

PD/213

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión **05 MAYO 2000**

siendo copia fiel y exacta. Doy fe
Antigua, **30 JUN. 2000** de 19...

EL SECRETARIO.



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

Situación

Parcela P-1. Anexo al Castillo. Caleta de Fustes. Antigua.

Propietario

Fuerteventura Mar S.L.

Arquitectos

Nimo & Román

COAC 10176

Fuerteventura. Junio de 1999

DILIGENCIA: Para hacer constar que el present-
documento concuerda con el aprobado por el
Ayuntamiento Pleno en Sesión **05 MAYO 2000**

1. ANTECEDENTES.

1.1.

Promotor. Equipo técnico.

Promotor: Fuerteventura Mar S.L.
Dirección: c/ Avda. del Castillo s/n. Antigua.
Arquitectos: Nimo & Román S.L.
Dirección:c/ Primero de Mayo nº 4, 2º Izq. Puerto Rosario. Tl.928.531813



siendo copia fiel y exacta. Doy fe
30 JUN 2000 19
EL SECRETARIO,

1.2.

Descripción de los terrenos. Situación. Linderos

La sociedad Fuerteventura Mar S.L., es propietaria de una parcela urbana en la urbanización Anexo al Castillo, Caleta de Fustes, T.M. de Antigua.

La parcela, está situada en el límite este del sector de suelo urbano, lindando con el suelo rústico al norte, y con frente a dos calles al éste y sur, respectivamente, siendo su límite oeste un solar, en construcción, que completa la manzana.

Es prácticamente rectangular con una superficie de 17.175 m² y cuenta con los servicios de agua, saneamiento y electricidad a pie de parcela, teniendo las calles de acceso rodado una anchura de 12,00 mts., estando asfaltadas.

1.3.

Calificación urbanística.

Según la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Antigua**, aprobado definitivamente, el sector **Anexo al Castillo**, está clasificado como **Suelo Urbano Turístico**, estableciendo para la parcela denominada P-1, el uso **Residencial con tipología de Hotel o Aparthotel**, con una **Zonificación Intensiva** y los siguientes parámetros normativos:

*Normas particulares de la delimitación urbana turística "Anexo al castillo".
(Normas Urbanísticas. Pág. 109 y siguientes)*

c) Zonificación Intensiva.

c-1) Condiciones de parcela:

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

- Las parcelas definidas en el plano parcelario tienen el carácter de mínima y son por tanto indivisibles. Se permite la agrupación de parcelas de idénticas ordenanzas.

c-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos:

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo, igual a la altura de la edificación en cada punto.

c-3) Condiciones de ocupación de la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%

c-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$

c-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, es de tres plantas ó 10 metros.

c-6) Condiciones de uso.

a) Uso autorizado.

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su modalidad de Hotel o Aparthotel.

- Se permitirá el uso comercial complementario, en su modalidad de local comercial en un máximo del 10 % de la edificabilidad de la parcela. Se ha de emplazar en planta baja, sótano o semisótano.

- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

Se adjuntan a continuación los planos del Plan General referentes al sector de Suelo Urbano Anexo al Castillo.



2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

2.1. Normativa de aplicación.

La manzana donde se sitúa la referida parcela P-1 está conformada por dos parcelas; estableciéndose en la parcela colindante la zonificación Semi-Intensiva Grado II, siendo, por tanto, la parcela P-1, la única con zonificación Intensiva de todo el sector del suelo urbano.

Tal y como se establece en el texto normativo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Antigua, las normas particulares de la Zonificación Semi-Intensiva Grado II, tiene los siguientes parámetros:

Normas Urbanísticas. (Pág. 107 y sig.)

b) Zonificación Semi-Intensiva. Grado II.

b-1) Condiciones de parcela:

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

- *Las parcela mínima se fija en mil metros cuadrados (1.000 m²)*
Se considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m².)

b-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos:

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo, igual a la altura de la edificación en cada punto.

b-3) Condiciones de ocupación de la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%

b-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en 0,55 m²/m²

c-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

ALICENCIA: Para hacer constar que el presen-

documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión **05 MAYO 2000**

Nimo & Román
Arquitectos. COAC 10.179

siendo copia fiel y exacta. Doy fe
Propuesta de Modificación Puntual
Parcela P-1. Anexo al Castillo. Antigua

de **30 JUN. 2000**, 19

EL SECRETARIO.

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, es de dos plantas ó 7,50 metros.

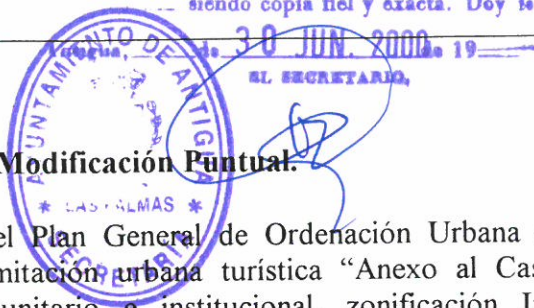
b-6) Condiciones de uso.

a) Uso autorizado.

- Como uso característico de la zona se establece el **uso residencial en su modalidad de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, apartamentos o bungalows.**

- Se permitirá el **uso comercial complementario**, en su modalidad de local comercial en un máximo del **5 % de la edificabilidad** de la parcela, siempre que la superficie construida en un solo proyecto sea mayor o igual de 1.500 m². Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.

- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.



2.2. Propuesta de Modificación Puntual:

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Antigua define, en la delimitación urbana turística "Anexo al Castillo", tres zonificaciones: equipamiento comunitario e institucional, zonificación Intensiva y Semi-Intensiva Grado II.

La zonificación Semi-Intensiva Grado II se establece para la totalidad de las parcelas edificables, salvo para la referida parcela P-1, tal y como se indica en los planos de ordenación.

La zonificación Intensiva establecida, limita el uso de la parcela a Hotel y Aparthotel. En la actualidad las parcelas situadas al sur y este, dentro del sector de suelo urbano colindante de "El Castillo", están consolidadas o en vías de consolidación, como hoteleras, estando prevista en breve la ejecución de otro hotel a borde de playa en el mismo ámbito de Caleta de Fustes y tres hoteles más en la urbanización colindante que desarrolla un campo de golf.

La propuesta de modificación que se plantea supone:

- La consolidación de la totalidad del sector de suelo urbano "Anexo al Castillo", con una volumetría similar a la establecida en el resto de las parcelas.
- Una reducción en edificabilidad, volumen y en consecuencia en residentes, con lo que tal modificación no supone detrimento alguno en las reservas de equipamiento previstas en el sector.

En base a todo lo expuesto se solicita el **cambio de modalidad de uso** de la referida parcela P-1, pasando de una zonificación Intensiva a **Semi Intensiva Grado II**, tal y como se establece para la totalidad de las parcelas edificables del sector de suelo urbano "Anexo al Castillo", con lo que ello implica de reducción en edificabilidad y volumen.

En Puerto del Rosario, Junio de 1999

Carmen Román Barbero
Nimo & Román. Arquitectos