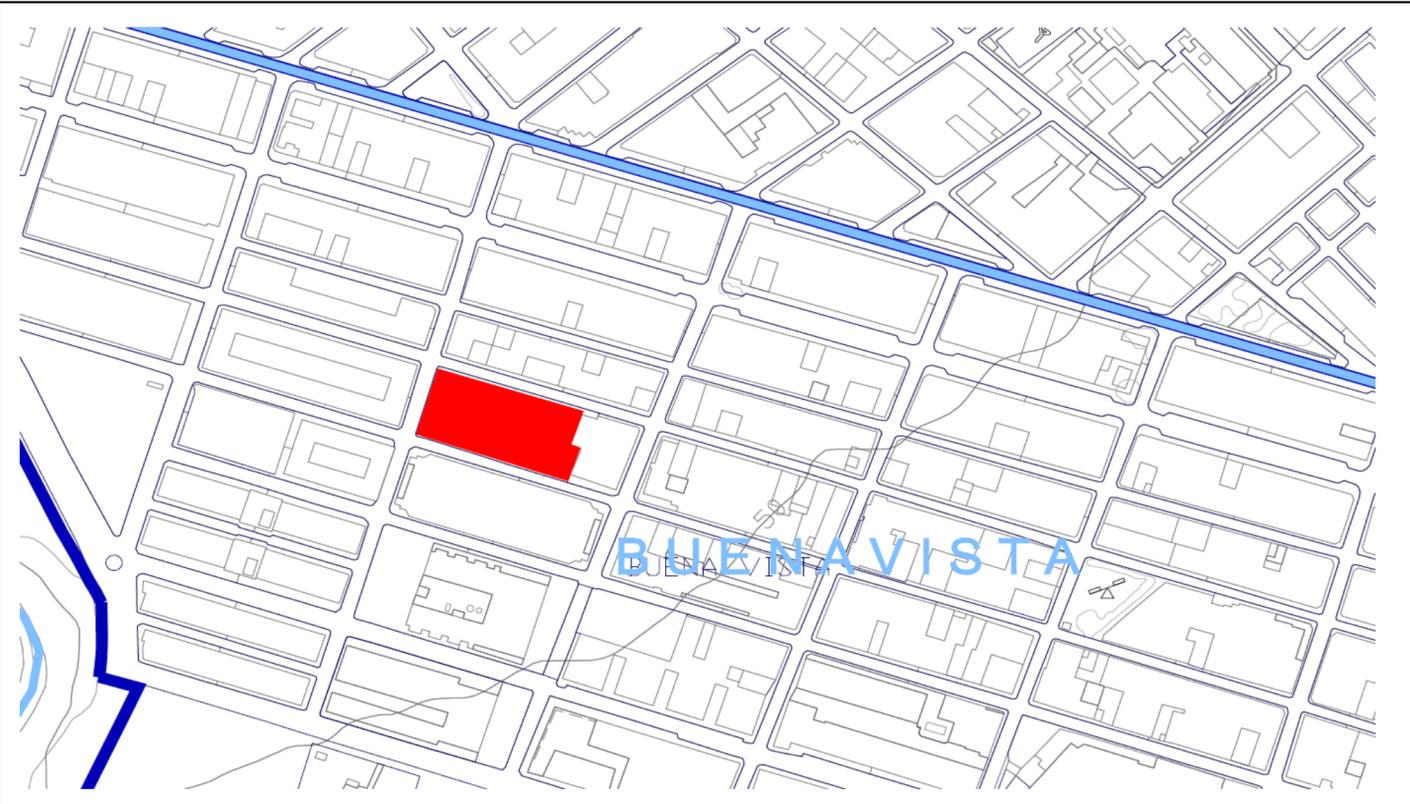


<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>AD-1.8.2- EL GRECO</b>	<b>ÁREA TERRITORIAL</b>	<b>A.T.-1</b>	<b>CLASE Y CATEGORÍA SUELO</b>	<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>A.O.U.</b>	<b>1.8 BUENAVISTA</b>
---------------------	---------------------------	-------------------------	---------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------	-----------------------

