ED PARCELA 14

C12/AS/2(1)

Jose Luis Diaz Garcia
Montserrat Gomez Huertas

arquitectos

proyecto ESTUDIO DE DETALLE

situacion URB. "LAS AGUILAS DEL TEIDE" ARONA. TENERIFE

propietario CELTA INSULAR S.A.

ref. 62

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 6 folios y de 8 planos, fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 2 de Febrero de 1.991

Arona, a 25 de Febrero de 1.991

El Secretario,

FOLIO Nº 1

JOSE LUIS DIAZ GARCIA
MONTSERRAT GOMEZ HUERTAS
Arquitectos

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 14 DEL PLAN PARCIAL DE TINGUAFAYA.
SITUACION: PARCELA 14. URBANIZACION LAS AGUILAS DEL TEIDE. ARONA.
PROPIEDAD: INMOBILIARIA CELTA-INSULAR, S.A.

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 6 folios y de 8 planos, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de Septiembre de 1.991

Arona, a 14 de Octubre de 1.991

El Secretario,

MEMORIA JUSTIFICATIVA

01. ORGANISMO PROMOTOR.

El Estudio de Detalle que se desarrolla sobre la parcela 14 del Plan Parcial de TINGUAFAYA, ha sido promovido por la INMOBILIARIA CELTA-INSULAR, S.A. en calidad de propietaria de dicha parcela.

02. FUNDAMENTOS LEGALES.

El presente documento se desarrolla al amparo de lo establecido en los artículos 14 y 35 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobada por Real Decreto el 9 de Abril de 1.976; artículos 65-66 y 140 del Reglamento de Planeamiento para desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2.159/1.978 de 23 de Junio de 1.978.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 de las Ordenanzas del Plan Parcial de Tinguafaya:

ARTICULO 3: Grandes parcelas residenciales.

A/Para poder edificar la totalidad de una Gran Parcela residencial será preciso la aprobación previa de un Estudio de Detalle en el que se defina la ordenación de los volúmenes dentro de ella y la red de vias interiores privadas que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se proyecten dentro de la misma.

Y teniendo en cuenta el artículo 13 de dichas ordenanzas que dice:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

FOLIO Nº 2
AYUNTAMIENTO DE ARONA
SECRETARÍA
TENERIFE

ARTICULO 13: Solar edificable.

Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:

1-Que tenga acceso directo a una o mas **vias públicas,** sean de la urbanización primaria o secundaria, sean de tráfico **rodado o de peatones;** o que tenga acceso a una de tales vías a través de un terreno poseido en común.

.....

03. NECESIDAD Y JUSTIFICACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la **ordenación de volúmenes** de la Parcela 14 del Plan Parcial de Tinguafaya, en cumplimiento del artículo 3 de las Ordenanzas.

04. CONTENIDO

El artículo 14 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1346/76 recoge con carácter general los fines y contenidos de los Estudios de Detalle. A tenor de lo previsto en dicho artículo, el contenido de este Estudio de Detalle es el siguiente:

1. Memoria justificativa y descriptiva.
2. Planos de ordenación y parcelación.

05. CARACTERISTICAS GENERALES.

EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIE Y DELIMITACION

El terreno objeto de este estudio es la Parcela 14 del Plan Parcial de Tinguafaya, situada en la urbanización Las Aguilas del Teide, en el término municipal de Arona.

La superficie total de la parcela es de 9.216 metros cuadrados.

Los límites de la parcela están definidos por las vias de circulación rodada y las peatonales de la urbanización primaria.

CARACTERISTICAS FISICAS Y TOPOGRAFIA

La parcela tiene forma rectangular, con uno de sus lados pequeños con forma semicircular al estar delimitado por una via de circulación rodada de la urbanización.

La topografía es muy accidentada, existiendo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

FOLIO Nº 3

unas diferencias de cota máximas de 28 m y unos desniveles longitudinales que van desde las cotas 265 a 245 y de la cota 250 a 240.

06. PLANTEAMIENTOS BASICOS.

La ordenación de la parcela parte de la idea de dar una respuesta global al conjunto de la edificación pero diferenciando dos tipologías de vivienda diferentes que se desarrollan en dos fases. En la primera fase la tipología de vivienda será de viviendas unifamiliares aisladas ó adosadas y se realizará una parcelación y en la segunda fase se proyectará una agrupación unitaria de casas dándoles un carácter de pueblo e incluirán una zona comercial.

