

MODIFICACION PUNTUAL REFERENTE AL CAMBIO DE UBICACIÓN DE LAS ZONAS VERDES SITUADAS EN LOS POLIGONOS L Y K DE LA REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA EN EL T.M. DE LA OLIVA Y PROMOVIDA POR CH GESTION, S.A.

PREÁMBULO.-

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 25/03/99, adopto, entre otros, el siguiente acuerdo:

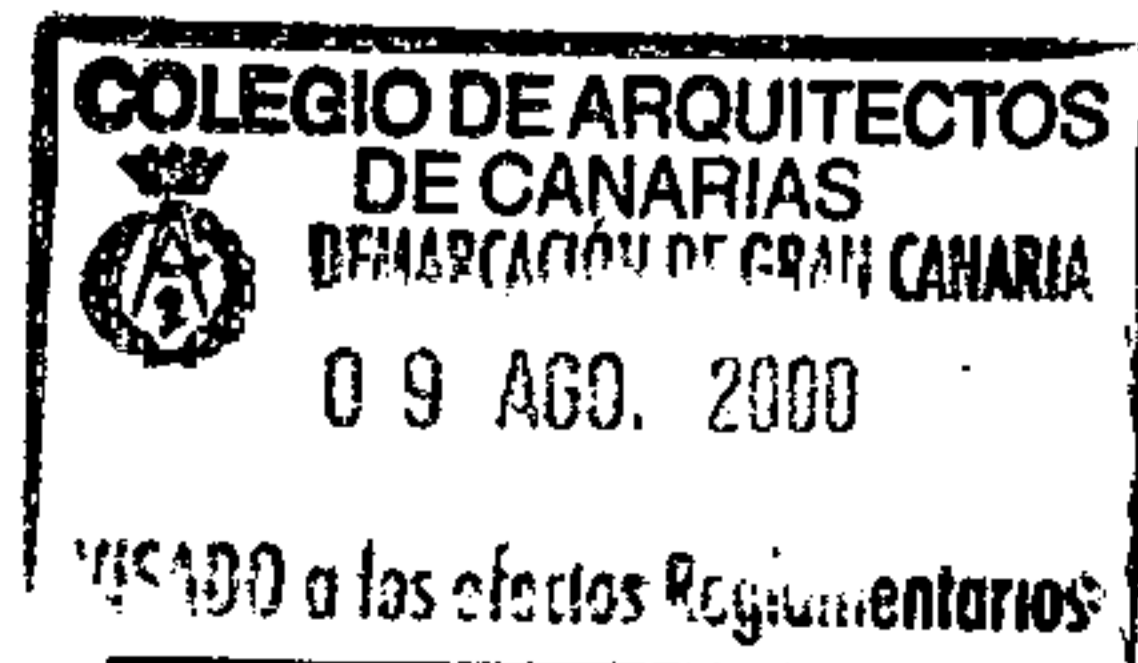
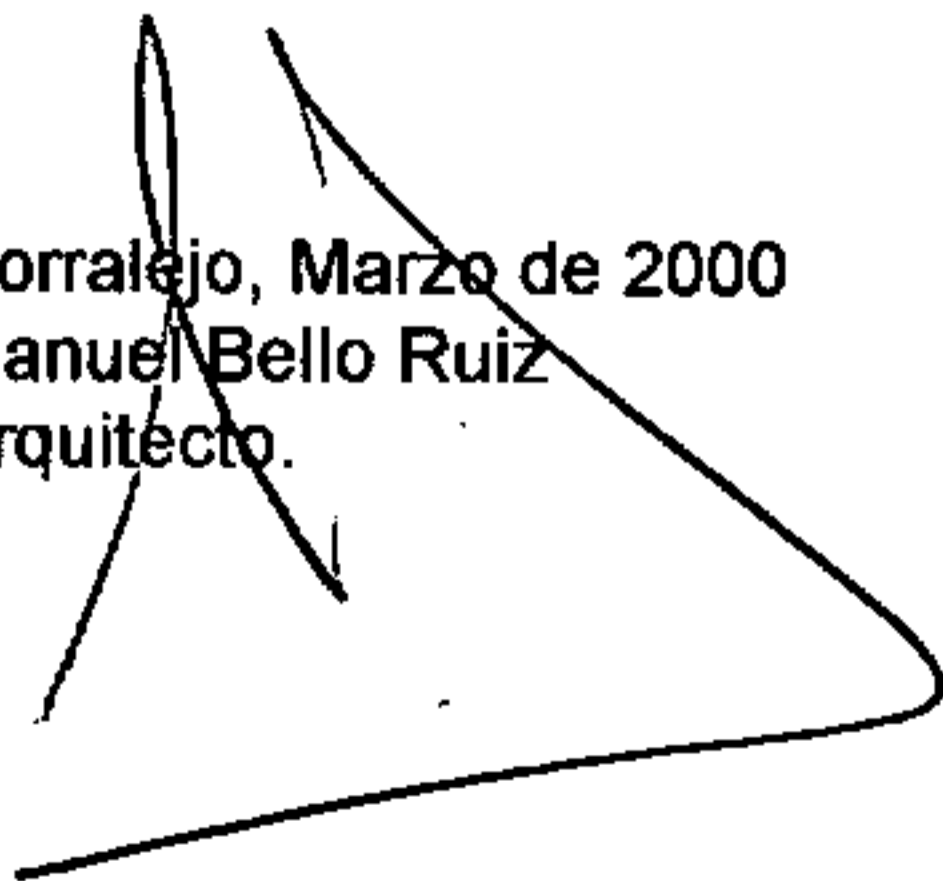
PRIMERO: INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la modificación puntual del Plan Parcial Corralejo Playa, termino municipal de la Oliva (Fuerteventura), promovido por la entidad CH Gestión S.A. y consistente en cambio de ubicación de zonas verdes públicas situadas en los Polígonos L, K, Y, en tanto se complete el expediente y se subsanen las deficiencias que a continuación se indican.

