

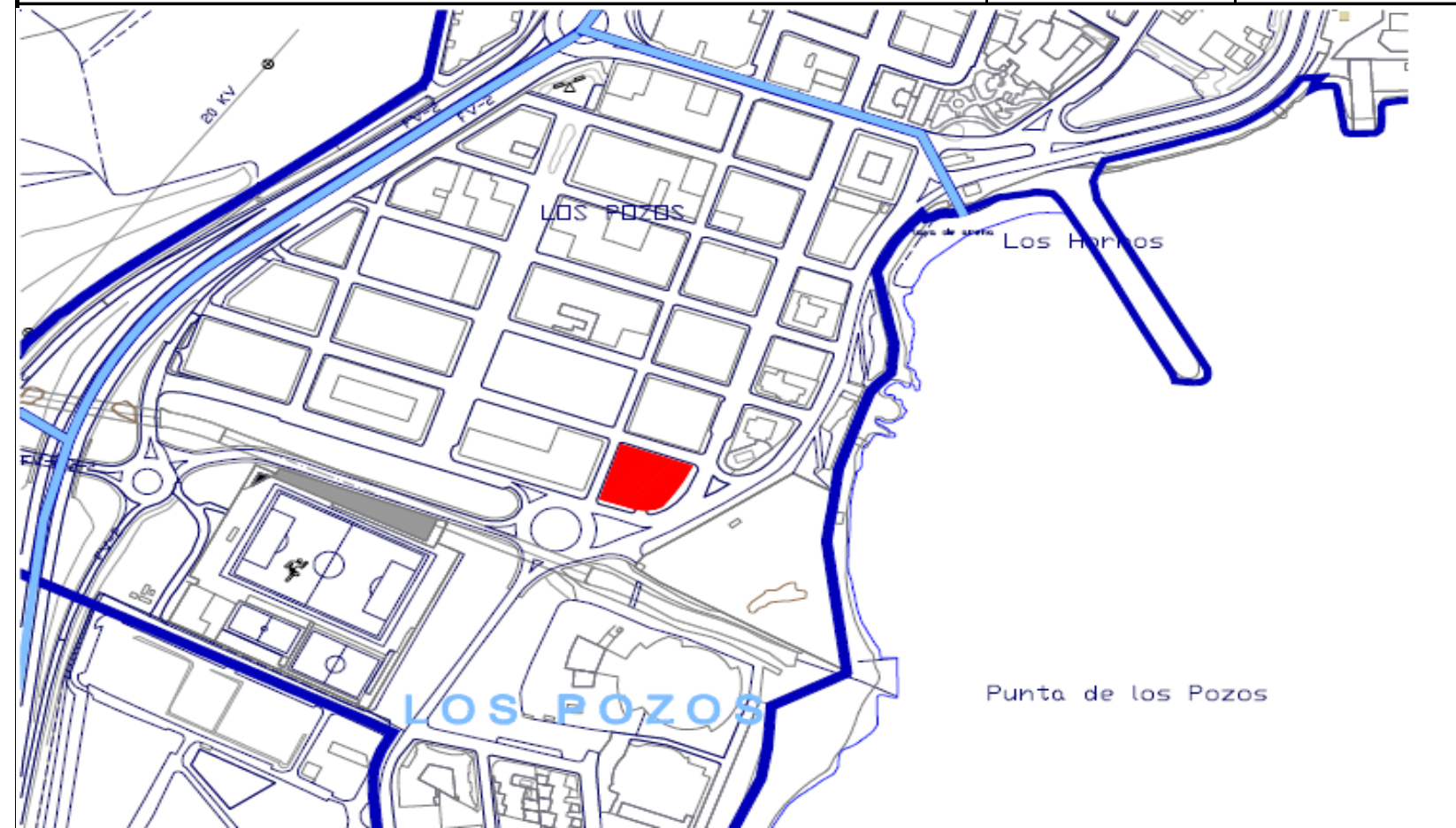
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN **AD-1.13.1**

DENOMINACIÓN	AD-1.13.1- HOTEL CIUDAD	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	A.O.U. 1.13 LOS POZOS NORTE

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO **TERCIARIO (HOTEL DE CIUDAD)**

PLANOS DE SITUACIÓN:



OBJETIVOS

- 1.- El establecimiento de un Hotel de Ciudad en una ubicación estratégica en la capital, cercana al Palacio de Congresos y al Frente Marítimo, con una ordenación volumétrica singular que resuelva la complejidad organizativa y funcional del uso hotelero así como los usos vinculados y complementarios al mismo.
- 2.- Localizar una nueva centralidad que genere y diversifique la actividad económica de la zona.
- 3.- El cambio de uso y el aumento de la edificabilidad preexistente, permitiendo además al Ayuntamiento la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m ² s)	1.640,00	Uso global característico	Terciario
Uso pormenorizado específico	Hotel de Ciudad	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	3,20
Aprovechamiento Total (ua)	10.760,04	Edificabilidad Lucrativa Total (m ² c)	5.248
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	5.899,01	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	4.992
Incremento de Aprovechamiento (ua)	4.861,03	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	256

