

estudio detalle parcela A-1.9/A-1.10 en la pieza 09009 del PMM COSTA ADEJE

ESTUDIO DE ARQUITECTURA ANTONINO JORGE MEJIAS
C/ Santo Domingo nº 16, T.M. DE LA LAGUNA

TLF. 655-893342
EMAIL: arquitectoantoninojorge@yahoo.es

MEMORIAS

ESTUDIO DETALLE PARCELA A-1.9/A-1.10 EN LA PIEZA 09009 DEL PMM – COSTA ADEJE
Calle Francia Vía Cornisa, Plan Parcial Sector 1
TERMINO MUNICIPAL DE ADEJE

**D1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO**

Objeto del trabajo: ESTUDIO DETALLE PARCELA A-1.09/A-1.10

Emplazamiento: AVENIDA FRANCIA

Localidad: ADEJE

C.P.: 38660

Arquitecto/a: ANTONINO JORGE MEJIAS

Nº Col.: 2750

Tfno: 655-893342

Nº Col.:

Tfno:

Nº Col.:

Tfno:

Sociedad:

Nº Col.:

Tfno:

Promotor: ANTONINO JORGE BILBAO, S.L.

N.I.F./C.I.F.: B38390522

Domicilio: AVENIDA UNIVERSIDAD, Nº 2

Tfno: 922255854

Localidad: LA LAGUNA

C.P.: 38201

Representante: ANTONINO JORGE BILBAO

N.I.F.: 42924320H

Existen antecedentes colegiales

 No Sí:

Fase del trabajo: OTROS

D2. DATOS ESTADÍSTICOS DEL PROYECTO

Tipo de obra: OTROS TRABAJOS DE EDIFICACIÓN

Tipo de edificación: Edificación Cerrada Edif. Aislada Edif. en Hilera

Uso predominante: RESIDENCIAL

Regimen de uso: Privado Público V.P.O. Privada V.P.O. Pública**Cuadro de superficies**

Uso	viviendas	oficinas	comerciales	plazas garaje	otros
Unidades					
M ² Útiles					
M ² Construidos					

Superficie Total Útil	0,00 m²
Superficie Total Construida	0,00 m²

Presupuesto E.M.	€
-------------------------	----------

ObservacionesLA SUPERFICIE DE LA PARCELA ES DE 3.800,00m².



D3. MEMORIA URBANÍSTICA

Vigente

En fase de

3.1. planeamiento de aplicación

- | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------|
| Plan Insular | <input type="checkbox"/> | |
| Plan General | <input checked="" type="checkbox"/> | ADEJE |
| Normas Subsidiarias Municipales | <input type="checkbox"/> | |
| Plan Especial | <input type="checkbox"/> | |
| Plan Parcial | <input type="checkbox"/> | |
| Programa de Act. Urbanística | <input type="checkbox"/> | |
| Estudio de detalle | <input type="checkbox"/> | |

3.2. clasificación del suelo

Urbano

PIEZA 09009

3.3. normativa básica y sectoriales de aplicación

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Espacios Naturales | <input type="checkbox"/> |
| Patrimonio Histórico Artístico | <input type="checkbox"/> |
| Yacimientos Arqueológicos | <input type="checkbox"/> |
| Costas | <input type="checkbox"/> |
| Impacto Ambiental | <input type="checkbox"/> |
| Aguas | <input type="checkbox"/> |
| Carreteras | <input type="checkbox"/> |
| Otras | <input type="checkbox"/> |

observaciones:



3.4. adecuación a la normativa urbanística

parámetros urbanísticos	planeamiento				proyecto			
Uso	RESIDENCIAL				RESIDENCIAL			
Superficie de Parcela	500,00 m ²				3.800,00 m ²			
Ocupación	40 %	200 para parcela mínima		m ²	36,48 %	1.386,40 m ²		m ²
Coefficiente de Edificabilidad	0,44	220 para parcela mínima		m ³ /m ²	0,44	1.672,00 m ² /m ²		m ² /m ²
Volumen Computable	-				-			
Superficie Total Computable	-				-			
Altura de Edificación	7.00 m				<7.00 m			
Nº Máximo de Plantas	S/R	2 pl	B/R	0 pl	S/R	2 pl	B/R	0 pl
Retranqueos Vías/Linderos	5.00 m		.3.00 m		5.00 m		3.00 m	
Fondo Máximo	-				-			
Retranqueos de Áticos	-				-			

D4. PLAN DE SEGUIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

	Autor/a	Director/a
Arquitecto/a: ANTONINO JORGE MEJIAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Arquitecto/a:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arquitecto/a:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arquitecto/a:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arquitecto/a:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aparejador/a:		
Aparejador/a:		
Aparejador/a:		

Nº de visitas previstas: 0

D5. DECLARACIÓN JURADA

D.	ANTONINO JORGE MEJIAS	Col. Nº 2750	con D.N.I. nº 54043228-J
D.		Col. Nº	con D.N.I. nº
D.		Col. Nº	con D.N.I. nº

Arquitecto/a/s, colegiado/a/s en el Colegio de Arquitectos de Canarias declaran:

No estar afectado/a/s por ninguna causa de incompatibilidad legal o deontológico que le/s impida/n asumir el trabajo encomendado.

En La Laguna, a 7 de agosto de 2.017

El Arquitecto



Este documento es un cuerpo único que consta de tres hojas con cinco apartados designados como: D1, D2, D3, D4 y D5

INDICE

1. Objeto.
2. Situación.
3. Promotor.
4. Projectista.
5. Antecedentes.
6. Régimen jurídico.
7. Justificación de la conveniencia de su formulación y su finalidad.
 - 7.1 Justificación.
 - 7.2 Condiciones urbanísticas del PMM, Área Urbana 09. Campo de Golf Las Américas.
 - 7.3 Condiciones urbanísticas del PGOU. Condiciones Particulares del Sector SO-15. Campo de Golf Las Américas.
8. Descripción de la propuesta de Ordenación y su adecuación a las determinaciones del instrumento de ordenación que desarrolla.
9. Estudio comparativo de aprovechamientos, entre las determinaciones del Plan que se desarrolla y la propuesta del Estudio de Detalle.
10. Descripción de Espacios Comunes.
11. Fotografías de la parcela.
12. Planos:
 00. Situación y emplazamiento.
 01. Topográfico parcela objeto Estudio de Detalle.
 02. Perfiles longitudinales de la parcela.
 03. Parcela Ordenación Vigente.
 04. Distribución de Fincas y Subparcelas.
 05. Fincas resultantes ordenación propuesta.
 06. Volúmenes ordenados y secciones.

MEMORIA DE ESTUDIO DETALLE

1. OBJETO.

Trata el presente expediente de la realización del **Proyecto de Estudio de Detalle de la Parcela A-1.9/A-1.10**, correspondiente **Área Urbana 09: Campo de Golf las Américas con el número de pieza 09009** del PMM "Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje", en el **Sector SO15, Campo de Golf Las Américas**, del Plan General de Ordenación de Adeje, Adaptación de las Normas Subsidiarias de Adeje a la DT 2ª del DL 2000, Texto Refundido.

