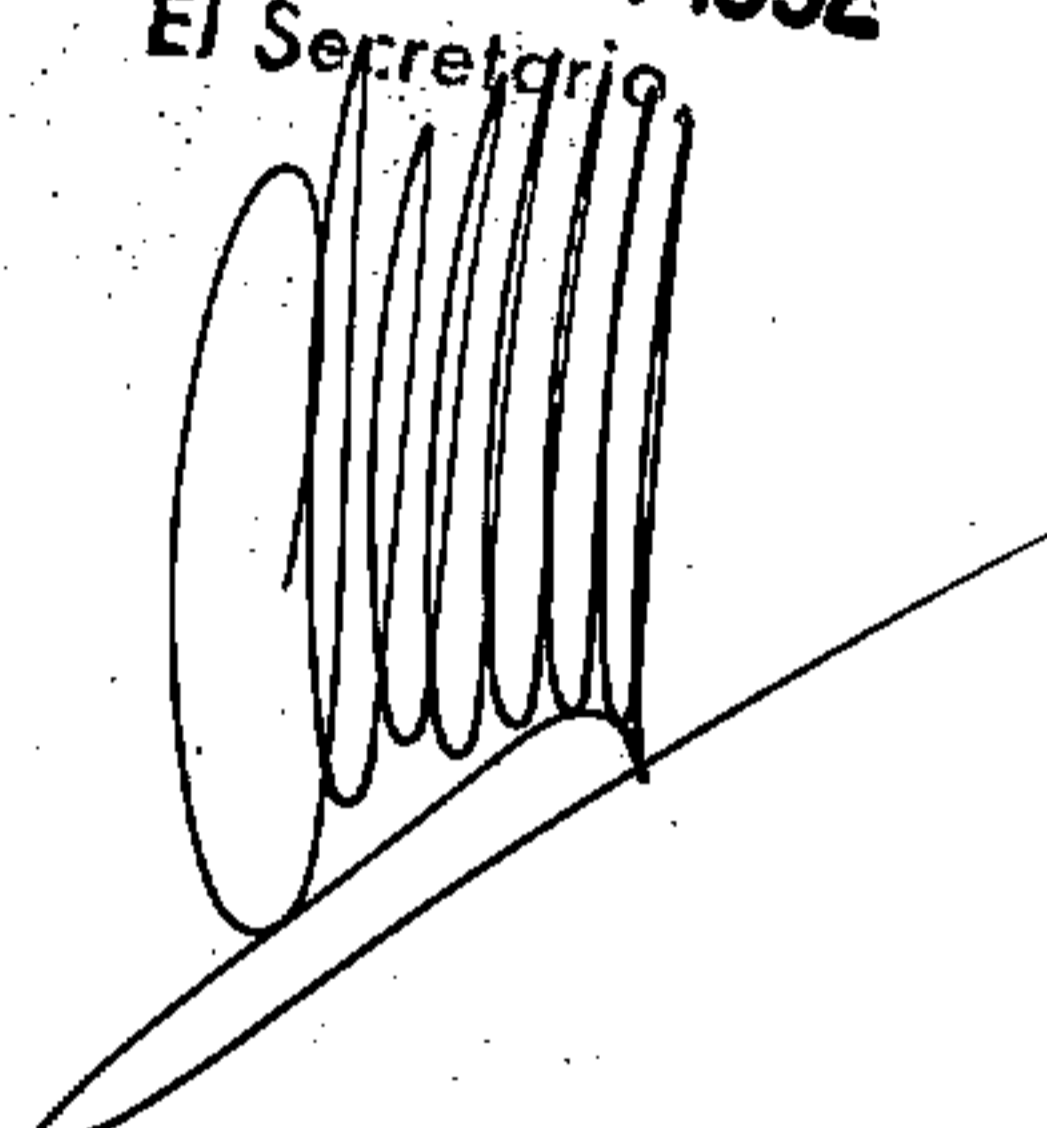


DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha **14 JUL 1992**

Tuineje, a **20 OCT. 1992**  
El Secretario



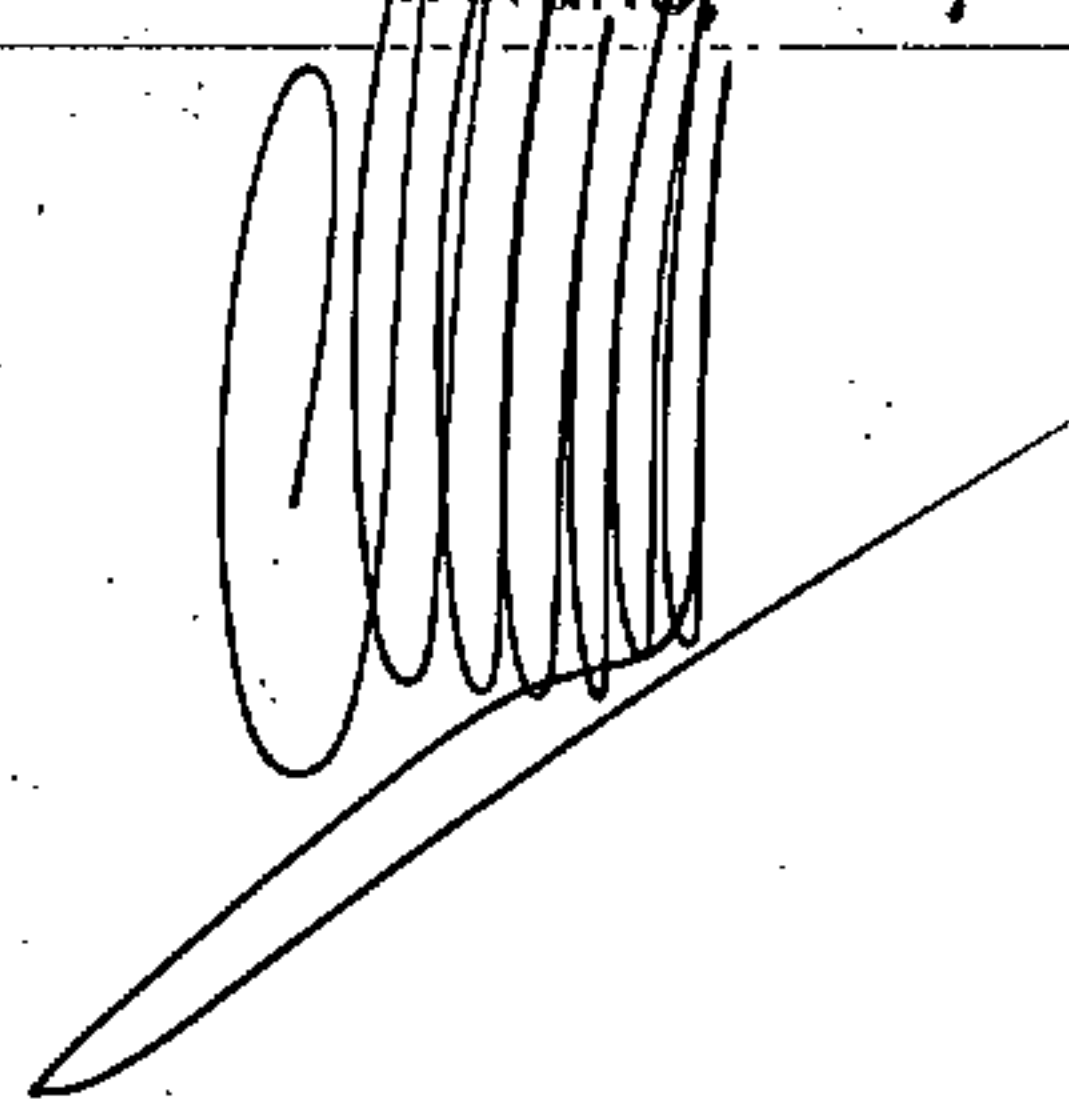
<p>PROYECTO</p>	<p>MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL MUNICIPIO DE TUINEJE EN LA ZONA INDUS- TRIAL I.P. FUERTEVENTURA.</p>	<p>REFERENCIA</p>
<p>PROPIETARIOS</p>	<p>AYUNTAMIENTO DE TUINEJE</p>	<p>FECHA</p>
<p>ARQUITECTOS</p>	<p>ANA RUIZ ORFILA</p>	<p>COLEGIADOS 488</p>
<p>ESTUDIO</p>	<p>CALLE 1.º DE MAYO, 1 - PUERTO DEL ROSARIO - FUERTEVENTURA - TELEFONO</p>	<p>85 14 99</p>
<p>APAREJADOR</p>		<p>COLEGIADO</p>

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de

fecha 14 JUL. 1992

Tuineje, a

20 OCT. 1992  
El Secretario

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical, wavy lines, positioned below the date and title of the secretary.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO  
DE TUINEJE EN LA ZONA INDUSTRIAL IP.