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m ² s)	164
Dotaciones (m ² s)	16
Equipamientos (m ² s)	Se cumple con uso previsto
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m ² s):	180
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	
Se aplicará la reserva de 5 m ² de suelo por plaza alojativa	

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)	486,10
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.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.13.1

DENOMINACIÓN	AD-1.13.1- HOTEL CIUDAD	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	A.O.U. 1.13 LOS POZOS NORTE
--------------	-------------------------	------	--------	--------	-----------------------------

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (HOTEL DE CIUDAD)
---------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO								ORDENANZA DE APLICACIÓN:		EDIFICIO SINGULAR CON ORDENAZA ESPECÍFICA		
Número de Plantas (respecto Rasante Avenida Marítima)	Superficie de parcela (m2)	Ocupación edificación por planta	Usos Pormenorizados	Tipología	Edificabilidad (m ² c)	Coef. Pond. (UAL/ m ² c)	Aprov. (UAL)	Superficie de parcela mínima (m2s)				
Planta Baja	1.640,00	70,00%	Hotel de Ciudad	Bloque abierto	1.148,00	2,43	2.789,64	1.500,00	Según plano de alineaciones			
Planta 1ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60	La ocupación en planta baja es del 70% de la parcela, según plano de alineaciones. Desde la planta primera, la edificación se alineará obligatoriamente a las calles Segura y Canalejas.				
Planta 2ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60	Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la parcela, no computando su edificabilidad				
Planta 3ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60	La altura máxima total del edificio contado desde la cota más baja de la alineación a calle Secundino Alonso no podrá sobrepasar los 25,00 mts				
Planta 4ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60	El número obligatorio de plantas es de seis (PB+5) contadas desde la rasante de la calle Secundino Alonso. Por encima de la última planta solo se permitirán instalaciones auxiliares que no sobrepasarán una altura superior a 2,5 mts por encima del último forjado. Se permite hasta dos plantas bajo rasante para aparcamiento e instalaciones del edificio.				
Planta 5ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60					
TOTAL					5.248,00		10.760,04					
								Altura libres máximas en unidades métricas:	Planta baja (m)	Planta 1ª (m)	Planta 2ª a 5ª (m)	
									6,00	5,00	3,50	

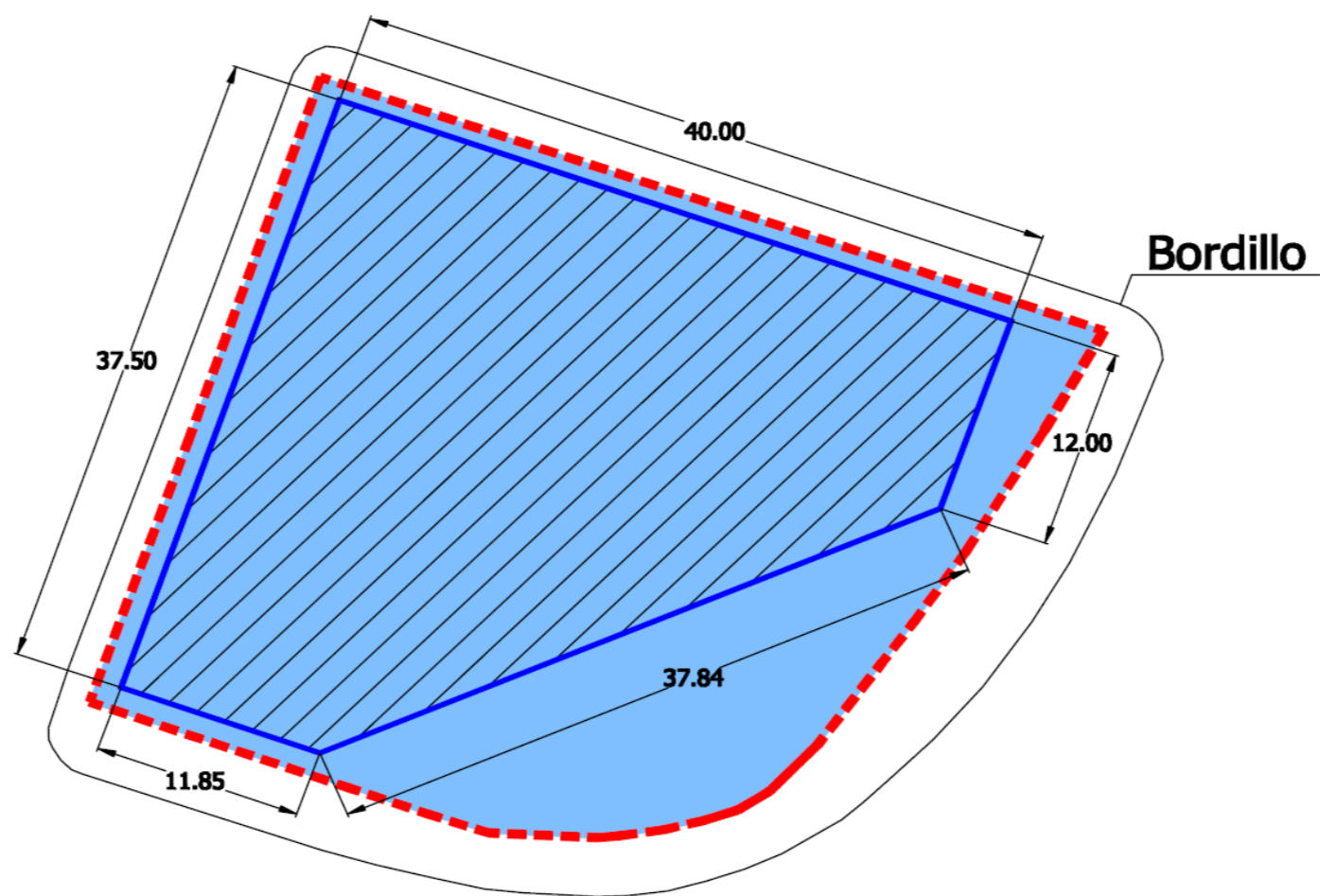
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en su versión modificada, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 23 de mayo de 2016.
 Fdo: El secretario Acctal.
 Juan Manuel Gutiérrez Padón



