AYUNTAMIENTO
DE
T U I N E J E
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

COTMAC

Nº Registro: 01350304
C.I.F.: P 3503000 F - Fax: 928 16 41 86 - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fuerteventura - Tuineje - Plaza de San Miguel, 1 - 35628

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11-BIS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

REFERENTE AL CAMBIO DE CALIFICACION DE DETERMINADOS TERRENOS EN EL SUELO URBANO DE GRAN TARAJAL AL OBJETO DE VIABILIZAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SOMETIDAS A CUALQUIER RÉGIMEN DE PROMOCIÓN OFICIAL

TEXTO REFUNDIDO
(Subsanación de reparos Acuerdo COTMAC.04.12.2001)

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

ÍNDICE

0. ANTECEDENTES. ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 04.12.2001.
1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
3. CONTENIDO AMBIENTAL (Decreto 35/1995).
4. DETERMINACIONES DERIVADAS DEL CONTENIDO AMBIENTAL.
5. JUSTIFICACIÓN DE PÉRDIDA DE USO DOCENTE Y SOCIAL.
6. ORDENACIÓN.
7. PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA Y PLANOS.
8. PLANEAMIENTO MODIFICADO. NORMATIVA Y PLANOS.

Plaza de San Miguel, [redacted] - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / [redacted] / 54 - Fax: 928 16 [redacted] - C.I.F.: [redacted] - Registro [redacted] 1350

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 0 4 DIC. 2001 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 2 6 JUN. 2002
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

ANTECEDENTES.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el pasado 4 de Diciembre de 2001, adoptó el Acuerdo de Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual nº 11.Bis promovida por el Ayuntamiento de Tuineje. En dicho Acuerdo se establecía que, con carácter previo a la publicación de dicha Aprobación Definitiva, debería subsanarse las tres deficiencias siguientes:

1. *Las determinaciones de la unidad urbana denominada "parcela 1", en la que se modifica su uso pormenorizado pasando de Instalación de Redes de Infraestructuras a uso residencial, se completarán a través de Estudio de Detalle como ordenación pormenorizada previa a la concesión de licencia urbanística.*

2. *Se incorporan como parámetros de la denominada "parcela 0", que pasa de uso residencial a social, el de altura máxima: 7 metros y número máximo de plantas, tres.*

3. *El uso de las parcelas identificadas como "1", "2" y "3", será residencial sometido a cual quier régimen de promoción oficial.*

Con el fin de subsanar dichas deficiencias se redacta este Texto Refundido de la Modificación Puntual nº 11-Bis de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal referente al cambio de calificacion de determinados terrenos en el suelo urbano de Gran Tarajal al objeto de viabilizar la construccion de viviendas sometidas a cualquier régimen de promoción oficial.

4

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
03-3/JJSR/rwf
(C-AC-01-12-04)

AYUNTAMIENTO DE TUINEJE
FUERTEVENTURA
REGISTRO GENERAL
22 DIC. 2001
9020

Nº 266229
PTS 6/652

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TUINEJE

Asto. ACUERDO COTMAC 4/12/2001
M/P 11 NN.SS. CLASIFICACIÓN DE SUELO VIVIENDAS
T.M. TUINEJE (FUERTEVENTURA). EXP. 045/01.

Las Palmas de G.C. a 11 de diciembre de 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el pasado 4 de diciembre de 2001, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.b del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, la modificación puntual de las normas subsidiarias de Tuineje (Fuerteventura), consistente en variar la calificación de suelo urbano en Gran Tarajal, promovido de oficio por la Corporación municipal, debiendo subsanarse, 4con carácter previo a la publicación del presente acuerdo, las siguientes deficiencias:

1. Las determinaciones de la unidad urbana denominada "parcela 1", en la que se modifica su uso pormenorizado pasando de Instalación de Redes de Infraestructuras a uso residencial, se completarán a través de Estudio de Detalle como ordenación pormenorizada previa a la concesión de licencia urbanística.
2. Se incorporan como parámetros de la denominada "parcela 0 ", que pasa de uso residencial a social, el de altura máxima: 7 metros y número máximo de plantas, tres.
3. El uso de las parcelas identificadas como "1", "2" y "3", será residencial sometido a cualquier régimen de promoción oficial.

