

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA AL PLAN PARCIAL

TINGUAFAYA, ARONA



INTRODUCCION

La presente documentación se ha redactado para atender en todo lo posible los requerimientos de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su acuerdo del 31 de Junio de 1.986. A continuación se exponen las observaciones contenidas en el acuerdo y la forma en que se han tomado en cuenta.

1.- "Que se reestudie la zonificación para ubicar las zonas verdes, no pudiendo ser ubicadas en cualquier caso en los cauces públicos".

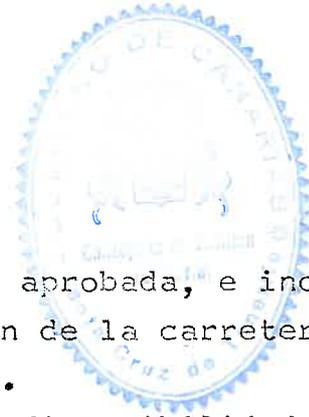
Esta observación no ha podido ser atendida ya que, por no tratarse de un Plan Parcial de nueva redacción, sino de un Plan Parcial que ha estado en vigor, cualquier modificación de las Zonas Verdes requeriría el trámite previsto en el Artículo 50 de la Ley del Suelo.

Por otro lado, los terrenos en los que se sitúan dichas Zonas Verdes no son cauce público, ya que no discurre agua por ellos además de estar situados íntegramente dentro de una finca privada.



2.- "La conexión de la vía Los Cristianos - La Cañella, deberá de tener solucionado el nudo, debiendo presentarse informe de la Dirección General de Carreteras al respecto".

Este nudo está resuelto en las Normas Subsidiarias de Arona actualmente en aprobación de esa Comisión de las cuales se acompaña fotocopia de uno de los planos. La conexión se hará en un tramo to...



talmente recto, ya que está aprobada, e incluso adjudicada, la rectificación de la carretera de Los Cristianos a la Camella.

Hasta tanto no exista la disponibilidad de los terrenos para realizar la conexión definitiva prevista, ya que atraviesa terrenos de los Planes Parciales de Chayofa y Playa de Las Américas, el Plan Parcial de Tinguafaya propone la mejora y pavimentación del acceso de que dispone actualmente la finca, de forma provisional hasta la realización de las obras de la solución definitiva, para la que se ofrece la colaboración económica que sea justa. De esta manera el acceso provisional se haría a través del tramo de la carretera que quedaría sin uso.

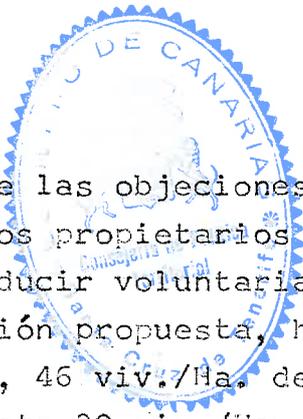
3.- "El Plan Parcial deberá delimitar las redes interiores de las parcelas sin que se admita su posterior desarrollo a través de planos parciales".

En los planos que se acompañan "Plano Viario y Parcelario" corregido, y "Plano de Perfiles de vías" se recogen las características de las nuevas vías interiores a las parcelas que se han introducido. Estas nuevas vías sólo aparecen en las parcelas de mayor tamaño, y el criterio ha sido el garantizar el acceso de vehículos contra incendios a todas las edificaciones desde vías públicas. Esto ha llevado, en unos casos, a proponer algunas vías rodadas en la Urbanización Secundaria, y en otros, al ensanchamiento de peatonales de la Urbanización Primaria, hasta alcanzar los cinco metros de anchura, el cual llevaría a cabo dentro de las obras de la Urbanización Secundaria.



REDUCCION DE LA DENSIDAD

Con independencia de las objeciones presentadas por la Comisión, los propietarios de los terrenos han decidido reducir voluntariamente la densidad de la ordenación propuesta, haciéndola descender desde las 34, 46 viv./Ha. del Plan Parcial en tramitación hasta 30 viv./Ha. para lo cual se ha reducido la parte de superficie edificable que puede destinarse a usos residenciales.



CONTENIDO

A continuación se transcriben las modificaciones concretas a introducir en la Memoria y Ordenanzas, con sus respectivos cuadros numéricos.

MEMORIA

0.2.3.- Añadir el plano nº 11 de Perfiles de vías. Vías A-4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, ~~4.7~~, ~~4.8~~; - Vías E-7.1, 7.2; Vía A-10; Vía A-3 + A-12; Vía A-16.

2.2.2.- Nuevo apartado: Se han previsto igualmente nuevas vías interiores a ejecutar en la Urbanización Secundaria en las Grandes Parcelas Residenciales de mayores dimensiones, o ensanchamientos obligatorios en sendas peatonales de la Urbanización Primaria a realizar igualmente en la Urbanización Secundaria hasta alcanzar los cinco metros de ancho, a fin de garantizar la existencia en cualquier caso de vías públicas capaces de permitir el paso de vehículos contra incendios.

