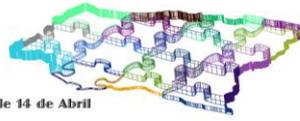


**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE PUERTO DEL ROSARIO**



Revisión para la adaptación al DL 1/2000, de 8 de Mayo y Ley 19/2003, de 14 de Abril

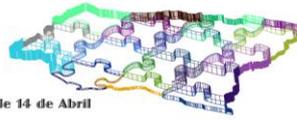
Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

TOMO II. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Anexo Memoria de ordenación estructural

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.





JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A CONSOLIDADO DE ALTOS DELA JABLE, LAS SALINAS Y HORNOS DEL CHARCO.

De resultas de la consideración por el Ayuntamiento, en acuerdo del pleno de 17 abril 2015, de las alegaciones de los particulares presentadas en el período de Información Pública derivado de la Aprobación Inicial del Plan General, se estimaron un conjunto de peticiones que argumentaban la realidad física de distintos ámbitos que, viniendo propuestos como **suelos urbanos no consolidados** en la aprobación inicial, contaban con los servicios e infraestructuras precisos para su consideración como consolidados. Dicha estimación alcanzaba a los SUNCU de Playa Blanca (Altos del Jable, Marlape y Resiplaya), de El Matorral (Barrio Nuevo y el propio Matorral Residencial), así como la reconsideración parcial de los ámbitos de Parque de la Música (Las Salinas) y El Charco (Hornos del Charco), reconsideración que se eleva a la Consejería para su tratamiento en Ponencia Técnica y posterior COTMAC para su Aprobación. En la Ponencia Técnica celebrada los días 11 y 12 de Mayo se debatió la citada propuesta municipal, concluyéndose que, del total de los ámbitos, y en aplicación de la legislación aplicable, debían continuar con idéntica categoría de urbano no consolidado y, por ello, conservar las determinaciones contenidas en el anterior documento en aquellos ámbitos a los cuales les falte alguna de las condiciones de infraestructuras exigidas por el TRLOTEN´c 00, debiendo justificarse la disponibilidad de las mismas en Altos del Jable, Las Salinas y Hornos del Charco.

La Ponencia apoya este acuerdo en el contenido del Informe Técnico de la Dirección General de Ordenación del Territorio elevado a la misma que recoge los siguientes

2.- Según el informe técnico emitido no se acredita correctamente la clasificación de varios ámbitos de suelo, remitiéndome expresamente al mismo, si bien se analiza el siguiente.

- **Matorral.** Se debería incluir esta justificación en la memoria. No obstante, de las fotos aéreas incorporadas al informe técnico se evidencia que hay ámbitos que no reúnen los servicios para ser considerados como **suelo urbano consolidado**, por lo que deberá reconsiderarse. **Las Salinas.** El Plan General proponía en su aprobación inicial, en el borde de la zona industrial de Las Salinas del casco de Puerto del Rosario, un SUNCU y un Sistema General de Espacios Libres denominado Parque de la Música

Si bien en la aprobación inicial el SGEL Parque de la Música se encontraba en suelo urbanizable y parte del ámbito en suelo urbano no consolidado, en la aprobación provisional parte del SUNCU y del SGEL pasa a suelo urbano consolidado.

Por estimación de alegaciones se procede a la nueva clasificación y a la posibilidad de ratificar con la propiedad un convenio donde se cede el cuarenta por ciento del sistema general. Por lo que en el informe técnico se concluye:

Conclusiones:

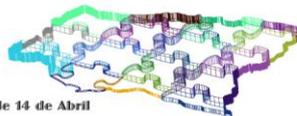
El margen izquierdo de la calle Juan Ismael NO tiene servicios para ser considerado suelo urbano consolidado y el Plan General propone una banda edificada de dos plantas con medianera vista al suelo rústico con gran incidencia visual desde la carretera que conduce a Corralejo. No obstante, es cierto que hay un convenio (sin remitir aún a la Consejería) que puede ser de utilidad pública

A raíz de esta determinación de la Ponencia, la corporación solicita de los servicios técnicos municipales responsables de la supervisión y mantenimiento de las infraestructuras informes relativos a la naturaleza de los servicios y las condiciones de acceso a las infraestructuras de las parcelas objeto de análisis, informes que se aportaron a la siguiente Ponencia Técnica para su debate, de resultas del cual se adopta el acuerdo de Aprobar

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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO



Revisión para la adaptación al DL 1/2000, de 8 de Mayo y Ley 19/2003, de 14 de Abril

Definitivamente el Plan General en lo que hace referencia a los suelos urbanos, consolidados y no consolidados, en Ponencia técnica de la COTMAC de 28 de abril de 2015 que adopta el acuerdo siguiente, a elevar al plenario de la Comisión:

I. Respecto a la Clasificación de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

- a) Los Suelos Urbanos Consolidados de Altos del Jable, Las Salinas y Hornos del Charco (parcelas en las calles Calvo Sotelo y Tomas Morales) no acreditan su consideración de suelo consolidado.