SEGUNDA: El presente acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Tuineje, al objeto de que corrija el documento en los términos indicados, y al Cabildo Insular de Fuerteventura.

TERCERA: Una vez subsanadas las deficiencias reseñadas por el Ayuntamiento, previo informe técnico favorable, procédase a la publicación del presente acuerdo en el B.O. de Canarias.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de notificación del presente acuerdo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; en el artículo 248 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 22 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

La presente certificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE - LAS PALMAS

Juan José Santana Rodríguez

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C 26 JUN. 2002
El Secretario de la Comisión

Rambla General Franco, nº 149
Teléfono 922-476 200 - Fax 928-476 200
38001 - Santa Cruz de Tenerife

c/ Profesor Agustín Millares Carló, 18 - 3
Teléfono 928-306 550 - Fax 928-306 474
35007 - Las Palmas de Gran Canaria

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

Planeamiento: NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.
Aprobación definitiva: 18 de Mayo de 1990. C.U.M.A.C..
Toma de Conocimiento Texto Refundido: 3 de Febrero de 1992. C.U.M.A.C..
Publicación: B.O.P. Anexo al nº 45. Miércoles, 14 de Abril de 1993.

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2002
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Con el fin de acogerse al IV Plan Canario de Vivienda, en lo referido al programa de viviendas de promoción pública para el periodo 2002 – 2006, es necesaria la recalificación de determinados terrenos, en el ámbito del casco urbano de Gran Tarajal, todos ellos incluídos dentro de la finca municipal ubicada en dicha localidad.

El Ayuntamiento de Tuineje ha ejecutado, en la parcela de referencia catastral urbana 65105-01, –que denominaremos Parcela 0-, situada al Oeste del campo de lucha de Gran Tarajal, un edificio destinado a Recinto Ferial y por tanto con uso de Equipamiento Social conforme a las definiciones especificadas en el apartado 1.2.2. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal – en adelante NSPM-.

La parcela mencionada -con superficie catastral de 4.372 m2 y real, según reciente medición, de 4.654,30 m2 y medidas 61,00 x 76,30 metros– se encuentra calificada actualmente con la ordenanza G destinada a edificación Residencial Colectiva. El cambio de uso, de hecho, ha producido un gran aumento de la superficie de terrenos destinados a Equipamiento Social en el núcleo, a la vez que ha reducido igual superficie destinada a uso residencial.

Se pretende con esta propuesta compensar la edificabilidad residencial eliminada –2,50 m2/m2– y establecerla en otros terrenos que actualmente se encuentran calificados como Equipamientos e Infraestructuras.

Estos terrenos – señalados en los planos que se aportan – son los siguientes:

1. **Parcela 1**, de 2.136 m2 destinada actualmente por las NSPM a Dotación de Instalación de Redes de Infraestructuras (IE). Se encuentra en la misma los restos de las instalaciones de potabilización de aguas de hace años las cuales fueron renovadas y reubicadas dentro del suelo Apto para Urbanizar (ME) del barranco del Aceitún – actualmente en el ámbito del Plan Parcial Playa del Aceitún aprobado definitivamente por la COTMAC con fecha 22.06.2000 .

2. **Parcela 2**, de 2.550 m2 destinada actualmente por las NSPM a Equipamiento Docente. Se encuentra en la misma parte de las escuelas unitarias que allí se ubicaron, en situación de desuso y abandono. No se pretende establecer el uso previsto al haberse iniciado el trámite de Modificación de las NSPM en el sentido de calificar como Sistema General una superficie de suelo de 12.000 m2 en el SAU MI con destino a Centro Docente de Enseñanza de Secundaria.

3. **Parcela 3**, de 539 m2 destinada actualmente por las NSPM a Equipamiento Social. Ocupada por antiguas escuelas en desuso y con gran deterioro. Esta parcela ocupa aproximadamente el 25% de una manzana destinada a edificación Residencial Colectiva (ordenanza G).

