

j. i. morató argüelles

ARQUITECTO.

CALLE DEL SÍ nº 3 - 7º piso - Teléfono 24.2986 - SANTA CRUZ DE TENERIFE.

C12/A3 / 3 (4)

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 1+2
PLAN PARCIAL
TINGUAFAYA

SITUACIÓN.

ARONA - TENERIFE

PROPIETARIO

FRAMOSA

OCTUBRE - 1987

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente
proyecto que consta de 10 folios y de 4 planos, fué aprobado
unánimemente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el
día 12 de Febrero de 1988

Arona, a 10 de Marzo de 1988

El Secretario,



M E M O R I A

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente
proyecto que consta de 10 folios y de 7 planos, fué aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el
día 4 de Julio de 1988

Arona, a 10 de Agosto de 1988

El Secretario,



ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS 1+2 DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACION TINGUAFAYA. ARONA - TENERIFE.



ORDENACION DE VOLUMENES, SENDAS PEATONALES, ZONAS VERDES Y
APARCAMIENTOS.

M E M O R I A

1.1 Propietario.-

El propietario y autor del encargo es Framosa representa
da por D. José Morales Acosta.

"A TENOR DE LOS REGISTROS Y CRITERIOS COLEGALES NO SE ADVIERTE CAUSA DE INCOMPATIBILIDAD LEY 53/84 EN RELACION CON EL/LOS ARQUITECTO/S AUTOR/ES DEL PRESENTE TRABAJO".

1.2 Situación y objeto del Estudio de Detalle.-

El terreno se encuentra dentro del Plan Parcial Tinguafaya en el término municipal de Arona.

Se pretende ejecutar edificatoriamente la parcela 1+2 del referido Plan Parcial.

Para poder efectuar dicha acción edificatoria y según el artículo 3 -Grandes parcelas residenciales- deberá efectuarse un Estudio de Detalle definiendo la ordenación de los volúmenes, la red interior privada, zonas libres de edificación, sendas peatonales y zonas verdes.

La superficie total de la parcela 1+2 es de 15.175 m2. - con los siguientes parámetros urbanísticos fijados por el Plan Parcial.

Uso principal: Residencial.

Superficie máxima ocupada por la edificación: 53.- m2.

Superficie máxima edificada: 10.106.-



Superficie máxima edif. residencial: 8.625.- m².

Superficie máxima uso comercial: 1.480.- m².

Superficie mínima uso comercial: 173.- m².

Plazas de aparcamiento mínimo: 50 plazas.

Superficie destinada a viario,

(rodado o peatonal): 1.862.- m².

El número de plantas, altura máxima y retranqueos de edificación con vías y otras edificaciones están definidas en las ordenanzas del Plan.

1.3 Solución adoptada.-

Como prevee el Plan Parcial se efectua el presente Estudio de Detalle dado que la acción edificatoria se efectuará por deseo de la propiedad por fases.

Simultaneamente a la ejecución de la 1ª Fase se efectua la ordenación de la totalidad de las parcelas.

En la ordenación de volúmenes que se acompaña la edificación mantiene todos los parámetros urbanísticos que fija el Plan Parcial para esta parcela.

1.4 Ambito legal de aplicación.-

La necesidad de efectuar una ordenación de volúmenes y el grafiado de las zonas no ocupadas por la edificación, está dentro de lo regulado en el artículo 14.2 apartado a" de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de tramitarse mediante un Estudio de Detalle.

Del espíritu de las ordenanzas del Plan parece deducirse que el promotor que actue sobre una gran parcela de terreno por la



Urbanización primaria, en nuestro caso el solar tiene linderos con la vía B, la vía A y las sendas peatonales de la urbanización, podrá efectuar ordenación de volúmenes siempre que ésta cumpla todas las ordenanzas que fija el Plan Parcial.

De esta ordenación se deduce una urbanización secundaria (interior de las parcelas) y que podrá ejecutarse simultáneamente a la acción edificatoria.

