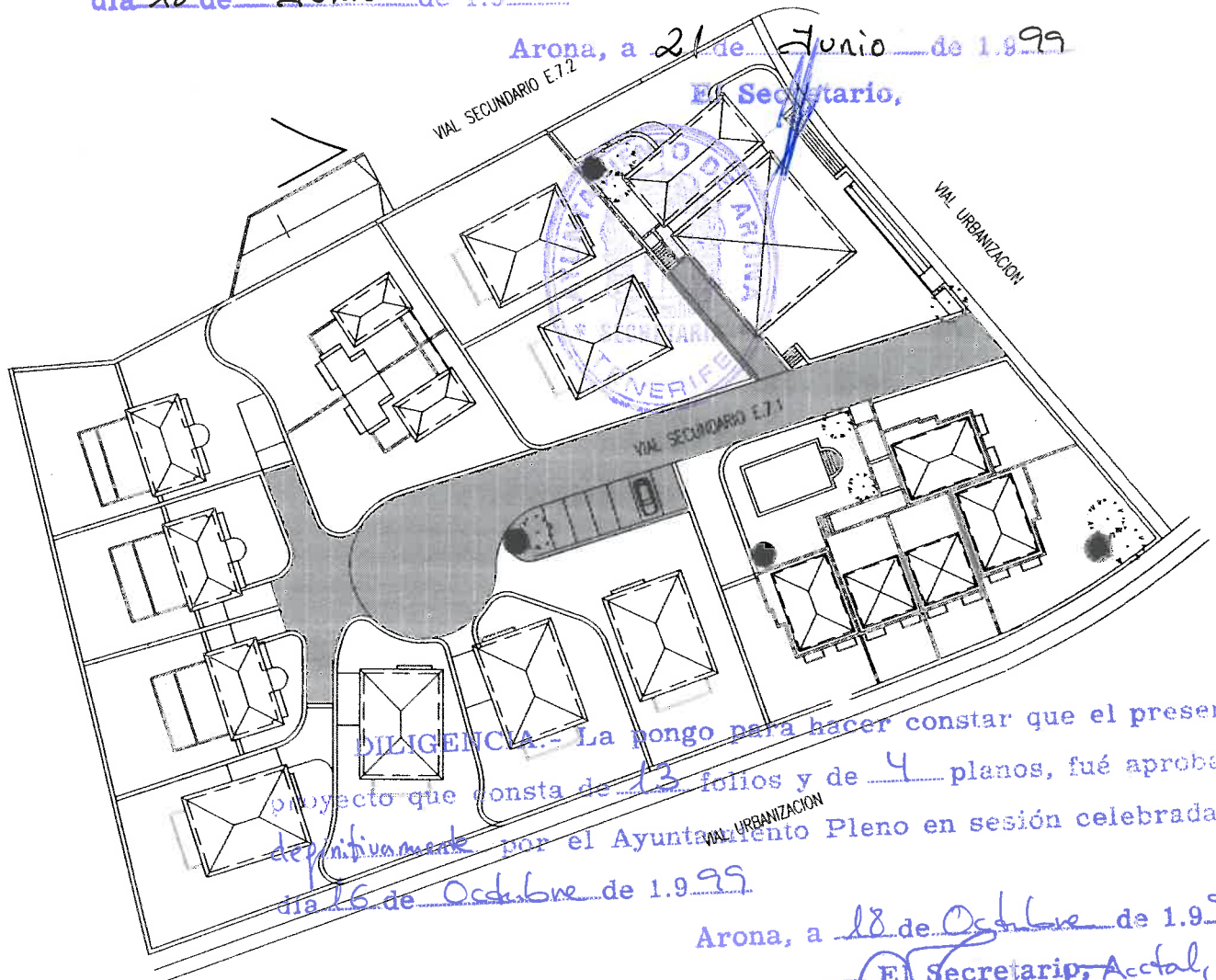


PROYECTO: **ESTUDIO DE DETALLE**

SITUACION: **SUB-PARCELA 7.1. PARCELA 7. AGUILAS DEL TEIDE
P.P. TINGUAFAYA. ARONA**

PROPIEDAD: **MONTAÑA BLANCA S.A.**

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 13 folios y de 4 planos, fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de Junio de 1.9.99



ARQUITECTURA: **D.G. ARQUITECTOS, S.L.**



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

**SITUACION: SUB-PARCELA 7.1. PARCELA 7. AGUILAS DEL TEIDE
P.P. TINGUAFAYA. ARONA**

PROPIEDAD: MONTAÑA BLANCA, S.A.

