

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL VALLE DEL ACEITUN T.M. TUINEJE. FUERTEVENTURA



PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE TUINEJE

ARQUITECTO REDACTOR:

JOSÉ LUÍS GUTIÉRREZ PADRÓN

(Colegiado nº 993 del Colegio de Arquitectos de Canarias)

SEPTIEMBRE 2010

ÍNDICE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL ACEITÚN

A. Introducción.....	2
B. Encargo del documento.....	2
C. Redactor del documento.....	2
D. Antecedentes.....	2
E. Marco jurídico.....	3
F. Descripción y diagnóstico de la situación actual.....	5
G. Objetivos y criterios de la Modificación.....	10
H. Justificación de la Modificación.....	10
I. Análisis de los Efectos Ambientales de la modificación propuesta: Exoneración del procedimiento de evaluación ambiental.....	13
J. Modificación propuesta.....	15
K. Hojas de Ordenanzas específicas a <u>INCORPORAR</u> en el Plan Parcial del Aceitún.....	17
L. Hojas de Ordenanzas específicas a <u>SUSTITUIR</u> en el Plan Parcial del Aceitún.....	18

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL VALLE DEL ACEITÚN

A. Introducción

La presente Modificación Puntual corresponde al Plan Parcial del Valle del Aceitún, perteneciente a las Normas Subsidiarias del municipio de Tuineje, y se refiere exclusivamente a la parcela Escolar (EES) del Plan Parcial, con una superficie de 10.000 m².

Se localiza la PARCELA ESCOLAR EES en segunda línea de playa, en un lugar estratégico dentro de la urbanización. Ocupa una superficie neta de parcela de 10.000 m² y tiene forma de “L”.

Esta Modificación Puntual se refiere al cambio de los parámetros de edificabilidad en dicha parcela.

B. Encargo del Documento

Esta Modificación Puntual se realiza de oficio por el Ayuntamiento de Tuineje

C. Redactor del Documento

Este documento se redacta por el Arquitecto D. José Luís Gutiérrez Padrón, Colegiado nº 993 del Colegio de Arquitectos de Canarias.

D. Antecedentes

El Plan Parcial del Valle del Aceitún fue elaborado por la entidad mercantil *Promotora Valle del Aceitún S.A.*, dentro del marco de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Tuineje, aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión celebrada el 18 de mayo de 1990, con una serie de correcciones a subsanar mediante Texto refundido de las mismas. Por resolución de 4 de marzo de 1992 de la Dirección General de Urbanismo, se hace público el Acuerdo de la CUMAC de 3 de febrero de 1992, por el que se toma conocimiento del mencionado Texto refundido de las NNSS.

Finalmente las Normas Subsidiarias de Tuineje entraron en vigor a través de la publicación de sus Normas Urbanísticas en el Anexo nº 45 del Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas del 14 de abril de 1993.

Las NN.SS. previeron el desarrollo de la zona de Gran Tarajal con tres suelos concretos: un suelo Mixto (residencial – turístico Intensivo en el Valle de Gran Tarajal, otro suelo Residencial Intensivo al norte del núcleo de Gran Tarajal junto al Pabellón cubierto, y este suelo del Valle del Aceitún de uso Mixto (residencial-turístico Extensivo).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 22 y 27 de junio de 2000 adoptó el acuerdo de Aprobar Definitivamente el Plan Parcial Valle del Aceitún, promovido por Promotora Valle del Aceitún S.A. Este acuerdo se publicó en el Boletín oficial de Canarias nº 87 de 16 de julio de 2001.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Tuineje en sesión plenaria de fecha 14 de noviembre de 2005 acordó la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Valle del Aceitún que afectaba a cambio de parámetros de edificabilidad en la parcela deportiva ED y cambio de uso en la parcela Social-Recreativa ESR. Así, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 44 de 10 de abril de 2006, fueron publicadas parte de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Valle del Aceitún, recogiendo la Modificación Puntual mencionada.

En el Boletín Oficial de la Provincia nº 152 de 23 de noviembre de 2007, se publicó el resto de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Valle del Aceitún que no fueron publicadas en el anterior BOP.

En la actualidad el sector del Plan Parcial del Aceitún reencuentra prácticamente urbanizado en su totalidad, y parcialmente edificado, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía 099/2001 de 12 de enero de 2001.

