

C3/11(4)

ESTUDIO DE DETALLE EN LAS MANZANAS 3, 5.1 Y 5.2 DEL PLAN PARCIAL "PUERTITO DE GÜIMAR" EN GÜIMAR

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 3, 5.1 y 5.2 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

[Handwritten signature]

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 3, 5.1 y 5.2 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

[Handwritten signature]

ARQUITECTO: TERESA IBARRONDO FERNÁNDEZ-LADREDA

PROMOTOR: TEPROAR, S.L.

Octubre de 2005



Registro de Entrada:	Visado
Expediente	

Ilmo. Sr.:

El/los colegiado/s que suscribe/n, conforme a lo dispuesto en el art.9º de los Estatutos de los Colegios de Arquitectos (D. 13 de Junio de 1931) y disposiciones concordantes del Estatuto Particular de este Colegio, comunica/n a V.I. haber recibido el siguiente Encargo Profesional.

PARTES:

Cliente	Teproar, S.L.	N.I.F.:	B38786455
Domicilio	C/ José Murphy nº 5, 1º B		
Municipio	Santa Cruz de Tenerife		
Provincia	Tenerife	C.P.:	38002
representado por D./Doña	José Miguel Arambarri Terrero	N.I.F.:	16454708W
Nacionalidad	Española	Residencia	
Domicilio	C/ José Murphy nº 5 1º B		
Municipio	Santa Cruz de Tenerife		
Provincia	Tenerife	C.P.:	38002
Teléfono	922151132		
Representación que ostenta en virtud de	Apoderado		

Arquitectos:

Arquitecto/a	Teresa Ibarrondo Fernández-Ladreda	N.I.F.:	16561871P
Colegiado nº	828 COAR	Domicilio	C/ Gran Vía 59, 7º Iz
Municipio	Logroño	Teléfono	670089205
Provincia	La Rioja	C.P.	26005

Arquitecto/a		N.I.F.:	
Colegiado nº		Domicilio	
Municipio		Teléfono	
Provincia		C.P.	

Arquitecto/a		N.I.F.:	
Colegiado nº		Domicilio	
Municipio		Teléfono	
Provincia		C.P.	

Sociedad		N.I.F.:	
Nº		Teléfono	
Municipio		C.P.	
Provincia			

[Handwritten signature]

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 3, 5.1 y 5.2 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 2008
EL SECRETARIO GENERAL
[Handwritten signature]
 Domingo Jesús Hernández Hernández

El porcentaje de participación de cada Arquitecto o sociedad, para el caso de trabajo en colaboración es el siguiente:

1: 100 % 2: % 3: % 4: %

En Santa Cruz de Tenerife, a 10 de octubre de 2005

Fdo.: El/los Arquitecto/s

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

069344 21. DIC 05

VISADO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 3, 5.1 y 5.2 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 2007
EL SECRETARIO GENERAL
[Handwritten signature]
 Domingo Jesús Hernández Hernández



Declaración de responsabilidad para el Visado de Autocontrol

Datos Identificativos

Objeto del trabajo	Estudio de Detalle	
Situación	Plan Parcial "Puertito de Güímar"	
Calle	Manzana 6	Número
Localidad	Güímar	C.P.
Arquitecto/a	Teresa Ibarondo Fernández-Ladreda	Nº Col. 828 COAR
		Nº Col.
		Nº Col.
Sociedad		Nº Col.
Promotor	Teproar S.L.	N.I.F./C.I.F. B38786455
Representante	José Miguel Arambarri Terrero	N.I.F. 16454708W

Existen antecedentes colegiales No Sí :

El/los arquitecto/s que suscribe/n declara/n bajo su responsabilidad que el trabajo que se somete a visado incorpora el contenido documental que se desarrolla a continuación: (*)

Contenido Documental

Tipo de trabajo: URBANISMO
Fase: Estudio de detalle

- Memoria de información
- Planos
- Documentos complementarios


DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 3, 5.1 y 5.2 del Plan Parcial "Puertito de Güímar", fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de octubre de 2007.

En la Ciudad de Güímar, 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 3, 5.1 Y 5.2 del Plan Parcial "Puertito de Güímar", fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 02 de julio de 2008.