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

4. **Parcela 4**, de 876 m2 destinada actualmente a Equipamiento Social (ES). Sin edificar y ocupando aproximadamente el 40% de una manzana destinada a edificación Residencial Colectiva (ordenanza G).

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

CONTENIDO AMBIENTAL (Decreto 35/1995).

Se redacta este documento a fin de plasmar las determinaciones urbanísticas de contenido ambiental en suelo urbano y en concreto la adecuación del aumento de volumetría e incidencia de la nueva tipología y uso en las parcelas objeto de la Modificación.

Con este objetivo estudiaremos cada una de las parcelas sobre las que opera la Modificación propuesta.

Con carácter general actualmente no se fija el parámetro de retranqueo en las Ordenanzas Dotacionales de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (apartado 2.3.3.7), permitiendose el establecimiento de dicho parámetro solamente para una manzana o tramo de calle entre dos transversales (apartado 2.3.3.2). Es por tanto que de la propia situación de las parcelas 1, 2, 3 y 4, enmarcadas dentro de manzanas con uso predominante residencial, se considera harto difícil el establecimiento de edificaciones.

Parcela 0. Destinada a uso residencial (ordenanza G) con edificabilidad de 2,50 m^2/m^2 y tres plantas. Se encuentra construido un Recinto Ferial con una superficie cubierta total de 493,20 m^2 desarrollados en una planta y sótano no computable de 576 m^2, lo que hace una edificabilidad agotada de 0,11 m^2/m^2 dada la supeficie del solar. La Modificación recalifica el suelo consiguiendo integrar una dotación social -uso generalizado en la zona donde se concentran los usos sanitario, social y deportivo (EH, ES, ED)- con la consiguiente homogeneización de la zona en cuanto a usos y tipologías edificatorias.

Parcela 1. Destinada a la instalación de redes de infraestructuras (IE) con una edificabilidad prevista de 0,50 m^2/m^2 y altura que corresponde a la manzana o zona en que se ubica. De la propia situación de la parcela, enmarcada dentro de manzana con uso predominante residencial, se deduce que el establecimiento de edificación con cumplimiento de la normativa aplicable obligaría al mantenimiento del frente de fachada, tanto al norte como al sur, con muy baja edificabilidad, dispersando con ello el volumen de la edificación incongruentemente con el uso establecido.
El establecimiento del uso residencial dentro del ámbito es por ello más adecuado y la calificación con la ordenanza F, destinada a edificio colectivo de viviendas, dos plantas y coeficiente de edificabilidad de 2,00 m^2/m^2, haría posible mantener ambos frentes de fachada, si bién el marítimo, al estar afectado por la zona de servidumbre de 20 metros, exigiría con posterioridad, previo a la edificación, la redacción de cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la D.T. novena del Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

de Costas al objeto de proporcionar tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima, tal cual dispone aquel.

Parcela 2. Destinada a Centros Docentes (CD) con una edificabilidad prevista de 0,50 m^2/m^2 y altura que corresponda a la manzana o zona en que se ubica. Actualmente la manzana se complementa con uso de zona verde (ZV) y edificación residencial de dos plantas con edificabilidad de 2,00 m^2/m^2.
Al igual que el caso anterior de la Parcela 1 la implantación de edificación con los parámetros vigentes hace prácticamente imposible su adecuación a la edificación de la zona.
La Modificación mantiene el frente contínuo de fachada calificando la parcela con uso residencial y estableciendo la ordenanza general de la zona en que se ubica (ordenanza F, 2 plantas, 2,00 m^2/m^2) y por tanto consolidando la manzana con la tipología y uso existente en la zona.

Parcela 3. Destinada a Dotacional, uso social (ES) con edificabilidad prevista de 1,50 m^2/m^2 y altura que corresponda a la manzana o zona en que se ubica. Ocupa actualmente un 25% de una manzana destinada a edificación residencial colectiva (ordenanza G, 2,50 m^2/m^2, 3 plantas). El mantenimiento de los parámetros actuales y de la altura de cornisa obligaría a una ocupación del suelo de un 50 %. La Modificación iguala toda la manzana adecuando la parcela al mismo tipo y uso que el mayoritariamente existente.

