

• E12/B1/1(1)

ESTUDIO DE DETALLE
EN
URB. AGUILAS DEL TEIDE,
P.P. TINGUAFAYA Parcela 7
PARA
RACOSTA, S.L.

Jorge Menéndez Díaz
Carlos Garcinuño Zurita
ARQUITECTOS

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 13 folios y de 4 planos, fué aprobado el 11 JUL. 1997

inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 3 de Diciembre de 1997

ENTRADA

Arona, a 21 de Julio de 1998
El Secretario D. Octel,

ESTUDIO DE DETALLE
EN
URB. AGUILAS DEL TEIDE,
P.P. TINGUAFAYA
PARA
RACOSTA, S.L.

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 13 folios y de 4 planos, fué aprobado inicialmente por Resolución Alcaldía-Presidencia nº 5467/97 el día 4 de Agosto de 1997

Arona, a 4 de Agosto de 1998
El Secretario,

Jorge Menéndez Díaz
Carlos Garcinuño Zurita
ARQUITECTOS

INDICE

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE.

PROMOTOR: RACOSTA, S. L.

SITUACIÓN: PARCELA 7, URB. AGUILAS DEL TEIDE, P.P. TINGUAFAYA, T.M. DE ARONA

- 1.- HOJA DE ESTADISTICA.
- 2.- MEMORIA URBANISTICA.
- 3.- DECLARACIONES DE INCOMPATIBILIDAD.
- 4.- MEMORIA.

1. Objeto.
2. Datos del peticionario.
3. Equipo técnico redactor.
4. Justificación.
5. Descripción de la parcela.
6. Situación urbanística actual.
7. Solución propuesta..
8. Referencia legal.

5. CUADRO N° 1: "CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS".
6. CUADRO N° 2: "CUADRO DE ORDENACIÓN PROPUESTA".
7. CUADRO N° 3: "CUADRO COMPARATIVO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS".

HOJA DE ESTADISTICA

ARQUITECTO:	Jorge Menéndez Díaz	Nº DE COL	445
	Carlos Garcinuño Zurita	Nº DE COL	1.432
DIRECCION	Carlos J.R. Hamilton Nº 3	TELEFONO	24 38 52
MUNICIPIO	Santa Cruz de Tenerife	FAX.	24 14 83

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE
 SITUACION P-7, URBANIZACIÓN AGUILAS DEL TEIDE
 MUNICIPIO ARONA
 AUTOR DEL ENCARGO RACOSTA, S.L.

DATOS URBANISTICOS	Planeamiento General		
	Plan Especial/Parcial	Plan Parcial Tinguafaya	
	Clasificación de Suelo	URBANO	
	Calificación de Suelo	RESIDENCIAL	Superficie

TIPO	Nueva Planta	<input type="checkbox"/>	Núm. Plantas S/R		Unifamiliar	<input type="checkbox"/>
	Legalización	<input type="checkbox"/>	B/R		Plurifamiliar	<input type="checkbox"/>
	Rehabilitación	<input type="checkbox"/>	Edif. Cerrada	<input type="checkbox"/>		
	Ref. Ampliación	<input type="checkbox"/>	Edif. Aislada	<input type="checkbox"/>		

USO REGIMEN	Libre	<input type="checkbox"/>	V.P.O. Privada	<input type="checkbox"/>	Turístico	<input type="checkbox"/>
	V.P.N.S.	<input type="checkbox"/>	V.P.O Pública	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	Uso	Vivienda	Comercial	Oficina	Garaje	Urbanización	
	Uds.						
	M ²						
	Total	M ²		Presupuesto E.M.		Ptas.	

