DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado inicialmente. en sesión de fecha 14 FEB. 1987

La Oliva, a 26 de Febrero de 1.988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA
SECRETARIA
FUERTEVENTURA

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 26 de Febrero de 1988.

La Oliva a 27 de Febrero de 1.988

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA
SECRETARIA
FUERTEVENTURA

INDICE GENERAL.-

I N D I C E G E N E R A L.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO- LA OLIVA

FUERTEVENTURA.-

CORRALEJO.- ENERO 1.987

I N D I C E - A N T E C E D E N T E S Y M E M O R I A.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA

FUERTEVENTURA.-

0.- ANTECEDENTES.

1.- MEMORIA.

1.1. Justificación de la procedencia de su formulación.

1.2. Información Urbanística.

1.2.1. Características naturales del territorio.

1.2.2. Usos, edificaciones e infraestructura existentes.

1.2.3. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

1.3. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.

1.3.1. En el territorio.

1.3.2. En la zonificación

1.3.3. En el sistema circulatorio o de vialidad.

1.3.4. En el parcelario.

1.4. Exámen y análisis de la solución propuesta.

1.4.1. Zonificación.

1.4.2. Viales, peatonales y aparcamientos.

1.4.3. Edificabilidad.

1.4.4. Parcelación.

1.5. Síntesis de la Memoria.

1.5.1. Resúmen.

1.5.2. Determinación de dotaciones.

1.5.2.1. Según Plan General, Programa de actuación o Normas Subsidiarias.

1.5.2.2. Según Reglamento de Planeamiento.

1.5.2.2.1. Sistema de espacios libres

1.5.2.2.2. Centros culturales y docentes.

1.5.2.2.3. Servicios de interés público y social.

1.5.2.2.4. Aparcamientos

./.

1.5.2.3. Dotaciones previstas por la revisión del Plan Parcial.

1.5.2.4. Resúmen de dotaciones.

1.5.3. Justificación de las dotaciones de servicios.

1.5.3.1. Sistema de abastecimiento de agua poble e incendios.

1.5.3.2. Sistema de saneamiento.

1.5.3.3. Sistema de riego.

1.5.3.4. Sistema de suministro de energía eléctrica.

1.5.3.5. Sistema de alumbrado público.

1.5.3.6. Servicio de recogida de Resíduos Sólidos.

1.5.3.7. Red telefónica.

.- CESIONES.

0.- ANTECEDENTES.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

0.- ANTECEDENTES.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión de fecha 29 de Mayo de 1.969, ACORDO aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización y Plan de Ordenación y Extensión de Corralejo - Playa, tramitado por el Iltmo. Ayuntamiento de La Oliva - Fuerteventura, a iniciativa de Plalafusa, S.A. (Anexo 1 y 2).

Esta Entidad Promotora presentó ante el Iltmo. Ayuntamiento de La Oliva, con fecha 22 de Abril de 1.972, en Proyecto de reforma. El Plan aprobado que fué redactado por el Dr. Arquitecto, Don Andrés Boyer y Ruiz.

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de fecha 21 de Septiembre de 1.973, acordó reparar técnicamente dicho Proyecto, declarando la incompatibilidad del Arquitecto autor del mismo. La fecha de comunicación de este acuerdo a Plalafusa, S.A., fué la de 10 de Noviembre de 1.973 (Anexo nº 3).

./.

Con fecha 5 de Noviembre de 1.973 fueron - publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia las- nuevas NORMAS SUBSIDIARIAS Y DE PLANEAMIENTO GENERAL- para la Provincia de Las Palmas. Estas Normas inciden en forma importante en la Reforma de este Plan de Ordenación. Por ello, PLALAFUSA consideró necesario elaborar un nuevo reformado sustitutivo del REPARADO TECNICAMENTE en el cual se recogieran las exigencias urbanísticas que afectasen a aquellas partes objeto de- modificación, principalmente en cuanto a los nuevos - viales y servicios obligatorios que resultaran del -- cambio de superficies en la parcelación. En consecuencia, PLALAFUSA, S.A., en escrito de fecha 2 de Marzo- de 1.974, dirigido al Iltmo. Sr. Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo, renunciaba a dicho -- Proyecto de Reforma (Anexo nº 4).

Por todo lo expuesto, se redactó un nuevo- PROYECTO DE MODIFICACION, una vez obtenida la venia - del Arquitecto autor del reformado, mediante su renuncia (Anexo nº 5) y al amparo de cuanto establecía la- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en - su Artículo 39, ajustándose en cuanto a su tramita -- ción, a las mismas disposiciones enunciadas para la-- formación del Proyecto aprobado.

Dicho Proyecto de Modificación no prospe -

ró y, con posterioridad, la Sociedad Promotora, PLALAFUSA, vendió todos aquellos terrenos que todavía poseía en la Urbanización "Corralejo Playa".

En fecha 1 de Octubre de 1.985, el Ilustre Ayuntamiento de la Oliva, acordó aprobar inicialmente la Modificación de Ordenanzas del Plan Especial de Ordenación Turística Corralejo Playa, promovida por el mencionado Ayuntamiento.

La Aprobación definitiva de dicha Modificación de Ordenanzas, fue DENEGADA por orden de 28 de Febrero de 1.986 por la Consejería Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, publicada en el B.O. de fecha 21 de Abril de 1.986.

Por todo lo indicado, y con la justificación que se expresa en el ANEXO, se redacta el presente PROYECTO DE REVISION, al amparo de cuanto establece la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Artículo 39, ajustándose en cuanto a su tramitación, a las mismas disposiciones enunciadas para la formación del Proyecto aprobado.

Es de destacar que, se respeta en esta REVISION todo cuanto fue incluido en el Plan Parcial aprobado, referente a las zonas verdes y espacios libres a los efectos de la no procedencia, en su tramitación, de lo previsto en el artículo 50 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

A N E X O 1

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

RIO DE LA VIVIENDA

EGACION PROVINCIAL
DE
AS PALMAS

Refª: Planeamiento urbanístico.

Asto: Aprobación definitiva.

Sr.D. Luis Oliver Liter.
Corralejo La Oliva.

FUERTEVENTURA

DEL... VIVIENDA
... PALMAS
REGISTRO GENERAL
3 JUN 1969
N.º 4854
S A L I D A

VISTO el proyecto de urbanización de terrenos en el lugar denominado "CORRALEJO-PLAYA" que tramita el Iltre. Ayuntamiento de LA OLIVA (Isla de Fuerteventura) a iniciativa de su promotor PLALAFUSA S.A. a los efectos prevenidos en el Artº 32 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1.956, y

RESULTANDO: Que según consta en el expediente fué sometido a información pública mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 9 de Febrero de 1.969 sin que dentro del plazo concedido al efecto se haya presentado reclamación ni observación alguna.

CONSIDERANDO: Que por los Servicios Técnicos competentes ha sido emitido informe favorable por lo que parece procedente se conceda la aprobación definitiva.

VISTAS las disposiciones citadas y demás de general aplicación.

ESTA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO, en sesión de fecha 29 de Mayo último ha acordado aprobar definitivamente el proyecto de referencia.

Del presente acuerdo se dará traslado al Iltre. Ayuntamiento de LA OLIVA (Isla de Fuerteventura), al promotor y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

Las Palmas de Gran Canaria a, 2 de Junio de 1.969.

EL DELEGADO PROVINCIAL-PRESIDENTE
DE LA COMISION DE URBANISMO. Acotal.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
MINISTERIO DE LA VIVIENDA

OBSERVA-

CIONES.-

1º).- Deberá colocarse en lugar visible al menos un cartel con medidas mínimas de 2'50 metros por 1'25 metros conteniendo el siguiente texto.

a) Nombre de la urbanización.
b) Nombre del promotor.
c) Superficie en metros cuadrados de la urbanización.
d) Destino, (residencial, turística, etc)
e) Plazo de edificación.
f) Fecha del acuerdo de aprobación definitiva por la Comis Provincial de Urbanismo.

2º).- No se podrá alterar el proyecto sin la correspondien aprobación del oportuno reformado por la Comisión Provincial de banismo.

3º).- Deberá hacer constar en todos los medios de publicid y difusión que utilicen la promoción de ventas de parcelas de f de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo

4º).- Mediante certificación del Arquitecto-Director de la obras de urbanización se comunicará el comienzo de las mismas en plazo no superior a CUATRO MESES.

A N E X O 2

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

UNTAMIENTO
DE
LA OLIVA
(FUERTEVENTURA)

EMILIO CASTELLOT MARTINEZ, Secretario del Ayuntamiento de LA OLIVA, en la Isla de Fuerteventura y Provincia de Las Palmas.

CERTIFICO: Que examinado detenidamente el expediente obrante en el Archivo de este Ayuntamiento: PROYECTO DE URBANIZACION. PLAN PARCIAL DE ORDENACION Y EXTENSION DE CORRALEJO - PLAYA, cuyos terrenos se hallan enclavados en el lugar denominado "Corralejo", de este término municipal y promovido por PLALAFUSA (Playas de Lanzarote Fuerteventura, S.A.), consta que dicho Proyecto fué aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas en sesión de 29 de mayo del corriente año.

La superficie que queda urbanizada destinada a parcelas, apartamentos y público residencial es de 852.185 m2. y la destinada a centros comerciales y público representativo de 24.435 m2., quedando por tanto una superficie total aprovechable de 876.620 m2., destinandose a calles, zonas verdes recreativas y playas, una superficie total de 408.787 m2.

Para que así conste y a petición de parte interesada, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en La Oliva a cuatro de diciembre de mil novecientos sesenta y nueve.

Vtº. Bnº.
EL ALCALDE,

A N E X O 3.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO - PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

DELEGACION PROVINCIAL

DE

LAS PALMAS

JJ1/1s.

7035.

Refª : Urbanismo

Asunto: Resolución.

Sr. D. Guy Van Daele
Consejero-Delegado y Apoderado de
la Entidad "PLALAFUSA, S. A."
C/ Sagasta, 70

C I U D A D.-

VISTO el reformado del Plan Especial de Ordenación Turística denominado "CORRALEJO PLAYA" aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 3 de julio de 1.969 y que tramita el Iltre. Ayuntamiento de La Oliva a iniciativa de su promotor PLALAFUSA S.A., a los efectos prevenidos en el artº 32 en relación con el 39 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1.956, y

RESULTANDO: Que, remitido el expediente por el Ayuntamiento de dicha localidad han sido emitidos los correspondientes informes por los Servicios competentes.

RESULTANDO: Que, dentro del plazo de información pública concedido al efecto mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 22 de mayo de 1.972 no se ha presentado ninguna alegación como se acredita mediante certificación expedida por el Secretario de la Corporación Municipal.

CONSIDERANDO: Que, examinado el expediente se observa han sido incorporados al mismo tres escritos uno de fecha 25 y dos del 26 de enero de 1.973 asientos registrales de entrada nº 566, 633, y 973 respectivamente denunciando la modificación de localización de una zona verde para su destino a la construcción, por propietarios de solares colindantes integrados en la Urbanización en cuestión así como la incompatibilidad que se produce en el autor del proyecto al tratarse de un reformado con modificaciones del planeamiento vigente como se desprende del informe emitido por los Servicios competentes por lo que ello unido a la alteración de la zona verde pública cuya competencia corresponde entender al Consejo de Señores Ministros que así mismo ha quedado acreditado en el expediente y otros defectos técnicos que justifican plenamente el rechazar el reformado en cuestión debiéndose devolver al promotor para subsanación en un plazo prudencial.

VISTAS las disposiciones citadas y demás de general aplicación.

ESTA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO en sesión de fecha 21 de Septiembre último, acordó RECHAZAR TECNICAMENTE el Plan en cuestión, acompañándose relación de reparos señalados por los Servicios competentes, y

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

DELEGACION PROVINCIAL

DE

LAS PALMAS

concediéndose un plazo de DOS MESES contados a partir de la recepción de esta resolución para su nueva presentación debidamente subsanada.

Del presente acuerdo se dará traslado al interesado, al Iltro. Ayuntamiento de La Oliva y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia para su general conocimiento.

Las Palmas de Gran Canaria, a 10 de Noviembre de 1.973

EL DELEGADO PROVINCIAL-PRESIDENTE
DE LA COMISION DE URBANISMO,

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

DELEGACION PROVINCIAL

DE

LAS PALMAS

RELACION DE REPAROS.-

1º.- Incompatibilidad del Arquitecto Autor del Proyecto

2º.- Modificación zonas verdes con una reducción de 152.550 m2 a 131.507 m2, por lo que tal situación se ve afectada por la Ley de 2 de Diciembre de 1.963 sobre modificación de planes de ordenación y proyectos de urbanización cuando hacen referencia a zonas verdes o espacios libres previstos en las mismas, en cuyo caso tal modificación deberá ser aprobada por Consejo de Ministros, previo informe favorable del Consejo del Estado y del Excmo. Sr. Ministro de la Vivienda y de la Corporación Municipal interesada con el quorum del artº 303 de la Ley del Régimen Local, en su consecuencia sobre tal aspecto es incompetente entender esta Comisión.

3º.- Se habla de zona de reserva, inaceptable ya que, por tratarse de plan especial no puede quedar ninguna zona sin o sin ordenar.

4º.- Se ha aumentado la superficie total de actuación de 1.265.407 m2 a 1.347.689 m2 lo que constituye incorporación de terrenos exteriores al primitivo planeamiento que puede producir, con el carácter de anulación, si no se ha justificado debidamente las actuaciones habidas.

A N E X O 4.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

ILTMO. SR.:

DON GUY VAN DAELE, mayor de edad, domiciliado en ésta ciudad, Paseo de Madrid, 21, provisto de Tarjeta de Residencia nº 353 y de Identidad Fiscal nº J-7500033, en su calidad de Presidente de la Entidad Mercantil "PLALAFUSA, S.A." promotora del Proyecto de Urbanización. Plan Parcial de Ordenación y Extensión "Corralejo-Playa", con domicilio social y a efectos de notificaciones, en la Avenida Mesa y Lopez, 8,3ºc, de ésta ciudad, a V.I. con el debido respeto y consideración, tiene el honor de exponer:

Que en relación al "Proyecto de Urbanización. Plan Parcial de Ordenación y Extensión "Corralejo-Playa", aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión celebrada por la misma el día 29 de Mayo de 1.969, y publicado el acuerdo en el Boletin Oficial de la Provincia nº 150, de fecha 3 de Julio del mismo año, en el mes de Diciembre de 1.971, fué presentado para su tramitación ante el Iltre. Ayuntamiento de La Oliva (Fuerteventura) un Reformado del mencionado Proyecto principal.

Que ésa Comisión Provincial de Urbanismo, de su digna Presidencia, en sesión celebrada el día 21 de Septiembre de 1.973, acordó reparar técnicamente el Reformado aludido.

Que posteriormente se han hecho públicas las nuevas "Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento general de ésta provincia" que, con fecha 5 de Noviembre de 1973 fueron publicadas en el Boletin Oficial de la Provincia, las cuales determinan unas dimensiones mínimas para viales que no se respetan en la Reforma presentada.

Que, en consecuencia, "PLALAFUSA, S.A." considera se debe redactar una nueva y completa modificación al amparo del artículo 32 en relación con el 39 de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, renunciando a la anterior presentada.

Por todo lo expuesto,

SUPLICA a V.I. que sea aceptada por ésa Comisión Provincial de Urbanismo, la renuncia por "PLALAFUSA, S.A." al Reformado del Plan de Ordenacion turistica denominado "Corralejo-Playa", anunciando la presentación a trámite ante el Iltre. Ayuntamiendo de La Oliva, de la nueva modificación que se ajustará, en cuanto a ésta modificación se refiere, a las citadas Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento general de ésta provincia.

Es gracia que espera alcanzar del reconocido espíritu de justicia de V.I. cuya vida guarde Dios muchos años.

Las Palmas de Gran Canaria, 2 de Marzo de 1.974.

GUY VAN DAELE,
P.P.

A N E X O 5.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

PLALAFUSA S.A.
Avenida Mesa y Lopez
LAS PALMAS.

Muy Señores mios:

Siendo necesario para la tramitacion del proyecto de Reforma del Plan Especial de Ordenacion Turística, denominado Corralejo Playa, adaptarse a los reparos que al mismo han hecho la Comision Provincial de Urbanismo, y dado que en la situacion presente, motivada por el largo tiempo que lle v su tramitacion, existen incompatibilidades por mi parte para su presentacion definitiva, dada mi condicion de funcionario del Ministerio de la Vivienda. Creo por tanto conveniente que el nuevo expediente, sea redactado por otro arquitecto que no sea funcionario.

Por todos los motivos anteriores, renuncio a todos mis derechos tanto de proyecto como de direccion, que puedan frenar o impedir la tramitacion de dicho expediente

Las Palmas a 3 de Diciembre de 1973

Fdo Andres Boyer Arquitecto.

1.- MEMORIA.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

1. MEMORIA.

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.-

Debido a la inexistencia de un planeamiento de rango superior a nivel municipal, el Plan Parcial no puede, consecuentemente, -- justificar la procedencia de su formulación en relación al mismo, debiendo remitirse,- para ello, al Plan Parcial que se pretende REVISAR, para justificar la conveniencia y oportunidad de esta revisión.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

1.2- INFORMACION URBANISTICA.-

1.2.1. Características naturales del territorio.-

El territorio que conforma el Plan, se ubica en una de las áreas de carácter específico que conforman la isla de Fuerteventura, cuya definición está basada fundamentalmente en criterios morfológicos; dicha área es la denominada NORTE.

