

Nº 0.  
331

PROYECTO:

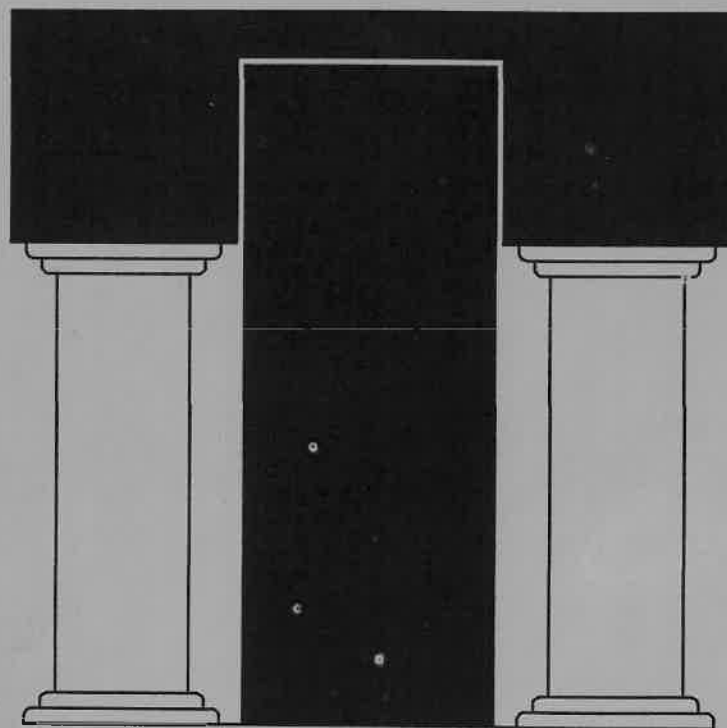
# ESTUDIO DE DETALLE

## PARCELA Nº 15 DEL P.P. TINGUAFAYA

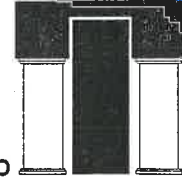
PEZ AGUMAR S.L. Y OTROS

T.M. DE ARONA.

TEOTIMO RODRIGUEZ HERMOSO  
ARQUITECTO



ESTUDIO  
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Teótimo Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 12 folios y de 5 planos, fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 1.9001.

Arona, a 14 de enero de 1.902



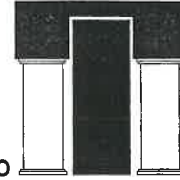
**CONTENIDO:**

- 1.- OBJETO.-
- 2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.-
- 3.- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.-
- 4.- PROPUESTA DE ORDENACION VOLUMETRICA.-
- 5.- ADECUACION DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE.-
- 6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA APLICACION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS Y DE LAS QUE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE.-

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 12 folios y de 5 planos, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de marzo de 1.9002

Arona, a 5 de abril de 1.9002





Teótimo Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

---

## **1.- OBJETO.-**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes de la edificación en la denominada Parcela nº 15 del Plan Parcial "Tinguafaya", del Municipio de Arona.

Responde, en consecuencia, a una de las finalidades previstas en el apartado "1 c)" del Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento:

**"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:**

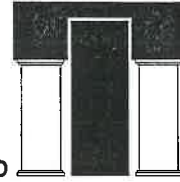
**a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo con las condiciones que al respecto fijen.**

**b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.**

**c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle."**

.....

Se redacta este estudio de detalle en base al Artículo 93 del Título 4º, Capítulo Primero, Sección 1ª, del vigente P.G.O.U. de Arona ( "Estudios de Detalle" ) del cual se transcribe literalmente a continuación su contenido.



