

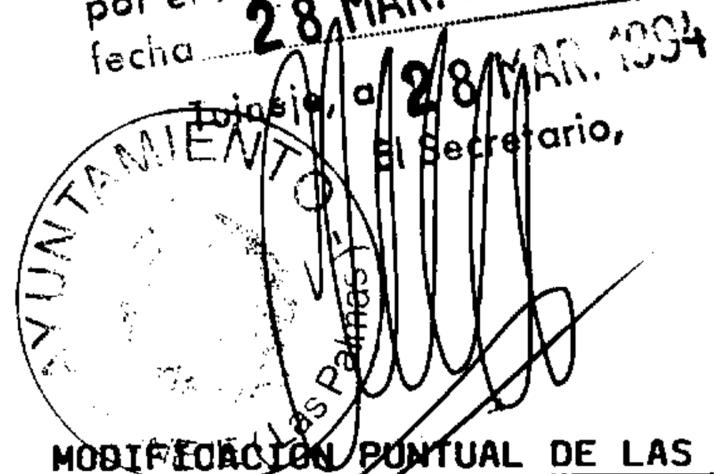
AYUNTAMIENTO DE TUINEJE
FUERTEVENTURA
REGISTRO GENERAL
10 AGO. 1993
N. 2426
ENTRADA



DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 28 MAR. 1994



DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 28 MAR. 1994

Tuineje, a 28 MAR. 1994
El Secretario,


PROYECTO DE : MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE TUI-
NEJE. FUERTEVENTURA

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. NORMATIVA DE APLICACION
3. PROPUESTA DE MODIFICACION

PLANOS

1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
2. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

3
ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCION
DE SU ORIGINAL.

LAS PALMAS DE G.C. 4 de 11 de 1994

EL FUNCIONARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE. -

64.

Además de lo dispuesto, con carácter general, en el anterior apartado 3.1.1.6, los Planes Parciales que desarrollen los distintos sectores de suelo apto para la Urbanización destinado a uso turístico, deberán presentarse en el Ayuntamiento en el plazo máximo de 1 año a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. El Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Las licencias de edificación habrán de solicitarse antes de los 6 meses de terminada la urbanización de la etapa correspondiente.

3.1.4.4. Sectores de actuación. Delimitación.

A) TERRENOS CON P.E.O.T.

En los terrenos que fueron objeto en su día de un Plan Especial de Ordenación Turística aprobado definitivamente (o la parte restante de los mismos que no hay sido clasificado como suelo urbano o rústico por las Normas Subsidiarias) se podrán promover Planes Parciales sin condicionantes de forma y superficie mínima, abarcando la totalidad de aquellos terrenos o la parte que las Normas hayan clasificado como aptos para la Urbanización. Cuando entre los límites así fijados y los límites de la zona apta para la urbanización, o las lindes de otros Planes Parciales aprobados, queden franjas de terreno que no cumplan las condiciones mínimas de forma y superficie, se recomienda su planificación conjunta con los terrenos anteriores. De no ser así, se admitirá que estos terrenos no contenidos en Planes Parciales aprobados anteriormente, y que incumplen por efecto de ellos la normativa de forma y superficie, constituyan un sector de actuación sin otro condicionante que la exigencia de que su superficie sea igual o superior a 10 has.

B) TERRENOS RESTANTES.

Los sectores de actuación sobre terrenos no comprendidos en el párrafo anterior, serán fijados por los respectivos Planes Parciales, con las condiciones siguientes, además de las expresadas en el apartado 3.1.1.4 - (Suelo apto para la Urbanización, Generalidades):

1. Superficie no inferior a 25 hectáreas.
2. Asegurar la conexión necesaria a vía insular o municipal.
3. Forma más o menos regular en planta, sin entrantes ni salientes bruscos, pudiendo inscribirse en ellos una circunferencia de diámetro no inferior a 300 metros.

VI.

2. Asegurar la conexión necesaria a vía insular o municipal.
3. Forma más o menos regular en planta, sin entrantes ni salientes bruscos, pudiendo inscribirse en ellos una circunsferencia de diámetro no inferior a 300 mts.

