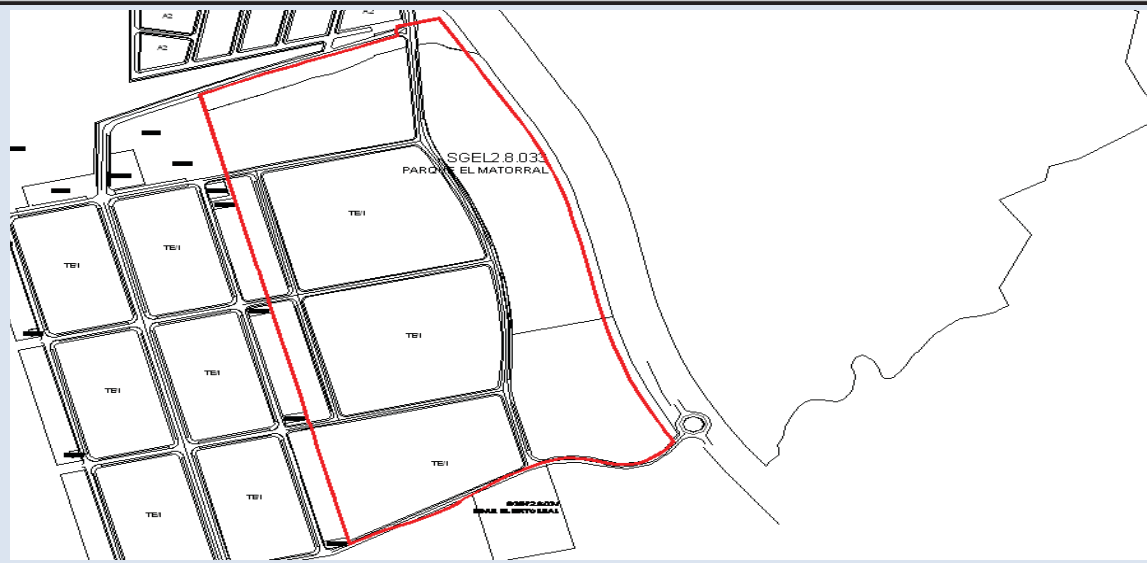


ÁREAS DIFERENCIADAS

SITUACIÓN



ORDENACIÓN



DENOMINACIÓN	"PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL"			SUSO - TE/ 2
ÁREA TERRITORIAL:	AT-2	A.O.U.:	2.8	ZONA: MATORRAL IND.
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO:	URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO			
SITUACIÓN :	Matorral Industrial			

OBJETIVOS

Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado de uso mixto, comercial e industrial, ubicado en el extremo sur del término municipal, lindando con Antigua. Tiene una extensión de 272.545 m² de superficie, planteándose su ejecución privada. La decisión de ordenar el presente sector se justifica por la oportunidad y conveniencia de la propuesta de ordenación presentada por un grupo de propietarios durante la fase de elaboración del Plan, dado el carácter estratégico que su localización comporta.

CARACTERÍSTICAS

Superficie del Sector	210.445 m ²
Superficie de S.G. inscrito o incluido	50000 m ²
Superficie de S.G. adscrito	12.100 m ²
Superficie total de Gestión	272.545 m ²
Sistema de Ejecución	Privado

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso Característico	Mixto Terciario Industrial	Nº máximo de viviendas (*)	---
Edificabilidad Bruta	0,49 m ² /m ²	Densidad máxima	----
Superficie edificable máxima	104.126 m ²	Altura máxima de edificación	1 planta
Edif. Complementaria mínima	10%	Aprov. Global del Sector	123.244 UAL
Aprovechamiento Medio del Sector	0,45094656		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN:

El sector se ordena directamente desde el Plan General. Este sector tiene incluidos el Sistema General de espacios libres SG-EL 2.8.033 (Parque de El Matorral) en una superficie de 50.000 m². y el Sistema General de EDAR SG-SP 2.8.034 (EDAR de El Matorral) en una superficie de 12.100 m².

El sistema viario deberá resolverse en conexión con el establecido para el suelo urbano que lo conecta.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Aplicar medidas generales para el suelo urbanizable

PROGRAMACIÓN:

Primer Cuatrienio

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El presente ámbito está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, por lo que será de aplicación, en su caso, lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural y en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente PGO. Para cualquier actuación será preceptivo informe y autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil. Ver anexo de especificaciones.

En relación a la aprobación definitiva y según acuerdo del pleno de fecha 11 de octubre de 2016, se informa que el presente documento forma parte del expediente de Plan General de Ordenación de Territorio del Ayuntamiento de Pozuelo de la Alfranca.