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 14 JUL 1992

Tuineje, a

20 OCT 1992  
El Secretario

MEMORIA

En la Resolución de 17 de Agosto de 1990 de la Secretaria General Técnica se hace público el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 18 de Mayo de 1990 de la Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Tuineje.

Estas Normas Subsidiarias delimitan los terrenos en Suelo Urbano, Areas Aptas para la Urbanización y Suelo no urbanizable.

Dentro de las Areas Aptas para la Urbanización, Las Normas Subsidiarias delimitan una Zona con destino exclusivamente industrial, el llamado "LLano de la Higuera", denominada ZONA INDUSTRIAL IP.

En esta Zona Industrial IP, las Normas Subsidiarias, determinan su delimitación, uso, ordenación, edificabilidad, condiciones de edificación y parcelación, equipamiento y normas de urbanización.

El Ayuntamiento de Tuineje aprueba provisionalmente el Texto Refundido de Las Normas Subsidiarias en acuerdo plenario dandosse cumplimiento a la resolución de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de 11 de Octubre de 1991.

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 14 JUL 1992

Tuineje, a 20 OCT 1992  
El Secretario

En Las Normas Subsidiarias del Municipio de Tuineje, en su Texto Refundido, en el punto 3.1.5.5., fija la edificabilidad de la Zona Industrial IP en 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Habiendose realizado un estudio serio de mercado en la Isla de Fuerteventura, se ha sacado la conclusión de que para el desarrollo de esta zona es totalmente necesaria el aumento de edificabilidad de 0.33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2.45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> mediante una Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias del Municipio de Tuineje.

#### JUSTIFICACION

La necesidad de aumento de edificabilidad viene justificada por un simple estudio económico :

Tomamos como base un Sector de Actuación con una superficie de 10 Ha.

Estudiada la demanda de naves industriales y almacenes, esta oscila entre 250 y 1.000 m<sup>2</sup> construidos. Dadas estas superficies y para un buen aprovechamiento del suelo, es necesario la existencia de al menos dos vias principales longitudinales. Esta circunstancia aumenta considerablemente el coste de la urbanización, frente al caso de existir tan solo una via principal longitudinal, que daría lugar a la existencia de naves y almacenes de dimensiones excesivas para la demanda existente.

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha ~~14 JUL 1992~~

Tuineje, a

20 OCT. 1992

El Secretario,

Tema muy importante es la buena conservación del entorno de los núcleos industriales, su imagen, mantenimiento y conservación.

Es fácilmente observable la cantidad de elementos acumulados y almacenados, en su mayoría degradados, que en muchos casos existen junto a las naves ocupando las zonas del solar libres de edificación, dando una imagen descuidada y sucia.

La imagen de los núcleos industriales ha de ser ordenada y en cierto grado homogénea.

Ante estos problemas se propone una solución de naves adosadas, sin retranqueo entre medianeras, fijándose tan solo el retranqueo de fachada principal.

Para esto es necesario:

- a) Cambiar los retranqueos actualmente aprobados, eliminando los retranqueos a linderos y fijando el de las fachadas.
- b) Adecuar la ocupación de las parcelas a estas nuevas condiciones, aumentando la ocupación de los mismos para eliminar aquellos espacios libres que pudieran servir para el almacenamiento y acumulación de materiales.

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 14 JUL 1992

Tuineje, a

20 OCT. 1992  
El Secretario

SUPERFICIE DE ACTUACION .....	100.000 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE MAX (0.33 m2/m2) ...	33.000 m2
PRECIO URBANIZACION (2.309 pts/m2) *.....	230.903.348 pts
PRECIO TERRENO (1.100 pts/m2) .....	110.000.000 pts
GASTOS FINANCIACION **.....	85.479.160 pts
GASTOS PROYECTOS .....	12.375.280 pts
INVERSION TOTAL .....	438.757.788 pts
REPERCUSION M2 CONSTRUIBLE.....	13.295 pts
PRECIOS DE MERCADO (pts/m2 construible)...	10.000 a 15.000

