

j. l. morató argüelles y
félix oraa oraa.

ARQUITECTOS

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

C12/A5/1(1)

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA - 10
PLAN PARCIAL
TINGUAFAYA

SITUACIÓN.

URBANIZACIÓN TINGUAFAYA - T.M ARONA

PROPIETARIO

ASTRA SUR S.A.

M A Y O - 1.988

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente
proyecto que consta de 5 folios y de 5 planos, fue aprobado
unánimemente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el
día 28 de Julio de 1.988

Arona, a 28 de Agosto de 1.988

El Secretario,



DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente
proyecto que consta de 7 folios y de 5 planos, fue aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el
día 28 de Septiembre de 1.989

Arona, a 2 de Septiembre de 1.989

El Secretario,



M E M O R I A





ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES SOBRE LA PARCELA Nº 10 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION TINGUAFAYA - ARONA - NERIFE.

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

MEMORIA

1.1 Autor del encargo.-

El autor del encargo es ASTRA-SUR, S.A. representada por D. José Morales Acosta.

1.2 Situación y objeto del Estudio de Detalle.-

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

Se pretende efectuar la acción edificatoria sobre la parcela nº 10 del referido Plan.

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

La superficie total de la parcela nº 10 es de 13.080 m². con los siguientes parámetros urbanísticos fijados por el Plan Parcial.





Uso principal: Residencial.

Superficie máxima ocupada por la edificación: 3.924 m².

3.917

Superficie máxima edificada: 6.540 m².

Superficie máxima edificada con uso residencial: 5.581 m².

Superficie mínima edificada con uso comercial: >112 m².

máx 959m²

Nº de plazas de aparcamiento: 32 plazas.

Nº máximo de planta: 2.

Altura máxima edificación 7 m.

Retranqueos: a vías y linderos: 5 m.

entre edificaciones: 6 m.

1.3 Solución adoptada.-

Se efectúa el presente Estudio de Detalle previo a la acción edificatoria.

Actualmente se está ejecutando la urbanización primaria.

En el Estudio de Detalle que se acompaña las edificaciones cumplen la normativa fijada por el Plan. Los proyectos de ejecución de las edificaciones podrán desarrollarse por fases.

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 se encuentra regulado por el artículo 14.2 apartado "a" de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y debe tramitarse mediante la figura urbanística de Estudio de Detalle.





Del espíritu de las Ordenanzas del Plan parece deducirse que el promotor que actúe sobre una gran parcela definida por la urbanización primaria, en la parcela nº 10 con linderos dando a vía, sendas peatonales y zona verde, podrá efectuar ordenación de volúmenes siempre que esta ordenación cumpla el resto de las ordenanzas del Plan.

Es de señalar que por el interior de la parcela 10 existe la vía a-10 correspondiente al viario secundario.

1.5 Adaptación del Estudio de Detalle a la normativa urbanística.-

Parcela 10	Normativa P. Parcial	1ª y 2ª Fase	3ª Fase
Sup. Parcela.	13.080 m2.	10.000 m2.	3.080 m2.
Sup. edificable máxima. 50%	6.540 m2.	5.000 m2.	1.540 m2.
Sup. máxima ocup. por edificación. 30%	3.924 m2.	3.000 m2.	924 m2.
Sup. max. edif. uso residencial.	5.581 m2.	4.267 m2.	1.314 m2.
Superficie mín. uso comercial.	112 m2.	86 m2.	26 m2.
Sup. máxima edif. uso comercial.	959 m2.	733 m2.	226 m2.
Plazas aparc. en int. parcela uso privado.	$\frac{6.540}{200} \text{ m2} =$	32pl. 24	8
Plazas aparc. uso público restringido.	$\frac{6.540}{300} \text{ m2} =$	22pl. 17	5





Propuesta 1ª y 2ª Fase.-

	Plan Parcial	Ordenación
Superficie parcela		10.000 m2.
Sup. edif. máxima	5.000 m2. ✓	(72 mod . 59 m2) + 86 m2 com = 4.334 m2. 4.946
Sup. max. ocupada por edificación	3.000 m2. ✓	72 mod. de 31,50 = 2.268 Uso comercial = 86 2.354m2
Sup. max. edificable uso residencial.	4.267 m2. NO	72 mod. de 59 = 4.228 m2 3003
Sup. mínima uso comercial.	86 m2. ✓	86 m2. 4.560
Sup. máxima uso comercial.	810 m2. ✓	86 m2.
Plazas aparc. interior parcela.	24	En proyecto 40 en sótano
Plazas aparc. uso público restringido.	17	17

