

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 5 folios y de 5 planos, fué aprobado inicialmente por el ~~Ayuntamiento Pleno~~ ^{Comisión de Gobierno} en sesión celebrada el día 18 de Octubre de X.X. 2002

Arona, a 28 de Octubre de X.X. 2002

El Secretario,



DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 5 folios y de 5 planos fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de diciembre de 2002

Arona, a 14 de Enero de 2003

El Secretario,



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 19 DEL PLAN PARCIAL DE TINGUAFAYA
ARONA (TENERIFE)

BLANCA LLEÓ ASOCIADOS SL C/ HUMERA 37 BAJO, 28023 ARAVACA, MADRID
NECSO Entrecanales y Cubiertas SA

JULIO DE 2002

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 19 PLAN PARCIAL DE TINGUAFAYA, ARONA (TENERIFE) MEMORIA

1.- OBJETO.

Definir las condiciones de alineaciones, retranqueos y volúmenes de la parcela residencial nº 19 del Plan Parcial Tinguafaya, dentro de la demarcación territorial del municipio de Arona (Tenerife).

Pero para ello es preceptivo la redacción del obligatorio Estudio de Detalle tal y como establece el artículo 3 referente a las grandes parcelas residenciales que indica que para poder edificar en las mismas será precisa la aprobación previa de un Estudio de Detalle es el que se defina la ordenación de los volúmenes dentro de ella y la red de vías interiores que constituyen la urbanización secundaria, de acuerdo con el artículo 65.1c del Reglamento de Planeamiento.

2.- ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Javier López Torres con DNI nº5345164, en representación de NECSO Entrecanales y Cubiertas S.A. con CIF A-81.638.108

3.- EQUIPO TECNICO.

El equipo redactor es el estudio de arquitectura Blanca Lleó Asociados, S.L. con domicilio en C/ Humera nº 37 bajo, de Aravaca, 28023 Madrid y CIF nº B-83.043.028

4.- BASE LEGAL.

El presente Estudio de Detalle contiene las determinaciones fijadas por los art. 91 del RDL 1/92 y art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/79). Además contendrá las determinaciones que fijan las vigentes Ordenanzas establecidas por el Plan Parcial de Tinguafaya aprobado definitivamente en pleno municipal celebrado el 12 de febrero de 1988.

5.- FORMULACION.

La formulación del presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de NECSO Entrecanales y Cubiertas S.A.

6.- AMBITO DE ACTUACION.

El ámbito de actuación para el que se formula el Estudio de Detalle es la Parcela nº 19 del Proyecto de Compensación de Tinguafaya, ubicado en Chayofa, término municipal de Arona (Tenerife).

Referencia Catastral de la parcela: 3471501-CS3037S-1AB

La parcela cuenta con una superficie total de 7.273m².

Dicha parcela limita al noreste con la calle peatonal 4, definida en el plan parcial de Tinguafaya, y el parque zoológico Aguilas del Teide, al noroeste con la vía peatonal 8, definida igualmente en el mencionado plan parcial, al sudeste con la carretera que comunica Los Cristianos con el municipio de Arona y al sudoeste con la vía A. La parcela tiene un desnivel aproximado de 22 m en dirección noreste-sudoeste.

7.- CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO.

El solar objeto del Estudio de Detalle está calificado como suelo urbano (zona A). El uso básico que establece el planeamiento es residencial.

Están admitidos todos los tipos de vivienda y según establece el artículo 6 de las ordenanzas será obligatorio destinar al menos 2m² edificados de uso comercial por cada 100 m² de edificación residencial. Están admitidos los usos complementarios necesarios para las explotaciones turísticas tal como se establece en el artículo 7 de las ordenanzas. Se admiten todas las actividades industriales de cobertura de alojamientos turísticos conforme al reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas o disposiciones que lo sustituyan (artículo 8 ordenanzas).

Es obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento o garaje en el interior de las parcelas residenciales por cada 200m² construidos o fracción.

Condiciones de volumen.

El artículo 14 de las ordenanzas establece la máxima ocupación del terreno con superficie habitable en un 30% de la superficie de la parcela, lo que supone un total de 2.182 m². La edificabilidad establecida es de 0,50 m²/m², 3.637 m² de edificación repartidos en un máximo de 3.103 m² residenciales y 534 m² comerciales, siendo establecido este último por el plan parcial en un mínimo de 62 m².

