



AYUNTAMIENTO

DE

T U I N E J E

FUERTEVENTURA (CANARIAS)

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº Pleno de fecha 30.09.97

Tuineje, a 14 JUN. 2000

La Secretaria,



PROPUESTA DE:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 20.12.99

REFERENTE A LA ADMISIÓN DE SÓTANO O SEMISÓTANO EN
DETERMINADAS ORDENANZAS

Tuineje, a 14 JUN. 2000

La Secretaria,

ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

Planeamiento: NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.
Aprobación definitiva: 18 de Mayo de 1990. C.U.M.A.C..
Toma de Conocimiento Texto Refundido: 3 de Febrero de 1992. C.U.M.A.C..
Publicación: B.O.P. Anexo al nº 45. Miércoles, 14 de Abril de 1993.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en adelante NSPM) permiten una planta de sótano o semisótano en las ordenanzas F y G (ap. 2.3.3.4.B), dos plantas en la ordenanza H (ap. 2.3.3.4.B) así como en las ordenanzas Hotelera y Dotacional de las urbanizaciones turísticas con Plan Especial aprobado anteriormente salvo que las ordenanzas del mismo dispongan expresamente otra cosa. Se prohíben los sótanos y semisótanos en las ordenanzas A, B, C, D y E así como en la ordenanza CJ complementaria de la de las urbanizaciones turísticas (ap. 2.3.3.1.C.2).

- a) Comoquiera que la ordenanza E -al igual que la F, G y H- tiene como uso previsto el de Edificios Colectivos de Viviendas (ap. 2.3.3.4.A) y con el fin de poder enlazar esta Propuesta de Modificación nº3 con la anterior nº2 que obliga a la ubicación en los edificios de determinado número de plazas de aparcamiento es justificada la posibilidad de permitir la construcción de sótanos y semisótano en los terrenos afectados por dicha ordenanza así como que para todo el grupo de ordenanzas cuyo uso previsto es el de Edificios Colectivos de Viviendas -E, F, G y H- sea permisible la ejecución de un número indeterminado de plantas de sótano cuyo límite esté condicionado únicamente por las características geológicas del terreno.
- b) En las zonas de ordenanzas C y D donde el uso previsto es el de Vivienda Unifamiliar en Hilera se condiciona el de garaje-aparcamiento para uso exclusivo de los residentes de la propia parcela (ap. 2.3.3.3.A) y es posible la edificación de más de una vivienda dentro de la unidad mínima de parcela -al no obligarse a adscribir cada parcela a una sola vivienda conforme al apartado 1.2.2.1.A-, la aplicación de la Propuesta de Modificación nº2, en el caso de que se construya varias viviendas dada las condiciones dimensionales de la parcela mínima -150 y 100 m², 8 y 7 m. de circunferencia inscribible y 8 y 7 m. de fachada mínima respectivamente-, es cuanto menos dificultosa al tener que disponer cada vivienda de acceso directo desde la vía pública y existir el condicionante de paramento de longitud mínima de fachada a



AYUNTAMIENTO

DE

T U I N E J E

FUERTEVENTURA (CANARIAS)

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n.º *pleno* de fecha *30.09.99*

