

Promotor:

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE TUINEJE



Designación:

MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA
NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE
REORDENACIÓN DE PARCELAS PÚBLICAS EN

LAS PLAYITAS

Término Municipal de Tuineje - Fuerteventura

Tuineje, Septiembre 2009

**MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE
PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELAS
PÚBLICAS EN LAS PLAYITAS
(FUERTEVENTURA)**

**PROMOTOR
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE TUINEJE**



Septiembre de 2009

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE
Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

INDICE

1.- MEMORIA.....	3
1.1.- Antecedentes.....	3
1.2.- Objetivos Generales de la reordenación urbanística de la zona.....	3
1.3.- Promotor de la modificación.	3
1.4.- Delimitación del área sujeta a modificación.....	3
2.- MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.....	4
2.1.- Parámetros urbanísticos actuales de la ordenación según las vigentes Normas Subsidiarias.....	4
2.2.- Alcance de la Modificación propuesta.	4
2.3.- Análisis de los Efectos Ambientales de la propuesta: Exoneración del procedimiento de evaluación ambiental.	5
2.4.- Del interés público de la reorganización de las dotaciones planteadas en la Modificación.	7
3.- DESCRIPCIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA.....	7
3.1.- Características topográficas.	7
3.2.- Accesibilidad general del ámbito.....	7
3.3.- Estructura de la propiedad del área de intervención.	7
3.4.- Relación del área sujeta a modificación y la trama urbana del entorno.....	7
4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN DE LA ZONA.	7
4.1.- Objetivos Específicos de la reordenación de las parcelas públicas.	7
4.2.- Análisis de las alternativas de la reordenación.	8
4.3.- Descripción de la ordenación pormenorizada de la zona.	8
4.3.1.- La trama urbana.....	8
4.3.2.- La accesibilidad del conjunto.	8
4.4.- Cuadro Resumen de Superficies.....	8
4.5.- Cuadros comparativos de las modificaciones.....	9
4.6.- Justificación del cumplimiento de Espacios Libres exigidos.	10
4.7.- Justificación de superficies para usos dotacionales.	11
5.- GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	11
5.1.- Obras Públicas Ordinarias.	11
5.2.- Relación de afectados.	11
5.3.- Programa de las actuaciones.....	11
5.4.- Estudio Económico-Financiero.	12
6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	12
7.- ANEJO GRÁFICO DE SUSTITUCIÓN.....	12

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE

Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

1.- MEMORIA.

Conveniencia y oportunidad para la Modificación Puntual de las NORMAS SUBSIDIARIAS en la zona de LAS PLAYITAS.

1.1.- Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias del municipio de Tuineje, que fueron aprobadas definitivamente por la CUMAC con fecha 18 de mayo de 1990 (BOC. nº 31, de 8 de marzo de 1991), contemplaba originalmente una serie de dotaciones en la zona de Las Playitas, que en concreto en el ámbito de actuación de la presente modificación lo son de cada uno de los siguientes tipos:

Espacios Libres de Dominio y Uso Públicos (ZV – parques, jardines y juego de niños)

Espacios Deportivos ED

Centros Docentes CD

Servicios de Interés Público y Social (para uso social - ES)

Las referidas Normas Subsidiarias están vigentes, al encontrarnos dentro del plazo de prórroga que para la tramitación del Plan General de Ordenación de Tuineje le fue concedida por la Viceconsejería de Ordenación Territorial el 11 de agosto de 2008 (BOC 172, de 28 de agosto de 2008), por lo que el Ayuntamiento impulsa la presente modificación con objeto de adecuar dichos espacios dotacionales a los requerimientos actuales de su población.

1.2.- Objetivos Generales de la reordenación urbanística de la zona.

La pieza de suelo urbano público que nos ocupa quedó ordenada por las Normas Subsidiarias que, al día de la fecha y habiendo transcurrido casi veinte años de su entrada en vigor, denota cierta obsolescencia que, unido a un mayor interés público en priorizar unas más que otras dotaciones, hace preciso plantear la presente modificación que pretende la reordenación de las superficies dotacionales existentes adaptándolas a las necesidades superficiales demandadas, lo que supone una evidente mejora para la población, sin afectación ambiental alguna.

Una vez estimadas las necesidades funcionales que requiere el entorno de Las Playitas, se ha llegado a la conclusión de que la actual demanda de superficies dotacionales no queda resuelta eficazmente por la ordenación vigente y es por ello que se propone su modificación, de manera que esta propuesta de reorganización racional resulte coherente con las demandas actuales en cuanto a ocupación y uso del suelo, y además no contradiga las propuestas que el futuro Plan General de Ordenación en su adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, actualmente en elaboración, ha estudiado y prevé para esta zona.

1.3.- Promotor de la modificación.

El propio Ayuntamiento de Tuineje, en calidad de propietario de los terrenos públicos a los que afecta, promueve la presente modificación puntual.

1.4.- Delimitación del área sujeta a modificación.

El área afectada por la modificación tiene forma trapezoidal, y limita al norte en un tramo recto de 181 m. con la calle de Unamuno, al Este 93 m. con calle de La Cuesta, al Sur con la calle de 2ª Perpendicular 125 m., y al Oeste con la carretera FV 512 mediante curva de 116 m., lo que supone una superficie total de 14.342 m².

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE
Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

2.- MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.

