

00000056

**EXPEDIENTE:** 98127

**PROYECTO:** Estudio de detalle de Manzana R.C. 62096  
(Legalización de cubrición y cerramiento de terraza)

**SITUACIÓN:** Avda. Paco Hierro – (Avda. Marítima de  
Gran Tarajal), del término municipal de  
Tuineje, de Fuerteventura.

**PROMOTOR:** Milagrosa Suárez López, antes  
Dolores Suárez López.

**ARQUITECTO:** Joaquín M. Rodríguez Cabrera.

**HOJA RESUMEN DEL PROYECTO**

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA (Legalización de cubrición y cerramiento de terraza).

Arquitecto:

JOAQUÍN M. RODRIGUEZ CABRERA.

Autor del encargo:

MILAGROSA SUAREZ LÓPEZ.

Situación:

AVDA. PACO HIERRO – TUINEJE - FUERTEVENTURA.  
MANZANA ENTRE LAS CALLES AVDA. PACO HIERRO, C/ SAN DIEGO,  
C/ MATIAS LÓPEZ Y C/ FUERTEVENTURA.

**DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO****DOCUMENTACIÓN ESCRITA**

Memoria general	Pág.
Memoria descriptiva	04
Memoria urbanística	05
Ley de Costas	06
Propuesta	07
Conclusión	07
Estado Inicial	08
Estado Final	09
Normativa de aplicación	10
Documentación gráfica	11
Documentación gráfica	12



**DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE**

00000058	
FASE	
Parte de encargo	--
Proyecto	SI
Certificado final	--
Reformado	--
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	
Nueva planta	SI
Rehabilitación	--
LOCALIZACIÓN	
Municipio	TUINEJE.
Isla	FUERTEVENTURA.
PRINCIPAL USO	
Vivienda	--
Agric., ganaderia y pesca	--
Industria	--
Comercio	--
Transporte y comunicaciones	--
Turismo	--
Sanidad	--
Oficinas	--
Educación	--
Espectáculos	--
Deportes	--
Religión	--
Otros	--
PROMOCIÓN	
Privada	--
Pública	--
TIPO DE VIVIENDA	
VPO / Promoción privada	--
VPO / Promoción pública	--
Viviendas libres	--
CUANTIFICACION	
Número de viviendas	--

La presente documentación escrita se encuentra enumerada.

El Arquitecto manifiesta que la hoja resumen se corresponde con la documentación escrita y gráfica del proyecto, asumiendo bajo su responsabilidad las inexactitudes que hubiera.

EL ARQUITECTO

fdo.,



**MEMORIA GENERAL**

00000059

**1.- ANTECEDENTES****1.1.- Datos de partida:**

Con fecha 19 de mayo de 1.998, la Sra. Doña Milagrosa Suárez López recibe de la Dirección General de Urbanismo, de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, escrito en el que le comunica que para poder informar favorablemente el expediente incoado mediante el que había solicitado autorización la legalización de cubrición y cerramiento de terraza en su vivienda situada en la Avda. Paco Hierro nº 6 de Gran Tarajal, ha de aportar acuerdo municipal de aprobación definitiva del Estudio de Detalle que establezca las condiciones de homogeneización de la fachada marítima, al menos en el frente de la manzana afectada.

Se pretende la legalización de la construcción, de la cubrición y cerramiento de una terraza, situada en la planta última de un edificio de tres plantas que da cabida a una vivienda y local, cuyo proyecto fue redactado por mí en el mes de marzo de 1.987, y que cuenta asimismo del correspondiente certificado final de obras de fecha 24 de febrero de 1.989, siendo la propietaria anterior Doña Dolores Suárez López.

1.2.1.- La manzana en estudio corresponde a la de Referencia Catastral número 62096 de Gran Tarajal.

1.2.2.- La manzana de referencia está bordeada por cuatro calles: Avda. Paco Hierro, c/ San Diego, c/ Matías López y c/ Fuerteventura.

