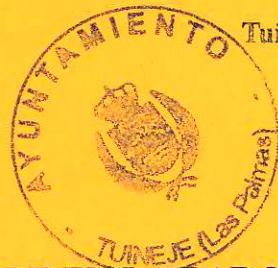


C3/B2/2

SANCHO Y RIOL. ARQUITECTOS. S.L.
C.O.A.C. 10.237

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 1749 de fecha 15 JUL 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 15 JUL 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,



**ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA "K" DEL
PLAN PARCIAL VALLE DEL ACEITÚN.**

**Situación: Parcela "K" Plan Parcial Valle del Aceitún.
T.M. de Tuineje.**

**Promotor:
EL RISCO EL ROQUE, S.L.**



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por

Decreto nº..... de fecha.....

Tuineje, a.....

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente

por el Ayuntamiento pleno en sesión de

fecha.....

Tuineje, a.....

La Secretaria,



**ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA "K" DEL
PLAN PARCIAL VALLE DEL ACEITÚN.**

**Situación: Parcela "K" Plan Parcial Valle del Aceitún.
T.M. de Tuineje.**

**Promotor:
EL RISCO EL ROQUE, S.L.**

MEMORIA

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por

Decreto nº 1749 de fecha 15 JUL 2005

Tuineje, a 12 ENE 2006

La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente

por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 9 JUL 2005

Tuineje, a 12 ENE 2006

La Secretaria,

A) JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

a.1.- Procedencia de su redacción.

Este Estudio de Detalle (en adelante E.D.) se redacta por mandato de las Ordenanzas Específicas de Edificación del Plan Parcial Valle del Aceitún, para la ubicación de los volúmenes edificatorios dentro de los límites definidos por la sevidumbre de protección, a cien metros (100 m.) del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, así como retranqueos edificatorios respecto a la arista del vial, veinticinco metros (25 m.).

a.2.- Solución adoptada.

La solución adoptada traslada a la zona 1 la totalidad de la edificabilidad, y por tanto el volumen edificatorio, de la parcela "K", dejando la zona 2 exenta de edificabilidad y de volumen edificatorio.

B) REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA CON INDICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Se redacta el ESTUDIO DE DETALLE en desarrollo de las especificaciones contenidas en el "PLAN PARCIAL VALLE DEL ACEITÚN", documento aprobado definitivamente el 22 y 27 de junio de 2000 por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias dictada por la Alcaldía y publicada en el Boletín Oficial de Canarias, el lunes 16 de julio de 2001, por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 22 de junio de 2001.

La ordenanza de aplicación es la "ORDENANZA R4.- PARCELA K" con las siguientes condiciones:

ORDENANZA R4.- PARCELA K.

Uso: Vivienda colectiva en bloque abierto

Uso permitido: Oficina en planta baja.

Edificabilidad: 0.60 m²/m².

Nº máximo de viviendas: 79

Superficie vivienda: 100 m² mínimo

Ocupación del solar: 50%.

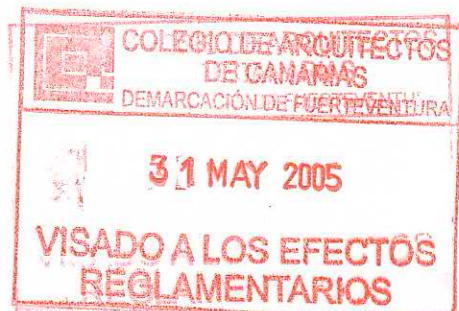
Altura máxima: 3 plantas

Retranqueos: 25 m. de la arista del vial. Hay que tener en cuenta la distancia de 100 m. al deslinde marítimo terrestre y ubicar la edificación fuera de esa distancia.

Sótanos o semisótanos: permitida una planta.

Aparcamientos: 25 plazas

Estudio de detalle: Preceptivo en esta parcela.



C) ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS ENTRE LA NORMATIVA VIGENTE DE APLICACIÓN Y EL RESULTADO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

a) *Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.*

No se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres, ya que el ámbito de actuación de este E.D. se limita a la parcela "K", no existiendo en su interior viales ni espacios libres.

d) *Especificaciones que desarrolla.*

Desarrolla las especificaciones contenidas en el "PLAN PARCIAL VALLE DEL ACEITÚN", documento aprobado definitivamente según Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 22 y 27 de junio de 2000.

e) *Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación del suelo ni las alturas, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan Parcial.*



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por

Decreto n.º 1749 de fecha 12 de mayo de 2005

Estudio de Detalle en la Parcela "K" del Plan Parcial Valle del Aceitun. Municipio de Tuineje. Expediente 2005-002-1 EL RISCO EL ROQUE, S.L.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente

en sesión de pleno del Ayuntamiento de Tuineje a fecha 9 de mayo de 2005

Tuineje, a 12 de mayo de 2005

Tuineje, a 12 de mayo de 2005

CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES Y PARAMETROS URBANISTICOS DEL ESTADO ACTUAL Y DEL PROPUESTO EN EL E.D.

