

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**SECTOR SU16 – PUERTITO DE GÜIMAR**



C/Otilia Diaz Nº 8 Atico C – Arrecife – Lanzarote – 928 80 08 33 – 630 66 82 36

Email: [info@arquitectosergiovaras.com](mailto:info@arquitectosergiovaras.com)

Web: [www.sergiovarasarquitecto.com](http://www.sergiovarasarquitecto.com)

## **Estudio de Detalle Sector SU16 Puertito de Güimar**

### **I. MEMORIA**

#### **1.- ENCARGO**

El presente Estudio de Detalle, se redacta por encargo de: Don Rubén Francisco Delgado Rosa, con DNI 41.930.247-M, con domicilio en la calle Beltrán de Lis 15, en Santa Cruz de Tenerife, a instancias del Ayuntamiento de Güimar.

El Estudio de Detalle ha sido redactado por Sergio Alberto Varas medina, arquitecto colegiado 1343 del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con domicilio en la calle Otilia Díaz 8 1º Ático C, de Arrecife de Lanzarote.

#### **2.- AMBITO DE ACTUACION**

Este Estudio de Detalle tiene como objeto en el marco del P.G.O. del Ayuntamiento de Güimar completar y reajustar para el polígono SU16 del Puertito de Güimar, las alineaciones establecidas por Costa referente a los espacios de dominio público marítimo terrestre, la servidumbre de tránsito, los volúmenes y alturas máximas así como respetar las alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento para dicha zona.

De acuerdo con el PGO, la superficie del sector, es de 2.804,34 metros cuadrados, el polígono de referencia se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado por la urbanización concretamente el SU16 "El Puertito", con tipología edificatoria cerrada y 2 plantas de altura con uso residencial y compatibles con el mismo.

#### **3.- ANTECEDENTES**

El Sector SU16, objeto del presente Estudio de Detalle, está afectado por:

- Los artículos 14, 28, 38, 42 a 47, 174, 226 y disposición transitoria décima del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo.
- El Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de Mayo.
- Los artículos 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

- Los artículos 21.1.j) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El Plan general de Ordenación de Güimar

#### **4.- OBJETO**

El presente Estudio de Detalle, se redacta con objeto de establecer la concreta definición de los volúmenes edificables en parte del Sector SU16.

Se trata de una tipología edificatoria libre como uso predominante, tipo de las Ordenanzas Municipales de Edificación (OME) vigente, la edificación con volumetría libre, exige su definición previa de alineaciones y rasantes, volúmenes que son el objeto de este Estudio de Detalle.

#### **5.- RAZONES Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA**

##### **5.1 FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE**

Con el fin de llevar a cabo el proyecto de construcción de un local comercial, en la calle Almirante Cervera 48 en el Puertito de Güimar, se solicitó autorización, a la Viceconsejería de Política Territorial, quien a su vez remitió la solicitud a la Dirección General de Costas y del Mar; en el primero se me comunica la necesidad de previa tramitación y estudio de detalle, y en el Departamento de Costas, se me comunica, la representación correcta de la servidumbre de paso, por haber tomada en consideración otros linderos -se adjunta ambos comunicados como anexos al presente escrito-. Por ello, en consonancia con lo indicado por las administraciones referenciadas, y según lo establecido en el PGO de Guimar y, para el caso que nos ocupa, se contempla la ordenación pormenorizada del Sector SU16, El polígono de referencia se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado por la urbanización "El Puertito", con tipología edificatoria cerrada y 2 plantas de altura con uso residencial y compatibles con el mismo.

##### **5.1.1.- Datos Estadísticos SU-16 "El Puertito"**

- . Superficie total polígono: 2.804,34 m<sup>2</sup>
- . Superficie cedida a Servidumbre de Tránsito: 840,42 m<sup>2</sup>
  
- . **Superficie total de polígono resultante: 1.963,92 m<sup>2</sup>**
  
- . Superficie ocupada actual en PB: 1.317,42 m<sup>2</sup>
- . Superficie libre edificable en PB: 646,50 m<sup>2</sup>



- . Volumetría edificada actual en PB:  $1.317,42 \text{ m}^2 \times h \text{ 3,00 m} = 3.952,26 \text{ m}^3$
- . Volumetría propuesta según PGO en PB:  $1.963,92 \text{ m}^2 \times h \text{ 3,00 m} = 5.891,76 \text{ m}^3$
- . Superficie ocupada actual en PA:  $314,73 \text{ m}^2$
- . Superficie libre en PA:  $1.649,19 \text{ m}^2$
- . Volumetría edificada actual en PA:  $314,73 \text{ m}^2 \times h \text{ 3,00 m} = 944,19 \text{ m}^3$
- . Volumetría propuesta según PGO en PA:  $1.963,92 \text{ m}^2 \times h \text{ 3,00 m} = 5.891,76 \text{ m}^3$

Se respetará el Art.66 (OME). Edificación permitida por encima de la altura de cornisa máxima recogida en el PGO en todos sus puntos.