El edificio se encuentra emplazado entre medianeras, con fachada hacia la Avda. Marítima de Gran Tarajal, con el nº 6 de gobierno, del término municipal de Tuineje-Fuerteventura, de la Provincia de Las Palmas.

Dicho solar tiene forma de "L", con un ancho de fachada de 10.75 m.l., una profundidad de 12.25 m.l. y una superficie de 109.31 m2.

1.2.3.- El solar se encuentra ubicado en una zona cuya calificación urbanística es de urbana, con las determinaciones de la Ordenanza "G" de Gran Tarajal.

00000060

1.2.4.- La infraestructura existente, dado el uso urbano de la zona es la siguiente:

- Agua: existe red de abastecimiento de agua.
- Saneamiento: existe red de alcantarillado.
- Energía eléctrica: existe red de suministro de energía eléctrica.
- Accesos: se accede a través de calle peatonal pavimentada.

## 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

PROYECTO:	Legalización de cubrición y cerramiento de terraza.
EMPLAZAMIENTO:	Avda. Marítima de Gran Tarajal.
MUNICIPIO:	Tuineje.
PROMOTOR:	Milagrosa Suárez López, antes Dolores Suárez López.
ARQUITECTO:	Joaquín M. Rodríguez Cabrera.

2.1.- Planeamiento de aplicación:

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

2.2.- Clasificación del suelo:

Urbano.

2.3.- Calificación del suelo:

Residencial.

Vigente

SI.

En fase de .....

2.4.- Otras leyes sectoriales de aplicación.-

4.01 Patrimonio histórico-artístico:	NO
4.02 Costas:	SI
4.03 Carreteras:	NO
4.04 Aguas:	NO
4.05 Espacios naturales:	NO
4.06 Impactos ecológicos:	NO
4.07 Suelo rústico:	NO
4.08 Otras:	NO

## 5.- Adecuación de la normativa urbanística.-

PARAMETROS URBANISTICOS	PLANEAMIENTO	PROYECTO
5.01 Parcela nº		
5.02 Superficie de parcela m <sup>2</sup> .	100.00	109.31
5.03 Zona		
5.04 Uso	Residencial	Residencial
5.05 Tipología edificatoria	Entre medianeras	Entre medianeras
5.06 Altura m.		9.80
5.07 Plantas sobre rasante nº	3	3
5.08 Construcciones sobre altura		
5.09 Plantas bajo rasante nº	1	0
5.10 Otras consideraciones		
5.11 Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	2.50	2.38
5.12 Volumen computable m <sup>2</sup> .		
5.13 Superficie total computable m <sup>2</sup> .		260.37
5.14 Superficie sobre rasante m <sup>2</sup> .		260.37
5.15 Superficie bajo rasante m <sup>2</sup> .		0
5.16 Retranqueo a vía m.		
5.17 Retranqueo a lindero m.		
5.18 Retranqueo a edificación m.		
5.19 Profundidad edificable m.	libre	total
5.20 Otras consideraciones		
5.21 Ocupación %	100/80	78/78
5.22 Adaptación topográfica		
5.23 Tipo de vuelo		
5.24 Vuelo máximo m.	1.20	1.20
5.25 Separación vuelo del lind. m.	1.20	1.20
5.26 Distribución vuelo	1/3	1/3
5.27 Altura vuelo/rasante m.	3.50	mayor
5.28 Otras consideraciones		
5.29 Patio de fachada		
5.30 Patios de manzana		
5.31 Otras consideraciones		
5.32 Número de habitantes	libre	4
5.33 Número de viviendas	libre	1

## 3.- LEY DE COSTAS

La citada Ley especifica que las parcelas intersticiales en tejidos urbanos consolidados, representados por la Normativa Urbanística vigente, existentes antes de la aprobación de la Ley, y fuera del Deslinde Marítimo Terrestre vigente, son construibles bajo las pautas del Planeamiento Municipal vigente.