Estado Actual:

| Parcela | Superficie | Edificabilidad | (0,60 m ² /m ²) |
|---------|--------------------------|-------------------------|--|
| K | 13.180,00 m ² | 7.908,00 m ² | |

Propuesta del E.D.:

| Parcela "K" | Superficie | Edificabilidad | (0,60 m ² /m ²) |
|----------------|--------------------------------|-------------------------------|---|
| Zona 1 | 9.199,93 m ² | 7.908,00 m ² | (0,86 m ² /m ²) |
| Zona 2 | 3.980,07 m ² | 0,00 m ² | (0,00 m ² /m ²) |
| Totales | 13.180,00 m² | 7.908,00 m² | (0,60 m²/m²) |

No se aumentan las alturas.

La altura de edificación es de tres (3) plantas, no sobrepasando en ningún caso los diez metros (10,00 m.), salvo para los elementos recogidos en el apartado 2.2 del Capítulo II (Ordenanzas generales de Edificación) del Plan Parcial.

CUADROS COMPARATIVOS DE PLANTAS Y ALTURAS DEL ESTADO ACTUAL Y DEL PROPUESTO EN EL E.D.

Estado Actual:

| Parcela | Altura máxima | Altura métrica edificable |
|---------|---------------|---------------------------|
| K | 3 plantas | 10 m. |

Propuesta del E.D.:

| Parcela "K" | Altura máxima | Altura métrica edificable |
|-------------|---------------|---------------------------|
| Zona 1 | 3 plantas | 10 m. |
| Zona 2 | 0 plantas | 0 m. |

COLECCION DE ARQUITECTOS DE CAROLINA DEMARCACIÓN DE FUERTEVENTURA
 31 MAY 2005
 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

No se incrementa la densidad de población.

No se incrementa la superficie construida ni se modifican los usos, por lo que los estándares de densidad permanecen invariados.

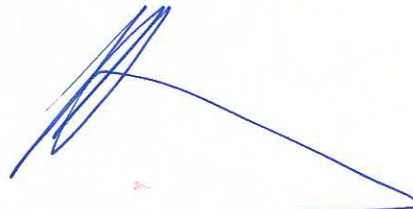
No se alteran los usos establecidos por el Plan Parcial Especial.

No es función de este ni de Estudio de Detalle alguno el alterar los usos establecidos por lo que el cumplimiento se dá por imperativo legal.

f) Se trata de un Estudio de Detalle cuya redacción figura expresamente en el planeamiento, aunque sin objetivos a conseguir a través del mismo.

Puerto del Rosario a dieciocho (18) de mayo de dos mil cinco (2.005).

Fdo.: Justo Mauricio RIOL CIMAS



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n.º 1749 de fecha 15 JUL. 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 12 DIC. 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n.º 1749 de fecha 15 JUL 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 15 JUL 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,

ANEXOS

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 1749 de fecha 15 JUL, 2005

Tuineje, a 12 ENE. 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 19 ABR, 2005