E. Marco Jurídico.

La presente Modificación Puntual no afecta a la estructura general ni orgánica del territorio establecida por las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, ni supone la elección de un modelo territorial distinto, puesto que se abordan únicamente aspectos de la ordenación pormenorizada del Plan parcial del Aceitún.

Por lo tanto, tiene la consideración de Modificación Puntual del Plan Parcial, según el Reglamento de Planeamiento Estatal, de aplicación supletoria, y el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR-LOTENC '00).

En consecuencia, es de aplicación su Disposición Transitoria Segunda apartado 6, que cita textualmente: *” En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del TR-LOTENC '00, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto al modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad”.*

La Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y de ordenación del turismo, publicada en el BOC nº 89 de 12 de

mayo de 2009, en su Capítulo III establece una serie de medidas para la agilización del planeamiento territorial y urbanístico. Así, en el artículo 9 de esta Ley 6/2009, se modifica el apartado 1 de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Turismo de Canarias. Este apartado 1 queda redactado como sigue:

“En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto refundido (TR-LOTENC’00) y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado Texto Refundido, así como de los Planes Parciales de Ordenación y de los planes Especiales de Ordenación,...”

“...Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias”.

El TR-LOTENC ’00 , en su artículo 46 determina el concepto de modificación y revisión de los instrumentos de ordenación.

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 habitante o plaza alojativa turística adicional.

F. Descripción y diagnóstico de la situación actual.

El Plan Parcial del Valle del Aceitún actualmente en vigor, cuenta con una parcela de uso dotacional educativo denominada “PARCELA ESCOLAR EES”.

Esta parcela cuenta con una superficie de suelo de 10.000 m², siendo su referencia catastral 5007801ES9250N0001RO.

Esta parcela queda fuera de la zona de servidumbre de protección, por lo que no le afecta lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Para la parcela Escolar EES, el Plan Parcial del Valle del Aceitún establece los siguientes parámetros urbanísticos:

Uso: Docente. Enseñanza Primaria.

Uso permitido: Cultural.

Ocupación en planta: 30 %.

Edificabilidad: 0.30 m²/m².

Nº de plantas: 2 plantas

Retranqueos. 3,00 mts. Mínimo en fachadas y linderos.

Aparcamientos: 30 plazas como mínimo.

1.-Características topográficas.

La Parcela Escolar, se encuentra urbanizada en su perímetro, y el escaso nivel de transformación operado en la zona posibilita una modificación como la que se plantea.

Dada la diferencia de nivel entre la cota superior e inferior de la parcela en cuestión, que llega a tener una diferencia de 17,00 mts. entre ambas, la modificación propuesta no afectará al resto de las futuras edificaciones de la zona, ya que el edificio docente planteado en el interior de esta parcela se ubicará en la parte más baja de la misma, quedando las zonas libres y las áreas de deportes y aparcamientos en la parte más alta de la parcela. Lo planteado en la presente modificación no requerirá movimientos de tierra significativos salvo los derivados de las construcciones. La fuerte pendiente descendiente de la parcela es asumida por la edificación propuesta en su interior sin problemas ya que se va escalonando y adaptando a la topografía del terreno.

2.-Accesibilidad general del ámbito.

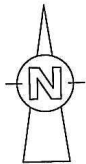
La parcela se inserta en el núcleo urbano del Plan Parcial del Valle del Aceitún. Su accesibilidad queda garantizada porque tiene frente por todos sus linderos a espacios públicos. Así, da frente por todos sus linderos a viales interiores de la urbanización, dotados todos ellos de plazas de aparcamiento en la vía, y, el lindero norte de la parcela que da frente a un peatonal .

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

La parcela dotacional docente afectada por la modificación puntual pertenece al patrimonio público municipal de Tuineje.

Se adjunta plano de situación de la parcela docente (EES), así como propuesta de ordenación de la edificación resultante en la parcela ajustada a la modificación puntual propuesta.





EMPLAZAMIENTO



G. Objetivos y criterios de la Modificación.

El objetivo de esta Modificación Puntual del Plan Parcial del Valle del Aceitun es la de modificar algunos parámetros urbanísticos aplicables a la parcela de uso docente EES, para permitir la construcción de un Centro de Enseñanza de Infantil y Primaria (CEIP) que tiene previsto acometer en esta parcela dotacional la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias. Este CEIP contará con 18 unidades, y la posibilidad de ampliación hasta 24 unidades.

