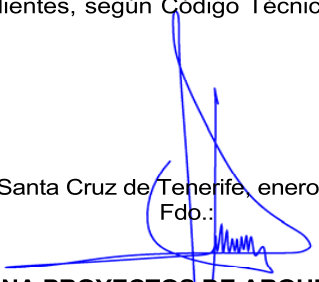
1.8 CUMPLIMIENTO DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL TERRITORIO Y ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

El presente documento se limita a la modificación de criterio de altura reguladora de la parcela. No se modifica el destino urbanístico del suelo, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico. No se modifican las alineaciones y rasantes de la parcela ni se propone la apertura de vías de uso público que no estuvieran previstas en el plan que desarrollen o completen. Tampoco se reducen las superficies destinadas a viales o espacios libres ni se aumenta la ocupación del suelo, la densidad poblacional o la intensidad de uso. No se establecen nuevas ordenanzas.

Se justifica la accesibilidad desde las dos vías que dan acceso a la parcela, desde la Carretera España y desde la calle Rosario Pérez Correa.

En referencia a la Eficiencia Energética de la edificación, en el proyecto de ejecución se tendrá que justificar los parámetros correspondientes, según Código Técnico de la Edificación y las normativas que le sean aplicación.

En Santa Cruz de Tenerife, enero de 2025
Fdo.:


OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA
ÁLVAREZ MUÑOZ, S.L.P.U.
D. Fco. Javier Álvarez Muñoz
Arquitecto, colegiado núm. 1481



Calle Robayna, 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opasl.es

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Calle Robayna nº 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es

2.1 INFORMACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN. DOSSIER FOTOGRÁFICO.

EXTERIOR





Calle Robayna nº 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es





Calle Robayna nº 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es





Calle Robayna nº 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es

INTERIOR



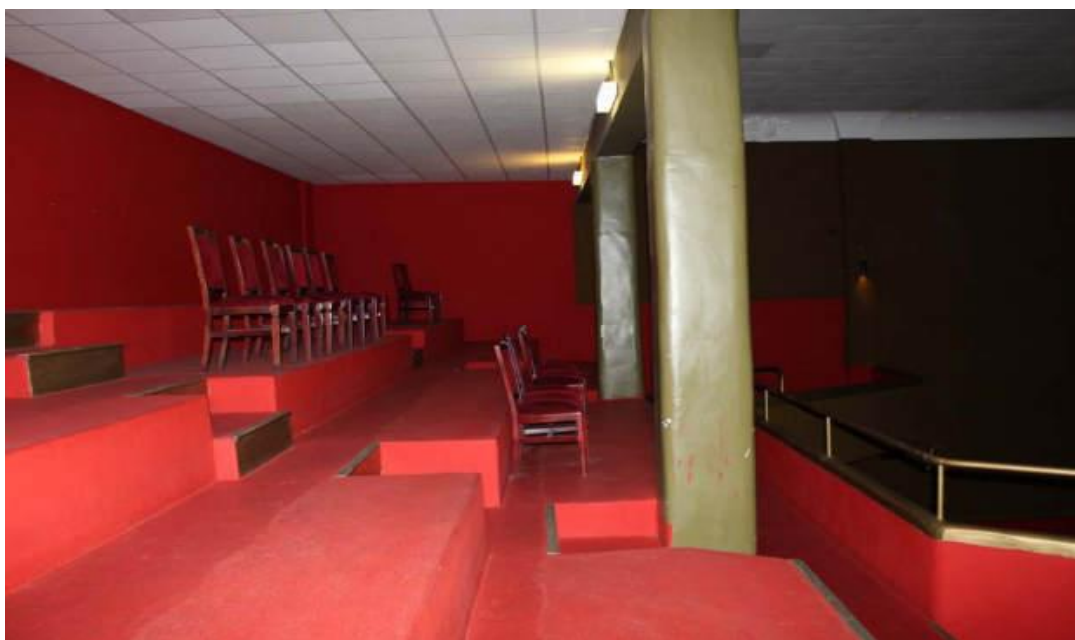


Calle Robayna nº 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es





Calle Robayna nº 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es





Calle Robayna nº 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es





Calle Robayna nº 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es





Calle Robayna nº 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es



En Santa Cruz de Tenerife, enero de 2025
Fdo.:

OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA
ÁLVAREZ MUÑOZ, S.L.P.U.
D. Fco. Javier Álvarez Muñoz
Arquitecto, colegiado núm. 1481



Calle Robayna , 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es

VALORACIÓN SOBRE EL IMPACTO DE GÉNERO



Calle Robayna, 33. 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es

2.2 Valoración sobre el impacto de género

El estudio de detalle deberá evaluar el impacto por razón de género en un documento en el que se analice y valore las normas que permitan la eliminación de desigualdades. Para esto se adecuará a lo señalado por la “Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno”, en su artículo 26.3f así como a “Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres” en sus artículos 15 y 21.

El estudio de detalle tiene por objeto definir las condiciones de volumetría de la parcela de equipamiento destinada al cine-teatro municipal. Se mantendrán los usos de suelo previstos por la normativa. Ninguno de estos objetivos tiene un efecto distinto del planeamiento vigente que pueda afectar la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Por otro lado, el funcionamiento del futuro Cine-Teatro Municipal, que no es objeto del presente documento, deberá evaluar el impacto por razón de género, considerando que, las actividades a desarrollar en el centro deberán tener entre sus objetivos el generar igualdad de oportunidades y de trato para mujeres y hombre.

Se deberá estudiar la situación de partida de las personas que participen en el cine teatro, poniendo especial atención en los roles y relaciones que habitualmente se asignan a mujeres y hombres al desarrollar artes escénicas.

Una vez planteadas las acciones que promuevan la igualdad de género en el cine teatro se deberán prever los resultados, prestando especial atención a los resultados directos que se pueden obtener, en cómo estas acciones incidirán en los roles y estereotipos por género y en como contribuirían estas normas a desarrollar los objetivos de igualdad de oportunidades.

En función de los resultados previstos se valorarán los efectos de las normas, evaluando si los resultados son positivos o negativos. Con estos resultados se deberán plantear propuestas de mejora para garantizar o mejorar los resultados de impacto por género.

Por todo lo analizado anteriormente se considera que el presente Estudio de Detalle de parcela para Cine-Teatro Municipal, no produce impacto de género y se considera positiva en la contribución a reducir las desigualdades por razón de sexo y, a la consecución de objetivos de igualdad de oportunidad y trato entre hombres y mujeres.