**PLANOS DE SITUACIÓN:**



**OBJETIVOS**

- 1.- Posibilitar la obtención por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario de un espacio libre (ya previsto en el anterior PGOU' 96) en una zona muy consolidada del barrio de Buenavista, consiguiendo una amplia y céntrica área de esparcimiento, tan demandada en la zona.
- 2.- La oportunidad de recalificar el entorno con un equipamiento público (parcela M-2), permitiendo la edificación en altura y un menor consumo de suelo, ofreciendo asimismo una diversificación de usos conforme a la Directriz 70.
- 3.- Mantener el uso residencial en la manzana M-1 permitiendo un incremento de su edificabilidad mediante el crecimiento en altura que permita obtener de forma proporcional el suelo dotacional referido.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
<b>Superficie Total Ambito (m²s)</b>	<b>3.134</b>	Vivienda de protección	-
Uso Pormenorizado	Residencial	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	2,56
Aprovechamiento Total (ua)	8.639,81	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	8.033,60
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	6.085,53	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	5.909,73
Incremento de Aprovechamiento (ua)	2.554,28	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	2.123,87

RESERVAS DE SUELO	
<b>Sistemas Locales:</b>	
Espacios Libres Públicos (m2s)	850
Dotaciones (m2s)	-
Equipamientos (m2s)	Parcela M-1
<b>Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):</b>	<b>850</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>	

**CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS**

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	<b>255,43</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.	

**PROGRAMACION:** **1er. CUATRIENIO**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN			AD-1.8.2
--	--	--	--	---------------------------------	--	--	----------

DENOMINACIÓN	AD-1.8.2- EL GRECO	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	--------------------	------	--------	--------	----------------	-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO DE LA MANZANA M-1

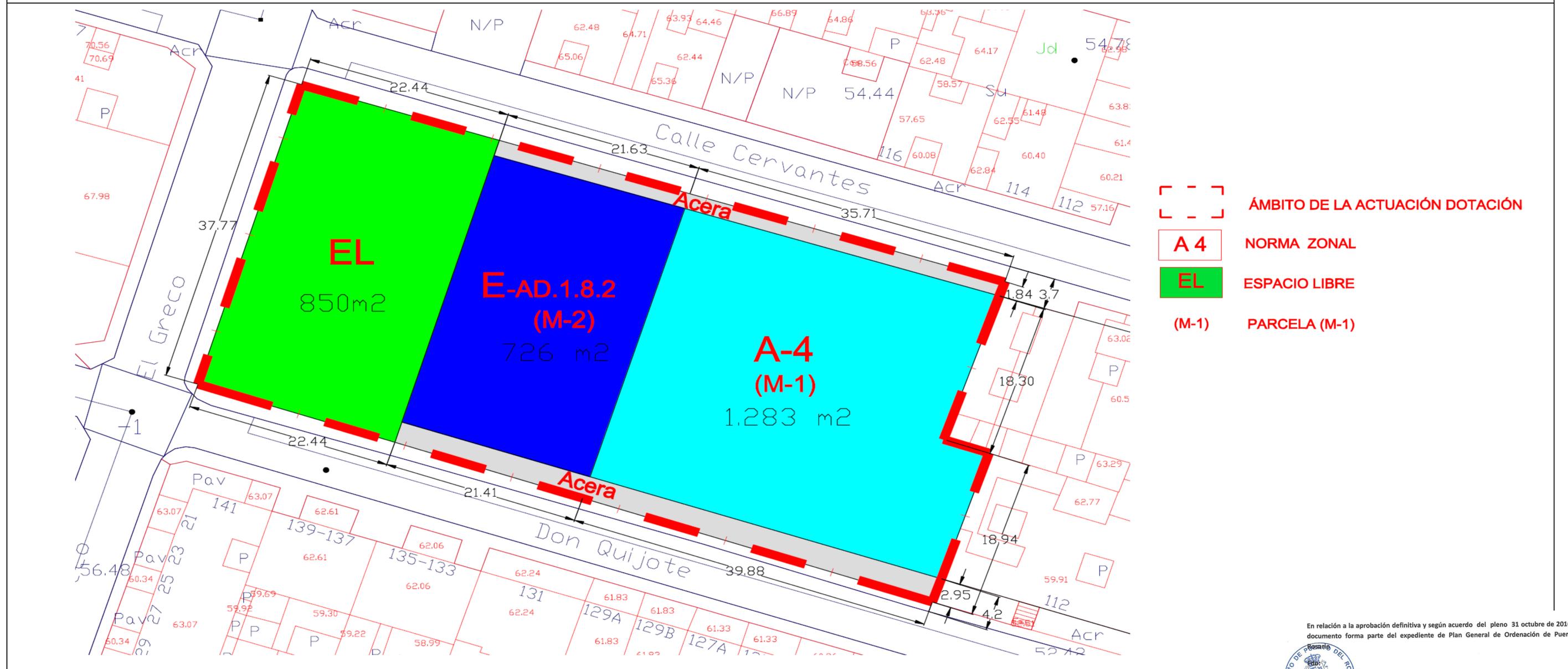
Manzana	Superficie parcela lucrativa (m2)	Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m²c)	Número de Plantas	Uso Pormenorizado	Coeficientes de Ponderación			Aprovechamiento (UA)	Norma Zonal
						Uso	Tipología	Situación		
M-1	1.282,63	4,0	5.130,52	4 (PB+3)	Residencial y Comercial planta baja	1 Residencial / 1,15 Comercial Planta Baja	1,05 (Edificación Colectiva manzana cerrada mayor de 3 plantas)	0,95 (Zona alta ciudad)	5.309,61	A-4 EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO DE LA MANZANA M-2

