

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

Se redacta el presente documento, con objeto de dar cumplimiento y cauce legal a las conversaciones mantenidas con la Oficina Municipal, en relación con las posibilidades de edificación referidas al solar situado entre las calles El Drago, Huertas y La Cajita Blanca, en el casco urbano de Santa Cruz de La Palma.

El procedimiento se inicia a partir de una toma de contacto con el arquitecto municipal, el cual pone de manifiesto la conveniencia de preservar en la medida de lo posible tanto el muro como la portada de la finca primitiva. Por otro lado, en repetidas visitas a la finca, tanto con técnicos municipales como del cabildo, se constata el excesivo volumen de edificación resultante de las Ordenanzas Municipales vigentes: tres plantas en la parte inferior del solar dando frente a la calle El Drago, y Huertas, y dos plantas frente a la zona verde triangular prevista por el Plan General y a la calle Cajita Blanca.

La propuesta presentada consiste, por tanto, en intentar dar cumplimiento a las dos premisas apuntadas en párrafos anteriores:

Mantenimiento del muro y portada existente de la finca.

Adecuación de la volumétrica resultante a las condiciones paisajísticas del entorno: edificaciones existentes, anchura del viario circundante, visuales a preservar, etc.

El resultado de todo ello se concreta en una rectificación de la alineación de la calle Huertas, adosando en una primera tramola futura edificación al muro existente, para separarse del mismo en un segundo tramo, donde se encuentra la portada de la finca, de tal manera que se pueda conformar un eje peatonal que arranque desde la portada y finalice en la calle Cajita Blanca. Esta propuesta no supone disminución de la superficie destinada a viales y espacios libres tal como se menciona en el apartado 2.d del artículo 38 de la Ley de Ordenación del Territorio y cumple con la primera condición expuesta.

En cuanto a la segunda limitación se concreta en la disminución en una planta de altura de la edificación con frente a la calle El Drago y Huertas, así como en el frente del edificio lindante con la calle Cajita Blanca, quedando finalmente en dos plantas de altura en las calles El Drago Y Huertas y con una planta hacia la calle Cajita Blanca.

Finalmente y con objeto de reducir el impacto visual con las edificaciones existente, se propone el retranqueo de la edificación tres metros de las medianeras correspondientes a la calle San Sebastián en el tramo especificado en los planos que se acompañan, de tal forma que se presenten fachadas hacia la mencionada vía de San Sebastián y propiciando así la integración con el entorno.

La concreción de esta operación se realiza a través del instrumento de planeamiento urbanístico denominado Estudio de Detalle, Figura de planeamiento que encaja perfectamente con lo que se pretende: reajustar las alienaciones y los volúmenes, tal y como se especifica en el apartado



1.a y b del artículo 38, cumpliéndose a juicio del que suscribe el resto de los condicionantes relacionados en los apartados 2 y 3 del susodicho artículo y siendo por tanto correcta y adecuada a la aplicación a este documento del instrumento de planeamiento urbanístico denominado Estudio de Detalle.

Santa Cruz de Tenerife, a 3 de Julio de 2000

EL ARQUITECTO

IGNACIO DE OLANO Y LORENZO-CACERES