El sector se encuentra ocupado en planta baja por viviendas en un 95% quedando libre algunos espacios residuales para una eventual ocupación donde este Estudio de Detalle ordena los volúmenes en planta baja y sobre todo los espacios en planta alta ante una posible ampliación de las viviendas existentes o de nueva planta que se producirá en el futuro.

El PGO vigente según el Art. 175 establece como condiciones mínimas para la edificación los siguientes parámetros para la zona:

- Superficie mínima solar: 60 m<sup>2</sup>. (Cumple).
- Fachada mínima: a espacios públicos: cinco (5) metros. (Cumple).
- Fondo mínimo: seis (6) metros. (Cumple).
- Diámetro mínimo: círculo inscribible: cinco (5) metros. (Cumple).

A tenor del apartado 1ª) del artículo 101 "Usos compatibles" con el uso Residencial del PGO se recoge que si bien el uso característico sea el residencial en categoría de Vivienda Unifamiliar podrán ser usos compatibles:

- Industrial en categoría artesanal y de reparación.
- Comercial solo en su categoría de local comercial.
- Oficinas y Despacho Profesional.
- Usos dotacionales y comunitarios siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial.

## **5.2.- COHERENCIA DEL PROYECTO, CON LOS CRITERIOS DE ORDENACION DEL PGO, Y LEY DE COSTAS.**

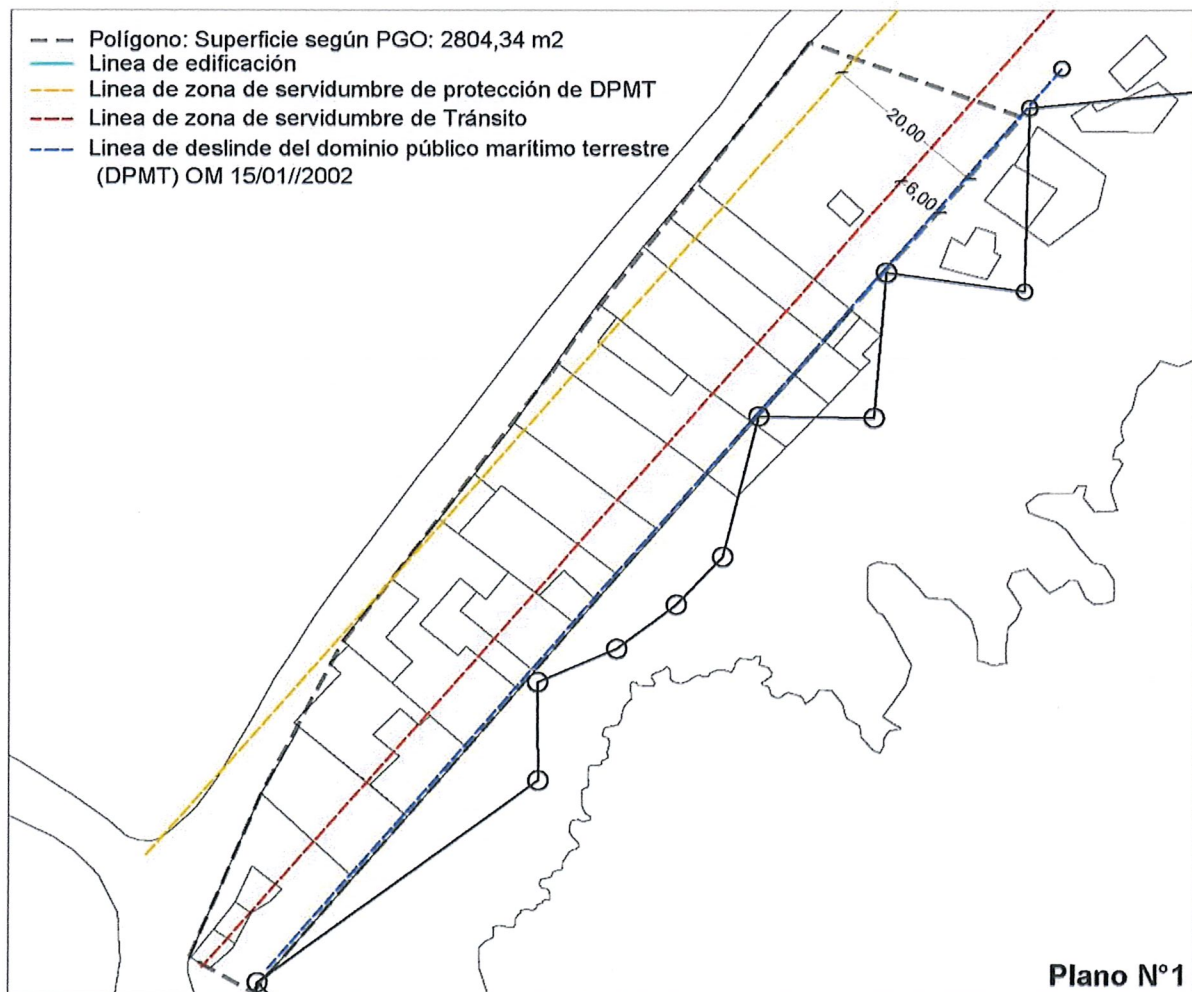
El Estudio de Detalle que se presenta es coherente con los criterios del PGO de Guimar, así como con la Ley de Costas en el deslinde marítimo terrestre. Siguiendo el ya nombrado PGO, en su artículo 36 vigente "Obras e instalaciones en la servidumbre de transito", recogido en el capítulo "Costas", establece:

1.- La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegido. En Lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

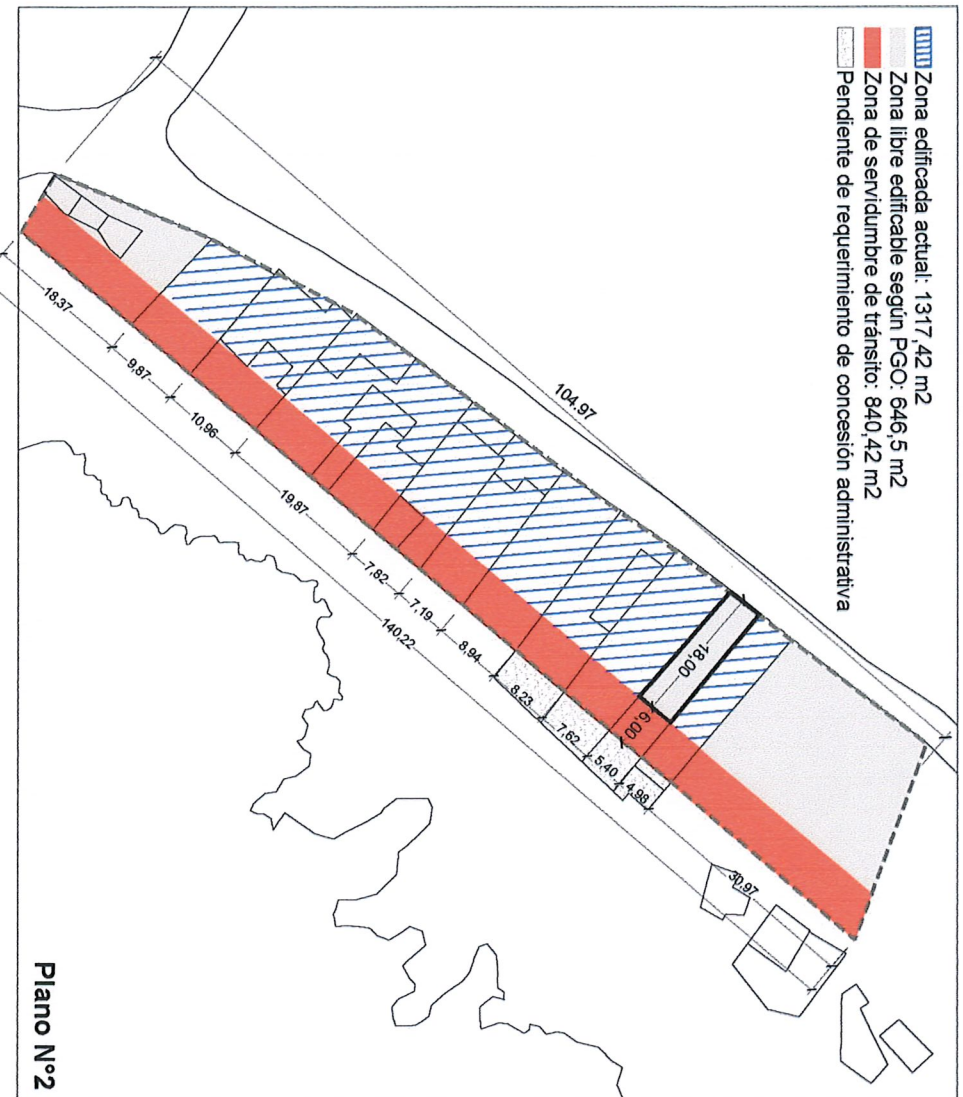
2.- Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otras nueva en condiciones análogas, en la forma en que señale la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

