

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN
TARAJALEJO (T.M. DE TUINEJE)
(FUERTEVENTURA)

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmen
por el Ayuntamiento Pleno en sesión
fecha 20.10.1992

Tuineje, a

El Secretario,

PROMOTOR:

JUAN CABRERA MARTIN

Aprobado por
en sesión de

pleno



OCTUBRE DE 1.992

JUAN CABRERA MARTIN, arquitecto técnico

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 6 U. 1992

Tuineje, a

El Secretario,



Aprobado por Pleno
en sesión de 29 ENE. 1993



**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN
TARAJALEJO.
TERMINO MUNICIPAL DE TUINEJE
OCTUBRE DE 1.992**

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 20 NOV. 1992 ;

Tuineje, a

El Secretario,

RELACION DE DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL PRESENTE
ESTUDIO DE DETALLE

Número 1.- Memoria Descriptiva

DOCUMENTACION GRAFICA

Número 2.- Situación y Calificación según **NORMAS SUBSIDIARIAS
LOCALES.**

Número 3.- Parcela, Cotas y Apoyo Viario

Número 4.- Alineaciones y Vial Propuesto.

Aprobado por PLENO
en sesión de 20 NOV. 1992



Octubre de 1.992

DILIGENCIA Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 20 NOV. 1992

Tuineje, a
El Secretario,



Aprobado por PLENO
en sesión de 29 ENE. 1993



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
SITUACION: TARAJALEJO
TERMINO MUNICIPAL DE TUINEJE
PROMOTOR: JUAN CABRERA MARTIN

MEMORIA DESCRIPTIVA

A) ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Dentro de la trama urbana del Municipio de Tuineje, concretamente en el barrio de Tarajalejo, se localiza, perfectamente delimitada como urbana por las Normas Subsidiarias Locales, la parcela que nos ocupa.

Analizada la ordenanza particular que le afecta, a partir de una Cedula Urbanística solicitada al efecto, y cotejada con la realidad física y geométrica de la parcela, se concluye que dada la profundidad de la misma y la necesidad de mantener alineaciones de fachada, se generarían subparcelas, a partir de sucesivas segregaciones, con una profundidad asimismo, excesiva, que haría prácticamente desaprovechable cada unidad individual en si misma, por lo que se recurre al mecanismo urbanístico que posibilite una nueva alineación a partir de la generación de un vial interno; de ahí la necesidad de proceder a la redacción del presente Estudio de Detalle.

La ordenanza en concreto que las Normas hacen afectar a la parcela es la correspondiente a "D", RESIDENCIAL COLECTIVA SEMIINTENSIVA, definiendo parametros de uso, ocupación, alturas, etc...así cómo otros condicionantes geométricos de menos importancia bajo el punto de vista del presente trabajo; en estudio comparativo de otro apartado de esta Memoria se justifica la reducción de dichos aprovechamientos a partir de la aprobación del Estudio de Detalle, lo que justifica de nuevo la oportunidad de su desarrollo.

B) SOLUCION ADOPTADA.-

b1) DESCRIPCION DE LA PARCELA.- Se trata de un terreno ligeramente regular, asociado a un trapecio, enmarcado por cuatro calles, entre la que se encuentra la Carretera General de acceso a Jandía desde Gran Tarajal.

Es de topografía ligeramente llana y ocupa una superficie total de 7.314,88 m².

Las alineaciones actuales vienen perfectamente definidas en las Normas, y es objeto de éste trabajo el establecimiento de nuevas alineaciones interiores.

DILIGENCIA Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 NOV. 1992
El Secretario

PLENO
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 NOV. 1992
1

DILIGENCIA Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 20/04/1992

El Secretario



b2) JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA.- Se parte fundamentalmente de aplicar el retranqueo de protección respecto a la Carretera General y una vez obtenido dicho terreno neto subdividir éste en dos poligonos (grafiados como Z-C y Z-B), de resultados del cual se generan parcelas de dimensiones superiores a las mínimas regladas por la ordenanza y de un fondo mucho más racional.
El vial que se propone es de dimensiones similares a los previstos en las normas, 9 metros.
En la documentación gráfica adjunta se observa la racionalidad de la solución propuesta y la necesidad de su desarrollo.

C) JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.-

Superficie de la parcela matriz: 7.314,48 m²
Superficie de las subparcelas del Estudio de Detalle:
Z-C 2.032,02 M²
Z-B 3.633,08 M²
Cesión a viales y zonas verdes de protección: 1.649,38 m²
Subparcela mínima resultante: 120,00 m² > 100, 00 m² ordenanza.

Ocupación según normas: $60\% \text{ s/ } 7.314,48 = 4.388,69 \text{ m}^2$
Ocupación total relativa según ED: $3.399,08 \text{ m}^2 = 46,47\% \text{ del total} < 60\%$ de las Normas.

Edificabilidad: $S/\text{Normas } 1\text{m}^2/\text{m}^2 = 7.314,48 \text{ m}^2$
Edificabilidad resultante total, relativa s/ ED $5.655,1 \text{ m}^2 = 0,773 \text{ m}^2/\text{m}^2$

El resto del parametros urbanisticos se consideran similares en cuanto son alusivos a condiciones geométricas y de uso, salvando el impacto visual que se suaviza al disgregarse la edificación mediante la solución propuesta.

Capitulo aparte a considerar es la disminución aparente de la densidad de viviendas que, considerando una media de una vivienda/100 m², según las Normas se podría producir una densidad de $7.314,48/100=73,14$ viviendas, frente a las $5.851,58/100=58,51$ viviendas, una disminución del 20% de dicha densidad.