Las disposiciones volumétricas establecidas en este estudio de detalle se ciñen específicamente al artículo 15 de las ordenanzas del plan parcial:

La altura máxima de la edificación en cualquier punto será de dos plantas de superficie habitable, y nunca mayor de 7m. Altura medida, según establece el planeamiento, desde el pavimento de la planta habitable más baja hasta el pavimento terminado de cubierta.

Se considera superficie habitable, según el artículo 14 de las ordenanzas, aquella situada en una planta que tenga al menos una fachada exterior en la que sea posible abrir un hueco de 60cm de altura, y cuya distancia a dicha fachada sea inferior a 12m.

Condiciones de posición.

Las condiciones de separación a linderos y edificaciones quedan fijadas de acuerdo a las directrices establecidas en el artículo 18 de las ordenanzas que establecen una

distancia mínima de 5m a cualquiera de los linderos de la parcela para cada punto de fachada de una superficie habitable. Así mismo se establece una distancia mínima de 6m entre fachadas de edificaciones que dispongan huecos con posibilidad de vistas.

Otras condiciones.

Es obligatorio destinar al menos el 12.17% de la superficie de la Gran Parcela a viario secundario (peatonal y rodado) Este viario deberá permitir el aparcamiento de un vehículo por cada 300m² de edificación o fracción. Esta condición supone la previsión de un mínimo de 18 plazas de aparcamiento.

Bajo rasante se permite la disposición de plazas de garaje o aparcamiento para uso exclusivo de las viviendas.

Los espacios libres no públicos, dentro de una gran parcela, deberán estar ajardinados al menos en un 30% y deberán tener como mínimo un árbol cada 200m² de superficie.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación propuesta persigue alcanzar el objetivo de que todas las viviendas disfruten de las vistas que en 180° se tienen desde esta parcela.

La disposición escalonada de la sección permite este juego de vistas a la vez que posibilita el acceso a cada cuerpo edificado en dos niveles distintos, por la parte frontal y por la parte posterior.

El paso a los garajes se establecen en un circuito de sentido único con entrada a nivel de calle y circulación bajo rasante. Los accesos se produce por la vía sudeste (carretera Los Cristianos- Arona) y las salidas, a través de una vía secundaria hasta la vía "A" situada en el extremo sur de la parcela. El viario secundario, en el interior de la parcela, discurre con el mismo trazado que las circulaciones de garaje.

Este viario secundario de cesión con sus correspondientes aparcamientos, conforme a las ordenanzas, se localizan en el perímetro de la parcela según plano.

La zona comercial se concentra en la parte inferior de la parcela con el fin de dotar a los comercios de unas buenas vistas a la vez que se evitan molestias a las viviendas.

10.- DETERMINACIONES.

Como se ha expuesto anteriormente, el objetivo fundamental del Estudio de Detalle es la reordenación de los volúmenes del ámbito.

Los datos de partida son los siguientes:

	PLAN PARCIAL	PROYECTO
SUPERFICIE DEL SOLAR	7273 m ²	7273 m ²
Edificabilidad permitida	0,50 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD PERMITIDA	3.637 m ²	3.637 m ²
MÁXIMA SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	3.103 m ²	3.103 m ²
MÍNIMA SUPERFICIE COMERCIAL EXIGIDA	62m ² (mínimo)	534 m ² (máximo)
OCUPACION MÁXIMA DEL 30%	2.182 m ²	2.182 m ²
ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	B+I (menor de 7m)	B+I (menor de 7m)
CESIÓN VIARIO SECUNDARIO	886 m ²	886 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO SUPERFICIE	18 plazas mínimo	18 plazas mínimo

La ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes puesto que el acceso a la reordenación de las parcelas se produce desde una calle pública cuya interconexión no precisa modificación alguna de alineación ni de rasante de dicha vía pública.

En los planos adjuntos se detalla gráficamente la distribución general de las áreas de movimiento y volumetría tanto en planta como en sección.

Madrid, 24 de Julio de 2002

EL EQUIPO REDACTOR
Blanca Lleó Asociados S.L.

Fdo: Blanca Lleó Fernández.