Por ello, se hace necesario aumentar de 0,30 m²/m² a 0,50 m²/m² su edificabilidad, así como permitir una planta de sótano ó semisótano en la parcela. Además se propone limitar el número mínimo de plazas de aparcamiento dentro de la parcela escolar de 30 a 20 plazas, ya que al tratarse de una parcela singular con frente a vía pública por todos sus linderos en una longitud superior a 500 mts, dispone de al menos 100 plazas de aparcamiento en el exterior de la parcela que sumado a las 20 plazas previstas en el interior de la parcela escolar, cumplen sobradamente con las necesidades de aparcamiento propias de la actividad escolar.

H. Justificación de la Modificación.

El Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Tuineje, actualmente en vigor, en el CAPÍTULO V referido a la vigencia, revisión y modificación del dicho Instrumento de Ordenación en su artículo 5.2.5 dice textualmente: *“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”*.

Tanto en las Normas Particulares de Edificación para la Ordenanza Dotacional, como en el ANEXO: Cuadro Resumen de Normas de Edificación perteneciente a las NNSS de Tuineje, se establece una edificabilidad de 0,50 m²/m² para el uso docente.

Así, el artículo 2.3.3.7 ORDENANZAS DOTACIONALES, en su apartado C.3, dice textualmente:

C.3) CENTROS DOCENTES (CD).

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m²/m².

Se vuelve a reiterar este precepto en el Anexo final del documento de las NNSS, que dice textualmente:

ANEXO. CUADRO RESUMEN DE NORMAS DE EDIFICACIÓN.

ART. 2.3.3.2-7 Núcleos de población

Ordenaza CD

Uso: Docente

Altura: 3/2

Edificabilidad: 0,50 m²/m².

Por tanto, la Modificación propuesta de aumentar de 0,30 m²/m² a 0,50 m²/m² la edificabilidad de la parcela docente, no contraviene las determinaciones dadas por las NNSS de Tuineje, que admite como máximo esa edificabilidad en las parcelas

dotacionales de uso Docente. Al aumentar la edificabilidad a 0,50 m²/m², la ocupación en planta de la edificación se propone que sea de un 35% en vez del 30% que tiene actualmente. Esta modificación tampoco entra en contradicción con las Normas Subsidiarias, ya que el Anexo Cuadro Resumen de Normas de Edificación no contempla un coeficiente de ocupación máxima para las parcelas de uso Dotacional Docente.

En cuanto a la introducción en la ordenanza de la parcela escolar del PP del Aceitún de permitir una planta de sótano ó semisótano, no contraviene las determinaciones del documento de las Normas Subsidiarias, ya que en el Anexo. Cuadro Resumen de Normas de Edificación, no se prohíbe expresamente la posibilidad de contar con sótano ó semisótano, como así ocurre con otras ordenanzas edificatorias. Las condiciones de la edificación bajo rasante quedan definidas en el artículo 1.2.1.6 de las Normas Subsidiarias, que define claramente los conceptos a aplicar para el sótano y el semisótano.

En lo que se refiere a la reducción de 30 a 20 el número de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, obedece a que la Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa del Gobierno de Canarias obliga a disponer de un mínimo de 18 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela. Si a esto se considera la disponibilidad de contar con al menos 100 plazas de aparcamiento en el exterior de la parcela, se prima la necesidad de disponer de mayor suelo libre en el interior de la parcela para ubicar las instalaciones propias del colegio, tanto de edificios como de zonas deportivas y de recreo. Al respecto, las NNSS de Tuineje no determina un número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas de uso docente.

Por tanto, la Modificación Puntual que se propone en el Plan Parcial del Valle del Aceitún y que afecta únicamente a los parámetros urbanísticos de la Parcela Escolar (EES), no supone ninguna modificación a las Normas Subsidiarias de Tuineje.

Queda justificado el interés público de la modificación puntual, ya que no supone aumento de edificabilidad residencial lucrativa de ningún tipo en el sector. Muy al contrario, se pretende con esta Modificación dotar a la parcela escolar del Valle del Aceitún de la edificabilidad necesaria para poder ejecutar un CEIP de 18 unidades con la posibilidad de ampliación en un futuro a 24 unidades. Con ello se dará respuesta a las necesidades de escolarización tanto presente como futura del núcleo de población del Valle del Aceitún y de Gran Tarajal.

