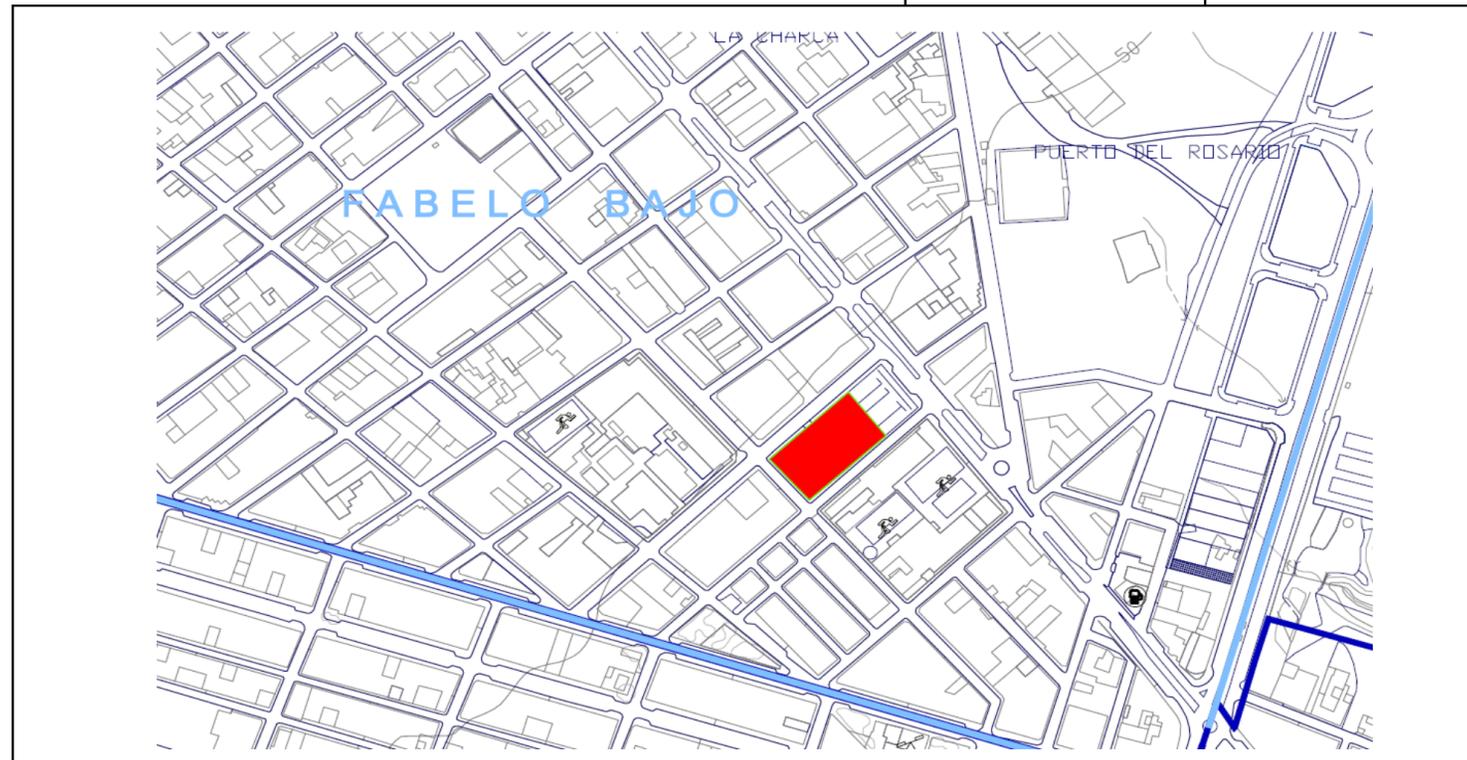


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO			
DENOMINACIÓN	AD-1.5.2- GRAN CANARIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.5 FABELO BAJO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-1.5.2
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
PLANOS DE SITUACIÓN:	