Tuineje, a *14 JUN 2000*

La Secretaria



- c) espacio exterior para el cuarto de estar (ap. 1.5.1.7.). Por tanto parece justificado el permitir la posibilidad de construcción de una planta de sótano o semisótano en dichas ordenanzas.
- d) En el caso de las ordenanzas A y B, aún cuando la justificación del sótano o semisótano con destino a uso de garaje sea dudosa, es posible la ubicación del uso en planta baja debido a la superficie mínima de parcela (800 y 300 m² respectivamente)- dicho uso, si se tiene en cuenta que cubierto computa como superficie construida (ap. 1.2.1.13.), reduce de manera ostensible la baja edificabilidad contemplada por las ordenanzas -0.20 y 0.50 m²/m² respectivamente- con destino al previsto de vivienda unifamiliar aislada o adosada y es por lo que se justifica la posibilidad de establecer sótano o semisótano en dichas ordenanzas; sótano o semisótano que, por otra parte, y dado que el uso de vivienda no está permitido en plantas total o parcialmente situadas bajo rasante (ap. 1.5.1.5.) y el uso comercial en dichas plantas implica necesariamente su conexión con la planta baja con grandes condicionantes (ap. 1.5.2.3.), ha de ir destinado previsiblemente a la ubicación de garaje-aparcamiento. No obstante teniendo en cuenta la posibilidad de retranqueo libre a viario de las edificaciones en estas ordenanzas y al efecto de minimizar el impacto de las rampas de acceso -a la planta situada parcial o totalmente bajo rasante- debería establecerse como condición que fuesen cubiertas, siendo entonces perceptibles como un cuerpo más de la vivienda -retranqueado o no con respecto al viario-.
- e) En cuanto a la ordenanza CJ de carácter complementario a las de los Planes Especiales aprobados con anterioridad a las NSPM y en las que el tema de semisótano o sótano solo afecta al PEOT Puerto Azul -puesto que tanto el PEOT Giniginámar como el PEOT Las Palmeras contemplan en sus ordenanzas la posibilidad de establecer plantas total o parcialmente situadas bajo rasante-, se justifica la posibilidad de establecer una planta de sótano o semisótano en el mismo sentido que en el apartado c) anterior, si bien el uso comercial no está permitido en CJ por lo que el uso de dicha planta ha de ir previsiblemente destinado a garaje-aparcamiento, debiendo establecerse la condición especificada en el anterior apartado c) para las rampas, con lo que al no estar permitida la ubicación de cuerpos de edificación dentro de las zonas de retranqueo la ubicación de las mismas no implica en absoluto la distorsión del ambiente urbano resultante.

Por todo lo anterior y teniendo en cuenta que no se afecta a aspectos ambientales, tipológicos o de aprovechamiento manteniéndose invariable la altura -en distancia vertical- prevista tanto por las NSPM como por los PEOT aprobados definitivamente con anterioridad, se hace la siguiente

PROPUESTA



AYUNTAMIENTO

DE

T U I N E J E

FUERTEVENTURA (CANARIAS)

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por

Decreto nº 11210 de fecha 20.09.99

Tuineje, a



Modificar el punto B) del apartado 2.3.3.2. ORDENANZAS A Y B. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EXTENSIVA; quedando el mismo redactado como sigue: *DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 20.12.99*

B) Altura de edificación.

Tuineje, a 14 JUN. 2000

La altura máxima será de dos plantas. La planta alta no podrá tener una superficie construida superior al 50% de la planta baja. Se admite una planta de sótano o semisótano sin superar el perímetro de la planta baja. En caso de existir rampa de acceso a sótano o semisótano, habrá de ejecutarse cubierta.

Modificar el punto B) del apartado 2.3.3.3. ORDENANZAS C Y D. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA; quedando el mismo redactado como sigue:

B) Altura de edificación.

Una planta en la Ordenanza C; dos plantas como máximo en la Ordenanza D. Se admite una planta de sótano o semisótano.

Modificar el punto B) del apartado 2.3.3.4. ORDENANZAS E, F, G y H. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA; quedando el mismo redactado como sigue:

B) Altura de edificación.

Ordenanzas E y F, altura máxima dos plantas; G, tres plantas; H, cuatro plantas como máximo. Se admiten semisótano y sótanos.

Modificar el punto C.2) del apartado 2.3.3.1. Urbanizaciones turísticas; quedando el mismo redactado como sigue:

B) Altura de edificación.

Altura máxima de 2 plantas y 7.00 mts. Se admite una planta de sótano o semisótano sin superar el perímetro de la planta baja. En caso de existir rampa de acceso a sótano o semisótano, habrá de ejecutarse cubierta.