Es una área recubierta en gran parte por -- erupciones volcánicas recientes, que acrecentaron- la superficie de la isla en más de 100 km^2, al mismo tiempo que propiciaron la formación del Islote- de Lobos. Es la zona de malpaís más característica de Fuerteventura; en los tramos costeros, en los - que las coladas llegaron al mar, lo que ocurre en- el arco entre El Cotillo y Corralejo, la costa es- muy rocosa, con abundancia de pequeñas calas, estableciéndose un contraste colorístico entre el negro de las escorias y la blancura del Jable, que - da un elevado valor paisajístico a este tramo de - costa.

El tramo de sotavento, las arenas eólicas de origen orgánico marino, forman el sistema dunar de Co

./.

rralejo, de gran valor paisajístico y ecológico.

Las características climáticas más destacadas se pueden resumir en:

a) Precipitaciones medias del orden de 150 mm/año en el conjunto de la Isla, estableciéndose un gradiente desde la costa (80 mm) hacia el interior, alcanzándose los valores más altos en las áreas montañosas (200 mm/año).

b) Temperaturas medias oscilando sobre los 20ºC, con variaciones escasas a lo largo del año y sin existir periodos de heladas.

c) Vientos, en general, constantes con dirección dominante del N.E. Las direcciones del NW y SW, producen precipitaciones. Los vientos del S y E determinan periodos de calor y sequía.

d) Fuerte nivel de insolación que, unido a la intensidad y constancia de los vientos, determinan un nivel alto de evaporación.

La mayor parte de la superficie de Fuerteventura se encuentra recubierta por coladas basálticas y productos piroclásticos que son clasificados por los investigadores en cuatro series. Por otra parte, aparece un conjunto basal más antiguo con afloramientos.

El complejo litológico de la zona que nos interesa atendiendo a la génesis de los materiales, es el - de formaciones sedimentarias y, en particular, las constituídas por las zonas recubiertas de jable, y el de formaciones volcánicas -coladas, con el aspecto de Malpaís-.

La descripción de las formas del relieve de la zona, modeladas sobre basaltos de las series II, III y IV, corresponde a las áreas de malpaís, formadas por coladas de leva del tipo "aa", con superficie áspera y rugosa, de trásito muy dificultoso, aun - que la rugosidad a veces queda enmascarada visualmente por la colonización de líquenes.

La vegetación de Fuerteventura se puede describir en general, como de semidesértica; en particular,- y en la zona que nos interesa, la unidad de vegetación es la denominada de Comunidades de playas,- dentro del grupo de Vegetación potencial, y que recubren las áreas de jable y constituídas por plantas psámofilas.

Asimismo y con relación al cultivo y potencialidad agraria de la zona que nos interesa, el suelo de - que se dispone pertenece al grupo de suelos minerales brutos, que comprenden las áreas de jable, las

./.

zonas recubiertas de cenizas y lavas recientes, -- así como las zonas profundamente erosionadas, en - las que afloran los materiales geológicos. En conjunto, este tipo de suelos no son aptos para el -- cultivo.

Otro factor natural que influye en la potencialidad agraria, es el clima y que, en nuestro caso, - los vientos, las precipitaciones y la formación de nieblas que establecen caracteres diferenciadores, así como una baja cantidad de precipitaciones (inferiores a 100 mm.) y una condensación casi nula.

En cuanto al tercer factor natural, es decir, a la cantidad y calidad del agua disponible, el elevado índice de cloruros de las aguas subterráneas que,- en nuestro caso oscila entre 1 a 3 gr/l., hace muy difícil su posible aprovechamiento.

La calificación paisajística otorgable al territorio que nos ocupa, es baja, pues es una área de escasa relevancia topográfica, con vegetación que deja grandes zonas rasas y con un aspecto depauperado.

La superficie de terreno que abarca el Plan, es de 1.747.852,76 m^2.

Los límites del terreno son:

./.

AL NORTE - Costa y Mar situados entre los puntos - nº 57 y 108 del deslinde Z.M.T., y casco urbano de Corralejo.

AL ESTE - Con el conjunto dunar de Corralejo, hoy zona de máxima protección paisajística y ecológica y calificada como Parque Natural.

AL OESTE - Parte con la finca denominada "LAGO DE BRISTOL y parte con la carretera que -- une Corralejo a La Oliva.

AL SUR - Con el Parque Natural, en una longitud de 1.200 mts. y con la Urb. GEAFOND.

1.2.2. Usos, edificaciones e infraestructura existentes.-

El proceso de desarrollo seguido hasta la fecha en el aprobado Plan Parcial de Ordenación y Extensión "Corralejo Playa", en sus aspectos urbanísticos y edificativos, ha respondido a una situación típica de crecimiento inmobiliario, reflejo de una evolución socio-económica de la zona, fluctuante según la ley de la oferta-demanda.

Así pues, la consolidación edificatoria se realiza, en primer lugar, en aquellas zonas colindantes con el casco urbano de Corralejo, a ambos lados de la carretera que une Corralejo con La Oliva; paralelamente a este proceso se desarrolla una ocupación de los terrenos comprendidos entre la Carretera de Corralejo a Puerto del Rosario, y la línea de la costa, para, con posterioridad, trasladarse hacia el interior del territorio ordenado.

Esta paulatina consolidación promueve paralelamente la realización de los trabajos necesarios para dotar a los terrenos afectados, de los servicios indispensables para obtener la calificación de SOLAR, de tal forma que en la actualidad podríamos afirmar que existe un 20% de la Urbanización ejecutada, si bien dicha ejecución no se ajusta en

./.

algunos aspectos a lo grafiado en los planos que - configuran parte del Plan Parcial aprobado; las razones de la no concordancia residen en que la ejecución llevada a cabo corresponde a un proyecto de de Modificación de Plan Parcial, desarrollado como consecuencia de la inviabilidad económica del Plan aprobado y que en su día fué reparado técnicamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, si bien - fué aprobado provisionalmente por el Ilustre Ayuntamiento de La Oliva.

Como consecuencia de ello, se ha creado una problemática registral, así como administrativa, puestoque las ventas realizadas corresponden a un parcelario distinto al aprobado.

Por otro lado, las Ordenanzas del Plan Parcial - - aprobado, contienen contradicciones, incoherencias y ambigüedades en su redacción, si bien no en su - voluntad normativa.

Como consecuencia de la variada interpretación delas mencionadas Ordenanzas, ha aparecido una diversa tipología edificatoria, para una misma zonificación, sin vulnerar la volumetría que el Plan establece, pero creando un cierto estado anárquico enel cómputo global constructivo, que ha llevado a - tener que determinar algunas de sus definiciones - por resoluciones judiciales.

./.

En la actualidad, está ejecutado todo el movimiento de tierras y explanación de la red viaria, que difiere en general de la red viaria aprobada, en su dimensionado, aunque mantiene los criterios que motivaron su trazado en el Plan Parcial aprobado.

Asimismo, existen sectores en los que se encuentra ejecutado el trazado de los bordillos, las aceras y el asfaltado de las calzadas. La red de abastecimiento de agua llega, en la actualidad, hasta la intersección de las carreteras que unen Corralejo con La Oliva y con el Puerto del Rosario.

El suministro de energía eléctrica abarca toda el área comprendida entre la costa y la carretera que enlaza Corralejo con la capital de la isla, así como el área que linda con el casco urbano de Corralejo.

No existe red de alcantarillado, siendo el sistema empleado, normalmente, en las áreas consolidadas, la utilización de depuradoras que regeneran las aguas negras producidas, para su posterior utilización y aprovechamiento en el riego de las zonas ajardinadas.

1.2.3. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

Como consecuencia del tiempo transcurrido -- desde la aprobación del Plan, hasta la fecha (18 -- años), la propiedad del suelo, que en su orígen la- ostentaba la Sociedad promotora del mencionado Plan se ha atomizado de forma que, en la actualidad, son muchos los propietarios de los terrenos que conforman el ámbito del Plan.

En términos generales, la estructura de la - propiedad del suelo se configura en tres grandes -- grupos, teniendo en cuenta para su determinación la mayor o menor cantidad de terrenos que poseen; así- pues, el primero de esos grupos estará formado por- pequeños propietarios con parcelas comprendidas en- tre 400 a 3.000 m^2; en la actualidad, la mayoría de dichos propietarios tiene su parcela edificada. El- segundo grupo, formado por aquellos propietarios -- que poseen agrupaciones de varias parcelas cuya su- perficie total varía entre los 3.000 a 15.000 m^2; y por último, un tercer grupo, minoritario, que posee terrenos cuya superficie total es superior a los -- 15.000 m^2.

Como es lógico suponer por el tiempo transcurrido, la propiedad de los terrenos ha sufrido en -

./.

la mayoría de los casos, cambios, puesto que se han producido más de una venta de los mismos, siendo, - por lo tanto, extremadamente difícil, determinar - con exactitud la propiedad, en la actualidad, de -- los mismos.

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION TERRITORIAL

Como consecuencia de la inexistencia de un planeamiento de rango superior que determine, en términos generales, los objetivos y criterios a regir en el desarrollo de las actuaciones a menor nivel, los objetivos y criterios de la ordenación que se pretende, se basan en la información y realidad urbanística existente, verificada, y en los estudios complementarios realizados a tal efecto.

Al margen de lo indicado con anterioridad, y de los objetivos legales, consistentes en establecer las bases urbanísticas para la realización del Proyecto de Urbanización y de las obras necesarias, se plantean unos objetivos de planeamiento conducentes a un diseño racional:

1º) Zonificar el territorio para instalaciones turísticas, en base a la futura edificación de bungalows, apartamentos y hoteles, en razón de la demanda existente para este tipo de alojamiento turístico.

2º) Elaborar unas ordenanzas de fácil aplicación, que sirvan para controlar la ejecución futura de obras y edificaciones, en consonancia con la parcelación, para que, con buen aspecto visual volumétrico, dé los resultados óptimos para una operación económicamente viable.

3º) Realizar una parcelación de tamaño medio, en consonancia con su uso, que permita diseñar los mínimos viales posibles, dentro de dar fluidez al tráfico que se cree en la zona.

1.3.1. En el territorio.-

El territorio que se revisa se denomina "CORRALEJO PLAYA" y se extiende a lo largo de la costa al sur de Corralejo Pueblo , en una longitud aproximada de 2.400 metros.

Su forma es prácticamente triangular, incluyendo una zona denominada en el Plan aprobado de RESERVA, correspondiendo el mayor lado a la costa con el vértice opuesto cerca de la carretera que une La Oliva con Corralejo y situado a unos 1.000 metros del mar.

El territorio es sensiblemente plano, pudiéndose asimilar a una ladera surcada de algunas barranqueras de poca importancia. La altura mayor está a unos 30 metros sobre el nivel del mar y a unos 1.200 metros de la costa.

La REVISION que se pretende respeta los límites del Plan Parcial vigente, puesto que estaban perfectamente definidos y en modo alguno se efectúa una ampliación del mismo, es decir, el área de planeamiento es idéntica a la inicial.

Las discrepancias entre planeamiento y realidad, están dentro del ámbito del Plan Parcial; no afecta por tanto, a los terrenos colindantes, mante

./.

niéndose los límites del Plan Parcial aprobado.

Como superficie de actuación del Plan Parcial aprobado, se consigna la de 1.285.407 m^2; ahora bien, el Plan dejaba un área sin ordenar, ubicada en el límite sur del mismo, y que, por lo tanto, su superficie debería incluirse dentro de su ámbito.

Asimismo, ni el plano parcelario ni la Memoria del Plan, recogen la superficie de la mencionada área en su totalidad; sí que indican los 94.000 m^2 que destina el Plan a Zona verde y Parque Forestal.

Como quiera que dicha área tiene una superficie total de 476.901,50 m^2, resulta pues que la superficie total del Plan aprobado es 1.668.308,50 m^2.

En la actualidad, no puede subsistir ninguna zona dentro del ámbito de un Plan, que no quede ordenada. En la presente REVISION se procede a la ordenación de la misma, de tal forma que se respete el modelo de estructura urbana existente.

Por otro lado, como ya se indicó en otro apartado, la superficie real de actuación del Plan, alcanza el total de 1.747.852,76 m^2, respetando los

./.

límites del planeamiento vigente; como consecuencia de ello, la REVISION que se propone atiende al total antes reseñado y siendo la delimitación del área de planeamiento idéntica a la del Plan Parcial aprobado.

1.3.2. En la Zonificación.-

Es evidente que en un periodo tan dilatado de tiempo, los considerandos que en un principio parecían lógicos, con el transcurso del tiempo y con la evolución de los criterios urbanísticos, pasan a ser si no obsoletos, disconformes con el contexto social y económico vigente.

La evolución experimentada por la trama social durante la edad del Plan, hace que los criterios urbanísticos aplicados en aquel entonces, hayan evolucionado de tal forma, que el principio de la vigencia indefinida de los planes, de alguna manera, no se identifique con el inmovilismo de sus previsiones y, por otro lado, la práctica cotidiana siempre recomienda la complementación y perfeccionamiento de los instrumentos que conforman los planes.

El Plan que ahora se REVISA dividía el territorio en varias zonas, siguiendo criterios volumétricos para su determinación, de tal forma que el área total del planeamiento quedaba estructurada en las siguientes zonas:

Zona 1. Ciudad Jardín.
Zona 2. Moteles y Apartamentos.
Zona 3. Hotelera y de Aparthoteles.
Zona 4. Comercial y de fines colectivos.
Zona 5. Verde y de recreo.

Es evidente que la REVISION que se acomete no puede dejar al márgen los criterios emanados de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en lo referente a la clasificación del suelo, por lo que el contenido material de la REVISION o conjunto de determinaciones miran, por una parte, los terrenos afectados por el Plan, a un uso o servicio público (sistemas y equipamientos) y, por otra, a los terrenos aptos para ser edificados. Es, por tanto, imprescindible determinar:

1) Sistema respiratorio o de zonas verdes (parques y jardines, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión).

2) Sistema nervioso o de equipamientos, en el que ha de distinguirse, por una parte, los centros culturales y docentes públicos y privados

3) Sistema circulatorio, o de vialidad, que engloba la red de comunicaciones propias del sector, y un enlace con el sistema general de circulación y el trazado de las galerías de las redes de los servicios urbanísticos fundamentales (agua, alcantarillado, energía eléctrica, etc.)

4) Distribución del suelo residencial, según intensidades.

Por consiguiente, son estos los objetivos y criterios que se pretende aplicar en la presente REVISION del Plan.

./.

Resumiendo, la Zonificación resultante de los criterios antes enumerados, queda planteada de la forma siguiente:

1. RESIDENCIAL.
   - 1.1. Extensiva.
   - 1.2. Semi-intensiva.
2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL.
   - 2.1. Comercial.
   - 2.2. Social (Sanitario, Artesanal, Socio-cultural y Administrativo).
   - 2.3. Docente (Centros culturales y docentes).
   - 2.4. Parque deportivo.
3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
   - 3.1. Jardines.
   - 3.2. Areas de juego y recreo de niños.
   - 3.3. Areas peatonales
4. SISTEMA CIRCULATORIO O DE VIALIDAD.
   - 4.1. Viario rodado.
   - 4.2. Aceras.
   - 4.3. Peatonales.
   - 4.4. Aparcamientos.

1.3.3. En el sistema circulatorio o de vialidad.

El sistema proyectado en el Plan Parcial -- aprobado consiste en un trazado en malla, alternando calles con disposición ortogonal y calles en -- curva. El esqueleto fundamental consiste en una -- vía o avenida de acceso, antes camino vecinal, en- la actualidad carretera de La Oliva a Corralejo, y que atraviesa la Urbanización de Norte a Sur. A la entrada de la misma, en la dirección Este-Oeste, - parte otra avenida con seto central y doble calzada, que viene a unir con la actual carretera de Corralejo a Puerto del Rosario, actualmente Avda. de las Grandes Playas, que discurre paralelamente a la costa.

El resto de las vías existentes, constituyen los viales de relleno y de acceso a las zonas parceladas.

Como consecuencia de las modificaciones in-- troducidas, a lo largo del tiempo, en el parcelario aprobado, la red viaria sufrió en su trazado, que - no en su espíritu, modificaciones para ajustarse a- la nueva parcelación y, de esta forma, dar el necesario servicio a las mismas, de tal forma que en la actualidad no cabe otro tipo de diseño para la red-

viaria distinto al existente y, por lo tanto, la REVISION del Plan, únicamente actúa como instrumento-legalizador de la trama viaria existente y únicamente mejora la red en el sentido de adaptar las dimensiones de la misma a las exigencias, previsibles, - del nuevo Plan revisado.

Asi pues, la avenida de acceso, antes mencionada, pasa de tener 18 m. -dos calzadas de 6 m. cada una, separadas por parterre de 2 m. y aceras de- 2 m.-, a tener 22 m. De análoga forma ocurre con la otra avenida indicada. Asimismo ocurre con la mayoría de los viales propuestos en la REVISION.

Como resúmen, podríamos considerar la nueva- red viaria propuesta, como una prolongación de la - ordenada en el Proyecto de Plan Parcial aprobado, - la cual, en gran medida, subsiste.

1.3.4. En el parcelario.

El criterio seguido en este apartado en la - MEMORIA del Plan vigente, se funda en el principio- de que las parcelas fuesen de caracter mínimo, afirmando a continuación que podrían subdividirse éstas siempre que no resultasen parcelas inferiores a 400 metros cuadrados.