1. No se ha cumplimentado el contenido documental mínimo exigido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero..... (art. 14).
2. No se aportan planos que grafien la situación en que quedarán las tres parcelas afectadas por la modificación. Tampoco se aporta acreditación de los acuerdos de aprobación inicial y provisional, ni publicación en alguno de los periódicos de la provincia.
3. Con el cambio de ubicación de las zonas verdes se produce la desaparición de los pasos peatonales que le servían de acceso, superficiados en 620 m², produciéndose un déficit no justificado de las zonas verdes y espacios públicos actualmente existentes, cuantificado en 471 m².
4. Se aprecia, asimismo, el incumplimiento del artículo 49.2 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, sobre texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en cuanto no se han previsto los mayores espacios libres que el aumento de densidad propuesto con lleva (1.611,94 m² edificables de uso residencial).

SEGUNDO : Proponer a la Excm. Sra. Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, como órgano competente para la resolución definitiva, la devolución del referido expediente de modificación al Ayuntamiento de la Oliva para que proceda a la subsanación de los defectos apreciados y, previo tramite de información pública sea nuevamente remitido a esta Comisión para informe.

Como consecuencia de ello y una vez remitidos dichos acuerdos al redactor de la Modificación Puntual, se cumplimentan las mencionadas deficiencias.

Corralejo, Marzo de 2000
Manuel Bello Ruiz
Arquitecto.



1. **Contenido documental mínimo exigido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero.**

El mencionado Decreto establece en su art. 13 (Determinaciones), que los Planes Parciales habrán de contener la totalidad de las determinaciones de contenido ambiental, que se establecen en el propio art. 13 y sigue diciendo que los restantes instrumentos de desarrollo contendrán las determinaciones que se adecuen a su grado de precisión, fines que persigan y usos que asignen al suelo, de entre las siguientes. Y a continuación cita seis posibles determinaciones, medidas o condiciones.

En el apartado 1.1 (Justificación de la procedencia de su formulación)de la Memoria de la Modificación Puntual se establecía la necesidad del cambio de ubicación de las zonas verdes basándose en tres motivos, a) Las zonas verdes están totalmente rodeadas por edificación, b) No son visibles desde la vía pública y c) Sus accesos pequeños e inseguros.

Esta justificación corresponde a las medidas de ordenación(Apartado a) para evitar, reducir o compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente y en particular sobre la situación de los terrenos destinados a espacios libres en relación con las redes viaria y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.

No existiendo elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico en la ordenación no debe tomarse medida alguna para su protección.

Como la Urbanización esta en la zona que nos atañe terminada no ha lugar a tomar medidas minimizadoras producidas durante la fase de ejecución.

En cuanto al apartado de medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio, el cambio de ubicación propuesto no conlleva ningún tipo de efectos negativos citados en el mencionado apartado.

Los dos siguientes apartados no son de aplicación al instrumento de desarrollo que se presenta, pues no es un proyecto de urbanización ni un programa de actuaciones ambientales.

Entendemos que lo expuesto con anterioridad y con los documentos gráficos presentados se da por cumplimentado las exigencias del mencionado Decreto.

2. **Planos aportados**

Se aporta plano definitivo de la Zonificación de la Revisión del Plan Parcial Corralejo Playa una vez realizado el cambio de ubicación de las Zonas Verdes.

Así mismo se aportan planos de las tres parcelas una vez realizado el cambio.

Por otra parte se solicita al Excmo. Ayuntamiento de La Oliva aporte acreditación de los acuerdos de aprobación inicial y provisional así como de la publicación en alguno de los periódicos de la provincia.