Manzana	Superficie parcela lucrativa (m2)	Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m²c)	Número de Plantas	Uso Pormenorizado	Coeficientes de Ponderación			Aprovechamiento (UA)	Norma Zonal
						Uso	Tipología	Situación		
M-2	725,77	4,0	2.903,08	4 (PB+3)	Equipamiento Genérico	1,15 Equipamiento Genérico	1,05 (Edificación Colectiva manzana cerrada mayor de 3 plantas)	0,95 (Zona alta ciudad)	3.330,20	E-AD.1.8.2

<b>TOTAL M1 + M2</b>	<b>2.008,40</b>		<b>8.033,60</b>						<b>8639,81</b>	
----------------------	-----------------	--	-----------------	--	--	--	--	--	----------------	--

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



En relación a la aprobación definitiva y según acuerdo del pleno 31 octubre de 2016, este documento forma parte del expediente de Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario



<b>DENOMINACIÓN</b>	AD-1.8.2- EL GRECO	<b>ÁREA TERRITORIAL</b>	A.T.-1	<b>A.O.U.</b>	1.8 BUENAVISTA	<b>CLASE Y CATEGORÍA SUELO</b>	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**

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 (Espacios Libres).**- En relación con el deber de entrega de suelo dotacional, 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 prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la norma zonal 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.

- **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 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.

**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.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AD-1.8.2

<b>DENOMINACIÓN</b>	AD-1.8.2- EL GRECO	<b>ÁREA TERRITORIAL</b>	A.T.-1	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>CATEGORÍA</b>	SUELO URBANO CONSOLIDADO	<b>AOU</b>	1.8 BUENAVISTA	<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 alturas de las construcciones propuestas en cada manzana (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán superar las cotas de la Superficie Cónica del Desarrollo Previsible del Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura que aparece representada en el plano de ordenación estructural SA 02 'Ser. Aeroportuarias Servidumbres Radioeléctricas'.
- 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.

