

PROYECTO

DILIGENCIA. - La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 9 folios y de 2 planos, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 24 de Febrero de 2006

# ESTUDIO DE DETALLE

Arona, a 3 de Marzo de 2006.

PROMOTOR

TINGUAFAYA S.A.

SITUACION

PARCELA 12-PP. TINGUAFAYA  
T.M. ARONA

DILIGENCIA. - La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 9 folios y de 2 planos, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2006

## EJEMPLAR 3

Arona, a 23 de octubre de 2006

El Secretario,



EURO  
PLAN  
93 SLU  
arquitectura

COLABORADOR: MIGUEL A. MARTIN

C/Francia 2-4 Puerto de la Cruz - Tenerife Tfnos : 922-37-43-58 / 629-54-00-61  
E-mail : info@europlan93.com Fax : 922-37-13-79

## ÍNDICE

### Memoria descriptiva

1. Generalidades
  - 1.1. – Objeto de Proyecto
  - 1.2. – Propiedad
  - 1.3. – Normativa de aplicación
  - 1.4. – Justificación
  
2. Datos numéricos
  - 2.1. – Parcela
  - 2.2. – Unidades proyectadas y usos
  - 2.3. – Edificabilidad computable
  - 2.4. – Ocupación
  - 2.5. – Viario computable
  - 2.6. – Superficies construidas
  - 2.7. – Superficies útiles

### Planos

- E01. – Situación, Topográfico, Viario interior y Retranqueos.
- E02. – Planta General.

MEMORIA DESCRIPTIVA

## ESTUDIO DE DETALLE

### MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1.- GENERALIDADES

##### 1.1.- Objeto de proyecto:

Es objeto de la siguiente documentación, la presentación de un Estudio de Detalle de la parcela nº 12 perteneciente a la Urbanización Tinguafaya del término municipal de Arona y dar cumplimiento al artículo 3, capítulo I, de las Ordenanzas del P.P. Tinguafaya.

##### 1.2.- Propiedad:

Es propietaria de la sociedad mercantil Tinguafaya S.A., con CIF nº A-38/38080552, domiciliada en C/ Sirena nº 24, Los Abrigos, T.M. Granadilla de Abona, representada por D. Fritz Rotgans, de nacionalidad holandesa y con nº de pasaporte N-85540680.

##### 1.3.- Normativa de aplicación:

Son de aplicación las Ordenanzas particulares de Plan Parcial Tinguafaya redactado por los arquitectos D. Javier Díaz-Llanos La-Roche y D. Vicente Saavedra Martínez con visado nº 13814 del 24 de febrero de 1987.

Asimismo, para el cálculo de superficies útiles sería de aplicación el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto – Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, y la Ley 19/2003 de 14 de abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

##### 1.4.- Justificación:

La solución adoptada presenta un emplazamiento de la vía interior con un trazado adaptado a la disposición de los módulos de viviendas, según se observa en los planos anexos.

Asimismo se proyecta una acera que delimita la parcela con la vía C del Plan Parcial. La disposición de los módulos va en función del trazado tanto de la vía interior como exterior.

No se proyectará parcelación interior entre las unidades de vivienda.

## 2.- DATOS NUMERICOS.

### 2.1.- Parcela:

Parcela nº 12 del Plan Parcial Tinguafaya, Arona.  
Superficie Parcela: 13.687 m<sup>2</sup> s/ planeamiento.

### 2.2.- Unidades proyectadas y usos:

Unifamiliares: 9 Uds / uso residencial  
Pareadas : 12 Uds / uso residencial  
Adosados: 35 Uds / uso residencial  
Local: 1 Uds / uso comercial  
Total: 56 viviendas + 1 local  
Plazas de aparcamiento: 56 unidades.