3. **Pasos Peatonales.**

Para subsanar dicha deficiencia se ha establecido un paso peatonal que une la calle Kastos (calle interior polígono K, denominada en la actualidad Punta Prieta) con la calle número siete (según proyecto de urbanización actualmente Avda. Fuerteventura), y queda reflejado en el plano del polígono K. La superficie de dicho peatonal es 471,98 m² de U y Abn. 2000

VISADO a los efectos Reglamentarios

esta forma se compensan los 471 m2. de déficit de zonas verdes y espacios libres públicos.

5. **Edificabilidad.**

En el apartado 1.4.3. Edificabilidad, del expediente presentado, queda establecido que la edificabilidad resultante (1.369,20m2) de la parcela del Polígono Y de 4.890.- m2 de superficie con uso Residencia Extensiva (0,28 m2/m2) se distribuye o reparte entre los polígonos L y K, de tal forma que al polígono L le corresponden 821,52 m2 edificables y al K 547,68 m2.

Polígono	Sup. Edificable (m2.)
L	821.52
K	547.68
Total	1.369,20

Y se resumía diciendo que el cuadro de Características generales no sufre variación alguna con relación a la superficie edificable del Plan Parcial ya que la superficie edificable de la parcela del polígono Y (1.369,20 m2.), que pasa a ser una zona verde, queda compensada en los polígonos L y K según el cuadro anterior.

Ahora bien, después del tiempo transcurrido y comprobado que el polígono L esta totalmente consolidado y que la propiedad de los terrenos existentes alrededor de la zona verde que se desplaza, es única, sería conveniente modificar los metros cuadrados edificables asignados a dichos polígonos como consecuencia de la modificación que se pretende, de tal forma que resultase la siguiente proporción:

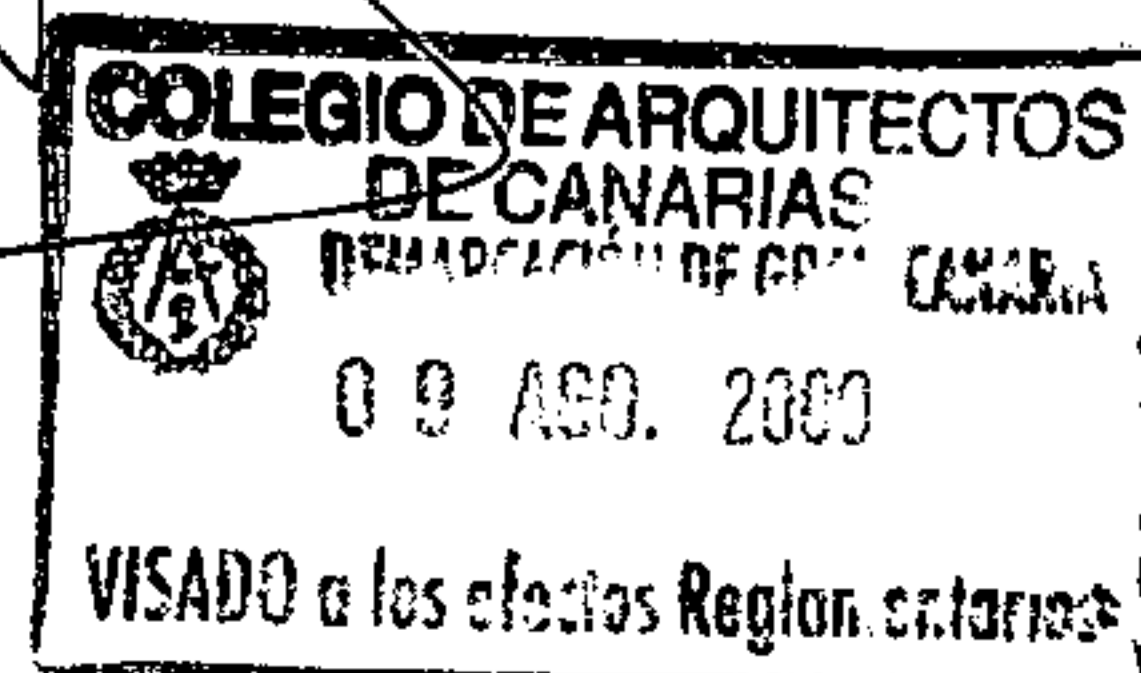
Polígono	Sup. Edificable (M2)
L	717.76
K	651.44
Total	1.369,20

En los apartados anteriores han quedado reflejados y cumplimentados todos aquellos puntos que se indicaban como deficiencias en el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 25/03/99.

Corralejo, Marzo de 2000

CH GESTION, S.A.

Manuel Bello Ruiz
Arquitecto



La Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **12 MAR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **15 FEB. 2001**

El Secretario de la Comisión



97 