2. SITUACIÓN.

La parcela A-1.9/A-1.10, se encuentra situada en el C/ Francia, Vía Cornisa, P. P. sector 1, en el Término Municipal de Adeje (38.660), provincia de Santa Cruz de Tenerife.

3. PROMOTOR:

El presente proyecto de Estudio de Detalle de Parcela, está promovida por D. Antonino Jorge Bilbao con D.N.I. Nº 42.924.320-H, en representación de la empresa **Antonino Jorge Bilbao, S.L.**, con CIF nº B-38380522, y domicilio en la Avenida Universidad, nº 2, en el Término Municipal de La Laguna (38.201)

4. PROYECTISTA:

El autor del proyecto es el arquitecto Antonino Jorge Mejías, **colegiado nº 2.750 del C.O.A.C.**, con domicilio profesional en C/ Santo Domingo, nº 16, en el Término Municipal de San Cristobal de La Laguna (38201), provincia de Santa Cruz de Tenerife.

5. ANTECEDENTES.

Se definen el presente Estudios de Detalle como un instrumento que complementa las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones y rasantes u ordenación de volúmenes y, en caso de que así esté previsto en la legislación autonómica, localización o creación de suelo dotacional y determinación de condiciones estéticas o morfológicas edificatorias y otras determinaciones de ordenación detallada.

Según se dispone en la normativa precedente estatal sobre suelo y ordenación urbana, y ahora en la legislación urbanística autonómica, los Estudios de Detalle vienen siendo calificados jurídicamente como instrumentos de planeamiento, como ha precisado la jurisprudencia tradicionalmente. Y en tanto que participan de tal carácter, son planes urbanísticos, y por tanto, disposiciones de carácter general, esto es, normas de carácter reglamentario y no meros actos administrativos, aunque

ocupen el último lugar en el planeamiento, de conformidad con el principio de jerarquía normativa.

En atención al principio de jerarquía normativa, el Estudio de Detalle ha sido definido como el escalón más bajo en el planeamiento, que se encuentra a medio camino entre el diseño urbanístico y el diseño edificatorio. No afecta a aspectos sustanciales de planificación urbanística, tales como la clasificación ni calificación. No puede transformar urbanísticamente suelo (reclasificar), y tradicionalmente se ha mantenido, con arreglo a la legislación estatal y la jurisprudencia que tampoco puede cambiar la calificación de un espacio o terreno (aunque sí puede jugar un papel importante en la localización y creación de suelo dotacional, como ocurre en el Derecho urbanístico de alguna Comunidad Autónoma). Aborda cuestiones directamente relacionadas con el diseño constructivo de una edificación sobre un solar (terreno apto para la edificación).

Pese al carácter limitativo de su objeto y las restricciones operadas por la jurisprudencia para evitar disfuncionalidades o suplantar determinaciones que debieran corresponder a otras figuras de planeamiento jerárquicamente superiores, el Estudio de Detalle puede tener una cierta utilidad práctica en la utilización de los diferentes tipos de ordenación y en el desarrollo de unidades de ejecución sencillas, adoptando en estos casos, determinaciones muy concretas respecto a las tipologías edificatorias propuestas, como ha señalado la doctrina.

6. REGIMEN JURÍDICO.

En tanto que nos encontramos dentro de la actividad urbanística de planeamiento, de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional expresada en su conocida sentencia 61/1997, de 20 de marzo, la competencia en esta materia es exclusiva de las Comunidades Autónomas (artículo 148.1.3 de la Constitución), por lo que el sistema de fuentes aplicable para la presente figura de planeamiento es la siguiente:

a) Legislación urbanística de la Comunidad Autónoma.

- 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.

Según el 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, artículo 38. Estudio de Detalle:

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) Los volúmenes.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f) Establecer nuevas ordenanzas.

3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

7. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE SU FORMULACION Y SU FINALIDAD.

7.1 JUSTIFICACION.

La justificación de la redacción del presente Estudio de Detalle, se plantea desde la obligatoriedad que prevé el PMM "Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje", en el Sector SO-15 según PGOU de Adeje, definido por el PMM **Área Urbana 09: Campo de Golf las Américas con el número de pieza 09009.**

La parcela objeto del estudio de Detalle, ubicada según el PMM en Área Urbana 09: Campo de Golf las Américas con el número de pieza 09009, tiene de obligado cumplimiento el **Artículo 49:** Condiciones Particulares para los usos del grupo 81-Vivienda Unifamiliar agrupada, en el que define lo siguiente:

"ARTÍCULO 49: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 81-VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA:

1. Por sus propias características, las determinaciones de ordenación pormenorizada en las piezas en las que se permite el uso 712- Vivienda unifamiliar agrupada son de aplicación sobre la totalidad de la parcela y no sobre cada una de las subparcelas individuales.

2. En consecuencia, previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución en una parcela dedicada a este uso deberá formularse y presentarse al Ayuntamiento un Estudio de Detalle con las siguientes finalidades:

a) Dividir la parcela urbanística en subparcelas y espacios comunes y posibilitar a partir de la misma los consiguientes efectos jurídicos.

b) Concretar sobre cada recinto individual diferenciado (sea subparcela o espacio común) las determinaciones establecidas para la pieza que operan sobre la parcela urbanística.

c) *Precisar las intervenciones necesarias para la conformación de la ordenación detallada (por ejemplo, dotar de un mínimo de calidad de servicio a los espacios comunes).*

3. *En tanto no se apruebe el Estudio de Detalle no se podrá autorizar ningún acto de ejecución (salvo obras de conservación) en ninguna parcela predial que tenga asignado como uso característico el de vivienda unifamiliar agrupada. El Estudio de Detalle comprenderá la totalidad de la futura parcela urbanística con este uso pormenorizado, esté ya consolidada o se proyecte una nueva actuación, y contendrá, al menos, los siguientes extremos:*

a) *La delimitación en el plano de referencia de la parcela y, en su caso, en las plantas sótano, de las distintas subparcelas así como de los espacios comunes.*

b) *El número de subparcelas no podrá superar el resultado de dividir la superficie total de la parcela entre el valor normativo de la determinación superficie mínima de parcela establecido sobre la pieza correspondiente en la Tabla de determinaciones de las piezas (Anexo Normativo 1).*

c) *Cálculo justificado de la superficie edificable máxima resultante de aplicar las determinaciones de la pieza, determinada ya sea directa y/o indirectamente. Este total se distribuirá asignando a cada subparcela (sea de vivienda o no) y espacio común construido la correspondiente superficie máxima edificable.*

d) *La delimitación en cada subparcela o espacio común construido de las áreas de movimiento de la edificación, justificando que cada una de ellas cumple las condiciones de ocupación y disposición establecidas por el PMM sobre la pieza correspondiente.*

4. *Aprobado el Estudio de Detalle, sus determinaciones de ordenación complementarán el régimen jurídico-urbanístico de la parcela con los siguientes efectos:*

a) *Se podrán autorizar actos de ejecución sobre recintos individuales de la división espacial de la parcela, si bien se exigirá la ejecución previa o simultánea de las obras necesarias para la conformación de los espacios comunes. 52 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje.*

b) *Se considerará la parcela adscrita en su globalidad al uso de vivienda unifamiliar agrupada, adquiriendo el carácter de indivisible (parcela vinculante).*

c) *Se considerará determinación urbanística la división espacial que se haya establecido sobre la parcela, así como las condiciones señaladas, tanto de edificación como de usos, respecto a cada uno de los recintos delimitados.”*

7.2 CONDICIONES URBANISTICAS DEL PMM, AREA URBANA 09-CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS, PIEZA 09009.

