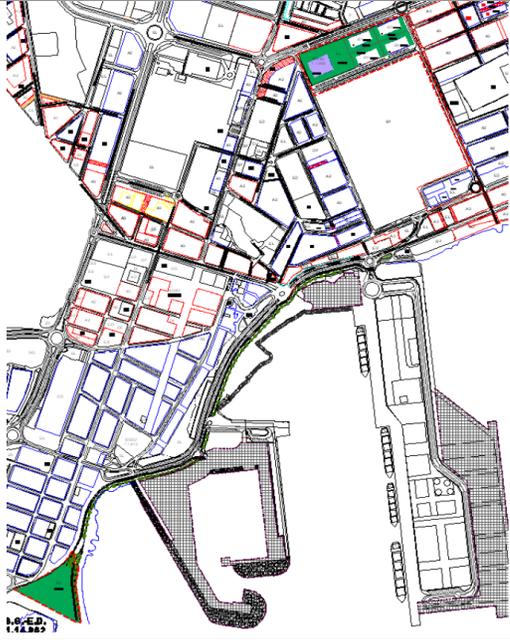


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE RENOVACIÓN		SUNCRE - d 1.1.2			
DENOMINACIÓN	CIUDAD DE LA JUSTICIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL				
CLASE y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)	A.O.U.	1.1- ZONA CENTRO	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN					
								<p>Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva para el uso residencial, acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.</p> <p>Fdo: El secretario Aecial. Juan Manuel Gutiérrez Padrón</p> 	

OBJETIVOS

Ámbito nuevo de suelo urbano de renovación, de carácter discontinuo, cuya delimitación engloba por una porción de terreno de unos 30.000 m² de superficie que resultaron desafectados del uso militar en el ámbito del Cuartel, dando fachada hacia la Av. Manuel Velázquez Cabrera, y por otro lado, la parcela donde se ubicaban las antiguas instalaciones de DISA en la Avenida Marítima.

La finalidad es dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte de la Ciudad, necesitada de una regeneración total desde el punto de vista urbanístico, con evidentes focos de tensión a erradicar de la trama, completando así la transformación que plantea la Ciudad. La denominación del ámbito dan sobradas pistas para la ubicación estratégica en este ámbito de los nuevos Juzgados de Puerto del Rosario, resolviendo así con este nuevo sistema general el problema de dispersión que sufren ahora, pero sin que ello suponga una zonificación funcional en exclusiva, al mezclar junto a aquellos usos residenciales y terciarios, que garanticen la complejidad funcional.

Pero el gran logro del presente ámbito es la obtención para su destino como Parque marítimo del solar ocupado por las antiguas instalaciones de la Disa, que sin duda será una pieza eje fundamental en el esparcimiento y ocio de los vecinos de Puerto del Rosario.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie del Ámbito (Ámbito discontinuo):			Aprovechamiento Total (UAL)	53.477,28	
Zona A	(Zona centro alta)	(m ²)	32.366	Aprov. Medio (UAL/ m ²)	1,19308
Zona B	(zona de litoral)	(m ²)	12.461	Cesión 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	5.347,74
Superficie total Ámbito Discontinuo			44.827	Aprovch. Lucrativo propietarios Zona A	34.235,87
Coef. Edificabilidad Bruta			0,9484	Aprovch. Lucrativo propietarios Zona B	13.898,09
Superficie Construida Lucrativa			42.515,20		
Superficie Construida No Lucrativa			11.000,00	Densidad (Vivienda /Ha)	70
Edificabilidad destinada a VPP			9.435	Densidad (Hab /Ha)	108

RESERVAS DE SUELO

Sistema Local: (Zona A +Zona B)	Espacios Libres Públicos (con reserva para equipamientos)		19.205,96
	Dotaciones		
	Equipamiento		
	Viario		9.209,24
Sistema General:	SG-AD 1.1.009	Palacio de Justicia (Zona A)	3.000,00
Total reservas de suelo			22.205,96

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	NO	(Ordenado directamente desde PGOU)	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Privado	PLAZOS:	ART. 16 RGESPC
-----------------------------	----	------------------------------------	-----------------------	----------------	---------	----------------