En la modificación puntual que se propone no se incrementa el volumen edificable de uso residencial. Por ello, no es de aplicación el artículo 46.5 apartado b), ya que al no haber aumento de habitantes o de plaza alojativa turística adicional, no hay que prever en la propia modificación el incremento de espacios libres.

Se adjunta escrito de La Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa del Gobierno de Canarias, requiriendo al Ayuntamiento de Tuineje a realizar los trámites tendentes a aumentar los parámetros edificatorios de la parcela escolar ubicada en el Plan Parcial del Valle del Aceitún, con la finalidad de construir un CEIP de 18 unidades.



Gobierno
de Canarias

Consejería de Educación,
Universidades, Cultura y Deportes
Dirección General de Centros
e Infraestructura Educativa

ES COPIA

AYUNTAMIENTO DE TUINEJE
PLAZA SAN MIGUEL 1
35628 TUINEJE - FUERTEVENTURA

REGISTRO GENERAL	
Fecha:	03/09/2008
SALIDA	
Número:	592452
REGD:	102106 Hora:

N.R.: Chm/Rp

Mediante Acuerdo Plenario de fecha 20 de septiembre de 2007, rectificado por otro de 15/11/2007, se puso a disposición de esta Comunidad Autónoma una parcela de 10.000 m² de superficie sita en el Valle de Aceitún, para la construcción de un colegio de educación Infantil y Primaria de Línea 2.

Según informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 13/11/2007 la parcela está afectada por un régimen urbanístico según el cual tiene un porcentaje de ocupación de un 30%, una edificabilidad de 0,30 m²/m² y una planta de altura de edificación permitida.

Por otro lado, y según el Programa de Necesidades para centros de enseñanza no universitaria dependientes de esta Consejería, un colegio de Educación Infantil y Primaria de Línea 2(18 unidades), requiere de:

- parcela de 10.000 m²
- ocupación de la edificación: 1/3
- altura máxima de edificación: 2 plantas

Por ello, se solicita de esa Corporación Municipal proceda a realizar los trámites tendentes a aumentar el porcentaje de ocupación como mínimo a 1/3 de la superficie de la parcela, así como a permitir una altura de 2 plantas.

Santa Cruz de Tenerife, a 1 de septiembre de 2008.



EL DIRECTOR GENERAL DE CENTROS
E INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA.
José Regalado Álvarez.

Avenida Buenos Aires nº 5
Edificio Tres de Mayo - 4ª Planta
38071 Santa Cruz de Tenerife
Tfno: 922 592500 Fax: 922 592320

I. Análisis de los Efectos Ambientales de la modificación 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 el 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.

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

Se trata de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Tuineje, que afecta a un área de suelo urbano consolidado por el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Valle del Aceitún, situado al oeste del núcleo urbano de Gran Tarajal, en el denominado Valle del Aceitún. Este sector se desarrolla como un núcleo de expansión de Gran Tarajal. Es acceso a este núcleo poblacional se hace a través de las vías urbanas de prolongación de Gran Tarajal o bien desde la carretera FV-520.

La modificación propuesta afecta exclusivamente a los parámetros edificatorios de la parcela de uso docente (EES) incluido en este sector. La modificación de estos parámetros no contraviene las condiciones generales que las Normas Subsidiarias de Tuineje tiene establecidas para este uso dotacional escolar. Por tanto, las modificación propuesta no va a suponer una edificación de relevancia volumétrica, ya que el número de plantas se mantiene inalterable.

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 este Plan Parcial de dotaciones de carácter local teniendo en cuentas sus posibles efectos ambientales, modificándose ahora exclusivamente las condiciones de edificabilidad y ocupación del uso dotacional docente ubicado en la parcela (EES).

No se aprecia problema ambiental de índole alguno al encontrarse dentro del contorno urbano del Plan Parcial aprobado definitivamente, y el impacto de las obra que conlleva su ejecución no es significativa en cantidad ni calidad.