Parcela 4. Destinada a Dotacional, uso social (ES). El mismo caso que la parcela 3, afectando dicho uso a un 40 % de la manzana.

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

DETERMINACIONES DERIVADAS DEL CONTENIDO AMBIENTAL.

Parcela 0.
La parcela pasa a calificarse con ordenanza ES' con edificabilidad de 1,50 m2/m2 –edificabilidad fijada actualmente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para el uso Dotacional Social (ES)-, y altura de tres plantas.
La superficie edificada dotacional prevista con el cambio de calificación sería de 4.654,30 x 1,50 = 6981,45 m2.

Parcela 1.
Pasa a calificarse con ordenanza F' (edificabilidad de 2,00 m2/m2, altura de 2 plantas) que responde más adecuadamente a la edificación más próxima al Oeste –viviendas entremedianeras ejecutadas con anterioridad a la aprobación de las NSPM de 2 plantas de altura y ocupación práctica del 100%-.
La superficie edificada residencial prevista con el cambio de calificación sería de 2.136 x 2,00 = 4.272,00 m2.
Se establece la obligatoriedad del Estudio de Detalle previo a la concesión de licencia Urbanística.

Parcela 2.
Pasa a calificarse con ordenanza F' (edificabilidad de 2,00 m2/m2, altura de 2 plantas, parámetros aplicables en la zona en que se ubica).
La superficie edificada residencial prevista con el cambio de calificación sería de 2.550 x 2,00 = 5.100,00 m2.

Parcela 3.
Pasa a calificarse con ordenanza G' (edificabilidad de 2,50 m2/m2, altura de 3 plantas, parámetros aplicables en la zona en que se ubica).
La superficie edificada residencial prevista con el cambio de calificación sería de 539 x 2,50 = 1.347,50 m2.

Parcela 4.
Pasa a calificarse con ordenanza G (edificabilidad de 2,50 m2/m2, altura de 3 plantas, parámetros aplicables en la zona en que se ubica).
La superficie edificada residencial prevista con el cambio de calificación sería de 876 x 2,50 = 2.190,00 m2.

Comoquiera que la superficie edificada residencial prevista por las NSPM para el terreno donde se ha ejecutado el Recinto es de 4.654 x 2,50 = 11.635,00 m2, con la

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

Modificación se obtiene un aumento de edificación residencial de 11.635–12.909,50 = 1.274,50 m2., equivalente a una población de 51 habitantes, lo que supone, conforme a lo dispuesto en el art. 46.5.b. del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la previsión de un incremento de espacios libres de 255,00 m2.

Dado lo exiguo de este incremento que no permite, según lo prescrito por las NSPM, el uso como Parques y Jardines o Zonas Peatonales (superficie no inferior a 1000 m2 y diámetro de 30 m. conforme al apartado 1.2.2.10. Usos Dotacionales) se prevé en esta Modificación la apertura de un vial peatonal que comunique la vía de conexión del casco urbano con el Aceitún (calle Mahán) con la zona libre situada sobre el muelle nuevo de Gran Tarajal, al objeto de viabilizar en un futuro la utilización pública del frente marítimo. Dicha vía peatonal se ubicará lindando con las últimas edificaciones existentes al Oeste del núcleo y dentro de la manzana situada en primera línea al mar, en la parte de finca municipal situada en esa zona, con las características dimensionales especificadas en la documentación gráfica que se aporta.

Actualmente el espacio previsto para el vial peatonal está destinado a uso residencial (ordenanza B) con edificabilidad de 0,50 m^2/m^2 , dos plantas y retranqueos de 3 metros a linderos y libre a fachada. Se ubica dentro de la finca municipal. La inserción de dicho peatonal se justifica por un lado en conseguir un acceso al frente marítimo propiciando el establecimiento de un mirador, objetivo del Ayuntamiento, establecer una separación física entre las parcelas calificadas con la misma ordenanza al Este, pero actualmente calificadas con tipología de vivienda en hilera, y la parcela municipal de ordenanza B y, por último, compensar la deficiencia de espacios libres derivada del aumento del número de viviendas objeto de esta Modificación.