2.1.- Parámetros urbanísticos actuales de la ordenación según las vigentes Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias de Tuineje (1990) establecieron desde un principio una serie de dotaciones en esta zona del barrio de Las Playitas:

NN.SS. TUINEJE		
Código Parcela	Uso asignado	Superficie Suelo (m ²)
c. Unamuno + ctra. FV512	CD	6.183
c. Unamuno + c. La Cuesta	ZV	3.956
c. La Cuesta + c. 2ª Perpendicular	CD	1.532
c. 2ª Perpendicular	ED	1.479
c. 2ª Perpendicular + ctra. FV 512	ES	1.192

2.2.- Alcance de la Modificación propuesta.

Aunque el planeamiento municipal no cuenta con adaptación a las Directrices de Ordenación, no estaría afectado por la suspensión del planeamiento de desarrollo o modificaciones que opera por aplicación de la Ley 1/2006 de Modificación de la Ley de Vivienda, al intervenir sobre suelo urbano consolidado.

El carácter de las modificaciones que se pretende realizar mediante el presente documento, a pesar de que afectaría a elementos dotacionales que están previstos en la zona, entendemos que no requeriría la complejidad de una revisión puesto que sólo incidiría en la reordenación de los mismos, sin alcanzar la ordenación estructural y manteniendo la superficie total de suelo destinada a dotacionales de uso público.

Por todo ello, en este caso cabría hablar de Modificación de las Normas Subsidiarias, conforme al artículo 5.2.E.5 de las propias Normas Subsidiarias y en aplicación de los artículos 45 y 46 del TR. LOTC-LENAC., tal y como se cita literalmente a continuación:

Artículo 5.2.E.5 NN.SS.

Podrá asimismo procederse a la modificación parcial o puntual de algún documento o disposición de las Normas cuando, a la vista de la experiencia práctica, la Corporación entendiese necesaria y justificada la misma.

Artículo 45.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación.

- 1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.*
- 2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en este Texto Refundido o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.*

Artículo 46.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

- 1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:*
 - a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
 - b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
 - c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
 - d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*
- 2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.*
- 3. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación.*
- 4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:*
 - a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.*
 - b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.*
- 5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:*
 - a) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*
 - b) Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.*

2.3.- Análisis de los Efectos Ambientales de la propuesta: Exoneración del procedimiento de evaluación ambiental.

El artículo 3.3 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE. 29 abril 2006, núm. 102) establece que, en los términos previstos en el artículo 4, se someterán a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente:

- a) Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.
- b) Las modificaciones menores de planes y programas.
- c) Los planes y programas distintos a los previstos en el apartado 2.a).

Con objeto de que pueda valorarse correctamente la solicitud de Exoneración del procedimiento de Evaluación Ambiental en trámite, y conforme a lo establecido en el artículo 4 de dicha Ley 9/2006, para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente de la Modificación planteada, se consideran los criterios establecidos en el anexo II de la citada Ley 9/2006:

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE

Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

1.- En lo referente a las características del presente instrumento.

Indicamos que se trata de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Tuineje, que afecta a un área de suelo urbano consolidado sujeto a reordenación, situado en uno de los márgenes de la carretera FV512 al sureste del municipio, entre las calles de Unamuno, de la Cuesta y 2ª Perpendicular. Se desarrolla en forma trapezoidal, con relación aproximada entre sus lados 1,6:1, y de tan sólo 14.342 m². de superficie.

Sus condiciones de funcionamiento o asignación de recursos que se establecerán serán en concordancia con la lógica de una serie de dotaciones que han de configurarse como tales servicios públicos. Su estado actual es el de piezas diversas dentro de la trama urbana, con el proceso de urbanización a su alrededor, pero sin reflejar en su interior grandes modificaciones ni edificaciones de relevancia volumétrica.

En cuanto a la afección de la presente modificación en otros planes o programas, esta es nula ya que las vigentes Normas Subsidiarias de 1990 ya contemplaba para el mismo área una serie de dotaciones de carácter local teniendo en cuenta sus posibles efectos ambientales, modificándose ahora exclusivamente la ordenación de tales elementos dotacionales.

No se aprecia problema ambiental de índole alguno al encontrarse dentro del entorno urbano de Las Playitas, y el impacto de las obras que conlleva su ejecución no es significativa en cantidad ni cualidad.

Para la implantación de la normativa comunitaria o nacional en materia de medio ambiente esta modificación no plantea impedimento alguno.

2.- Respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada.

La propuesta al incluirse dentro de un suelo urbano consolidado, por tanto ya urbanizado en su perímetro, no implicará afección a sistemas ambientales de relevancia como puede ser elementos de la red hidrológica del terreno y no generará efectos irreversibles más allá de la ocupación del suelo por las diversas actividades y edificaciones generadas. Por otra no se verá afectado el ámbito más próximo en ningún aspecto de orden ambiental, y los efectos del proceso constructivo no influyen en el entorno urbano en que se encuentra.

Por tanto, no es apreciable un carácter acumulativo de efectos.

La ubicación del ámbito dentro de la trama urbana hace que no se vea alterado el carácter de los posibles efectos más allá de su propio límite-frontera.

Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente son nulos, ya que no se alteran espacios que interfieran en los procesos habituales de riesgo natural.