7.2.1 TOMO III. ANEXO MEMORIA DE ORDENACION PMM.

AREA URBANA 09: CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS.

AREA URBANA 09 - CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS							
PIEZA	USO	USO BASICO	PARAMETROS PMM			SEPARACION VIARIO PRINCIPAL	CONDICIONES
			EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	OCUPACION %	ALTURA plantas		
9009	Residencial	Vivienda unifamiliar	0,44	40	2	5 m a vías rodadas y 3m a otras vías	3
						y siempre mayor de la mitad de la altura	

TOMO V ANEXO I. TABLA DE DETERMINACION DE LAS PIEZAS.

AREA URBANA 09: CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS

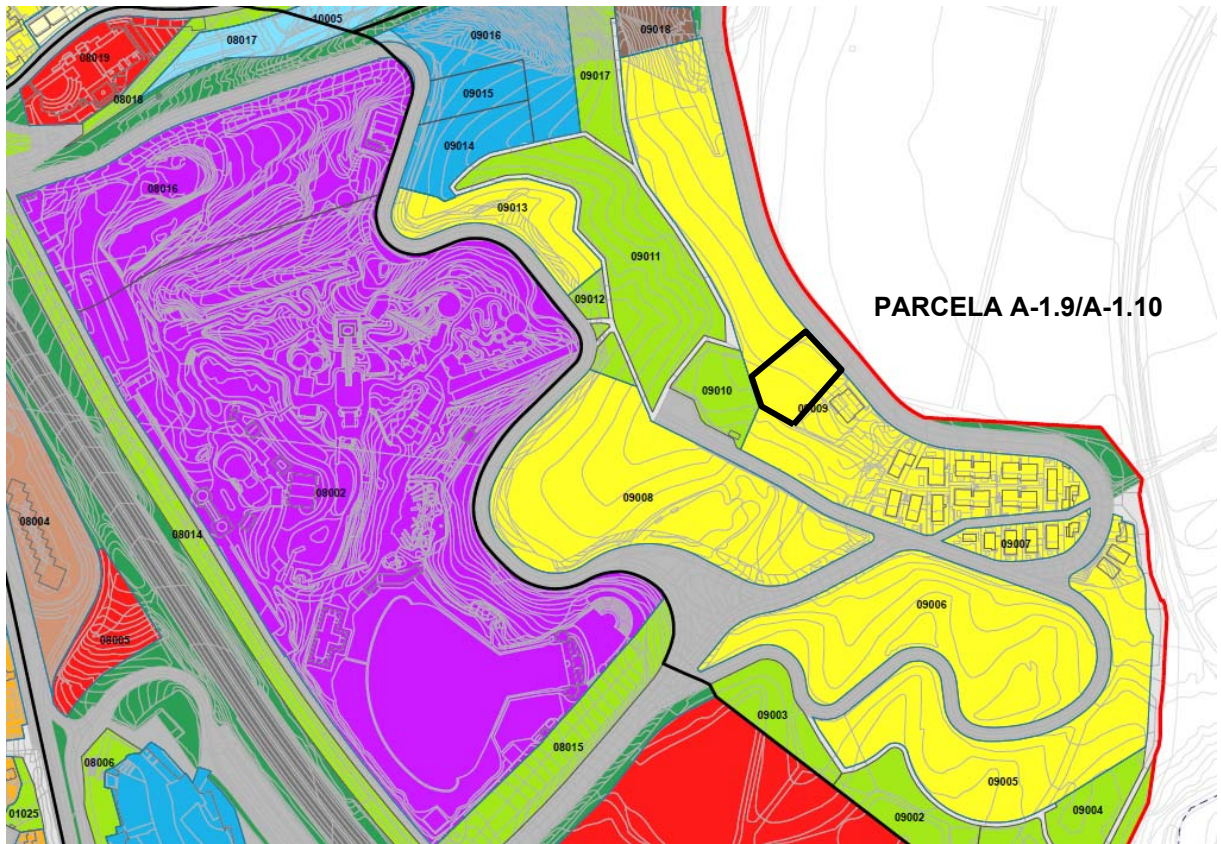
CODIGO PIEZA	USO CARACT	REA	SUP. MIN PARC	SEP MIN LINDERO FRONTAL	SEP MIN LINDERO LATERAL	SEP MIN LINDERO POSTERIOR	POR MAX OCUPACION (%)	ALT MAX N° PL	EDIFICAB (m ² c/m ² s)
09009	Viv. Unif. independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	40	2	0,44

TOMO V ANEXO II. REGIMENES ESPECIFICOS DE ADMISIBILIDAD REA.

