

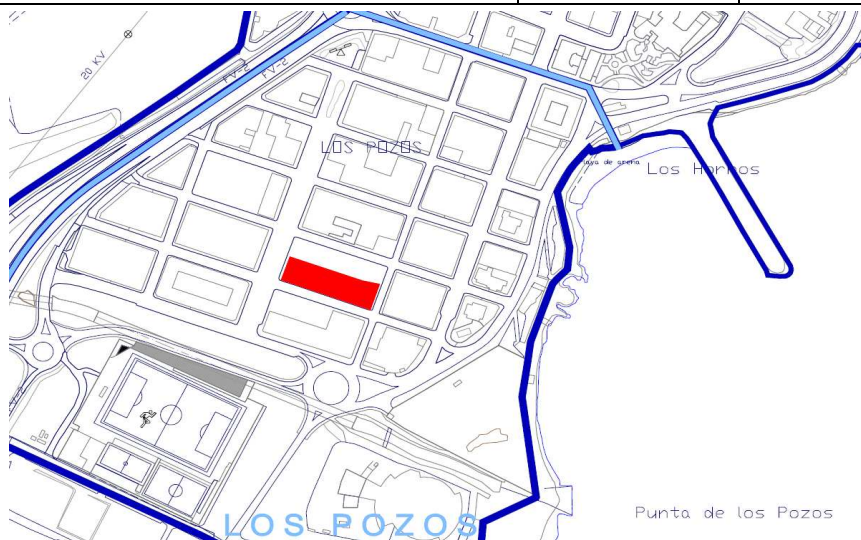
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.13.3

<b>DENOMINACIÓN</b>	AD-1.13.3- SEGURA	<b>ÁREA TERRITORIAL</b>	A.T.-1	<b>CLASE Y CATEGORÍA SUELO</b>	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.13 LOS POZOS NORTE
---------------------	-------------------	-------------------------	--------	--------------------------------	--------------------------	--------	----------------------

PLANOS DE SITUACIÓN:



OBJETIVOS

- 1.- Obtención por el Ayuntamiento de una parcela con el fin de incrementar las dotaciones públicas existentes en el barrio de los Pozos, mediante el establecimiento en el suelo/vuelo, de una dotación de esparcimientos (espacios libres públicos) y, en subsuelo, posibilitar la calificación como aparcamiento subterráneo que mejore la dotación de aparcamientos de la zona, recalificándose así los usos previstos en el planeamiento anterior. Esta Actuación de Dotación se completa con la ordenación prevista en la AD.-1.13.2-JÚCAR, creando una zona dotacional homogénea y funcional
- 2.- Incremento proporcional de la edificabilidad respecto a lo previsto 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 (m <sup>2</sup> s)	1.939	Coef. Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	3,14
Aprovechamiento Total (ua)	6.817,23	Edificabilidad Lucrativa Total (m <sup>2</sup> c)	6.091,30
Aprovechamiento según anterior PGOU(u)	5.429,20	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m <sup>2</sup> c)	5.429,20
Incremento de Aprovechamiento (ua)	1.388,03	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m <sup>2</sup> c)	662,10

RESERVAS DE SUELO Art.32.7.a) del TRLOTENC	
<b>Sistemas Locales:</b>	
Espacios Libres Públicos (m2s) por incremento de aprovech. = (5 m <sup>2</sup> de EL por cada nuevo habitante o plaza alojativa)	66,21
Dotaciones y Equipamientos (m2s)	
<b>Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):</b>	<b>334,00</b>

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

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

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	<b>138,80</b>
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 podrá cumplir mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

Este documento forma parte del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario, en relación a la ordenación, actuación y calificación de los terrenos de urbanización en el ámbito de actuación de la zona AD-1.13.3, aprobada por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 25 de mayo de 2016.  
 Fecha: 2016/05/25  
 Firmado: Juan Manuel Gutiérrez Pablos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.13.3

DENOMINACIÓN	AD-1.13.3- SEGURA	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.13 LOS POZOS NORTE
--------------	-------------------	------	--------	--------	----------------------