Teótimio Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

---

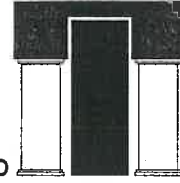
**Art. 93.- Estudios de Detalle**

**1.- Cuando sea necesario completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan General de Ordenación Urbana se podrán redactar Estudios de Detalles ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo.**

**2.- A los efectos de lo que dispone el artículo 14-3 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 68 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá como determinaciones fundamentales de este Plan General de Ordenación Urbana aquellas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación y altura máxima de la edificación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del sector.**

Así mismo se redacta con apoyo en las determinaciones del Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento en el que se da potestad al Ayuntamiento, órgano competente en el orden urbanístico o a los Particulares para la Redacción de Estudios de Detalle.

En cuanto a su desarrollo y contenido se adapta al Artículo 6.2.21 del mencionado del Plan General y al Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.



Teótimo Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

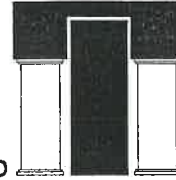
## 2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El Plan Parcial " Tinguafaya " actualmente vigente, encuadra a la parcela objeto de este estudio dentro de Edificación Abierta, citando y determinando de forma específica los parámetros que se indican a continuación y según queda además reflejado en el Plano n° 3:

S.	SUP. DE LA PARCELA (m2)	7.755 m2
S.E.	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA (m2)	3.877 m2
S.E.R.	SUP. EDIFICABLE MAXIMA RESIDENCIAL (m2)	3.308 m2
S.E.C.	SUP. EDIFICABLE MINIMA COMERCIAL (m2)	66 m2
Vc	SUP. MINIMA VIARIO SECUNDARIO (m2)	951 m2
	Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	20

El uso asignado a la parcela se fija en el Plano n° 3 del citado Plan Parcial, y en el cuadro de características de las Ordenanzas.

A los efectos de la presente propuesta se transcriben a continuación los artículos del Plan Parcial que le afectan directamente.



**ART.15 .- ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES:**

*La altura máxima de la edificación en cualquier punto será de dos plantas de superficie habitable, y nunca mayor de 7 m.*

.....

*La altura, y por tanto la superficie edificable de una edificación se medirá desde el pavimento de la planta habitable más baja hasta el pavimento de la cubierta.*

*No se computarán a efectos del cálculo de la altura máxima, la superficie habitable necesaria para la entrada de vehículos o personas a un sótano, siempre que el hueco máximo para esa entrada no tenga anchura mayor de 4 m. ; ni las plantas abiertas.*

*Tampoco se computarán, a efectos del cálculo de la altura máxima, la superficie habitable necesaria para la salida de escalera a la azotea y depósitos de agua.*

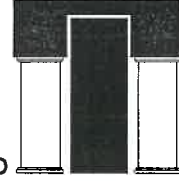
*Cuando las cubiertas no sean horizontales, el volumen creado por la pendiente del tejado no computará como superficie habitable mientras su altura máxima no exceda de dos metros del punto más bajo de ese tejado.*

**ART. 16.- CONSTRUCCIONES EN LA CUBIERTA:**

*Las únicas construcciones permitidas sobre la cubierta son las necesarias para la salida de escalera y depósitos de agua o de refrigeración del aire acondicionado, que en ningún caso podrán sobrepasar tres metros sobre la altura máxima permitida a la edificación sin que sobre esa altura pueda construirse ningún tipo de muro o cerramiento. Los antepechos, patinillos de ventilación, muros y chimeneas no podrán elevarse más de 1,20 m. Sobre la altura máxima permitida a la edificación.*

*No se permitirá la instalación de depósitos para el almacenamiento de agua o refrigeración sino rodeados por cerramientos.*





Teótimo Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

---

**ART. 17.- ALTURA DE PISOS:**

*La altura mínima de piso a techo será de 2,50 m. Excepcionalmente puede admitirse una altura mínima de 2,20 m. de piso a techo en locales no vivideros tales como garajes, aseos depósitos, etc.*

**ART. 18.- SEPARACION DE LOS LINDEROS Y ENTRE LAS EDIFICACIONES:**

*La distancia mínima desde cada punto de cada fachada de una superficie - tal como se define en el ARTICULO 14.- a los linderos de una Gran Parcela será de 5 m.*