**OBJETIVOS**

- 1.- Obtención por el Ayuntamiento, conjuntamente con la AD.1.5.1, de parte de la manzana delimitada por las calles la Graciosa, Gomera y Avenida Juan Bethancourt con el fin de incrementar las dotaciones públicas existentes en Fabelo Bajo, mediante el establecimiento, en el suelo/vuelo de una dotación de esparcimiento (espacios libres públicos) y, en subsuelo, posibilitar la calificación como aparcamiento subterráneo que mejore la dotación de aparcamientos de la zona, recualificandose así los usos previstos en el planeamiento anterior.
- 2.- Incremento proporcional de la edificabilidad de la manzana 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 recualificación edificatoria.
- 3.- Ampliar la calle Gran Canaria y retranquear la alineación de la edificación actualmente existente, con el fin de optimizar el tráfico rodado y peatonal en esta zona.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total Ambito (m²s)	2.887	Uso global característico	Residencial
Vivienda de protección	-	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	2,88
Aprovechamiento Total (ua)	9.818,00	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	8.307,01
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	6.714,44	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	6.492,19
Incremento de Aprovechamiento (ua)	3.103,56	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	1.814,82

RESERVAS DE SUELO	
<b>Sistemas Locales:</b>	
Espacios Libres Públicos (m2s)	726
Dotaciones (m2s)	-
Equipamientos (m2s)	-
<b>Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):</b>	
5 m2 suelo por cada 50 m2 edificabilidad residencial -referido sobre incremento edificabilidad-	181
<b>Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):</b>	<b>907</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. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 2 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
<b>DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS</b>	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)	310,36
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.	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.5.2

**DENOMINACIÓN** AD-1.5.2- GRAN CANARIA A.O.U. 1.5 FABELO BAJO

**USO GLOBAL CARACTERÍSTICO** RESIDENCIAL

**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**

Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO.

**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 (sistemas locales) y de Sistemas Generales Espacios Libres.**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a sistemas locales y generales, se cede dentro del ámbito (discontinuo) la superficie correspondiente en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación. Sobre la parcela denominada M-1 se establecen las siguientes calificaciones superpuestas vinculantes para vuelo, suelo y subsuelo: a).- El subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial (uso privativo), para su destino a aparcamiento, pudiéndose ocupar el 100% de la parcela bajo rasante; b).- el suelo/vuelo tendrá la consideración de bien de dominio público por estar afecta a espacios libres. Deberá constituirse complejo inmobiliario (artículo 17.4 TR Ley de Suelo -RDL 2/2008)

- **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.

- **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.

De conformidad con lo previsto en el artículo 16\_1.f del TRLS 2008 la presente actuación comporta el deber de indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

- **Superficie no edificable sobre rasante.**- En relación con la superficie no edificable sobre rasante de la/s parcela/s lucrativa/s deberán ser urbanizadas con los materiales tipo de la urbanización que señale el Ayuntamiento; no permitiéndose cerramiento alguno sobre rasante. En plantas bajo rasante podrá ser ocupada la totalidad de esta superficie para su destino a aparcamiento y usos complementarios.

- **Realojo y Retorno.**- En relación con los posibles derechos de realojamiento y de retorno que existan en la presente actuación será de aplicación el artículo 14 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

- **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.

- **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 para edificios de 5 o más viviendas.

- **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.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario, aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 27 de mayo de 2016.  
El secretario Acetel.  
Juan Manuel Gutiérrez Puelin

<b>DENOMINACIÓN</b>	AD-1.5.2- GRAN CANARIA	<b>ÁREA TERRITORIAL</b>	A.T.-1	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>CATEGORÍA</b>	SUELO URBANO CONSOLIDADO	<b>AOU</b>	1.5 FABELO BAJO	<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 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.

Este documento forma parte del expediente de Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la tipificación definitiva de las zonas de suelo urbano no consolidado de la categoría AD-1.5.2, aprobado por Decreto 297/2013, de 20 de febrero de 2013.  
 Edo. 10/2013, de 10 de febrero de 2013.  
 Plan Municipal Ordenación Población