A continuación se afirma que nada se oponía. dentro de las Ordenanzas aplicables en cada una de- las distintas zonas, el que se yuxtapusieran dos o- más parcelas, para promover una edificación horizontal de mayores dimensiones.

Por el contrario, en la Ordenanza Octava del Plan, se especifica que "Las parcelas del Plan serán precisamente las que se establezcan en el Plano Parcelario, con carácter de mínimos e individuales..."

Es pues, manifiesta, la incoherencia entre - ambos documentos. Para ello, la REVISION pretendida acomete este apartado, partiendo de la base de recoger primero las limitaciones establecidas en el - - Apartado d) de la Memoria del Proyecto aprobado, es decir, que la superficie mínima de las parcelas sea de 400 m^2 y, segundo, establecer una nueva distribu

./.

ción parcelaria que salvaguarde los intereses generales de la comunidad de propietarios de los terrenos que conforman el cómputo total del Planeamiento.

Consecuente con esta nueva distribución parcelaria, ha sido necesaria la previsión de una serie de calles de servicio adicionales a las del Proyecto aprobado, como ya se ha indicado en el apartado anterior.

Por otra parte, en el nuevo parcelario se han proyectado parcelas con una mayor extensión, para dar solución a la tipología edificatoria imperante actualmente en la zona.

Por último, destacar nuevamente que el proyecto de REVISION respeta íntegramente las zonas verdes y espacios libres contenidos en el Plan Parcial revisado, en su ubicación, zonificación y uso urbanístico, adicionándose nuevas zonas y espacios a fin de cumplir el standar mínimo del 10% exigido por la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su artículo 13.2.b).

CUADRO RESUMEN

SUPERFICIES Y USOS DEL PLAN PARCIAL APROBADO

Zona	Denominación	Plan Parcial aprobado (m2.)	%
1	Ciudad Jardín	657.735.--	51
2	Moteles y Apartamentos.	132.000.--	10
3	Hoteles y Aparthoteles	62.450.--	6
4	Comerciales y fines colectivos	24.435.--	2
5	Zonas verdes	152.550.--	12
-	Red viaria	256.237.--	20
TOTAL		1.285.407.--	100
	ZONA RESERVA (Sin ordenar)	382.901,50	-
	T O T A L	1.668.308,50	-

CUADRO RESUMEN

EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL APROBADO

Denominación	Superficie (m^2)	Edificabilidad (m3/m2)	Edificabilidad total (m3)	%
Zona 1	657.735.-	0,8	526.188.-	69
Zona 2	132.000.-	1	132.000.-	17
Zona 3	62.450.-	1	62.450.-	8
Zona 4	24.435.-	2	48.870.-	6
Red Viaria	256.237.-	-	-	
Zona verde	152.550.-	-	-	
T O T A L	1.285.407.-	0,598	769.508.-	100

Módulo = 100 m^3/Hab.
Población = 7.695 HABITANTES.
DCensidad = 60 HAB/Ha.

CUADRO RESUMEN

SUPERFICIES Y USOS DEL PLAN PARCIAL APROBADO

Zonas verdes	Superficie (m^2)
Parque forestal	94.000.-
Playas	24.000.-
Plazas y jardines	34.550.-
T O T A L	152.550.-

oOoOoOoOoOoOo

Red viaria	Superficie (m^2)
Zona pavimentada	176.800.-
Acerado y zonas verdes anejas	65.437.-
Aparcamientos	14.000.-
T O T A L	256.237.-

oOoOoOoOoOoOo

1.4.- EXAMEN Y ANALISIS DE LA SOLUCION PROPUESTA.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA

FUERTEVENTURA.-

1.4.- EXAMEN Y ANALISIS DE LA SOLUCION PROPUESTA.-

1.4.1. Zonificación.-

En la zonificación general adoptada, - se definen las superficies destinadas a uso residencial en sus diferentes tipologías y usos, (Extensiva y Semi-intensiva), comercial, deportiva, docente, equipamiento de servicios y espacios libres, quedan reflejados en planos correspondientes.

El porcentaje de terrenos dedicados a- residencial turístico, es 65%. Se distribuye - de la siguiente manera:

	Superficie	%
Extensiva	838.001.-	73
Semi-intensiva	309.385,31	27
TOTAL m^2	1.147.386,31	100%

Las zonas verdes de uso público se sitúan en el contorno de la Urbanización, accesibles desde los viales o por peatonales y en zonas interiores a los polígonos, análogamente - accesibles a través de viales o peatonales; en el resto de la superficie apenas si se sitúan- espacios de verde público, pero debido a la baja edificabilidad del conjunto, las zonas li-- bres dentro de las parcelas privadas, institu-

./.

cionales y comerciales, es muy importante.

Asimismo, la superficie destinada a -- parque deportivo por el Plan, se destina para- usos de zonas verdes, puesto que existe ya un- parque deportivo lindando con la Urbanización, creyéndose innecesaria la duplicidad de ambos- usos.

1.4.2.- Viales, peatonales y aparcamientos.-

La estructura viaria de la Urbanización, es como sigue: -ver plano correspondiente-. Consta de tres viales principales; el primero de ellos, enlaza con la carretera que une La Oliva con Corralejo; el segundo, enlaza la carretera que une Puerto del Rosario con Corralejo, con la anteriormente citada, sirve para descongestionar el tránsito rodado del interior de la Urbanización; y el tercer vial, tiene como función la de penetración de la red viaria general en la red de la Urbanización, a partir de la cual se distribuyen los viales que conforman la totalidad de la red viaria del Plan.

La articulación de la inscripción del Plan con el conjunto de la estructura urbanística que le rodea, se consigue, por un lado, continuando la trama urbana de Corralejo; por otro, creando un nexo de unión con la trama del Plan Parcial de Geafond y, por otro, dando continuidad visual paisajística en los lindes del Plan con el Parque Natural.

El sistema viario tiene este resumen de superficies:

Viario extrapolígonos

Calzadas	166.209,09 m^2	
Aceras	57.685,81 m^2	
SUB-TOTAL m^2.....		223.894,90 m^2

./.

- Viario intrapolígonos..

Calzadas	42.315.80 m^2	
Aceras	20.594,46 m^2	
SUB-TOTAL m^2		62.910,26 *
Peatonales		3.216,47
Aparcamientos		18.130,00
TOTAL (m^2)		308.151,63

*. De este total, debe reducirse para el cómputo total, la cantidad de 8.290 m^2, correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorias en la zona comercial y equipamiento institucional.

Las plazas de aparcamiento, se desglosan según el siguiente resúmen:

	Superf. m^2	Plazas aparc.
- En viario extrapolígonos	5.607.-	566.-
- En viario intrapolígonos	4.233.-	428.-
- En interior de comerciales	7.210.-	728.-
- En equipamiento institucional ...	1.080.-	109.-
TOTAL	18.130.-	1.831.-

La cantidad de 1.831 uds., es superior a la exigida del 50% de 1 Ud/100 m^2 Edif.; es decir:

0,5 x 3.398 = 1.699.- Uds.

En el interior de las parcelas se sitúan, como mínimo 1.567 Uds., (según Ordenanzas y Reglamento de Planeamiento). Por lo tanto, el número total de plazas de aparcamiento es de 3.398.- Uds.

./.

En planos correspondientes, se indican las - secciones transversales tipo, de las calles, así como- los perfiles longitudinales de todos los viales.

1.4.3.- Edificabilidad.-

Partiendo de la superficie total de la Revisión del Plan Parcial, de 1.747.852,76 m^2, la edificabilidad máxima es 0,2416 m^2/m^2.

Las edificabilidades propias de la Urbanización son las siguientes:

Residencial extensiva	0,28 m^2/m^2
Residencial semi-intensiva.	0,34 m^2/m^2
Equipamiento comercial y dotacional	0,69 m^2/m^2.
Total m^2 edificables.....	422.428,16 m^2
Superficie del Plan	1.747.852,76 m^2
Edificabilidad resultante de Plan	0,2416 m^2

1.4.4.- Parcelación.-

El total de la Urbanización comprende 33 Polígonos, en los cuales el uso se distribuye de la manera siguiente:

Polígono	U S O
A	Residencial extensiva y semi-intensiva.
B	" extensiva.
C	" "
D	" "
E	" "
F	" extensiva y semi-intensiva.
G	" extensiva.
H-1	" "
H2-H3	" " y equipamiento comercial.
I	" " " institucional.
J-1	Equipamiento comercial e institucional.
J2-J3	Residencial extensiva.
J4	" "
K	" semiintensiva y equip.institucional
L	" "
M	" "
O	" extensiva.
P	" "
P1	" "
P2	" "
P3	" "
P4	" "
P5-P6	" "
P7	" " y equipamiento comercial.
Q	" semiintensiva.
R	" " y equipamiento comercial
S	" extensiva.
T	" "
U	" "
V	" "
X	" "

./.

Polígono	U S O
Y	Residencial extensiva y equipam. institucional.
Z_0, Z y Z_1 (Reserva)	" " y semiintensiva y equip. institucional.

El resto de la superficie resultante, se destina a zonas libres, viales, peatonales, aparcamientos y canalizaciones.

En las hojas siguientes se tiene el Cuadro de todas las parcelas de la Urbanización.

PARCELARIO.-

Denominación	Superficie
A	24.477,88
B	17.736,00
C	19.930,00
D	14.598,25
E	39.471,84
F	32.038,51
G	18.403,65
H-1	8.133,25
H2/H-3	56.850,36
I	42.760,50
J-1	16.886,64
J2/J-3	70.984,88
J-4	25.218,25
K	51.595,85
L	55.204,88
M	3.103,00
O	24.036,25
P	18.074,25
P-1	28.169,50
P-2	31.152,00
P-3	27.807,43
P-4	34.173,10
P5/P-6	31.526,22
P-7	45.095,74
Q	46.516,40
R	73.241,35
S	28.368,50
T	51.911,87
U	20.537,63

Cont../.

Cont. ./.

Denominación	Superficie m2.
V	12.245,58
X	31.810,17
Y	47.439,63
Z, Z_0, Z_1 (Reserva).....	468.851,50
T O T A L	1.518.350,85

PARCELARIO

Residencial - Turístico

Denominación	Superficie
A	24.477,88
B	17.736,00
C	17.365,50
D	14.598,25
E	37.845,00
F	30.201,39
G	16.600,65
H-1	8.133,25
H-2/H-3	44.929,75
I	31.959,88
J-1	-
J-2/J-3	70.984,88
J-4	16.412,25
K	43.870,25
L	48.965,53
M	3.103,00
O	19.661,25
P	15.013,25
P-1	20.176,00
P-2	26.993,13
P-3	25.226,32
P-4	31.173,23
P-5/P-6	23.751,86
P-7	45.095,74
Q	46.516,40
R	63.935,71
S	22.522,79
T	45.205,00
U	20.537,63
V	12.245,58
X	31.810,17
Y	33.925,13
Z, Z_0, Z_1 (Reserva)	236.413,66
T O T A L	1.147.386,31

PARCELARIO

Equipamiento comercial.-

Denominación	m^2 Superficie
H-2/H-3	8.244,61
J-1	12.386,64
P-5/P-6	5.475,34
R	3.728,77
Z_0, Z, Z_1 (Reserva)	3.000,00
T O T A L ...	32.835,36

PARCELARIO.-

Equipamiento institucional.-

Denominación	Superficie m2
I	1.570,00
J-1	4.500,00
K	2.510,60
Y	4.890,00
Z_0,Z,Z_1(Reserva)	73.399,64
T O T A L..	86.870,24

RESUMEN DE SUPERFICIES.-

Zona	Superficie (m^2)
Residencial turístico.	1.147.386,31
Equipamiento comercial	32.835,36
Equipam. institucional.	86.870,14
T O T A L	1.267.091,91

oOoOoOoOoOoOo

RESUMEN RESIDENCIAL TURISTICO. SEMIINTENSIVO.-

Denominación	Tipo	Superficie m2.	Coeficiente edificalidad (m2/m2)	Superficie edificable (m2)
A	Semiintens.	16.730,88	0,34	5.688,50
F	"	20.907,50	0,34	7.108,55
K	"	43.870,25	0,34	14.915,89
L	"	48.965,53	0,34	16.648,28
M	"	3.103,00	0,34	1.055,02
Q	"	46.516,40	0,34	15.815,58
R	"	63.935,71	0,34	21.738,14
Z_0,Z,Z_1 (Res.)	"	65.256,04	0,34	22.221,05
TOTAL	Semiintens.	309.385,31	0,34	105.191,01

oOoOoOoOoOoOoOo

RESUMEN. RESIDENCIAL TURISTICO - EXTENSIVO.-

Denominación	Tipo	Superficie (m2)	Coeficiente edificalidad (m2/m2)	Superficie edificable (m2)
A	Extensivo	7.747,00	0,28	2.169,16
B	"	17.736,00	0,28	4.966,08
C	"	17.365,50	0,28	4.862,34
D	"	14.598,25	0,28	4.087,51
E	"	37.845,00	0,28	10.596,60
F	"	9.293,89	0,28	2.602,29
G	"	16.600,25	0,28	4.648,18
H-1	"	8.133,25	0,28	2.277,31
H-2/H-3	"	44.929,75	0,28	12.580,33
I	"	31.959,88	0,28	8.948,77
J-2/J-3	"	70.984,88	0,28	19.875,77
J-4	"	16.412,25	0,28	4.595,43
O	"	19.661,25	0,28	5.505,15
P	"	15.013,25	0,28	4.203,71
P-1	"	20.176,00	0,28	5.649,28
P-2	"	26.993,13	0,28	7.558,08
P-3	"	25.226,32	0,28	7.063,37
P-4	"	31.173,23	0,28	8.728,50
P-5/P-6	"	23.751,86	0,28	6.650,52
P-7	"	45.095,74	0,28	12.626,81
S	"	22.522,79	0,28	6.306,38
T	"	45.205,00	0,28	12.657,40
U	"	20.537,63	0,28	5.750,54
V		12.245,58	0,28	3.428,76
X	"	31.810,17	0,28	8.906,85
Y	"	33.925,13	0,28	9.499,04
Z_0, Z, Z_1 (Reserva)		171.057,62	0,28	47.896,13
TOTAL	EXTENSIVO	838.001,00	0,28	234.640,28

oOoOoOoOoOoOoOo

RESUMEN EQUIPAMIENTO COMERCIAL.-

Denominación	Superficie (m2)	Coeficiente edificabilidad (m2/m2)	Superficie edificable (m2)
H-2/H-3	8.244,61	0,69	5.688,78
J-1	12.386,64	0,69	8.546,78
P-5/P-6	5.475,34	0,69	3.777,98
R	3.728,77	0,69	2.572,85
Z_0,Z,Z_1 (Reserva)	3.000,00	0,69	2.070,00
TOTAL	32.835,36	0,69	22.656,40

oOoOoOoOoOoOoOo

RESUMEN EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL.-

Denominación	Superficie (m2)	Coeficiente edificabilidad (m2/m2)	Superficie edificable (m2)
I	1.570,00	0,69	1.083,30
J-1	4.500,00	0,69	3.105,00
K	2.510,60	0,69	1.732,31
Y	4.890,00	0,69	3.374,10
Z_0, Z, Z_1 (Reserva)	73.399,64	0,69	50.645,75
T O T A L	86.870,14	0,69	59.940,46

o0o0o0o0o0o0o0o

RESUMEN TOTAL EDIFICABLE EN P.P.

TIPO	Superficie Edificable (m2)
Residencial turístico semiintensivo	105.191,01
Residencial turístico extensivo	234.640,28
Equipamiento comercial	22.656,40
Equipamiento institucional	59.940,46
T O T A L	422.428,16

oOoUoOoOoOaOoOo

1.5.- SINTESIS DE LA MEMORIA.-

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

1.5.1. RESUMEN.-

En apartados anteriores ha quedado reflejado todos aquellos puntos que estipula el Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así pues, ha quedado justificada la conveniencia y procedencia de la formulación, los objetivos y criterios de la ordenación y el análisis de la solución propuesta; también se han especificado las características del terreno, los usos, edificaciones e infraestructura existentes, asi como la estructura de la propiedad del suelo. Por último, se han reflejado, en cuadros resúmenes, los datos numéricos del planeamiento.

A continuación y en hoja aparte, se indican en un cuadro resúmen, los mencionados datos.

RESUMEN DE SUPERFICIES

Z O N A	Superficie m2.	% DEL TOTAL	EDIFICABILIDAD m2/m2	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
Residencial extensiva	838.001.-	47,95%	0,28	234.640,28
" semi-intensiva	309.385,31	17,70%	0,34	105.191,01
Comercial	32.835,36	1,88%	0,69	22.656,40
Culturales y docentes	54.630.-	3,12%	0,69	37.694,70
Equipamiento social	32.240,24	1,84%	0,69	22.245,77
Parque	28.452.-	1,62%	-	-
Viales y aparcamientos	299.861,63	17,15%	-	-
Verde público	152.447,22	8,74%	-	-
T O T A L E S	1.747.852,76	100,00%	0,2416	422.428,16

oOoOoOoOoOoOoOoOoOoOoOoOoOo

1.5.2. Determinación de dotaciones.-

1.5.2.1. Según el Plan General, Programa de ACTUACION o Normas Subsidiarias.-

En el caso que nos interesa, ocurre que no existe ningún planeamiento a nivel municipal, de rango superior que determine las directrices que deben establecer los objetivos y criterios de la ordenación del territorio, de forma que el Plan se adecúe al planeamiento general.

Por lo tanto, la Revisión del Plan debe recoger las directrices que emanan del propio Plan aprobado.

