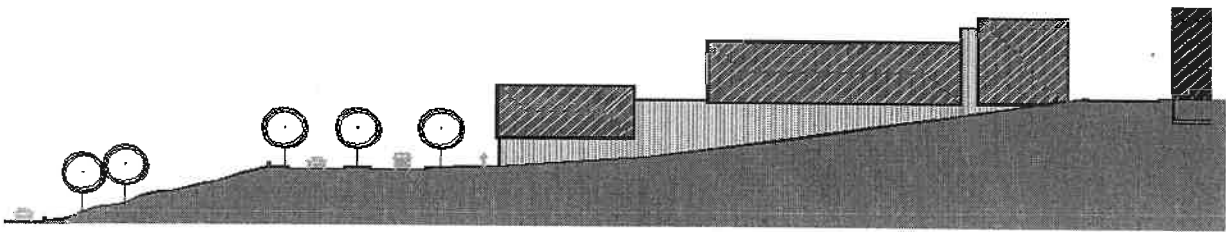


ESTUDIO DE DETALLE



EDIFICIO DE VIVIENDAS, COMERCIALES Y GARAJE

CALLE ARGUAYODA, S/N ESQUINA CALLE ISLA DE GRAN CANARIA

SAN ISIDRO

T. M. GRANADILLA DE ABONA

PROMOTOR:
DOFELA CONSTRUCCIÓN, S.L.

ARQUITECTOS:
OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA S.L.
D. FCO. JAVIER ÁLVAREZ MUÑOZ
D. JOSÉ FCO. ARNAU DÍAZ-LLANOS



ESTUDIO DE DETALLE: EDIFICIO DE VIVIENDAS, COMERCIALES Y GARAJE
SITUACIÓN: CALLE ARGUAYODA, S/N ESQUINA C/ ISLA DE GRAN CANARIA
PROMOTOR: DOFELA CONSTRUCCIÓN, SL
MUNICIPIO: GRANADILLA DE ABONA

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

- ÍNDICE DE PLANOS
- DATOS GENERALES
- PROCEDENCIA DE LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- SOLUCIÓN ADOPTADA. JUSTIFICACIÓN
- REFERENCIA LEGAL
- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN.
 - CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 - CONCLUSIÓN DEL CUADRO
- PLANOS

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Decreto-Alcaldía de la Junta de Gobierno celebrada el día 15-07-2005, en el Ayuntamiento de Granadilla de Abona, I.E.P.

En Isla de Gran Canaria, San Isidro,
C/ Arguayoda,
Granadilla de Abona, 29-08-2005.

El Secretario:

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Junta de Gobierno celebrada el día 29-09-2005 en el Ayuntamiento de Granadilla de Abona, I.E.P.

En Isla de Gran Canaria, C/ Arguayoda,
Granadilla de Abona, 25-10-05.

El Secretario,





ÍNDICE DE PLANOS

G1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	E: 1:2000 Y 1:750
G2-1	TOPOGRÁFICO. PLANTA	E: 1/250
G2-2	TOPOGRÁFICO. PERFILES	E: 1/250
A1-1	1 ^o Y 2 ^o SUBSUELO GARAJES. CENTRO COMERCIAL	E: 1/250
A1-2	PLANTA BAJA CENTRO COMERCIAL	E: 1/250
A1-3	PLANTA PRIMERA. CENTRO COMERCIAL	E: 1/250
A1-4	PLANTA SEGUNDA. CENTRO COMERCIAL	E: 1/250
A1-5	PLANTA BAJA Y PRIMERA. BLOQUE DE VIVIENDAS	E: 1/250
A1-6	PLANTA SEGUNDA. BLOQUE DE VIVIENDAS	E: 1/250
A2	PLANTA DE CUBIERTAS.	E: 1/250
A3	SECCIÓN TRASVERSAL	E: 1/250
A4-1	ALZADOS SOBRE RASANTES	E: 1/250
A4-2	PERSPECTIVAS GENERALES. CONJUNTO ARQUITECTÓNICO	E: 1/500
A4-3	PERSPECTIVAS GENERALES. CONJUNTO ARQUITECTÓNICO	E: 1/500



OFICINA DE PROYECTOS DE ARQUITECTURA S.L.