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO LUCRATIVO

Manzana	Usos Pormenorizados	Tipología	Superficie (m ²)	Norma Zonal	Coef.edif.	Edif. máx. (m ² c)	Coef. Ponder. (uso)	Coef.P. (tipología)	Coef. P. (Situación)	Coef.P. (VPP)	Coef.P.(Cargas)	Aprovechamiento (UAL)	
M-1	Terc-Comercial P.Baja	Bloque Abierto	1.456,00	B 8	7,30	1.310,40	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.861,10	
	Terc-Oficina/Residencial (P. Segunda)					1.456,00	1,00	1,30	1,00	0,95	1.798,16		
	Residencial					7.862,40	1,00	1,30	1,00	0,95	9.710,06		
M-2	Terc-Comercial P.Baja	Bloque Abierto	1.456,00	B 8	7,30	1.310,40	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.861,10	
	Terc-Oficina/Residencial (P. Segunda)					1.456,00	1,00	1,30	1,00	0,95	1.798,16		
	Residencial					7.862,40	1,00	1,30	1,00	0,95	9.710,06		
M-3	Terc-Comercial P.Baja	Bloque Abierto	1.456,00	B 8	7,30	1.310,40	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.861,10	
	Terc-Oficina/Residencial (P. Segunda)					1.456,00	1,00	1,30	1,00	0,95	1.798,16		
	Residencial					7.862,40	1,00	1,30	1,00	0,95	9.710,06		
M-4	Terc-Comercial P.Baja	Bloque Abierto	1.456,00	B 8	7,30	1.310,40	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.861,10	
	Terc-Oficina/Residencial (P. Segunda)					1.456,00	1,00	1,30	1,00	0,95	1.798,16		
	Residencial					7.862,40	1,00	1,30	1,00	0,95	9.710,06		
Total Edificabilidad Lucrativa						42.515,20						Total Aprovechamiento	53.477,28

(1*) COEFICIENTE CORRECTOR DE SITUACIÓN DE LAS ZONAS QUE COMPRENEN EL ÁMBITO

ZONA	SITUACIÓN	COEFICIENTE SITUACIÓN	SUPERFICIE DE ZONA	APROVECHAMIENTO MEDIO PRIVADO (90%)	COEFICIENTE CORRECTOR	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO
A	Parte alta del Cuartel (Zona centro alta)	0,95	32.366,00	1,07377	0,9851	34.235,87
B	Antigua parcela de DISA (Zona de litoral)	1,00	12.461,00		1,0387	13.898,09