En consecuencia, el resultado de la Modificación Puntual es el del aumento de suelo calificado como de Equipamiento Social en 3.239,00 m2 y el aumento de la edificación residencial en 1274,50 m2 (51 hab.) que lleva aparejado el incremento en 255,00 m2 de espacios libres.

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

JUSTIFICACIÓN DE PÉRDIDA DE USO DOCENTE Y SOCIAL.

La parcela actualmente prevista como uso docente (CD) de 2.550 m^2 y edificabilidad de 0,50 m^2/m^2 queda compensada por la superficie de 12.000 m2 que se establece como Sistema General con destino a Centro Docente de Secundaria en la Modificación Puntual nº 14 que se tramita actualmente, pasándose así de una superficie edificable de 2.550 x 0,50 = 1.275 m^2 a 12.000 x 0,5 = 6.000,00 m^2.

Las parcelas previstas como uso social (ES) –parcela nº 2 y parcela nº 3–, suman una superficie de 539 + 876 = 1.415 m^2, mientras que la parcela 0 destinada actualmente a uso residencial y que se recalifica a uso social, tiene una superficie de 4.654,30 m^2 lo que hace pasar de una superficie edificable de 1.415 x 1,5 = 2.122, 50 m^2 a 4.654,30 x 1,5 = 6.981,45 m^2 y considerando los 493,20 m^2 construidos ya de Recinto Ferial, la parcela de nueva calificación ES es susceptible de compensar ampliamente los m^2 de pérdida en las actuales calificaciones.

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Plaza de San Miguel, 1 - 35628 - Tuineje - Fuerteventura - Teléfonos: 928 16 40 45 / 16 41 01 / 16 43 53 / 54 - Fax: 928 16 41 86 - C.I.F.: P 3503000 F - Nº Registro: 01350304

ORDENACIÓN.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003
El Secretario de la Comisión

Parcela 0.
Ordenanza ES'.
Edificabilidad: 1,50 m2/m2.
Altura: tres (3) plantas.

Parcela 1.
Ordenanza F'.
Edificabilidad: 2,00 m2/m2.
Altura: Dos (2) plantas.
Se establece como uso previsto el de edificios colectivos de viviendas sometidos a cualquier régimen de promoción oficial y, como usos tolerado y condicionado anejos al previsto, los de comercial y de garage aparcamiento respectivamente.
Se establece la obligatoriedad del Estudio de Detalle previo a la concesión de licencia Urbanística.

Parcela 2.
Ordenanza F'.
Edificabilidad: 2,00 m2/m2.
Altura: Dos (2) plantas.
Se establece como uso previsto el de edificios colectivos de viviendas sometidos a cualquier régimen de promoción oficial y, como usos tolerado y condicionado anejos al previsto, los de comercial y de garage aparcamiento respectivamente.

Parcela 3.
Ordenanza G'.
Edificabilidad: 2,50 m2/m2.
Altura: Tres (3) plantas.
Se establece como uso previsto el de edificios colectivos de viviendas sometidos a cualquier régimen de promoción oficial y, como usos tolerado y condicionado anejos al previsto, los de comercial y de garage aparcamiento respectivamente.

