

E7/A1/2(2)

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA nº 8

Plan Parcial Tinguafaya

SITUACION : URBANIZACION AGUILAS DEL TEIDE
T.M. ARONA

ARQUITECTO : FELIX ORAA ORAA

MEMORIA



1.1. PROPIETARIO

El autor del encargo es J.M. CONSULTING S.A. representada por D. JEAN MARIE GOEDERS.

1.2. SITUACION Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El terreno se encuentra dentro del PLAN PARCIAL TINGUAFAYA, en el termino minicipal de ARONA.

Lo que se pretende es llevar a cabo la edificacion de la parcela N°8 , del referido PLAN PARCIAL.

Para ello y segun el ARTICULO 3 del PLAN PARCIAL TINGUAFAYA " Grandes Parcelas residenciales", debera tramitarse un ESTUDIO DE DETALLE definiendo la ordenacion de volumenes la red de vias interiores, las zonas libres de edificacion, las sendas peatonales y las zonas verdes

La superficie total de la parcela N°8 es de 12.932 m2 y tiene las siguientes determinaciones urbanisticas fijadas por el PLAN PARCIAL:

- USO PRINCIPAL: residencial
- SUPERFICIE MAXIMA OCUPADA POR LA EDIFICACION: 3.880 m2
- SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA: 6.466 m2
- SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA RESIDENCIAL: 5.518 m2
- SUPERFICIE EDIFICABLE MINIMA COMERCIAL: 110 m2
- PLAZAS APARCAMIENTO MINIMO: 22 plazas
- SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO TANTO RODADO COMO PEATONAL: 1.574 m2

Ademas de estas determinaciones, tanto el numero de plantas, la altura maxima como los retranqueos de las edificaciones con vias y otras edificaciones, estan perfectamente definidas en las ORDENANZAS DEL PLAN.



1.3. SOLUCION ADOPTADA

Como prevee el PLAN PARCIAL se realiza el presente ESTUDIO DE DETALLE para la ordenacion y edificacion de la parcela N°8. Los parametros urbanisticos que fija el PLAN PARCIAL para esta parcela se mantienen y cumplen en toda ella.



1.4. AMBITO LEGAR DE APLICACION

El ARTICULO 14.2. apartado "a" de la vigente LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA regula precisamente la ordenacion de volúmenes y zonas no ocupadas por la edificacion debiendose formular un ESTUDIO DE DETALLE.

Esta ordenacion puede llevarse a cabo en la parcela N°8, siempre y cuando esta cumpla todas las ordenanzas fijadas por el PLAN PARCIAL.

1.5. ADAPTACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA URBANISTICA FIJADA POR EL PALN PARCIAL TINGUAFAYA.

Toda la parcela residencial N°8 del PALAN PARCIAL TINGUAFAYA esta desarrollada por dicho ESTUDIO DE DETALLE.

a)- La superficie maxima ocupada por la edificacion debe ser segun el PLAN PARCIAL : 3.880 m².

En el PROYECTO tenemos una ocupacion de 3.369 m² que es menor que la permitida en el PLAN.

b)- La superficie maxima edificada para uso residencial debe ser segun el PLAN PARCIAL : 5.518 m².

En el PROYECTO tenemos una superficie edificada de :4,790 m² que es menor que la permitida en el PLAN.

c)- La superficie minima de uso comercial debe ser segun el PLAN PARCIAL de 110 m².

En este PROYECTO tenemos una superficie para uso comercial en PLANTABAJA de 1.610 m², que es mayor que la exigida en el PLAN.



d)- El numero de palzas de aparcamiento previstas en el PLAN PARCIAL es de 22.

En el PROYECTO tenemos 30 plazas de aparcamiento en superficie, lo que cumple ampliamente con el exigido en el PLAN.

e)- EL PALN PARCIAL prevee que se destinen a viario secundario, tanto peatonal como rodado, el 12,17% de la superficie total de la parcela N°8, en este caso serian 1.574 M2.

En el PROYECTO tenemos destinado a viario secundario rodado 1.330 M2, mas la superficie de los 30 aparcamientos; para viario secundario peatonal 2.395 M2, lo que supera ampliamente las exigencias del PLAN.

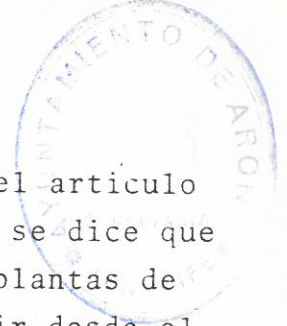
1.6. DOCUMENTACION GRAFICA

Como complemento de la memoria se presenta al final un plano de ordenacion de volúmenes de toda la parcela N°8 con indicaciones de superficies ocupadas.

1.7. CONCLUSIONES

Todo el estudio de detalle se adapta a la normativa del PLAN PARCIAL TINGUAFAYA, existiendo solamente dos dudas que se han aclarado anteriormente en la oficina de VISADOS del COLEGIO DE ARQUITECTOS.

Una es la separacion de bloques dentro de la gran parcela. En el articulo 18 de las ORDENANZAS del PLAN PARCIAL TINGUAFAYA se dice que la separacion sera de 6 m, cuando una fachada tenga huecos con posibilidad de vistas. Entonces esta distancia no se cunple en los bloques D y B en su alineacion con el E y C respectivamente pero puede considerarse que existe posibilidad de vistas, ya que la vista de la planta baja de las edificaciones D y B pasan por encima de la planta superior de las edificaciones E y C. Con lo cual tamos dentro de la ORDENANZA



Otra duda es la altura de las edificaciones. En el artículo 15 de las ORDENANZAS del PLAN PARCIAL TINGUAFAYA se dice que la máxima altura en cualquier punto será de dos plantas de superficie habitable y nunca mayor de 7 m, a medir desde el pavimento de la planta habitable más baja, hasta el pavimento de la planta de la cubierta. Entonces en la edificación F, aparece una reserva de agua enterrada, sobre la que se levantan 2 plantas de viviendas. Es en este punto donde entra en contradicción el PLAN GENERAL DE ARONA con el PLAN PARCIAL TINGUAFAYA en cuanto a la forma de medir la altura de las edificaciones.

Se considera que con todo lo anteriormente expuesto queda bien definido el ESTUDIO DE DETALLE de obligado cumplimiento según el PLAN PARCIAL TINGUAFAYA para el comienzo de las obras.

ARONA, Mayo 1988

EL ARQUITECTO.

[Handwritten signature]

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. (r. d. 1346/1976)	
fecha 16 SET 1988 203514	El org. de control
número	
conforme al encargo del propietario	