



AYUNTAMIENTO

DE

**T U I N E J E**

FUERTEVENTURA (CANARIAS)

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por  
Decreto nº ~~PUENO~~ de fecha ~~30.09.99~~

Tuineje, a **14 JUN. 2000**

La Secretaria,



PROPUESTA DE:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS ~~NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL~~  
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha ~~20.12.99~~

REFERENTE A LA SUPRESIÓN DEL CÓMPUTO A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD DE LOS SEMISÓTANOS CON DESTINO A USO DE GARAJE APARCAMIENTO. **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) establecen entre sus determinaciones que los semisótanos computan a efectos de edificabilidad proporcionalmente, entre la altura que sobresalgan de la rasante y la altura libre cuando aquella altura es inferior a 1.00 metro y, totalmente, cuando es igual o superior a 1.00 metro (ap. 1.2.1.15.A).

La urgente necesidad de disponer de aparcamientos fuera de la red viaria en el Municipio implica la posibilidad de establecer medidas que favorezcan la implantación de dichos aparcamientos en el interior de las edificaciones.

Es por tanto que dicha necesidad justifica el que no compute esa edificabilidad proporcional -que actualmente sí computa- cuando el semisótano sobresalga por encima de la rasante una altura no superior a 1.00 metro, siempre que su uso sea destinado a garaje-aparcamiento y se restrinja la altura libre a fin de imposibilitar cualquier otro uso distinto a aquel. Se estima que una altura máxima de 2.40 metros es suficiente al efecto dadas las alturas libres mínimas fijadas en el ap. 1.5 de las NSPM para los diferentes usos.

Asimismo dicha eliminación del computo de edificabilidad ha de ir destinada exclusivamente allá donde es realmente necesario que sin duda es: primero, en las zonas afectadas por ordenanzas de Edificación Residencial Colectiva -caso de las ordenanzas E, F, G y H-; y segundo, en las que es posible edificar más de una vivienda dentro de la unidad mínima de parcela -ordenanzas de Edificación Residencial Unifamiliar en Hilera (C y D) donde no se obliga a adscribir cada parcela a una sola vivienda conforme al apartado 1.2.2.1.A-

Por todo lo anterior, se hace la siguiente



AYUNTAMIENTO  
DE  
**T U I N E J E**  
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por  
Decreto nº **PLENO** de fecha **30.09.99**

Tuineje, a **14 JUN. 2000**

La Secretaria,



*[Firma manuscrita]*

PROPUESTA

Modificar el apartado 1.2.1.15.A añadiendo un nuevo párrafo tercero del siguiente tenor literal:

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

Tuineje, a **14 JUN. 2000**

No computan a efectos de edificabilidad los semisótanos con destino a uso de garaje-aparcamiento en las zonas de ordenanzas C, D, E, F, G y H de las Normas Particulares siempre que su altura libre sea igual o inferior a 2.40 metros y no sobresalgan más de 1.00 metro sobre la rasante.

La Secretaria,  
*[Firma manuscrita]*

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

**1.2.1.12. Superficie ocupada.**

Es la determinada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio, cualquiera que sea su función o destino, incluidos los voladizos, y todo elemento edificado por encima o por debajo de la rasante, sin descontar las chimeneas de ventilación ni los patios de lado inferior a 3.00 m. Se expresa en relación a la superficie total de la parcela, a la que se da el valor 1 ó 100 (porcentaje).

**1.2.1.13. Superficie construida.**

Se entiende por superficie total construida la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio y construcciones sobre cubierta, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, miradores, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construida. Para la diferencia sobre o bajo rasante, véase 1.2.1.15-A.

**1.2.1.14. Volumen edificado.**

Es la suma de los productos de la superficie construida de cada planta (incluyendo, por tanto, los volados, balcones, miradores y terrazas cubiertas) por la altura existente entre las caras inferiores de sus forjados o soleras de piso y sus forjados de techo, más el volumen de los forjados de cubierta. Se diferencian normalmente las fracciones de ese volumen que se encuentran por debajo y por encima de un plano horizontal que contiene la rasante del edificio utilizada para el cálculo de la "distancia vertical" de la "altura de edificación".

**1.2.1.15. Edificabilidad.**

Medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

**A. SUPERFICIAL O SUPERFICIE EDIFICABLE.**

Indica la proporción máxima permitida entre superficie construida total de un edificio y superficie del solar en que radica. Se expresa en  $m^2/m^2$ .

Se entiende la edificabilidad medida por encima de la rasante, quedando libres los sótanos totalmente enterrados. En los semisótanos computará como superficie ocupada la totalidad de la planta cuando la cara inferior del forjado de su techo se encuentre a una altura igual o superior a 1.00 m. sobre la o las rasantes. Caso contrario, computará la fracción de la superficie construida que guarde, respecto del total de la planta, la misma proporción que guarda la altura existente entre la rasante y la cara inferior del techo del semisótano en comparación a la altura libre, de suelo a techo, de la misma planta.

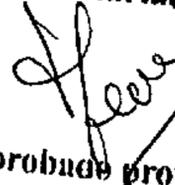
No computan a efectos de edificabilidad los semisótanos con destino a uso de garaje-aparcamiento en las zonas de ordenanzas C, D, E, F, G y H de las Normas Particulares siempre que su altura libre sea igual o inferior a 2.40 metros y no sobresalgan más de 1.00 metro sobre la rasante.

En los casos de las plantas semienterradas de las edificaciones en ladera, que tengan una fachada libre en toda su altura, se computará la totalidad de la superficie construida de dicha planta.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por  
Decreto n.º 1690 de fecha 20.09.99

Tuineje, a 14 JUN. 2000

La Secretaria,



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

Tuineje, a 14 JUN. 2000

La Secretaria,