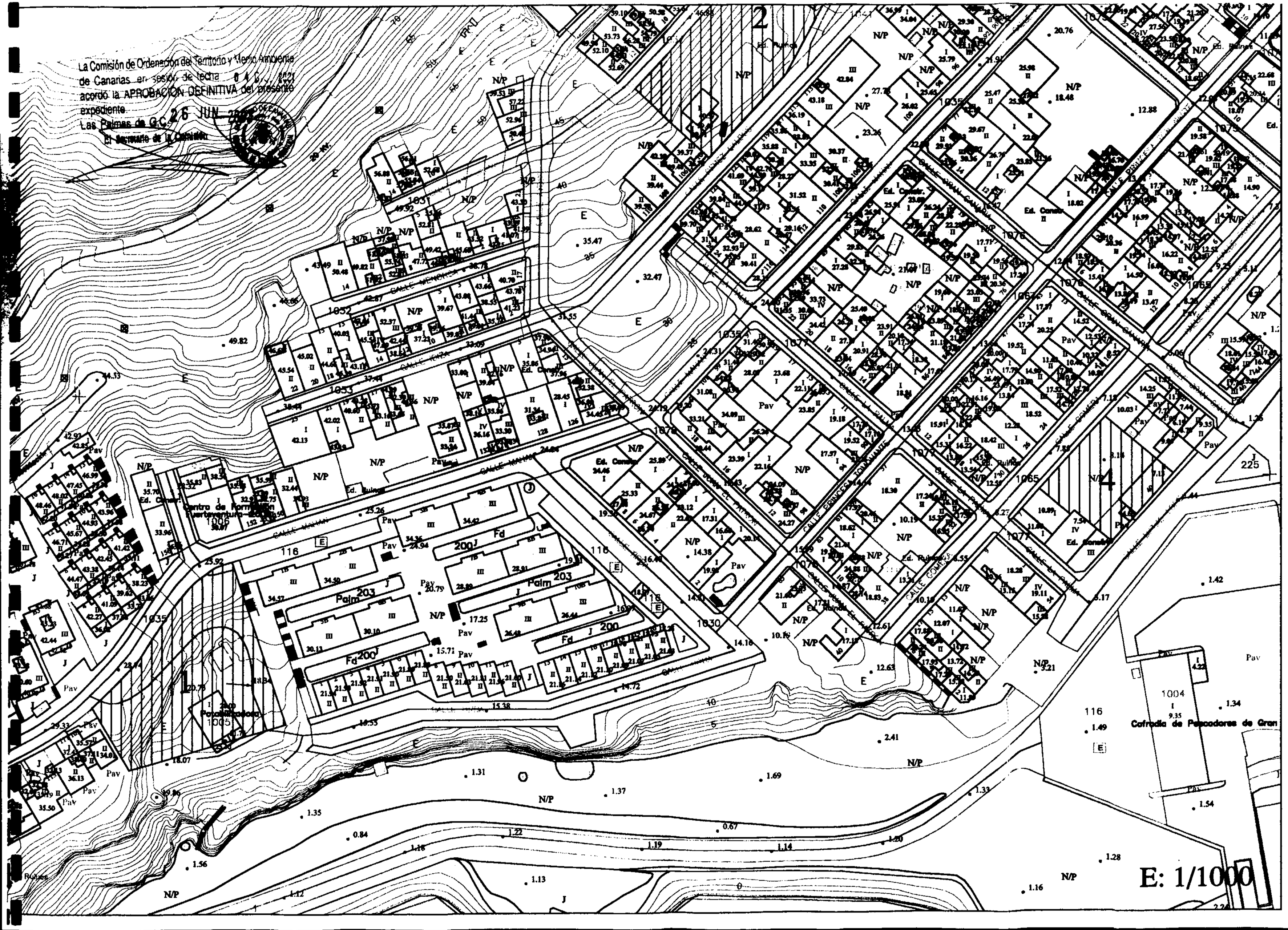
Parcela 4.
Ordenanza G.
Edificabilidad: 2,50 m2/m2.
Altura: Tres (3) plantas.

Nota: Se adjunta hojas en vigor y modificadas de las Normas Urbanísticas, y planos donde se contempla la redenominación de las ordenanzas de las parcelas afectadas por esta Modificación de acuerdo al art. 133.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 0 4 E. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2001

El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 4 DIC. 2001 acordó: a APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

