

ÍNDICE

1.- JUSTIFICACIÓN

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.- DOCUMENTOS DE QUE CONSTA LA MODIFICACIÓN

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.- ANEJOS

2.1.- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.

2.2.- MODIFICACIÓN DEL CUADRO I.

2.3.- CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL.

2.4.- ANEJO FOTOGRÁFICO.

3.- PLANOS

3.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

1 P. ZONIFICACIÓN GENERAL Y SUPERFICIES.

E: 1/25.000 (VIGENTE).

1 P (B) ZONIFICACIÓN.

E: 1/10.000 (VIGENTE).

3.2.- PLANOS DE LA MODIFICACIÓN.

1 P. ZONIFICACIÓN GENERAL Y SUPERFICIES.

E: 1/25.000 (PROPUESTA).

1 P (B) ZONIFICACIÓN.

E: 1/10.000 (PROPUESTA).

DOCUMENTO N° 1

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN

Como paso previo como a la justificación de los fines y objetivos de la modificación puntual que se pretende, resulta procedente definir el marco legal en que la misma puede producirse la vida cuenta de los constantes cambios operados en la Legislación Urbanística en los últimos tiempos.

Básicamente el marco jurídico viene definido en primer lugar por la disposición transitoria segunda del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que en la redacción dada a su apartado 5 por la Ley 2/2000 de 17 de Julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativa al personal de la comunidad autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias, establece que en tanto se produce la adaptación del planeamiento (con plazo hasta el 15 de Mayo de 2002 D.T.2ª-1) serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las normas subsidiarias municipales vigentes a la entrada en vigor del texto refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en aquel planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.

Expuesto a lo anterior debe por tanto justificarse la no alteración sustancial del modelo territorial, el interés público de la propuesta así como su conveniencia y oportunidad.

En cuanto a la consideración de esta propuesta como modificación puntual hemos de decir que examinado el artículo 46 del Decreto Legislativo del 1/2000 de 8 de Mayo, no concurre ninguno de los supuestos previstos en su apartado 1º, puesto que ni se reclasifican suelo rústico, no se varían elementos de la ordenación estructural ni el modelo territorial ni se ha agotado el aprovechamiento a que se refiere el apartado a), y se trata pura y simplemente de establecer un cambio de uso en sectores de suelo apto para urbanizar, sin variar su delimitación ni superficie.

Pasaríamos por tanto a acreditar el interés público de la modificación, y para ello nos apoyaremos en la propia legislación vigente y en el documento a modificar. El Decreto Legislativo 1/2000 establece para el suelo urbanizable con ocasión de su ordenación pormenorizada la reserva de un 20% de su suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, de acuerdo con las determinaciones establecidas de conformidad con el artículo 32.2.a.8, incluyendo las viviendas con precios final de venta limitado, y tales previsiones no aparecen para nada en las vigentes normas subsidiarias de La Oliva, aún cuando la página 5 de su memoria "consideran imprescindibles habilitar suelo necesario para la paralela construcción de vivienda, destinadas a la población de servicios, que deberá crecer proporcionalmente a la realización de los núcleos turísticos", añadiendo "insistiendo en uno de los conceptos citados en el apartado 2º no sería posible la realización ni de complejos turísticos ni de viviendas sociales si no existiera suelo barato, o al menos un precio asequible a los promotores serios. La escasez de suelo urbanizable como ocurre en estos momentos genera una especulación desenfrenada que pone los precios por las nubes. Es por lo tanto necesario ordenar suelos suficientes para que no se dispare su costo, controlando su evolución mediante los mecanismos jurídicos adecuados".

Es evidente que aquello que las normas subsidiarias decían en los años 89-90 y siguen diciendo en los años 99-2000 era y es pura literatura puesto que ni reservaban ni reservan un solo metro cuadrado de suelo apto para urbanizar con destino a viviendas en algún régimen de protección pública y que en los últimos quince años no se ha construido en Corralejo ni una sola vivienda sujeta a tal régimen, y eso es precisamente lo que pretende paliar esta modificación, que de un sector destinado en la actualidad a un uso dominante turístico y a un uso secundario residencial y de servicios, que conforme al apartado 1.3.1 del título V de las ordenanzas vigentes, ha de destinarse al menos el 60% de cada área de actuación al uso dominante, en este caso el turístico, pasará a destinar el 30% de la edificabilidad a un uso residencial sometido a algún régimen de protección pública, y el restante 70% a residencial que denominaremos libre, debiendo añadir además que tal previsión va en la línea del Decreto 4/2001 de 12 de Enero por el que se acuerda la formulación de las directrices de ordenación general y del turismo de Canarias, y del Decreto 10/2001 de 22 de Enero por el que se regulan los estándares turísticos, que en su exposición de motivos pretenden controlar el aumento desproporcionado de la oferta alojativa turística fijando unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo con fines turísticos, estableciendo el primero de ellos la posibilidad excepcional de modificar el planeamiento general cuando tal modificación tenga por objeto la reducción de la superficie calificada como turística o la capacidad alojativa con destino turístico, sin introducir nuevos terrenos en que se permita tal uso, que es exactamente lo que hace esta modificación, eliminando aquel 60% de la edificabilidad total para uso turístico, que correspondería a uno de los nuevos sectores delimitados.