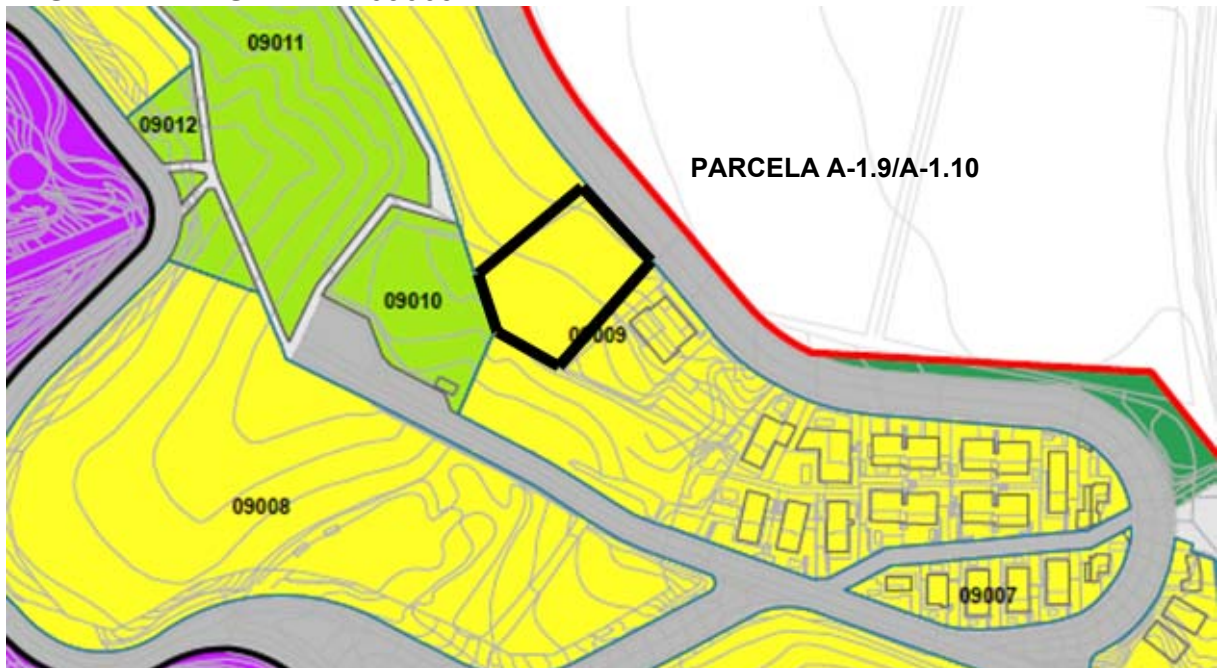
RS1

REA:RS1	CARACTER	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
8 Residencial		
81 Viv. Unif. independiente	Característico	-----
82 Viv. Unif. agrupada	Permitido	-----
83 Viv. Colectiva	Prohibido	-----
84 Residencia comunitaria	Permitido	En edificio y parcela exclusiva

PLANO ORDENACION PORMENORIZADA. PMM AREA URBANA 09. CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS.



PLANO ORDENACION PORMENORIZADA. PMM AREA 09 CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS. PIEZA 09009.

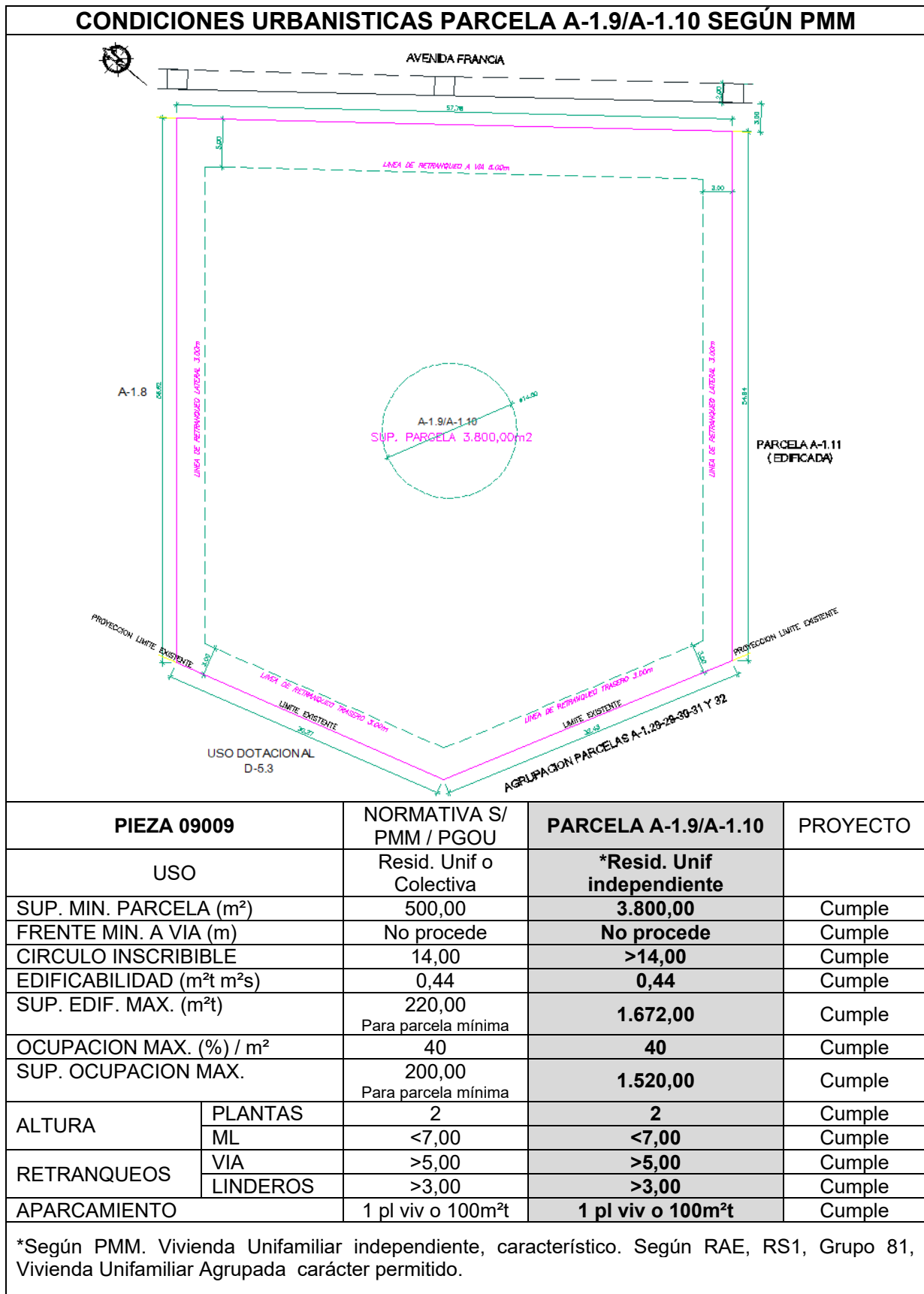


7.3 CONDICIONES URBANISTICAS DEL PGOU, CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO-15 CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS.

Las condiciones particulares del Sector SO-15, Campo de Golf las Américas, condiciones particulares para la Zona, adaptadas a la parcela de estudio A-1.9/A-1.10 se resumen en el siguiente cuadro:

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO15. . CAMPO DE GOLF LAS AMÉRICAS				
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS				
Zona S15-1. Residencial	Ámbito y uso característico	La zona S15-1 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S15-1.		
	Parcela mínima	Superficie	500 m ² s.	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Círculo inscribible	14 m		
	Edificabilidad	0,44 m ² /m ² s		
	Ocupación máxima	40 % Asimismo, se permiten construcciones de sótano, que excedan de la superficie ocupada pero respeten los retranqueos exigidos, siempre y cuando no afloren a la superficie más de 1,50 m. incluido el forjado, y cuya cubrición deberán estar acabada con tratamiento de terraza o pavimento deportivo, o por un jardín. En todo caso dicha superficie libre habrá de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie, para lo que se utilizarán las especies vegetales propias de la zona. El acondicionamiento de esta superficie libre se adaptará al máximo a la topografía del terreno, evitándose los movimientos excesivos de tierras, de tal manera que los abancalamientos no produzcan muros de contención que superen la altura aparente de 4 m. sobre el terreno urbanizado.		
	Altura de edificación	Número de plantas	2, salvo en las agrupaciones escalonadas que se desarrollen dentro de la línea de 45º a partir de una planta, que pueden tener 3 plantas.	
		Metros	7, salvo en las agrupaciones escalonadas que se desarrollen dentro de la línea de 45º a partir de 3,50 m. que pueden tener 10,50 m	
	Condiciones de ordenación	Se pueden ejecutar edificaciones adosadas que no presentarán muros no adosados sin tratar como fachadas y se realizarán como proyecto único. Cuando por las condiciones topográficas de la parcela la planta baja queda cerrada por tres de sus lados, sin que se puedan abrir en ellos huecos mayores de 30 cm., y abierta en su totalidad en el frente hacia la vía rodada, la misma tendrá la consideración de sótano, y por tanto no computa como superficie habitable, siempre que se cumpla que: a) Su destino sea exclusivamente el de garaje y acceso. b) La altura desde la rasante de la acera de la vía a que da frente hasta la cara superior del forjado, medida en el centro de la fachada, no es superior a 3,50 m. c) Que solo se abran en dicha fachada los huecos estrictamente necesarios para el acceso de vehículos y personas y para ventilación del garaje. En todo caso, el sótano si cuenta como una planta más.		
	Separación a linderos	Vía pública	5 m. a vías rodadas y 3 m. a otras vías y siempre mayor que la mitad de la altura.	
		Laterales	3 m. y siempre mayor que la mitad de la altura.	
Separación entre edificios	La altura menor de las fachadas de volúmenes separados o de las fachadas de un mismo volumen que se enfrenten, si poseen huecos de piezas habitables.			
Longitud máxima de bloque	En edificaciones adosadas las fachadas no pueden superar los 40 m			
Aparcamientos	1 plaza por vivienda o por cada 100 m ² .			
Usos	Predominante	Residencial unifamiliar o colectiva.		
	Complementario	Aparcamiento y garaje, ligado a la actividad residencial; Despachos profesionales o servicios prestados por el titular en su propia vivienda e instalaciones deportivas de carácter privado.		

CUADRO PARCELA A-1.9/A-1.10:

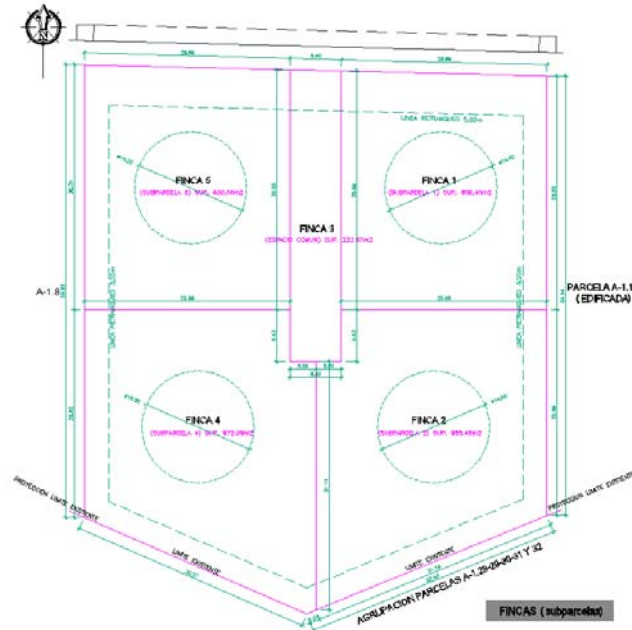


8. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACION Y SU ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE ORDENACION QUE DESARROLLA.

El objeto del presente estudio de detalle, aplicando las condiciones del PMM más las condiciones particulares que son de aplicación en el Sector SO-15 según PGOU de Adeje y con el fin de adaptarla para obtener dentro de la parcela de estudio A-1.09/A-1.10, subparcelas y espacio común, las cuales se resumen en los siguientes cuadros:

CUADRO GENERAL DE LAS FINCAS (subparcelas y espacio común):