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL APROVECHAMIENTO

DENOMINACION	USO	SUP.	SISTEMAS	COEF. EDIF	USOS PORMENORIZADOS	TIPOLOGIA	Parcela/Usos	Superficie Bruta (m²)	Ocupación	SUP. PARCELA OCUPADA (m²)	EDIF. m²/m²	EDIF. TOTAL m² CONST.	COEF USO (m2)	COEF TIPOLOGÍA (m2)	COEF SITUACIÓN	COND. URBAN.	Coef. CARGAS	Coef. HOMOG.	APROV. GLOBAL	APROV. MEDIO						
SUSO-TE/I	MIXTO COMERCIAL INDUSTRIAL	210.445	62.100	0,37761665	TERCIARIO	COMERCIAL	AISLADA	P-1 Mixto terciario	28.266	Edificable	23.806	1,10000	31.093	1,2	1,1	0,95	0,9	1	1,1286	35.091,11						
										No Edificable	4.460															
												P-2 Gran equipamiento o comercial	40.208	Edificable	23.012	0,80000	32.166	1,5	1,2	0,95	0,9	1	1,539	49.504,09		
														No Edificable	17.196											
											AISLADA	P-3 Mixto terciario	40.242	Edificable	12.691	0,40000	16.097	1,2	1,1	0,95	0,9	1	1,1286	18.166,85		
														No Edificable	17.196											
											AISLADA	P-4 Mixto terciario	33.537	Edificable	9.493	0,35890	12.036	1,2	1,1	0,95	0,9	1	1,1286	13.584,31		
														No Edificable	24.044											
												P-5 industrial almacenaje	5.027	100%	5.027	1,15000	5.781	0,8	0,7	0,95	0,9	1	0,4788	2.767,97		
										INDUSTRIAL	ALMACEN	ADOSADA P-2 a P-3	P-6 industrial almacenaje	4.995	100%	4.995	1,15000	5.744	0,8	0,7	0,95	0,9	1	0,4788	2.750,35	
																	102.918									
													superficie	Edificab.	Edif. total											121864,67
													P-7a SG- Espacios libres	50.000			A DETERMINAR POR EL AYUNTAMIENTO									
													P-7-c Reserva de dotaciones	22.076	0,2	182 (no lucrativo)	A DETERMINAR POR EL AYUNTAMIENTO									
							DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	P-7-b Reserva Equipamiento privado	10.000	0,2	200	EQUIPAMIENTO PRIVADO														
								P-8 Espacios libres Cauce barranco	6547																	
								P-9 Zona verde	2.639																	
								SG-SPEDAR	12.100																	
								Red viaria	15952																	
					TOTALES			272.545			103.118											0,44713597				

CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DEL Artº 36 del TRLOTENC´00.-	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	más del 10% del la superficie total (en P7c+P8+P9) = 21.046 m²
	DOTACIONES	más del 1% del la superficie total (en P7c) = 10.216 m²
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	más del 3% del la superficie total (P7b) = 10.000 m²
CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DEL ANEXO DEL rp´78.-	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	más del 10% del la superficie total (en P7c+P8+P9) = 21.046 m²
	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO	más del 4% del la superficie total (en P7c) = 10.216 m²
	APARCAMIENTOS	una plaza /100 m² de edificación = se cumple por normas



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	SUSO TE/I-2
DENOMINACIÓN	EL MATORRAL	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO INDUSTRIAL
CATEGORÍA	SUSO TE/I-2	A.O.U.	EL MATORRAL	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Tanto en la normativa de ordenación pormenorizada como en esta ficha se recogen las condiciones que determinan la cercanía de este sector al recinto aeroportuario, que serían las siguientes: “Las construcciones e instalaciones, así como cualquier actuación que se contemple en el SUSO-TE/I-2 PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción, (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc) así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticos de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación. Dentro de la zona de seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje instrumental (LLZ IFA) en particular en los siguientes ámbitos recogidos en el Plano nº 3 NORMAS URBANISTICAS: “reserva de equipamiento”, “sistema general de espacio libre”, “zona verde”, ámbitos identificados como “no edificable”y parte del ámbito “zona verde 1”se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Art.15, apartado b) del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por la Zona de Seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ IFA) no permitan, a juicio de la AESA que se lleven a cabo construcciones o instalaciones en los ámbitos mencionados previamente, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Dentro de la zona de Seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ IFA), en particular en el Sistema General SG-SP 2.8.034 E.D.A.R. EL MATORRAL” adscrito al SUSO-TE/I-2 PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL, se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b) del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por la zona de seguridad del localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LLZ IFA) no permitan, a juicio de la AESA la ejecución del Sistema General SG-SP 2.8.034 E.D.A.R. EL MATORRRAL no se generará ningún tipo de indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea. Según el art.10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras: (ver página siguiente)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO	AMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	SUSO TE/I-2
---	---	--------------------

DENOMINACIÓN	EL MATORRAL	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO INDUSTRIAL
---------------------	--------------------	-------------------------	---------------	---------------------------	-----------------------------

CATEGORÍA	SUSO TE/I-2	A.O.U.	EL MATORRAL	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	
------------------	--------------------	---------------	--------------------	---	--

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Viene de la página anterior.

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramientos.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticos o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole”.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el art.16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que , dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

h) Las dotaciones y equipamientos privados del presente Plan, que conlleven edificación, requerirán de estudio aeronáutico previo por parte del promotor para informe de la DGAC.

Cualquier revisión o modificación del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario que afecte al SUSO-TE/I-2 PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL, o cualquier planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito deberá ser informado por la Dirección General de Aviación civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de Aena, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativos la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.”

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003 DE RUIDO Y REAL DECRETO QUE LA DESARROLLA

as actuaciones que se proponen en las parcelas que son colindantes con la carretera de interés regional FV-2, al estar afectadas por el Mapa Estratégico de Ruido de las Carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias, se encuentran afectadas la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, así como por lo que establece el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.