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento en sesión de
fecha 28 MAR. 1994
Tuineje, 28 MAR. 1994
El Secretario,

TUINEJE, Abril de 1.993

EL INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



D. Miguel Aguarta Gómez

COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS CANALES Y PUERTOS
DELEGACION DE LAS PALMAS DE G.C.

33736

17 MAY 93

VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

NOTA.- La página 64 de la Normativa, deberá quedar redactada tal y como se acompaña en la página siguiente.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE TUINEJE
FUERTEVENTURA

MEMORIA DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 28 MAR 1994
Tuineje, a 28 MAR 1994
El Secretario,

1. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias del Municipio de Tuineje, Isla de Fuerteventura, redactadas por el Arquitecto Don Faustino García Marquez, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, en sesión del 18 de Mayo de 1.990.

La Normativa de las Normas Subsidiarias, en su ordenanza 3.1.4.4. -- Sectores de actuación, Delimitación , apartado B). Terrenos restantes quedó redactada como sigue:

"Los sectores de actuación sobre terrenos no comprendidos en el párrafo anterior, serán fijados por los respectivos planes parciales, con las condiciones siguientes, además de las expresadas en el Apartado - 3.1.1.4. (Suelo apto para la urbanización. Generalidades):

1. Superficie no inferior a 25 hectareas.
2. Presentar un frente a via insular o municipal en longitud no inferior a 300 mts., o ser atravesado por via insular o municipal en una longitud no inferior a 200 mts.
3. Forma mas o menos regular en planta, sin entrantes ni salientes -- bruscos, pudiendo inscribirse en ellos una circunsferencia no inferior a 300 mts.
4. El linde de separación entre polígonos se trazará en dirección --

COMUNICACION- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 28 MAR 1994

Tulneje, 28 MAR 1994
El Secretario

II.

aproximada Este-Oeste (Norte-Sur en Las Playas) de uno a otro extre-
mo de los terrenos clasificados en cada duenca como suelo apto para
la Urbanización de forma que los sectores quedan delimitados como --
franjas paralelas a la costa, ocupando todo su frente y sin solución
de continuidad".

Desde el mismo momento de la aprobación definitiva de las Normas Sub-
sidiarias, hasta la fecha, la Promoción del Sector Turístico Intensi-
vo, T.I. de Las Playitas, se ha visto frenada fundamentalmente por--
que los dos principales propietarios del sector, Sotavento S.A. y --
Canarian Investments S.A., al iniciar las consultas previas a la re-
dacción del documento de Planeamiento, se han encontrado con el in--
conveniente de que, si bien reúnen ambos las condiciones 1 y 3 del -
apartado B) de la Norma 3.1.1.4 y además la Propiedad de Sotavento -
S.A., se ajusta a la condición 2 de la misma Norma; la actuación unila-
teral de esta última infringiría la Norma 3.1.1.4 referente a la de-
limitación de sectores de actuación, al dejar a Canarian Investments
S.A., como sector residual con imposibilidad de desarrollo, al care-
cer de frente a via insular o municipal.

Por otra parte la estructura parcelaria de la Propiedad, tal y como
se puede apreciar en el plano parcelario, hace imposible el cumpli--
miento del apartado 4, de la misma Norma, por cualesquiera de los -
Propietarios del sector, de no ser que se promoviera una única unidad
de actuación, que englobara a todos los Propietarios, ya que la Pro-
piedad esta estructurada totalmente en contra de la Norma, es decir,
en franjas paralelas pero normales a la costa y no paralelas a ella.

El sector Turístico Intensivo T.I. de Las Playitas, abarca una super-
ficie aproximada de ochocientos cincuenta mil trescientos sesen-
ta metros cuadrados, es decir 85,03 hectareas, distribuidos de la si-
guiente forma:

...//...

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 28 MAR 1994

Tuineje, a 28 MAR 1994
El Secretario,

III.

- 12.600 M2. : D. ANTONIO MESA DE TISCAMANITA
- 20.800 M2. : FAMILIA GUARDIET OSCARIZ
- 27.760 M2. : TERRENOS TURISTICOS S.A.
- 79.200 M2. : LAS PLAYITAS S.A.
- 382.000 M2. : SOTAVENTO S.A.
- 328.000 M2. : CANARIAN INVESTMENTS S.A.