En Santa Cruz de Tenerife, enero de 2025

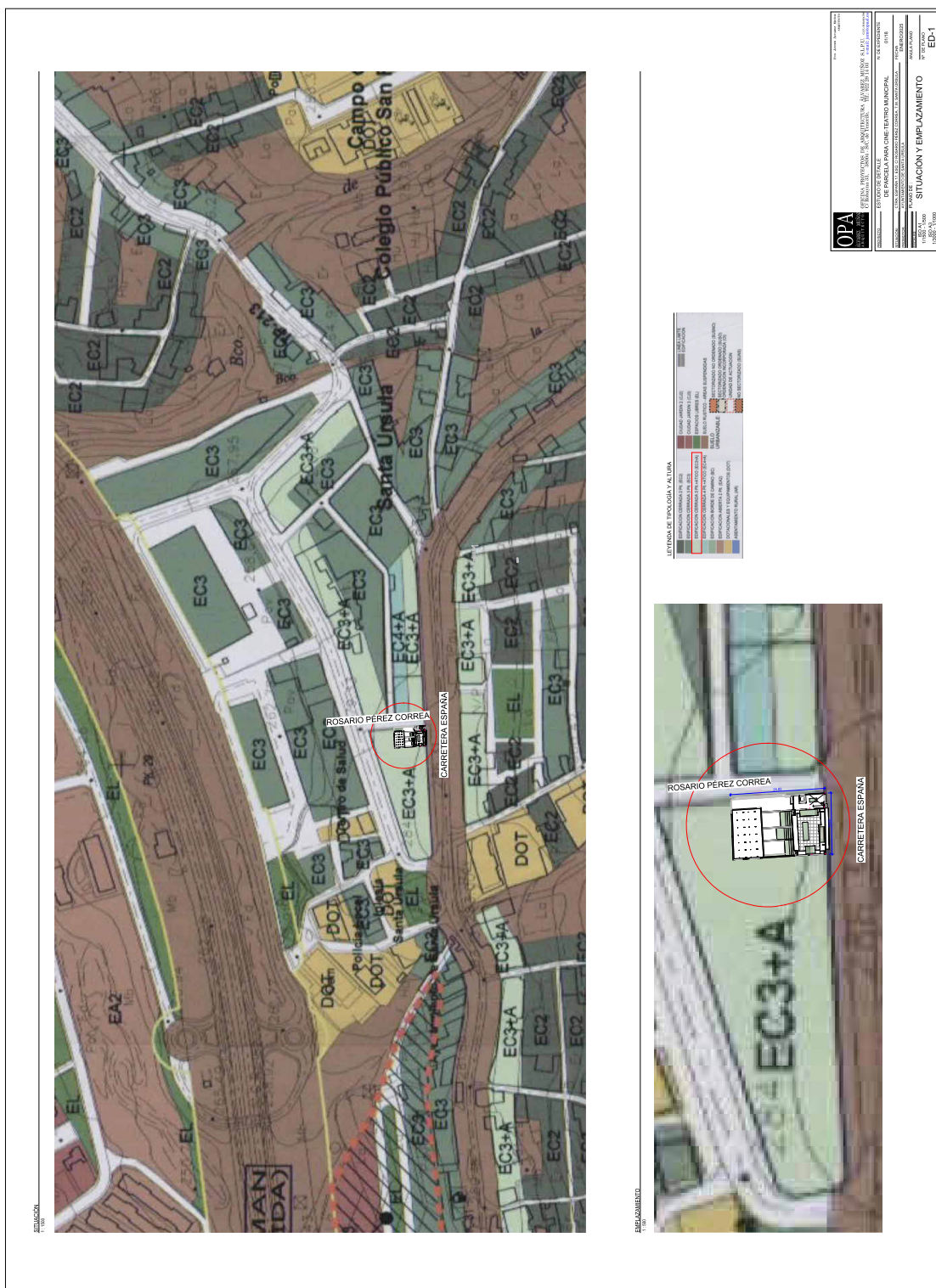
Fdo.:

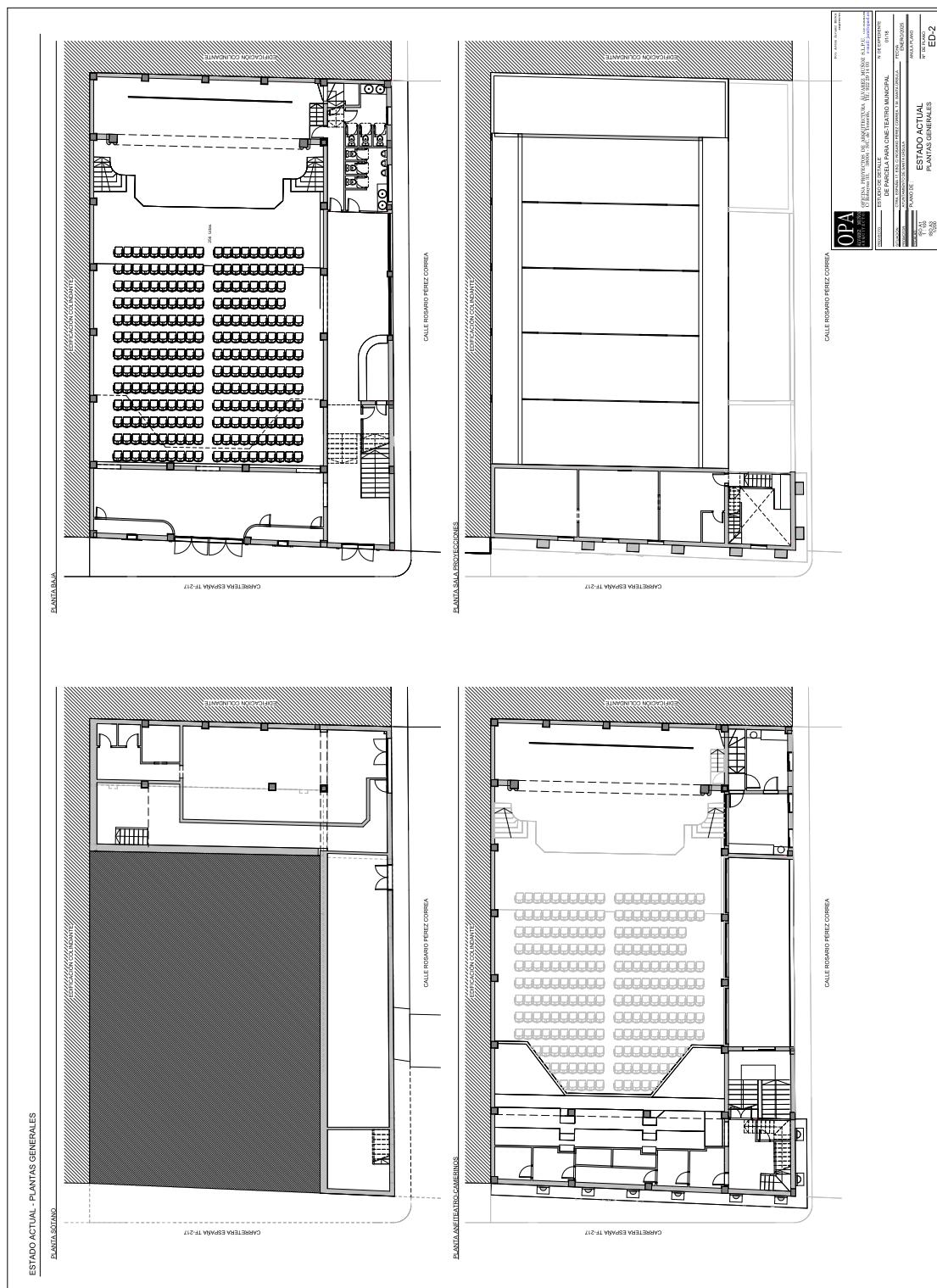
**OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA
ÁLVAREZ MUÑOZ, S.L.P.U.**
D. Fco. Javier Álvarez Muñoz
Arquitecto, colegiado núm. 1481