No obstante es preceptivo la presentación y aprobación de un Estudio de Detalle de la zona, y la autorización expresa de la Demarcación de Costas.

00000062

#### 4.- PROPUESTA

Las obras que se pretende legalizar consisten en la cubrición de una terraza, que se encontraba delante de un pequeño salón, en la parte izquierda de la última planta del edificio referido.

El proyecto respeta en todos sus puntos, en lo que le corresponden, los dos reglamentos anteriormente citados (Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la Ley de Costas).

A la ampliación en cuestión, se le ha dado idéntica solución formal que a la planta inferior del edificio, con una solución de ventana horizontal, y un revestimiento de fachada continuo, siempre insisto, con el mismo material y color que el resto del edificio que la contiene.

El conjunto de la manzana, tras el cumplimiento de la Normativa Urbanística, tomará la altura de la edificación proyectada, solo alcanzada por dos de ellas en la actualidad, el resto se eleva una o dos planta sobre la rasante. No existe ningún sótano en las edificaciones existentes, ni en la proyectada.

El resto de fachadas de las manzanas contiguas de la Avenida Marítima, se están consolidando en todo su altura con tres plantas, y presentan un plano homogéneo en toda su altura.

#### 5.- CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, estimo que las obras que se pretenden legalizar se insertan perfectamente en la composición formal del edificio y del frente de fachada, cumpliendo con los parámetros de la Reglamentación aplicable a esta zona.