2. NORMATIVA DE APLICACION

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Municipio de Tuineje, no tiene por objeto el modificar la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, ni el incrementar el volumen edificable del sector, por lo que en virtud del artículo 128 Modificación de Planes, del vigente texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, - Real Decreto legislativo 1/1992 de 26 de Junio, su tramitación y aprobación se regirá por lo establecido en el artículo 114.- Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento General, del referido texto refundido.

...///...

INFORME DE LA COMISION DE
INTELIGENCIA-Asignado provisionalmente
por el Ayuntamiento de Tuineje en fecha de
28 MAR. 1994

IV.

Tuineje, a 28 MAR. 1994
El Secretario,

3. PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO DE TUINEJE

La presente memoria justifica la modificación puntual de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TUINEJE, en la redacción del artículo 3.1.4.4., en base a los siguientes puntos:

La Norma en su artículo 3.1.1.4, referente a la Delimitación de sectores de actuación dice:

"No se permitirán actuaciones delimitadas de tal forma que dejen entre sus límites y los de la zona (o los de actuaciones anteriores) sectores residuales de terreno que incumplan las condiciones de superficie o forma de la actuación mínima y que, por tanto, quedarían imposibilitados para su desarrollo".

El concepto de la Norma es claro, impidiendo que una actuación en un determinado sector, imposibilite el derecho de otra u otras propiedades, al desarrollo urbanístico, por dejar libres, fuera de la actuación, espacios residuales que por su forma o superficie los hagan inviables para tal fin. - En este artículo se invoca exclusivamente, como condicionante de sector residual, la forma y la superficie del mismo.

Posteriormente, en el artículo 3.1.4.4., se establecen parámetros reguladores de la superficie y la forma de la actuación. En el apartado 1, se especifica que la superficie sea superior a 25 Has, y en el apartado 3º del mismo artículo se especifica el concepto de forma; que sea más o menos regular en planta, sin entrantes ni salientes bruscos, pudiendo inscribirse en ellos una circunsferencia de diámetro no inferior a 300 metros. Este punto es claramente objetivo, siendo más subjetivos los conceptos de regularidad y la brusquedad de los salientes.

En el apartado 2º se especifica que ha de presentar un frente a vía insular o municipal en longitud no inferior a 300 metros, o ser atravesados en

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 28 MAR. 1994

28 MAR. 1994
El Secretario,

v.

longitud no inferior a 200 metros.

Este apartado es independiente de la forma regular de la actuación y de su superficie, y se trata de una condición añadida que condiciona una actuación no a la conexión con los sistemas generales, conceptos íntimamente ligados y lógicos (conexión - sistemas generales), sino a la longitud de un lindero o a que la actuación en cuestión se vea atravesada por ellos.

El argumento en favor de la modificación es el que la Norma determine la superficie y forma de las actuaciones, pero que no condicione la necesidad de ser atravesadas o que linden en una determinada longitud con un sistema general, ya que entendemos que el concepto de vía es simplemente el de conexión.

Así mismo en el punto 4, del mismo artículo, se fijan de una manera aproximada las separaciones de polígonos Este-Oeste en General y Norte Sur en Las Playas. Este punto no contempla la división por un concepto tan lógico como es la propiedad, factor determinante en todo tipo de actuación urbanística, en aras de tratar de evitar farragosas compensaciones, y en definitiva de facilitar el desarrollo de una actuación urbanística.

Además la división por este sistema cardinal, en el caso de que un sector se encuentra lindando con la playa y se adentre hacia el interior, podría, llevar a la paradoja de exigir una división Norte-Sur cercana a la Costa y Este Oeste en algún punto lejos de la influencia de la misma.

Por lo anteriormente expuesto proponemos como modificación al artículo -- 3.1.4.4., en su apartado B, la siguiente redacción.

B) TERRENOS RESTANTES

"Los sectores de actuación sobre terrenos no comprendidos en el párrafo anterior, serán fijados por los respectivos Planes Parciales, con las condiciones siguientes, además de las expresadas en el apartado 3.1.1.4 (Suelo apto para la urbanización, Generalidades):

- 1.- Superficie no inferior a 25 has.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT 1994 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 14-11-94

El Secretario de la Comisión,
P.A.