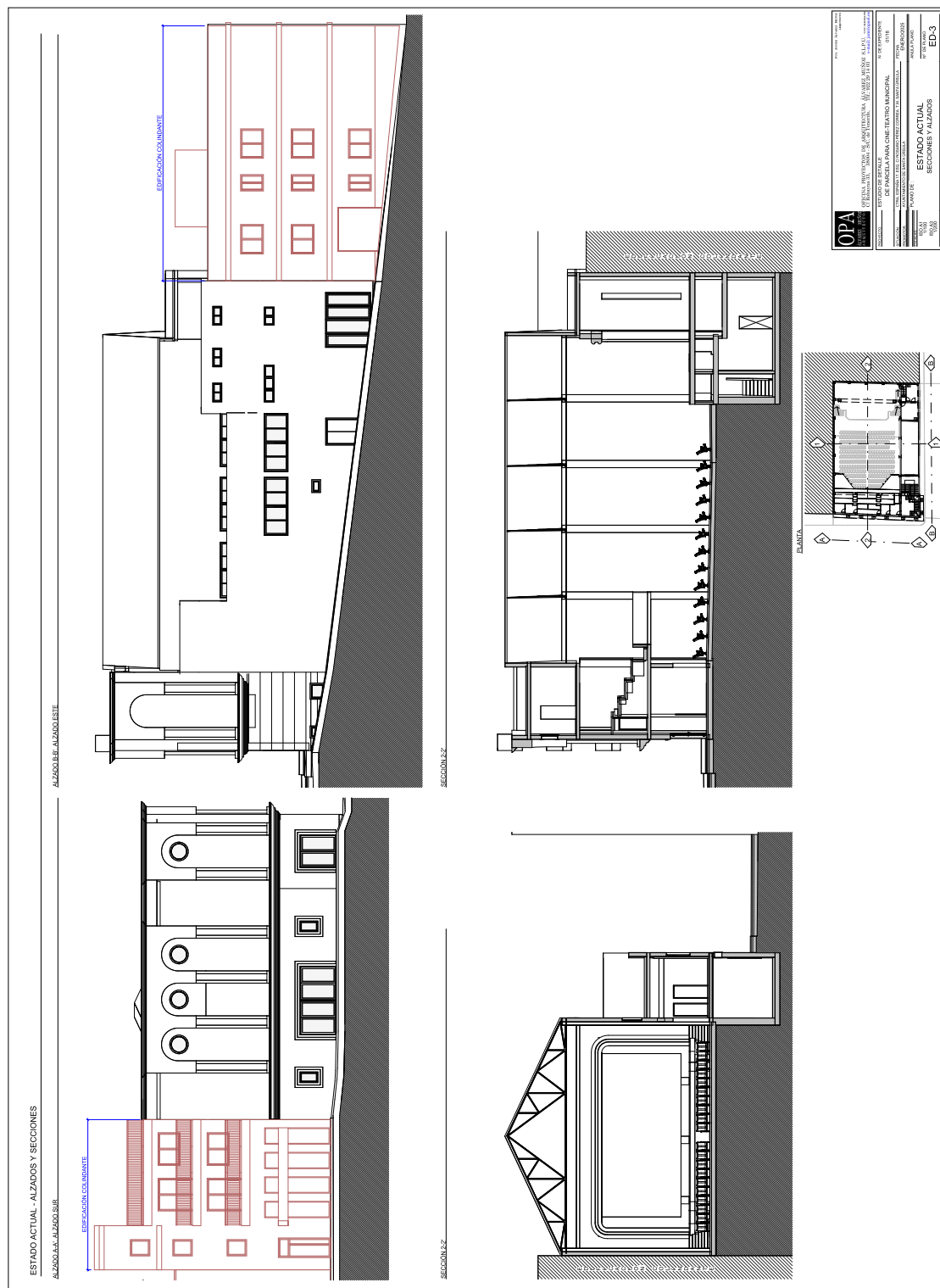


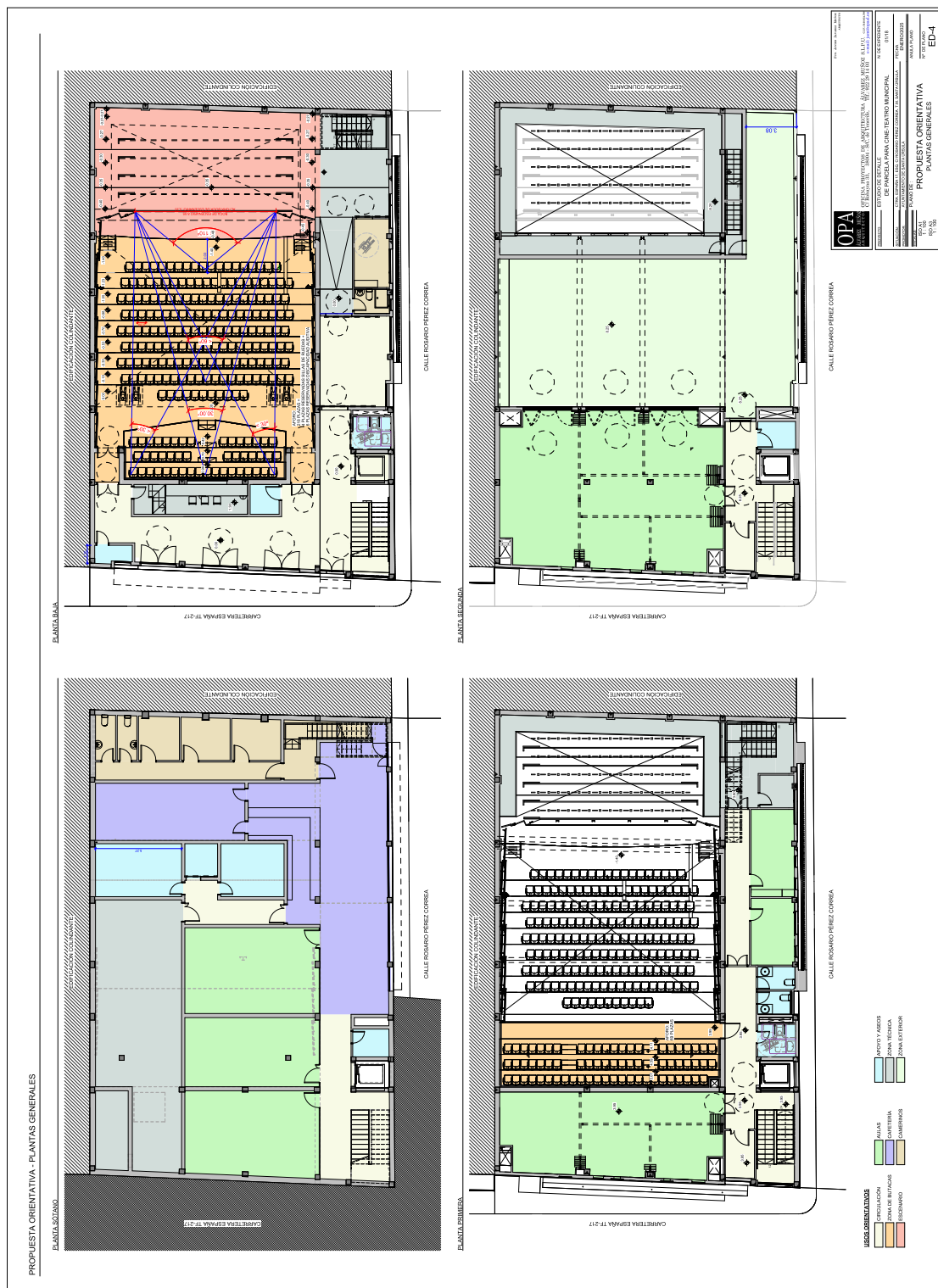
Calle Robayna, 33 - 38004 - S/C. de Tenerife, Tlf.: 922 29 14 03 e-mail: jam@opas.es

