

ARQUITECTO

ANTONIO DOMINGUEZ RGUEZ.

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 10 (3ª FASE)
SITUACION PLAN PARCIA TINGUAFAYA - ARONA
PROPIETARIO REVALU S.A.

INDICE

El Presente Proyecto consta de los siguientes documentos numerados:

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA 65 hojas

2.- PLANOS:

A) INFORMACION

Nº 1.- Situación y emplazamiento.

Nº 2.- Ordenación de volúmenes actual.

Nº 3.- Ordenación de volúmenes actual.

B) ORDENACION

Nº 4.- Volúmenes propuesta.

Nº 5.- Niveles topografico y areas de movimientos de la edificación.

Nº 6.- Secciones volumetricas.

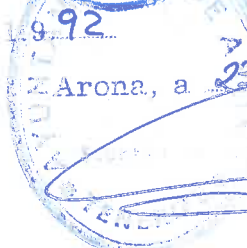
DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 8 folios y de 6 planos, fué aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 14 de Enero de 1.992

Arona, a 20 de Enero de 1.992

El Secretario, Acctal.



DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 8 folios y de 6 planos, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de Marzo de 1.992



Arona, a 23 de Marzo de 1.992

El Secretario, Doctal

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 10
(FASE III) DEL PLAN PARCIAL "TINGUAFAYA"
TERMINO MUNICIPAL DE ARONA-

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.-

El autor del encargo es REVALU S.A. representada por D. JUAN FRANCISCO REVERON VILLALBA, con D.N.I. número 42.040.971 con domicilio social en el Hotel Reverón de los Cristianos, término municipal de Arona.

1.2.- SITUACION, ANTECEDENTES Y NORMATIVA URBANISTICA.-

El solar se encuentra incluido en la parcela número 10, denominado solar B ó Tercera Fase, dentro del Plán Parcial de Ordenación "TINGUAFAYA" en el término municipal de Arona.

La parcela número 10 cuenta con Estudio de Detalle y ordenación de volúmenes aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Arona con fecha 28 de Septiembre de 1.989 y tramitado por ASTRA SUR S.A.

La superficie total de la parcela Tercera Fase es de 3.080 m². y las siguientes condiciones urbanísticas fijadas por la normativa del Plán Parcial "TINGUAFAYA".



- Uso principal :	Residencial
- Superficie Parcela 3ª Fase :	3.080 m2.
- Sup. máxima ocupada por la edificación :	924 m2.
- Sup. máxima edificada :	1.540 m2.
- Sup. máxima uso residencial :	1.314 m2.
- Sup. mínima uso comercial :	26 m2.
- Sup. máxima uso comercial :	226 m2.
- Número plazas aparcamiento :	8 plazas
- Número máximo de plantas :	2 plantas
- Altura máxima edificación :	7 m.
- Retranqueos a vías :	5 m.
- Retranqueo entre edificaciones :	6 m.

1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACION.-

El objeto de la modificación del Estudio de Detalle de la parcela Nº 10 (Tercera Fase) consiste en proponer una nueva ordenación volumétrica de la parcela a requerimiento de la propiedad actual de la misma.

La presente propuesta que se plantea permite ubicar ocho viviendas unifamiliares aisladas y una zona comercial o de uso común de las viviendas.



1.4.- SOLUCION ADOPTADA.-

Dentro de la solución adoptada se efectúa la ordenación de nueve volúmenes independientes situados dentro de la parcela de tal manera que se adapten a la topografía de la misma y a sus particulares condiciones de soleamiento y vistas exteriores.

Se proyecta una entrada común a través de una vía peatonal y de tráfico rodado restringido, en fondo de saco, que de acceso a todas las viviendas y dispone de aparcamiento de uso público restringido.

En la ordenación de volúmenes que se propone las edificaciones cumplen la normativa establecida en el Plan Parcial en cuanto a retranqueos, separación entre edificaciones, ocupación máxima, superficie máxima edificable y altura.

La superficie restante de la parcela no ocupada por las edificaciones, ni viales, estará destinada a zona verde, ajardinada con vegetación autóctona de la zona al menos en un 30% y se plantará como mínimo un árbol cada 200 m². permitiéndose la construcción de piscinas, terrazas cubiertas, pergolas y elementos ornamentales.