3.- La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo al vuelo y afecta todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre

De acuerdo con lo relatado anteriormente se detallan a continuación los siguientes planos, de; deslinde marítimo-terrestre y servidumbre de tránsito.



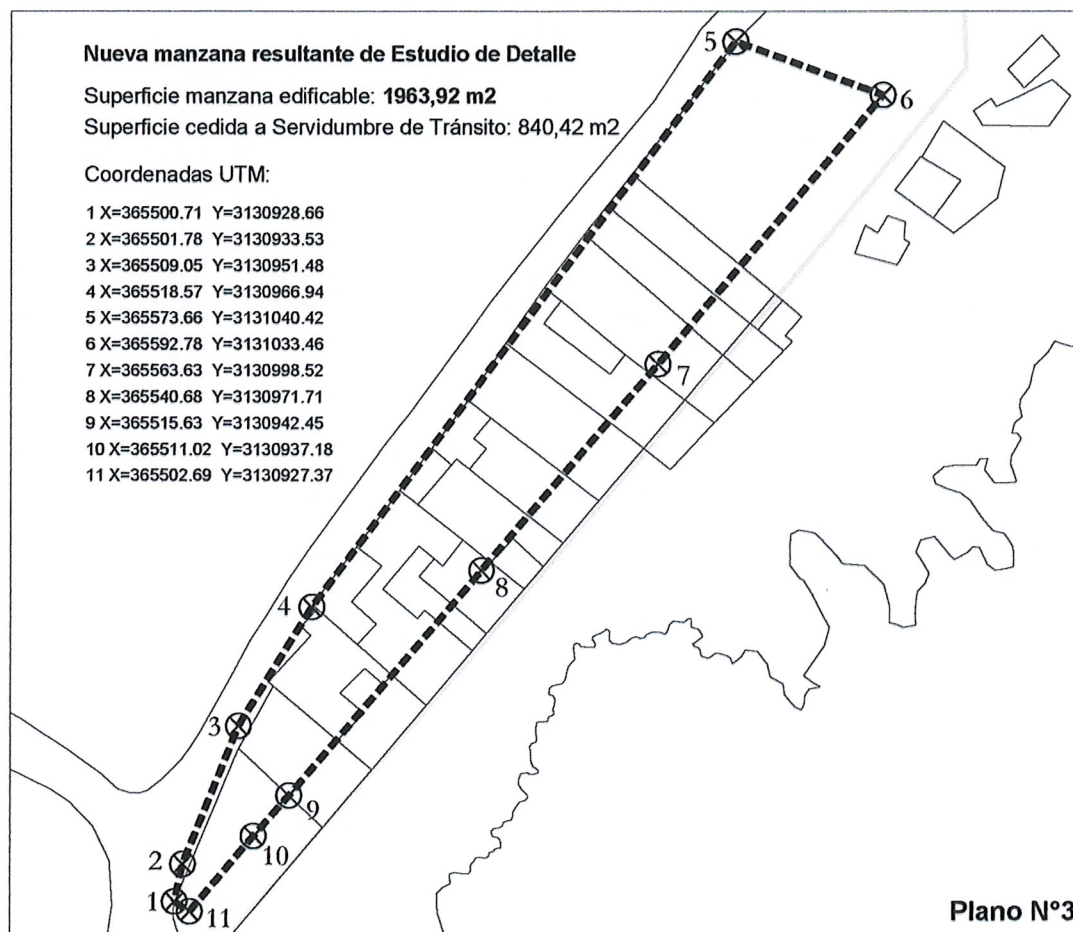
Y en el mismo sentido expuesto anteriormente se desarrolla la servidumbre de tránsito.