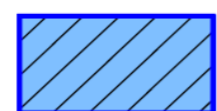
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.13.1
DENOMINACIÓN	AD-1.13.1- HOTEL CIUDAD	A.O.U.	A.O.U. 1.13 LOS POZOS NORTE	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (HOTEL DE CIUDAD)	
JUSTIFICACIÓN						
<p>Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un cambio de uso (de residencial a terciario) y 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.</p>						
DETERMINACIONES AMBIENTALES						
<p>Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. El edificio no podrá contar con superficies acristaladas con vidrio reflectante que pueda producir reflejos solares debido a la cercanía al Aeropuerto y por estar dentro de la zona de operaciones de las aeronaves.</p>						
CONDICIONES E INSTRUCCIONES						
<p>- Cesión 10% aprovechamiento.- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actante 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 hotelero 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. 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</p>						
<p>- Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a espacios libres y dotaciones públicas, se establece en el presente documento la sustitución de su cesión en especie por su equivalente en dinero. El valor de la aportación económica será el equivalente al que corresponda para obtener por expropiación la superficie dotacional pendiente de cesión dentro de la misma Área de Ordenación Urbanística. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.</p>						
<p>Cesión de suelo destinado a Sistemas Generales.- El Ayuntamiento de Puerto del Rosario en el momento del otorgamiento de la licencia de obras determinará y cuantificará la superficie de suelo de cesión para Sistemas Generales de espacios libres, según el número de plazas alojativas previstas en el proyecto edificatorio presentado por la propiedad.</p>						
<p>- Edificabilidad lucrativa.- La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se abone al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la monetarización de la totalidad de suelos los dotacionales previstos en la presente actuación y se monetarice asimismo, la totalidad del aprovechamiento de cesión que legalmente corresponde a la Administración (referido siempre sobre el incremento de aprovechamiento previsto en la ficha) por la participación de la comunidad en las plusvalías</p>						
<p>- Planeamiento de Desarrollo.- El ámbito se ordena pormenorizadamente y de forma directa desde el PGOU. No obstante, se podrá tramitar optativamente un Estudio de Detalle al objeto exclusivo de completar o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes resultantes (sin que ello implique la tramitación de una modificación del planeamiento general). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas.</p>						
<p>- Dotación de aparcamientos.- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 10/2001 de 22 de Enero por el que se regulan los estándares turísticos (modificado por la Disposición Final Primera del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre) el establecimiento hotelero deberá contar con aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento que deberán situarse en el subsuelo de la parcela edificable. 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</p>						
<p>- 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.</p>						
<p>- 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 Actante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Asimismo, la propiedad asumirá la reurbanización de las aceras exteriores que estén colindando con el ámbito de la Actuación de Dotación.</p>						
<p>- Superficie no edificable sobre rasante.- En relación con la superficie no edificable sobre rasante de la parcela lucrativa deberá ser urbanizada con materiales de calidad. En plantas bajo rasante podrá ser ocupada la totalidad de esta superficie para su destino a aparcamiento y usos complementarios.</p>						
<p>- Categoría Hotel Ciudad.- El establecimiento hotelero que se implante en la actuación será de categoría no inferior a 4 estrellas.</p>						
<p>- 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.</p>						
<p>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.</p>						

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario (PGOU) y se encuentra sometido a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 27 de mayo de 2016.
 Fdo: El secretario Acetral.
 Juan Manuel Gutiérrez Padón

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO					AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-1.13.1	
DENOMINACIÓN	AD-1.13.1- HOTEL CIUDAD	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	A.O.U. 1.13 LOS POZOS NORTE	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (HOTEL DE CIUDAD)

DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN



-  ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DOTACIÓN (1.640 M2)
-  PARCELA LUCRATIVA (1.640 m2)
-  POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE (1.148 m2)

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno en sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:
El secretario Acctal.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