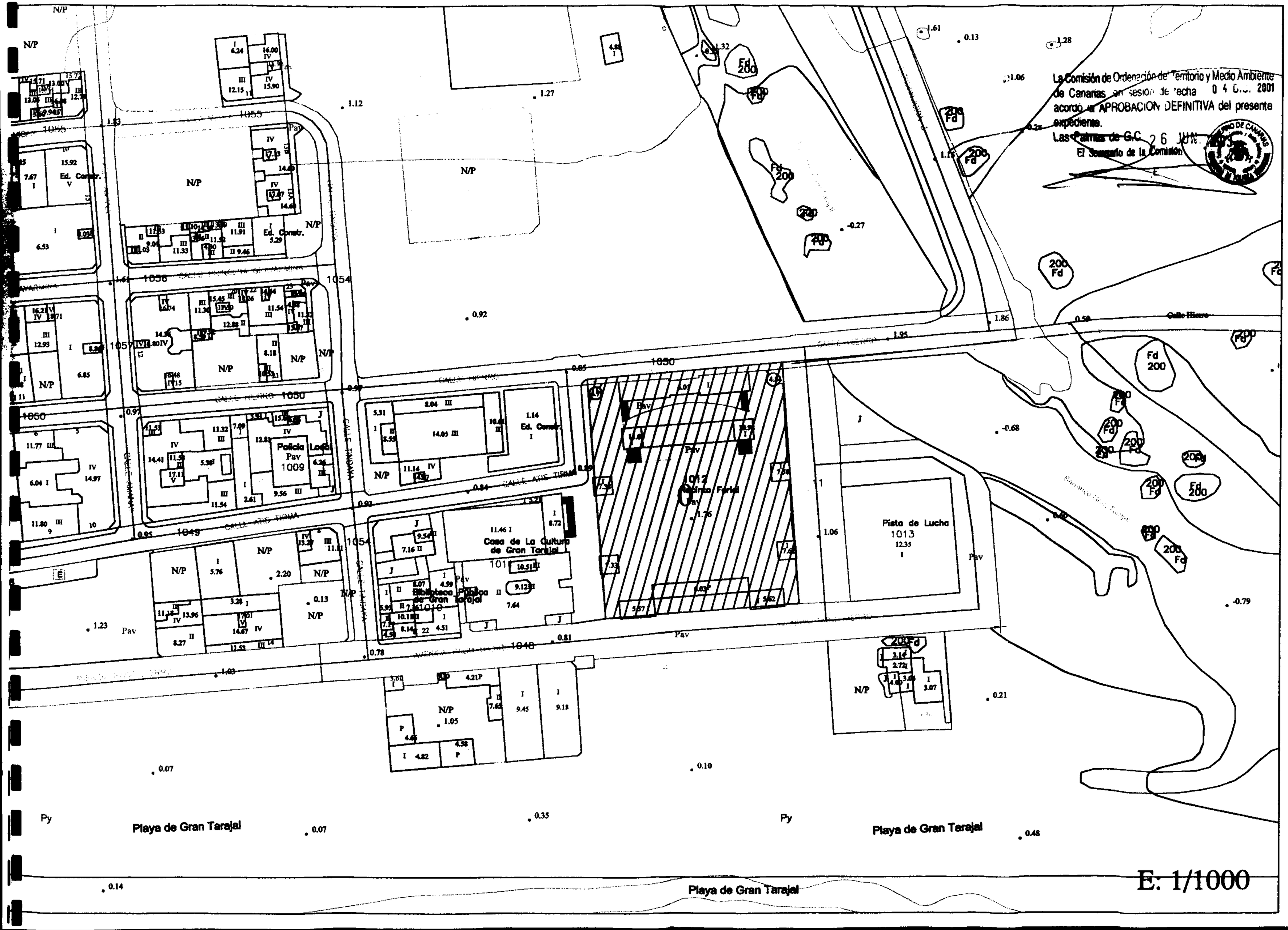
Las Palmas de G.C. 2 6 JUN. 2001

El Secretario de la Comisión

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003

El Secretario de la Comisión



E: 1/1000

AYUNTAMIENTO
DE
TUINEJE
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLANEAMIENTO VIGENTE

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE TUINEJE

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003

El Secretario de la Comisión

DOCUMENTACIÓN SUSTITUIDA POR LA APROBADA DEFINITIVAMENTE CON FECHA 04 DIC. 2001

DOCUMENTACIÓN SUSTITUIDA POR LA APROBADA DEFINITIVAMENTE CON FECHA 04 DIC. 2001

2.3.3.4. ORDENANZAS E, F, G Y H. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA.

A) Condiciones de uso.

Uso previsto: edificios colectivos de viviendas.