Se respeta además lo establecido en el apartado 1.3.1.8.2 del título V de las ordenanzas de las normas subsidiarias al poder inscribirse en el sector con uso residencial un círculo de 100 metros y poder edificarse más de 300 viviendas,

Nos quedaría justificar la conveniencia y oportunidad de la modificación, y aunque tal vez con lo expuesto bastaría para tal justificación, debemos señalar que si hay un problema acusante entorno al núcleo turístico de Corralejo es el déficit brutal en materia de vivienda, donde a su insuficiencia se une su carestía, pues un núcleo con más de 15.000 plazas alojativas turísticas en funcionamiento, y tal y como reflejan las proyecciones demográficas del plan insular de ordenación de Fuerteventura se necesita un crecimiento geométrico que no aritmético del parque de vivienda y sus dotaciones complementarias, máxime en un momento en el que se ejecuta la urbanización del 2º plan parcial de la zona con casi 3.000.000 millones de metros cuadrados que se incorporan al proceso urbanizador con neto contenido turístico y al que ha de darse respuesta inmediata aportando suelo y vivienda barata. Además se da la circunstancia de que la localización del nuevo sector residencial no interfiere para nada con el uso turístico de los planes del tal uso en ejecución, como supone un área inmediata a las infraestructuras de desalación, de depuración de aguas residuales, de transporte de energía eléctrica y el cierre exterior del núcleo de Corralejo.

Por último haremos referencia que la presente modificación ateniéndonos a lo establecido por la disposición transitoria décima del Decreto Legislativo 1/2000, se plantea conforme al ya viejo reglamento de planeamiento de 1978, incluyendo los documentos de las normas subsidiarias que se modifican y sus títulos.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La única modificación que se plantea es la alteración del cuadro I al que se refiere el apartado 1.3 del título V de las ordenanzas de las normas subsidiarias, donde el sector SAU 10 pasa a tener un uso exclusivamente residencial, siendo sus determinaciones: Coefficiente de edificabilidad bruta 0,15 m²/m².

Uso dominante: residencial, con reserva del 30% de su edificabilidad residencial útil para edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública o con precio final de venta limitado.

Edificabilidad complementaria 20% de la edificabilidad bruta, con destino exclusivo para equipamiento comercial y de ocio privados.

La delimitación, ocupación, número de plantas y demás condiciones del sector SAU 10 originario se mantienen.

Se añade un párrafo al apartado 1.3.1.6 del título V de las Ordenanzas de las NNSS que dirá: "se atribuirá también dicha edificabilidad complementaria con destino para equipamientos comerciales y de ocio privados a los sectores que reserven al menos un 30% de su edificabilidad residencial útil total a viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

Se acompaña en el Anejo nº 3 el contenido medioambiental.

3.- DOCUMENTOS DE QUE CONSTA LA MODIFICACIÓN

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.- ANEJOS

- 2.1.- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.
- 2.2.- MODIFICACIÓN DEL CUADRO I.
- 2.3.- CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL.
- 2.4.- ANEJO FOTOGRÁFICO.

3.- PLANOS

3.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 1 P. ZONIFICACIÓN GENERAL Y SUPERFICIES.
E: 1/25.000 (VIGENTE).
- 1 P (B) ZONIFICACIÓN.
E: 1/10.000 (VIGENTE).

3.2.- PLANOS DE LA MODIFICACIÓN.

- 1 P. ZONIFICACIÓN GENERAL Y SUPERFICIES.
E: 1/25.000 (PROPUESTA).
- 1 P (B) ZONIFICACIÓN.
E: 1/10.000 (PROPUESTA).

La Oliva, Julio de 2001

Fdo.: José María Puig Estévez

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente mediante Acuerdo Plenario de fecha. 19 ENE 2002
La Oliva, a de El Secretario. 19 ENE 2002



[Handwritten signature]