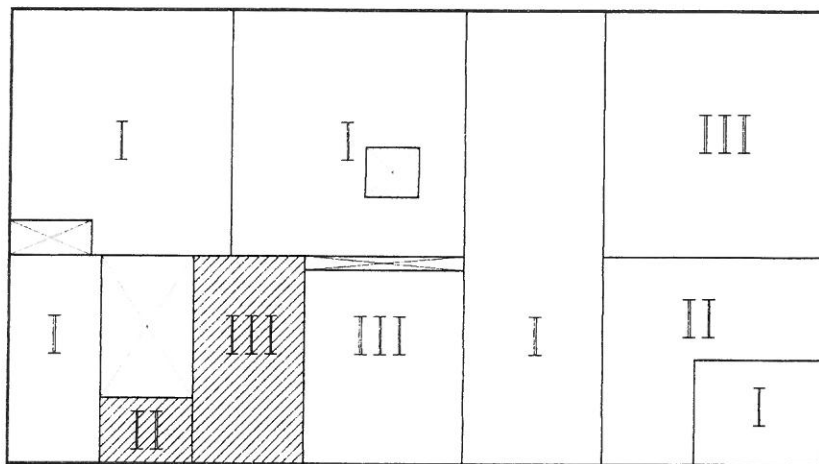
00000063

## ESTADO INICIAL

C/ Fuerteventura

C/ Matias López

C/ San Diego



Avda. Paco Hierro

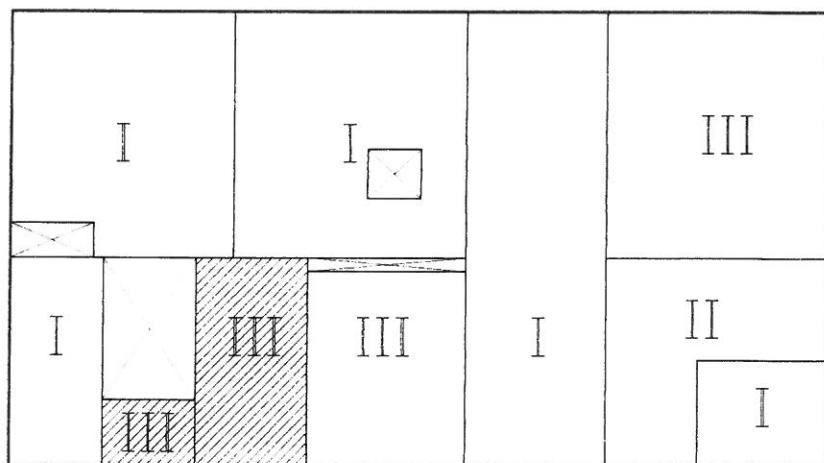
00000064

## ESTADO FINAL

C/ Fuerteventura

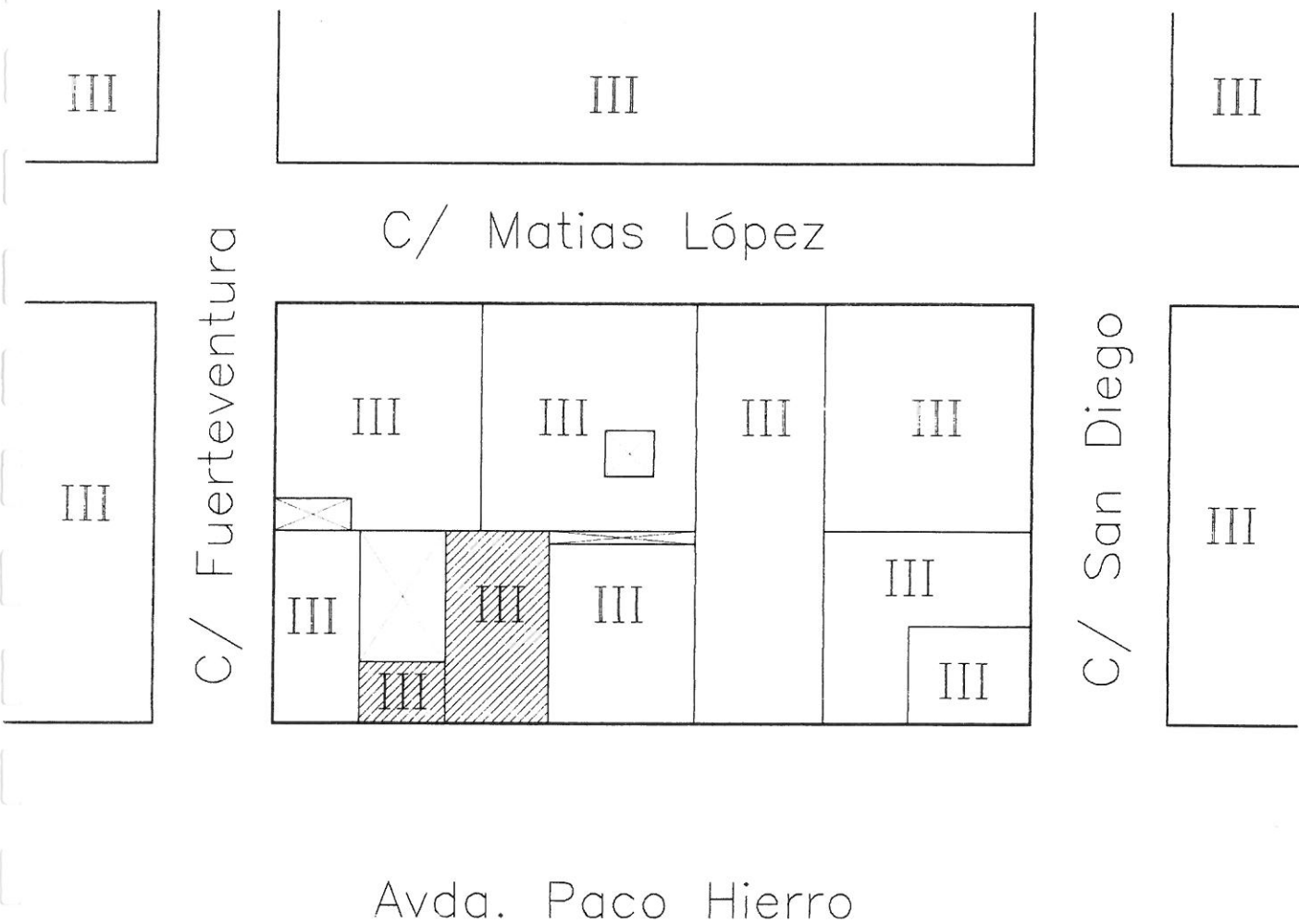
C/ Matias López

C/ San Diego

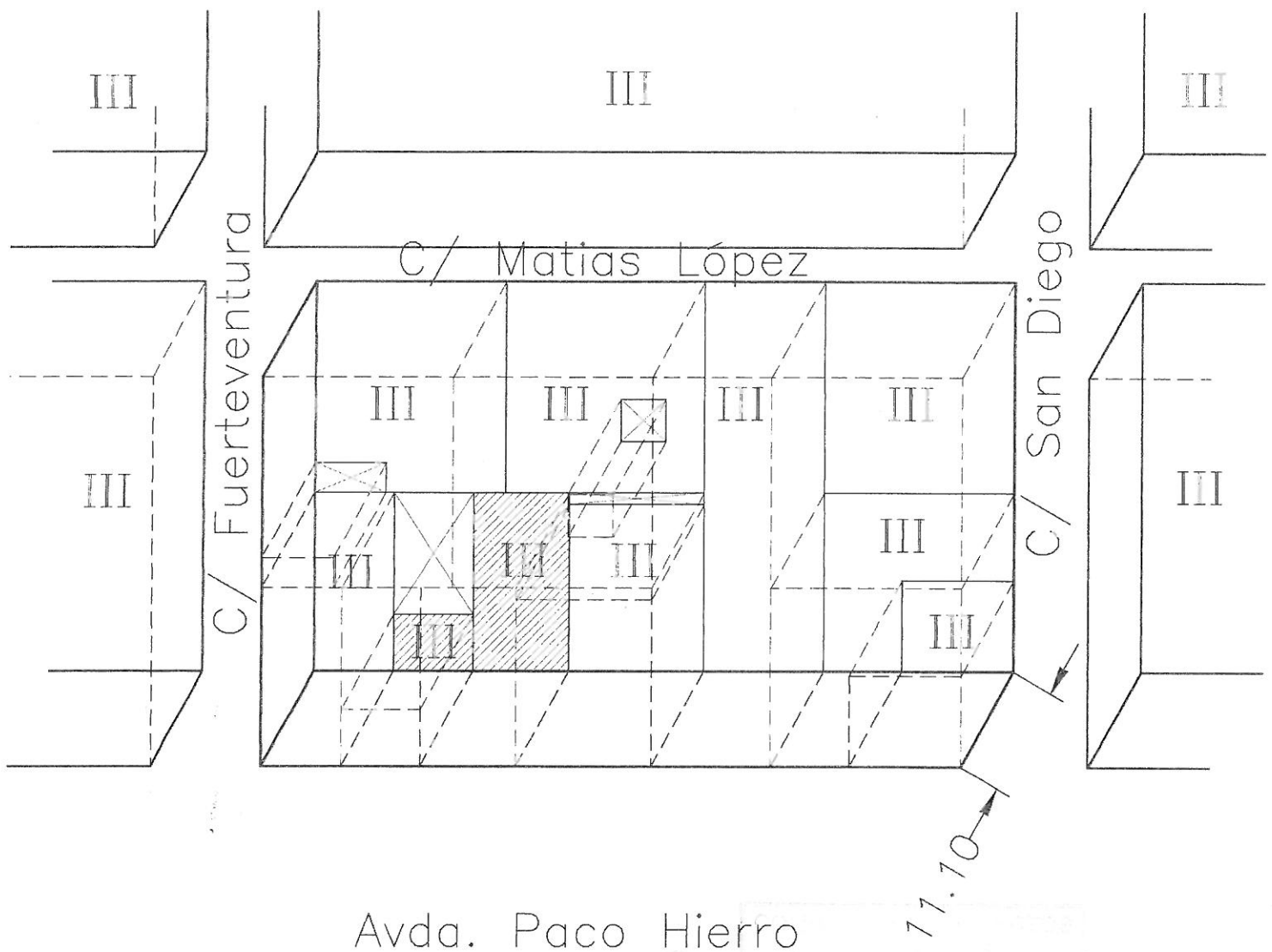


Avda. Paco Hierro

# NORMATIVA DE APLICACION



# NORMATIVA DE APLICACION VOLUMEN MAXIMO



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



00000067

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Las Palmas de G.C., a 20 de junio de 1.998.

EL ARQUITECTO,

Joaquín M. Rodríguez Cabrera



## ANEXO 1

00000004

**SOLUCIÓN ADOPTADA.**

La solución adoptada delimita volumétricamente las condiciones de edificación establecidas en las Normas Subsidiarias para la zona.

A.- La ordenanza de aplicación es la G, con las siguientes condiciones:

<b>Altura de edificación</b>	
	3 plantas, más una planta de sótano o semisótano.
<b>Edificabilidad</b>	
	2.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> por encima de la rasante.
<b>Ocupación</b>	
	En plantas bajas y sótanos la ocupación será libre. En plantas superiores, la ocupación máxima será del 80%
<b>Vuelos</b>	