El ámbito de afección a su vez es muy limitado, al quedar restringido al área ya indicada, por lo que se aprecia el escaso alcance del área de posibles afecciones. La población del ámbito de actuación es prácticamente nula al no ser zona residencial, únicamente de mención sería la población de los pocos edificios colindantes al área.

El ámbito de estudio no posee valores en presencia de relevancia, se halla dentro de una trama urbana no vulnerable por características naturales especiales o patrimonio cultural, ni se superan los estándares de calidad ambiental; tampoco hay una explotación del suelo en forma intensiva, ni posee rango de protección reconocido en ámbito alguno.

En resumen, los efectos de la actuación comprendiendo los secundarios, los acumulativos, sinérgicos, tanto a corto como a medio y largo plazo, ya sean permanentes, temporales, positivos y negativos son claramente escasos o nulos al operar en la trama urbana, reordenando una pieza que actualmente ya se encuentra rodeada por la urbanización.

Por cuanto el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en el artículo 24.4 establece que *“el procedimiento de evaluación ambiental podrá, previa consulta de las Administraciones Públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental cualquiera de los planes integrantes del Sistema de*

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE

Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

Planeamiento de Canarias cuando, no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.*
- b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.*
- c) Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.”*

y dado que la presente Modificación Parcial lo es de carácter menor, y el uso que establece es de una zona de reducida superficie territorial, paralelamente al presente expediente se tramita el de *exoneración del procedimiento de evaluación ambiental* ante la COTMAC., como Órgano Ambiental.

2.4.- Del interés público de la reorganización de las dotaciones planteadas en la Modificación.

El interés público que subyace tras esta modificación es primordial y evidente, pues los objetivos tanto generales como específicos son de naturaleza pública, y la reorganización racional de las dotaciones redundará en beneficio del conjunto de los ciudadanos, al tiempo que ayudará a consolidar esta parte inconclusa de la zona.

3.- DESCRIPCIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA.

3.1.- Características topográficas.

La zona de intervención, cuya superficie y linderos ya se aportó en el apartado 1.4 del presente documento, se encuentra urbanizada en su perímetro, y el escaso nivel de transformación operado en la zona posibilita una intervención para su reordenación como la que se plantea.

Dada la diferencia de nivel entre la cota superior, y las dotaciones a establecer conforme a lo planteado en la presente modificación, 4 mts, no requerirá movimientos de tierra significativos salvo los derivados de las construcciones hacia la calle 2ª Perpendicular. La suave pendiente descendente es asumida por la ordenación propuesta sin problemas.

3.2.- Accesibilidad general del ámbito.

Inserta en el núcleo urbano, su accesibilidad no difiere del resto de Las Playitas.

3.3.- Estructura de la propiedad del área de intervención.

Las parcelas afectadas por la intervención pertenecen al patrimonio público municipal de Tuineje.

3.4.- Relación del área sujeta a modificación y la trama urbana del entorno.

El área a reordenar se inserta en la propia trama urbana definida en las vigentes Normas Subsidiarias del Municipio de Tuineje.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN DE LA ZONA.

4.1.- Objetivos Específicos de la reordenación de las parcelas públicas.

Dentro de los requerimientos funcionales que solicita el Ayuntamiento para la correcta ocupación de los espacios dotacionales para el desarrollo de las actividades requeridas en este ámbito, se deben considerar las siguientes necesidades fundamentales:

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE

Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

Aumento de la superficie destinada a Equipamiento Deportivo, con objeto de posibilitar la práctica de fútbol (campo), lucha canaria (terrero) y otros deportes (cancha,...).

Ajuste de las superficies con destino a uso Social y Centro Docente a las necesidades reales, dada la demanda social actual y previsible, y la suficiente capacidad del Colegio de Educación Infantil y Primaria existente, sin que se prevea un requerimiento mayor dado el ritmo de crecimiento de la población.

4.2.- Análisis de las alternativas de la reordenación.

Los objetivos a satisfacer comportan una serie de determinaciones básicas que de manera invariable han de producirse en toda propuesta que se plantee para esta área de espacio urbano.

Tales características son:

- Ubicación de las dotaciones que permita una relación coherente entre ellas, atendiendo a su diversidad.
- Integración volumétrica de las piezas edificatorias en el entorno urbano al que pertenecen.
- Mantenimiento de las superficies destinadas a espacios libres.
- Asignación de edificabilidad suficiente para responder al programa de necesidades funcionales.

El amplio abanico de soluciones formales que permiten cumplir estos requerimientos es evidente, por ello se ha pensado en una ordenación versátil, que permita dar respuesta a las necesidades planteadas actualmente y en el futuro, sin requerir sucesivas modificaciones.

4.3.- Descripción de la ordenación pormenorizada de la zona.

4.3.1.- La trama urbana.

El área de actuación queda inserta en la trama urbana. La trama viaria permanece invariable, conformando el perímetro de la propia actuación.

4.3.2.- La accesibilidad del conjunto.

La dimensión de la manzana objeto de la modificación no queda alterada, así que mantiene la accesibilidad existente, coincidente con la prevista en las vigentes Normas Subsidiarias.

4.4.- Cuadro Resumen de Superficies.

