

DENOMINACIÓN	AD-1.1.4 - LA CORNISA- NORTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1 CENTRO
---------------------	------------------------------	-------------------------	--------	--------------------------------	--------------------------	---------------	------------

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la renovación de la zona de entrada a la ciudad con dotaciones en relación con la plataforma baja que genere y diversifique la actividad económica de la zona y la ponga en el valor urbano que posee
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m²s)	7.272,22	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	1,40
Aprovechamiento Total (ua)	11.353,22	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	10.162,49
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	5.090,55	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	5.090,55
Incremento de Aprovechamiento (ua)	6.262,67	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m²c)	5.071,94

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s)	3.328,00
Dotaciones (m2s) social-comercial -	2.123,29
Equipamientos (m2s) =	1.820,29
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	7.271,58
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	626,27
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

Esta Actuación forma parte del Plan General de Ordenación del Municipio de Puerto del Rosario, en sustitución de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio de Puerto del Rosario, aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el 20/05/2015, modificado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el 22 de mayo de 2016.
 El Inventario Actual.
 Juan Manuel Gutiérrez Pardo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.4

DENOMINACIÓN	AD-1.1.4 - LA CORNISA- NORTE	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 CENTRO
--------------	------------------------------	------	--------	--------	------------

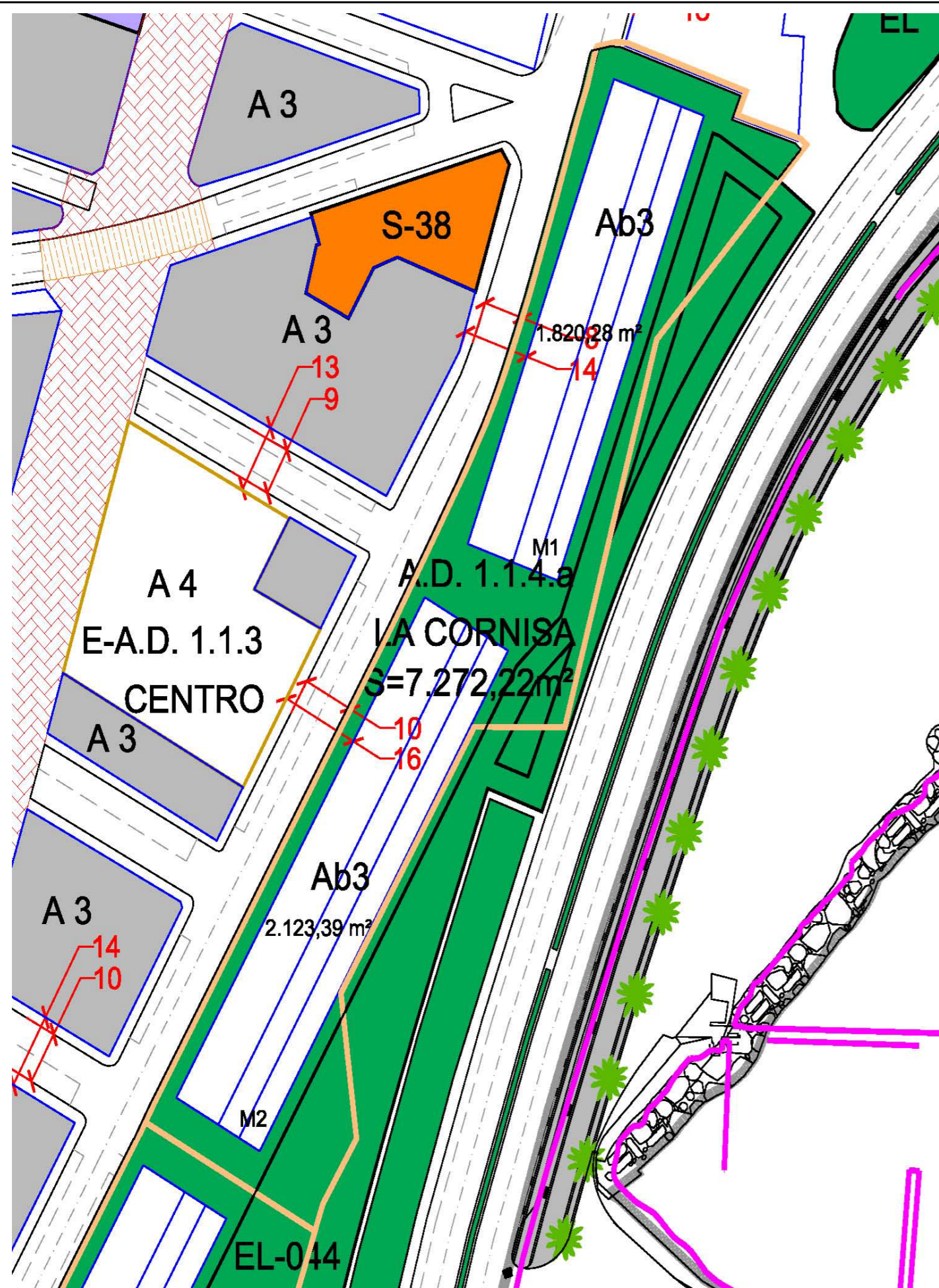
CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS						
Parcela	norma	sup. m2.	edif m2/m2	edif. Total m2c	coef.	aprov. Total (Ua)
M1	Ab-3 (*)	1.820,28	2,00	3640,56	1,05	3822,59
	Ab-3 (*)	1.820,28	1,25	2275,35	1,35	3071,72
M2	Ab-3 (*)	2.123,29	2,00	4246,58	1,05	4458,91
total				10162,49		11353,22