OBSERVACIONES

Santa Cruz de Tenerife enero de 1.997

Los Arquitectos

Jorge Menéndez Díaz
 Jorge Menéndez Díaz

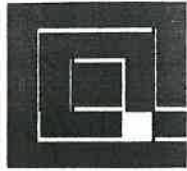
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)

fecha **1 JUL. 1997**

número **40 130**

Carlos Garcinuño Zurita



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

MEMORIA URBANISTICA

HUJA

ART. DE LEY DE DISCIPLINA URBANISTICA Y TERRITORIAL
7/1.990 de 14 de mayo

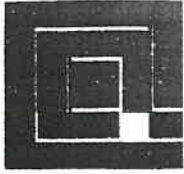
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO	P-7, URB. AGUILAS DEL TEIDE
MUNICIPIO	ARONA
PROPIETARIO	RACOSTA, S.L.
ARQUITECTO/S	JORGE MENENDEZ DIAZ CARLOS GARCINUÑO ZURITA

1 PLANEAMIENTO de APLICACION	P.P. Tingulafya	2. CLASIFICACION del SUELO	3. CALIFICACION del SUELO
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	URBANO	RESIDENCIAL
En fase de	<input type="checkbox"/>		

4	OTRAS LEYES SECTORIALES DE APLICACION	TIPO DE AFEECION
401	PATRIMONIO HISTORICO - ARTISTICO	<input type="checkbox"/>
402	COSTAS	<input type="checkbox"/>
403	CARRETERAS	<input type="checkbox"/>
404	AGUAS	<input type="checkbox"/>
405	ESPACIOS NATURALES	<input type="checkbox"/>
406	IMPACTOS ECOLOGICOS	<input type="checkbox"/>
407	SUELO RUSTICO	<input type="checkbox"/>
408	OTRAS	<input type="checkbox"/>

5	ADECUACION A LA NORMATIVA URBANISTICA		
	PARAMETROS URBANISTICOS	SEGUN PLANEAMIENTO	SEGUN PROYECTO
501	PARCELA	P-7	P-7
502	SUPERFICIE DE PARCELA	9.490	3.550
503	ZONA		
504	USO	Residencial y comercial	Residencial y comercial
505	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Todos los tipos.	Adosada
506	ALTURA	7 metros	7 metros
507	NUMERO DE PLANTAS	2	2
508	CONSTRUCCIONES por encima de la obra		
509	SOLANO		
510	OTRAS CONSIDERACIONES		
511	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5 m2/m2 sup.	0,5 m2/m2 sup.
512	VOLUMEN COMPUTABLE		
513	SUP. TOTAL COMPUTABLE		
514sobre rasante		
515bajo rasante		





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

MEMORIA URBANISTICA

HOJA 2

ART. DE LEY DE DISCIPLINA URBANISTICA Y TERRITORIAL
7/1.990 de 14 de mayo

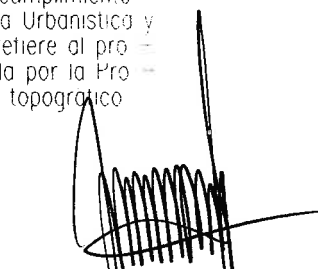
ADECUACION A LA NORMATIVA URBANISTICA		
PARAMETROS URBANISTICOS	SEGUN PLANEAMIENTO	SEGUN PROYECTO
516 RETRANQUEO A VIAsobre rasantebajo rasante	5 metros	5 metros
517 RETRANQUEO A LINDEROsobre rasantebajo rasante	5 metros	5 metros
518 RETRANQUEO A EDIFICACION	5 metros	5 metros
519 PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
520 OTRAS CONSIDERACIONES		
521 OCUPACIONsobre rasantebajo rasante	30%	25,90% 100%
522 ADAPTACION TOPOGRAFICA		
523 TIPO de VUELO		
524 VUELO MAXIMO		
525 SEPARACION VUELO LINDERO		
526 DISTRIBUCION VUELO		
527 ALTURA VUELO/RASANTE		
528 OTRAS CONSIDERACIONES		
529 PATIOS EN FACHADA		
530 PATIOS DE MANZANA		
531 OTRAS CONSIDERACIONES		
532 NUMERO de HABITANTES		
533 NUMERO de VIVIENDAS		16
534 SUPERFICIE SOLAR/HABITANTE		

La presente Memoria Urbanistica constituida por esta ficha de 2 hojas yhojas anexas se formula por los Arquitectos en cumplimiento del art. 9 de la Ley 7/1.990 de 14 de Mayo de Disciplina Urbanistica y Territorial de la Comunidad Autonoma de Canarias. Se refiere al proyecto que se indica redactado en la parcela determinada por la Propiedad de acuerdo al plano de situacion y levantamiento topografico que acompañan el presente proyecto tecnico.