La ordenación se organiza en base a la definición de parcelas de dotaciones, incluso espacios libres de dominio y uso públicos, delimitadas conforme se aprecia en planos de ordenación, sin alteración de alineaciones ni rasantes, con usos de la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Tuineje, cuyas superficies y usos característicos son:

NN.SS. TUINEJE		MODIFICADAS
Código Parcela	Uso asignado	Superficie Suelo (m ²)
c. Unamuno + ctra. FV512 + c. 2ª Perp.	ZV	2.638
c. Unamuno, c. La Cuesta + c. 2ª Perp.	ED	8.442
c. Unamuno + c. La Cuesta	ZV	1.318
c. 2ª Perpendicular	CD	407
c. 2ª Perpendicular	ES	1.537

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE
Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

4.5.- Cuadros comparativos de las modificaciones.

Normas Subsidiarias - vigente –

NN.SS. TUINEJE		VIGENTE
Código Parcela	Uso asignado	Superficie Suelo (m ²)
c. Unamuno + ctra. FV512	CD	6.183
c. Unamuno + c. La Cuesta	ZV	3.956
c. La Cuesta + c. 2ª Perpendicular	CD	1.532
c. Perpendicular	ED	1.479
c. Perpendicular + ctra. FV 512	ES	1.192
SUPERFICIE TOTAL		14.342

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias

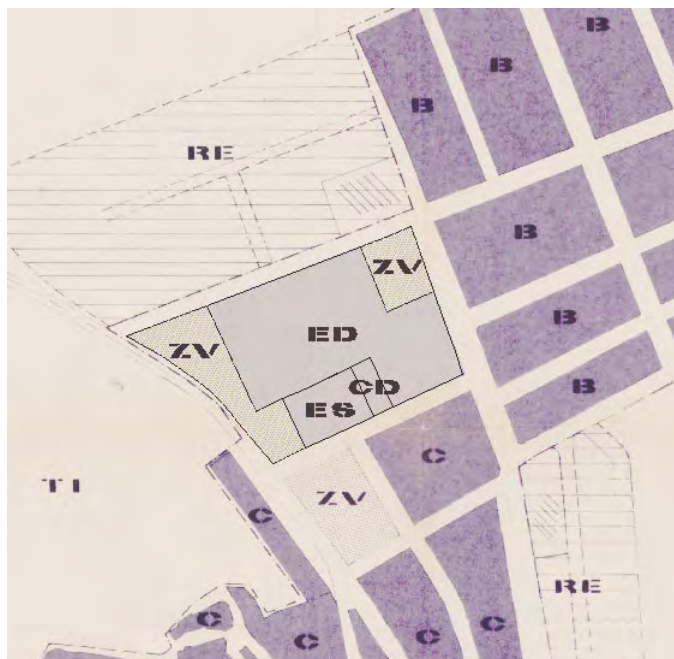
NN.SS. TUINEJE		MODIFICADAS
Código Parcela	Uso asignado	Superficie Suelo (m ²)
c. Unamuno + ctra. FV512 + c. 2ª Perp.	ZV	2.638
c. Unamuno, c. La Cuesta + c. 2ª Perp.	ED	8.442
c. Unamuno + c. La Cuesta	ZV	1.318
c. 2ª Perpendicular	CD	407
c. 2ª Perpendicular	ES	1.537
SUPERFICIE TOTAL		14.342

Planeamiento vigente:



Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE
Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

Modificación propuesta:



Por tanto, quedan como Parcelas destinadas a Uso Dotacional las siguientes:

NN.SS. TUINEJE	USO DOTACIONAL	
Código Parcela	Uso asignado	Superficie Suelo (m ²)
c. Unamuno + ctra. FV512 + c. 2ª Perp.	ZV	2.638
c. Unamuno, c. La Cuesta + c. 2ª Perp.	ED	8.442
c. Unamuno + c. La Cuesta	ZV	1.318
c. 2ª Perpendicular	CD	407
c. 2ª Perpendicular	ES	1.537

4.6.- Justificación del cumplimiento de Espacios Libres exigidos.

Conforme establece el art. 46.5.a. del Texto Refundido, se respetan los Espacios Libres previstos en las Normas Subsidiarias vigentes, en cuantía superficial y condiciones topográficas, por cuanto la superficie de 3.956 m². de parques, jardines y áreas de juegos de niños (ZV) queda mantenida en ubicación y topografía similares, conforme a los siguientes cuadros resúmenes:

En las Normas Subsidiarias vigentes:

NN.SS. TUINEJE	ESPACIO LIBRE	VIGENTES
Código Parcela	Uso asignado	Superficie Suelo (m ²)
c. Unamuno + ctra. FV512	ZV	3.956
SUPERFICIE TOTAL		3.956

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE
Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

Y en la modificación propuesta, los espacios libres quedan según la siguiente tabla:

NN.SS. TUINEJE	ESPACIO LIBRE	MODIFICADAS
Código Parcela	Uso asignado	Superficie Suelo (m ²)
c. Unamuno + ctra. FV512 + 2ª Perp.	ZV	2.638
c. Unamuno + c. La Cuesta	ZV	1.318
SUPERFICIE TOTAL		3.956

4.7.- Justificación de superficies para usos dotacionales.

Al alterarse las superficies de parcelas previstas para Espacios Deportivos, Centros Docentes y uso Social, se justifica la existencia de suelo destinado a análogas categorías de dotación en el mismo ámbito de la actuación, sin que para aquellas dotaciones cuyas superficies han sido mermadas por esta Modificación, las de uso asignado CD y ES, se prevea mayor necesidad superficial que las ahora definidas.