En la Ciudad de Güímar, a 18 de julio de 2008
EL SECRETARIO GENERAL
Domingo Jesús Hernández Hernández





Declaración de responsabilidad para el Visado de Autocontrol

Propuesta de Liquidación

1.- Base de aplicación: TRABAJOS DE EDIFICACIÓN

USO TIPOLOGÍA	MÓDULO BASE MB (€/m ²)	C. s/TIPOLOGÍA CT	SUP. CONST. S (m ²)	UNIDADES DE CÁLCULO MB * CT * S (€)
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
TOTALES			ST	0,00
			Uc	0,00

CF CM CS

BASE DE APLICACIÓN: $CCV = Uc * CF * CM * Cs * Cp$
(Uc = Uds. de cálculo)(Cs = Coef. sup. total)(CF = Coef. fase)(CM = Coef. misión) Ccv

2.- Base de aplicación: TRABAJOS DE URBANISMO Y DIVERSOS

CLASE DE TRABAJO	FORMULA	BASE DE APLICACIÓN
Estudio de Detalle	$H=30*24.2*1.1549=839.87$	

Datos a efectos estadísticos

Superficie parcela: 11549 m²t Superficie total construida: 19942 m²t
 Tipo de obra: NUEVA PLANTA
 Tipo de edificación: Edificación Cerrada Edif. Aislada Edif. en Hilera
 Nº de viviendas: 161 Nº plazas garaje: 232
 Plantas bajo rasante: 1 Plantas sobre rasante: B+4
 Uso predominante: RESIDENCIAL

Regimen de uso:

Privado Público V.P.O. Privada V.P.O. Pública

Presupuesto de ejecución material:

Niveles de control de la estructura: Sí procede No procede

Hormigón : Reducido Estadístico/Normal Intenso
 Acero : Reducido Estadístico/Normal Intenso
 Ejecución : Reducido Estadístico/Normal Intenso

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 3, 5.1 Y 5.2 del Plan Parcial "Puertito de Güímar", fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 02 de julio de 2008.

En la Ciudad de Güímar, 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 3, 5.1 y 5.2 del Plan Parcial "Puertito de Güímar", fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de octubre de 2007.
 En la Ciudad de Güímar, a 28 de noviembre de 2007
EL SECRETARIO GENERAL
Domingo Jesús Hernández Hernández



Declaración de responsabilidad para el Visado de Autocontrol

Ensayos de materiales:

No tiene

Si tiene

Cuantía total para ensayos (€) :

Estudio de seguridad y salud

Estudio de seguridad y salud:

Básico

Completo

No procede

Redactor/es de estudio seguridad y salud:

Arquitecto/s

Nombre:

N.I.F.

Nombre:

N.I.F.

Aparejador/Arquitecto técnico

Igualmente declaro bajo mi total responsabilidad la exactitud y coherencia interna de la documentación declarada, validando con la firma de este documento el contenido de la misma. (*)

En Santa Cruz de Tenerife, a 10 de octubre de 2005.

El/la Arquitecto/a



(*) El Arquitecto conoce y asume las consecuencias legales y disciplinarias en caso de discordancia entre la presente declaración y el contenido real del trabajo sometido a visado.

El Arquitecto de Visado / Fecha

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 3, 5.1 y 5.2 del Plan Parcial "Puertito de Güímar", fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de octubre de 2007.

En la Ciudad de Güímar, 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 3, 5.1 Y 5.2 del Plan Parcial "Puertito de Güímar", fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 02 de julio de 2008.

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

Domingo Jesús Hernández Hernández

ESTUDIO DE DETALLE EN LAS MANZANAS 3, 5.1 Y 5.2 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.

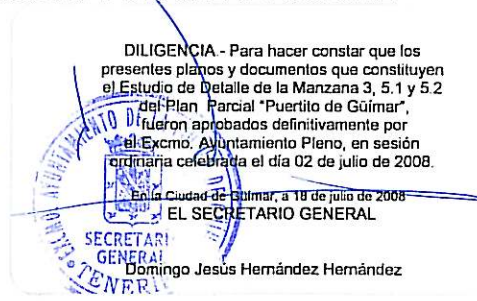
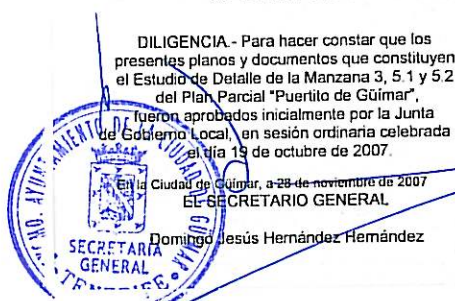
Las manzanas 3, 5.1 y 5.2 aparecen diferenciadas en el Plan Parcial, aunque las 3 son colindantes, conformando una manzana que englobaría a las 3 y que, siguiendo los nombres elegidos para las calles en el proyecto de urbanización, estaría delimitada por la calle 3, la calle 2, la calle 6 y la medianera de los edificios colindantes. Debido a esta circunstancia se ha decidido realizar un estudio conjunto de las 3 manzanas.

Los edificios previstos en el Plan Parcial tenían un cometido principal que era la ocultación de las vistas sobre la medianera de los edificios existentes y que tiene un gran impacto visual a la entrada del municipio. Es prioritario por tanto que la nueva ordenación siga manteniendo esta función ocultando la medianera.

La ordenación de los edificios propuesta en el Plan Parcial tiene una altura máxima de B+4 plantas en la zona de la medianera, necesaria para igualar su altura. En el resto de la manzana se han utilizado diferentes alturas, oscilando entre B+3 y B+2, pero ya solo siguiendo un criterio estético. En la manzana 5.2 se creaba una plaza central rodeada por edificios.