1.5.2.2. Según el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.-

Las dotaciones necesarias según el Reglamento de Planeamiento, vienen dadas en función del número de viviendas previstas en la urbanización y toman como módulo el de 100 m^2/vivienda.

En este caso, descontando los-

./.

puntos permitidos de construcción en zonas comerciales, deportivas y docentes, resultan 339.831,29 m^2 construídos.

Tomando como módulo el indicado con anterioridad, obtenemos 3.398.-- viviendas (base para el cálculo de las dotaciones.

1.5.2.2.1. Sistema de espacios libres, de uso y dominio público.

No se modifican las zonas verdes y espacios libres predeterminadas en el Plan Parcial que se revisa.

No obstante, la superficie que debe reservarse de terreno, según indica el Art. 45 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico en su apartado C), para parques y jardines públicos, no podrá ser inferior al 10 por 100 del total de la superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación.

Por lo tanto, el 10% de 1.747.852,76m^2 de suelo, es igual a 174.785,27 m^2.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico prevee, dentro del sistema de espacios libres, el desglose de los terrenos destinados a tal fin en:

a) Jardines, asignándoles 15 m^2/Viv.

b) Areas de juego y recreo de niños, asignándole 6 m^2/Viv.

Teniendo en cuenta que la base para el cálculo de las dotaciones es de 3.398.- viviendas resulta que:

a) Jardines:

15 m^2/viv.x 3.398 viv.= 50.970 m^2 de suelo

b) Areas de juego y recreo de niños:

6 m^2 /viv. x 3.398 viv.= 20.388 m^{2}de suelo

Lo que da como resultado la cantidad de 71.358.-m^2.

1.5.2.2.2. Centros culturales y docentes.

Comprende las dotaciones para centros de Preescolar, E.G.B. y B.U.P.; teniendo en cuenta que el R.P.U. asigna para Preescolar 2 m^2/viv., para E.G.B. 10 m^2/viv., y para B.U.P. 4 m^2/viv., resulta que:

a) Preescolar:

2 m^2/viv. x 3.398 viv. = 6.796 m^2 de suelo.

b) E.G.B.:

10 m^2/viv. x 3.398 viv. = 33.980 m^2 de suelo.

c) B.U.P.:

4 m^2/viv. x 3.398 viv. = 13.592 m^2 de suelo.

Por consiguiente, el total de dotaciones para centros culturales y docentes, asciende a la cantidad de 54.368.- m^2 de suelo.

1.5.2.2.3. Servicios de interés público y social.

Comprende las dotaciones para parque - deportivo, equipamiento comercial y equipamiento - social. Teniendo en cuenta que el R.P.U. asigna para parque deportivo 8 m2/viv., para equipamiento - comercial 4 m^2 edif/viv., y para equipamiento so - cial 6 m^2/edif/viv., resulta que:

a) Parque deportivo:

8 m^2/viv. x 3.398.- viv. = 27.184 m^2 de suelo.

b) Equipamiento comercial:

4 m^2edif/viv x 3.398 viv. = 13.592 m^2 construído

c) Equipamiento social:

6 m^2edif/viv x 3.398 viv. = 20.388 m^2 construído

Por lo tanto, el total de m^2 de suelo,- es 27.184.- m^2 para Parque deportivo, y el total- de m^2 construído para equipamiento comercial y so- cial es 33.980.-m^2.

1.5.2.2.4. Aparcamientos.

Según el R.P.U., se debe reservar una - plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de edifica - ción.

La superficie total edificada es de - - 339.831,29 m^2, lo que representa -- 3.398.-- pla- zas de aparcamientos, de las cuales un 50% se admi ten que se situen en el exterior.

Se propone:

- En exterior 1.699.- aparcamientos.
- En interior 1.699 aparcamientos.

T O T A L... 3.398.-- Aparcamientos.

Todo ello, sin perjuicio que una regla- mentación específica (p.e.TURISMO) , exigiera mayor número en determinada promoción.

1.5.2.3. Dotaciones previstas para la Revisión del Plan Parcial.-

Teniendo en cuenta las dotaciones previstas, tanto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, como en el Plan Parcial aprobado, la Revisión del Plan Parcial propone las siguientes reservas de superficies para equipamientos y espacios libres.

Superficie de la Revisión del Plan Parcial	1.747.852,76 m^2
Superficie Residencial-Turístico	1.147.386,31 "
Superficie Espacios libres	
Verde público	152.447,22 "
Equipamientos:	
Culturales y docentes	54.630,00 "
Deportivo	28.452,00 "
Comercial	32.835,36 "
Social y administrativo	32.240,24 "
T O T A L	148.157,60 "

Viales, aparcamientos y peatonales.

Sup.viales:		
Extrapolígonos.....	223.894,90(*)	
Intrapolígonos.....	62.910,26(*)	286.805,16 m^2
Sup.peatonales		3.216,47 "
Intrapolígonos	4.233,00 m^2	
Extrapolígonos	5.607,00 m^2	

./.

Comercial	7.210.- m^2 (**)	
Institucional...	1.080.- m^2 (**).....	18.130.- m^2 (***
	TOTAL ...	308.151,63m^2

(*) El desglose de la superficie de los viales - extrapolígonos, es:

Calzadas	166.209,09 m^2
Aceras	57.685,81 m^2
TOTAL ..	223.894,90 m^2

Para el caso de los intrapolígonos, resultar ser:

Calzadas	42.315,80 m^2
Aceras	20.594,46 m^2
TOTAL ..	62.910,26 m^2

(**) Estas superficies para el conjunto total, deberán descontarse, puesto que ya se incluyen en la correspondiente - de equipamiento, ya que en ambos casos, es obligatorio reservar la superficie reseñada para aparcamientos.

(***) El módulo empleado para una plaza de aparcamiento, es el indicado en el R.P.U.; es decir, 9,9 m^2/ud., de donde resulta que el número de plazas proyectadas y ubicadas en el- exterior, es 1.831 Uds.

./.

R E S U M E N

Superficie del Plan		1.747.852,76 m^2
Superficie Residencial-Turístico	1.147.386,31m^2	
Superficie espacios libres	152.447,22 "	
Superficie equipamientos	148.157,60 "	
Superficie viales, peatonales y-aparcamientos	299.861,63 "	
T O T A L E S ...	1.747.852,76 m^2	

1.5.2.4. Resúmen de dotaciones.-

A continuación se indican los cuadros Resúmen de dotaciones para equipos e índices urbanísticos:

Sistema de espacios libres de uso y dominio público.	Según Anexo al R.P.U.(m2 suelo)	Según propuesta de la revisión del P.P.(m2 suelo)
Jardines (15 m^2/viv)	50.970.-	-
Areras de juego y recreo de niños (6 m2/viv)	20.388.-	-
T O T A L E S (m^2suelo)	71.358.-	152.447,22

Centros culturales y docentes.	Según Anexo al R.P.U.(m2 suelo)	Según propuesta de la revisión del P.P. (m2 suelo)
Preescolar (2 m^2/viv)	2 m2x3.398 mód. 6.796.-	Se propone la parcela de 54.630 m2.
E.G.B. (10 m^2/viv)	10 m2x3.398 mód. 33.980.-	Teniendo en cuenta el -- uso turístico de la Urb. se posibilita el uso cultural de esta parcela.
B.U.P. (4 m^2/viv)	4 m2x3.398 mód. 13.592.-	
T O T A L E S (m^2suelo)	54.368.-	54.630.-

Servicios de interés público y social.	Según Anexo al R.P.U.	Según propuesta de la revisión del P.P.
Parque deportivo (8 m2/viv)	8 m2 x3.398 mód. 27.184.- (m2 suelo)	Se propone la parcela de 28.452 m2. Se destina para uso en zonas verdes. 28.452.- (m2 suelo)
Equipamiento comercial (4 m2/edif/viv.)	4 m2 x3.398 mód. 13.592.- (m2 edificable)	Se proponen 22.656,40 m2 edificables, que se sitúan en las parcelas corresp. con un total de 32.240,24 m2 de suelo.
Equipamiento social (6 m2/Edif/viv.)	6 m2 x3.398 mód. 20.388.- (m2 edificables)	Se proponen 22.245,77 m^2 edificables, que se sitúan en la parcela corresp. con una superficie total de 32.240,24 m2 de suelo.

	Según anexo al R.P.U. (Ud)	Según propuesta de la revisión del P.P. (Ud)
Aparcamientos (1 Ud/100 m2 edif)	339.831,29/100 3.398.- Ud.	Se proponen: Aparc.en viales: 1.831 Ud. Aparc.en parcelas: 1.567 Ud.
DENSIDAD	75 viv.1Ha.	3.398 Ud. / 174,78 Ha 19,44 viv/Ha.

CUADRO RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

U S O	%	SUPERFICIE (m2)	Edificabilidad media (m2/m2)	Edificabilidad Total (m2/edif)
Extensiva	73	838.001.-	0,28	234.640,28
Semiintensiva	27	309.385,31	0,34	105.191,01
T O T A L	100	1.147.386,31	0,30	339.831,29

	MODULO	T O T A L
Viviendas programadas	100 m2/viv.	339.831,29/100 3.398.-

CUADRO DE CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación	Sup.parcelas Semi-intensiva m2	Sup.parcelas extensiva m2.	Equipamiento comercial m2.	Aprovecham. m2/m2.	Sup.total edificada m2.	Sup.edificada comercial m2.	Sup.edificada semi-intensiva m2.	Sup.edificada extensiva m2.
A	16.730,88	7.747.-	-	0.320	7.857,66	-	5.688,50	2.169,16
B	-	17.736.-	-	0.280	4.966,08	-	-	4.966,08
C	-	17.365,50	-	0.280	4.862,34	-	-	4.862,34
D	-	14.598,25	-	0.280	4.087,51	-	-	4.087,51
E	-	37.845.-	-	0.280	10.596,60	-	-	10.596,60
F	20.907,50	9.293,89	-	0.320	9.710,84	-	7.108,55	2.602,29
G	-	16.600,65	-	0.280	4.648,18	-	-	4.648,18
H-1	-	8.133,25	-	0.280	2.277,31	-	-	2.277,31
H-2/H-3	-	44.929,75	8.244,61	0.340	18.269,11	5.688,78	-	12.580,33
I	-	31.959,88	-	0.280	8.948,77	-	-	8.948,77
J-1	-	-	12.386,64	0.690	8.546,78	8.546,78	-	-
J-2/J-3	-	70.984,88	-	0.280	19.875,77	-	-	19.875,77
J-4	-	16.412,25	-	0.280	4.595,43	-	-	4.595,43
K	43.870,25	-	-	0.340	14.915,89	-	14.915,89	-
L	48.965,53	-	-	0.340	16.648,28	-	16.648,28	-
M	3.103.-	-	-	0.340	1.055,02	-	1.055,02	-
O	-	19.661,25	-	0.280	5.505,15	-	-	5.505,15
P	-	15.013,25	-	0.280	4.203,71	-	-	4.203,71
P-1	-	20.176.-	-	0.280	5.649,28	-	-	5.659,28
P-2	-	26.993,13	-	0.280	7.558,08	-	-	7.558,08
P-3	-	25.226,32	-	0.280	7.063,37	-	-	7.063,37
P-4	-	31.173,23	-	0.280	8.728,50	-	-	8.728,50
P-5/P-6	-	23.751,86	5.475,34	0.360	10.428,50	3.777,98	-	6.650,52
P-7	-	45.095,74	-	0.280	12.626,81	-	-	12.626,81
Q	46.516,40	-	-	0.340	15.815,58	-	15.815,58	-
R	63.935,71	-	3.728,77	0.360	24.310,99	2.572,85	21.738,14	-
S	-	22.522,79	-	0.280	6.306,38	-	-	6.306,38
T	-	45.205.-	-	0.280	12.657,40	-	-	12.657,40
U	-	20.537,63	-	0.280	5.750,54	-	-	5.750,54
V	-	12.245,58	-	0.280	3.428,76	-	-	3.428,76
X	-	31.810,17	-	0.280	8.906,85	-	-	8.906,85
Y	-	33-925,13	-	0.280	9.499,04	-	-	9.499,04
RESERVA	65.356,04	171.057,62	3.000.-	0.294	70.417,18	2.070.-	22.221,05	47.896,13
Viario público extrapolígonos	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	309.385,31	838.001.-	32.835,36	0.310	362.487,69	22.656,40	105.191,01	234.640,28

CUADRO DE CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación	Sup.Total m2.	Sup.total Residencial m2.	Sup.parcelas Semi-intensiva m2.	Sup.parcelas extensiva m2.	Verde público m2.	Equipamiento comercial m2.	Equipamiento Institucional m2.	Viario público intrapolígono m2.
A	24.477,88	24.477,88	16.730,88	7.747.-	-	-	-	-
B	17.736.-	17.736.-	-	17.736.-	-	-	-	-
C	19.930.-	17.365,50	-	17.365,50	-	-	-	2.562,50
D	14.598,25	14.598,25	-	14.598,25	-	-	-	-
E	39.471,84	37.845.-	-	37.845.-	-	-	-	1.626,84
F	32.038,51	30.201,39	20.907,50	9.293,89	-	-	-	1.837,12
G	18.403,65	16.600,65	-	16.600,65	-	-	-	1.803.-
H-1	8.133,25	8.133,25	-	8.133,25	-	-	-	-
H-2/H-3	56.850,36	44.929,75	-	44.929,75	3.4456.-	8.244,61	-	220.-
I	42.760,50	31.959,88	-	31.959,88	6.715.-	-	1.570.-	2.515,62
J-1	16.886,64	-	-	-	-	12.386,64	4.500.-	-
J-2/J-3	70.984,88	70.984,88	-	70.984,88	-	-	-	-
J-4	25.218,25	16.412,25	-	16.412,25	8.300.-	-	-	506.-
K	51.595,85	43.870,25	43.870,25	-	1.916.-	-	2.510,60	3.299.-
L	55.204,88	48.965,53	48.965,53	-	2.825.-	-	-	3.414,35
M	3.103.-	3.103.-	3.103.-	-	-	-	-	-
O	24.036,25	19.661,25	-	19.661,25	-	-	-	4.375.-
P	18.074,25	15.013,25	-	15.013,25	-	-	-	3.061.-
P-1	28.169,50	20.176.-	-	20.176.-	5.100.-	-	-	2.893,50
P-2	31.152.-	26.993,13	-	26.993,13	-	-	-	4.158,87
P-3	27.807,43	25.226,32	-	25.226,32	-	-	-	2.581,11
P-4	34.173,10	31.173,23	-	31.173,23	-	-	-	2.999,87
P-5/P-6	31.526,22	23.751,86	-	23.751,86	2.299,02	5.475,34	-	-
P-7	45.095,74	45.095,74	-	45.095,74	-	-	-	-
Q	46.516,40	46.516,40	46.516,40	-	-	-	-	-
R	73.241,35	63.935,71	63.935,71	-	1.772.-	3.728,77	-	3.804,87
S	28.368,50	22.522,79	-	22.522,79	4.000.-	-	-	1.845,71
T	51.911,87	45.205.-	-	45.205.-	4.350.-	-	-	2.356,87
U	20.537,63	20.537,63	-	20.537,63	-	-	-	-
V	12.245,58	12.245,58	-	12.245,58	-	-	-	-
X	31.810,17	31.810,87	-	31.810,17	-	-	-	-
Y	47.439,63	33.925,13	-	33.925,13	8.624,50	-	4.890.-	-
RESERVA	468.851,50	236.413,66	65.356,04	171.057,62	131.541,70	3.000	73.399,64	24.496,50
Viario público extrapolígonos	229.501,90	-	-	-	-	-	-	229.501,90
T O T A L E S	1.747.852,76	1.147.386,31	309.385,31	838.001.-	180.899,22	32.835,36	86.870,24	299.861,63

1.5.3.- Justificaciones de dotaciones de servicios.

A continuación, expondremos las características que deberán reunir los sistemas de abastecimiento de agua potable e incendios, el saneamiento, el sistema de riego, el suministro de energía eléctrica, el alumbrado público, el servicio de recogida de residuos sólidos y la red de telefonía de que dispondrá la urbanización.

1.5.3.1. Sistema de abastecimiento de agua potable e incendios.-

El abastecimiento de agua a la Urbanización se realiza mediante entronque en la Red de la Potabilizadora estatal, teniendo como punto de partida un depósito ya existente situado en la unión de la Urbanización con el actual pueblo de Corralejo. Este depósito está alimentado por un emisario que, partiendo de Puerto del Rosario, suministra agua potabilizada del mar, en cantidad suficiente para las necesidades previstas.

El sistema adoptado, en parte ya ejecutado, consiste en el trazado de una Red Ramificada, de tal forma que desde la red principal -tubería de 150 mm de Ø- partan las redes secundarias (tubería de 80 mm de Ø), que alimentan todas las parcelas del Plan.

El caudal medio diario será de 200 l. por habitante y día.

En este caudal no está incluido el necesario para el riego de espacios verdes, que se efectuará mediante una red independiente, con agua depurada y tratada.

./.

El número de habitantes previsible, es de 13.070, lo que hace que el caudal necesario por día sea de 2.614,00 m^3.

El sistema de incendios se conectará a la red general de abastecimiento y las bocas de incendios a una distancia de 200 mts. entre ellas, de -- acuerdo a la norma NBE-CPI-82.

1.5.3.2. Sistema de saneamiento (Residual y Pluvial).-

Como consecuencia de la escasa y esporádica pluviometría de la zona, el criterio seguido para la ejecución de la red, consiste en proyectar una red de saneamiento de tipo separativo, de tal forma que las aguas pluviales discurran por la red viaria hasta los puntos de desagüe.