Modificar el párrafo tercero del apartado 2.3.3.1. Urbanizaciones turísticas; quedando el mismo redactado como sigue:



AYUNTAMIENTO

DE

T U I N E J E

FUERTEVENTURA (CANARIAS)

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 1250 de fecha 20.07.99

Tuineje, a 14 JUN. 2000

La Secretaria,



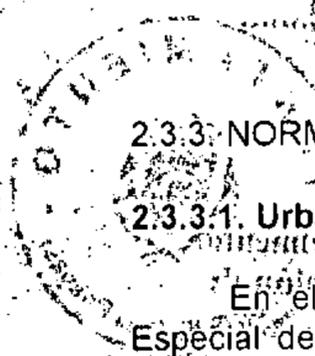
Con carácter complementario, y salvo que las ordenanzas del Plan Especial dispongan expresamente otra cosa (excepto lo referente a la admisión de planta de sótano o semisótano), se aplicarán las siguientes Normas Particulares.

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 20.12.99

Nota: Se adjunta hojas modificadas de las Normas Urbanísticas de acuerdo al art. 133.4 del R.P.U.

Tuineje, a 14 JUN. 2000

La Secretaria,



2.3.3. NORMAS PARTICULARES.

2.3.3.1. Urbanizaciones turísticas.

En el suelo urbano delimitado como tal dentro de los terrenos objeto, en su día, de un Plan Especial de Ordenación Turística aprobado definitivamente, serán de aplicación las ordenanzas particulares que para cada parcela establezca el Plan Especial que le sea de aplicación.

En cualquier caso, serán de aplicación tanto las Normas Generales contenidas en el Capítulo I como las Normas Generales de Edificación en Suelo Urbano expresadas en el anterior apartado 2.3.2. de las presentes Normas.

Con carácter complementario, y salvo que las ordenanzas del Plan Especial dispongan expresamente otra cosa (excepto lo referente a la admisión de planta de sótano o semisótano), se aplicarán las siguientes Normas Particulares:

A) ZONAS DE ORDENANZA.

CJ. Ciudad Jardín.
HOT. Hotelera.
Dotacionales.

B) ORDENANZAS GENERALES.

B.1) Movimientos de tierra.

Se prohíben aquellos desmontes o terraplenes que alteren sustancialmente la configuración del terreno.

B.2) Altura.

La limitación de altura en metros contenida en el anterior apartado 2.3.2.C. de Normas Generales, se entiende aplicable a todas las construcciones, salvo hoteles y edificios dotacionales, al margen de que la ordenanza particular permita o no la construcción de sótanos o semisótanos.

B.3) Construcciones sobre cubierta.

En el caso de las edificaciones de Ciudad Jardín y las dotacionales, no se permitirá sobre cubierta la construcción de cajas de escaleras ni cuartos de maquinaria de ascensor. Los depósitos de agua quedarán siempre ocultos por elementos decorativos, o situados bajo cubierta.

B.4) Superficie construida.

Los sótanos no computarán si se dedican exclusivamente a garajes e instalaciones de servicio, y su superficie no sea superior a un 20% de la construida en planta baja. El exceso sobre esta superficie computará en su totalidad, así como la de aquellas dependencias diferentes a las señaladas. Los semisótanos contabilizarán parcialmente como superficie construida, en la forma señalada en 1.2.1.15-A. No computarán los aljibes enterrados y piscinas.

Las superficies de los cuerpos volados y terrazas cubiertas computarán totalmente como superficies construidas.

B.5) Retranqueos.

En las parcelas que lindan con paseos marítimos, la edificación se retranqueará al menos 20 metros desde dicha linde.

En cualquier caso, no se permite ubicar dentro de la zona de retranqueo ninguna dependencia cuya superficie compute como construida. No se permiten vuelos sobre la zona de retranqueo.

B.6) Parcelas. Agregación y segregación.

No se permite la subdivisión de parcelas, aunque sí su agregación. En caso de agregación de parcelas con ordenanzas diferentes, se aplicará a cada sector estrictamente la ordenanza que le corresponda.

C) ORDENANZA DE CIUDAD JARDIN.**C.1) Condiciones de uso.**

Uso previsto: vivienda unifamiliar aislada, villas (según definición art. 3.4. Decreto 23/1989).

Uso tolerado: bungalow (según lo define el art. 3.3. Decreto 23/1989: alojamiento con clasificación de 3 o más llaves, que dispone de entrada independiente para cada una de las unidades alojativas).