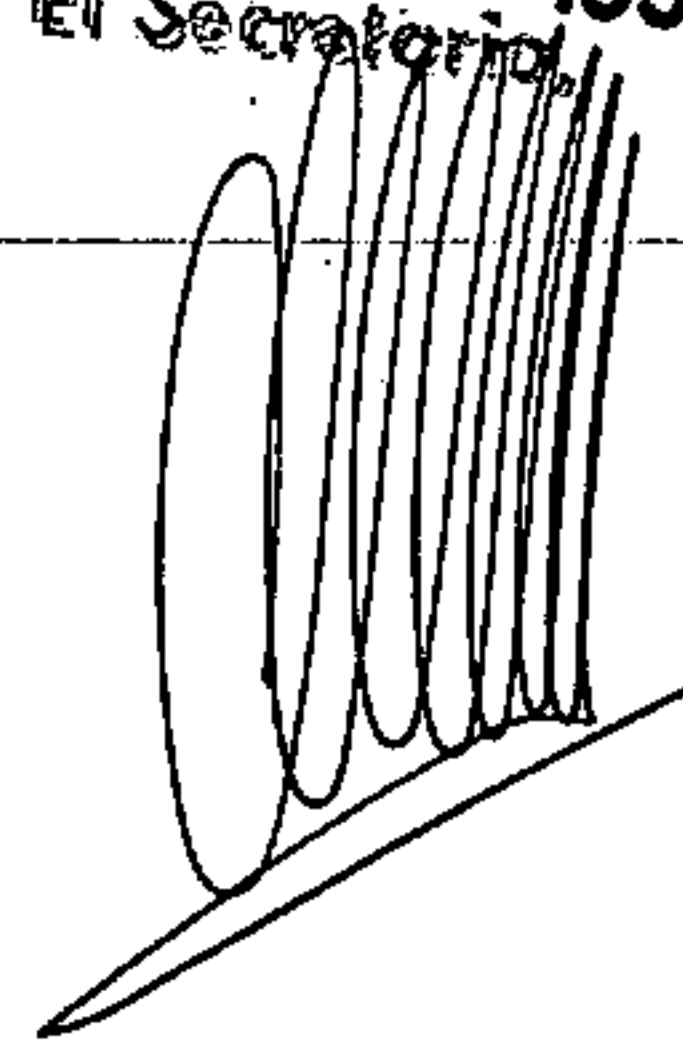
Dados estos calculos , se comprueba fácilmente la inviabilidad de l desarrollo de esta zona en las actuales circunstancias.

\* Anexo I

\*\* Anexo II

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 14 JUL. 1992

Tuineje, a 20 OCT. 1992  
El Secretario



ANEXO 1

COSTES DE URBANIZACION PARA UNA SUPERFICIE DE 10 HA

CAPITULO I		MOVIMIENTOS DE TIERRAS	
		41.600 x 430	17.888.000
CAPITULO II		SANEAMIENTO	
tuberia		1.434 x 2.800	4.015.200
pozos		32 x 38.000	1.216.000
inbornales		44 x 32.000	1.408.000
		44 x 10 x 2.500	1.100.000
acometidas		56 x 38.000	2.128.000
total			9.867.200

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno, en sesión de  
fecha 14 JUL. 1992

Torneje, &

20 OCT. 1992  
El Secretario,

CAPITULO III CANALIZACIONES

Electrica	1.330 x 2 x 1.000	2.660.000
agua	1.330 x 2 x 1.400	3.724.000
teléfono	1.330 x 2 x 4.800	12.768.000
alumbrado p.	1.330 x 2 x 700	1.862.000
incendios	1.330 x 2 x 1.650	4.389.000
arquetas		
electrica	104 x 30.500	3.172.000
agua	104 x 18.400	1.913.600
telefono	104 x 32.000	3.328.000
alumbrado p.	41 x 16.000	656.000
incendios	41 x 18.400	754.400
acometidas	56 x 38.000	2.128.000
total		37.355.000

CAPITULO IV PAVIMENTACION

bordillo	1.330 x 2.05 x 3.000	8.179.500
subbase	25.750 x 0.20 x 950	4.892.500
asfalto	25.750 x 2.240	57.937.500
solera	1.330 x 2 x 1.05 x 2.250 x 2	12.568.500
acera	1.330 x 2 x 1.05 x 3.450 x 2	19.271.700
pintura	1.330 x 100	133.000
total		102.982.700



DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 14 JUL 1992.