C.I.F.: B-38.479.341

D. F^{co}. JAVIER ALVAREZ MUÑOZ - D. JOSÉ F^{co}. ARNAU DÍAZ-LLANOS
ARQUITECTOS

RAMBLA GRAL. FRANCO Nº35, 1º. TLFNO: 922 291403 - FAX: 922 296667 - 38.005 S/C DE TENERIFE

MEMORIA DESCRIPTIVA



1.- DATOS GENERALES

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

D. Domingo López Arvelo, mayor de edad, con N.I.F. N° 41.877.821-L, en nombre y representación de la entidad mercantil **DOFELA CONSTRUCCIÓN, S.L.** con C.I.F. B-38.579.967 y domicilio en Avenida Alcalde Walter Paerzmann, s/n, código postal 38670, TM. Adeje.

1.2 REDACCIÓN

El proyecto ha sido redactado por la sociedad OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA S.L. con C.I.F.: B-38.479.341, con domicilio en la Rambla General Franco, núm. 35, 1º, TM Santa Cruz de Tenerife, colegiada en el C.O.A.C. con el número 10.180.

1.3 SITUACIÓN

La parcela objeto del estudio de detalle se sitúa en calle Arguayoda, s/n, esquina calle Isla de Gran Canaria, San Isidro, en el Término Municipal de Granadilla de Abona, tal y como se determina en el plano de situación adjunto.

1.4 CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

El solar tiene forma trapezoidal, con una superficie de 4.209,40 m², que linda: al norte con calle Arguayoda, s/n, al sur con avenida; al oeste con calle Isla de Gran Canaria, al este con calle sin nombre, siendo sus dimensiones máximas, de 79,07x61,80 m.

Topográficamente sus diagonales interiores difieren unos 10 m. y 5 m., teniendo dos calles, las paralelas a la autopista con poca pendiente y las perpendiculares con una pendiente de entre 6 m. y 9m. cada una.

2.- REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta este Estudio de Detalle con el ánimo de ordenar la volumetría de la parcela obedeciendo a la altura reguladora y a su edificabilidad por usos. Tras conversaciones con los técnicos municipales, separando los usos de viviendas y comerciales.



3.- SOLUCIÓN ADOPTADA. JUSTIFICACIÓN

Partimos como hipótesis a desarrollar de las edificabilidades permitidas por el Planeamiento en vigor y los parámetros que este define.

Aprovechando la topología de la parcela pretendemos segregar los usos dentro de la misma, con el ánimo de no interferir funcionalmente entre los mismos.

La edificación comercial se adelanta hacia el sur buscando su posición más vistosa y comercial, mientras que la vivienda se sitúa en la trasera de la parcela intentando alejarse de los ruidos de la Autopista sin renunciar a las vistas y mejor orientación, tanto solar como de vientos dominantes.

La edificación comercial genera una galería interior de circulaciones tanto verticales como horizontales. Así mismo la volumetría de la edificación de viviendas se ordena en forma de “U” disociándose del volumen comercial y generando un “espacio plaza” de relación que pudiera, en el desarrollo del proyecto edificatorio, albergar una piscina comunitaria u otros usos comunes.

Formalmente se pretende el entendimiento la propuesta a dos niveles.

1. Nivel paisajístico relacionado con volúmenes más puros y rotundos en la edificación comercial para que pueda “leerse” y entenderse desde la lejanía
2. Y una volumetría con una clara voluntad urbana de huecos y macizos con escala acorde con las viviendas vecinas.

4.- REFERENCIA LEGAL

Legislación autonómica: LOT 9/99 (art.38); CUMAC 26/6/87

Legislación estatal (RP): Determinación (art.65); Contenido (art.66); Formación aprobación (art.140).

Formación y aprobación: Procedimiento 86; Régimen local 70

Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Acuerdo de 26 de junio de 1987, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), POR EL QUE DICTA INSTRUCCIÓN SOBRE Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.