RESUMEN DE DOCUMENTACION

A) MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

B) PLANOS

1. SITUACION
2. TOPOGRAFICO
3. ESQUEMA DE VOLUMENES Y USOS
5. ESQUEMA DE SECCIONES

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: SUB-PARCELA 7.1. PARCELA 7. AGUILAS DEL TEIDE
P.P. TINGUAFAYA. ARONA

PROPIEDAD: MONTAÑA BLANCA, S.A.

Re. edetalle.p7d

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

01. PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle sobre el resto de la Parcela 7 (ahora denominada sub-parcela 7.1.) del Plan Parcial de Tinguafaya, está promovido por la compañía mercantil propietaria de la parcela, MONTAÑA BLANCA, S.A.

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 Regimen 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 Regimen 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:

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

B) Igualmente será necesario un Estudio de Detalle cuando la Gran Parcela se pretenda subdividir en otras menores de tal forma que todas ellas tengan acceso por el viario recogido en el presente plan Parcial; dicho Estudio de Detalle definirá la ordenación de volúmenes.

C) Cuando la ordenación que se proyecta implique una parcelación interior, creando parcelas no colindantes con el viario público reflejado en la documentación gráfica de este Plan Parcial, lo que obliga a introducir nuevo viario, éste tendrá el carácter de público y corresponderá tramitar dicha ordenación como modificación del Plan Parcial. En éste último caso se requerirá consecuentemente la aprobación de Proyecto de Parcelación de la Gran Parcela y de Urbanización de las vías públicas secundarias, y la ejecución previa de estas últimas al otorgamiento de licencias de edificación, salvo lo previsto en el Art. 41 del Reglamento de Gestión.

03. NECESIDAD Y JUSTIFICACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

En virtud de lo que establecen las Ordenanzas del Plan Parcial de Tinguafaya, y, más concretamente, el Artículo 3 de dichas Ordenanzas en relación con las grandes parcelas, y dentro del marco jurídico de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Planeamiento, se hace preceptiva la redacción de este ESTUDIO DE DETALLE en cumplimiento de los apartados A) y B) de aquél, en virtud de lo siguiente:

- por tratarse del resto de una Gran Parcela del P.P. de Tinguafaya -de la que hubo una segregación anterior y sobre cuya primera parte se desarrolló y aprobó definitivamente el correspondiente Estudio de Detalle-, es necesaria la aprobación previa de un Estudio de Detalle para su posterior edificación, a los efectos de definir la ordenación de volúmenes dentro de ella.

- por ser pretensión de la propiedad de la Sub-Parcela nº 7.1 del P.P. de Tinguafaya la subdivisión de dicha parcela en otras menores de tal forma que todas ellas tengan acceso por el viario recogido en el Plan Parcial.

Y, en aplicación de los apartados 1º y 3º del Artículo 13 de las Ordenanzas del citado Plan Parcial en relación con la condición de **solar edificable**, que requiere de las parcelas resultantes las siguientes condiciones:

- que tengan acceso directo a una ó más vías públicas, sean de la urbanización primaria ó secundaria, sean de tráfico ó de peatones; o que tenga acceso a una de tales vías a través de un terreno poseído en común.

- que estén incluídas en alguna Gran Parcela con Estudio de Detalle y Parcelación aprobados.

Es, por tanto, objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE la **ordenación de volúmenes** de la Gran Parcela 7.1. del P.P. de Tinguafaya.

04. CONTENIDO

El artículo 14 de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana 1346/76 recoge con carácter general los fines y contenidos de las 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

05. CARACTERISTICAS GENERALES

EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIE Y DELIMITACION

El terreno objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE es el resto de la Parcela nº 7 (Sub-Parcela 7.1.) del Plan Parcial de Tinguafaya (Urbanización Aguilas del Teide), en el Término Municipal de Arona. Dicha parcela procede de la segregación de la Gran Parcela 7 contemplada inicialmente en el Plan Parcial, la cual fue otorgada mediante escritura pública de segregación y compraventa con fecha 7.08.87 ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don SALVADOR PASTOR PEREZ con el número 2.386 de su protocolo.