En Santa Cruz de Tenerife, enero de 1.997.


Jorge Menendez Diaz

Los Arquitectos


Carlos Garcinuño Zurita

Nota para cualquier observación a las especificaciones de esta ficha así como para la justificación de cualquier otra característica urbanística de referencia que la normativa de aplicación determinase podrán cuantas hojas el/los arquitecto/s estime/n oportunas con la única condición de hacer constar en la formulación el número total de hojas anexas que se adjuntan



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: URB. AGUILAS DEL TEIDE, P-7, T.M. DE ARONA.

PETICIONARIO: RACOSTA, S.L.

D. JORGE MENÉNDEZ DÍAZ, ARQUITECTO COLEGIADO Nº 445 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS, CON D.N.I. Nº 41.948.314, Y CON RESIDENCIA EN FINCA LOS CARDONES, BARRANCO HONDO, TERMINO MUNICIPAL DE CANDELARIA, Y D. CARLOS GARCINUÑO ZURITA, ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1.432 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS, CON D.N.I. Nº 41.948.314, Y CON RESIDENCIA EN C/ JOSÉ HERNÁNDEZ AFONSO, Nº 30, DE SANTA CRUZ DE TENERIFE,

DECLARAN BAJO JURAMENTO

NO PERTENECER AL PERSONAL AL SERVICIO DE NINGUNA ADMINISTRACION PUBLICA O ENTES ORGANISMOS O EMPRESAS DE ELLAS DEPENDIENTES TANTO DE LA ADMINISTRACION DEL ESTADO COMO LOCAL O AUTONOMICA.

SANTA CRUZ DE TENERIFE, A 3 DE FEBRERO DE 1.997.


Edo: Jorge Menéndez Díaz

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1540/1970)

Edo: Carlos Garcinuño Zurita

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

fecha	3-2-1997	el arqto. de control
número	40130	
conforme al encargo del propietario		

MEMORIA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
PETICIONARIO: RACOSTA, S.L.
ARQUITECTOS: JORGE MENENDEZ DIAZ
CARLOS GARCINUÑO ZURITA
SITUACIÓN: P-7, URB. AGUILAS DEL TEIDE, P.P. TINGUAFAYA, T.M. DE ARONA, TENERIFE

MEMORIA

1. OBJETO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto permitir la edificación en la subparcela 7.2, del Plan Parcial Tinguafaya, ordenando volúmenes, y completando la red viaria interior, dando así cumplimiento al artículo 3 de las ordenanzas del planeamiento vigente

2. DATOS DEL PETICIONARIO.

El peticionario de este Proyecto de Parcelación es la sociedad Racosta, S.L., representada por D. Raimundo Acosta Ramos.

3. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.

El redactor de este documento es la sociedad Menuce, S.A., representada por D. Jorge Menéndez Díaz, arquitecto colegiado nº 445 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, y D. Carlos Garcinuño Zurita, arquitecto colegiado nº 1.432, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

4. JUSTIFICACIÓN.

La realización de este documento se justifica en el artículo 3 de las ordenanzas de planeamiento para "Grandes Parcelas Residenciales", donde se señala que *"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 una red de vías interiores privadas que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se proyecten dentro de la misma"*.

5. DESCRIPCION DE LA PARCELA.

La sub-parcela objeto de estudio es la nº 7.2, del Plan Parcial Tinguafaya, en el Término Municipal de Arona, y tiene una superficie total de 3.550 m².