Tuineje, a 20 OCT. 1992  
El Secretario,

CAPITULO V ELECTRICIDAD

alta tensión (obra y cableado)	5.236.400
transformador aereo	12.147.450
baja tensión (conductores)	10.040.700
farolas 41 x 150.000	6.150.000
total	33.574.550

CAPITULO VI AGUA

algibes	8.970.000
depuradora	11.385.000
total	20.355.000

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 14 JUL. 1992

Tuineje, 8 20 OCT. 1992  
El Secretario

RESUMEN DE PRESUPUESTO

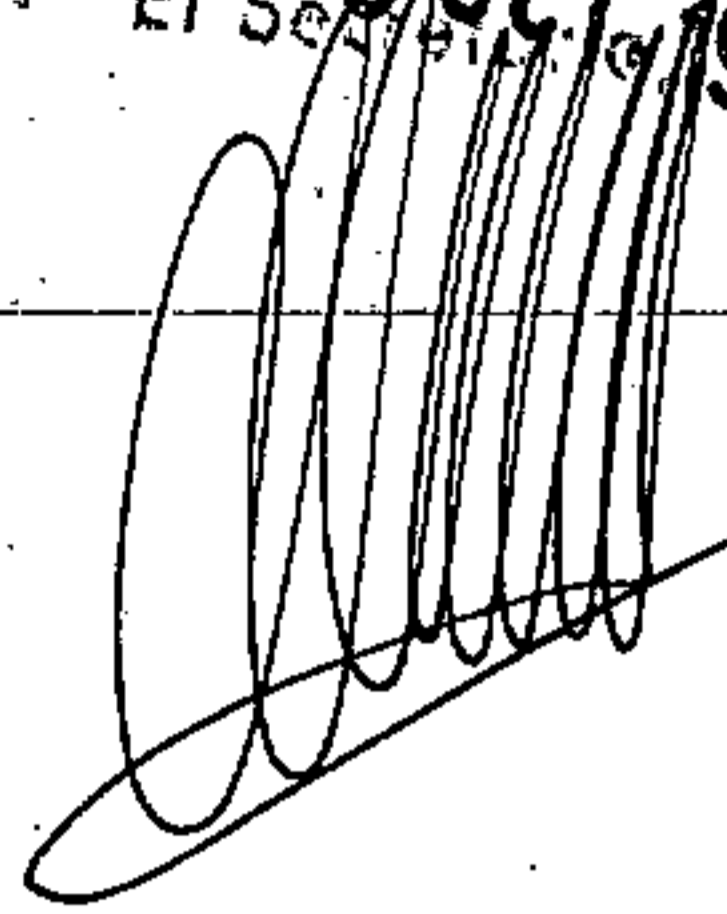
CAPITULO I	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	17.888.000
CAPITULO II	SANEAMIENTO	9.867.200
CAPITULO III	CANALIZACIONES	37.355.000
CAPITULO IV	PAVIMENTACION	102.982.700
CAPITULO V	ELECTRICIDAD	33.574.550
CAPITULO VI	AGUA	20.355.000
TOTAL		222.022.450
EJECUCION MATERIAL		222.022.450
ITE		8.880.898
TOTAL CONTRATA		230.903.348

ANEXO 2

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 14 JUL 1992

Tuineje, a

20 OCT 1992  
El Sr. Alcalde



## FINANCIACION

Se considera una financiación de 200.000.000 a 5 años, con un  
interés del 15 %.

El coste de esta financiación es de 85.479.160 pts.

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 14 JUL 1992  
Tuineje, a 20 JUN 1992

ORDENANZAS APROBADAS EN TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS

ZONA INDUSTRIAL IP

3.1.5.1 Ambito

La presente ordenanza particular será de aplicación a los Planos Parciales que se promuevan dentro de la zona delimitada como apta para la urbanización con destino exclusivamente industrial en el Llano de la Higuera.

3.1.5.2 Sectores de actuación. Delimitación.

Los sectores de actuación serán fijados por los Planes Parciales, con las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima, 10 hectáreas.
2. Forma rectangular, banda paralela a la carretera general, de 200 m de profundidad, medidos a partir de la franja de n30 m de protección de la carretera.
3. En caso de existir, en la misma banda de la carretera, un Plan Parcial aprobado provisionalmente o definitivamente, no podrá establecerse un nuevo sector de actuación que no quede adosado a aquel, a fin de garantizar la continuidad física de las urbanizaciones.