Se ha estimado conveniente modificar la ubicación en planta de estos edificios, conservando la edificabilidad y la superficie de locales comerciales.

3. EMPLAZAMIENTO, SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL



Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se encuentra en el termino municipal de Güimar, concretamente en las manzanas 3, 5.1 y 5.2 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.

Dentro del sector se encuentra desarrollada y fuera de ordenación, una red viaria pavimentada que el propio Plan Parcial ha desestimado en razón del mal estado y que se debe demoler.

Se adjunta plano de situación.

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 3, las siguientes:

Superficie de manzana: 3.201 m².

Nº de parcelas: 1

Superficie Ocupada: 972 m²

Edificabilidad: 2.788 m^{2t}

Edificabilidad en viviendas: 2.356 m^{2t}

Edificabilidad en comercial: 432 m^{2t}

Superficie ocupada en garajes: 1.068 m²

Superficie espacio libre: 2.239 m²

Las de la manzana 5.1 son las siguientes:

Superficie de manzana: 2.334 m².

Nº de parcelas: 1

Superficie Ocupada: 1.319 m²

Edificabilidad: 5.888 m^{2t}

Edificabilidad en viviendas: 4.569 m^{2t}

Edificabilidad en comercial: 1.319 m^{2t}

432
2319
3327

5078 m^{2t}

2356
4569
7939

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 3, 5.1 Y 5.2 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 3, 5.1 y 5.2 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

Superficie ocupada en garajes: 1.230 m²

Superficie espacio libre: 1.015 m²

Las de la manzana 5.2 son las siguientes:

Superficie de manzana: 6.014 m².

Nº de parcelas: 1

Superficie Ocupada: 3.249 m²

Edificabilidad: 11.266 m^{2t}

Edificabilidad en viviendas: 7.939 m^{2t}

Edificabilidad en comercial: 3.327 m^{2t}

Superficie ocupada en garajes: 3.845 m²

Superficie espacio libre: 2.315 m²

Por lo tanto podemos concluir con que entre las tres manzanas:

Edificabilidad: 19.942 m^{2t}

Edificabilidad en viviendas: 14.864 m^{2t}

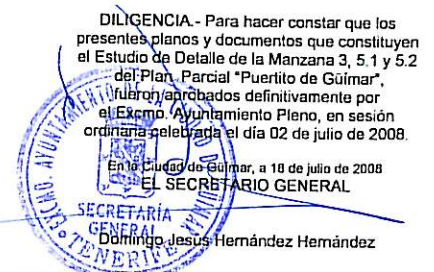
Edificabilidad en comercial: 5.078 m^{2t}

5. CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta consiste en modificar las parcelas edificables y las alineaciones de los edificios planteados en el Plan Parcial, manteniendo la edificabilidad del Plan Parcial, tanto en viviendas como en locales comerciales. Se mantiene también la altura máxima de la edificación.

La propuesta consiste en un edificio con forma de E mayúscula, es decir, un cuerpo central que cumpliría con la función prioritaria de ocultar la medianera de los edificios existentes, del que parten 3 brazos, uno a lo largo de la calle 3, otro a lo largo de la calle 6, y otro más situado entre los dos primeros, con la misma dirección, que crea por lo tanto dos espacios cuadrangulares, rodeados por edificios en 3 de sus lados y abiertos hacia la calle 2. El más próximo a la calle 6 se deja a cota de calle, utilizándose como espacio libre privado y el otro se ocupa en planta baja por locales comerciales.

La suma de la edificabilidad de los edificios es la misma que en el Plan Parcial pero como se observa se ha traspasado entre las distintas manzanas



Consideramos que con la propuesta planteada se consiguen varios objetivos, entre ellos el principal del Plan Parcial, que es ocultar la medianera de los edificios existentes. Se consigue también un equilibrio mayor dentro de la manzana, disponiendo los edificios con una orientación favorable y agrupando los locales comerciales en una zona y en las plantas bajas colindantes con viales, y permitiendo el aprovechamiento como viviendas en las plantas bajas que dan a la zona privada. 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+4 en la medianera y en las otras 3 barras del edificio, se ha previsto B+3, que se asemeja a la prevista en el Plan Parcial.

6. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad tras el estudio de detalle es la siguiente:

Edificabilidad comerciales: 5.078 m^{2t}

Edificabilidad en viviendas: 14.864 m^{2t}

La edificabilidad que se ha asignado al edificio, tiene en cuenta los posibles movimiento de fachada, etc. Se ha hecho un estudio del edificio considerando dichos movimientos, considerando 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 observa como la planta cuarta no comprende todo el edificio.

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 Ibarrodo Fernández-Ladreda

Güimar, octubre de 2.005

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 3, 5.1 Y 5.2 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 3, 5.1 Y 5.2 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

