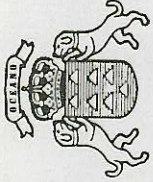


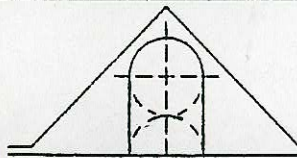
C3/A2/8

PROYECTO

Exp. nº 024/02
Fecha: 5-3-02
Nº Registro 8995



CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL



JANEY

SOCIEDAD COLEGIADA
C.O.A.C. Nº10012

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

FIRMA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: C/ EL CARMEN, GINIJINAMAR (T.M. TUINEJE)

PROMOTOR: CICADA PLAYAS DEL SUR S.L.

2.3.3.3. ORDENANZAS C Y D. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.

A) Condiciones de uso.

Uso previsto: vivienda unifamiliar.

Usos tolerados: 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. No se admiten sótanos ni semisótanos.

C) Parcela.

Superficie mínima 150 m^2 en la ordenanza C, teniendo que ser inscriptible una circunferencia de 8 mts de diámetro. En la ordenanza D, superficie mínima de 100 m^2 y circunferencia inscriptible de 7 mts de diámetro.

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

D) Edificabilidad.

$0.70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en las parcelas de ordenanza C; $1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en las parcelas de ordenanza D.

E) Ocupación.

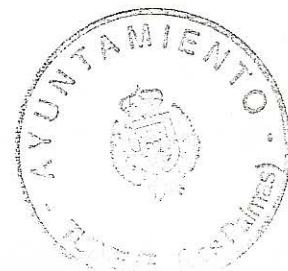
La ocupación máxima será del 70% en la ordenanza C, y del 60% en la D, excepto las plantas bajas no residenciales (uso exclusivo distinto a vivienda u hotelero) que será libre.

F) Profundidad.

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

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 mts, separándose de la medianería una distancia igual al vuelo y no inferior a 0.40 mts.



A. Medio rural y núcleos tradicionales:
Edificios de 1 planta : de 2.50 a 3.50 mts.
Edificios de 2 plantas: de 5.50 a 7.00 mts.

B. Núcleos costeros:
Edificios de 1 planta : de 2.50 a 4.50 mts.
Edificios de 2 plantas: de 5.50 a 7.80 mts.
Edificios de 3 plantas: de 8.50 a 11.10 mts.
Edificios de 4 plantas: de 11.50 a 14.40 mts.

Los edificios destinados a uso no residencial, no podrán superar la altura total en metros que corresponda a la manzana o ubicación en que se localicen.

2.3.2.4. Edificaciones sobre cubierta.

Sobre la cubierta de la última planta del edificio sólo podrán elevarse:

- A. Las estructuras de cubiertas de patios y lucernarios, y monteras de cristales.
- B. Las habitaciones destinadas exclusivamente a cajas de escaleras y cuartos de ascensor, en su caso.
- C. Los depósitos de agua, en su caso.
- D. Los tubos de chimeneas y ventilación.
- E. Los remates de fachada exclusivamente decorativos.

Toda edificación sobre cubierta quedará por debajo de un plano inclinado apoyado en la cara superior del último forjado de fachada, y que forme con la horizontal un plano de 45°. Por encima de este plano no se elevará ningún elemento de fábrica, salvo un pretil de altura máxima 1.00 mts, los remates decorativos de fachada y los tubos de chimeneas y de ventilación, limitando la altura de estos tubos a 1.00 mts sobre dicho plano, y exigiendo la utilización, en los mismos, de materiales y tratamiento adecuados.

Las construcciones y elementos sobre cubierta tendrán un tratamiento idéntico, en materiales y composición, al resto de la fachada, con la cual habrán de constituir un todo armónico.

2.3.2.5. Construcciones en ladera.

Ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios podrá superar en más de uno el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento y dentro de una misma parcela, deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y, en cualquier caso, superior a su altura.

El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, minimizando el impacto paisajístico.

Computarán a efectos de volumen construido todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.



DOCUMENTO : ESTUDIO DE DETALLE
SITUACIÓN : GINIJINAMAR T.M. DE TUINEJE
PROMOTOR : CICADA PLAYAS DEL SUR S.L.
ARQUITECTO : JANEY S.L. (Sdad.Coleg.10.012 COAC)

MEMORIA



1.- OBJETO DEL DOCUMENTO .-

El presente documento tiene por objeto Estudio de Detalle, sobre integración de nueva edificación en una manzana que representa primera línea frente a la costa, y en cumplimiento del requerimiento de La Ley de Costas, que obliga a la justificación mediante estudio de detalle el proceso de construcción dentro del ámbito próximo a la costa.

2.- SITUACIÓN .-

En el casco urbano de Giniginamar, en el Termino Municipal de Tuineje, siendo el objeto una de las manzanas de primera línea frente a la costa, en concreto frente a la playa.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.-

Se pretende el expresar la integración de una nueva edificación propuesta consistente en dos pequeñas viviendas unifamiliares que vienen a sustituir una edificación en ruinas que no constituye elemento con valor a conservar por su estado y calidad.

La manzana en cuestión está compuesta por viviendas de una planta de altura con fachadas lisa a la calle o con pequeñas terrazas, teniendo en el extremo oriental una ruina de edificación.

Se plantean dos viviendas con terraza anterior (similares a algunas existentes).

Se ha efectuado un levantamiento actual y otro en el que se incluyen las fachadas de las viviendas propuestas, en la que se comprueba ,según nuestro criterio que quedan integradas en el entorno.

La superficie del solar en donde se proponen las viviendas es de 427,50 m2 ,y se adjunta como anexo al presente documento Certificación urbanística emitida por el Ayuntamiento de Tuineje con la ordenanza aplicable al solar.