### 2.3.- Edificabilidad computable:

- Edificabilidad residencial máxima = 5.840 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial proyectada = 5.837,91 m<sup>2</sup> < 5.840 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad comercial mínima = 117 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad comercial proyectada = 133,11 m<sup>2</sup> > 117 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima = 6.843 m<sup>2</sup>  
Superficie total proyectada = 5.971,02 m<sup>2</sup> < 6.843 m<sup>2</sup>  
(5.837,91 m<sup>2</sup> residencial + 133,11 m<sup>2</sup> comercial)

### 2.4.- Ocupación:

- Ocupación máxima permitida = 4.106 m<sup>2</sup>  
Ocupación proyectada = 3.182,12 m<sup>2</sup> < 4.106 m<sup>2</sup>  
(3.049,01 m<sup>2</sup> residencial + 133,11 m<sup>2</sup> comercial)

### 2.5.- Viario computable:

- Viario secundario mínimo = 1.679 m<sup>2</sup>  
Viario proyectado 1.727,20 m<sup>2</sup> > 1.679 m<sup>2</sup>  
( 1.471,45 m<sup>2</sup> viario + 255,75 m<sup>2</sup> acera ext)

**2.6.- Superficies construidas:**

- Sótano garaje = 2.824,56 m<sup>2</sup>

- Residencial viviendas:

Tipo A (cerrada) : 4 Uds x 107,48 m<sup>2</sup> = 429,92 m<sup>2</sup>  
 (abierta) : 4 Uds x 29,94 m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ 119,76 m<sup>2</sup>

Tipo B (cerrada) : 3 Uds x 108,87 m<sup>2</sup> = 326,61 m<sup>2</sup>  
 (abierta) : 3 Uds x 34,26 m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ 102,78 m<sup>2</sup>

Tipo B1 (cerrada) : 4 Uds x 105,34 m<sup>2</sup> = 421,36 m<sup>2</sup>  
 (abierta) : 4 Uds x 33,62 m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ 134,48 m<sup>2</sup>

Tipo C (cerrada) : 12 Uds x 102,22 m<sup>2</sup> = 1.226,64 m<sup>2</sup>  
 (abierta) : 12 Uds x 30,79 m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ 369,48 m<sup>2</sup>

Tipo Ce (cerrada) : 18 Uds x 104,03 m<sup>2</sup> = 1.872,54 m<sup>2</sup>  
 (abierta) : 18 Uds x 31,31 m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ 563,58 m<sup>2</sup>

Tipo C1 (cerrada) : 3 Uds x 102,22 m<sup>2</sup> = 306,66 m<sup>2</sup>  
 (abierta) : 3 Uds x 22,40 m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ 67,20 m<sup>2</sup>

Tipo C1e (cerrada) : 10 Uds x 104,03 m<sup>2</sup> = 1.040,30 m<sup>2</sup>  
 (abierta) : 10 Uds x 22,92 m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ 229,20 m<sup>2</sup>

Tipo C2 (cerrada) : 2 Uds x 106,94 m<sup>2</sup> = 213,88 m<sup>2</sup>  
 (abierta) : 2 Uds. x 27,34 m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ 54,68 m<sup>2</sup>

Total Uds = 56 viviendas

Total cerrada = 5.837,91 m<sup>2</sup>

Total abierta = 1.641,16 m<sup>2</sup>

- Comercial:

Local (cerrada) : 1 Ud x 133,11 m<sup>2</sup> = 133,11 m<sup>2</sup>

(abierta) : 1 Ud x 137,18 m<sup>2</sup> = 137,18 m<sup>2</sup>

**2.7.- Superficies útiles:**

- Parámetros aplicables :

a) Real Decreto 3148/1978, de 10 de Noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre política de vivienda:

Artículo 4.