Usos excluidos: oficinas, comercios, talleres, hotelero (salvo villas y bungalows), restauración, espectáculos.

C.2) Altura de edificación.

Altura máxima de 2 plantas y 7.00 m. Se admite una planta de sótano o semisótano sin superar el perímetro de la planta baja. En caso de existir rampa de acceso a sótano o semisótano, habrá de ejecutarse cubierta.

C.3) Parcela.

Superficie mínima 300 m². Fachada mínima 10 m. En caso de agregación de parcelas, no se permiten cuerpos de edificación con longitud superior a 20 m., debiendo separarse unos de otros una distancia igual o superior a la altura del más alto, y con un mínimo de 4.00 m..

C.4) Edificabilidad.

Máxima de 0.50 m²/m².

C.5) Ocupación.

Máxima del 33%.

C.6) Retranqueos.

Minimos de 4.00 m. a fachada y 3.00 m. a restantes linderos.

D) ORDENANZA HOTELERA.**D.1) Condiciones de uso.**

Uso previsto: hoteles y hoteles-apartamento (según definición art. 3 Decreto 149/1986).

Uso condicionado: comercio, restauración y espectáculos sólo como dependencia del establecimiento hotelero y con acceso a través de los locales comunes del propio establecimiento.

2.3.3.2. ORDENANZAS A Y B. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EXTENSIVA.**A) Condiciones de uso.**

Uso previsto: vivienda unifamiliar.

Usos tolerados: dotaciones, comercios y oficinas.

Usos condicionados: garajes-aparcamiento para uso exclusivo de los residentes de la o las viviendas de la propia parcela. Talleres artesanales con las condiciones particulares y generales establecidas para ambos usos, en orden a garantizar su compatibilidad con el uso residencial.

B) Altura de edificación.

La altura máxima será de 2 plantas. La planta superior no podrá tener una superficie construida superior al 50% de la planta baja. Se admite una planta de sótano o semisótano sin superar el perímetro de la planta baja. En caso de existir rampa de acceso a sótano o semisótano, habrá de ejecutarse cubierta.

C) Parcela.

Superficie mínima de 800 m² en la zona de ordenanza A, y de 300 m² en la B, debiendo ser inscriptible en la misma una circunferencia de diámetro 18 m. en las de ordenanza A, y de 12 m. en las de B.

La fachada mínima será de 18 m. de longitud para la zona A, y de 12 m. para la B.

D) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima en la ordenanza A será de 0.20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela; en la ordenanza B, de 0.50 m²/m².

E) Ocupación.

La superficie ocupada no será superior al 20% para la ordenanza A, y el 50% para la B.

F) Retranqueos.

En la ordenanza A, los edificios tendrán carácter de exentos por sus cuatro fachadas, retranqueándose de los linderos un mínimo de 3.00 m., salvo en fachada, que será libre.

En la ordenanza B se permite adosar los edificios de viviendas unifamiliares por uno sólo de sus laterales, coincidente con el lindero de separación de sus respectivas parcelas, quedando exentas las 3 fachadas restantes, que se retranquearán al menos 3.00 m. de linderos, salvo de fachada, cuyo retranqueo será libre. Sólo se permitirá el adosamiento cuando el proyecto de las dos viviendas sea único, o se presenten simultáneamente, no dejando visto sector alguno de la medianera.

G) Vuelos.

No se permiten vuelos de cuerpos cerrados (miradores). Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud no sea superior a 1/4 de la fachada, y con un vuelo máximo de 0.70 m., separándose de la medianería, en caso de adosamiento, una distancia igual al vuelo, y no inferior a 0.40 m.. Se prohíben los vuelos sobre fachada de los forjados de cubierta.

2.3.3.3. ORDENANZAS C Y D. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.**A) Condiciones de uso.**

Uso previsto: vivienda unifamiliar.

Usos tolerados: edificios colectivos de viviendas en los núcleos tradicionales de Tuineje y Tiscamanita, comercial, oficinas, hotelero, dotacionales.