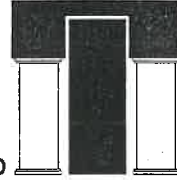
*Los volados de todo tipo, aunque no sean superficies habitable, deberán cumplir asimismo esta distancia.*

*Dentro de esos espacios de separación no podrán construirse muros de más de 1,50m. de alto sobre la rasante correspondiente a la vía pública. En caso de que el espacio de separación se encuentre más alto que la vía pública, deberá estar por debajo de una línea de 45°. desde la altura de 1 m. sobre la rasante correspondiente a la vía en el lindero de la Gran Parcela.*

*La separación mínima entre fachadas de edificaciones, dentro de la Gran Parcela, cuando una de ellas tenga huecos con posibilidad de vistas, será de 6 m. Cuando ninguna de ellas tenga tales huecos, podrá ser de 3,50 m.*

.....

*Podrá adosarse dos o más edificaciones cuando formen parte de un único proyecto.*



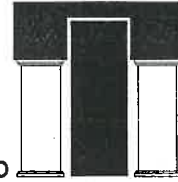
Teótimo Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

---

**ART. 19.- SALIENTES Y VUELOS:**

*Los balcones y terrazas no se considerarán como habitables a efectos del cálculo de la superficie construida. Sin embargo sí deben cumplir como si lo fueran en lo que se refiere a separación de linderos y entre edificaciones. Igualmente se computarán como habitables a efectos de que se encuentren incluidos dentro del 30 % del solar que puede ser ocupado, cuando se encuentren a más de 1 m. de altura sobre el terreno inmediato.*





Teótimo Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

---

### **3.- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

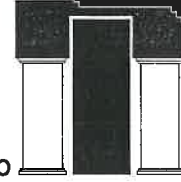
- 3.1. La Sociedad PEZ AGUMAR S.L. y Otros, (Representada por D. Agustín Marichal Hernandez) encarga al autor del presente Estudio de Detalle la realización del proyecto de ejecución de Viviendas Adosadas y Garajes en la parcela nº 15 del Plan Parcial Tinguafaya.
- 3.2.- El Artículo 3 ("Grandes Parcelas Residenciales") indica, en su modificación de fecha 24 de Febrero de 1.987, y en su primer punto, la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle previo a la edificación, cuyo texto se transcribe a continuación.

#### **ARTICULO 3 : GRANDES PARCELAS RESIDENCIALES.**

***- 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 vías interiores privadas que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se proyecten dentro de la misma.***

- .....

- 3.3.- Las especiales condiciones de la topografía de los terrenos que constituyen la parcela y la orientación de la misma, así como la disposición de volúmenes y alturas por la que queda regulada la edificación dentro de ella, dan como resultado final una construcción que, en cuanto a tipologías, soleamientos, etc, parece el más idóneo.
- 3.4.- Estas circunstancias y la necesidad de unificar la edificación a proyectar y regularizar dichas tipologías edificatorias, soleamientos y al mismo tiempo conseguir orientaciones similares de las mismas dentro del conjunto edificado, justifican la conveniencia del presente Estudio de Detalle.



#### **4.- PROPUESTA DE ORDENACION VOLUMETRICA.-**

En la documentación gráfica adjunta se expresa la propuesta de ordenación volumétrica que contiene en síntesis lo siguiente:

**4.1.-** Se organiza la parcela en base a tres Módulos de viviendas, fijándose como comercial / residencial la esquina izquierda del Módulo 2, de acuerdo a las previsiones del propio Plan Parcial y tal como se refleja en el plano nº 3..

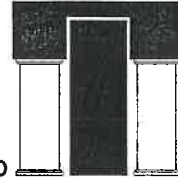
El resto de la parcela se reserva para jardines tanto privados como comunes, paseos de acceso a las viviendas y zona de viario secundario.