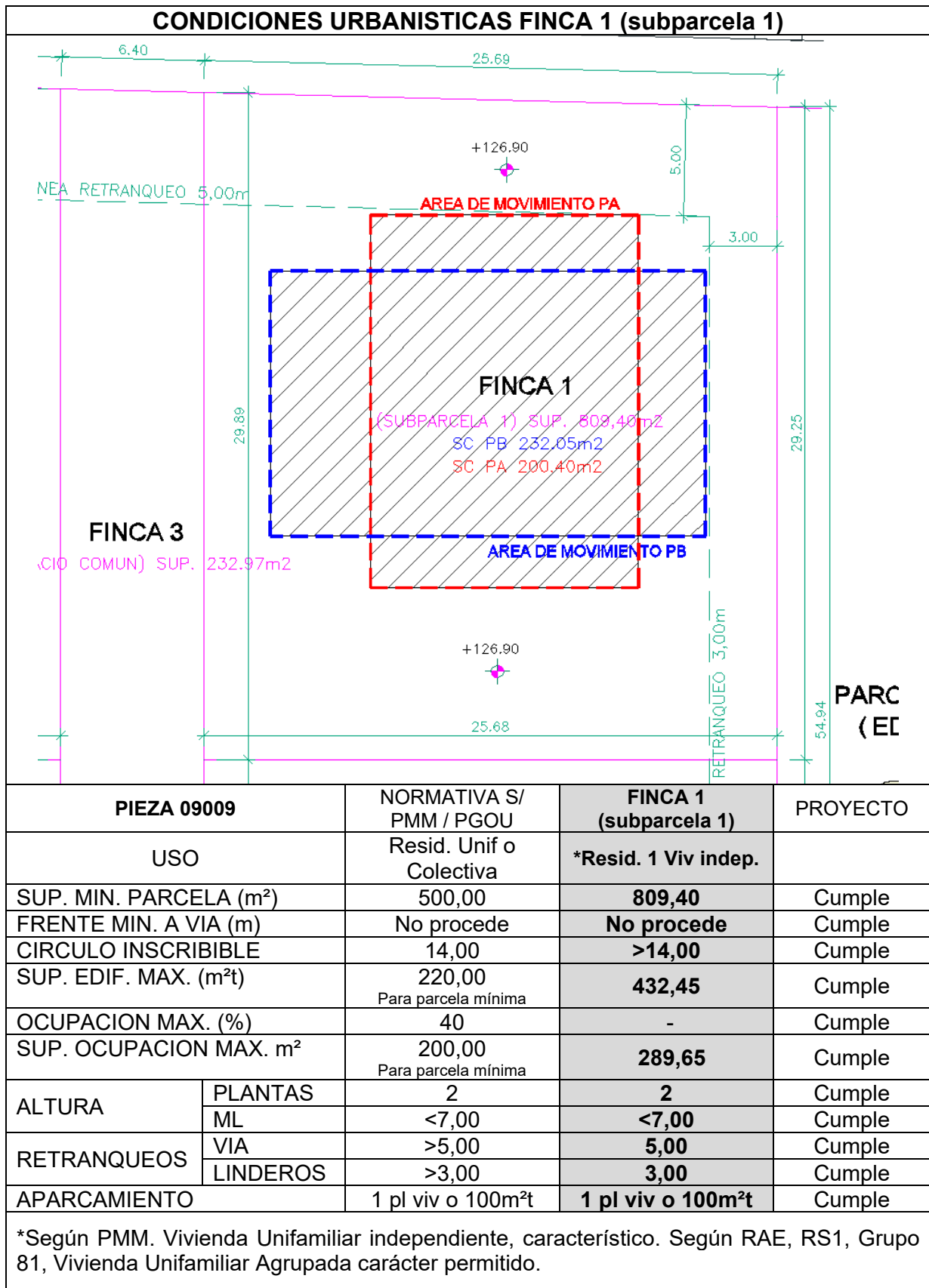
CONDICIONES URBANISTICAS PARCELA A-1.09/A-1.10 SEGÚN PMM



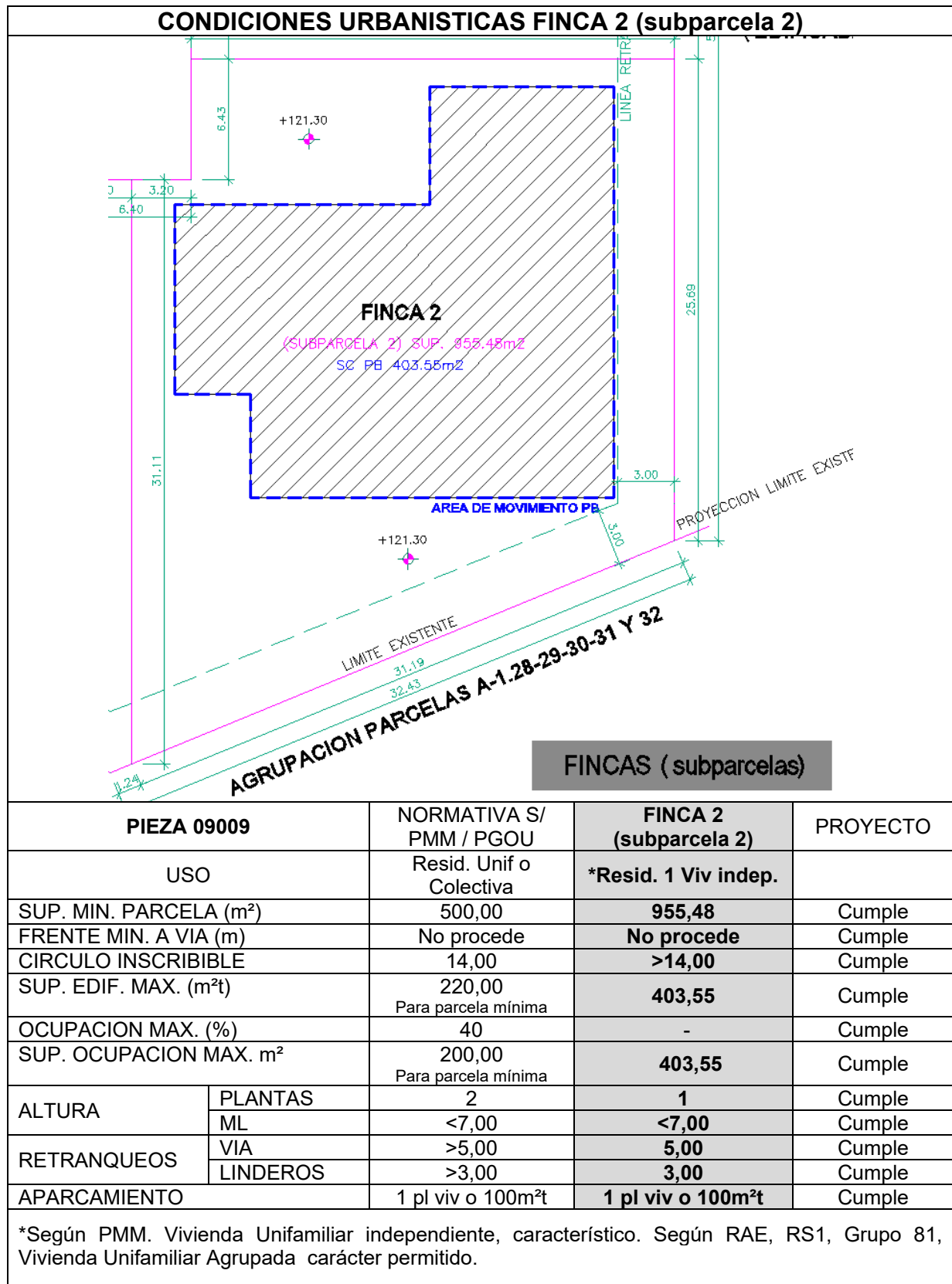
PIEZA 09009		NORMATIVA S/ PMM / PGOU	FINCA 1 (Subparcela 1)	FINCA 2 (Subparcela 2)	FINCA 3 (espacio común)	FINCA 4 (Subparcela 4)	FINCA 5 (Subparcela 5)
USO		Resid. Unif o Colectiva	*Resid. 1 Viv indep.	*Resid. 1 Viv indep.	Area de acceso	*Resid. 1 Viv indep.	*Resid. 1 Viv indep.
SUP. MIN. PARCELA (m ²)		500,00	809,40	955,48	232,97	972,09	830,06
FRENTE MIN. A VIA (m)		No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede
CIRCULO INSCRIBIBLE		14,00	>14,00	>14,00	No procede	>14,00	>14,00
EDIFICABILIDAD (m ² t m ² s)		0,44	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede
SUP. EDIF. MAX. (m ² t)		220,00 Para parcela mínima	432,45	403,55	No procede	403,55	432,45
OCUPACION MAX. (%)		40	-	-	No procede	-	-
SUP. OCUP. MAX. (m ²)		200,00 Para parcela mínima	289,65	403,55	No procede	403,55	289,65
ALTURA	PLANTAS	2	2	1	No procede	1	2
	ML	<7,00	<7,00	<7,00	No procede	<7,00	<7,00
RETRANQUEOS	VIA	>5,00	5,00	5,00	No procede	5,00	5,00
	LINDEROS	>3,00	3,00	3,00	No procede	3,00	3,00
APARCAMIENTO		1 pl viv o 100m ² t	1 pl viv o 100m ² t	1 pl viv o 100m ² t	No procede	1 pl viv o 100m ² t	1 pl viv o 100m ² t

*Según PMM. Vivienda Unifamiliar independiente, característico. Según RAE, RS1, Grupo 81, Vivienda Unifamiliar Agrupada carácter permitido.