1.5 Adaptación del presente Estudio de Detalle a la normativa urbanística fijada por el Plan Parcial Tinguafaya.-

Desarrolla la totalidad de la parcela residencial 1+2 - del Plan Parcial Tinguafaya.

Superficie máxima ocupada por edificación.-

Según Plan Parcial..... 4.553.- m2.

Proyecto 1ª Fase:

30 módulos de 8,00.7,00 = 1.680.- m2.

Resto de parcela 1+2..... 2.184.- m2.

3.864.- m2. < 4.553.- m2.

El resto de superficie ocupada en edificación será la - destinada a uso comercial y con este uso no podrá ocuparse más de 689.- m2.

Esta superficie de uso comercial tendrá su ubicación en la zona que se refleja en la documentación gráfica y no se efectúa un estudio volumétrico de la misma en tanto no quede totalmente de finido el nudo de conexión de la vía Los Cristales-La Uruella.

La edificación para uso comercial se ubicará en dicha parcela y no ocupará en planta más de 689.- m2. y podrá llegar a un -

máximo de superficie edificada de 1.480.- m2.

Por tanto la ocupación máxima admitida en la parcela 1+2 será de 3.864.- m2 + 689.- m2. = 4.553.- m2. como indica el Plan.

Superficie máxima edificada en uso residencial.-

El Plan Parcial especifica un máximo de 8.625.- m2. de -
edificación para uso residencial.

Proyecto 1ª Fase.....	3.853.- m2.
Resto parcela 1+2.....	<u>4.772.- m2.</u>
	8.625.- m2.

La superficie máxima edificable a ejecutar en el resto -
de la parcela no podrá nunca sobrepasar los señalados 4.772.- m2.

Superficie máxima edificada para uso comercial.-

La superficie edificada en planta es de 689.- m2. como -
máximo y dado que el Plan admite hasta 1.480.- m2. podrán ejecutar
se tan sólo los referidos 1.480.- m2. con una ocupación máxima en
planta de 689.- m2. Será objeto de un proyecto de ejecución.

Plazas de aparcamiento.-

El número de plazas provistas en el Plan para la totali-
dad de la parcela es de 50.

La propiedad deseaba que las referidas plazas no fueran
de superficie y que se ubicasen en plantas de sótano.

En el proyecto de ejecución de la 1ª Fase así se ha efec-
tuado, creándose un acceso a sótano donde se ubican 73 plazas de -
aparcamiento, superior a las 50 plazas que exige la ordenanza.



No obstante es deseo de la propiedad, aunque se cumpla la normativa, que en el resto de la parcela al desarrollar los proyectos de ejecución se proyecten plazas de aparcamiento en sótano.



Viario secundario.-

El Plan Parcial destina a viario secundario el 12,17% de la superficie de la parcela que arroja una cifra de 1.862.- m2.

Este viario secundario al crearse las plazas de aparcamiento en sótano, pasará a ser un viario peatonal con lo que la superficie liberada para uso peatonal de los residentes en la ordenación será mayor, al no existir en superficie red de tráfico rodado.

Resumen.-

En la documentación gráfica que se acompaña existe un plano de ordenación de volúmenes de la totalidad de la parcela 1+2 con indicación de superficies ocupadas en planta y superficies totales construidas.

Se acompaña asimismo un plano denominado áreas de movimiento de la edificación que no es sino la envolvente en que la edificación puede quedar contenida.

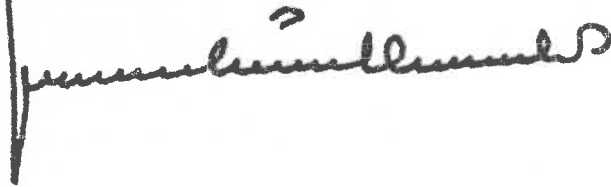
Estas áreas de movimiento pueden dar una mayor flexibilidad al Arquitecto proyectista para la distribución y composición de los edificios sin que por ello se pueda obtener mayor superficie ocupada ni mayor superficie total construida que queda totalmente fijada.