**4.2.-** Por lo que se refiere a la planta, la edificación se desarrolla dentro la de un área denominada en los planos adjuntos **“AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION”**, siempre dentro de los límites que se fijan en la normativa, es decir, sin que en ningún momento se sobrepasen los retranqueos previstos de 5,00 metros, así como la ocupación y la edificabilidad máxima permitida.

**4.3.-** Como consecuencia de lo anterior la edificación a proyectar quedará englobada dentro de los límites del área de movimiento definida en el apartado anterior y que se fija en 1,00 metro, tal y como queda reflejado en los planos nº 3 y 4.

**4.4.-** El volumen propuesto se establece a partir del artículo 15 (“Alturas de las edificaciones”), fijándose en dos plantas y una altura máxima de 7,00 m. la altura sobre el pavimento de la planta baja y siempre con la limitación que fija el plan en cuanto a superficie edificable máxima (Sup. Max. = 3.877 m<sup>2</sup>) y ocupación permitida (30 % S/ 7.755 m<sup>2</sup> = 2.327 m<sup>2</sup>), siendo ésta la reflejada en el plano nº 3 como *“superficie edificable prevista”*.

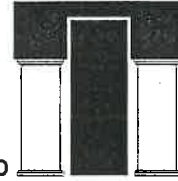
**4.5.-** Por lo que respecta a separaciones a linderos y entre edificaciones la propuesta cumple en cualquiera de los casos con lo que fija el artículo 18 ,



Teótimo Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

---

que se transcribe en el apartado 2 de la presente memoria, manteniéndose siempre dentro de la línea de retranqueo mínimo de 5 m y con una separación entre los bloques que en todos sus puntos supere ampliamente los 6 metros.



Teótimo Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

---

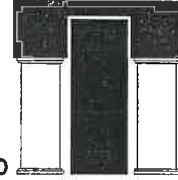
**5.- ADECUACION DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE:**

**5.1.-** El presente estudio de detalle no contiene determinaciones propias del Plan General y / o Plan Parcial que no estuvieran contenidas en los mismos, tal y como establece el Artículo 65, apartado 6, del Reglamento de Planeamiento, puesto que no se clasifica suelo ni se producen modificaciones de la calificación y régimen urbanístico de la parcela.

**5.2.-** Dado que no se producen perjuicios ni alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes, el presente Estudio de Detalle no contradice el citado Artículo 65 en su apartado 5.

**5.3.-** La ordenación de volúmenes propuesta no supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables en el Plan.

Por otro lado, tampoco supone incrementos de densidad, ni altera el uso asignado por el mencionado Plan Parcial, por lo que se adecua al apartado nº 4 del anteriormente citado Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.



Teótimo Rodríguez Hermoso Arquitecto  
**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**

**6.-ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA APLICACION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS Y DE LA QUE SE OBTIENE EN EL ESTUDIO DE DETALLE:**

**6.1.-** El Plan Parcial determina, tal y como se indicó en el apartado nº 2 de la presente Memoria, una edificabilidad máxima de 3.877 m<sup>2</sup>, con una ocupación de 2.327 m<sup>2</sup>.

**6.2.-** En el presente Estudio de Detalle se propone una edificación de dos alturas, tal como se describe en el apartado 4.1., con una superficie total construida máxima que no supera los 3.877 m<sup>2</sup>, sin alterar por tanto la edificabilidad máxima permitida.

La ocupación propuesta se mantiene por debajo de los 2.327 m<sup>2</sup> permitidos por el Plan Parcial, tal como se refleja el plano nº 3 y con las características que se han detallado anteriormente.

**6.3.-** La distribución de la edificación propuesta en tres módulos fija en el nº 2 la reserva mínima de edificabilidad comercial-residencial (66 m<sup>2</sup>).

La edificabilidad total consumida así como el volumen propuestos se mantienen por lo tanto por debajo del límite de los máximos permitidos por la Normativa vigente, sin que el presente Estudio de Detalle altere ninguno de éstos aspectos.

Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 2.001

El Arquitecto,