CUADRO FINCA 1 (subparcela 1):



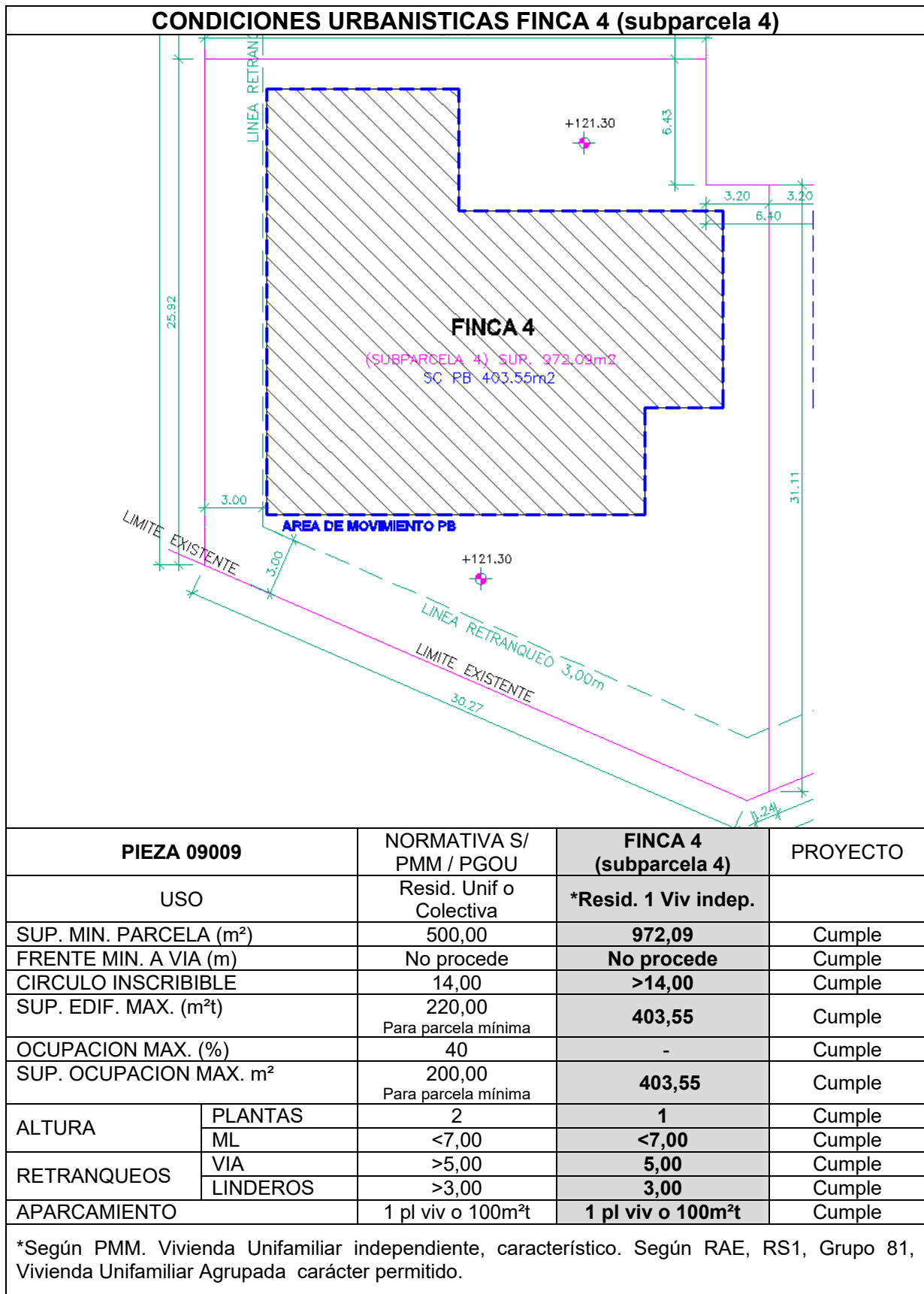
CUADRO FINCA 2 (subparcela 2):



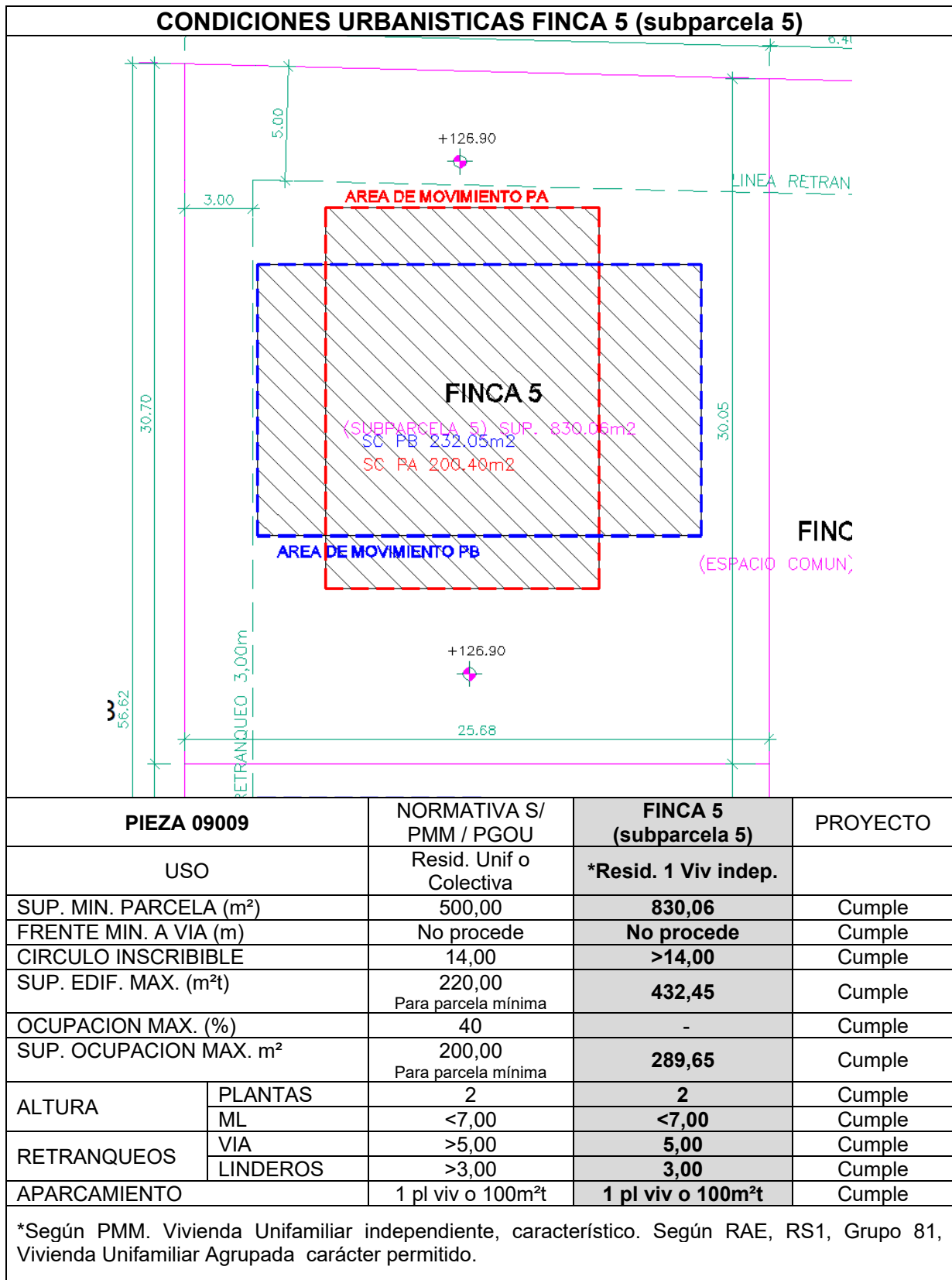
CUADRO FINCA 3 (espacio común):

