

C/1/11 (3)

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA 1.3 DEL PLAN PARCIAL
"PUERTITO DE GÜIMAR" EN GÜIMAR**

ARQUITECTO: TERESA IBARRONDO FERNÁNDEZ-LADREDA


PROMOTOR: TEPROAR, S.L.

Julio 2007

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 1.3 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 1.3 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



Ante.

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA 1.3 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 NIF B-38786455 y domicilio en la calle José Murphy Nº 5 1º B de Santa Cruz de Tenerife, como propietaria de la parcela que va a ser objeto de la reordenación.

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.

En concreto para la manzana 1.3 se preveía la construcción de dos bloques separados, uno de ellos era una pastilla alargada de semisótano + B+2 y otro con forma de "U" y alturas igual a B+3. Dejaban entre ellos un pequeño paso de acceso a un patio central de manzana.

Se ha estimado conveniente modificar la distribución de la edificabilidad dentro de la parcela, eliminando los espacios no aprovechables, ajustando la variación de alturas y aumentando la superficie de contacto con el espacio exterior. De esta forma se mejora la funcionalidad del edificio sin sobrepasar en ningún caso la superficie edificable.

3. EMPLAZAMIENTO, SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra en el termino municipal de Güimar, concretamente en la manzana 1.3 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.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 1.3 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 1.3 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

Los terrenos objeto de la actuación se encuentran en un estado muy avanzado de urbanización. La manzana 1.3, en concreto, se encuentra completamente urbanizada, con el espacio interior libre de cualquier tipo de edificación, preparada para su edificación.

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 1.3, las siguientes:

Superficie de manzana: 1.024 m².

Nº de parcelas: 2

Superficie Ocupada: 770 m²

Edificabilidad: 2.640 m^{2t}

Edificabilidad en viviendas: 2.640 m^{2t}

Edificabilidad en comercial: 0 m^{2t} y optativas

Superficie ocupada en garajes: 770 m²

Superficie espacio libre: 254 m²

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 una única manzana cerrada con un patio central de manzana, con lo que se aumenta la superficie de contacto con el espacio exterior.

La alineación principal de la manzana está retranqueada respecto de la calle 2m, destinados a terrazas privadas en planta baja. Ésto ayuda a dotar de mayor privacidad a las viviendas de planta baja, ya que con los desniveles existentes en la parcela, hay viviendas que quedan prácticamente a ras de calle.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 1.3 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

SECRETARÍA GENERAL
Domingo Jesús Hernández Hernández

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 1.3 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 29 de noviembre de 2007
EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL
Domingo Jesús Hernández Hernández

Se considera que con la propuesta planteada se mejora mucho la funcionalidad de la manzana. Se obtienen viviendas mucho mejor distribuidas y con posibilidad de que todas sus dependencias principales comuniquen directamente con el. El aprovechamiento de la edificabilidad es mejor y las viviendas de planta baja gozan de mayor privacidad.

6. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad tras el estudio de detalle es la siguiente:

Edificabilidad para viviendas: 2.640 m^{2t}

Edificabilidad para comercial: 0 m²

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

El arquitecto:

Fdo. Teresa Ibarrondo Fernández-Ladreda

Güimar, Julio de 2.007

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los presentes planos y documentos que constituyen el Estudio de Detalle de la Manzana 1.3 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 1.3 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