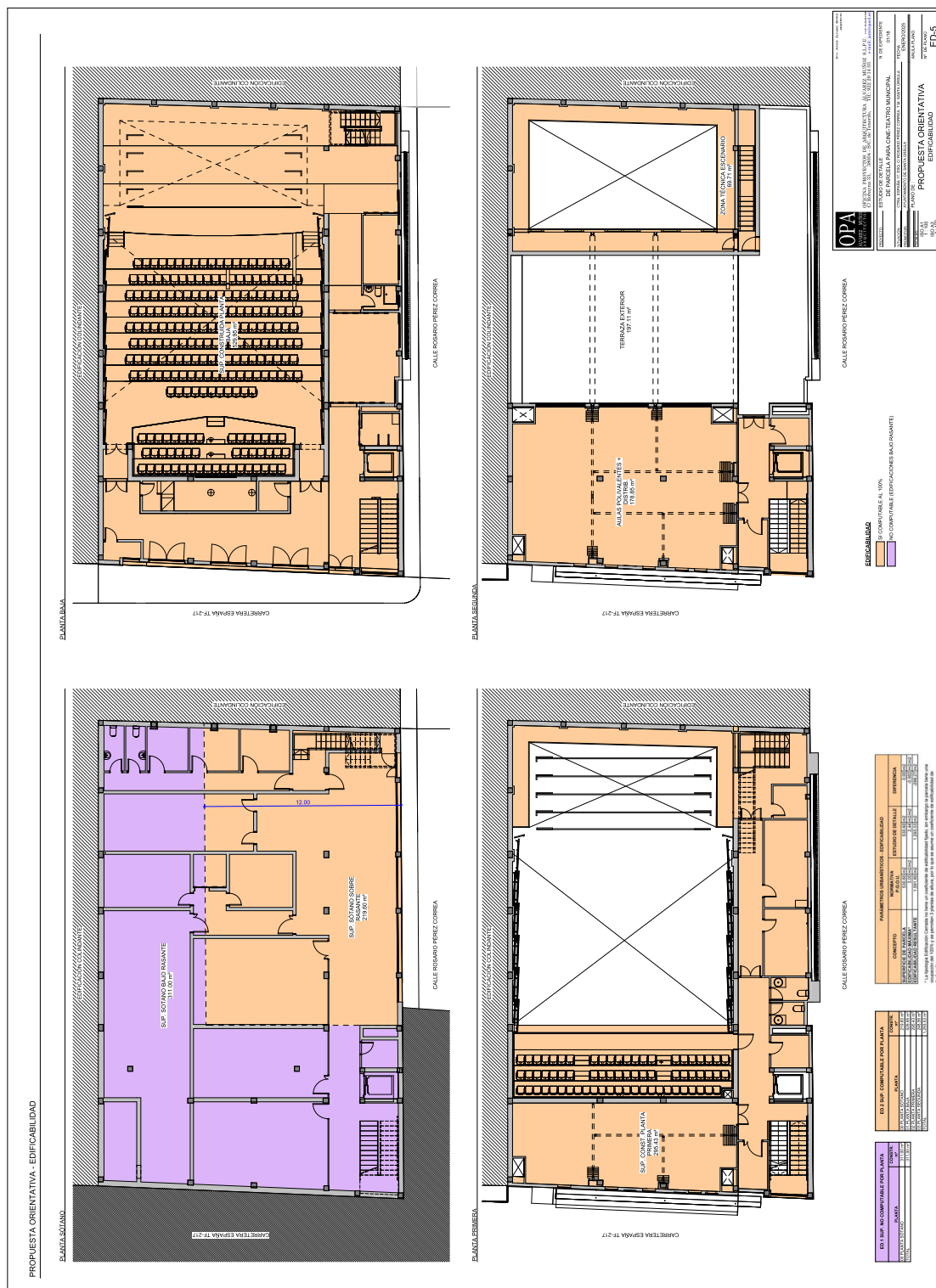
PLANOS









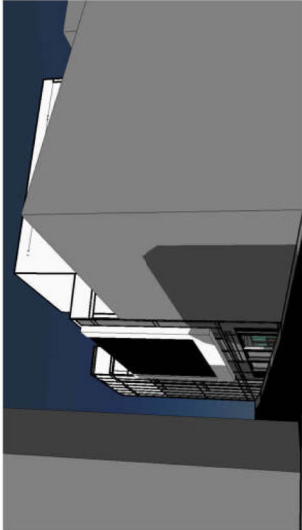


PROPUESTA ORIENTATIVA - VOLUMETRÍA

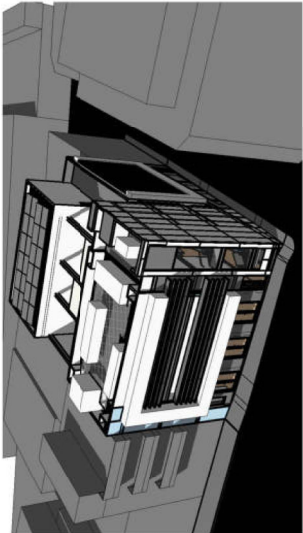
VISTA DESDE LA CARRETERA ESPAÑA



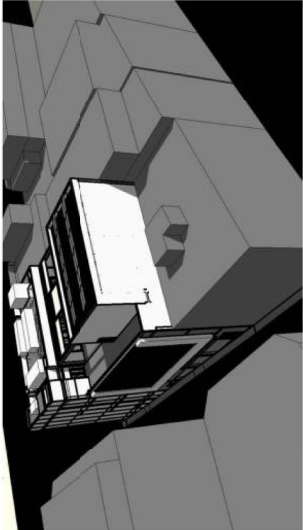
VISTA DESDE LA CALLE ROSARIO PÉREZ CORREA



VISTA ÁREA FRONTAL



VISTA ÁREA POSTERIOR



OPA

ÁLVAREZ MUÑOZ
ARQUITECTOS

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA PARA CINE-TEATRO MUNICIPAL
SITUACIÓN: CTRA. ESPAÑA 17, ESQ. C/ ROSARIO PÉREZ CORREA, T.M. SANTA ÚRSULA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SANTA ÚRSULA
FECHA: ENERO/2025
ESCALAS: PLANO DE: ANULA PLANO
ISO A1 N° DE PLANO
ISO A3 ED-7

PROY. JAVIER ÁLVAREZ MUÑOZ
ARQUITECTO
OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA ÁLVAREZ MUÑOZ S.L.P.U. c.leo@amunoz.es
C/ Rabayna 33, 38004 - S.C. de Tenerife, TEL: 922 29 14 03 e-mail: jmunoz@ops.es
AUTORIZACIÓN PROYECTO: 13 JUN 2025 (HORA 14:30) PROYECTO: 13 JUN 2025 (HORA 14:30)