El conjunto estará dotado de zonas de uso comunitario, piscinas, plazas, jardines y un aparcamiento subterráneo.

La primera fase se situa en la parte más alta de la parcela para favorecer las vistas de las viviendas unifamiliares respecto al resto del conjunto.

07. DETERMINACIONES NUMERICAS DEL CONJUNTO.

El Estudio de Detalle recoje el contenido del Plan Parcial de Tinguafaya en cuanto a superficies y su distribución, estableciéndose:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

FASE I	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	3.364 m2	36,50%
FASE II	RESIDENCIAL COMERCIAL	4.241 m2	46,00%
VIARIO INTERIOR PRIVADO SECUNDARIO			
	Rodado.....867,00 m2 Aparcamientos.....241,00 m2 Peatonal.....503,00 m2	1.611 m2	17,50%
TOTAL		9.216 m2	100,00%

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

FOLIO Nº 4

CUADRO RESUMEN DE: SUPERFICIE EDIFICABLE/ VOLUMEN/ OCUPACION

FASE I VIVIENDAS UNIFAMILIARES

BLOQUES	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL/COMERCIAL		VOLUMEN	OCUPACION
1	----------	246 m2	------	738 m3	123 m2
2	----------	150 m2	------	450 m3	75 m2
3	----------	150 m2	------	450 m3	75 m2
4 - 5	----------	400 m2	------	1.200 m3	200 m2
6	----------	150 m2	------	450 m3	75 m2
7 - 8	----------	394 m2	------	1.182 m3	197 m2
9	----------	180 m2	------	540 m3	90 m2
	3.364 m2	1.670 m2	------	5.010 m3	835 m2

FASE II RESIDENCIAL COMERCIAL

BLOQUE	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL/COMERCIAL		VOLUMEN	OCUPACION
A	----------	256 m2	------	768 m3	128 m2
B	----------	618 m2	------	1.854 m3	309 m2
C	----------	256 m2	------	768 m3	128 m2
D	----------	798 m2	------	2.394 m3	399 m2
E	----------	334 m2	------	1.002 m3	176 m2
F	----------	------	676 m2	2.028 m3	356 m2
	4.241 m2	2.262 m2	676 m2	8.814 m3	1.496 m2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

08. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

NORMATIVA DE APLICACION

Es de aplicación el Plan Parcial de Tinguafaya así como el Plan General de Ordenación Urbana de Arona. Según el Plan Parcial de Tinguafaya a la parcela 14 se le asignan las siguientes superficies:

-Superficie de la parcela = 9.216 m2

-Superficie edificable = 4.608 m2
máx. residencial = 3.932 m2
mín. comercial = 78 m2

-Superficie de viario secundario 12,17 %

-Ocupación máxima 30%
-Parcela mínima 250 m2

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

-La superficie edificable que se le asigna a cada una de las fases es:

Fase I	residencial	1.670 m2
Fase II	residencial	2.262 m2
	comercial	676 m2
		4.608 m2

Superficie edificable residencial = 3.932 m2
Superficie edificable comercial = 676 m2

Por lo tanto se ajusta a las superficies que se le asignaron en el Plan Parcial. El desglose de superficies se detalla en el cuadro del apartado anterior.

-La superficie de viario secundario que se le asigna en este Estudio de Detalle es:

Viario Interior Privado Secundario		
	Rodado.....	867 m2
	Aparcamientos.....	241 m2
	Peatonales.....	503 m2
		1.611 m2 17,50 %

Las Ordenanzas del Plan Parcial obligan a destinar al menos el 12,17 % a viario secundario y tenemos 17,50 %.

El número de plazas de aparcamiento es de 22 superior a lo que obliga la normativa.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

FOLIO Nº 6

-La ocupación máxima es el 30 % de la superficie de la Gran Parcela.