	Se permiten cuerpos volados (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 m. en calles de 6 a 9 m. de ancho, y 1 m. 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 m.

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

<b>Entrantes y salientes de fachada</b>	
	Los entrantes, salientes y vuelos se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de 3.50 m. de la acera.
<b>Alturas de edificación</b>	
	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 m. de longitud) hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta. Si la longitud de fachada supera los 20 m. se tomará a los 10 m. del punto más bajo escalonando la construcción cada 20 m. de fachada. En edificación residencial en núcleos costeros y edificios de 3 plantas de 8.50 a 11.10 m.

00000005

**Edificaciones sobre la cubierta**

Sobre la cubierta de la última planta del edificio solo 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 acera 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 m.

C.- No se establecen alineaciones ni rasantes.

**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 por las Normas Subsidiarias con ordenanza "G" en su interior exclusivamente.

**ESPECIFICACIONES QUE DESARROLLA**

Desarrolla las especificaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 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. nº 45 y en aplicación de la Disposición Transitoria 3ª, 3. de la Ley nº 22 de costas (B.O.E. del 29 de julio de 1.988, nº 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, nº 297).

**JUSTIFICACIÓN DEMOSTRATIVA DE QUE NO 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 NORMAS SUBSIDIARIAS.**

00000006

No se aumentan los volúmenes edificables permitidos

El volumen edificado, según el apartado 1.2.1.14. de las Normas Subsidiarias "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 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 establecido en las Normas Subsidiarias.

No se aumenta la ocupación del suelo.

La ocupación del suelo en las Normas es libre en plantas bajas (apartado 2.3.3.4.E. de las Normas Urbanísticas), 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 m.

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 Normas.

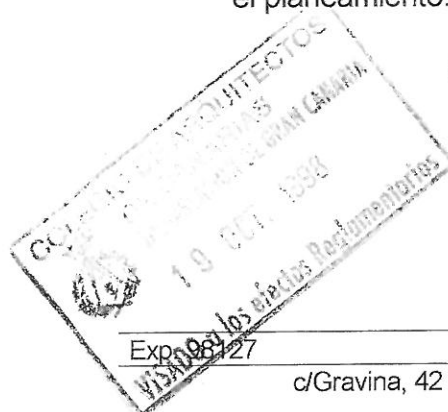
No es función de éste, ni de Estudio de Detalle alguno, el alterar los usos establecidos por lo que el cumplimiento se da por imperativo legal.

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

Las Palmas de G.C., a 20 de junio de 1.998.

**EL ARQUITECTO,**

Joaquín M. Rodríguez Cabrera



Exp. 98/27