Linda al Norte con senda peatonal "8", que la separa de espacios libres de la urbanización; al Sur, con sub-parcela 7.1, y sub-parcela 7.3; al este, en parte con vía "e", que la separa de la parcela nº 11, y en parte con sub-parcela 7.3; y al Oeste, con senda peatonal "9", que la separa de la parcela nº 6.

El terreno presenta una pendiente uniforme hacia el mar, siendo el desnivel de unos siete metros. Se encuentra dividida en dos mitades por un muro de bancale, existiendo una diferencia de desnivel entre ambas.



6. SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

La parcela de actuación se encuentra afectada urbanísticamente por las ordenanzas del Plan Parcial Tinguafaya.

Los parámetros urbanísticos de aplicación en esta parcela son los siguientes:

Uso:..... Residencial.
 Parcela mínima:..... 250.00 m².
 Retranqueos: Entre edificaciones.....5 metros.
 Linderos.....5 metros.
 Ocupación:.....30 %
 Edificabilidad:.....0,5 m² const./m² sup.
 Nº de plantas:.....2 plantas.
 Altura:.....7 metros.
 Tipología edificatoria:.....Todos los tipos.

De estos datos, y, dado que el artículo 6 del Plan parcial obliga a destinar al menos 2 m² de Equipamiento Comercial por cada 100 m² edificados, resulta:

Superficie máxima edificable:..... 1.775 m².
 Superficie máxima edificable residencial:1.564,64 m².
 Superficie edificable mínima comercial:.....30,30 m².
 Superficie mínima de viario secundario:.....435,59 m².
 *Nº mínimo plazas de aparcamiento:..... 9 plazas.

* El artículo 14 del Plan Parcial Tinguafaya establece la obligación de proveer una plaza de aparcamiento por cada 300 m² de edificación residencial, siendo el número de 9 plazas obligatorio en caso de agotar el volumen edificable residencial.

Las vías denominadas por el Plan como "e.7.1", y "e.7.2", no forman parte de las parcela nº 7, y por lo tanto no computarán a efectos de superficie mínima de viario interior, quedando la definición de este para un posterior Estudio de Detalle de la parcela.

Además de estas, existen condiciones propias de la edificación, (vuelos, patios, etc...), que no son objeto de este proyecto de parcelación.

7. SOLUCIÓN PROPUESTA.

Se propone como solución edificatoria para la sub-parcela 7.2 la de edificación de viviendas unifamiliares adosadas, a las que se accederá mediante viario privado interior a la parcela.

Es de interés agotar la superficie edificable residencial, completando el total del volumen edificable con equipamiento comercial, cumpliendo así con el artículo 6 del Plan Parcial Tinguafaya, que obliga a destinar a este uso al menos 2 m² por cada 100 m² edificados residenciales.

Se propone dota a cada vivienda, como mínimo de una plaza de aparcamiento, pudiendo ser esta interior a la vivienda, así como un mínimo de una plaza de aparcamiento exterior por cada cinco viviendas construidas. Con ello se satisface ampliamente el artículo 14 del Plan.



Así mismo, se completa la red viaria privada interior a la parcela, con el fin de proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establece en este Estudio de Detalle, dando cumplimiento al artículo 14 del Plan, que establece un mínimo de superficie de la parcela, concretamente, el 12,27%, para este fin.

La documentación gráfica anexa ordena los volúmenes de la edificación, y el viario interior de las parcelas propuesta.

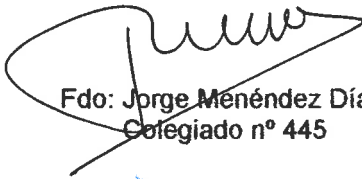
Con la solución adoptada se cumple todo lo estipulado en las ordenanzas del Plan Parcial Tinguafaya, y que se justifican en los cuadros anexos 2 y 3.