En el pleno de la COTMAC de 20 de mayo de 2015, que aprueba esta categoría de suelos, se recoge el mandato siguiente:

7. Memoria de Ordenación Estructural.

- a) Incluir en la Memoria tal y como se expuso en la Ponencia Técnica del 28 de abril de 2015, la justificación realizada sobre el carácter consolidado de los suelos de Altos del Jable, Hornos del Charco y Las Salinas.

- b) Completar el apartado 4.2.3 de la Memoria de Ordenación.

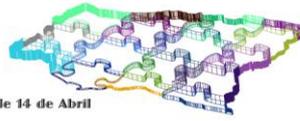
En el debate mantenido en la Ponencia y en su correspondiente COTMAC, se expusieron los argumentos que aclaraban el cumplimiento de las condiciones urbanísticas de estos ámbitos, además de incorporar aquellos informes, en el sentido siguiente:

- a) **Altos del Jable.-** Situada en el sector de Playa Blanca, se trata de una urbanización residencial unitaria en el territorio, para tejidos residenciales que utiliza todas las tipologías de vivienda unifamiliar (aisladas, adosadas y en hilera), de baja altura, una y dos plantas que, al día de la fecha se encuentra edificada en más del 90%.



La citada urbanización, además de su nivel de consolidación que hace que únicamente resten unas pocas parcelas para edificar, cumplimentó en su día las cesiones a equipamientos derivadas del Plan Parcial y dispone de red de alcantarillado, abastecimiento de agua con acometida a parcelas, alumbrado público y energía eléctrica en caja de acometida domiciliaria, asfaltado de viales y encintado de aceras, aún faltando tramos de pavimento de aceras. En este sentido, la promotora inicial del ámbito tiene depositado aval ante la corporación para proceder al completamiento de la urbanización restante. Todos estos argumentos llevaron al Pleno de la COTMAC a admitir la condición de Suelo urbano Consolidado para este ámbito, encomendando al Ayuntamiento el completamiento de las condiciones para la integración de este núcleo en el sistema urbano municipal.





b) Las Salinas.- Situada en el sector del mismo nombre, se trata de un tramo de la Calle Juan Ismael, la comprendida entre los números 12 al 30 del margen derecho y los números 38 del margen izquierdo que avanza hasta los números 2 al 10 de la calle Felo Monzón.



Calle Juan Ismael a la derecha y Felo Monzón a la izquierda

Se trata de una calle que, en la ordenación propuesta, quedaba totalmente inscrita en el interior de un gran sistema general, el Parque de la Música, esta situación rodeada por todo su perímetro por el Sistema General lo que dificultaba en gran manera la gestión del mismo, en este sentido, se suscribió Convenio Urbanístico con la propiedad con objeto de viabilizar la consecución del mismo. El margen derecho está totalmente edificado en su frente de calle y el tramo izquierdo está edificado en su cabecera y en el final de la misma, las parcelas restantes entre ambos extremos pertenecen a la misma propiedad que la mayor parte del Sistema General, razón por la cual se suscribe Convenio Urbanístico de Gestión para la cesión del resto de la propiedad con destino al Parque de la Música. El citado tramo de calle dispone de los servicios exigidos por la Ley para su consideración como urbano consolidado y así se admitió en el debate de la Ponencia Técnica que fue ratificado en pleno de la COTMAC.

c) Hornos del charco.- En este caso se trata de, en el interior de una gran bolsa de suelo urbano no consolidado denominada como SUNCU Hornos del Charco, dos pequeñas parcelas que, contando con licencias de edificación la primera y siendo espacio libre la segunda, y contando con las condiciones exigidas para ser suelo urbano consolidado, se extraen del conjunto de SUNCU.



Calle Calvo Sotelo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO

Revisión para la adaptación al DL 1/2000, de 8 de Mayo y Ley 19/2003, de 14 de Abril



AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO

La parcela de la calle Calvo Sotelo dispone de licencia de edificación, en la actualidad viene siendo utilizada como aparcamiento público, habiendo instalado los servicios el particular, a la cual únicamente le falta la pavimentación de la acera para contar con la totalidad de los servicios urbanísticos, razón por la que la corporación estimó la alegación presentada. Respecto de la parcela de la calle Tomás Morales la misma tiene como destino de uso Espacios Libres de completamiento del frente marítimo, siendo de la misma propiedad que otras parcelas en la misma zona por lo que, la corporación adelanta la gestión de esta pieza por suscripción de Convenio urbanístico incorporado al Plan General, extrayendo del suelo urbano no consolidado esta pieza.



Vista de la parcela y los servicios disponibles y plano del Convenio

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