Así, la red de alcantarillado propiamente dicha será pues, exclusivamente para aguas residuales.

Por otra parte y como consecuencia del elevado importe económico del agua potable, se pretende recuperar las aguas residuales, a través de su tratamiento por depuración, de tal forma que permita su utilización posterior, en el riego de las zonas verdes, privadas y públicas.

Asi pues, la red de alcantarillado verterá las aguas negras de la Urbanización, en una estación depuradora de oxidación total, desde la cual partirá una red de distribución del agua depurada, para su utilización posterior, en el riego de las mencionadas zonas verdes.

./.

El trazado de la red se ha proyectado de-tal forma que permita que los resíduos discurran,-- por gravedad, en casi la totalidad de la misma, utilizando únicamente una estación de bombeo, para asegurar el servicio, y siendo mínimas las áreas en -- que la conducción queda a profundidad superior a la normal. Cabe, sin embargo, que cada parcela instale su propia depuradora para su servicio.

El agua, una vez depurada y tratada, se - situará en depósito o depósitos, para ser utilizada para el riego de las zonas ajardinadas públicas y - privadas.

La sección del colector general y de los-ramales, se calculará de acuerdo a la normativa impuesta en la NTE-ISA (Alcantarillado).

1.5.3.3. Sistema de Riego.-

La red de riego se desarrolla a partir del depósito o depósitos de agua depurada y tratada y -- desde él se distribuiría el agua de riego a las franjas perimetrales y deportivas.

En la red de riego se dispondrá de una estación de impulsión, formada por dos grupos motobombas, quedando uno en reserva.-

1.5.3.4. Sistema de suministro de energía eléctrica.

La totalidad de la energía eléctrica necesaria, es suministrada por la Compañía UNELCO, S.A., mediante una línea existente de 30.000 V., y que por medio de un Centro de transformación existente, reduce la tensión de 30.000 a 10.000 V., tensión a la cual la mencionada Compañía suministra energía a la red de media tensión, red en parte ejecutada.

El sistema adoptado consiste pues, en el trazado de una Red de Districuión, a base de cable de 3 x 150 mm^2, formando una red en anillo, de donde se alimentan las Estaciones Transformadoras.

Con esta disposición de interconexión en anillo, las Estaciones transformadoras pueden recibir la energía por los dos caminos del anillo, asegurando más continuidad en el servicio, caso de una avería ...

En los centros de transformación se efectuará una reducción de 10.000 a 380/220 V. para su posterior distribución en baja.

Desde las estaciones de transformación, que ocupan en lo posible en centro de gravedad de la carga correspondiente, se distribuirá, por medio de-

./.

dos anillos, en baja tensión para alumbrado público y doméstico, mediante conducciones subterráneas.

— red arterial y plano con estudios pormenorizados con cómo de conducción en subterráneo

— así los mismos para alumbrado público

— red doméstica: cada promotor puede ampliar —

Plano con la red general de uso doméstico y alumbrado público con el visto bueno de la compañía suministradora y asegurando el cumplimiento de la normativa vigente en el ámbito

1.5.3.5. Sistema de alumbrado público.-

Desde los centros de transformación descritos, saldrán las redes, que en baja tensión alimentarán las luminarias situadas en viales y peatonales.

En vías de acceso y penetración, la iluminación será de 12 lux con un factor de uniformidad de 0,4. Los puntos de luz estará formados por báculos de 10 m. de altura, 2 m. de brazo y un radio de 1,5 m., a una distancia de 40 m.

La armadura será hermética, con difusor de plástica de alta resistencia, equipada con lámpara de vapor de mercurio, color corregido de 400 W., y un equipo monobloc de arranque de 200 V. y 50 Hz.

En vías de distribución, la iluminación será de 8 lux con un factor de uniformidad de 0,4.

Los puntos de luz estarán formados por báculos de 8 m. de altura, 1,5 m. de brazo y 1 m. de radio, a una distancia de 40 m.

La armadura será hermética, equipada con lámpara de vapor de mercurio, color corregido de 250 W. y un equipo monobloc de arranque de 200 V. y 50 Hz.

./.

En vías de servicio y peatonales, la iluminación será de 4 lux, con un factor de uniformidad de 0,25.

Los puntos de luz estarán formados por columnas de 4 m. de altura, de forma troncopiramidal.

Llevarán un farol tipo FHP de altura 480 mm. de los utilizados en parques y jardines, con lámpara de 150 W.

El sistema poseerá dos encendidos, independientes, que podemos denominar de "Media Noche" y "Noche entera". Los dos se encenderán simultáneamente al anochecido, apagándose el primero aproximadamente a las 11 de la noche, y manteniéndose el segundo hasta el amanecer; las lámparas de "Noche entera" son aproximadamente un tercio del total.

El encendido se realizará automáticamente por medio de reloj o célula fotoeléctrica y los apagados por el reloj anterior.

1.5.3.6. Servicio de recogida de resíduos sólidos.-

El parque de limpieza de la Urbanización - dispondrá de los medios técnicos y humanos necesa -- rios para la recogida a domicilio de basuras, riego- de calles y zonas libres y ajardinadas.

Las edificaciones deberán obligatoriamente contar con una caseta abierta al exterior y accesi - ble desde las aceras, para la ubicación de contenedo res herméticos.

Se dispondrá de papeleras y se garantizará su limpieza y mantenimiento.

A la vista de la población total calculada para este Plan de 13.070 habitantes, se estima que - se deberán recoger diariamente 13.070 Kg. de resí--- duos, que corresponden a un coeficiente de 1 Kg. por persona y día.

1.5.3.7. Red telefónica.-

Se dispondrá de canalizaciones telefónicas para que en su día la C.T.N.E. pueda dotar de teléfonos a los usuarios de la Urbanización.

El tendido de la mencionada red, se realizará de acuerdo con la normativa de la Cia. suministradora. Dicha red será subterránea y su trazado discurrirá por las aceras.

C E S I O N E S

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA

FUERTEVENTURA.-

1.- LA LEGISLACION SOBRE CESIONES

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA

FUERTEVENTURA.-

REVISION DEL PLAN PARCIAL "CORRALEJO PLAYA".-

1.- LA LEGISLACION SOBRE CESIONES.-

El suelo incluido en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1.969, de acuerdo con la entonces vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1.956, en su artículo 63.1.c), adquirió desde el mismo momento de esa aprobación la condición de suelo urbano. Esta condición se mantuvo a la entrada en vigor de la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1.975, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la misma recogida en el Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976. El hecho de que, con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley de Reforma, caducara el plan de etapas por incumplimiento del programa de ejecución de la urbanización previsto en el Plan Parcial no afecta a la vigencia indefinida de éste reconocida tanto en la vieja Ley de 1.956 como en la nueva LS (artículos 45 LS y 154 RPU). La revisión de este Plan Parcial no afecta a su existencia misma, es decir, el Plan Parcial Corralejo Playa sigue siendo el mismo que se aprobó definitivamente en 1.969, revisado; los terrenos ordenados nunca dejarán de estarlo por tal Plan Parcial. Consecuentemente, el suelo incluído en tal Plan Parcial siempre ha mantenido la condición de suelo urbano; la aprobación del proyecto de revisión del Plan Parcial no convierte un suelo urbanizable en suelo urbano, sino que sigue recayendo sobre un suelo que desde 1.969 ha tenido la condición de urbano. Si ponemos ésto en conexión-

con lo dispuesto respecto a las obligaciones de los propieta-- rios de terrenos afectados por una actuación urbanística pre-- vistos en los artículos 83.3, 84.3 120.1.a) LS y 46 a 57 RGU,- llegamos a la conclusión de que los propietarios de suelo urba no, a diferencia de los propietarios de suelo urbanizable pro- gramado, resultan exclusivamente obligados a tenor de los --- artículos 83.3 y 120. LS, a:

1.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de La Oliva- los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de EGB al servicio del Plan Parcial.

2.- Costear la urbanización.

3.- Edificar los solares cuando el Plan así lo esta blezca dentro del plazo que éste señale ó, en su defecto, en- los plazos fijados en el capítulo primero del título IV de -- la LS.

En los artículos citados del Reglamento de Gestión, se matizan y detallan estas cesiones, particularmente en los- artículos 46.3 y 48. Por otra parte, queda claro que la Admi- nistración actuante está obligada a afectar, a los fines pre- vistos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia -- del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que re- caen sobre los propietarios (artículo 47.1 del R. de Gestión).

2.- TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA.-

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA.-

FUERTEVENTURA.-

2.- TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA.-

Según el art. 84.3 de la Ley del Suelo, los propietarios de la Urbanización "Corralejo-Playa", deberán:

"Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, -- los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines, centros culturales, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros docentes y demás servicios públicos."

- Viales: Se cede la totalidad de la red viaria, por ser ella de carácter permanente.

- Los restantes terrenos de cesión obligatoria, deben cumplir, como mínimo, lo establecido en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para dotaciones de equipamiento comunitario.

Se cede la totalidad del Suelo destinado a equipamiento escolar, y la parte que le corresponda en el resto de los equipamientos.

4.- ORDENANZAS.-

REVISION DEL PLAN PARCIAL "CORRALEJO PLAYA"

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

4.1.- ANTECEDENTES.-

El Plan Parcial de Extensión denominado "Corralejo Playa", fué aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 3 de junio de 1.969.

Es indudable que, en dieciocho años, tiempo que en urbanismo podemos calificar poco menos que remoto, cambian los sistemas económicos que sustentan el proceso edificatorio, que incluso las tipologías y usos de la edificación evolucionan a un ritmo poco menos que vertiginoso y que en un periodo más o menos corto de tiempo, las Ordenanzas, cuando no la propia ordenación de un Plan, pueden quedar totalmente desfasadas, cuando no obsoletas.

Asimismo, es sabido que, a pesar de las incoherencias y ambigüedades que se detectan en la redacción de las ordenanzas, la postura Municipal, además de plasmar con mayor acierto la voluntad normativa de la redacción, satisfacía las verdaderas necesidades del mercado inmobiliario de la zona, sin aumento de la volumetría que el Plan establece.

Sin embargo, algunas resoluciones judiciales han cuestionado lo que vemos correcta interpretación de unas ordenanzas que, aunque diáfanas en el fondo, proyectan penumbras en la redacción.

./.

Vemos pues, que tanto la necesidad de adaptación a las nuevas situaciones socio-económicas, como la detectación de una serie de redacciones desafortunadas en el tenor de las ordenanzas actuales, justifican y aconsejan la Revisión de las Ordenanzas, que aunque no afecte al aprovechamiento integral del Plan, las clarifique.

La vigencia de este instrumento de planeamiento en un periodo tan dilatado de tiempo, ha demostrado, por un lado, que la evolución de los criterios urbanísticos han sido demasiado acelerados como para que el principio de la vigencia indefinida de los planes, de alguna manera no se identifique con el inmovilismo de sus previsiones, y, por otro lado, que la práctica cotidiana siempre recomienda la complementación y perfeccionamiento de un clausulado que, además de incoherente en la etapa en que se elabora, hoy ha quedado desfasado.

La conjunción de ambos factores impulsan y justifican esta iniciativa.

A modo simplemente de ejemplo, cabe citar los siguientes aspectos:

a) Erróneo planteamiento del artículo primero de las Ordenanzas, que artificiosamente distingue tres modalidades de suelo urbano. El territorio-

./.

delimitado por un Plan Parcial es exclusivamente suelo urbano, y, a medida que se vaya ejecutando la urbanización, alcanzará la categoría de solar sin más añadidura.

b) Otro tanto cabe decir de las clases de suelo que configura el Plan Parcial (Art. 2 de las Ordenanzas), por razón de su destino, y que tampoco encuentra apoyatura legal. Preferible sería que al suelo delimitado se le asignaran los usos globales (viales, zonas verdes, espacios libres, edificación residencial, dotacional), y los usos -- pormenorizados (viales de circulación rodada y - peatonal, edificación extensiva, semiintensiva,- equipamiento administrativo - religioso - institucional, parques y zonas verdes, etc...)

c) En la Memoria y en los criterios que se siguen - para la ordenación, se distinguen cinco zonas -- (Ciudad Jardín, Moteles y Apartamentos, Hoteles- y Aparthoteles, Comercial y fines colectivos y - Verde y de recreo), en cuyas definiciones, sin - entrar en lo afortunado o no de tales denomina-- ciones, establecen determinaciones que en las Ordenanzas correspondientes no solo no se concre - tan, sino que discrepan. Caso del número de plantas de la zona 2, parcela mínima de 400 metros,- y posibilidad de subdivisión en contraposición - con la ordenanza octava, etc...

d) Incoherencia entre la representación gráfica de-la zonificación (cuatro zonas) y las ordenanzas-particulares (tres zonas), ya que engloban las - zonas 2 y 3 a la hora de asignarles condiciones-y, sin embargo, en la zonificación gráfica, las mantiene como tramas específicas.

e) Imposibilidad de cumplimiento de las determina-- ciones que establece la ordenanza trece, no solo por la indeterminación física que representa las indicaciones: cara al mar y perpendicular al mar sino a la imposibilidad de edificar dos parcelas contiguas en aplicación conjunta del frontis - - máximo cara al mar (25 metros) con la separación mínima entre edificios colindantes cara al mar - (25 metros)

Por todo ello, se impulsa y justifica la iniciativa de Revisión de la redacción de las Ordenanzas sin que ello afecte al aprovechamiento del Plan -, tanto globalmente, como por zonas.

./.

LA ZONIFICACION RESULTANTE DE LA PROPUESTA DE REVISION DE ORDENANZAS, ES LA SIGUIENTE:

Zona	Edificabilidad en m2/m2	Ocupación máx. en m2/m2	Nº Plantas máximo
Residencial extensiva	E= 0,28 m2/m2	O= 0,30 m2/m2	A=2 Plantas
Residencial semiintensiva	E= 0,34 m2/m2	O= 25 m2/m2	A= 3 "
Comercial y dotacional	E= 0,69 m2/m2	-	A= 3 "

o0o0o0o0o0o0o0o

ORDENANZAS REGULADORAS

I.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

II.- NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL

III.- NORMAS DE EDIFICACION PARTICULARES DE CADA ZONA

o0o0o0o0o0o

ORDENANZAS REGULADORAS

I N D I C E

./.

./.

./.

./.

o0o0o0o0o0o0o0o0o

T I T U L O I

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

0.- INTRODUCCION.

Respecto a la calificación del suelo afectado por el Plan Parcial, en principio, por el mero hecho de la paralización de la ejecución de la urbanización con el consiguiente incumplimiento del plan de etapas previsto en el Plan Parcial, no se ha producido sin más la descalificación del suelo como urbano. En efecto, por el juego de la disposición transitoria tercera de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976 en relación con el artículo 63.1.c) de la vieja Ley de 12 de Mayo de 1.956, mientras esté en vigor el Plan Parcial, que se encontraba en ejecución en el momento de la entrada en efecto de la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1.975, el suelo, aún sin urbanizar, enclavado en sectores para los que existía aprobado definitivamente un Plan Parcial, sigue teniendo la calificación de suelo urbano.

Las presentes Normas Urbanísticas, se redactan de acuerdo a lo señalado en el apartado 4 del artículo 57 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio, al que nos referiremos a partir de ahora como Reglamento de Planeamiento.

Las presentes Normas consideran las siguientes áreas:

Area primera, de generalidades, sistema de actuación, cesiones, documentación, licencias y vegetación.

Area segunda, de terminología de conceptos, donde se especifican y se definen los distintos conceptos que se utilizan en la presente Revisión de Plan Parcial.

Area tercera, de normas generales que se estructura en las siguientes secciones:

Sección I, de los usos del suelo, zonificación y usos diversos.

Sección II, de las condiciones generales de la edificación.

Sección III, de la concesión de licencias.

Area cuarta, de normas particulares de cada tipo de edificación, correspondiendo correlativamente a cada uno de los tipos señalados (tres en total), y para cada una de ellas, la definición de la zona, usos permitidos, forma de actuación, condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación, aparcamientos, condiciones estéticas y cerramiento.

T I T U L O I

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 1.1.- Naturaleza y ámbito del Plan.-

El presente documento tendrá la consideración de Ordenanzas del Plan Parcial "Corralejo Playa" que, de conformidad con el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación privada.

Art. 1.2.- Ambito del Plan.-

Los particulares y la Administración, en sus distintos grados, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan, debiendo ajustarse a las mismas en cualquier actuación que, con carácter provisional o definitivo, desarrollen sobre el territorio poligonal definido en los planos correspondientes y que abarcan una superficie de 1.747.852,76 m^2.

Art. 1.3.- Contenido del Plan.-

El alcance normativo del Plan se derivará de la documentación específica en el Art. 13 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Art. 57 del Reglamento del citado texto legal.

./.

1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

   Planos de información.

2. Ordenanzas reguladoras.

3. Plan de etapas.

4. Estudio económico-financiero.

5. Planos de Proyecto.

Art. 1.4.- Vigencia del Plan.

De conformidad con las especificaciones de los Artículos 45 y 154 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, respectivamente, los Planes Parciales de Ordenación tendrá vigencia indefinida.

Art. 1.5.- Revisión del Plan.

Se entenderá como revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación; solamente bajo esta hipótesis, se podrá llevar a cabo la alteración del contenido del Plan, mediante su revisión procedente, que será tramitada en la misma forma que lo fué el Plan.

