

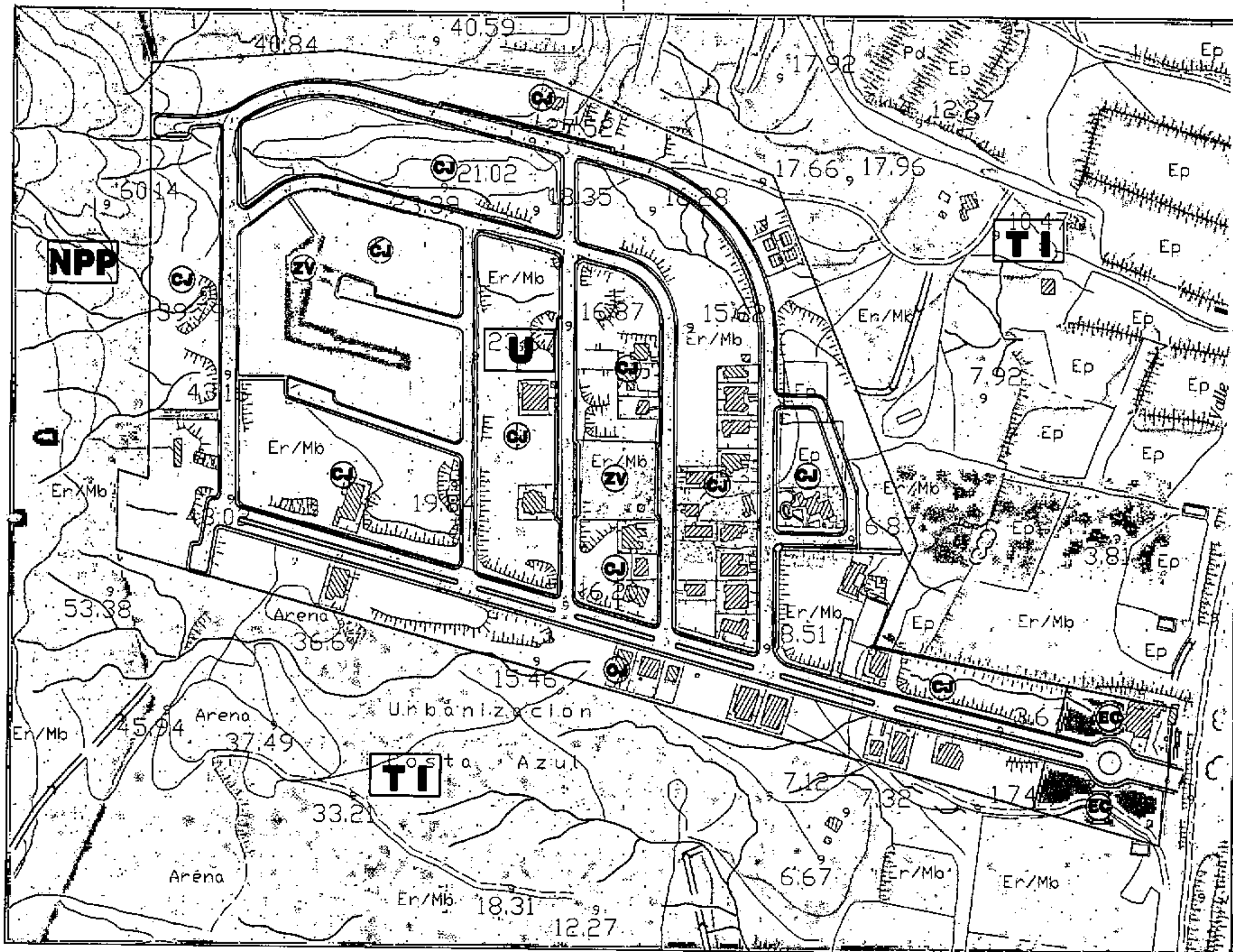
MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANO PUERTO AZUL

Situación:

ISLA DE FUERTEVENTURA

Promotor:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TUINEJE



Fecha de redacción:

JULIO-2.000

Estudio de Ingeniería y Urbanismo:

JOSE MARIA PUIG ESTEVEZ

C/ Jesús y María, 17-2 I. Puerto del Rosario

Fuerteventura

Telefonos: 85 12 57 - 59

TOMO

MEMORIA

PLANOS



AYUNTAMIENTO
DE
T U I N E J E
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la documentación que se acompaña ha sido presentada en el Ayuntamiento por **D. Francisco de León Garcia** para dar cumplimiento al acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 4 de octubre de 2001, relativo a la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del PEOT en Puerto Azul, en el término municipal de Tuineje.

Tuineje a 27 de marzo de 2002.

LA SECRETARIA-ACCTAL

Fdo.: *Herminda Cabrera Cabrera*



1350
Reg
03000
C.I.F.
28 16
/ 54
/ 16
45 /
ps: 92
ra - T
Fuert
8 - T
uel,
de S

1.- MEMORIA

MEMORIA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **4 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

25 ABR. 2002

El Secretario de la Comisión



1.- ANTECEDENTES

El 18 de Mayo de 1990 la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.), aprobó definitivamente las Normas Subsidiarias de Tuineje.

En Tarajalejo clasificó como suelo urbano una extensión de 15,9 Has, correspondientes al antiguo Plan Especial de Ordenación Turístico "Puerto Azul", que tenía en su origen 21,54 Has.

Las Normas desclasificaron la parte superior del Plan, la más cercana al Cuchillo de la Pedrera, donde las pendientes son más elevadas.

Las Normas respetaron la estructura del Plan Especial pero fijaron el límite del suelo urbano, en su lindero oeste, dejando un fondo de parcela de unos 45 metros desde la última calle.

El suelo urbano tiene una zonificación muy sencilla: las parcelas residenciales tienen todas la misma ordenanza, ciudad jardín (C J), existe una parcela para centro cívico comercial, una parcela de zona verde y el resto es viario.

Cuando se inició la ejecución del Plan se ejecutaron las zonas comunes, restaurantes, club social en las parcelas de la entrada de la urbanización, por su acceso y cercanía a Tarajalejo.

D. Francisco de León, propietario en la urbanización, me encarga la redacción de la Modificación de las Normas de Tuineje para reubicar el uso del centro cívico comercial en las parcelas en las que actualmente está, efectuar una

agrupación y redistribución de parcelas en el polígono B, y crear una zona verde en el polígono C.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **4 OCT: 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **25 ABR. 2002**

El Secretario de la Comisión



2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación consta de tres apartados:

- a) Cambio del uso del centro cívico comercial a residencial.
- b) Agrupación de parcelas en el polígono B.
- c) Creación de una zona verde en el polígono C.

Veamos cada una de ellas:

a) Cambio de uso del centro cívico comercial.

En el apartado anterior Antecedentes, ya se expuso que la parcela destinada a uso centro cívico comercial no se ha utilizado. En cambio existen una serie de parcelas, en la entrada de la urbanización, que desde sus inicios se han destinado a: restaurantes, club social, etc..... Parece coherente efectuar el cambio convirtiendo una superficie de 4610 m² de zona residencial en centro cívico comercial. Y al mismo tiempo parcelar el centro cívico comercial y convertirlo en residencial.

Esto no supone ningún aumento de edificabilidad ni superficie del Plan.

b) Agrupación de parcelas en el polígono B.

El polígono B es el que está situado al poniente de la urbanización, en la zona de mayor pendiente. Las parcelas actuales tienen un fondo de unos 45 metros, con una superficie de 600 metros cuadrados. Estas dimensiones en esa zona no son muy operativas, por lo que se aumenta el tamaño de la parcela de 600 m² a 1000 m²

Se agrupan 12 parcelas resultado al final 7. También se proyecta un peatonal de 6 metros de anchura que permite el acceso al suelo rústico. Este peatonal se

realiza detrando 270 m² de una parcela. La edificabilidad de estos 270 m² no se utiliza.