Con la presente memoria y documentación gráfica que se -
acompaña consideramos definido el Estudio de Detalle de obligado -
cumplimiento según el Plan Parcial Tinguafaya para iniciar el pro-
ceso edificatorio.

Santa Cruz de Tenerife, Octubre de 1987

EL ARQUITECTO



colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el
trámite establecido en el
artículo 41 de la ley del
suelo. (r. d. 1346/1976)

fecha: 17 NOV 1987
número: 18780

conforme al encargo del propietario

el arqto. de control



ANEXO DE MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1+2 PLAN PARCIAL DE
ORDENACION TINGUAFAYA - ARONA.

PROPIETARIO: FRAMOSA.



ANEXO DE MEMORIA



El presente anexo de memoria cumplimenta los reparos señalados por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Arona, referente al Estudio de Detalle efectuado sobre la parcela 1+2 del Plan Parcial Tinguafaya, ubicado en el referido término municipal.

1) Simultaneo a la ejecución del presente Estudio de Detalle se ha efectuado el proyecto de ejecución de una primera fase, proyecto que actualmente se encuentra visado favorablemente en el COAC y se está diseñando el resto de la parcela y su zona comercial.

Tan pronto como se apruebe el Estudio de Detalle se presentarán los referidos proyectos para la obtención de la preceptiva licencia municipal y efectuar la urbanización secundaria y el proceso edificatorio.

2) Se adjuntan secciones esquemáticas de la edificación en la totalidad de la parcela y su adaptación a la topografía del solar.

3) Se acompaña plano en el que se efectua una propuesta de ordenación de volúmenes, indicando la localización de los mismos y alturas.

Esta ordenación en su 1ª fase se adapta al proyecto ya ejecutado, en el resto de la parcela con uso residencial y comercial al efectuarse el proyecto de ejecución podrá existir variaciones mínimas que en ningún caso modificarán la superficie edificada, la superficie ocupada por la edificación ni la altura máxima permitida.



En la referida propuesta de ordenación de volúmenes se indican, ubicación de la edificación, la dimensión de los módulos y la altura de los mismos.

4) Se acompaña plano de localización de las plazas de aparcamiento en la parcela 1+2, las ordenanzas fijan dicho número en 50 existiendo 73 plazas que superan las exigencias de una plaza de garaje en el interior de la parcela por cada 200 m². de construcción.

En el proyecto de ejecución de la 2ª Fase se prevee la creación de plazas de aparcamiento en sótano para los propietarios de los apartamentos con una solución similar a la que tenemos en la 1ª Fase.

5) Según ordenanzas deben destinarse 1.862 m². a viario secundario. Esta superficie en parte debe destinarse a plazas de aparcamiento en una proporción de una plaza por cada 300 m². construidos, y el resto de la superficie a sendas peatonales.

La superficie máxima construible en la parcela 1+2 es de 10.106 m². a la que corresponderían $10.106 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 34$ plazas de aparcamiento.

En el plano nº 2' se indica su ubicación y número de las mismas y con carácter de dominio privado y uso público restringido.

Se indican en dicho plano las zonas que serán destinadas a sendas peatonales, la superficie de las zonas de aparcamiento y sendas peatonales supera la superficie de 1.862 m². que exige la ordenanza.



6) En la zona de la parcela que se destina a uso comercial se indica tan solo el área de movimiento de la edificación, - la superficie máxima construida, la superficie máxima ocupada por la edificación y se fija su altura en 3 plantas como máximo.

Considero con lo anteriormente expuesto y la documentación gráfica que se acompaña, que se ha cumplido lo solicitado por ña Oficina Técnica del Excmº Ayuntamiento de Arona.

Santa Cruz de Tenerife, Enero de 1988

EL ARQUITECTO



colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el
trámite establecido en el
artículo 41 de la ley del
suelo. (r. d. 1346/1976)

fecha **- 5 FEB. 1988** cargo. de contr. I

número **18780** 4

conforme al encargo del propietario

P L A N O S