Art. 1.6.- Justificación del Plan.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos

./.

de la presente Revisión del Plan Parcial de Ordenación, se - sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su presentación, de conformidad con el art. 49 en su relación con- la sección cuarta del Capítulo Segundo del Texto Refundido - en la Ley del Suelo y con el Art. 161 de su Reglamento de -- Planeamiento.

Art. 1.7.- Implementación y sistemas de actuación.

a) La ejecución del Plan Parcial "Corralejo-Playa", se realizará mediante el sistema de COMPENSACION, siéndoles de aplicación las determinaciones de los artículos 119 126 y concordantes del Texto Refundido de La Ley del Suelo,- así como las de los artículos 157-185 del Capítulo II, Título V del Reglamento de Gestión Urbanística del citado texto- legal, constituyéndose la Junta de Compensación, ya que los- terrenos pertenecen a varios propietarios.

b) Se admitirá la figura urbanística del fraccionamiento del Sector en polígonos a los solos efectos de su - ejecución y urbanización.

c) Se podrán conceder licencias de edificación - "a cuenta" del volumen edificable, cuando se den los requisitos siguientes:

1.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edifi-

./.

cación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios para tener la consideración de solar.

En garantía de este extremo, la Administración podrá exigir al promotor, los compromisos y avales necesarios, con independencia de los avales generales que cubran las obras generales de urbanización.

2.- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción, hasta tanto no esté concluída la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de los edificios, hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terce -

./.

ros adquirientes, al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado.

Este incumplimiento comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el artículo 40-1b del Reglamento de Gestión Urbanística de la vigente Ley del Suelo.

C) El propietario de los terrenos afectados por la presente actuación urbanística, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes cargas:

- Efectuar las cesiones de los terrenos que se establecen en el Vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- Sufragar los costes de la Urbanización.

En los costes de la Urbanización, se incluyen los siguientes conceptos:

1.- Las obras de viales, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que se definen en el Plan Parcial y sean de interés para el área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas que presta -

../..

sen los servicios, salvo en la parte que deban contribuir los usuarios, según la reglamentación de aquéllos.

2.- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del Plan.

3.- Los costes, en su caso, de los Proyectos de Urbanización y Parcelación.

El proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan Parcial.

La aprobación definitiva, según establece el artículo 174-4 del Reglamento de Gestión Urbanśitica, hecha por el Organo actuante, produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Art. 1.8.- Cesiones.

Las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas -- en la Ley del Suelo, a los propietarios del Suelo URBANO, precisadas en el artículo 46.1 y 2 del Reglamento de Gestión Urbanística, se harán en favor del Municipio de la Oliva, y consistirán en:

a) Suelo destinado a viales y aparcamientos públicos.

b) Suelo destinado a zonas verdes.

c) Suelo destinado a equipo público.

Art. 1.9.- Infracciones del Plan.-

El Ayuntamiento de La Oliva y los servicios técnicos competentes del órgano autonómico, ejercerán la inspección necesaria que garantice el exacto cumplimiento del Plan y su desarrollo a través del correspondiente proyecto de urbanización

Se creará una Comisión de Desarrollo del Plan Parcial "Corralejo-Playa", T.M. La Oliva-Fuerteventura, para la vigilancia y exacto cumplimiento de todo lo especificado en dicho plan.

Las presentes ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento y conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, serán atribuibles a las personas físicas y jurídicas, titulares de las parcelas en que aquéllas tuvieran lugar, de acuerdo con los artículos 213 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Si en dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y, en último extremo, en defecto de pago, será emplazado el terreno perteneciente al responsable de los daños, para compensación de los perjuicios irrogados.

Art. 1.10. Licencias municipales.-

Es indispensable la previa Licencia Municipal para toda clase de obras, ya sean de nueva planta, ampliación consolidación, reforma o demolición de edificios, los movi -- mientos de tierras y los proyectos de urbanización, todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente- autorizado y con visado colegial, debiendo sujetarse a las -- condiciones legales establecidas en los Planes y Proyectos -- vigentes, aprobados con carácter definitivo.

Las parcelaciones quedarán sujetas a la previa Licencia y la reparcelación, a la aprobación del Proyecto correspondiente.

Las licencias de edificación, no podrán conceder se sin que el solar o parcela se encuentre previamente dotado de los servicios urbanos correspondientes o que éstos se efectúen simultáneamente con el resto de las obras. Las licencias requerirán la aprobación previa o simultánea del presente Plan Parcial, respetando las determinaciones contenidas- en este último.

Art. 1.11. Documentación de proyectos de edificación.-

A los efectos de tramitación de licencias, -- los proyectos se ajustarán a la fase de trabajo de "Proyecto- Básico", o "Proyecto de Ejecución", cuya documentación habrá-

./.

de ajustarse a las vigentes normas de especificación técnica de proyectos de edificios, aprobadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, que deberán venir suscritos por un Facultativo legalmente autorizado y con el preceptivo sello de visado del Colegio Oficial correspondiente.

En ambos casos, las hojas de dirección técnica han de estar debidamente visadas por el Colegio Oficial correspondiente.

Art. 1.12. Vegetación.-

Los promotores de la edificación ajardinarán a su costa, el suelo libre no ocupado por la edificación.

El proyecto de urbanización contendrá la localización previa del arbolado existente en el área de actuación y orientará sus determinaciones en concordancia con el Plan.

Los proyectos de edificación, contendrán información gráfica y memoria justificativa de tratamiento de la vegetación en el marco de su actuación.

TITULO II

NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1.- Definición y clases de condiciones.

Las presentes determinaciones regulan las condiciones generales a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno; para ello, se establecen las siguientes condiciones generales.

- Condiciones generales de parcela.
- Condiciones generales de posición en la parcela.
- Condiciones generales de ocupación de parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma.
- Condiciones generales de uso.
- Condiciones generales de higiene.
- Condiciones generales de estética.
- Condiciones generales de conservación.
- Condiciones generales de protección.

o0o0o0o0o0o0o

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA.-

*- OJO!! VER APARCAMIENTOS PUNTO 4 ACUERDO C.U.M.A.C.

Artículo 2.2.1.- Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrable.

Artículo 2.2.2.- Aplicación.

Las condiciones de parcela, son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación de la zona.

Artículo 2.2.3.- Relación entre edificación y parcela.

1.- Toda edificación estará indisulublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2.- La segregación de fincas en que existiera edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre.

Artículo 2.2.4.- Agrupación y segregación de parcelas.

Podrá realizarse la agrupación con parcelas colindantes de análogas características de uso, siendo de aplicación a la superficie resultante, la ordenanza particular de la zona.

Podrá disponerse en ella cualquier número de cuerpos de edificación independientes, siempre que las Ordenanzas específicas de la zona no las limiten.

La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse siempre que las parcelas resultantes de tal segregación, cumplan con las superficies mínimas establecidas en cada ordenanza específica de la zona en que se ubique, y estén dotadas de acceso público, bien sea rodado o peatonal.

Los retranqueos y separación a linderos serán los mismos que especifican la Ordenanza particular de la zona pero referido a los nuevos linderos.

Artículo 2.2.5.- Linderos.

Se entenderá por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distingue de sus colindantes; que en el caso de lindar con una calle o viario, aquél será el borde de ésta, una vez replanteada la misma según su tipología. En el caso de lindar con un peatonal, el lindero es el borde de este adyacente a la parcela.

Cabe distinguir los tipos de linderos siguientes:

a) Lindero frontal es el que delimita la parcela con una vía pública, bien sea rodado o peatonal, al que da frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto geométricamente al frontal.

b) Cuando las parcelas linden con más de una vía pública, tendrán consideración de lindero frontal todas ellas, aunque se entenderá como frente de parcela aquel lindero frontal que cumpla que por él se haya proyectado el acceso a la parcela. En caso de cumplimentar lo anterior varios linderos, el frente de parcela será aquel que esté circundado por la vía de mayor jerarquía por su tipología.

./.

En el caso de un vial frente a un peatonal, es obvio que predominará aquél.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 2.2.6. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal de área, comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 2.2.7. Parcela mínima.

Las Ordenanzas particulares de cada zona, fijarán la parcela mínima y el criterio para considerar una parcela como indivisible.

Las parcelas serán en general, en principio, las que se establecen en el Plano parcelario, pero siempre sometido a las posibilidades de segregación y agrupación que se establece en estas Ordenanzas.

CAPITULO III.- CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.-

Artículo 2.3.1.- Definición.-

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

Artículo 2.3.2.- Aplicación.

Las condiciones que determina la posición de los edificios dentro de las parcelas, son de aplicación, tanto en obras de nueva edificación, como en aquellas -- obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 2.3.3.- Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a las que se - determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétri - cas o propias del edificio.

Artículo 2.3.4.- Referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección - horizontal del edificio. Se emplean en las presentes- ordenanzas, las siguientes:

a) Linderos: Definidas en el Art.2.2.5.

b) Alineación exterior o pública: Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que - separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. - En las parcelas ya edificadas, se considerará como- tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio,- en su caso, con el terreno.

c) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación en

tre la parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en planta superior: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas, por encima de la baja.

e) Edificios colindantes: Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Artículo 2.3.5.- Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas; las presentes ordenanzas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas.

Por rasante de la edificacón se tomará la cota del bordillo en el punto medio del frente de parcela.

En el caso de parcelas en las que se realice la construcción escalonada, sólo podrá sobresalir sobre la rasante, tomando ésta en el punto indicado en el párrafo anterior, el número de plantas indicado en la Ordenanza particular de la zona, de tal manera que, cualquier vertical atravesará a la edificación en el número de plantas igual o menor que la permitida por la Ordenanza particular de la zona hasta la cota de referencia.

b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno, antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 2.3.6.- Referencias de la edificación.

Se consideran las referencias de edificación, las que-

a continuación se exponen:

a) Cerramiento: Cerco situado sobre los linderos que - delimita la parcela.

El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se- realizará con muros no más altos de 1,20 metros, en los lindes con los espacios públicos. En la zona de barlovento de las parcelas, y a modo de cortavien-- tos, se puede disponer sobre aquél, elementos diáfa nos hasta una altura total máxima de 2,60 metros.

b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, -- por encima del terreno, separan el espacio edifica- do del no edificado, conteniendo en su interior to- dos los elementos constructivos del alzado del edi- ficio, excepción hecha de los salientes permitidos - respecto de las alineaciones, de los aleros y cor - nisas.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edifica- ción que es común con una construcción colindante,- está en contacto con ella o, en edificaciones adosa das, separa una parcela de la colindante que pudie- ra edificarse.

Artículo 2.3.7.- Posición de la edificación respecto a la alineación.-

1. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá - estar en alguna de estas situaciones:

   a) En línea: Cuando la línea de edificación o el - cerramiento son coincidentes con la alineación.

   b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramaiento es exterior a la alineación.

   c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edi ficación o el cerramiento es interior a la ali- neación.

./.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada, que expresamente se autoricen en estas ordenanzas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de la línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 2.3.8.- Separación a linderos.

1. La separación a los linderos, es la distancia al lindero de referencia más próximo desde cada punto del plano de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquél.

   En la ordenanza particular de cada zona, se establecerá el valor mínimo de la separación a linderos. No se permitirá pues, ningún voladizo fuera de la línea de separación de linderos.

2. En aquellos casos en que las ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y el testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones, de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mayor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

Artículo 2.3.9.- Retranqueo.

Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública.

Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación de linderos.

Artículo 2.3.10. Separación entre edificios.

1. La separación entre edificios, es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se establezcan en las Ordenanzas de la zona, se habrán de cumplir, tanto si están las construcciones en

la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo, sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 2.3.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.

Se permitirán patios interiores (limitados por cuerpos de edificación), según se exprese en las Ordenanzas particulares, siempre que en ellas pueda inscribirse un cilindro circular recto, cuyo diámetro sea igual o mayor que 1/3 (un tercio) de la distancia entre el nivel de la planta más baja y el techo de la más alta de las que tenga luces a él. En todo caso, este diámetro será mayor que tres (3) metros.

La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos, siempre que se respete la separación entre ellos que se establezca en las Ordenanzas particulares de las zonas.

Artículo 2.3.12. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 2.3.13. Area de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar condiciones de posición.

./.

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION.

Artículo 2.4.1.- Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 2.4.2.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela, según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 2.4.3.- Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie edificable fijados en estas Ordenanzas para cada zona.

Artículo 2.4.4.- Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable, la superficie-

./.

de parcela edificable, susceptible de ser ocupada - por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

   a) Indirectamente, como conjunción de referencias - de posición, siendo entonces coincidente con el- área de movimiento.

   b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las - plantas sobre rasante, y los de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas, podrán ocupar en el subsuelo, los espacios correspondientes a retranqueos o separación de linderos, salvo - mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Artículo 2.4.5.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie - de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se establece como porcentaje de la- superficie de parcela edificable que puede ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otras derivaciones de las condiciones de posición se concluyere una ocupación menor, será éste el valor de aplicación.

Artículo 2.4.6.- Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa particular de las zonas, señale -- las excepciones pertinentes.

CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.-

Artículo 2.5.1.- Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.5.2.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela, según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 2.5.3.- Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el conjunto de la superficie edificada por planta, quedan excluídos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, permitiéndose, salvo prohibición expresa de la normativa de uso o la particular de la zona, las cubriciones con claraboyas y lucesnarias traslúcidas, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral despro-

visto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.

3. Salvo que la normativa particular de la zona o uso, indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta, los cuartos de basuras, contadores y otros análogos que son de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio.

4. Las terrazas que estén cerradas por tres de sus lados, y, para conseguirlo, se hayan utilizado cerramientos ajenos a los parámetros exteriores del edificio, computarán el 50% de su superficie. Si además, están cubiertas por elementos no diáfanos, computarán el 100%, aunque los tres lados sean parámetros propios del edificio.

   Las terrazas que estén cerradas por dos de sus lados solamente, no computarán, salvo que estén cubiertos por elementos no diáfanos, en cuyo caso computarán el 25%.

   No se considerarán cerrado aquellos lados cuyo cerramiento no sobrepase los 0,75 metros de altura.

OJO!! VER PUNTO 5 ACUERDO C.U.M.A.C

5. Los semisótanos computarán en un 50% cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de la rasante de la edificación, definida en el artículo 2.3.5.

6. Los sótanos no computarán.

Artículo 2.5.4.- Superficie total edificada.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 2.5.5.- Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a --

que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 2.5.6.- Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

   a) La conjunción de las determinaciones de posición forma y volúmen de la parcela.

   b) El coeficiente de edificabilidad.

3. Las Ordenanzas particulares de cada zona fijarán la superficie edificable, que como máximo podrá edificarse en cada zona, mediante el coeficiente de edificabilidad.

Artículo 2.5.7.- Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

   a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables, como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

   b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la

superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad, se entiende como el señalamiento de una edificabilidad maxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyera una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION.-

Artículo 2.6.1.- Definición.

Las condiciones de volumen y forma, son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 2.6.2.- Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios, son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 2.6.3.- Sólido capaz.

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 2.6.4.- Cota de origen y referencia.

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).
2. Los criterios para establecer la cota y referencia, se detallan en las normas particulares de las zonas

./.

en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura. En todo caso, cualquier punto del perímetro de esta planta baja, nunca estará ni a menos de 1,50 metros, ni a más de 1,80 metros sobre la rasante de la edificación.

Artículo 2.6.5.- Altura de la edificación.-

* OJO!! VER COLINDANTES PARQUE NATURAL

PUNTO 2 ACUERDO CUMAC

La superficie edificada se podrá desarrollar en una o varias plantas, según se indique en las Ordenanzas particulares de cada zona. Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corten la vertical en cualquier punto del mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio, situados bajo cubierta o en sótano.

La Ordenanza particular de cada zona, fijará la altura máxima, o el número de plantas máximas de la edificación en cada zona. Para su medición, se utilizarán los parámetros siguientes:

1. Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas, medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos, será:

a) Altura de cornisa: Que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado, que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: Que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

./.

c) Altura total: Que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

OJO!! VER SEMISOTANOS PUNTO 5 ACUERDO CUMAC

2. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluída la planta baja.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez, como máximas admisibles.

Artículo 2.6.6.- Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la altura de la cornisa.

c) Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros, la altura de la cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos de acondicionamiento de aire, con alturas, que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.U. y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

Artículo 2.6.7.- Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 2.6.8.- Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

Salvo determinación contraria en las normas particulares de cada zona, la altura libre de cada planta, será como mínimo, mayor de 2,50 metros y menor de 3,50 metros (si en algún caso se aumentase en alguna zona del edificio esta altura, se contabilizará su superficie dos veces en el conjunto de la superficie edificada correspondiente; si pasase de 7,50 metros, se computará el triple.)

Artículo 2.6.9.- Cota de planta de piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 2.6.10.- Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

   Se consideran los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

   a) Sótano: Se entenderá por sótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja, utilizable para los usos autorizados y situado todo por debajo de la rasante de la edificación.

      La altura libre, no será inferior a doscientos -

veinticinco (225) centímetros. Salvo el caso de garages.

OJO!! VER ACUERDO CUMAC PUNTO-5

b) Semisótano: Se entenderá por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja utilizable para los usos autorizados y el -- hueco de luces por encima de la rasante de la -- edificación, no supere nunca 1,80 metros.