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 14 III 1992

Tuineje, a 20 OCT. 1992  
El Secretario,

#### 0.1.5.3. Usos

El uso será industrial y de almacenamiento, con tolerancia de oficinas anejas a la actividad correspondiente, y exclusión absoluta de viviendas, incluso las destinadas a guarda y vigilancia de las instalaciones. Se organizará en zonas según el uso predominante de cada una de ellas, y concretamente en pequeña industria, talleres y almacenes de Clase A; mediana industria y almacenes, de Clase B; gran industria y almacenes, de Clase C.

Las actividades insalubres, nocivas y peligrosas, deberán disponer de las medidas correctoras y protectoras establecidas legalmente.

Además de los usos señalados, se definirán zonas destinadas a:

1. Equipamiento y servicios, con previsión de usos comerciales, administrativo público, deportivo y social, que se diferenciará al menos en sanitario y asistencial
2. Espacios libres, con diferenciación de áreas peatonales y jardines, así como viales, con sus zonas de defensa, en su caso, y aparcamientos.

Los usos industriales estarán condicionados por las prescripciones establecidas en los apartados 1.2.2.8. y 1.2.2.9. (Definiciones), 1.3.2.1. y 1.3.2.2. (Protección del medio ambiente) y 1.5.6. y 1.5.7. (Condiciones Generales de uso y edificación).

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 14 JUL 1992

Tuineje, a 20 OCT 1992  
El Secretario,

#### 3.1.5.4 Ordenación

Se dispondrá una vía longitudinal principal, paralela a la carretera general, que discurrirá por el eje central de la actuación o, preferiblemente, por el borde exterior de la misma más alejado de la carretera, y nunca por el borde más cercano a la misma. La vía principal conectará con la general en un solo punto situado, para el caso de los sectores de superficie inferior a 20 has, en un extremo de la actuación. En caso de existir ya un Plan Parcial aprobado en la banda contraria de la carretera, se procurará hacer coincidir la conexión de ambas actuaciones.

El equipamiento, igualmente en caso de actuaciones de superficie inferior a 20 has, se dispondrá en el extremo donde se ha de realizar la conexión con el viario municipal. La siguiente actuación, que obligatoriamente habrá de adosarse a la preexistente, situará su equipamiento en estricto adosamiento a éste anterior, y utilizará la misma conexión a la carretera general.

#### 3.1.5.5 Edificabilidad.

Edificabilidad bruta máxima de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 14 JUL 1992

El Secretario, 20 OCT. 1992

3.1.5.6 Condiciones de edificación y parcelación

Los Planes Parciales justificarán la parcelación establecida para cada sector y uso, en función de las características de los mismos, especialmente de la superficie y condiciones generales establecidas para los usos y actividades edificables.

Las edificaciones destinadas a industrias de Clase B o C se retranquearán como mínimo 7 y 10 mts., respectivamente, de las fachadas, y 6 y 10 mts., respectivamente, de los linderos laterales, no debiendo superar la ocupación el 50% y 40%, respectivamente. Los almacenes de Clase B o C, podrán disponerse adosados o en hilera, respetando los mismos retranqueos a fachada señalados para las industrias de Clase B y C, respectivamente.

La altura máxima permitida permitida en la zona apata para la Urbanización exclusivamente industrial (IP), será de 7 mts. a cara inferior del forjado de techo y 10 mts a cumbrera, exceptuándose los elementos puntuales especiales precisos para el ejercicio de la correspondiente actividad, en su caso (chimeneas, grúas, etc.).

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 17 JUL 1992

Tuineje, a 20 OCT 1992  
El Secretario,

3.1.5.7 Equipamiento.

Se reservará el 10% de la superficie del sector para espacios  
libres de dominio y uso públicos; un 2%, como mínimo, con  
destino a parque deportivo; un 1%, al menos, para  
equipamiento comercial, y otro tanto para equipamiento social  
(especialmente administrativo, sanitario y asistencial). Se  
concentrará en un solo conjunto, situado conforme a lo  
señalado en 3.1.5.4.



DELEGACIÓN: Aprobado inicialmente por  
El Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 14 JUL 1992

Turisje, a

20 OCT 1992  
El Secretario

ORDENANZAS A APROBAR EN LA MODIFICACION PUNTUAL

ZONA INDUSTRIAL IP

3.1.5.1 Ambito

La presente ordenanza particular será de aplicación a los Planos Parciales que se promuevan dentro de la zona delimitada como apta para la urbanización con destino exclusivamente industrial en el Llano de la Higuera.