De dicha segregación resultó la sub-parcela designada como (7'), dentro de la cual existían a su vez dos parcelas con diferentes propietarios, las cuales podríamos denominar 7.2 y 7.3. La primera de ellas fue objeto de su correspondiente Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

Asímismo, como consecuencia de la segregación mencionada, la finca matriz pasó a denominarse **sub-parcela 7.1.** y es la que ahora es objeto del presente Estudio de Detalle y Parcelación.

La superficie original de la Gran Parcela 7 era de 9.490 m². De acuerdo con los datos contenidos en la citada segregación y los del Estudio de Detalle correspondiente a la denominada Parcela 7.2. (ver RESTO DE PARCELA en Cuadro de Condiciones Urbanísticas de las Parcelas), las superficies de la sub-parcela 7.1. serían:

Parcela 7.1.

Superficie total	5.240 m²
Edificabilidad máxima	2.620 m²
Edif. residencial máxima	1.960 m²
Edif. mínima comercial	46 m²

Como consecuencia de reciente medición de la sub-parcela 7.1. y levantamiento topográfico de la misma, ésta tiene una superficie real de 5.435 m², por lo que existe una diferencia en exceso de 195 m² con respecto a la superficie de escritura.

A los efectos de cumplimiento de los parámetros urbanísticos determinados por el Plan Parcial, el presente Estudio de detalle y Parcelación ha respetado estrictamente los datos de edificabilidad y superficies establecidos por aquél, sin tener en cuenta dicho exceso.

La sub-parcela 7.1. está delimitada por vías de circulación rodada y peatonal de la urbanización primaria por tres de sus frentes, y por vial rodado secundario E-7.2. por uno de sus lados que la separa de la sub-parcela 7.2.

Dentro de la parcela se proyecta un viario rodado secundario denominado E-7.1. que permitirá el acceso directo a algunas de las parcelas resultantes de la parcelación proyectada.

CARACTERISTICAS FISICAS Y TOPOGRAFIA

La parcela tiene forma sensiblemente rectangular.

Su topografía no es demasiado accidentada, y, aunque su frente al vial principal de la urbanización -en el lindero Sur de la parcela- presenta un desnivel global de unos 10m., se ve compensado por muros de contención de piedra ya existentes que conforman un suave escalonamiento en bancadas con plataformas prácticamente horizontales.

06. PLANTEAMIENTOS BASICOS

El origen del diseño propuesto parte de un planteamiento comercial que persigue la implantación de dos tipologías básicas de edificación: la vivienda unifamiliar aislada y la de adosados y/o pareados.

A tal efecto, se proyecta una subdivisión en la que estas dos tipologías tienen lugar en función del tamaño de las parcelas, distribuyendo de forma racional la volumetría total con el mismo criterio. De este modo, se ha creado una parcela destinada a un conjunto de viviendas adosadas (A), una destinada a dos pareados (P), y nueve parcelas para viviendas unifamiliares aisladas (V-1 a V-9).

Asímismo, y al objeto de aprovechar las posibilidades de edificación comercial que ofrece el Plan Parcial, se destina una parcela ubicada en la zona de acceso a todo el conjunto para la construcción de un pequeño edificio de uso comercial (C), en el que se concentrará la mayor parte de dicho aprovechamiento edificatorio; el resto, hasta alcanzar la edificabilidad máxima comercial, se asigna de forma proporcional a cada una de las viviendas unifamiliares, al objeto de que pudieran instalarse pequeños espacios de carácter comercial vinculado al uso principal de vivienda.

Aunque se proyecta una subdivisión de parcelas -algunas de ellas unifamiliares-, se pretende mantener a través de este Estudio de Detalle la identidad de un proyecto de conjunto, con unos parámetros edificatorios en cuanto al estilo que conformen la imagen visual de una gran parcela con edificaciones aisladas y adosadas con carácter homogéneo.

La superficie edificable máxima residencial que establece el Plan Parcial para la gran parcela se ha distribuido de forma racional en función de la tipología de viviendas asignada a cada una de las parcelas resultantes.

En cuanto a la superficie edificable mínima comercial establecida, a su vez, por el mismo Plan, se ha concentrado en la parcela de uso comercial antes descrita (C).

A los efectos de conservar la máxima libertad en el diseño de las futuras edificaciones, se han definido unos volúmenes orientativos de edificación -con definición de alturas, retranqueos, edificabilidades, etc.- dentro de los cuales se ajustarán los sólidos con arreglo a los proyectos de ejecución concretos de cada una de las parcelas resultantes ó, en su caso, del de la gran parcela en su totalidad (podrá hacerse un proyecto de edificación único).