La altura exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre, salvo el caso de garajes en semisótano.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado - de techo se encuentre a distancia mayor de ciento ochenta (180) centímetros, medidos desde la - rasante de la acera, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasantes, ello sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan - en la normativa particular de cada zona.

c) Planta baja: Planta que en más de un cincuenta - por ciento (50%) de su superficie edificada, es - coincidente con su cota de referencia del edifi-- cio.

d) Piso: Planta situada por encima del forjado de - techo de la planta baja. El valor libre de planta de piso se determinará en función del uso y - de las condiciones particulares de la zona.

e) Bajo cubierta: Espacio comprendido entre la cara superior del forjado de la última planta, y la - cara inferior de los elementos constructivos de- la cubierta inclinada.

Artículo 2.6.11.- Tipologías edificatorias.

En general, consideraremos las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos -

./.

de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construída en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en la proporción entre número de viviendas y número de parcelas.

CAPITULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 2.7.1.- Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollar obras en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan Parcial.

Artículo 2.7.2.- Aplicación.-

1. Las condiciones generales de los usos edificables, serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada una de ellos se establece.
2. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaran a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título.
3. En todo caso, deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 2.7.3. Tipificación de los usos.

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, se tipifican los usos con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso característico: Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.

b) Usos compatibles: Son aquéllos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud, en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su caracter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino úni-

./.

camente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.

Los usos compatibles, pueden ser:

- Condicionados.
- No condicionados.

Son condicionados los usos cuya implantación viene delimitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación por cláusulas locacionales dentro de un ámbito o por cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

Son usos no condicionados los que para su implantación requieren solo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

c) Usos prohibidos son aquellos que impiden las normas de P.G. o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Artículo 2.7.4. Usos autorizados.

En el territorio, dentro del Plan Parcial, objeto de la presente modificación de Ordenanzas, solamente se -

./.

autorizarán los usos que a continuación se exponen, -- siendo las normas particulares las que, para cada zona fije el uso que le corresponda.

2.7.4.1.- Uso residencial.

Es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

Se entenderá por vivienda, en general, toda residencia destinada al alojamiento de personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no, relación de parentesco.

Según su organización, en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar aislada.

Comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos, estudios de profesiones liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda.

La edificación constituirá una unidad de diseño. Si se incluye en el programa de vivienda un garaje, éste se diseñará conjuntamente con el resto del edificio.

b) Vivienda en edificación unifamiliar agrupada.

Se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño.

Podrán distribuirse en parcela común, en parcelas individuales superiores o iguales a la mínima, e incluso en parcelas individuales con -- parte inseparable de una zona común.

La disposición de la edificación queda libre al mejor criterio de diseño, siempre que se cumplan las restantes normas de las presentes ordenanzas.

./.

c) Vivienda en edificación colectiva.

Comprende un conjunto de viviendas en un edificio y parcela común, de forma que participen de accesos, estructura e instalaciones comunes en el interior -- del propio edificio.

Se entenderá incluído en este uso, los Hoteles, - Aparthoteles, conjuntos apartamentales y, en gene -- ral, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial.

Se permitirá el uso de la vivienda para despachos o estudios de profesiones liberales.

2.7.4.2. Uso comercial.

Es el que tiene por finalidad la prestación de ser-- vicios al público, tales como comercio al pormenor - en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u- otras, seguros, etc.,, y, en general, todas las edi- ficaciones que desarrollan actividades complementa - rias al uso residencial.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y- el establecimiento de las condiciones particulares,- se distinguen las siguientes clases.

a) Comercio: Cuando el servicio se destina a sumi - nistrar mercancías al público, mediante ventas al pormenor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particu- lares.

Se entiende que comprende el comercio al pormenor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la Clasifi- cación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluídas- en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y - siete (97) y cuantas actividades cumpliesen fun - ciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio

y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientas cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos metros cuadrados (2.500), en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

Según el caracter de los bienes con que trafican, se distinguen dos clases de comercios:

1) Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de superficie de venta, o supere los mil (1000) metros cuadrados si se integran en un establecimiento de la categoría c), entre las que cabe distinguir:

1. Establecimientos con sistemas de venta tradicional.

2. Establecimientos con sistema de venta en autoservicio, pueden ser:

2.1. Autoservicios: hasta ciento veinte y cinco metros cuadrados (125) de superficie.

2.2. Superservicios: de más de ciento veinte y cinco (125) metros cuadrados, hasta cuatrocien-

./.

tos (400) metros cuadrados de venta.

2.3. Supermercados: de más de cuatrocientos ----- (400) hasta setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de venta.

3. Economatos y cooperativas de consumo, principalmente dedicadas a la alimentación.

II) Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez, puede ser:

1. Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.

2. Economatos o cooperativas de consumo, con predominio de artículos no alimentarios.

3. Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

B) Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales, no de oficina (industria, construcción o servicios), que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen oficinas de caracter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus organismos autónomos.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado, en todos sus niveles.

./.

b) Oficinas privadas: cuando es una entidad - privada quien presta el servicio.

c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en- su propia vivienda, utilizando alguna de - sus piezas.

C) Salas de reunión: cuando el servicio está des tinado a actividades ligadas a la vida de re- lación, acompañadas, en ocasiones, de espectá culos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, ca- sinos, salas de juego recreativos, bingos y - otros locales en que se practiquen juegos de- azar. Comprende los epígrafes seiscientos cin cuenta y dos (652) y novecientos sesenta y - y cinco (965) del C.N.A.E. y cuantos otros -- cumplieran funciones análogas.

En todo caso, deberán cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento General de Poli- cia de Espectáculos Públicos y Recreativos.

2.7.4.3.- Uso dotacional.

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del- equipamiento que haga posible su educación, su en- riquecimiento cultural, su salud, y, en fin, su -- bienestar, y a proporcionar los servicios, tanto - de carácter administrativo, como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones- particulares, se distinguen las siguientes clases- de dotaciones:

A) Equipamiento: cuando la dotación se destina a - proveer alguna de las siguientes prestaciones - sociales:

a) Educación: que comprende la formación inte--

./.

lectual de las personas mediante la enseñanza - dentro de cualquier nivel reglado, las guarde - rías, las enseñanzas no regladas (centros de -- idiomas, academias, etc), y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, - salas de exposición jardines botánicos, etc).

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su caracter cultural, - tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos- deportivos, etc...

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirurgicos, en régimen- ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen- las que se prestan en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación-- de asistencia no específicamente sanitaria a -- las personas, mediante los servicios sociales.

f) Deportes: cuando se destinan a la dotación de - instalaciones para la práctica del deporte de - los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los- diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercado de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de -- alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la administración: mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguarden las perso - nas y los bienes (bomberos, policia y similares)

./.

y, en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

C) Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc...

Las ordenanzas particulares de cada zona, podrán señalar la exclusividad de alguno de estos usos.

2.7.4.4.- Sistemas de espacios libres.

Comprende los espacios de uso público, como parques y jardines, viario de circulación rodada y peatonal, etc...

Las instalaciones de estos espacios serán las específicas previstas en la Ordenación y desarrollo de los Proyectos correspondientes.

En estas zonas podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de kioskos de refrescos, periódicos, etc., o aquellos usos públicos, tales como cabinas telefónicas depósitos de agua, etc.

Dentro de este uso cabe distinguir:

a) Areas verdes y públicas.
b) Plazas y parques ajardinados de expansión y zona de recreo.
c) Pasos peatonales.
d) Aparcamientos públicos de superficie.
e) Viales de circulación rodada.

oOoOoOoOoOoOo

CAPITULO VIII.- CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE.

La edificación e instalación que se realice en los terrenos ordenados por este Plan, se ajustarán a las -- condiciones específicas que estén establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y demás Organos competentes.

No obstante, las Ordenanzas municipales de cada zona, podrán imponer condiciones particulares en esta materia.

o0o0o0o0o0o0o0o

CAPITULO IX.- CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.-

El diseño de los edificios de la Urbanización, será libre, conforme a los criterios del Proyectista; sinembargo, deberá atenerse a las condiciones específicas, paisajísticas y climáticas de la zona; por estarazón, se establecen las siguientes condiciones:

1. No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio.
2. No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos.
3. Los tendederos y patios del edificio, si dieran a vistas exteriores, tendrán que cerrarse con muros, celosías de madera o cristal de 2,20 metros de altura y todos presentarán un acabado acorde con elresto de la edificación.

o0o0o0o0o0o0o

CAPITULO X.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION.

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohibe el vertido simple en vertederos incontrolados.

2º La urbanización dispondrá de un servicio de limpieza, con medios mecánicos y personal suficiente para garantizar las necesidades de la zona.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, etc., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalación de estaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Por lo tanto, los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el pase por las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes, si las hubiese.

oOoOoOoOoOoOoOoOo

CAPITULO XI.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

Será de aplicación a este Plan Parcial, toda la normativa que al respecto indiquen las Normas Complementarias y Subsidiarias para la Provincia de Las Palmas, así como las disposiciones existentes en materia de rango superior.

o0o0oo0o0o0o0o0o0o

VER ANEXO Y RESOLUCIO
DE APROBACION

T I T U L O III

NORMAS DE EDIFICACION PARTICULARES DE CADA ZONA

OJO!! VER COLINDANTES PARQUE NATURAL
PUNTO 2 - ACUERDO CUMAC

CAPITULO I.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Artículo 3.1.1.- Definición.

Corresponde a las zonas de caracter residencial de menor admisibilidad de edificación, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Artículo 3.1.2.- Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas. Concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

La parcela mínima se fija en cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2). Se considerará, por tanto, indivisible, toda parcela inferior a los ochocientos metros cuadrados (800 m^2)

Artículo 3.1.3.- Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

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

a) Separación a linderos.

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

b) Patios y separación entre cuerpos de la edificación.

./.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, pudiendo desarrollarse la edificación -- dentro de una misma parcela, en varios cuerpos, quedando libre la disposición de la misma al - mejor criterio de diseño, siempre que la separación entre edificios, medida en horizontal, entre dos cualesquiera, sea como mínimo, la altura total del mayor.

Artículo 3.1.4.- Condiciones de ocupación de la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes- determinaciones.

a) Coeficiente de ocupación.

Se establece como coeficiente de ocupación el - treinta por ciento (30%), quedando el resto de la parcela como zona libre de edificación privada o comunal.

Artículo 3.1.5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

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

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neto de las -- parcelas, se establece en 0,28 m^2/m^2.

Artículo 3.1.6.- Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.-

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

a) Cota de origen y referencia.

Se tomará como cota de origen, para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el art. 2.6.4. de las condiciones generales.

./.

esta modificación lleve consigo, como recoge el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, cambios aislados - en la clasificación o calificación del suelo.

A la vista de los conceptos expuestos la solución -- a los numerosos problemas que plantea en su actual redacción - el Plan Parcial Corralejo Playa que han sido descritos y que - incluso fueron ponderados por la Consejería de Política Territorial, en su orden 28 de Febrero de 1.986, como determinante - de que se considerara insuficiente una simple modificación, no cabe duda que debemos inclinarnos por calificar la alteración - de los términos del Plan Parcial que se pretende como una verdadera revisión del mismo, perfectamente admisible aunque sea - un simple Plan Parcial, según la doctrina y jurisprudencia, y - por el hecho de no existir en su ámbito planeamiento municipal superior que le vincule.

Como antes hemos señalado, el número 3 del artículo - 154 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico explicita las - causas de revisión de los instrumentos de planeamiento (necesidad de adoptar nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o -

por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter-- demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la- Ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan), -- causas todas ellas que en definitiva pueden resumirse en una:- Los planes deben revisarse cuando, por cualquiera de las razones descritas, ya no sean el mejor plan posible, la mejor solución a los problemas e intereses en juego en la zona.

Partiendo de esto, es indudable que el Plan Parcial- Corralejo Playa, aprobado en 1.969 ya con graves errores y deficiencias técnicas, sobre el que además han sobrevenido factores nuevos esenciales durante el tiempo de su vigencia, puede- y debe legalmente ser revisado. A esta conclusión nos lleva, - indirectamente, la propia Orden de 28 de Febrero de 1.986 del- Consejero de Política Territorial y el informe emanado de la - misma Consejería en el mes de Diciembre del mismo año, puesto- que las razones aducidas en ambos documentos para negar la procedencia de una simple modificación del Plan Parcial abogan -- precisamente por la necesidad de su revisión al indicar un cúmulo de problemas que exigen el replanteamiento de las soluciones globales y pormenorizadas contenidas en el Plan Parcial aprobado en 1.969: Dificultades derivadas de la falta de estudio y planos topográficos; escasa claridad en la redacción de- las Ordenanzas que han determinado interpretaciones contradictorias de las mismas por la Administración Local actuante y --

por la jurisprudencia, necesidad de dar nuevas soluciones a la red viaria, al parcelario aprobado, a los usos previstos, al si sistema de actuación necesario para ejecutar las obras de urbanización, a la programación de las etapas, a la incidencia del plan sobre el Parque Natural y sobre el dominio público litoral; etc.

Y junto a ello, otra razón fundamental, por sí misma habilitante de la revisión pretendida: la necesidad de adaptar el Plan Parcial en vigor a las prescripciones de la nueva LS y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el cumplimiento de los stándares contenidos en éste para mayor bienestar de la población.

7.1.2. De la necesidad y conveniencia de la Urbanización.-

El presente Plan Parcial se basa fundamentalmente en la preparación adecuada de suelo urbanizado para la construcción controlada de edificios residenciales turísticos,-- con las previsiones correspondientes de reserva, señaladas - por la legislación y por el Plan General de Ordenación. Se trata de la configuración de una unidad turística.

Los terrenos en cuestión, de medianas dimensiones,- (1.747.852,76 m^2), se encuentran situados junto a la costa -- norte de Fuerteventura, y en la zona turística, en relación - a la demanda de plazas turísticas en dicha zona, a la idoneidad de la zona, por sus condiciones geográficas y a su calificación urbanística, la puesta en marcha de esta urbanización, supondrá, como ocurre con todas las obras de este tipo, una - fuente de ingresos municipales y de ocupación de mano de obra a corto plazo, y la fijación de puestos de trabajo a medio y- largo plazo, además del aprovechamiento de economías y bene - ficios indirectos que se derivan del turismo.

./.

7.2.- RELACION DE PROPIETARIOS.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA

FUERTEVENTURA.-

7.2. NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.-

Los terrenos afectados por el Plan Parcial "Corralejo-Playa", se dividen entre varios propietarios, de los cuales se relacionan nombre, apellidos y direcciones, en hojas anexas.

7.3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE LA FUTURA CONSERVACION DE LAS MISMAS.-

Para la ejecución de las obras de urbanización, se precisa el establecimiento del sistema de actuación por compensación, ya que los terrenos pertenecen a varios propietarios. Sin embargo, la propiedad, de acuerdo con el Artículo 84.3 de la Ley del Suelo, cumplimentará las siguientes cargas:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios necesarios.

b) Costear la urbanización.

En cuanto a las obras de urbanización que habrán de costear los propietarios, comprenden los siguientes conceptos (artículo 59.1 del Reglamento de Gestión Urbanística):

a) Obras de explanación, encintado y pavimentación definitiva de las aceras, calzadas y canalizaciones en el subsuelo de la vía pública.

b) Obras de saneamiento y depuración.

./.

c) Redes de suministro de agua, de riego y de hidrantes - contra incendios.

d) Redes de energía eléctrica y alumbrado público.

e) Plantación de árboles y jardinería.

Por lo que respecta a la conservación de -- las obras de urbanización, deberá tenerse en cuenta la -- clasificación de los espacios libres en:

a) Espacios públicos.
b) Espacios semipúblicos.
c) Espacios privados.

La conservación de los espacios públicos, - correrá a cargo de la propiedad, hasta el momento de la - terminación de las obras, pasando a partir de dicha fe -- cha a cargo del Ayuntamiento.

La conservación de los espacios semipúbli-- cos, correrá a cargo de la mancomunidad de propietarios a los que pertenezcan dichos espacios y se regulará atenién dose a la Ley de propiedad horizontal.

Los espacios privados correrán a cargo de - los particulares que los poseyeran, de los futuros propie tarios de las parcelas o viviendas, y, en la medida en -- que éstos faltaren, a los promotores.

./.

En cuanto a la conservación de obras de urbanización no definidas en los apartados anteriores, correrá a cargo de los futuros propietarios y del Ayuntamiento, como propietario de viales y jardines.

7.4.- COMPROMISOS.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

7.5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

La continuidad de la actuación que se pretende, quedará garantizada mediante la realización del Proyecto de Urbanización correspondiente en el plazo que determine la Administración.

Los promotores constituyen una garantía equivalente al 6% sobre el valor de las obras de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, y cuyo importe asciende, por tanto, a 157.306.748 pesetas, aportando el pertinente compromiso de aval bancario.

El aval definitivo será presentado por los promotores en el momento en el que sea exigido por el Ayuntamiento.

7.4. COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.-

Los promotores se comprometen formalmente,- como acredita el presente documento, a entregar al Ayuntamiento de La Oliva - Fuerteventura:

- La elaboración del proyecto de urbanización en el plazo que se estipula.

- La ejecución íntegra y a su costa, de las obras de urbanización.

- La cesión gratuíta de las superficies estipuladas por - la Ley.

- La conservación de las obras que queden de dominio privado o semipúblico, en todo caso, y de las propias del dominio público.

Las obligaciones derivadas del compromiso - de conservación, serán transmisibles por subrogación, a - los futuros adquirientes de las parcelas o viviendas resultantes de la urbanización.

El Ayuntamiento, por su parte, y una vez -- aprobada la Revisión del Plan Parcial por la Comunidad --

./.

Autónoma de Canarias, dará cuantas facilidades administrativas se requieran para la rápida realización de las obras de urbanización.