CONDICIONES URBANISTICAS FINCA 3 (espacio común)			
<p>The diagram shows a central plot labeled 'FINCA 3 (ESPACIO COMUN) SUP. 232.97m²'. To its left is 'CA 5' (SUP. 830.06m²) and to its right is 'FINCA (SUBPARZELA 1)'. A 'LINEA RETRANQUEO 5,00m' is indicated. Dimensions include setbacks of 6.40m, 6.43m, and 3.20m. Elevation markers are +126.90 and +121.30. Other labels include 'AREA DE MOV', 'AREA', and 'NTO PA'.</p>			
PIEZA 09009	NORMATIVA S/ PMM / PGOU	FINCA 3 (espacio común)	PROYECTO
USO	Resid. Unif o Colectiva	Área de acceso	
SUP. MIN. PARCELA (m²)	500,00	232,97	Cumple
FRENTE MIN. A VIA (m)	No procede	No procede	Cumple
CIRCULO INSCRIBIBLE	14,00	No procede	Cumple
SUP. EDIF. MAX. (m²t)	220,00 Para parcela mínima	No procede	Cumple
OCUPACION MAX. (%)	40	-	Cumple
SUP. OCUPACION MAX. m²	200,00 Para parcela mínima	No procede	Cumple
ALTURA	PLANTAS	2	No procede
	ML	<7,00	No procede
RETRANQUEOS	VIA	>5,00	No procede
	LINDEROS	>3,00	No procede
APARCAMIENTO	1 pl viv o 100m²t	No procede	Cumple
*Según PMM. Vivienda Unifamiliar independiente, característico. Según RAE, RS1, Grupo 81, Vivienda Unifamiliar Agrupada carácter permitido.			

CUADRO FINCA 4 (subparcela 4):



CUADRO FINCA 5 (subparcela 5):



9. ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS, ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN QUE SE DESARROLLA Y LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el siguiente cuadro se realiza una comparación de los aprovechamientos además de las determinaciones del Sector SO15, pudiéndose comprobar que no nos excedemos de los parámetros que se han establecido en las Condiciones Particulares del Sector y más concreto de la Parcela A-1.9/A-1.10 objeto del presente Estudio de Detalle:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA ANTONINO JORGE MEJIAS

C/ Santo Domingo nº 16, T.M. DE LA LAGUNA

TLF. 655-893342

EMAIL: arquitectoantoninojorge@yahoo.es

PIEZA 09009		NORMATIVA S/ PPM / PGOU	FINCA 1 (Subparcela 1)	FINCA 2 (Subparcela 2)	FINCA 3 (espacio común)	FINCA 4 (Subparcela 4)	FINCA 5 (Subparcela 5)	TOTAL	CUMPLIMIENTO
USO		Resid. Unif independiente	*Resid. 1 Viv independiente	*Resid. 1 Viv independiente	Área de acceso	*Resid. 1 Viv independiente	*Resid. 1 Viv independiente	*Resid. 1 Viv independiente	Cumple
SUP. MIN. PARCELA (m²)		500,00	809,40	955,48	232,97	972,09	830,06	3.800,00	Cumple
FRENTE MIN. A VIA (m)		No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	Cumple
CIRCULO INSCRIBIBLE (m)		>14,00	>14,00	>14,00	No procede	>14,00	>14,00	>14,00	Cumple
EDIFICABILIDAD (m²t m²s)		0,44	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	0,44	Cumple
SUP EDIF. MAX. (m²t)		220,00 Para parcela mínima	432,45	403,55	No procede	403,55	432,45	1.672,00	Cumple
OCUPACION MAX. (%)		40	-	-	No procede	-	-	36,48	Cumple
SUP. OCUPACION MAX. m²		200,00 Para parcela mínima	289,65	403,55	No procede	403,55	289,65	1.386,40	Cumple
ALTURA	PLANTAS	2	2	1	No procede	1	2	2	Cumple
	ML	7,00	<7,00	<7,00	No procede	<7,00	<7,00	<7,00	Cumple
RETRANQUEOS	VIA	5,00	>5,00	>5,00	No procede	>5,00	>5,00	>5,00	Cumple
	LINDEROS	3,00	>3,00	>3,00	No procede	>3,00	>3,00	>3,00	Cumple
APARCAMIENTOS		1 pl viv o 100m²t	1 pl viv o 100m²t	1 pl viv o 100m²t	No procede	1 pl viv o 100m²t	1 pl viv o 100m²t	1 pl viv o 100m²t	Cumple
*Residencial asimilable a unifamiliar aislada.									

ESTUDIO DETALLE PARCELA A-1.9/A-1.10 EN LA PIEZA 09009 DEL PMM – COSTA ADEJE
 Calle Francia Vía Cornisa, Plan Parcial Sector 1
 TERMINO MUNICIPAL DE ADEJE

10. DESCRIPCIÓN ESPACIOS COMUNES.

Según el PMM en el artículo 49 en su epígrafe 2 c, el cual dice lo siguiente:

“ARTÍCULO 49: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 81-VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA:

2. En consecuencia, previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución en una parcela dedicada a este uso deberá formularse y presentarse al Ayuntamiento un Estudio de Detalle con las siguientes finalidades:

c) Precisar las intervenciones necesarias para la conformación de la ordenación detallada (por ejemplo, dotar de un mínimo de calidad de servicio a los espacios comunes).

Por lo tanto, definimos nuestro Espacio Común, como área de acceso de vehículos y peatones para las Fincas 1, 2, 4 y 5. Dicha Área tiene una superficie de 232,97m², acotadas con las medidas de 36,40m de largo y 6,40m de ancho y con una pendiente máxima del 16% conforme al cumplimiento de la Normativa.

Los acabados se encuentran diferenciados y zonificados. En la zona de acceso de los vehículos, tiene un ancho de 4,60m acabado en asfalto. La zona de acceso peatonal tiene un ancho de 1,20m, con un acabado de loseta hidráulica antideslizante y además se encuentra adosada una jardinera de 0,60m. Dicho espacio contará con todas las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de la zona, además dispondrá de puntos de alumbrado exterior cada 10,00 m.

La Laguna, a 7 de agosto de 2.017.


El Arquitecto