5.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA EDIFICIO DE VIVIENDAS, COMERCIALES Y GARAJES

NÓRMAS SUBSIDIARIAS		
CONCEPTO	SEGÚN PLANEAMIENTO	ESTUDIO DETALLE
SUPERFICIE DE LA PARCELA	4.209,40 m ²	4.209,40 m ²
FONDO EDIFICABLE COMERCIAL	20 m	20 m
FONDO EDIFICABLE DE VIVIENDA	15 m	15 m
ALTURA DE EDIFICIO	3 plantas 10 m	10 m
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL	3.682,95 m ²	4.905,05 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA	6.130,58 m ²	4.491,40 m ²
TOTAL EDIFICABLE	9.813,53 m²	9.396,45 m²
ESPACIO LIBRE	526,48 m ²	540m ² (cc)+687,35m ² (bv)
GARAJES		Bajo rasante no computan
Superficie destinada a cuerpos volados		87,50 m ²

UD.
UD
x 15 = 7357,5
x 1 = 4491,4
11848,9

- A. Por debajo de lo edificable: 87,50 m². se reserva a superficies para cuerpos volados según requiera el diseño del proyecto ejecución.
- B. En el caso de patios se definen dos áreas: un área de patio en centro comercial y otra en bloque de viviendas.

CONCLUSIÓN DEL CUADRO

1. Se agota la edificabilidad permitida dejando una reserva para la disposición si el proyecto lo necesitará de volados.
2. No se rebasa por tanto ninguno de los parámetros urbanísticos permitidos

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Decreto Alcaldía. Santa Cruz de Tenerife, a 28 de Abril de 2005 en sesión celebrada el día 18-04-2005, el cual forma parte del G.D. Firmado:

Isela Gran Canaria, San Isidro
C/Boqueyoda.
Granadilla de Abona. 29-08-2005
El Secretario,

DILIGENCIA. - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleo. celebrada el día 29-09-2005. Firmado:
Granadilla de Abona, San Isidro
El Secretario,

OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA S.L.
D. Fco. Javier Álvarez Muñoz D. José Fco. Arnau Díaz-Llanos
Arquitecto, colegiado núm. 1481 Arquitecto, colegiado núm. 1401

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCAÇÃO DE TENERIFE-GOMERA-HEREDIA
065979 05. MAY 05
VISADO

5.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA EDIFICIO DE VIVIENDAS, COMERCIALES Y GARAJES

NORMAS SUBSIDIARIAS		
CONCEPTO	SEGÚN PLANEAMIENTO	ESTUDIO DETALLE
SUPERFICIE DE LA PARCELA	4.209,40 m ²	4.209,40 m ²
FONDO EDIFICABLE COMERCIAL	20 m	20 m
FONDO EDIFICABLE DE VIVIENDA	15 m	15 m
ALTURA DE EDIFICIO	3 plantas 10 m	10 m
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL	3.682,95 m ²	5.234,55 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA	6.130,58 m ²	4.491,40 m ²
TOTAL EDIFICABLE	9.813,53 m²	9.725,95 m²
ESPACIO LIBRE	526,48 m ²	540m ² (cc)+687,35m ² (bv)
GARAJES		Bajo rasante no computan
Superficie destinada a cuerpos volados		87,50 m ²

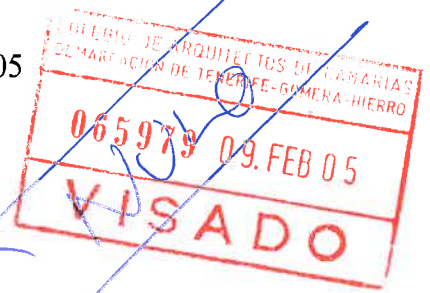
- A. Por debajo de lo edificable: 87,50 m². se reserva a superficies para cuerpos volados según requiera el diseño del proyecto ejecución.
- B. En el caso de patios se definen dos áreas: un área de patio en centro comercial y otra en bloque de viviendas.

CONCLUSIÓN DEL CUADRO

1. Se agota la edificabilidad permitida dejando una reserva para la disposición si el proyecto lo necesitará de volados.
2. No se rebasa por tanto ninguno de los parámetros urbanísticos permitidos

Santa Cruz de Tenerife, a 28 de Enero de 2005

Firmado:

OFICINA PROYECTOS DE ARQUITECTURA S.L.
 D. Fco. Javier Álvarez Muñoz D. José Fco. Arnau Díaz-Llanos
 Arquitecto, colegiado núm. 1481 Arquitecto, colegiado núm. 1401