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 ello, no se verá afectado el ámbito más próximo en ningún aspecto de orden ambiental, y los efectos del proceso constructivo no influyen en el contorno 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 a la parcela de uso educativo 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 una parcela de uso residencial. Únicamente de mención sería la población de los pocos edificios colindantes a esta parcela. Pero, como se ha dicho anteriormente, la volumetría no se alterará al no aumentarse el número de plantas.

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, reajustando la edificabilidad de una pieza concreta del sector por interés público, 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 órgano ambiental podrá, previa consulta de las Administraciones Públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental cualquiera de los planes integrantes del Sistema de 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.

3.- Del interés público de la Modificación planteada en la parcela dotacional docente.

El interés público que subyace tras esta modificación es primordial y evidente, pues los objetivos tanto generales como específicos son de naturaleza pública, y el aumento de edificabilidad en el uso docente de la parcela redundará en beneficio del conjunto de los ciudadanos, al tiempo que ayudará a consolidar la zona con nuevas y futuras viviendas. Basta observar la zona en la actualidad para comprobar que no se ha desarrollado por falta de dotaciones en la zona, siendo la construcción de un Centro de Enseñanza de Infantil y Primaria en esta parcela un elemento que potenciará el desarrollo social y económico del Valle del Aceitún.

J. Modificación propuesta.

Se modifica en el PLAN PARCIAL DEL VALLE DEL ACEITÚN las determinaciones establecidas para la parcela dotacional de uso docente, quedando el texto con la siguiente redacción:

PARCELA ESCOLAR:

Uso: Docente: Enseñanza primaria.

Uso permitido: Cultural.

Ocupación en planta: 35%.

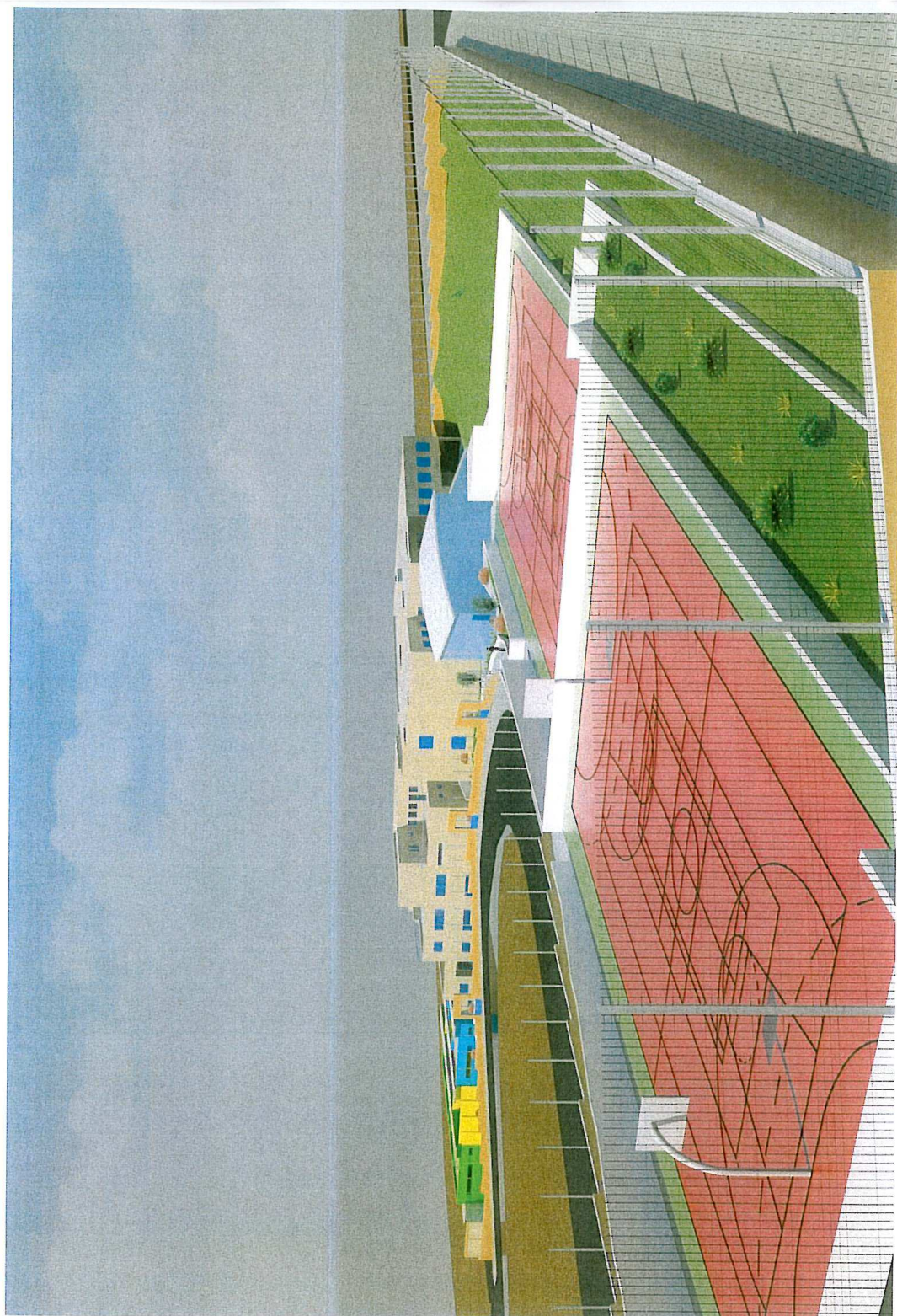
Edificabilidad: 0,50 m²/m².