Tuineje, a 12 ENE. 2006

La Secretaria,



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE URBANA



Provincia de LAS PALMAS

Municipio de TUINEJE

REFERENCIA CATASTRAL

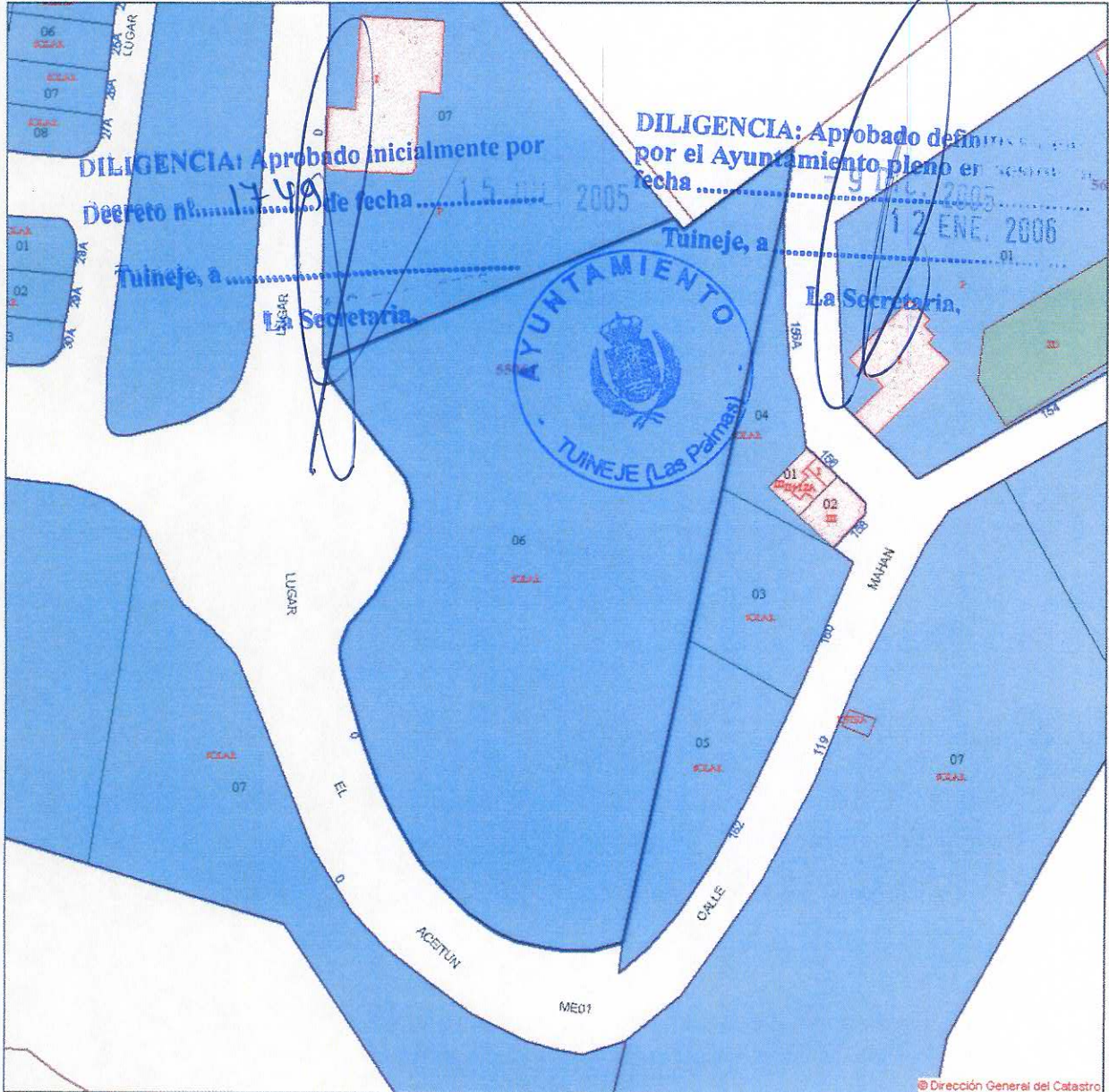
5506406ES9250N0001AO

DIRECCIÓN

LG EL ACEITUN ME01 Suelo K

(595,182 ; 3,120,790)

(595,422 ; 3,120,790)



(595,182 ; 3,120,550)

© Dirección General del Catastro (595,422 ; 3,120,550)

Proyección: U.T.M. Huso: 28

ESCALA 1:1,500



Coordenadas del centro X = 595,302 Y = 3,120,670

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 23/05/05




Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES

Clases de Inmuebles que contiene:

URBANOS

Datos del Bien Inmueble

| | | |
|----------------------|---|---|
| Referencia catastral | 5506406ES9250N0001AO |  Copiar referencia al portapapeles |
| Provincia | LAS PALMAS | |
| Municipio | TUINEJE | |
| Situación | LG EL ACEITUN ME01 Suelo K TUINEJE 35628-LAS PALMAS | |
| Uso local principal | Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar | |
| Número Fijo | 34.200.645 | |

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.minhac.es

Este documento no es una certificación catastral.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº: 1749 de fecha 15 JUL. 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 9 JUL. 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº.....1749..... de fecha.....15 JUL. 2005.....
Tuineje, a.....17 ENF. 2006.....
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
nº.....79..... de fecha.....19 JUL. 2005.....
Tuineje, a.....12 ENF. 2006.....
La Secretaria,

CÉDULA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



COMPLACENCIA: Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Tuineje a fecha 17/49 de fecha 12 FEB 2006
 COMPLACENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tuineje a fecha 3 FEB 2005
 RECONOCIMIENTO EN GENERAL



AYUNTAMIENTO DE TUINEJE
 FUERTEVENTURA (CANARIAS)
 Nº 1365
 3 FEB 2005
 a la Secretaría

AYUNTAMIENTO DE TUINEJE
 FUERTEVENTURA (CANARIAS)