La dotación de aparcamientos prevista por el Plan Parcial está sobradamente cubierta por el proyecto propuesto. Dicha dotación consta básicamente de un aparcamiento mínimo por vivienda unifamiliar -dos en algunos casos-, aparcamientos al aire libre para visitantes y otros cubiertos proyectados en el sótano del edificio ubicado en la parcela comercial (C).

Como equipamiento suplementario a los previstos por el propio Plan, el proyecto prevé la construcción de una pequeña zona destinada a juego de niños dentro de la misma parcela comercial.

07. DETERMINACIONES NUMERICAS DEL CONJUNTO

El presente ESTUDIO DE DETALLE recoge el contenido del Plan Parcial de Tinguafaya, de la segregación anterior de la Gran Parcela 7 y del Estudio de Detalle aprobado para una de las sub-parcelas resultantes de dicha segregación -la 7.2.- en cuanto a las determinaciones de superficies edificables, viarios, etc. y con ajuste a las Ordenanzas establecidas por dicho Plan Parcial.

Como resultado del presente ESTUDIO DE DETALLE se crean nuevas parcelas para las diferentes edificaciones unifamiliares, adosadas y comercial, lo que dará lugar a la redacción de un Proyecto de Parcelación una vez haya sido aprobado definitivamente el presente documento. La distribución de superficies de las nuevas parcelas resultantes de la sub-parcela 7.1. y la correspondiente asignación de edificabilidades propuesta por este documento es la que se relaciona a continuación:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SUB-PARCELA 7.1.
(superficies en m2.)

PARCELA NUM.	SUPERF.	USO PRINCIPAL ADMITIDO	SUP. EDIF. MAXIMA	SUP. EDIF. RESID. MAXIMA	SUP. EDIF. COMERC. MAXIMA	OCUPAC.	NUM. VIVIEN	NUM. APARC.
A	978,00	resid./ados.	528,00	528,00	—	345,00	5	10
V-1	313,00	resid./unif.	149,00	132,00	17,00	93,00	1	1
V-2	290,00	resid./unif.	149,00	132,00	17,00	87,00	1	1
V-3	291,00	resid./unif.	149,00	132,00	17,00	87,00	1	1
V-4	303,00	resid./unif.	149,00	132,00	17,00	90,00	1	1
V-5	269,00	resid./unif.	149,00	132,00	17,00	87,00	1	1
V-6	273,00	resid./unif.	149,00	132,00	17,00	87,00	1	1
V-7	346,00	resid./unif.	149,00	132,00	17,00	103,00	1	1
V-8	286,00	resid./unif.	149,00	132,00	17,00	87,00	1	1
V-9	300,00	resid./unif.	149,00	132,00	17,00	90,00	1	1
P	492,00	resid./parea.	278,00	244,00	34,00	147,00	2	2
C	627,00	comercial	473,00	—	473,00	235,00	—	19
viario sec.	667,00	—	—	—	—	—	—	6
TOTALES	5.435,00	—	2.620,00	1.960,00	660,00	1.538,00	16	46

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 Gran Parcela nº. 7 se le asignaban en principio las siguientes superficies:

Superficie de la parcela:	9.490,00 m2
Superficie edificable máxima:	4.745,00 m2
- máxima residencial:	4.049,00 m2
- mínima comercial:	81,00 m2
Superficie mínima viario secundario (12,27%)	1.164,00 m2

Como consecuencia de segregación posterior, de fecha 07/08/87, y de la aprobación del Estudio de Detalle tramitado para una de las sub-parcelas segregadas, la 7.2., la sub-parcela objeto del presente documento, la ahora denominada 7.1. quedó con los siguientes parámetros de superficie:

Superficie de la parcela:	5.240,00 m2
Superficie edificable máxima:	2.640,00 m2
- máxima residencial:	1.960,00 m2
- mínima comercial:	46,00 m2
Superficie mínima viario secundario (12,27%)	643,00 m2
Ocupación máxima (30%):	1.572,00 m2
Parcela mínima:	250,00 m2

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

El cumplimiento de la Normativa se justifica a continuación:

*** SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA**

Normativa: 2.640,00 m² Proyectada: 2.640,00 m²

*** SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL MAXIMA**

Normativa: 1.960,00 m² Proyectada: 1.960,00 m²

*** SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL MAXIMA**

Normativa: 660,00 m² Proyectada: 660,00 m²

*** SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL MINIMA**

Normativa: 46,00 m² Proyectada: 473,00 m² (en parcela C)

*** OCUPACION MAXIMA**

Normativa: 30% = 1.572,00 m² Proyectada: 1.538,00 m² = 29,35%

*** SUPERFICIE VIARIO SECUNDARIO**

Normativa: 643,00 m² Proyectada: 667,00 m²

*** PARCELA MINIMA**

Normativa: 250,00 m² Proyectada: 269,00 m²

*** PLAZAS DE APARCAMIENTO**

Normativa: 13 Proyectado: 46

*** RETRANQUEOS A LINDEROS**

Normativa: 5,00 m.