Usos tolerados: comercios, oficinas, hotelero y dotacionales.

Usos condicionados: restauración, espectáculos y deportivos, garajes-aparcamiento, talleres artesanales, y talleres, industrias y almacenes de Clase A, con las limitaciones y condiciones generales establecidas para los mismos.

B) Altura de edificación.

Ordenanzas E y F, altura máxima dos plantas; G, tres plantas; H, cuatro plantas como máximo. Se admite semisótano y sótanos.

C) Parcela.

La parcela mínima en las zonas de ordenanza E y F tendrá 100 m2 de superficie y se podrá inscribir un círculo de 7 m. de diámetro. En la zona G, 150 m2 y círculo de 8 m.. En la zona H, 200 m2 y círculo de 9 m..

Las fachadas tendrán una longitud mínima de 7 m. en E y F; 8 m. en G, y 9 m. en H.

D) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de las parcelas, por encima de la rasante, será de 1.50 m2/m2 en la zona de ordenanza E; 2.00 m2/m2 en F; 2.50 m2/m2 en G, y 3.00 m2/m2 en H.

E) Ocupación.

Libre.

F) Profundidad.

La profundidad máxima edificable será de 20 m. para la ordenanza E.

G) Vuelos.

En la zona de ordenanza E, no se permiten vuelos de cuerpos cerrados. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior a 1/4 de la fachada, y con un vuelo máximo de 0.70 m..

En las zonas F, G y H, 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 fachada sin vuelos. El vuelo será como máximo de 0.50 m. en calles hasta 6 m. de anchura; 0.75 m. en calles de 6 a 9 m. de ancho; y 1.00 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.

H) Aparcamientos.

Los edificios –a partir de 3 viviendas- deberán disponer de un (1) aparcamiento por cada tres viviendas o fracción.

DOCUMENTACIÓN SUSTITUÍDA POR
LA APROBADA DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 04 DIC. 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 04 DIC. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 26 JUN. 2003
El Secretario de la Comisión

2.3.3.7. ORDENANZAS DOTACIONALES.

A) Condiciones de uso.

Son las señaladas en las condiciones generales para cada uno de ellos.

B) Altura de edificación.

No podrá superar la altura que corresponda a la manzana o zona de ordenanza en que se ubica. En cualquier caso, no podrá superar las 2 plantas, salvo en las zonas de Gran Tarajal en la que se permita una altura superior.

C) Condiciones de volumen.

C.1) ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS.

En las playas (ZVA) y cauces (ZVC) no se permite ningún tipo de edificación provisional ni definitiva, abierta ni cerrada.

En los parques, jardines y áreas de juego de niños (ZV) no se permite ningún tipo de construcción permanente cerrada. En el parque del palmeral de Gran Tarajal se prohibe todo tipo de edificación, provisional ni definitivo, abierto ni cerrado.

En las zonas peatonales (ZP) destinadas a paseos, no se permite ningún tipo de construcción permanente cerrada. En las plazas, solamente escenarios elevados como máximo 1.50 mts, con una superficie no superior a 5 m^2 de escenario por cada 100 m^2 de plaza. Bajo el escenario podrán ubicarse, en semisótano, aseos y vestuarios.

C.2) ESPACIOS DEPORTIVOS (ED).

La edificabilidad máxima permitida será de 0.07 m^2/m^2 en las edificaciones descubiertas, y de 0.50 m^2/m^2 en las construcciones cubiertas (polideportivos, campos de lucha, etc).

C.3) CENTROS DOCENTES (CD).

La edificabilidad máxima permitida será de 0.50 m^2/m^2.

C.4) SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

La edificabilidad máxima permitida será de 1.00 m^2/m^2 en los núcleos tradicionales interiores (Tuineje, Tiscamanita), y de 1.50 $2m^2/m^2$ en los núcleos costeros, para usos administrativo (EA), comercial (EC), sanitario (EH) y social (ES).

C.5) INSTALACIONES DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.

La edificabilidad máxima será de 0.50 m^2/m^2.

AYUNTAMIENTO
DE
T U I N E J E
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLANEAMIENTO VIGENTE

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE TUINEJE