DÑA. HERMINIA CABRERA CABRERA, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE TUINEJE (LAS PALMAS).-

CERTIFICO: Que en esta Secretaría de mi cargo obra informe de la Oficina Técnica Municipal cuyo tenor literal es el siguiente:

INFORME TECNICO

ASUNTO: Calificación Urbanística.
SOLICITANTE: D. FRANCISCO TACORONTE SOSA.
FECHA:
R.E.: 798

29.01.2005

La parcela K del P.P. Valle del Aceitún, está afectada por el siguiente régimen urbanístico:

PLANEAMIENTO: P.P. Valle del Aceitún. A.D. 22.06.2000. BOC 16.07.2001. 1ª ETAPA. 13.01.2001. – 12.01.2004
CLASIFICACION: Suelo Apto para Urbanizar Ordenado.
CALIFICACION: Ordenanza R4.

- **CONDICIONES DE USO:**
 - **PREVISTO:** Vivienda Colectiva en Bloque Abierto.
 - **PERMITIDO:** Oficina en Planta Baja.
- **ALTURA DE EDIFICACION:** 3 plantas. 10,00 m. Se admite 1 planta de sótano o semisótano.
 Se permite la construcción en cubierta plana de un cuarto trastero de 6 m² de superficie máxima y 3m. de altura, retranqueado 4m. de la fachada.
- **PARCELA:** 13.180 m².
- **EDIFICABILIDAD:** 0,60 m²/m². 7.908 m². Número máximo de viviendas: 79. Superficie mínima de vivienda: 100 m². Los semisótanos con altura sobre la rasante igual o superior a 1.00 m computan totalmente. En caso contrario, proporcionalmente a la altura del mismo. No computan los semisótanos con uso de garaje-aparcamiento, altura libre igual o inferior a 2.40 m y altura sobre la rasante igual o inferior a 1.00 m.
- **OCUPACION:** 50%. Para uso de oficinas situados en planta baja deberá existir patio de 3.00 x 3.00 m. al fondo del local cuando éste tenga profundidad superior a 8,00 m.

Plaza de San Miguel, 1 - 5628 Tuineje - Fuerteventura - Telefonos: 28 10 40 45 - 16 41 / 16 3 35 - 4 - Fax: 928 4 41 8 - C.I.P. P 3500001 - N° Registro: 1550 - 4

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por

Decreto nº 1749 de fecha 15 JUL. 2005

Tuineje, a 12 ENE. 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 9 JUL. 2005

Tuineje, a 12 ENE. 2006

La Secretaria,



- **RETRANQUEOS:** 25 m. de la arista del vial. Se ubicará la edificación a distancia igual o superior a 100m. del Deslinde-Marítimo-Terrestre.
- **PORTALES:** Dimensión mínima: 2,00 m.
Acceso a la escalera: 1,20 m.
- **CUBIERTAS:** Planas o bien a 2 ó 4 aguas con pendiente máxima del 20 % y altura máxima de 1,50m.
- **CERRAMIENTOS:** Obligatorio. 1,50 metros de altura. 1,20m. en obra y 0,30 m. de valla metálica o madera.
- **ACABADOS EXTERIORES:** Enfoscado y pintado o aplacado de piedra del lugar.
- **TALUDES:** Pendiente igual o inferior a 1:3.
- **APARCAMIENTOS:** 25 plazas.
- **ESTUDIO DE DETALLE:** Preceptivo.
- **SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS:** Pavimentación, encintado de aceras, abastecimientos de aguas, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. Exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación (Apartado 1. Capítulo 1 de las Ordenanzas del Plan Parcial).

Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

Tuineje, a 01 de Febrero de 2005

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Roberto Batista Prats.-

Y para que así conste a petición del interesado y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Tuineje a uno de febrero de dos mil cinco.

Vº Bº
EL ALCALDE

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 1749 de fecha 15 JUL 2006
Tuineje, a 12 ENE 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 12 ENE 2006
Tuineje, a 12 ENE 2006
La Secretaria,

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA "K" DEL
PLAN PARCIAL VALLE DEL ACEITÚN.**

**Situación: Parcela "K" Plan Parcial Valle del Aceitún.
T.M. de Tuineje.**

**Promotor:
EL RISCO EL ROQUE, S.L.**

PLANOS

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 1740 de fecha 15 JUL. 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento plenario en sesión de
fecha 12 JUL. 2005
Tuineje, a 12 ENE. 2006
La Secretaria,

ÍNDICE DE PLANOS

1. SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL.
2. SITUACIÓN CON RESPECTO AL DESLINDE DEL DOMINIO MARÍTIMO-TERRESTRE Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE.
3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y VOLÚMENES.