Proyectado: 5,00 m.

*** RETRANQUEOS ENTRE EDIFICACIONES**

Normativa: 3,50/6,00 m.

Proyectado: 3,50/6,00 m.

*** NUMERO DE PLANTAS**

Normativa: 2 plantas

Proyectado: 2 plantas

*** ALTURA EDIFICACION**

Normativa: 7,00 m.

Proyectado: 7,00 m.

09. DOCUMENTACION ANEXA

Figura como documentación anexa a este documento fotocopia de CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS expedida por el Registro de la Propiedad de Arona de fecha 26 de Octubre de 1998.

Arona, a 25 de Noviembre de 1998.

Los arquitectos,

D.G. ARQUITECTOS, S.L.

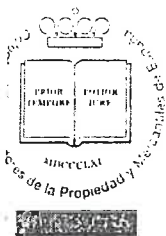
p.p.

Jose Luis Díaz

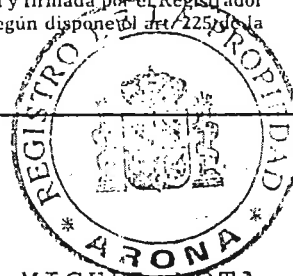


CERTIFICACIÓN

FOLIO Nº 12



Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



DON JOSE IGNACIO INFANTE MIGUEL MOTA,
ACCIDENTALMENTE REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD DE ARONA, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE
TENERIFE, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS,
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

C E R T I F I C O : Que en vista de la
precedente instancia suscrita por D. Maria Dolores
Pena Gutierrez, solicitando se libre certificación,
en relación, acreditativa de los extremos a que
dicha instancia se refiere, con respecto a la finca
28.459, de la que se solicita su certificación, HE
EXAMINADO los libros correspondientes a este
Registro y de ellos resulta:

PRIMERO: Que la citada finca 28.459, se
describe en los libros del Registro en los términos
siguientes:

URBANA. Parcela 7 dentro del Plan Parcial de
TINGUAFAYA, en Chayofa, término de ARONA, que linda:
al Norte, con parcela segregada, señalada con el
número 7'; al Sur, senda peatonal que la separa de
la vía a que la separa de la parcela 4; al Este, con
vía e que la separa de la parcela 11; y al Oeste,
senda peatonal que la separa de la parcela 6. Tiene
una superficie de CINCO MIL DOSCIENTAS CUARENTA
METROS CUADRADOS, tiene asignada una superficie
edificable de DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE METROS
CUADRADOS, y dentro de ella un máximo de MIL
NOVECIENTOS SESENTA, destinados a usos residenciales
y un mínimo de CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS,
destinados a usos comerciales. CUOTA: Se le asigna
una participación en el sostenimiento de los
elementos comunes de la urbanización en que se halla

enclavada de 2,84%.

SEGUNDO: Que la descrita finca consta actualmente inscrita a favor de la Compañía Mercantil MONTAÑA BLANCA S.A., con C.I.F. A78545167, que adquirió por compra, en virtud de escritura autorizada en Arona, Los Cristianos, el día siete de agosto de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario Don Salvador Pastor Pérez, número 2.386 de protocolo, que causó la inscripción 2ª, al folio 204, libro 289 de ARONA, Tomo 774 del Archivo, en fecha dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta y ocho.

TERCERO: Que la finca de que se certifica se halla en esta fecha: LIBRE DE TODA CARGA Y GRAVAMEN.

CUARTO: Que no existe en el Libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado.

Y PARA QUE CONSTE, expido la presente sobre un folio de papel del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, número 6147690, que firmo y sello en Arona, Los Cristianos, a veintiseis de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

~~HNOS.: 3000 PTAS.~~

~~IGIC : 136 PTAS.~~

~~NUMS.: 41A 41D ARCEL.~~