Plano N°2



Con este Estudio de Detalle determina la ocupación y la volumetría permitidas en relación con las normativas del P.G.O. para El Puertito, estableciendo para el sector los valores recogidos en los planos adjuntos 1 y 2, anteriormente diseñados, definiendo una volumetría ordenada y una ocupación en consonancia con la trama urbana actual, respetando las condiciones estéticas y volumétricas permitidas por la normativa.



### **5.3.- MARCO DE REFERENCIA**

La parcela objeto de Estudio de Detalle está afectada por la Ordenanza municipal de Güimar, según el apartado 3 del artículo 174 del PGO, cuyas características son las siguientes:

#### **Características de la obra proyectada**

La obra a la cual hace referencia este estudio de detalle y ha de determinarse ante el Ayuntamiento de Güimar para obtener la preceptiva Licencia de Obra se realizará en consonancia con los Art. 25 y 27 de la Ley de Costas y será exclusivamente de uso comercial vinculado al Dominio Público.

**Artículo 25**

25.2 Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

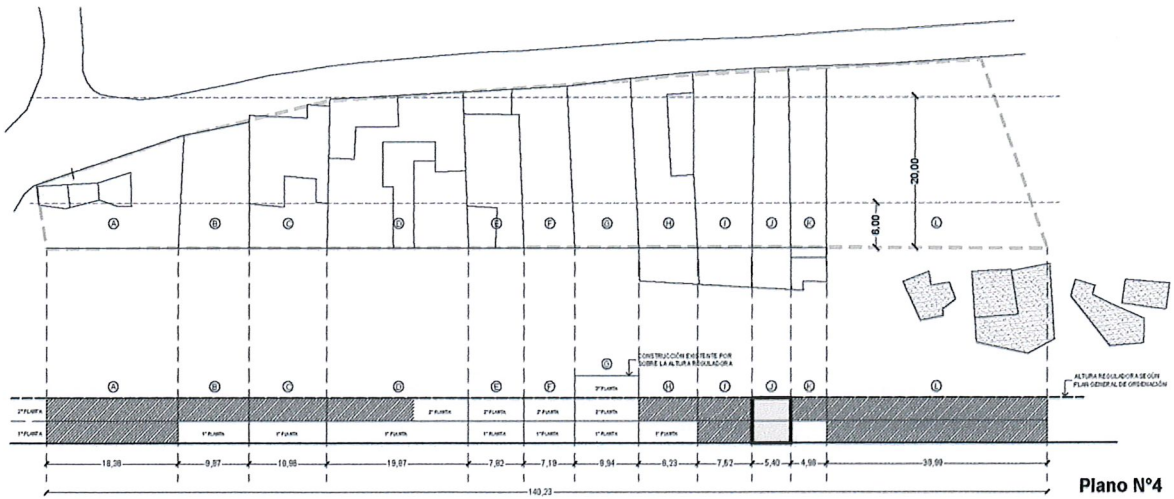
**Artículo 27**

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Se detalla plano de las construcciones existentes, así como de la parcela "J", que motiva el presente estudio de detalle.



Verificación del cumplimiento de lo establecido en la disposición transitoria novena (2.ª b) del real decreto 1411/1989 del reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas 22/1988 y art. 120.7.2.ª de la ley 53/2002 de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

Solares susceptibles a albergar edificaciones  
 Fachada consolidada existente

- A- Susceptible de albergar edificación
- B- Susceptible de ampliación
- C- Susceptible de ampliación
- D- Susceptible de ampliación
- E- No susceptible de ampliación
- F- No susceptible de ampliación
- G- No susceptible de ampliación (se encuentra actualmente superando la Altura Reguladora según PGO)
- H- Susceptible de ampliación
- I- Susceptible de ampliación
- J- Susceptible de albergar edificación (ubicación del local a construir)
- L- Susceptible de albergar edificación



**5.4.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO A REALIZAR DE ACUERDO CON LA NORMATIVA RELACIONADA.**  
**DESCRIPCION DE LA PROPUESTA**

**5.4.1.- Antecedentes:**

El solar responde a la calificación de urbano consolidado por la urbanización concretamente el SU-16, "El Puertito" con tipología edificación cerrada (M) y dos (2) plantas de altura. La parcela se encuentra afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio marítimo terrestre y sobre la zona de tránsito.