2.3.2.- Corregir el "número teórico de viviendas" poniéndolo en "689 viviendas".

2.3.3.- Corregir el apartado: "En consecuencia los módulos de reserva obligatorios son los siguientes:

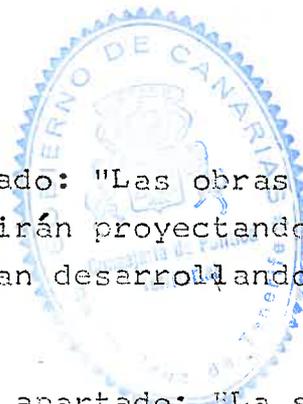




- Número teórico de viviendas 689 viv.
- Espacios Libres.
 - .Jardines:
 - 15m2. solar/viv.x689 viv. = 10.335m2 solar
 - .Areas de Juego y Recreo de Niños:
 - 6m2. solar/viv.x689 viv. = 4.134 " "
 - Centros Docentes.
 - .Preescolar, guardería:
 - 2m2. solar/viv.x689 viv. = 1.378 " "
 - .E.G.B.:
 - 10m2. solar/viv.x689 viv. = 6.890 " "
 - Para completar unidad. = 10.000
 - Servicios de Interés Público y Social.
 - .Parque deportivo:
 - 6m2. solar/viv.x689 viv. = 4.134 " "
 - .Comercial:
 - 2m2. const/viv. x689 viv. = 1.378 " const.
 - .Social:
 - 4m2. const/viv. x 689 viv. = 2.756 " "
 - Plazas de aparcamiento residenciales.
 - .En red viaria:
 - 1 plaza/viv. x689 viv.x0,5 = 345 plazas
 - .En el interior de parcelas:
 - 1 plaza/viv. x689viv.x0,5 = 345 " "

2.7.1.- Corregir el apartado: "El plazo total para la ejecución de las obras de la Urbanización Primaria se ha fijado en una única etapa de cuatro años, a la vista del ritmo de crecimiento que cabe esperar partiendo de la experiencia de otros desarrollos turísticos de la zona. El plazo se contará a partir de la aprobación definitiva de la Adaptación.





2.7.2.- Nuevo apartado: "Las obras de la Urbanización Secundaria se irán proyectando y realizando a medida que se vayan desarrollando las Grandes Parcelas"

2.8.1.- Corregir el apartado: "La superficie edificable en parcelas residenciales es de 80.681m2. y por tanto el 10% de ella será de cesión obligatoria, resultando 8.068 m2. edificables".

-Plan de Etapas.- Se presenta nuevo Cuadro corregido.

ANEXO I A LA

MEMORIA

1.5.2.- Corregir el "número teórico de viviendas" poniéndolo en "689 viviendas".

1.9.1.- Corregir el apartado: "El plazo total para la ejecución de las obras de la Urbanización Primaria se ha fijado en cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de la Adaptación".

1.10.1.- Corregir el apartado: "La superficie edificable total en Grandes Parcelas residenciales es de 80.681 m2. La superficie de cesión obligatoria sería: $0,10 \times 80.681 \text{ m}^2 = 8.068 \text{ m}^2$."

2.-Resumen de Características.-Se presenta nuevo Resumen corregido.

ANEXO II A LA

MEMORIA

3.2.2.- Nuevo apartado: "Las obras de la Urbanización Secundaria se irán proyectando y realizando a medida que se vayan desarrollando las Grandes Parcelas".

3.3.1.- Corregir el apartado: "La conservación de la Urbanización Primaria, como las vías de carácter público de la Secundaria, correrá a cargo del Ayuntamiento, al cual serán cedidas a la terminación de las obras".



ORDENANZAS
ARTICULO 3
Grandes
Parcelas
Residenciales

- 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.
- 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 los volúmenes.
- 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 este 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 R. de Gestión.

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)

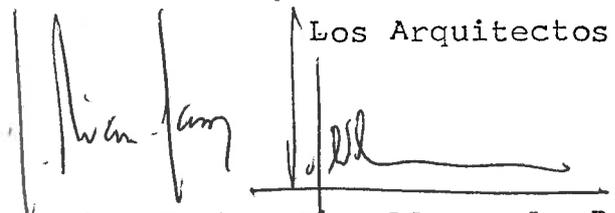
fecha **24 FEB. 1987** el arqto. de control

número **13814**

conforme al encargo del Sr. Director

Artículo IV. Cuadro de Características de las Parcelas. Se presenta nuevo Cuadro corregido.

Santa Cruz de Tenerife, 24 de Octubre 1986.

Los Arquitectos


Fdo: Javier Díaz-Llanos La-Roche
Vicente Saavedra Martínez