8. REFERENCIA LEGAL.

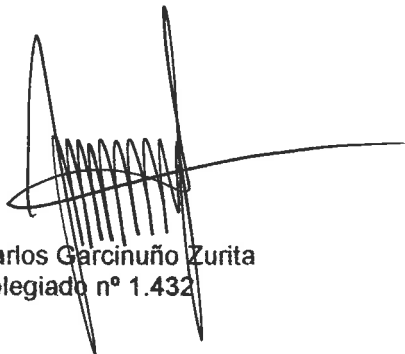
- Artículo 91 del texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.
-
- Artículos 65 y 66 del reglamento de Planeamiento.
-
- Acuerdo de 26 de junio de 1.987 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.), por el que se dicta Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales, y Estudios de Detalle.

Santa Cruz de Tenerife, enero de 1.997.

LOS ARQUITECTOS



Fdo: Jorge Menéndez Díaz
Colegiado nº 445



Fdo: Carlos Garcinuño Zurita
Colegiado nº 1.432

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

este proyecto requiere el
trámite establecido en el
artículo 41 de la ley del
suelo (L. 1/1987)

- 1 JUL 1997

40 130

COLEGIO

DELEGACIÓN DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

CUADRO 1

CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS

	Normativa	resto de PARCELA	sub-PARCELA 7.2	TOTAL
Superficie	m2	5.940,00	3.550,00	9.490,00
Máxima sup. ocupada por edificac.	m2	1.992,00	1.275,00	3.267,00
Superficie edificable máxima (SE)		2.970,00	1.775,00	4.745,00
Sup. edificable máx. residencial (SER)	m2	2.484,36	1.564,64	4.049,00
Sup. edificable mínima comercial	m2	50,69	30,30	81,00
Sup. mínima viario secundario	m2	814,73	435,59	1.250,31
Nº plazas de aparcamiento		14	9	23
Retranqueos	mts	5	5	
	mts	5	5	
Número de plantas		2	2	
Altura de plantas	mts	7	7	



Santa Cruz de Tenerife, a 27 de enero de 1.997.

LOS ARQUITECTOS

[Handwritten signature]

Fdo: Jorge Menéndez Díaz

Fdo: Carlos Garcinuño Zurita

CUADRO 2

CUADRO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA LA SUB-PARCELA 7.2

	Normativa	sub-PARCELA 7.2
Superficie de la parcela		3.550,00
Máxima superficie ocupada por la edificación	30% 1.065 m2	25,90% 919,43
Superficie edificable máxima (SE)	0,5 m2/m2 1.775 m2	0,50 1.772,04
Superficie edificable máx. residencial (SER)	1.564,64 m2	1.564,64
Superficie edificable comercial	mínimo 30,30 m2	207,40
Superficie de viario secundario	12,27% mínimo 435,59 m2	18,66% 662,33
Nº de plazas de aparcamiento	9	9
Nº de viviendas		16
Retranqueos	a lindero	5
	entre edificaciones	5
Número de plantas		2
Altura de plantas		7



Santa Cruz de Tenerife, a 27 de enero de 1.997

LOS ARQUITECTOS

[Signature]
Fdo: Jorge Menéndez Díaz

[Signature]
Fdo: Carlos Garcinuño Zurita

CUADRO COMPARATIVO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

	Normativa	sub-PARCELA 7.2
		Propuesta / Normativa
Superficie de parcela	m2	3.550 / >250
Máxima superficie ocupada por la edificación	m2	25,90% 919,43 / 1.065
Superficie edificable máxima (SE)		0,50 1.772,04 / 1.775
Superficie edificable máxima residencial (SER)	m2	1.564,64 / 1.564,64
Superficie edificable mínima comercial	m2	30,30 / >30,30
Superficie mínima viario secundario	m2	18,66% 662,33 / >435,59
Nº de plazas de aparcamiento		9 / >9
Retranqueos	mts	5
	mts	5
Número de plantas		2
Altura de plantas	mts	7



Santa Cruz de Tenerife, a 27 de enero de 1.997.

LOS ARQUITECTOS

Fdo: Jorge Menéndez Díaz

Fdo: Carlos Garcinuño Zurita