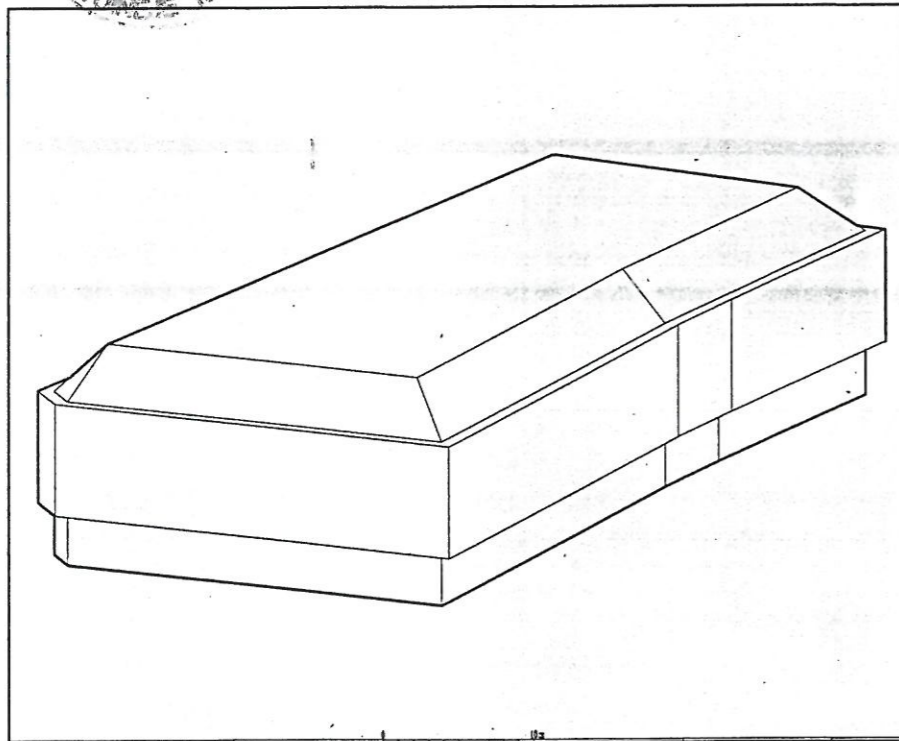
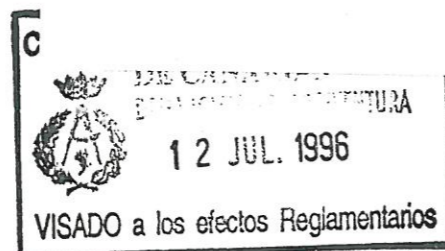


COPIA ARQUITECTO



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: AVENIDA MARITIMA , GRAN TARAJAL

PROPIEDAD: MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ CABRERA

ARQUITECTO: JUSTO RIOL CIMAS

C/ JUAN XXIII, 5C. 35600-Pto. DEL ROSARIO

EXPEDIENTE: 96-33

FECHA: JUNIO 1996



JUSTO RÍOL CIMAS
ARQUITECTOS



MEMORIA

A) JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN Y DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

A.1.- PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN.

Este Estudio de Detalle (E.D.) se redacta como paso previo a la solicitud de autorización para la construcción de un edificio, en terrenos clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tuineje (Nn.Ss.), y con la línea de las edificaciones existentes situada a una distancia inferior a 20 m., desde el límite interior de la ribera del mar.

A.2.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada delimita volumétricamente las condiciones de edificación establecidas en las Nn.Ss. para la zona.

La ordenanza de aplicación es la G con las siguientes condiciones:

Altura de edificación: 3 plantas mas una planta de sótano o semisótano.
Edificabilidad: 2,5 m²/m² por encima de la rasante.
Ocupación: En plantas bajas y sótanos la ocupación será libre. En plantas superiores, la ocupación máxima será del 80%.
Vuelos: Se permiten cuerpos cerrados (miradores) o abiertos (balcones) con una longitud no superior a 2/3 de la fachada, debiendo quedar al menos 1/3 de la longitud de la fachada sin vuelos. El vuelo será como máximo de 0,75 mts en calles de 6 a 9 mts de ancho; y 1 mt en calles de 10 y más metros.
Los elementos volados se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo, con un mínimo de 0,40 mts.

Las Normas de Edificación Generales que condicionan la redacción del presente E.D. son las siguientes:

Entrantes y salientes de fachada.

Los entrantes, salientes y vuelos se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de 3,50 metros de la acera.

Alturas de edificación.

Medida la distancia vertical según una línea trazada desde la rasante del bordillo de la calle en el punto medio de la fachada (si ésta no llega a los 20.00 mts de longitud) hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta. Si la longitud de fachada supera los 20 mts, se tomará a los 10 mts del punto más bajo escalonando la construcción cada 20 mts de fachada.

En edificación residencial en núcleos costeros y edificios de 3 plantas:



de 8,50 a 11,10 mts.

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...

B) NO SE ESTABLECEN ALINEACIONES NI RASANTES.

C) 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 es el de una manzana delimitada en las Nn.Ss. con ordenanza "G" en su interior exclusivamente.

D) ESPECIFICACIONES QUE DESARROLLA.

Desarrolla las especificaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tuineje, aprobadas por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 18 de mayo de 1.990, Publicadas el 14 de abril de 1.993 en el B.O.P. nº45 y en aplicación de la Disposición Transitoria 3ª.3. de la Ley nº 22. de costas (B.O.E. del 29 de julio de 1988, núm. 181); así como su desarrollo reglamentario en la Disposición Transitoria 9ª del Real Decreto nº 1471/89, Reglamento Ley de Costas (B.O.E. del 12 de diciembre de 1.989, núm 297).

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 LAS Nn.Ss.

No se aumentan los volúmenes edificables permitidos.

El volumen edificado, según el apartado 1.2.1.14. de las Nn.Ss. "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."



No se aumenta la superficie construida ni las alturas, por lo que el volumen permanece igual que en las Nn.Ss.

No se aumenta la ocupación del suelo.

La ocupación del suelo en las Nn.Ss. es libre en plantas bajas (apartado 2.3.3.4.E de las Normas Urbanísticas de las Nn.Ss.), pudiendo llegar al 100% y en plantas altas el 80%, ocupaciones que se mantienen en el E.D. e imposible de superar.

No se aumentan las alturas.

La altura de edificación en la ordenanza "G" es de tres plantas y por aplicación de las Normas de Edificación Generales la altura máxima es de 11,10 mts.

El E.D. mantiene estos condicionantes.

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 las Nn.Ss.

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

f) No se trata de un Estudio de Detalle cuya redacción figura expresamente en el planeamiento.

Puerto del Rosario a 1 de Julio de 1.996

Fdo.: Justo Ríol Címas