Usos condicionados: garajes-aparcamiento para uso exclusivo de los residentes de la propia parcela. Se permiten talleres artesanales, así como talleres, industrias y almacenes de Clase "A", y establecimientos de restauración, siempre que cumplan las condiciones generales establecidas para que dichos usos sean compatibles con las viviendas.

B) Altura de edificación.

1 planta en la ordenanza C; 2 plantas como máximo en la ordenanza D. Se admite una planta de sótano o semisótano.

C) Parcela.

Superficie mínima 150 m² en la ordenanza C, teniendo que ser inscriptible una circunferencia de 8 m. de diámetro. En la ordenanza D, superficie mínima de 100 m² y circunferencia inscriptible de 7 m. de diámetro.

Fachadas mínimas de 8 m. en C, y 7 m. en D.

D) Edificabilidad.

0.70 m²/m² en las parcelas de ordenanza C; 1.00 m²/m² en las parcelas de ordenanza D.

E) Ocupación.

La ocupación máxima será del 70% en la ordenanza C, y del 60% en la D, excepto las plantas bajas no residenciales (uso exclusivo distinto a vivienda u hotelero) que será libre.

F) Profundidad.

La profundidad máxima edificable será de 15 m., excepto plantas bajas no residenciales que será 20 m.

G) Vuelos.

No se permiten vuelos de cuerpos cerrados (miradores). Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior a 1/4 de la fachada, y con un vuelo máximo de 0.70 m., separándose de la medianería una distancia igual al vuelo y no inferior a 0.40 m..

H) Aparcamientos.

Los edificios -a partir de 3 viviendas- deberán disponer de un (1) aparcamiento por cada tres viviendas o fracción.

2.3.3.4. ORDENANZAS E, F, G Y H: EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA.

A) Condiciones de uso.

Uso previsto: edificios colectivos de viviendas.

Usos tolerados: comercios, oficinas, hotelero y dotacionales.

Usos condicionados: restauración, espectáculos y deportivos, garajes-aparcamiento, talleres artesanales, y talleres, industrias y almacenes de Clase A, con las limitaciones y condiciones generales establecidas para los mismos.

B) Altura de edificación.

Ordenanzas E y F, altura máxima dos plantas; G, tres plantas; H, cuatro plantas como máximo. Se admite semisótano y sótanos.

C) Parcela.

La parcela mínima en las zonas de ordenanza E y F tendrá 100 m² de superficie y se podrá inscribir un círculo de 7 m. de diámetro. En la zona G, 150 m² y círculo de 8 m.. En la zona H, 200 m² y círculo de 9 m..

Las fachadas tendrán una longitud mínima de 7 m. en E y F; 8 m. en G, y 9 m. en H.

D) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de las parcelas, por encima de la rasante, será de 1.50 m²/m² en la zona de ordenanza E; 2.00 m²/m² en F; 2.50 m²/m² en G, y 3.00 m²/m² en H.

E) Ocupación.

Libre.

F) Profundidad.

La profundidad máxima edificable será de 20 m. para la ordenanza E.

G) Vuelos.

En la zona de ordenanza E, no se permiten vuelos de cuerpos cerrados. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior a 1/4 de la fachada, y con un vuelo máximo de 0.70 m..

En las zonas F, G y H, se permiten cuerpos cerrados (miradores) o abiertos (balcones) con una longitud no superior a 2/3 de la fachada, debiendo quedar al menos 1/3 de la longitud de fachada sin vuelos. El vuelo será como máximo de 0.50 m. en calles hasta 6 m. de anchura; 0.75 m. en calles de 6 a 9 m. de ancho; y 1.00 m. en calles de 10 y más metros.

Los elementos volados se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo, con un mínimo de 0.40 m.

H) Aparcamientos.

Los edificios -a partir de 3 viviendas- deberán disponer de un (1) aparcamiento por cada tres viviendas o fracción.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº. NEW de fecha 30.09.99

Tuineje, a 14 JUN. 2000
La Secretaria,

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión nº 176
fecha 20.12.99

Tuineje, a 14 JUN. 2000
La Secretaria,

[Handwritten signature]