Propuesta 3ª Fase.-

	Plan Parcial	Propuesta
Superficie parcela		3.080 m2.
Super. máxima edif.	1.540 m2. ✓	(22 mod . 59) + 26 m2 de local = 1.324 m2. 1.511
Sup. max. ocupada por edificación.	924 m2. ✓	(22 mod . 31,50) + 26 m2 local = 719 m2.
Sup. máxima edif. uso residencial.	1.314 m2. NO	22 mod . 59 m2 = 1.298m2 917
Sup. mínima edif. uso comercial.	26 m2. ✓	26 m2. 1.485





Plan Parcial

Propuesta

Sup. max. edif. uso comercial.	¹⁴⁹ 249 m2.	26 m2.
Plazas aparc. int. parcela uso privado.	8	En sótano.
Plazas aparc. público restringido.	5	5

Superficie máxima edificable.-

Plan Parcial		6.540 m2.
Propuesta 1ª y 2ª Fase =	⁴⁸⁶⁰ 4.334 m2.	6.371
3ª Fase =	<u>1.324 m2.</u>	5.658 m2. ✓

Superficie máxima ocupada por la edificación.-

Plan parcial		3.924 m2. ✓
Propuesta 1ª y 2ª Fase =	²⁹¹⁶ 2.354 m2.	3.073 m2.
3ª Fase =	<u>719 m2.</u>	3.837

Superficie máxima edificable uso residencial.-

Plan Parcial		5.581 m2. No
Propuesta 1ª y 2ª Fase =	⁴⁸⁶⁰ 4.248 m2.	5.546 m2.
3ª Fase =	<u>1.298 m2.</u>	6.345

Superficie mínima uso comercial.-

Plan Parcial		112 m2. ✓
Propuesta 1ª y 2ª Fase =	86 m2.	
3ª Fase =	<u>26 m2.</u>	





Plazas de aparcamiento en interior de parcela.-

Plan Parcial	$\frac{6.540 \text{ m}^2.}{200 \text{ m}^2.}$	=	32 Plazas.
Propuesta 1ª y 2ª Fase		=	40
3ª Fase		=	<u>8</u>
			48 Plazas

Plazas de aparcamiento uso público restringido.-

Plan Parcial	$\frac{6.540 \text{ m}^2.}{300 \text{ m}^2.}$	=	22 Plazas
Propuesta 1ª y 2ª Fase		=	17
3ª Fase		=	<u>5</u>
			22 Plazas

Urbanización secundaria.-

Plan Parcial	=	1.604 m2.
Vía a-10 Tráfico rodado	=	<u>850 m2.</u>
Urb. secundaria peatonal		754 m2.

El resto de la parcela no ocupada por edificación ni vías, estará destinada a zonas verdes, sendas peatonales, solariums y piscina, sobrepasando las sendas peatonales previstas en mucha la superficie de 754 m2. como exige la ordenanza.

Resumen.-

En la documentación gráfica que se acompaña existe una propuesta de ordenación de volúmenes con indicación de superficies ocupadas en planta y superficies totales construidas





Dicha propuesta puede adaptarse a otro tipo de ordenación siempre que mantengan los estándares que fija el Plan Parcial, para ello se acompaña un plano de áreas de movimiento de la edificación, que no es sino la envolvente dentro de la cual la edificación puede ubicarse.

Estas áreas de movimiento pueden dar una mayor flexibilidad al Arquitecto Projectista para la distribución y composición de los edificios sin que por ello pueda en ningún momento obtener una mayor superficie ocupada ni una mayor superficie construida.

Con la presente memoria y documentación gráfica que se acompaña consideramos definido el Estudio de Detalle sobre la parcela nº 10 del Plan parcial Tinguafaya, de obligado cumplimiento antes de proceder al proceso edificatorio.

Santa Cruz de Tenerife, Junio de 1989

LOS ARQUITECTOS

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 **14 JUN. 1989** delega. de control

número **766**

conforme al encargo del propietario



ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES SOBRE LA PARCELA
Nº 10 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION TINGUAFAYA - ARONA - TE-
NERIFE.

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

MEMORIA

1.1 Autor del encargo.-

El autor del encargo es ASTRA SUR, S.A. representada por D. José Morales Acosta.

1.2 Situación y objeto del Estudio de Detalle.-

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

Se pretende efectuar la acción edificatoria sobre la parcela nº 10 del referido Plan.

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

La superficie total de la parcela nº 10 es de 13.080 m². con los siguientes parámetros urbanísticos fijados por el Plan Parcial.

ANULADO





Uso principal: Residencial.

Superficie máxima ocupada por la edificación: 3.924 m².

Superficie máxima edificada: 6.540 m².

Superficie máxima edificada con uso residencial: 5.581 m².

Superficie mínima edificada con uso comercial: 112 m².

Nº de plazas de aparcamiento: 32 plazas.

Nº máximo de planta: 2.

Altura máxima edificación 7 m.