5.- GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN.

5.1.- Obras Públicas Ordinarias.

La actuación que nos ocupa, asistemática, que se desarrollará exclusivamente con financiación pública, se ampara en el artículo 145 del TRLOTCEC., al no estar prevista la delimitación de ámbito alguno de gestión específico.

Sección 2ª Ejecución mediante obras públicas ordinarias

Artículo 145.- Actuaciones urbanísticas aisladas.

- 1. Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.*
- 2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:*
 - a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.*
 - b) Expropiación.*
 - c) Ocupación directa.*
- 3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.*

5.2.- Relación de afectados.

Los terrenos son en su totalidad de propiedad pública municipal, por lo que no se precisa establecer una relación de afectados.

5.3.- Programa de las actuaciones.

Los plazos se ajustarán a las previsiones presupuestarias de las administraciones que lo desarrollen y financien. Los gastos correrán a cargo de las administraciones que promuevan cada dotación.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de TUINEJE
Parcelas Públicas en LAS PLAYITAS

5.4.- Estudio Económico-Financiero.

La finalidad del Estudio Económico Financiero es evaluar el coste económico de las obras previstas en la presente Modificación. Puesto que las parcelas ya tienen condición de solares, de ser necesarias tales obras se ejecutarían en una sola fase, operando sobre el suelo urbano consolidado donde se inscriben, y concretándose en todo caso en la adecuación y mejora de la urbanización existente.

6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Se anexan los siguientes planos:

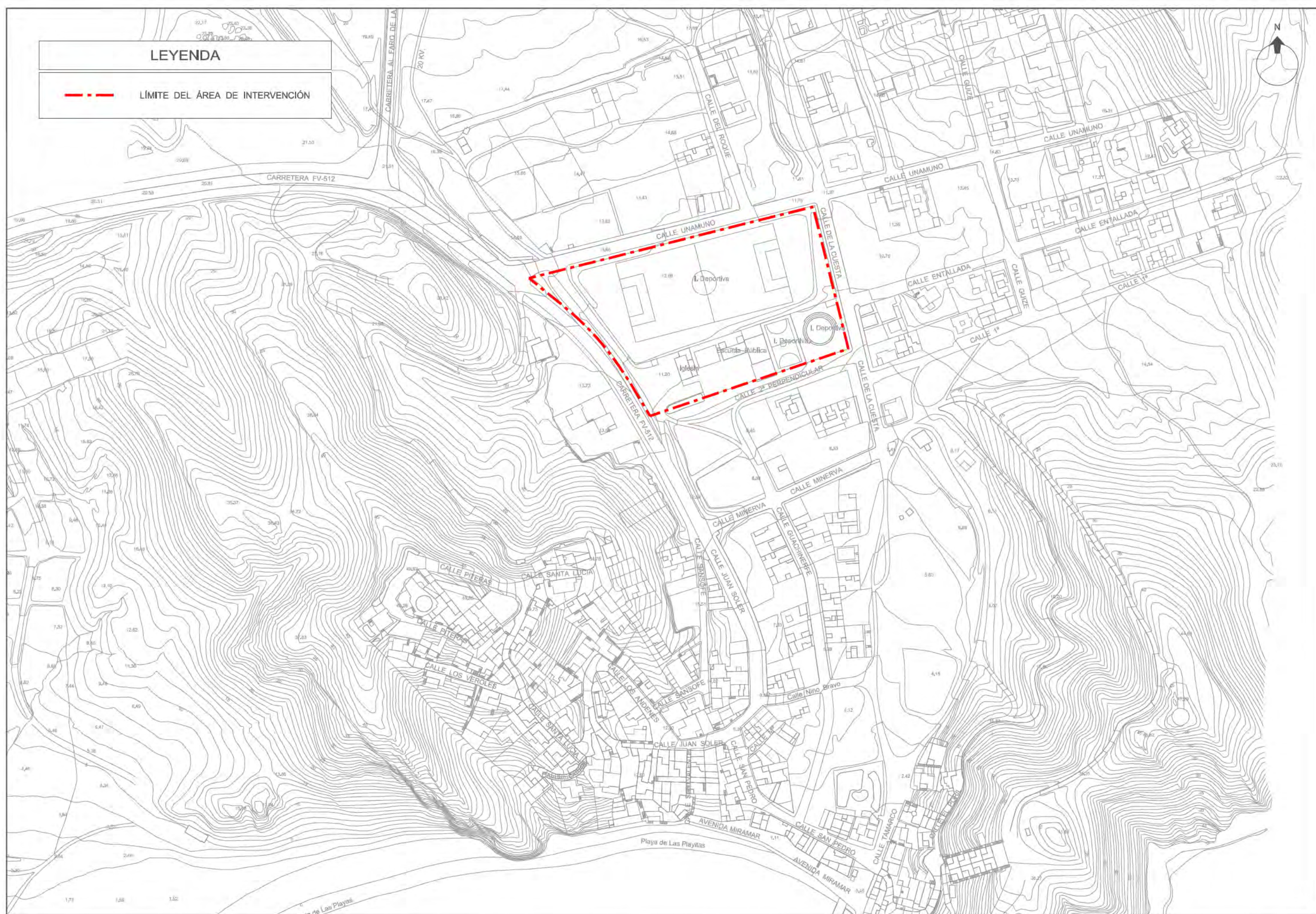
Plano nº1	Delimitación del área de intervención. E.1:2.000
Plano nº2	Situación actual. Foto aérea. E.1:2.000
Plano nº3	Estructura de la propiedad. Foto aérea. E.1:2.000
Plano nº4	Planeamiento vigente. E.1:2.000
Plano nº5	Ordenación: Alineaciones y rasantes E.1:1.000
Plano nº6	Ordenación Modificada: Planeamiento y Usos. E.1:1.000

7.- ANEJO GRÁFICO DE SUSTITUCIÓN.