NORMAS DE APLICACIÓN: Ab-3 (*)			
SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO			
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	peatonal	plataforma Baja	3.328,00
DOTACIONES en planta bajo rasante	social	comercial	2.123,29
EQUIPAMIENTOS privados	COMERCIAL		1.820,28
TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			7.271,57

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECCIONES TIPO



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en su versión actualizada, según el artículo 10.1 del Real Decreto 1368/2015, de 10 de octubre de 2015, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en su versión actualizada, según el artículo 10.1 del Real Decreto 1368/2015, de 10 de octubre de 2015.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.4

DENOMINACIÓN

AD-1.1.4 - LA CORNISA- NORTE

A.O.U.

1.1 CENTRO

CLASE Y CATEGORÍA SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU '96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Aplicar medidas generales para el suelo urbano

Tratar el borde este de la actuación como fachada de la ciudad con especial cuidado en materiales y acabados. Buscar la adecuación del perfil de la actuación por escalonamiento del comercial y tratar el encuentro con el espacio libre. Conseguir una relación adecuada entre las fachadas de la nueva edificación y los equipamiento que garantice la independencia de las funciones.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- **Cesión 10% aprovechamiento.**- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se opta en la presente actuación (dado el uso terciario previsto) por la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. En dicha valoración se deberá tener en cuenta los coeficientes de ponderación del presente PGOU en caso de que se establezca un uso compatible con mayor aprovechamiento. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se propone la reserva de la planta inferior de la parcela M2 para dotaciones sociales y comerciales al servicio de los vecinos.

Dotación de aparcamientos.- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m². construidos con destino a aparcamientos. ándares turísticos (modificado por la Disposición Final Primera del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre). Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas de movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de comunicación. Las plazas de aparcamiento deberán situarse en el subsuelo de la parcela lucrativa salvo que por imposibilidad técnica ello no sea posible, pudiendo ubicarse estas en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros, debiendo acreditarse este extremo con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

Norma zonal de aplicación.- Las edificaciones propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria Ab-3 cuyas determinaciones vienen recogidas en la presente ficha. Las superficies construidas por planta se especifican en las secciones de la ficha 2.

- **Incumplimiento de plazos.**- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo mediante sustitución económica, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.

- **Asunción de costes.**- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

- **Garantía real.**- Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de Dotación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 así como a los deberes y obligaciones que resultan del presente PGOU.

Forma de desarrollo de la Actuación de Dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.

AREAS DIFERENCIADAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO		AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.1.4
--	--	---------------------------------	--	-----------------

DENOMINACIÓN	AD-1.1.4 - LA CORNISA- NORTE	A.O.U.	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
---------------------	-------------------------------------	---------------	---------------	--------------------------------	---------------------------------

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, 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 aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, 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 de seguridad 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.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, 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.

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. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 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 significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.