Los proyectos de ejecución de las edificaciones podrán desarrollarse por fases.

Dicha propuesta puede adaptarse a otro tipo de ordenación siempre que se mantengan los estándares que fija

el Plán Parcial, para ello se acompaña un plano de Area de movimiento de la edificación, que delimita el espacio dentro del cual pueden ubicarse las edificaciones.

Este area de movimiento de la edificación aporta al Estudio de Detalle una mayor flexibilidad para la distribución y composición de las futuras edificaciones que se sitúan en la misma, sin que ello pueda suponer una mayor superficie ocupada, ni un aumento de la superficie construida.





1.5.- DATOS NUMERICOS DE LA PROPUESTA (FASE III)

1.5.1.- SUPERFICIE MAXIMA OCUPADA POR LA EDIFICACION.

EDIFICIO	1	Residencial	.....	117'00 m2
EDIFICIO	2	Residencial	.....	117'00 m2
EDIFICIO	3	Residencial	.....	117'00 m2
EDIFICIO	4	Residencial	.....	117'00 m2
EDIFICIO	5	Residencial	.....	117'00 m2
EDIFICIO	6	Residencial	.....	117'00 m2
EDIFICIO	7	Residencial	.....	117'00 m2
EDIFICIO	8	Residencial	.....	79'00 m2
EDIFICIO	9	Comercial	.....	26'00 m2

 TOTAL 924'00 m2

1.5.2.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE USO RESIDENCIAL.

EDIFICIO	1	.....	167'00 m2
EDIFICIO	2	.....	167'00 m2
EDIFICIO	3	.....	167'00 m2
EDIFICIO	4	.....	167'00 m2
EDIFICIO	5	.....	167'00 m2
EDIFICIO	6	.....	167'00 m2
EDIFICIO	7	.....	167'00 m2
EDIFICIO	8	.....	145'00 m2

 TOTAL 1.314'00 m2



1.5.3. SUPERFICIE EDIFICABLE USO COMERCIAL.

EDIFICIO	9	26'00 m2
----------	---	-------	----------

1.5.4. SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA MAXIMA.

SUPERFICIE USO RESIDENCIAL	1.314'00 m2
SUPERFICIE USO COMERCIAL	26'00 m2
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	1.540'00 m2

1.5.5. PLAZAS APARCAMIENTO INTERIOR USO PRIVADO

8 PLAZAS

1.5.6. PLAZAS APARCAMIENTO INTERIOR USO PUBLICO RESTRINGIDO

5 PLAZAS

1.5.7. URBANIZACION SECUNDARIA.

VIA EN FONDO DE SACO 232 m2

La superficie restante de la parcela no ocupada por las edificaciones ni viales, estará destinada a zonas verdes peatonales, piscinas, pergolas y terrazas cubiertas,

Cumpliendo lo establecido en el Art. 20 del Plan Parcial "Tinguafaya".





1.6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE ESDIFICABILIDAD.-

PROPUESTA TERCERA FASE

	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE APROBADO	PROPUESTA
SUP. PARCELA		3.080	3.080
SUP. EDIF. MAXIMA	1.540	1.540	1.540
SUP. MAX. OCUPADA POR LA EDIFICACION	924	719	924
SUP. MAX. EDIFICABLE USO RESIDENCIAL	1.314	1.298	1.314
SUP. MAX. EDIFICABLE USO COMERCIAL	226	226	226
SUP. MIN. EDIFICABLE USO COMERCIAL	26	26	26
PLAZAS DE APARCAMIENTO INTERIOR PARCELA	8	8 en sótano	8
PLAZAS DE APARCAMIENTO PUBLICO USO RESTRING.	5	5	5

1.7.- RESUMEN.-

La documentación gráfica que se acompaña consta de Planos de Información referidos al Plán Parcial y al Estudio de Detalle aprobados y Planos de Proyecto donde se define la propuesta de nueva ordenación volumetrica con indicación de superficies y parametros urbanisticos que sean de obligado cumplimiento para la redacción de los proyectos de ejecución anteriores al proceso edificatorio.

S/C de Tenerife a 11 de Octubre de 1.990

Este Proyecto requiere el trámite establecido en el art.º 40-2 de la Ley del Suelo (r. d. 1346/1976).

13 NOV. 1990

25-501-1

fecha

del propietario

[Handwritten signature]