

C1/11(5)

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA 4 DEL PLAN PARCIAL
"PUERTITO DE GÜIMAR" EN GÜIMAR**

ARQUITECTO: TERESA IBARRONDO FERNÁNDEZ-LADREDA

PROMOTOR: TEPROAR, S.L.

Noviembre de 2006

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 4 del Plan Parcial "Puertito de Güimar", fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de octubre de 2007.

En la Ciudad de Güimar, a 28 de noviembre de 2007

EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández



DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 4 del Plan Parcial "Puertito de Güimar", fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 02 de julio de 2008.

En la Ciudad de Güimar, a 18 de julio de 2008

EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández



ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA 4 DEL PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR" EN GÜIMAR

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa de la mercantil TEPROAR, S.L., con CIF B-38786455 y domicilio en la calle José Murphy Nº 5 1º B de Santa Cruz de Tenerife.

2. OBJETO Y ANTECEDENTES

En el Plan Parcial del Puertito de Güimar aparece una ordenación de los edificios, tanto en la posición en planta como en altura para cada una de las manzanas que componen el Plan Parcial.

La manzana 4 estaría delimitada por la calle 1, la calle 8, la calle 3 y la calle 13.

En la ordenación de los edificios propuesta en el Plan Parcial se ha dispuesto una altura máxima de B+3. La edificabilidad de la manzana se había distribuido en de dos bloques. El bloque que linda a la calle 13 es de forma rectangular y el bloque próximo a la calle 3 es de forma circular.

Se ha estimado conveniente modificar la ubicación en planta de estos edificios, conservando la edificabilidad y la superficie de locales comerciales, de tal manera que se mejore la funcionalidad de los edificios.

3. EMPLAZAMIENTO, SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se encuentra en el término municipal de Güimar, concretamente en las manzana 4 del Plan Parcial Puertito de Güimar, en la zona norte y noroeste del núcleo urbano "El Puertito de Güimar", siendo atravesado por la carretera local TF-612 que comunica con el núcleo urbano.

Los terrenos objeto de la actuación no disponen de uso alguno y se configuran como una zona de erial.

Actualmente se está ejecutando la urbanización del Plan Parcial.

Se adjunta plano de situación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 4 del Plan Parcial "Puertito de Güimar", fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 02 de julio de 2008.

En la Ciudad de Güimar, a 18 de julio de 2008
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 4 del Plan Parcial "Puertito de Güimar", fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de octubre de 2007.

En la Ciudad de Güimar, a 28 de noviembre de 2007
EL SECRETARIO GENERAL

Domingo Jesús Hernández Hernández

4.-DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

En el Plan Parcial del "Puertito de Güimar" se indicaban ordenanzas particulares para cada una de las manzanas siendo las de la manzana 4, las siguientes:

Superficie de manzana: 2.162 m².

Nº de parcelas: 2

Superficie Ocupada: 1.875 m²

Edificabilidad: 5.107 m^{2t}

Edificabilidad en viviendas: 3.536 m^{2t}

Edificabilidad en comercial: 1.344m^{2t}

Superficie ocupada en garajes: 2.980 m²

Superficie espacio libre: 959 m²

5. CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta consiste en modificar la morfología de los bloques de vivienda, así como sus alineaciones interiores, manteniendo la edificabilidad del plan parcial, tanto en viviendas como en locales comerciales. Se mantiene también la altura máxima de edificación.

La propuesta plantea dos edificios de forma rectangular, paralelos a las calles 1 y 3. La zona de parcela ubicada entre los dos bloques de viviendas se destina a espacio libre privado. La planta baja de los bloques de viviendas y la zona circular se destina a locales comerciales, sin superar la edificabilidad destinada a locales comerciales.

Consideramos que con la propuesta planteada se consigue como objetivo la mejora de la distribución de las viviendas obteniendo también un equilibrio mayor dentro de la manzana, disponiendo los edificios con una orientación favorable. Asimismo, se crea un espacio libre privado de gran calidad para disfrute de todas las viviendas.

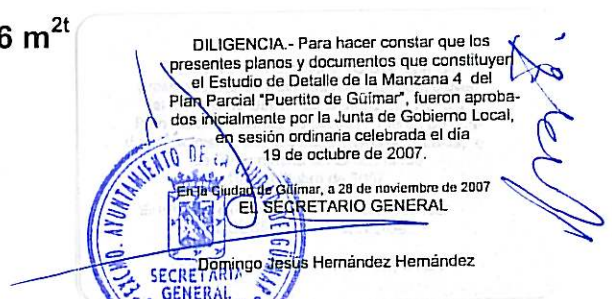
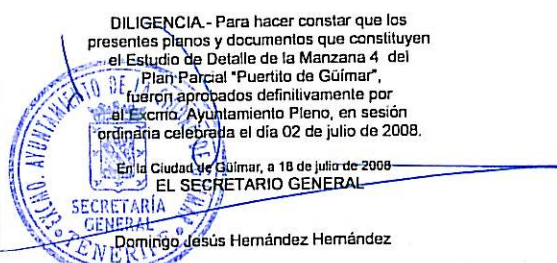
Se respeta asimismo la altura máxima que se indica en el Plan Parcial, que es de B+3.

6. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad tras el estudio de detalle es la siguiente:

Edificabilidad comerciales: 1.344 m^{2t}

Edificabilidad en viviendas: 3536 m^{2t}



La edificabilidad que se ha asignado a los edificios, tiene en cuenta los posibles movimientos de fachada, etc. Se ha hecho un estudio del edificio considerando dichos movimientos, los criterios de cómputo de edificabilidad del Plan General de Güimar, etc.

Por tanto las alineaciones marcadas englobarían las alineaciones del edificio, que nunca deberá sobrepasar la edificabilidad indicada arriba.

Se comprueba por tanto que la edificabilidad total coincide con la del Plan Parcial, tanto la destinada a viviendas como la destinada a comercial.

El arquitecto:

Fdo. Teresa Ibarrondo Fernández-Ladreda

Güimar, Noviembre de 2.006