Retranqueos: a vías y linderos: 5 m.

entre edificaciones: 6 m.

ANULADO

1.3 Solución adoptada.-

Se efectúa el presente Estudio de Detalle previo a la acción edificatoria.

Actualmente se está ejecutando la urbanización primaria.

En el Estudio de Detalle que se acompaña las edificaciones cumplen la normativa fijada por el Plan. Los proyectos de ejecución de las edificaciones podrán desarrollarse por fases.

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, se encuentra regulado por el artículo 14.2 apartado "a" de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y debe tramitarse mediante la figura urbanística de Estudio de Detalle.





Del espíritu de las Ordenanzas del Plan parece deducirse que el promotor que actúe sobre una gran parcela definida por la urbanización primaria, en la parcela nº 10 con linderos dando a vía, sendas peatonales y zona verde, podrá efectuar ordenación de volúmenes siempre que esta ordenación cumpla el resto de las ordenanzas del Plan.

Es de señalar que por el interior de la parcela 10 existe la vía a-10 correspondiente al viario secundario.

1.5 Adaptación del Estudio de Detalle a la normativa urbanística.-

Superficie máxima ocupada por la edificación.-

Según Plan Parcial = 3.924 m².
Estudio de Detalle (propuesto) 2.354 m²+924 = 3.278 m².

Superficie máxima edificada para uso residencial.-

Plan Parcial = 5.581 m².
Estudio de Detalle (propuesto) 4.267 m²+1.314 = 5.581 m².

Superficie mínima uso comercial.-

Plan Parcial = 112 m².
Estudio de Detalle (propuesto) 86 m²+ 26 = 112 m².

No obstante la superficie máxima que se podría destinar a uso comercial sería 6.540 m² - 5.581 m² = 959 m².





Plazas de aparcamiento de uso público restringido.-

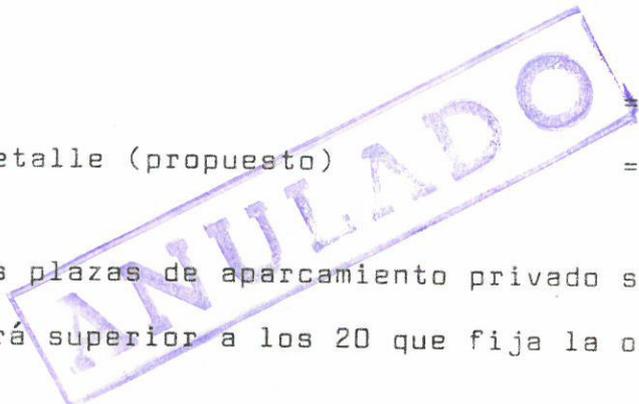
Plan Parcial	=	32 plazas.
Estudio de Detalle (propuesto) 24 + 8	=	32 plazas.

Dichas plazas de aparcamiento se ubicarán en la urbanización secundaria vía a-10.

Plazas de aparcamiento de uso privado.-

Plan Parcial	=	20 plazas.
Estudio de Detalle (propuesto)	=	mayor 20 plazas.

Las plazas de aparcamiento privado se ubican en sótano y su número será superior a los 20 que fija la ordenanza.



Urbanización secundaria.-

Plan Parcial	=	1.604 m2.
Vía a-10 Tráfico rodado	=	<u>850 m2.</u>
Urb. secundaria peatonal		754 m2.

El resto de la parcela no ocupada por edificación ni vías, estará destinada a zonas verdes, sendas peatonales, solariums y piscina, sobrepasando las sendas peatonales previstas en mucha - la superficie de 754 m2. como exige la ordenanza.





Resumen.-

En la documentación gráfica que se acompaña existe una propuesta de ordenación de volúmenes con indicación de superficies ocupadas en planta y superficies totales construidas.

Dicha propuesta puede adaptarse a otro tipo de ordenación siempre que mantengan los estándares que fija el Plan Parcial, para ello se acompaña un plano de áreas de movimiento de la edificación, que no es sino la envolvente dentro de la cual la edificación puede ubicarse.

Estas áreas de movimiento pueden dar una mayor flexibilidad al Arquitecto Proyectista para la distribución y composición de los edificios sin que por ello pueda en ningún momento obtener una mayor superficie ocupada ni una mayor superficie construida.

Con la presente memoria y documentación gráfica que se acompaña consideramos definido el Estudio de Detalle sobre la parcela nº 10 del Plan Parcial Tinguafaya, de obligado cumplimiento antes de proceder al proceso edificatorio.

Santa Cruz de Tenerife, Abril de 1988

LOS ARQUITECTOS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

este proyecto requiere el
tratamiento establecido en el
artículo 41 de la ley del
suelo (Ley 14/1976)

fecha 14 MAYO 1988 el arqto. de contr.

número 19766 al

conforme al encargo del propietario