**5.4.2.- Emplazamiento:**

Calle Almirante Cervera nº 48 – Puertito de Güimar – T.M. Güimar. El edificio se proyecta respetando la tipología de las construcciones existentes en la zona, utilizando los materiales y elementos estéticos (barandillas, carpintería) del mismo color que las construcciones vecinas, logrando una homogenización urbanística del tramo de fachada marítima que ocupa.

**5.4.3.- Entorno físico:**

Descripción: La parcela de referencia, de forma regular.

Acceso: Fachada Norte.

Abastecimiento de agua: El agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida prevista situada en el frente de la parcela o solar.

Saneamiento: Existe red municipal de saneamiento en el frente de la parcela, a la cual se conectará la red interior de la edificación mediante la correspondiente acometida.

Suministro de energía eléctrica: El suministro de electricidad se realizará a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública.

**5.4.4.- Uso característico del edificio:**

Local Comercial.

**5.4.5.- Otros usos previstos:**

No se contemplan.

**5.4.6.- Relación con el entorno:**

Mantiene la configuración volumétrica con las edificaciones del entorno, variando en sus calidades, colores y dimensiones de huecos.

**5.4.7.- Cumplimiento del CTE: Se cumple**

## **5.5.- DESCRIPCIÓN DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO POR REQUISITOS BÁSICOS Y EN RELACIÓN CON LAS EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CTE:**

### **5.5.1.- Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:**

#### **5.5.1.2.- Utilización:**

Se realizarán, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

#### **5.5.1.3.- Accesibilidad:**

Tanto el acceso del edificio, como las zonas comunes de éste, están proyectadas de tal manera para que sean accesibles a personas con movilidad reducida, estando, en todo lo que se refiere a accesibilidad, a lo dispuesto por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación y que viene justificado en el apartado 4.2 de la memoria.

#### **5.5.1.4.- Servicios de telecomunicación:**

El edificio proyectado cumplirá los requisitos establecidos en la normativa vigente, tanto en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como en el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.

#### **5.5.1.5.- Servicios postales:**

Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en la normativa específica: CUMPLE

### **5.5.2.- Requisitos básicos relativos a la seguridad:**

**5.5.2.6.- Seguridad Estructural:** Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometa directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. CUMPLE.

La propuesta arquitectónica es simple: tratándose de un local de dos plantas sobre rasante y sótano: una planta baja diáfana donde permitirá un uso polivalente de la

misma y el sótano será un depósito. La escalera que conecta a la planta alta donde se ubica un almacén, un despacho, un baño y la continuación de la escalera que conecta con la cubierta.

**5.5.2.7.- La solución estructural** está dada por losa de cimentación y estructura independiente de H<sup>º</sup>A<sup>º</sup>. Los muros serán de bloque de hormigón vibrado de 0,20 m de ancho más un aislamiento acústico térmico y bloque de 0,09 m.

La terminación de los muros estará dada por enfoscado de escayola.

La edificación tendrá en su interior falsos techos de escayola.

La compartimentación de las distintas zonas se hará con muro de hormigón vibrado de 0,10 m incluidos enfoscados.

En cuanto al acondicionamiento interior se prevé el uso de aire acondicionado frío-calor.

La carpintería será de aluminio anodizado con acristalamiento tipo climalix de doble cámara. Los sanitarios serán porcelana tipo roca colgado sobre muro.

#### **5.6.- LEGITIMACION DE D. RUBEN FRANCISCO DELGADO ROSA PARA LA TRAMITACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

Don Rubén Francisco Delgado Rosa, en su calidad de propietaria de la parcela, dispone de legitimación jurídica necesaria para tramitar el presente Estudio de Detalle, acorde con lo establecido por Ley para estos casos.

#### **7.- CONCLUSIONES**

Este Estudio de Detalle no modifica ninguno de los siguientes parámetros:

- No modifica el destino urbanístico del suelo.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No propone apertura de viales ni reduce superficie destinada a viales ni espacios libres.
- No aumenta la ocupación del suelo.
- No aumenta las alturas máximas previstas en el P.G.O. de Güimar.
- No aumenta la intensidad de uso.

Entendiendo que este Estudio de Detalle se ajusta a la legislación vigente y resuelve la configuración de la zona SU16 se solicita la aprobación del mismo por los entes competentes.

Fdo. Sergio varas Medina

Arquitecto