*Superficie útil. Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del 10 % de la superficie útil cerrada.*

b) Ley 19/2003 de 14 abril por las que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, siendo de aplicación la directriz 19.2b del Capítulo III) :

*Las viviendas susceptibles de ser construídas por compatibilización o sustitución no podrán tener una superficie construída inferior a 100 m2 útiles.*

- Sótano Garaje: = 2.259,65 m2

- Residencial Viviendas:

Tipo A (cerrada) : 4 Uds x 90,91 m2 = 363,64 m2  
(abierta) : 4 Uds x 29,94 m2 = 119,76 m2  
Computable : 50 % s/ abierta = 14,97 m2 > 9,09 m2 10% s/ cerrada  
90,91 m2 + 10 % s/ cerrada = 100 m2 = 100 m2 permitidos

Tipo B (cerrada) : 3 Uds x 92,26 m2 = 276,78 m2  
(abierta) : 3 Uds x 34,26 m2 = 102,78 m2  
Computable : 50 % s/ abierta = 17,13 m2 > 9,23 m2 10% s/ cerrada  
92,26 m2 + 10 % s/ cerrada = 101,49 m2 > 100 m2 permitidos

Tipo B 1 (cerrada) : 4 Uds x 91,13 m2 = 364,52 m2  
(abierta) : 4 Uds x 33,00 m2 = 132,00 m2  
Computable : 50 % s/ abierta = 16,50 m2 > 9,11 m2 10% s/ cerrada  
91,13 m2 + 10 % s/ cerrada = 100,24 m2 > 100 m2 permitidos

Tipo C (cerrada) : 12 Uds x 90,91 m2 = 1.090,92 m2  
(abierta) : 12 Uds x 29,65 m2 = 355,80 m2  
Computable : 50 % s/ abierta = 14,83 m2 > 9,09 m2 10% s/ cerrada  
90,91 m2 + 10 % s/ cerrada = 100 m2 = 100 m2 permitidos

Tipo Ce (cerrada) : 18 Uds x 90,91 m<sup>2</sup> = 1.636,38 m<sup>2</sup>  
(abierta) : 18 Uds x 30,63 m<sup>2</sup> = 551,34 m<sup>2</sup>  
Computable : 50 % s/ abierta = 15,32 m<sup>2</sup> > 9,09 m<sup>2</sup> 10% s/ cerrada  
90,91 m<sup>2</sup> + 10 % s/ cerrada = 100 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> permitidos

Tipo C1 (cerrada) : 3 Uds x 90,91 m<sup>2</sup> = 272,73 m<sup>2</sup>  
(abierta) : 3 Uds x 21,57 m<sup>2</sup> = 64,71 m<sup>2</sup>  
Computable : 50 % s/ abierta = 10,79 m<sup>2</sup> > 9,09 m<sup>2</sup> 10% s/ cerrada  
90,91 m<sup>2</sup> + 10 % s/ cerrada = 100 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> permitidos

Tipo C1e (cerrada) : 10 Uds x 90,91 m<sup>2</sup> = 909,10 m<sup>2</sup>  
(abierta) : 10 Uds x 22,55 m<sup>2</sup> = 225,50 m<sup>2</sup>  
Computable : 50 % s/ abierta = 11,28 m<sup>2</sup> > 9,09 m<sup>2</sup> 10% s/ cerrada  
90,91 m<sup>2</sup> + 10 % s/ cerrada = 100 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> permitidos

Tipo C2 (cerrada) : 2 Uds x 91,03 m<sup>2</sup> = 182,06 m<sup>2</sup>  
(abierta) : 2 Uds x 27,28 m<sup>2</sup> = 54,56 m<sup>2</sup>  
Computable : 50 % s/ abierta = 13,64 m<sup>2</sup> > 9,10 m<sup>2</sup> 10% s/ cerrada  
91,03 m<sup>2</sup> + 10 % s/ cerrada = 100,13 m<sup>2</sup> > 100 m<sup>2</sup> permitidos

Total cerrada = 5.096,13 m<sup>2</sup>  
Total abierta = 1.606,45 m<sup>2</sup>

- Comercial:

Local (cerrada) : 1 Ud x 117,47 m<sup>2</sup> = 117,47 m<sup>2</sup>  
(abierta): 1 Ud x 137,18 m<sup>2</sup> = 137,18 m<sup>2</sup>

Puerto de la Cruz, 19.12.2005

Europplan 93 S.L.U.





Folio n.º 94

URBANISMO  
EUROPLAN 93 SLU

PLANOS