Las viviendas cumplen con la ordenanza urbanística aplicable dentro de las Normas Subsidiarias de Tuineje (ordenanza "C") en todas sus especificaciones comprendiendo una superficie total construida de 137,55 m2 entre las dos viviendas desarrolladas en una planta con una altura máxima de 3 m.

Se adjuntan igualmente plano general de planta de la manzana en la que se puede comprobar la ocupación de las edificaciones existentes y de la propuesta pudiéndose comprobar el cumplimiento referido.

***** La edificación mencionada que genera el presente estudio cumpliendo con la ordenanza urbanística aplicable ("C") no realiza los extremos referidos en LOT c 38.2 , RP 65.3-4-5 y CUMAC 26/6/87 :

- * No modifica el destino urbanístico del suelo.
- * No incrementa el aprovechamiento del suelo.
- * No propone apertura de vías de uso público.
- * No reduce las superficies destinadas a viales o espacios libres.



- * No reduce la anchura del espacio destinado a viales.
- * No aumenta la ocupación del suelo.
- * No aumenta la altura máxima edificable.
- * No aumenta los volúmenes edificables.
- * No aumenta la densidad de población o de vivienda.
- * No incrementa la inensidad del suelo.
- * No se establecen nuevas ordenanzas.
- * No se ocasionan perjuicios ni se alteran condiciones de ordenación de los predios colindantes.



4.- CONCLUSION.-

Por todo lo expuesto en el presente estudio queda a nuestro entender cumplimentado el requisito para la integración de la edificación propuesta dentro del entorno , no suponiendo ningún detrimento de las condiciones urbanísticas ni medioambientales previstas en los planeamientos vigentes en el núcleo o casco urbano de Ginijinamar.

Puerto del Rosario Junio 2001

José Manuel Figueroa Lorente

Arquitecto de JANEY S.L.



AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE

FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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

AYUNTAMIENTO DE TUINEJE
FUERTEVENTURA
REGISTRO GENERAL

13 JUN 2001

Nº 5756
SALIDA

AYUNTAMIENTO



AYUNTAMIENTO DE TUINEJE (LAS PALMAS)
13-06-01 09:57
1111 14852
CERTIFICADO URBANÍSTICO
15.000
-5.000
30.05
CAJA 5.000

SECRETARÍA

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

"INFORME TECNICO"

ASUNTO: Calificación Urbanística.
SOLICITANTE: D. JUAN CABRERA MARTÍN.
FECHA: 2.06.2001

R.E.: 4053

El terreno especificado por la propiedad en la solicitud y con referencia catastral urbana polígono 10983, está afectado por el siguiente régimen urbanístico:

PLANEAMIENTO: Normas Subsidiarias. A.D. 18.05.90. T.C. 4.03.92. CUMAC. Publicación BOP 14.04.93.

CLASIFICACION: Urbano.

CALIFICACION: Ordenanza C. Edificación Residencial Unifamiliar en hilera.

• **CONDICIONES DE USO:**

- **PREVISTO:** Vivienda Unifamiliar. (A partir de tres viviendas se dispondrá de un aparcamiento por cada tres viviendas o fracción).
- **TOLERADOS:** Comercial, Oficina, Hotelero y Dotacional.
- **CONDICIONADO:** Restauración, Garaje-aparcamiento de uso exclusivo de la parcela, talleres artesanales y talleres, industrias y almacenes de clase A. (Hasta 700 m². Potencia instalada inferior a 10 CV y acceso de vehículos hasta 8 Tm).

- **ALTURA DE EDIFICACION:** 1 planta. 2,50 a 4,50 m. Se admite una planta de sótano o semisótano.
 - Altura libre mínima: Viviendas: 2,5 m.; Garaje: >2,20 m.; Resto: 2,70-4,50 m.
 Toda edificación sobre cubierta quedará bajo un plano inclinado apoyado en la cara superior del último forjado de fachada que forme con la horizontal un ángulo de 45°.
 En las construcciones en ladera ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios podrá superar en más de uno el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

- **PARCELA MÍNIMA:** 150,00 m². FACHADA Y DIÁMETRO INSCRIBIBLE MÍNIMOS: 8,00 m.
- **EDIFICABILIDAD:** 0,70 m²/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:** 70%. Para uso comercial, de oficinas o restauración 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. Cuando se trate de patios traseros o jardines traseros de viviendas unifamiliares a los que ventilen e iluminen cuartos de estar, dormitorios o cocinas, tendrán una superficie mínima de 25 m² y será inscribible en ellos un círculo de 4,00 metros de diámetro como mínimo.

- **RETRANQUEOS:** No se permiten excepto para una manzana o tramo completo de calle entre dos transversales.
- **PROFUNDIDAD:** Máxima edificable: 15 m. En plantas bajas no residenciales: 20 m.
- **VUELOS:** Balcones cubiertos o descubiertos con longitud no superior a 1/4 de la fachada. No se permite vuelos de cuerpos cerrados.
Vuelo máximo: 0,70 m.
Separación de la medianera: Igual o inferior al vuelo máximo. Mínimo: 0,40 m.
Altura mínima del vuelo sobre la acera: 3,50 m.
- **SERVICIOS:** Dotación de agua: 5 días a razón de 120 litros/persona/día. Cuando la red de alcantarillado se encuentre a una distancia igual o inferior a 100 metros es obligatorio acometer a ella, en otro caso fosa séptica y pozo absorbente. Se prohíbe la implantación de redes aéreas de telefonía y electricidad.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos.
Tuineje, a 6 de Junio de 2001

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 once de junio de dos mil uno.

Vº Bº
EL ALCALDE,