Nº de plantas: 2 plantas.

Retranqueos: 3 mts. Mínimo en fachadas y linderos.

Aparcamientos: 20 plazas como mínimo.

Sótanos ó semisótanos: Permitida una (1) planta.



K. Hoja de Ordenanzas específicas a INCORPORAR en el Plan Parcial del Aceitún (página 133 del documento):

9.- PARCELA ESCOLAR

Uso: Docente: Enseñanza primaria.
Uso permitido: Cultural.
Ocupación en planta: 35%.
Edificabilidad: 0,50 m²/m².
Nº de plantas: 2 plantas.
Retranqueos: 3 mts. Mínimo en fachadas y linderos.
Aparcamientos: 20 plazas como mínimo.
Sótanos ó semisótanos: Permitida una (1) planta.

10.- PARCELA PREESCOLAR

Uso: Docente Preescolar.
Uso permitido: Cultural.
Ocupación en planta: 30%.
Edificabilidad: 0,30 m²/m².
Nº de plantas: 1 planta.
Retranqueos: 3 mts. Mínimo en fachadas y linderos.
Aparcamientos: 10 plazas como mínimo.

11.- PARCELA SOCIAL-ADMINISTRATIVO

Uso: Administración pública.
Uso permitido: Instalación sanitaria.
Edificabilidad: 1,00 m²/m².
Ocupación: 100%.
Nº de plantas: 2 plantas.
Altura de la edificación: 7 mts.
Retranqueos: No existen.
Aparcamientos: 35 plazas como mínimo.

12.- PARCELA SOCIAL-RECREATIVA

Uso: Recreativo: (Teatro, cine, salas de reuniones).
Uso permitido: Centro de Día, Club deportivo de mayores.

L. Hoja de Ordenanzas específicas a SUSTITUIR en el Plan Parcial del Aceitún (página 133 del documento):

9.- PARCELA ESCOLAR

Uso: Docente: Enseñanza primaria.
Uso permitido: Cultural.
Ocupación en planta: 30%.
Edificabilidad: 0,30 m2/m2.
Nº de plantas: 2 plantas.
Retranqueos: 3 mts. Mínimo en fachadas y linderos.
Aparcamientos: 30 plazas como mínimo.

10.- PARCELA PREESCOLAR

Uso: Docente Preescolar.
Uso permitido: Cultural.
Ocupación en planta: 30%.
Edificabilidad: 0,30 m2/m2.
Nº de plantas: 1 planta.
Retranqueos: 3 mts. Mínimo en fachadas y linderos.
Aparcamientos: 10 plazas como mínimo.

11.- PARCELA SOCIAL-ADMINISTRATIVO

Uso: Administración pública.
Uso permitido: Instalación sanitaria.
Edificabilidad: 1,00 m2/m2.
Ocupación: 100%.
Nº de plantas: 2 plantas.
Altura de la edificación: 7 mts.
Retranqueos: No existen.
Aparcamientos: 35 plazas como mínimo.

12.- PARCELA SOCIAL-RECREATIVA

Uso: Recreativo: (Teatro, cine, salas de reuniones).
Uso permitido: Centro de Día, Club deportivo de mayores.