Aprobado por 
en sesión de 29/04/1993



D) CONSIDERACIONES FINALES.-

De la exposición de motivos que figura en la primera parte del presente trabajo, cotejados con la solución propuesta y valorado numerica y estadisticamente en el estudio comparativo de la ultima parte, se concluye que el volumen previsto, además de satisfacer con holgura las determinaciones de las Normas Subsidiarias, y aún incluso, sin agotarlas, es la más coherente con el área, integrandose perfectamente en la trama urbana actual y futura, no interfiriendo asimismo, en las previsiones y necesidades del colectivo en cuanto a la filosofía de la Ley del Suelo se refiere.

Puerto del Rosario, Octubre de 1.992

EL ARQUITECTO TECNICO,

Juan Cabrera Martin

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 20 NOV. 1992



Aprobado por PLENO
en sesión de 19 ENERO 1993

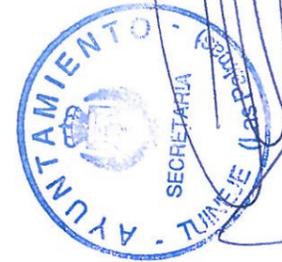


DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 20 NOV. 1992
Tuineje

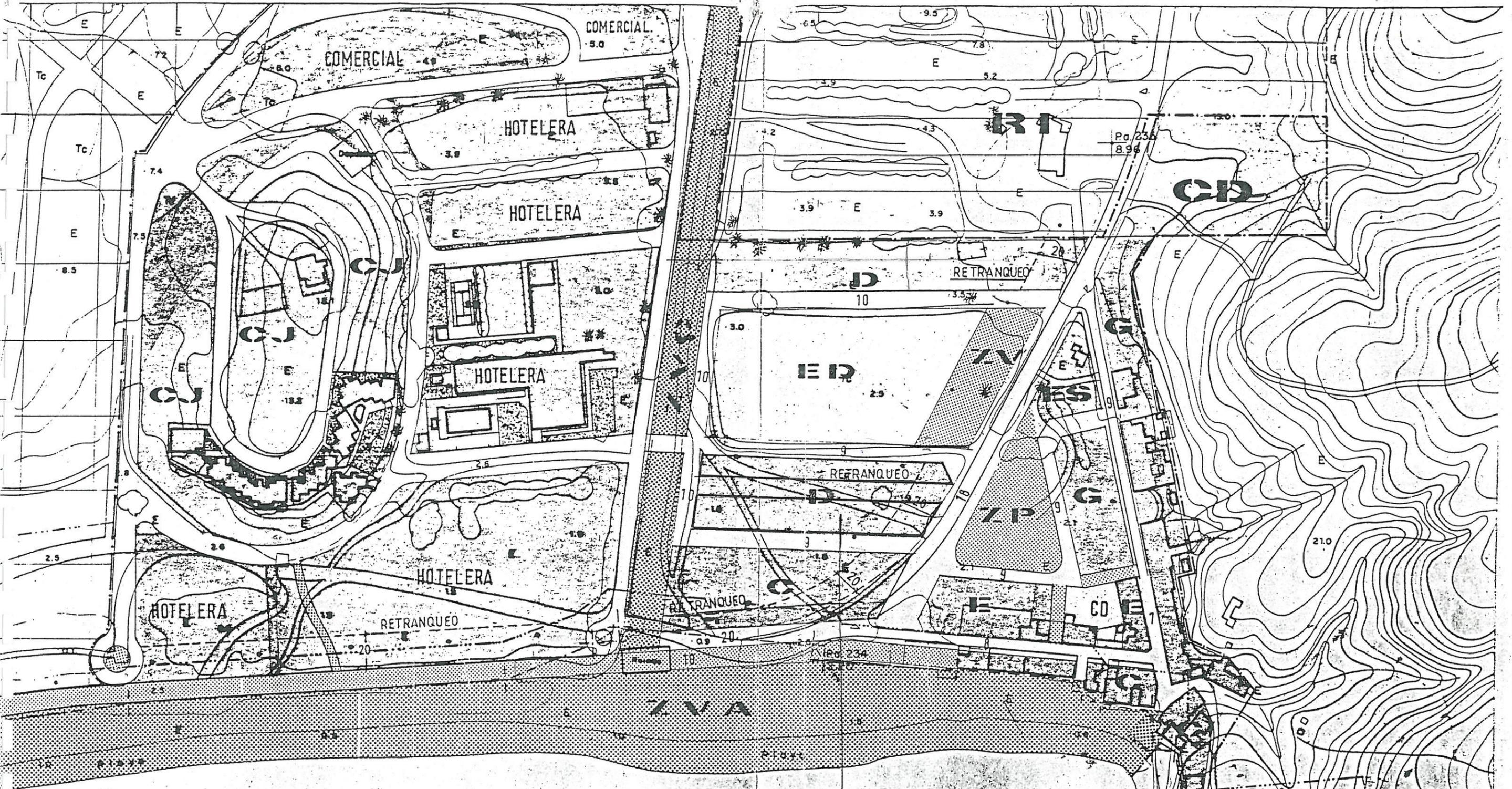
El Secretario,



Aprobado por pleno
en sesión de 29 ENE. 1993

PLANOS



DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Piezo en sesión de
20 NOV 1992

SECRETARÍA
TUINER

Aprobado por PLENO
en sesión de 29 ENE 1993

SECRETARÍA

SITUACIÓN