Plano de Ordenación Vigente	E.1:2.000
Plano de Ordenación Modificada	E.1:2.000

**MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE
PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELAS PÚBLICAS EN
LAS PLAYITAS (FUERTEVENTURA)**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

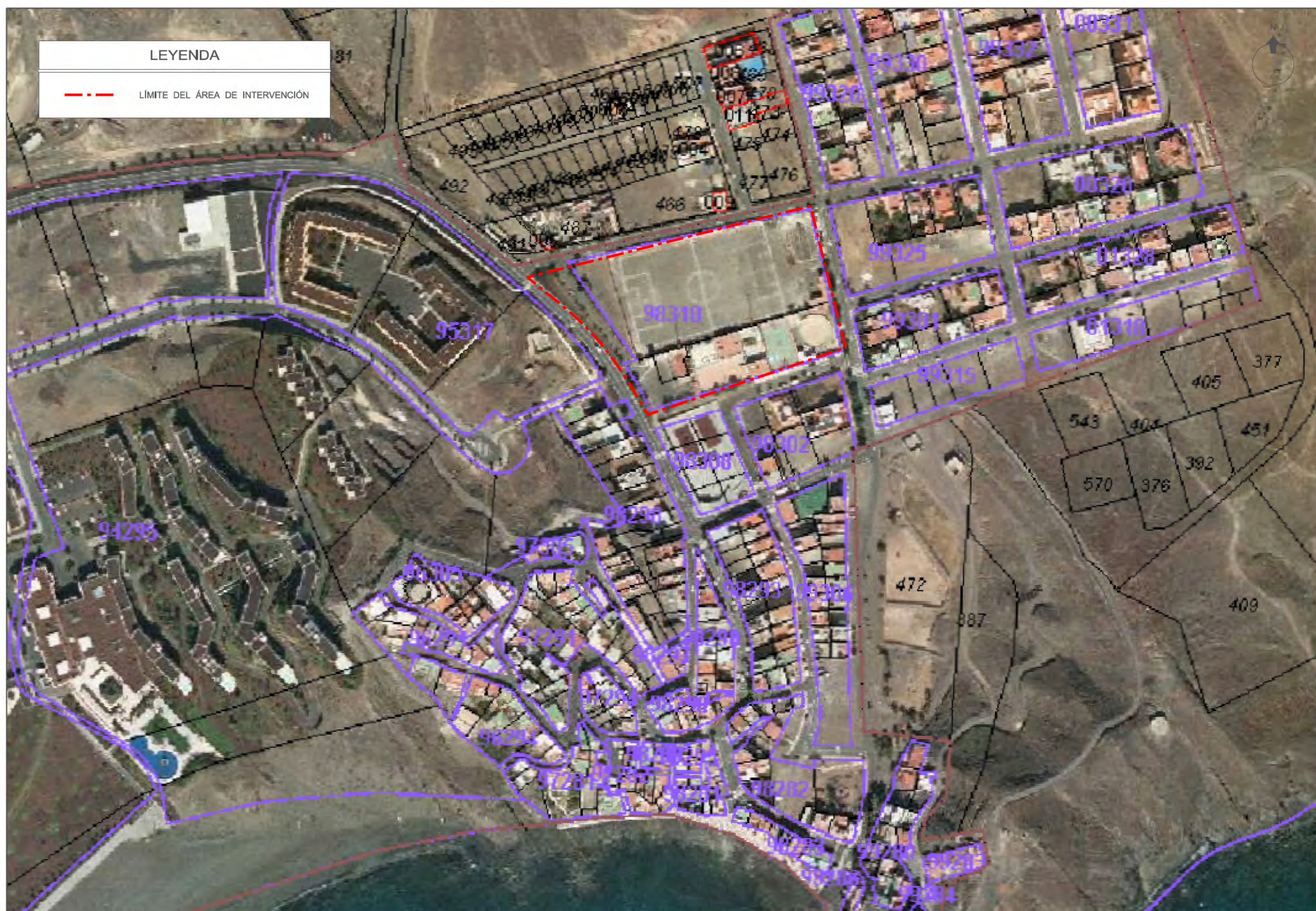




LEYENDA



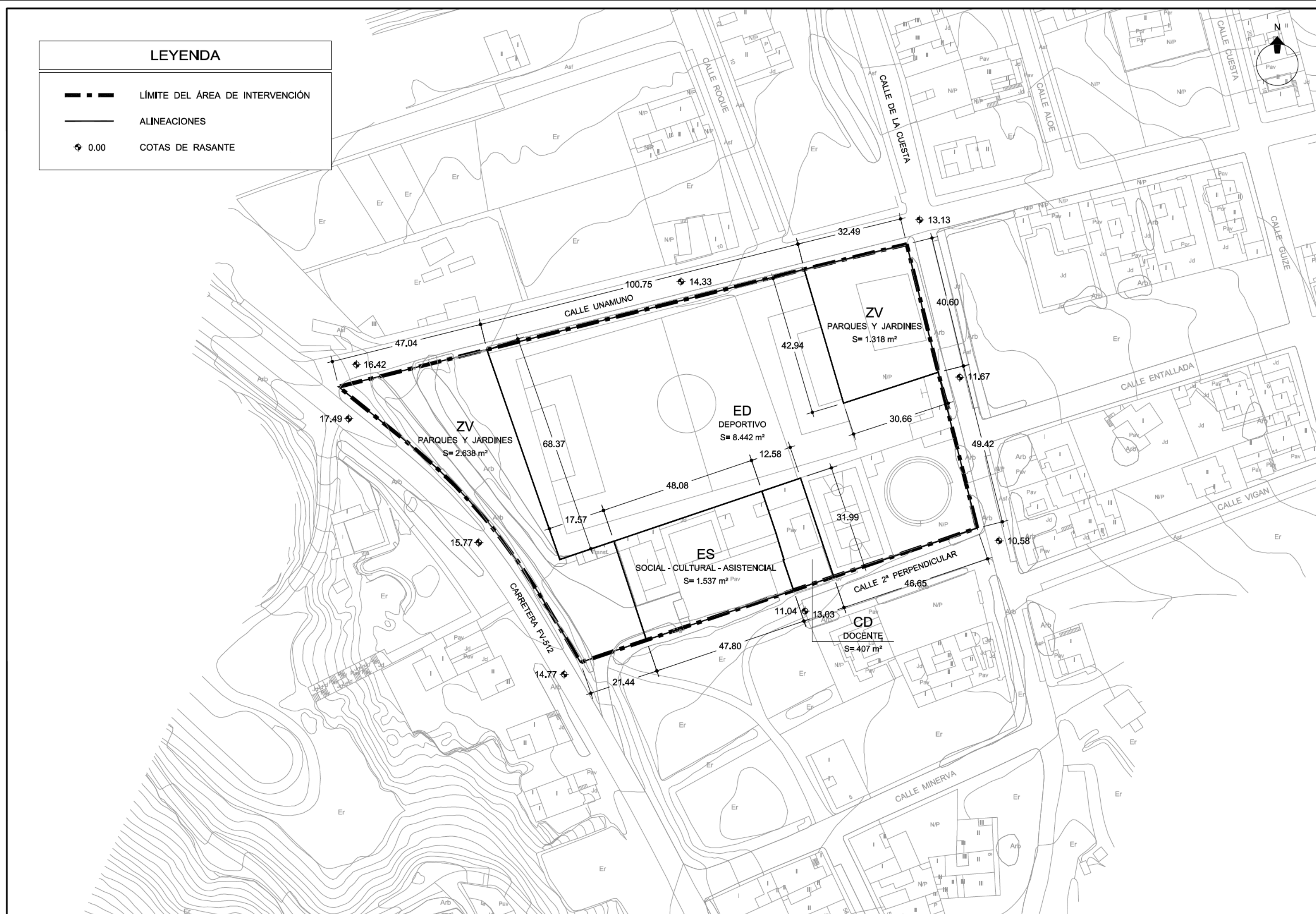
LÍMITE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN





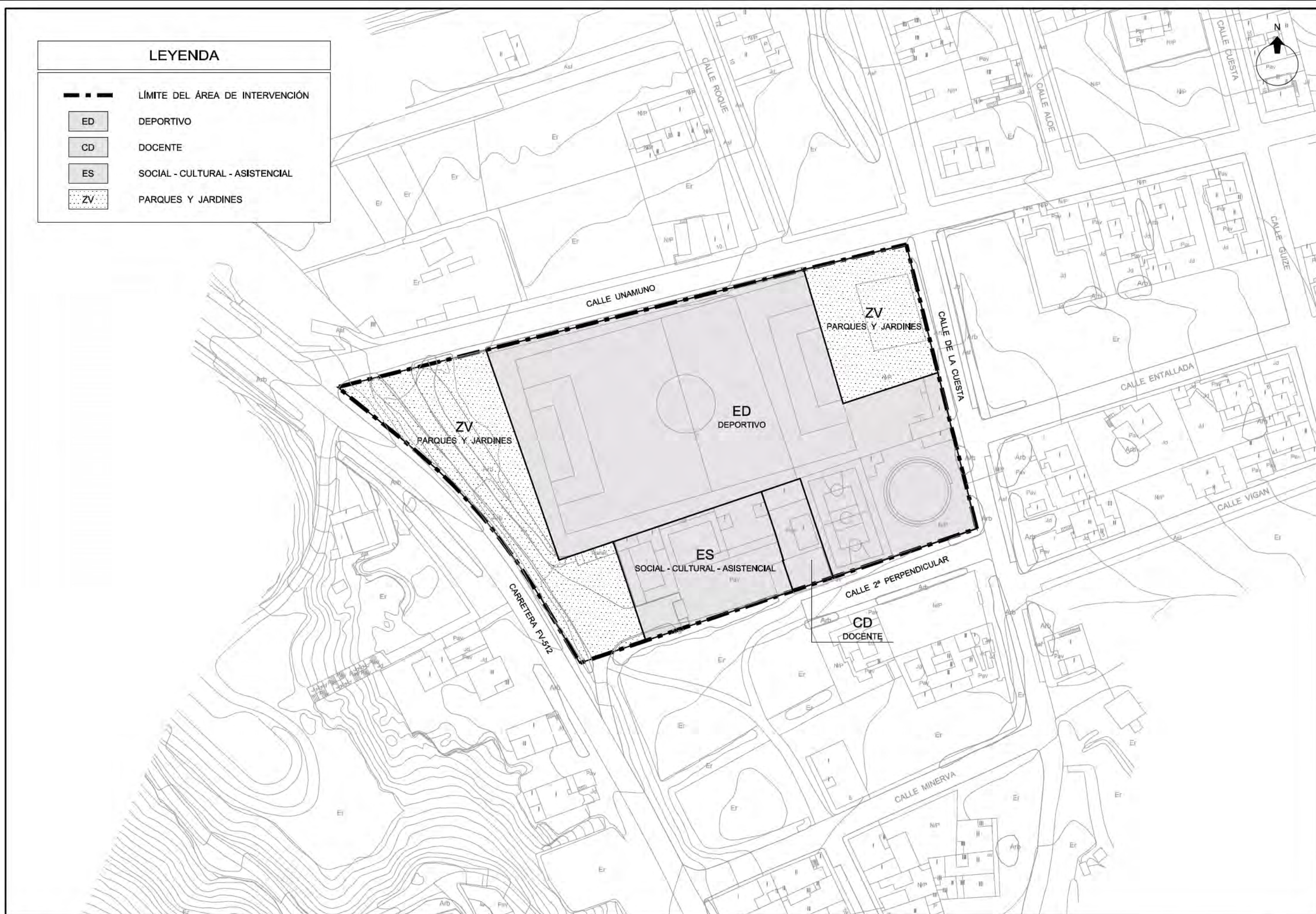
LEYENDA

- — — — — LÍMITE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN
- — — — — ALINEACIONES
- ⬮ 0.00 COTAS DE RASANTE



LEYENDA

- LÍMITE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN
- ED DEPORTIVO
- CD DOCENTE
- ES SOCIAL - CULTURAL - ASISTENCIAL
- ZV PARQUES Y JARDINES



**MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE
PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELAS PÚBLICAS EN
LAS PLAYITAS (FUERTEVENTURA)**

ANEJO GRÁFICO DE SUSTITUCIÓN



CODIGO

SUELO URBANO

delimitacion 8 ancho de calle en mts. 8 metros

TERRENOS EDIFICABLES

A unifam. extensiva **D** hilera 2 pl. **G** colectiva 3 1/2 pl.
B unifamiliar **E** colectiva 2 pl. **H** colectiva 4 pl.
C hilera 1 planta **F** " 3 pl. **I** bloque abierto

EQUIPAMIENTO

CD docente **EH** sanitario
EA administrativo **ES** social-cultural-asistencial
EC comercial **IE** infraestructura
ED deportivo

ESPACIOS LIBRES

ZV parques y jardines **ZVA** playas
ZP zonas peatonales **ZVC** cauces

AREAS APTAS PARA URBANIZACION

delimitacion

USO RESIDENCIAL

RI intensivo
RE extensivo
 reserva equipamiento esquema
 viario principal - esquema

USO MIXTO

MI intensivo **IR** industrial con tolerancia residencial
ME extensivo

OTROS USOS

TI intensivo **IP** industrial
TE extensivo

Unidad de Actuación de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 18 MAYO 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
 Destinde máximo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 18 MAYO 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
 Límite de la servidumbre de protección Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión,



TEXTO REFUNDIDO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE TUINEJE

faustino garcia marquez arq urbanista

plano nº

2.4.14.

LP.1

LAS PLAYAS
 delimitacion
 y ordenacion

escala
 1:2.000

91



CODIGO

SUELO URBANO

delimitacion ancho de calle en mts.
8 metros

TERRENOS EDIFICABLES

A unifam. extensiva **D** hilera 2 pl. **G** colectiva 3 1/2 pl.
B unifamiliar **E** colectiva 2 pl. **H** colectiva 4 pl.
C hilera 1 planta **F** " 3 pl. **I** bloque abierto

EQUIPAMIENTO

CD docente **EH** sanitario
EA administrativo **ES** social-cultural-asistencial
EC comercial **IE** infraestructura
ED deportivo

ESPACIOS LIBRES

ZV parques y jardines **ZVA** playas
ZP zonas peatonales **ZVC** cauces

AREAS APTAS PARA URBANIZACION

delimitacion

USO RESIDENCIAL

RI intensivo
RE extensivo
 reserva equipamiento
 esquema
 viario principal - esquema

USO MIXTO

MI intensivo **IR** industrial con
ME extensivo tolerancia residencial

OTROS USOS

TI intensivo **IP** industrial
TE extensivo

Unidad de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 18 MAYO 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
 Deslinde municipal
 Límite de la servidumbre de protección
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión,

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE TUINEJE

faustino garcia marquez arq urbanista

plano nº

2.4.14.

LP.1

MODIFICADO SEPT. 2009

LAS PLAYAS

delimitacion
y ordenacion

escala
1:2.000

91