Entre promotores y futuros propietarios:

Los compromisos entre promotores y futuros propietarios, quedarán debidamente fijados en los contratos de compra-venta de parcelas o terrenos urbanizados.

La subrogación aludida de los futuros propietarios, es la obligación de conservar a su costa, la urbanización, que se hará constar expresamente en cuantos documentos públicos o privados se otorguen entre los promotores y aquellos, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia con lo anterior, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 25.3 y 68 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios de los terrenos se constituirán en Entidad de Conservación en los términos y a los efectos previstos en los citados preceptos reglamentarios.

7.5. GARANTIAS.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

7.6. MEDIOS ECONOMICOS.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA

FUERTEVENTURA.-

7.6. MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE.-

En el resultado económico-financiero que se adjunta en la documentación del Plan Parcial, se indican los medios económicos con que se cuenta para llevar a cabo la obra por la urbanizadora, procedente en su totalidad del capital privado y de una adecuada programación de inversiones y ventas.

Se añade como ANEXO la relación de medios económicos y propiedades con que cuenta el promotor para garantizar el buen fin de la urbanización.

Corralejo, Enero de 1.987.

EL ARQUITECTO

Fdo. Manuel Bello Ruiz,

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas, medida a partir de la cota de origen y referencia, de manera que la altura total según la definición establecida en las condiciones generales de la edificación, no sobrepasará en ningún caso de los ocho metros (~~8 m.~~). 7 mts.

7. mts. VER ACUERDO CUMAC.

VER RESOLUCIDA u ANEXO

c) Tipología de la edificación.

La edificación en cualquier parcela será aislada en el interior de la parcela, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes Ordenanzas.

Artículo 3.1.7.- Condiciones de uso.

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

a) Uso autorizado.

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipo, según lo establecido en las condiciones generales, excluyéndose las modalidades de Hoteles y Apartho teles.

VER ANEXO

En planta baja, sótano o semisótano, se permitirá, como uso compatible con el residencial, el uso comercial para actividades que no estén calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas conforme determina el Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre y disposiciones complementarias. El grado de permisibilidad del uso comercial se fija en función de la implantación del uso característico, con los siguientes valores:

15% VER ACUERDO CUMAC.

1. Diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela, cuando la superficie total edificada supere los setecientos metros cuadrados (700 m^2).

./.

2. Quince por ciento (15%) de la edificabilidad total de la parcela, cuando la superficie total edificada supere los mil trescientos metros cuadrados (1.300 m^2).

15% VER ACUERDO CUMAC

3. ~~Veinte por ciento (20%) de la edificabilidad total de la parcela, cuando la superficie total edificada supere los tres mil trescientos metros cuadrados (3.300 m^2).~~

Artículo 3.1.8.- Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.9.- Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.10. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

0o0o0o0o0o0o0o0o0

CAPITULO II.- ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA.-

Artículo 3.2.1.- Definición.

Comprende a las zonas de caracter residencial de mayor admisibilidad de edificación, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Artículo 3.2.2.- Condiciones de parcela.

Se regirán por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

La parcela minima se fija en mil metros cuadrados (1.000 m^2). Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m^2).

Artículo 3.2.3.- Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

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

a) Separación a linderos:

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

b) Separación entre edificios.

La separación entre edificios, tanto si están en una misma parcela, como en parcelas colindantes, será siempre superior a la suma de las alturas totales de ambos.

c) Patios y separación de cuerpos de la edificación.

./.

Cuando el proyecto contiene varios cuerpos de edificación con una misma unidad de diseño, la separación mínima entre ellos será superior una vez y media, la altura total del más alto.

Artículo 3.2.4.- Condiciones de ocupación de la parcela.

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

a) Coeficiente de ocupación.

Se establece como coeficiente de ocupación el veinte y cinco por ciento (25%), quedando el resto de la parcela, como zona libre de edificación privada o comunal.

Artículo 3.2.5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

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

a) Cota de origen y referencia: art. 2.6.4.

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, se establece en 0,34 m^2/m^2.

Artículo 3.2.6.- Condiciones de volumen y forma de la edificación.-

Se regira por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia.

Se tomará como cota de origen, para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el art. 2.6.4. de las condiciones generales.

./.

OJO !!
10 mts -
VER ACUERDO
CUMAC

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, se fija entres plantas, medida a partir de la cota de origen y referencia, de manera que la altura total de la edificación, según la definición establecida en las condiciones generales, no sobrepasará en ningún caso los ~~doce~~ metros (~~12 metros~~).

DIG2 10 mts. VER RESOLUCIO

c) Tipología de la edificación.

La edificación en cualquier parcela será aislada en el interior de la misma, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes ordenanzas.

Artículo 3.2.7.- Condiciones de uso.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones.

a) Uso autorizado.

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos, sin exclusiones.

En planta baja, sótano o semisótano, se permitirá como uso compatible con el residencial, el uso comercial, integrado en el mismo edificio o en edificio aislado, para actividades que no estén calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, conforme determina el Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre y disposiciones complementarias. El grado de permisibilidad del uso comercial es el mismo que los establecidos para la zona extensiva en el art. 3.1.7. de las presentes ordenanzas. 15% DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL COMPUTANDO LA SUP. COMO SUPERFICIE

./.

Artículo 3.2.8.- Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.9.- Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.10. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

CAPITULO III.- ZONA DOTACIONAL COMERCIAL.

Artículo 3.3.1.- Definición.

Comprende a las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial y dotacional en sus diversas clases, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones.

Artículo 3.3.2.- Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones

a) Parcela mínima.

La parcela mínima para los distintos usos, es precisamente la que se establece en el parcelario, esto es, son indivisibles.

Artículo 3.3.3.- Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.3.4.- Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones generales establecidas, no fijándose coeficiente de edificabilidad, por lo que la superficie máxima ocupada se concretará por aplicación de las restantes condiciones de las Ordenanzas.

Artículo 3.3.5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

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

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neto de las par-

./.

celas, se establece en 0,69 m^2/m^2.

Artículo 3.3.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

CAPITULO IV.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.4.1. Definición y condiciones.

Comprende las zonas verdes y demás espacios libres de carácter público que se establecen en las condiciones generales de uso de las presentes Ordenanzas.

Esta zona corresponde a terrenos de uso público; se prohibirá cualquier tipo de edificación y de parcelación; solamente se podrán desarrollar las instalaciones de servicios generales que son necesarias para la ejecución de los parques y jardines que prevé el Plan.

Estas instalaciones quedarán definidas en los Proyectos de Urbanización y Jardinería correspondientes.

Corralejo, Enero de 1.987.

5.- PLAN DE ETAPAS.- * 050 // VER PUNTOS -143 DEL ACUERDO CUMAC

REVISION DEL PLAN PARCIAL "CORRALEJO PLAYA".

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

5.- Plan de Etapas.-

En cumplimiento del artículo 54 del Reglamento de -- Planeamiento, se fija una etapa única que abarque los ------ 1.747.852,76 m^2 de la Urbanización y con una duración máxima de 4 años.

Dentro de este período, deberán quedar concluídas -- las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro - de energía eléctrica y alumbrado público, de modo que los posibles usuarios de la urbanización puedan disponer de todos los- servicios necesarios.

Deberán entrar en servicio dentro de este plazo, todos los equipamientos previstos en las reservas de suelo, en-- tendiéndose como tal, la delimitación de las parcelas corres-- pondientes infraestructuras, de forma tal que puedan emprenderse la construcción adecuada a cada una de ellas, así como la - jardinería prevista en las zonas verdes.

La ejecución del Plan Parcial objeto de revisión se- realizará, en una sola etapa, con las siguientes fases:

Primera fase.-

-Movimiento de tierras.

-Explanación del Viario principal y secundario.

-Dotación de Servicios de saneamiento por sectores

- Dotación de Servicios de agua por sectores.

- Dotación de Servicio eléctrico por sectores.

- Comienzo de la edificación.

Segunda fase.-

-Pavimentación del viario principal.

- Desagües de pluviales de este viario.

- Dotación de servicios de saneamiento por sectores (continuación)

- Dotación de de Servicio de agua por sectores (continuación).

- Dotación de Servicio eléctrico por sectores (continuación).

- Ajardinamiento de espacios verdes.

- Edificación.

Tercera fase.-

- Resto de la urbanización.

- Edificación.

Cada una de las presentes fases deben atenerse al-- plazo de ejecución general máximo de cuatro años, debiendo -- corresponder a cada etapa un periodo de actuación de 16 meses.

Corralejo, Enero de 1.987.

EL ARQUITECTO,

Fdo. Manuel Bello Ruiz,

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

REVISION DEL PLAN PARCIAL "CORRALEJO PLAYA"

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

ESTUDIO VALORATIVO.-

1.- Hipótesis de partida y Planeamiento General.-

El estudio económico de la promoción de suelo que ordena la presente Revisión del Plan Parcial de Ordenación, se elabora a partir de las siguientes hipótesis y criterios de actuación:

- Se considera que los ingresos generados por la venta de suelo residencial posibilitaría fundamentalmente el desarrollo del sector.

- Se ha pensado la urbanización en una etapa de cuatro años, con objeto de invertir a medida que se generen ingresos.

- En dicha etapa, el costo de financiación procede de capital privado.

2.- Avance presupuestario.-

El Proyecto de Urbanización que desarrolla este Plan, definirá adecuadamente y en detalle, mediante las mediciones correspondientes de la obra a urbanizar, el presupuesto total de inversión en obras, que, de forma global, se fija en este apartado.

Los módulos aplicados que han de desarrollarse en el Proyecto de Urbanización, habrán de referirse como mínimo, a las siguientes obras y servicios: (Art. 55.2 Del Reglamento de Planeamiento):

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicio que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales, como accesos a la urbanización, desviación de redes de servicio existentes, y otras.
- Indemnizaciones procedentes de derribos, destrucciones y otras obras e instalaciones, que exija la ejecución del Plan, si procede.

P R E S U P U E S T O

- Red Viaria	Excavación	
	Terraplen	
	Afirmado	
	Acerado	
	Peatonales	
	Señalización	
	TOTAL RED VIARIA	786.533.742,00 /30%
- Abastecimiento de agua		314.613.497,00 /12%
- Red de riego e hidrantes.		157.306.748,00 / 6%
- Red saneamiento y pluviales.		393.266.871,00 /15%
- Electricidad	Media tensión	
	Baja Tensión	
	Alumbrado Público	
	TOTAL ELECTRICIDAD	655.444.785,00 /25%
- Red Telefonía		209.742.331,00 / 8%
- Jardinería		104.871.166,00 / 4%

TOTAL PRESUPUESTO 2.621.779.140,00/100%

- Coste Urbanización 2.621.779.140,00
- Superficie del Plan 1.747.852,76 m^2
- Coste urbanizado por m^2 1.500,00 Pts/m^2

Coste del suelo sin urbanizar ..... 500 Pts/m^2

1.747.852,76 x 500 = 873.926.380.-

COSTO TOTAL DE PROMOCION

- Suelo	873.926.380.-
- Gastos Urbanización	2.621.779.140.-
- Gastos facultativos	10.648.260.-
- Gastos de financiación	262.177.914.-
- Gastos de promoción	50.000.000.-
- Imprevistos y varios	10.000.000.-
T O T A L	3.828.531.694.-

Corralejo, Enero de 1.987

EL ARQUITECTO

Fdo.: Manuel Bello Ruiz.

I N D I C E.-

oOoOoOoOoOoOoOo

7.- ANEXO A LA MEMORIA.

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA.

CORRALEJO - LA OLIVA.

FUERTEVENTURA.-

ARTICULO 53

- INTRODUCCION:

La Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 9 de Abril de 1.976, regula los datos que han-de contener los planes redactados por particulares, según se describe en el artículo 53 (que el Reglamento de Pla - neamiento recoge y amplía en su artículo 46)

Artículo 53:

1.- Los Planes y proyectos redactados por particulares, - deberán contener los documentos que para cada clase - indica el capítulo primero.

2.- Cuando se refiera a urbanizaciones particulares, se-habrán de consignar, además, los siguientes datos:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización , en este caso, de la REVISION.

b) Nombre y apellidos y dirección de los propietarios afectados.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y - previsión sobre la futura conservación de las mismas.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el - urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, y

f) Medios económicos de toda índole.

En cumplimiento de este artículo, se incluye en este anejo la documentación exigida subrayando que la legislación vigente pretende el máximo de garantías para la realización de planes y proyectos de urbanización, a la vez que el máximo de facilidades para que los particulares se brinden a realizar dichos planes. Se trata, por tanto, de una colaboración e iniciativa particular, como quedaba bien definido en el título de la sección correspondiente al artículo descrito.

7.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

REVISION DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PLAYA

CORRALEJO - LA OLIVA.-

FUERTEVENTURA.-

7.1. Justificación de la procedencia de su formulación.

7.1.1. De la necesidad y conveniencia de la revisión.

El Plan Parcial de Extensión, denominado "Corralejo Playa", fué aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 29 de Mayo de 1.969.

Desde 1.971, dos años después de ser aprobado definitivamente el Plan Parcial, se han sucedido diversos proyectos de modificación, para paliar, entre otros problemas, las dificultades derivadas de la falta de estudios y planos topográficos en el Plan Parcial; posteriormente, la escasa claridad en el redactado de la normativa provocó intepretaciones contradictorias que impiden la ejecución con las debidas seguridades jurídicas.

Tales circunstancias, a su vez, han creado una situación urbanística que pudiera parecer irregular, según sea interpretada por un u otro criterio.

Por consiguiente, las enormes dificultades que comporta la ejecución del Plan Parcial, tienen su fundamento principal en sí mismo, porque:

a) Existen errores graves, tanto gráfica, como numéricamente.

b) Posee contradicciones en sus propias normas.

./.

c) Y, como consecuencia de todo ello, la ejecución -- realizada resulta insegura y, sobre todo, carece de la exactitud precisa.

Debe añadirse también, como un hecho importante, que la anterior Promotora de la Urbanización vendió - parcelas en base a un Proyecto de Modificación que no fué aprobado definitivamente y que a los propietarios de tierras que las adquirieron de buena fé, debe dárseles una - solución que no menoscabe sus intereses.

También debe considerarse que un Plan Parcial de 1.969, por el simple transcurso de los años, queda obsoleto y carente de contenido válido y eficaz a la luz de las profundas modificaciones que, técnica, legal e incluso conceptualmente, ha comportado el desarrollo urbanístico general.

Es indudable que en diez y ocho años, cambian los sistemas económicos que sustentan el proceso edificatorio, que incluso las tipologías y usos de la edifica -- ción evolucionan y que en un periodo más o menos corto de tiempo, la propia ordenación de un Plan, así como el resto de los documentos que lo forman, pueden quedar total - mente desfasados, cuando no obsoletos.

Vemos pues, que tanto la necesidad de adaptación a las nuevas situaciones socio-económicas, como la -

./.

detectación de problemática expuesta, justifica la CONVENIEN-- CIA y necesidad de la revisión del mencionado PLAN PARCIAL.

En efecto, en la doctrina española se ha suscitado - una seria polémica acerca de la diferenciación de concepto y - de régimen jurídico de los términos Revisión y Modificación -- del planeamiento. En la existencia de esta polémica aparece como causa fundamental la terminología legal enormemente ambigua dado que utiliza indistintamente los diversos términos etimológicamente admisibles, (Revisión, Modificación, Alteración...), unas veces para referirse a idénticas situaciones jurídicas -- y otras para conceptuar situaciones jurídicas distintas. Ha sido el Reglamento de Planeamiento Urbanístico quien ha proporcionado mayor consistencia a la distinción jurídica entre ambos términos al distinguir entre revisión y modificación, como supuestos distintos, en su artículo 154 lo que ha dado pie para consolidar su diferente régimen jurídico en la doctrina y - en la jurisprudencia.

Sintetizando esta doctrina (Santiago Muñoz Machado.- "Revisión de planes de urbanismo y modificación de zonas verdes y espacios libres" R.E.D.A. nº 17; Rafael Gómez Ferrer. -- "Las zonas verdes y los espacios libres como problema jurídico" Madrid 1.971; Jose Luis Laso Martinez. "Derecho urbanístico tomo II". Madrid 1.982) y la jurisprudencia sobre la materia (entre otras Ss. del Tribunal Supremo de 17 de Febrero de 1.977,-

13 de Enero de 1.978, 4 de Diciembre de 1.978, 30 de Diciembre de 1.978, 3 de Abril de 1.981, etc.) podemos concluir que la - revisión de los planes de ordenación, como el Plan Parcial "CO RRALEJO-PLAYA" tiene por objeto volver a ver el Plan y la normativa que se establece y comprobar, como consecuencia, si --- las previsiones urbanísticas que contiene son las adecuadas a- la realidad que se ha de contemplar y, en su caso, como ocurre en el presente supuesto de planes vigentes con anterioridad a la LS, si se acomodan a las prescripciones de ésta, pudiendo - tener como consecuencia esta revisión, dejar inalterado el --- Plan, porque se considere correcto, o variarlo porque se estime necesario. En la terminología del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico tal revisión supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada -- por la elección de un modelo territorial distinto, o por la -- aparición de circunstancia sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordena--- ción, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Frente a este concepto radical de reconsideración -- íntegra del planeamiento que conlleva la revisión, la modificación supone la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones de un Plan, permaneciendo iguales los restantes y las soluciones globales adoptadas por el mismo, aunque -

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
17 FEB. 1987
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 1 JUN. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 13 OCT. 1992

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL