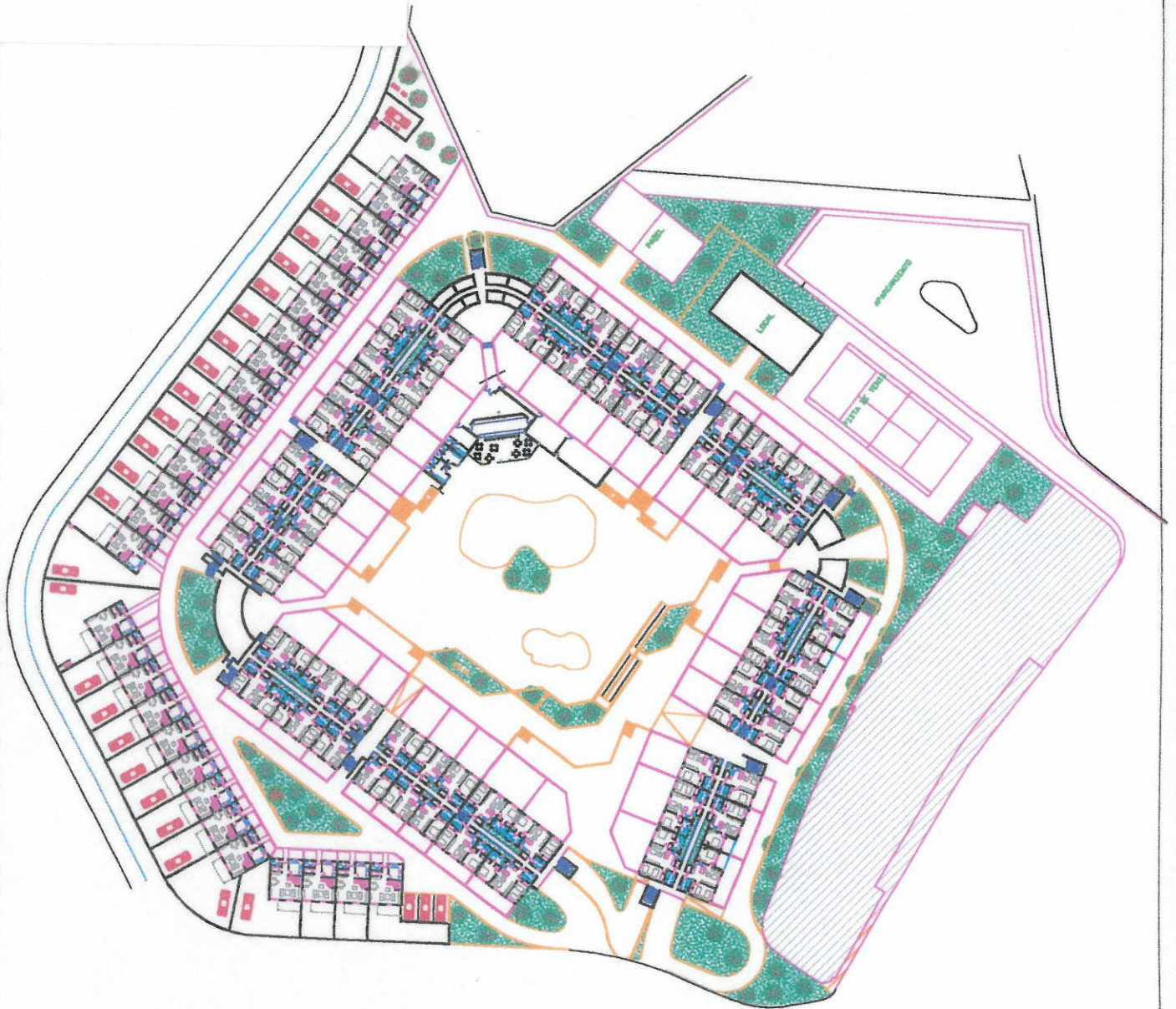


E9/A2/6(2)



**ESTUDIO DE DETALLE, ORDENACION
DE VOLUMENES Y VIAS INTERIORES DE LA
PARCELA N° 4 DEL PLAN PARCIAL TINGUAFAYA**

**MUNICIPIO: ARONA
PROMOTOR: GOMASPER, S.L.**

**JOSE LUIS MORATO ARGÜELLES Y MANUEL PADILLA GOMEZ
ARQUITECTOS**

C./ PUERTA CANSECO N° 79, 4° PISO - SANTA CRUZ DE TENERIFE - C.P. 38003 - TF.- 922279442

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 3 folios y de 6 planos, fué aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de Agosto de 2001

Arona, a 30 de Agosto de 1.2001

Folio n.º 1
URBANISMO



MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA Nº 4 DEL PLAN PARCIAL "TIMANFAYA" SITUADO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ARONA, ISLA DE TENERIFE.

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 3 folios y de 6 planos, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 6 de noviembre de 1.2001

Arona, a 2 de noviembre de 1.2001



1.- ANTECEDENTES.-

El promotor del presente "Estudio de Detalle" es la Sociedad GOMASPER, S.L., con C.I.F. nº B-38015285, representada por Don Manuel Dominguez García, provisto de D.N.I. nº 41.885.836 y con domicilio social en Polígono Industrial del Sur s/n., Las Galletas, Arona.

Es deseo del Promotor desarrollar un proyecto de ejecución en dos fases para un complejo residencial con garajes y local comercial, una vez que se encuentre aprobado el presente Estudio de Detalle.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.-

El artículo nº 3 de la Ordenanza del Plan Parcial "Timanfaya", sobre grandes parcelas residenciales exige que para poder edificar en una gran parcela deberá aprobarse un Estudio de Detalle que defina la ordenación de los volúmenes dentro de ella y la red de vías interiores privadas que resultan necesaria para proporcionar acceso a los edificios situados en dicha parcela.

Así mismo el artículo nº 13 de las arribas referidas ordenanzas, exige que para considerar edificable un solar deberá tener acceso directo a una ó más vías públicas sean de la Urbanización primaria ó de la secundaria, sean de tráfico rodado ó peatonal ó que tengan acceso a una de tales vías a través de un terreno común.

3.- RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE.-

La Ley 6/1998 de 13 de Abril define el suelo urbano como aquél que cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica, condiciones que cumple el solar que nos ocupa.

El presente Estudio de Detalle desarrolla la ordenación de volúmenes dentro de la parcela y la red viaria interior de tráfico rodado y peatonal necesaria para acceder a las viviendas.

Todo ello sin que en ningún momento el Estudio de Detalle implique el incumplimiento de ninguna de las características que fija el Plan Parcial "Tinguafoya".

4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE AL CUADRO DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA PARCELA Nº 4, DEL PLAN PARCIAL "TINGUAFOYA".-

Parámetros Urbanísticos	Plan Parcial	Estudio de Detalle
Uso	Residencial	Viviendas
Superficie de parcela	22.724,00 m2.	22.724,00 m2.
Máxima Superficie ocupada por la edificación.	6.817,00 m2.	Viviendas = 4.898,41 m2. Local comercial = 200,00 m2. Total = 5.098,41 m2.
Máxima superficie edificable	11.362,00 m2.	Viviendas = 9.421,22 m2. Local comercial = 200,00 m2. Total = 9.621,22 m2.
Máxima superficie edificable con uso residencial	9.696,00 m2.	9.421,22 m2.
Mínima superficie edificable con uso comercial	194,00 m2.	200,00 m2.
Superficie mínima de viario secundario	2.788,00 m2.	Vía interior garaje = 1.771,10 m2. Vía peatonal y/o emergencia = 1.498,70 m2. Total = 3.269,70 m2.
Número mínimo de plazas de aparcamiento	56 plazas	Plazas en sótano = 152 Plazas en superficie = 28 Total plazas de aparcamiento = 180
Retranqueos a linderos	5,00 metros	6,50 mts. a vía de urbanización y mayor de 5.00 metros al resto de los linderos.

En la documentación gráfica que se acompaña se especifican la altura de la edificación, nunca mayor de 7,00 metros ó dos plantas y la separación a linderos.


De lo expresado anteriormente y la documentación gráfica que se acompaña, consideramos que el presente Estudio de Detalle se adapta en todo a la Normativa Urbanística de aplicación, fijada en el Plan Parcial "Timanfaya".

5.- ÍNDICE DE PLANOS.-

Nº. DEL PLANO	CONTENIDO
ED 01	Plano de situación y topográfico.
ED 02	Plano de sótano - aparcamientos
ED 03	Plano General de planta baja
ED 04	Plano General de planta alta
ED 05	Plano General de cubierta

En Santa Cruz de Tenerife en Enero de 2.001.

LOS ARQUITECTOS



Fdo. José Luis Morató Argüelles - Fdo. Manuel Padilla Gómez.