Superficie 9.216 m2
Ocupación 30 %

Superficie de ocupación máxima = 2.764,80 m2

Superficie ocupada = 2.331 m2 < 2.764 m2

Montserrat Gómez

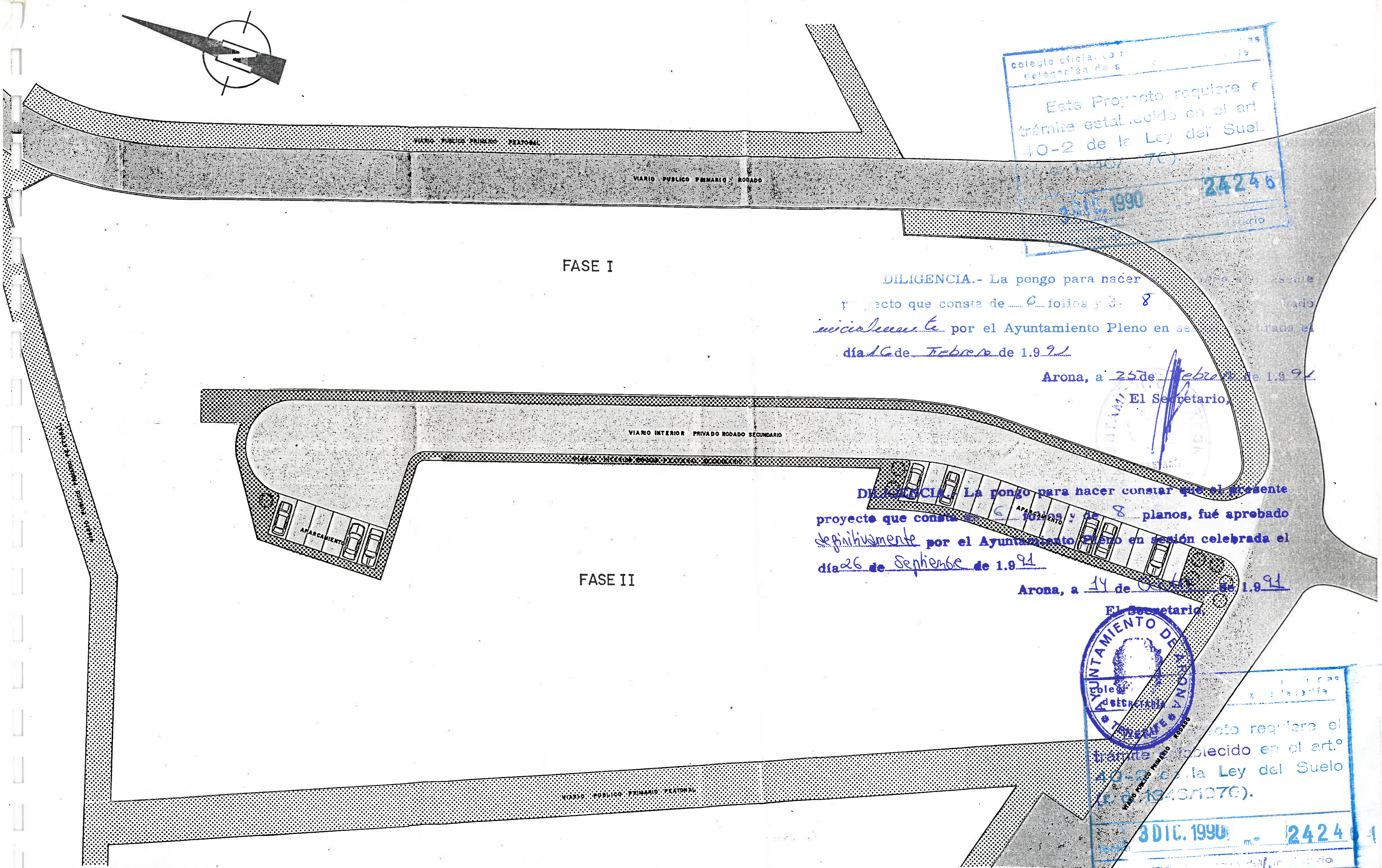
Fdo: JOSE LUIS DIAZ GARCIA
MONTSERRAT GOMEZ HUERTAS

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

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

fecha 13 DIC. 1990 n.º 24246

conforme al visado del proyecto



colegio oficial ... delegación de ...

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

3 DIC. 1990 — 24246

DILIGENCIA.- La pongo para hacer ... proyecto que consta de 6 folios y de 8 ... inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en se... el día 16 de Febrero de 1.991

Arona, a 25 de Febrero de 1.991

El Secretario,

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 6 folios y de 8 planos, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de Septiembre de 1.991

Arona, a 14 de Octubre de 1.991

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ARONA * TENERIFE * SECRETARIA

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

3 DIC. 1990 — 24246

VIARIO INTERIOR PRIVADO RODADO SECUNDARIO

VIARIO PUBLICO PRIMARIO RODADO

VIARIO INTERIOR PRIVADO PEATONAL SECUNDARIO

VIARIO PUBLICO PRIMARIO PEATONAL

ESCALA 1:400