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO

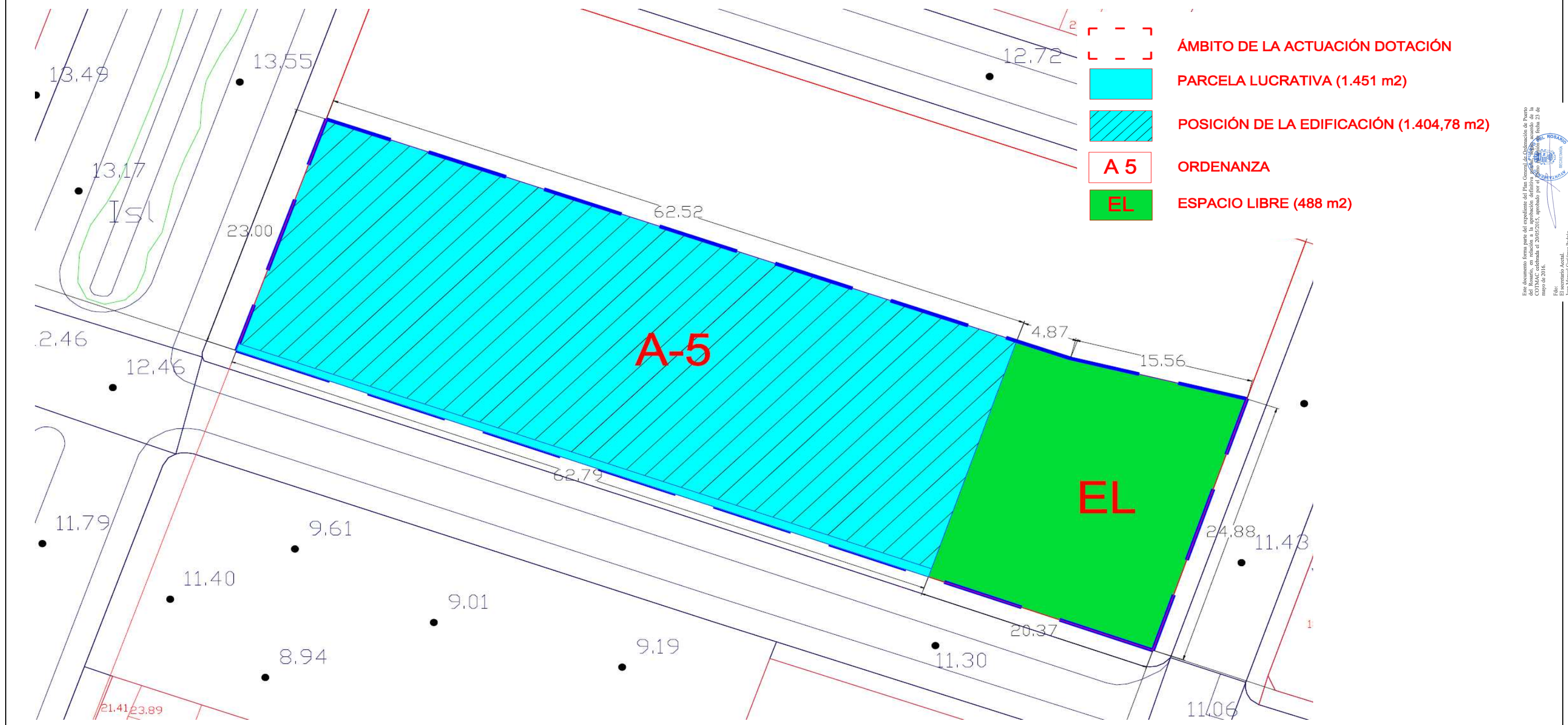
NORMAS DE APLICACIÓN: A5

Parcela	Norma	Superficie Parcela lucrativa (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total m2c	Coef. Ponderac.	Aprov. Total	Uso
M 1	A 5	1.451,00	3,23	4.686,73	1,05	4.921,07	Residencial
			0,97	1.404,57	1,35	1.896,17	comercial p.b.
M 2	EL	----	----	----	----	----	----
				<b>6.091,30</b>		<b>6.817,23</b>	

SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Espacioslibres +viario	534,22
DOTACIONES		
EQUIPAMIENTOS privados		
<b>TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b>		<b>534,22</b>

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario en su fase de aprobación definitiva y se encuentra en el expediente de la CODINAC en el expediente de 2016/2017, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de mayo de 2016.  
 Fdo: El secretario Accel.  
 Juan Manuel Gutiérrez Pabón

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-1.13.3
--	--	--	--	---------------------------------	-----------

DENOMINACIÓN	AD-1.13.3- SEGURA	A.O.U.	1.13 LOS POZOS NORTE	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	-------------------	--------	----------------------	----------------------------	--------------------------

**JUSTIFICACION**

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un cambio de uso 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.

**DETERMINACIONES AMBIENTALES**

Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. Se deberá coordinar el espacio libre con el resultado del la AD Segura con objeto de conseguir un tratamiento unitario

**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 permite en la presente actuación 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 adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.

- **Cesión de suelo dotacional .** En relación con el deber de entrega de suelo destinado a sistemas locales y generales, se cede dentro del ámbito la superficie correspondiente en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación.

- **Edificabilidad lucrativa.**- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad (en relación con la superficie edificable sobre rasante) prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la ordenanza edificatoria aplicable. 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 ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación y se monetarice 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 urbanísticas.

- **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.

- **Dotación de aparcamientos.**- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>.. construidos con destino a aparcamientos para edificios de 5 o más viviendas.

- **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. Asimismo, la propiedad asumirá la reurbanización de las aceras exteriores que estén colindando con el ámbito de la Actuación de Dotación.

- **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.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**AD-1.13.3**

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>AD-1.13.3- SEGURA</b>	<b>ÁREA TERRITORIAL</b>	<b>A.T.-1</b>	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>CATEGORÍA</b>	<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>AOU</b>	<b>1.13 LOS POZOS NORTE</b>	<b>CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES</b>	

**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 Urbanismo.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez se haya obtenido el consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción deberá ser autorizada por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Este documento forma parte del expediente de Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la información de carácter urbanístico, en virtud de la Ley 1/2007, de 16 de mayo, de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y de la Ley 39/2015, de 30 de septiembre de 2015.  
 Fecha: 15/05/2018  
 Juan Manuel Guzmán Padilla