Anteriormente existía un camino que permitía el paso al resto de la propiedad. De este modo se sigue garantizando la accesibilidad.

c) Creación de una zona verde en el polígono C.

En el planeamiento actual el polígono C es totalmente residencial. Se proyecta una zona verde de 1939 m², quedando el resto del polígono con la zonificación de Ciudad Jardín (C.J.).

También se modifica el fondo de saco de una calle de este polígono para recoger la realidad de ejecución.

No supone ningún aumento de superficie de viario ni de parcela residencial, simplemente una redefinición de los bordes de las parcelas nº 42 y 40, con 500 m² cada una.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

a) Cambio de uso del centro cívico comercial.

La parcela del centro cívico comercial tiene una superficie de 4610 m². Se cambia el uso a residencial con ordenanza ciudad jardín(C J). Resultan 9 nuevas parcelas en el polígono F que se numeran del 56 al 62. Su superficies son:

- Nº 56.....500 m²
- Nº 57.....500 m²
- Nº 58.....420 m²
- Nº 59.....500 m²
- Nº 60.....700 m²
- Nº 61.....410 m²
- Nº 61'.....400 m²
- Nº 62.....500 m²

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 OCT. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 25 ABR. 2001
El Secretario de la Comisión



Nº 62'430 m²
TOTAL 4.360 m²

La diferencia de superficie de 4360 m² a 4610 m², es decir 250 m², son los que resultan del establecimiento del peatonal para permitir el acceso a las parcelas.

A su vez las parcelas 56, 57, 58, 59 y 60 del polígono B, con una superficie de 2377 y las parcelas 55, 54, 53, 52 y 173 m² de la 51 del polígono F, que suman una superficie de 2233 m², se convierte su uso a centro cívico comercial.

Ambas parcelas de 2377 m² y 2233 m² tienen igual superficie (4610 m²) que la anterior.

b) Agrupación de parcelas en el polígono B.

En el polígono B las parcelas nº 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 todas ellas con una superficie de 600 m², que suma una cifra de 7200 m², se unen y se dividen en siete nuevas parcelas que se denominan:

Nº 61.....1.000 m²
Nº 62.....1.000 m²
Nº 63.....1.000 m²
Nº 64.....1.000 m²
Nº 65.....1.000 m²
Nº 66..... 910 m²
Nº 67.....1.020 m²
TOTAL 6.930 m²

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **4 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
Las Palmas de G.C. **5 ABR. 2002**
El Secretario de la Comisión



Los restantes 270 m² son las del peatonal de 6 metros de anchura entre las nuevas parcelas nº 66 y nº 67, que permite el acceso a la zona rústica.

c) Creación de una zona verde en el Polígono C.

En el polígono C en la parcela de 3380 m² de ordenanza Ciudad Jardín (C:J.) se definen tres nuevas parcelas:

Nº 40.....	500 m ²
Nº 41.....	547 m ²
Nº 41'.....	<u>535 m²</u>
TOTAL	1.582 m ²

El resto de la superficie 1939 m² quedan como zona verde.

4.- DOCUMENTOS DE QUE CONSTA LA MODIFICACIÓN

1.- MEMORIA

2.- PLANOS

- 2.4.6. Tarajalejo. Delimitación y Ordenación (Actual).
- 2.4.6. Tarajalejo. Delimitación y Ordenación (Propuesta).
- T.A.I. -Puerto Azul. Parcelario. (Actual).
- T.A.I. -Puerto Azul. Parcelario (Propuesta).

Puerto del Rosario, Julio de 2000

El Ingeniero de Caminos, autor del Proyecto

Fdo. José M^a Puig Estévez

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **4 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **25 ABR. 2001**

El Secretario de la Comisión



2.-PLANOS