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO										AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE RENOVACIÓN			SUNCRE - d 1.1.2			
DENOMINACIÓN		CIUDAD DE LA JUSTICIA				ÁREA TERRITORIAL		A.T.-1		USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:				
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)					A.O.U.	1.1- ZONA CENTRO				DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN					
PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN																
Manzana	Usos pormenorizados	Tipología	SuperficieTotal de Parcela	Superficie No Edificable (2*)	Norma de aplicación (*3)	Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)	Ocupación	Retranqueos	Coeficiente Edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m2c)	Altura		Viviendas Previstas (4*)	
													Nº plantas	metros		
MANZANAS LUCRATIVAS																
M-1	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	2.775,00	1.319,00	B 8	1.456,00	26,00	56,00	100%	s/plano	7,30	10.628,80	B+7	27,40	80
M-2	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	2.775,00	1.319,00	B 8	1.456,00	26,00	56,00	100%	s/plano	7,30	10.628,80	B+7	27,40	80
M-3	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	2.775,00	1.319,00	B 8	1.456,00	26,00	56,00	100%	s/plano	7,30	10.628,80	B+7	27,40	80
M-4	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	2.775,00	1.319,00	B 8	1.456,00	26,00	56,00	100%	s/plano	7,30	10.628,80	B+7	27,40	80
			Total Superficie	11.100,00							Total Edificabilidad Lucrativa	42.515,20				
PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS																
EL -1	Espacios libres	(*5)		7.744,60						-----		-----	-----	-----	-----	
EL -2	Espacios libres	(*5)		12.461,00						5%		0,05	623,05	1	4,00	----
SG-PALACIO DE JUSTICIA	SG-AD 1.1.009	(6*)	Edificio Singular	3.000,00		B 5	3.000,00	50,00	60,00	1,00	s/plano	4,50	14.000,00	5	22,00	----
CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO																
OBSERVACIONES																
(*1).- Para las cuatro parcelas residenciales se establece como uso obligatorio en planta Baja el Terciario-Comercial y compatibles. En planta Primera se considera compatible con el Residencial el uso de oficinas. En las plantas superiores el uso residencial se considera exclusivo. Las plantas bajo rasante se destinarán en exclusiva al uso de aparcamientos, almacén e instalaciones del edificio, pudiendo ocuparse para estos usos el subsuelo de los espacios libres privativos y no edificables de cada parcela. El nivel del piso de la planta baja de los edificios se podrá situar a 1,50 m metros sobre la rasante. Los accesos a los aparcamientos serán desde los viarios perimetrales para no interferir con las áreas peatonales. Las plantas bajo rasante no computarán a efectos de aprovechamiento lucrativo.																
(*2).- La superficie no edificable de cada parcela, grafiada en los planos anexos de detalle, se considera espacio libre de uso privativo de cada una de ellas.																
(*3).- Las edificaciones propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria B 8 cuyas determinaciones vienen recogidas en las Normas edificatorias																
(*4).- El número de viviendas se debe considerar como orientativo a efectos del cálculo poblacional.																
(*5).- En los espacios libres se admitirán edificaciones destinadas a usos y servicios propios de estos parques y plazas(aseos, kioscos, area de juegos, etc.) siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5 % del espacio libre en que se instale. La altura máxima de estas edificaciones será de 3,50 metros.																
(*6).- Los parámetros y condiciones de ordenación del edificio del Palacio de Justicia se deben considerar indicativas. Estos parámetros podrán verse alterados por las necesidades funcionales que estime la Consejería competente. En ningún casa se encuentra incluida en la edificabilidad con aprovechamiento lucrativo. Las condiciones generales del SG-AD 1.1.009 vienen definidas en la correspondiente fichas de Sistemas Generales.																
(*7).- La superficie construida que se destinará a Vivienda Protegida (9.435,00 m²c) supone el 30 % de la superficie total construida destinada a uso residencial.																
DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO																
A efectos de gestión urbanística, el ámbito del SUNCRE -(d) 1.1.2 constituye una única Unidad de Actuación. Serán cargas imputables al ámbito urbanístico las previstas en la legislación urbanística canaria así como las previstas en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal. Será obligatoria la dotación de UNA (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m²c de uso residencial o por cada 150 m²c de uso compatible dentro de la parcela privada. Así mismo, se deberá disponer de una reserva de al menos 120 plazas de aparcamiento en la red viaria interior al área. El subsuelo del espacio libre se califica como patrimonial, para uso de aparcamiento subterráneo.																
DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN																
•Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUNCRE-(d) 1.1.2 se establece el SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO .																
DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL																
Aplicar medidas generales para el suelo urbano Gestión específica del Dominio Marítimo Terrestre y sus servidumbres, de acuerdo a la Ley de Costas Evitar la creación de pantallas arquitectónicas en la primera línea de costa: predominio de espacios libres																
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA																
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DEL TRLOTENC:												JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 27 DE La ley 2/2003 DE VIVIENDA				
ESTÁNDARES			Art. 36 del TRLOTENC			SUNCRE - (d) 1.1.2										
Habitantes/Hectárea		Menor de 400 Hab/Hect					108 Hab/Hect		CUMPLE		En virtud del art. 27.1 de la Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias y habiendo sido declarado el municipio de Puerto del Rosario de preferente localización par viviendas sometidas a algún régimen de protección pública según la Disposición Adicional Segunda del Decreto 135/2009, que regula el Plan de Viviendas de Canarias en el periodo 2009-2012, se establece para este ámbito una reserva del 30% del aprovechamiento lucrativo residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.					
Edificabilidad Bruta		Menor de 1,50 m²c/m²s			≤ 67.240,50 m²		0,95 m²c/m²s (42.515,20 m²)		CUMPLE							
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos		Mínimo 40 m² de suelo/ 100 m²/c de edificación lucrativa			≥17.006,08 m²		22.205,60 m²		CUMPLE							
Reserva de Espacios Libres		Mínimo 50 % de la reserva total			≥8.503,00 m²		20.205,00 m²		CUMPLE							

ÁREAS DIFERENCIADAS					
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNCRE - d 1.1.2
DENOMINACIÓN	CIUDAD DE LA JUSTICIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1.- ZONA CENTRO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	
CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS					
<p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>					
CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS					
<p>La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.</p> <p>Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.</p> <p>Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de costas, respectivamente.</p> <p>Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.-</p> <p>Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de costas y concordantes de su Reglamento.</p>					

Este documento forma parte del expediente de Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, el día 23 de mayo de 2016.
 Edita: Concejal de Asesoría Jurídica
 Juan Manuel Gutiérrez Pablos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNCRE -d 1.1.2		
DENOMINACIÓN	CIUDAD DE LA JUSTICIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)	A.O.U.	1.1	1.1- ZONA CENTRO				DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