3.1.5.2 Sectores de actuación. Delimitación.

Los sectores de actuación serán fijados por los Planes Parciales, con las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima, 10 hectáreas.
2. Forma rectangular, banda paralela a la carretera general, de 200 m de profundidad, medidos a partir de la franja de n30 m de protección de la carretera.
3. En caso de existir, en la misma banda de la carretera, un Plan Parcial aprobado provisionalmente o definitivamente, no podrá establecerse un nuevo sector de actuación que no quede adosado a aquel, a fin de garantizar la continuidad física de las urbanizaciones.

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 14 JUL. 1992.

3.1.5.3 Usos

Tuñeje, a

20 OCT. 1992  
El Secretario,

El uso será industrial y de almacenamiento, con tolerancia de oficinas anejas a la actividad correspondiente, y exclusión absoluta de viviendas, incluso las destinadas a guardas y vigilancia de las instalaciones. Se organizará en zonas según el uso predominante de cada una de ellas, y concretamente en pequeña industria, talleres y almacenes de Clase A; mediana industria y almacenes, de Clase B; gran industria y almacenes, de Clase C.

Las actividades insalubres, nocivas y peligrosas, deberán disponer de las medidas correctoras y protectoras establecidas legalmente.

Además de los usos señalados, se definirán zonas destinadas a:

1. Equipamiento y servicios, con previsión de usos comerciales, administrativo público, deportivo y social, que se diferenciará al menos en sanitario y asistencial
2. Espacios libres, con diferenciación de áreas peatonales y jardines, así como viales, con sus zonas de defensa, en su caso, y aparcamientos.

Los usos industriales estarán condicionados por las prescripciones establecidas en los apartados 1.2.2.8. y 1.2.2.9. (Definiciones), 1.3.2.1. y 1.3.2.2. (Protección del medio ambiente) y 1.5.6. y 1.5.7. (Condiciones Generales de uso y edificación).

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 14 JUL. 1992

Tulneco, a

20 OCT. 1992

El Secretario

#### 3.1.5.4 Ordenación

Se dispondrá una vía longitudinal principal, paralela a la carretera general, que discurrirá por el eje central de la actuación o, preferiblemente, por el borde exterior de la misma más alejado de la carretera, y nunca por el borde más cercano a la misma. La vía principal conectará con la general en un solo punto situado, para el caso de los sectores de superficie inferior a 20 has, en un extremo de la actuación. En caso de existir ya un Plan Parcial aprobado en la banda contraria de la carretera, se procurará hacer coincidir la conexión de ambas actuaciones.

El equipamiento, igualmente en caso de actuaciones de superficie inferior a 20 has, se dispondrá en el extremo donde se ha de realizar la conexión con el viario municipal. La siguiente actuación, que obligatoriamente habrá de adosarse a la preexistente, situará su equipamiento en estricto adosamiento a éste anterior, y utilizará la misma conexión a la carretera general.

#### 3.1.5.5 Edificabilidad.

Edificabilidad bruta máxima de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2,45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 3.1.5.6 Condiciones de edificación y parcelación.

Los Planes Parciales justificarán la parcelación establecida para cada sector y uso, en función de las características de los mismos, especialmente de la superficie y condiciones

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 14 JUL. 1992 y en sesión de fecha 20 OCT. 1992 para los usos y actividades generales establecidas para los usos edificables.

Las edificaciones destinadas a industrias de Clase B o C se retranquearán como mínimo 6 y 10 mts., respectivamente, de las fachadas, no debiendo superar la ocupación el 80% y 75%, respectivamente.

La altura máxima permitida en la zona apta para la Urbanización exclusivamente industrial (IP), será de 7 mts. a cara inferior del forjado de techo y 10 mts a cumbrera, exceptuándose los elementos puntuales especiales precisos para el ejercicio de la correspondiente actividad, en su caso (chimeneas, grúas, etc.).

DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 14 JUL. 1992

3.1.5.7 Equipamiento.

Tuineje, a 20 OCT. 1992  
El Secretario,

Se reservará el 10% de la superficie del sector para espacios libres de dominio y uso públicos; un 2%, como mínimo, con destino a parque deportivo; un 1%, al menos, para equipamiento comercial, y otro tanto para equipamiento social (especialmente administrativo, sanitario y asistencial). Se concentrará en un solo conjunto, situado conforme a lo señalado en 3.1.5.4.