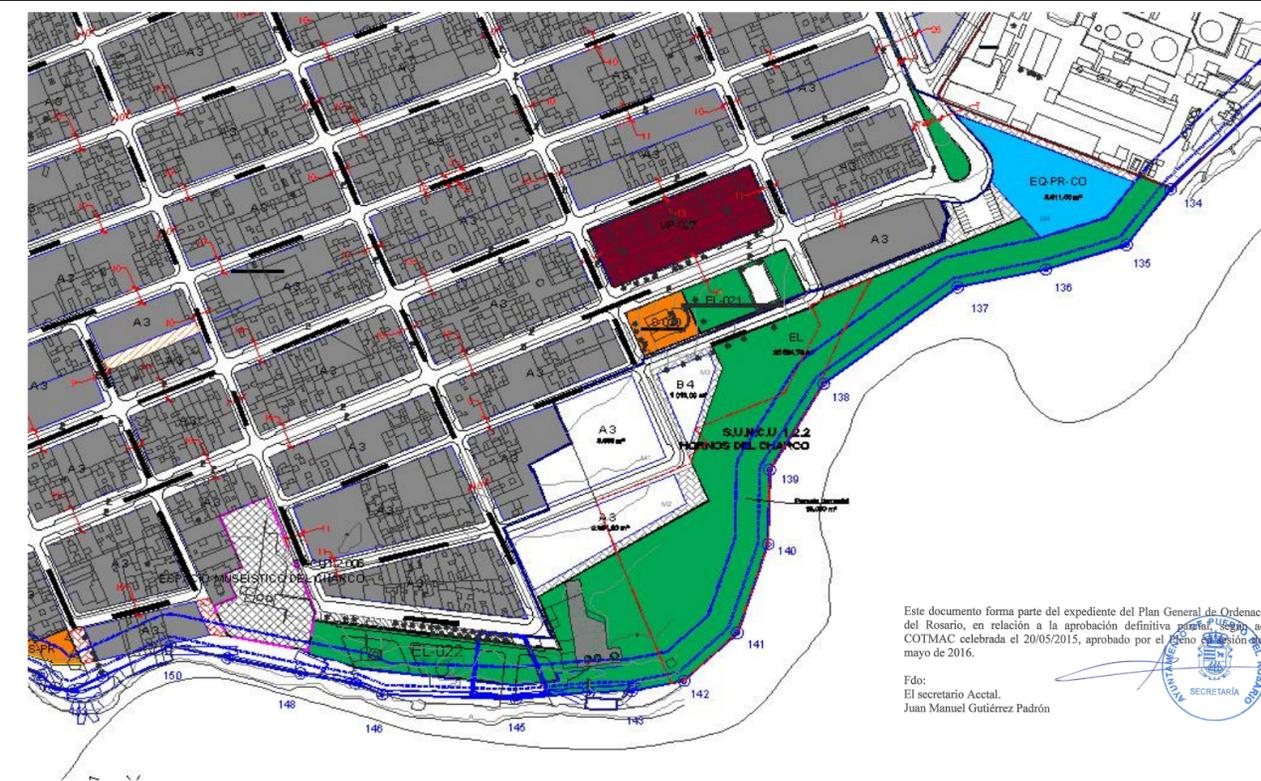


DENOMINACIÓN	HORNOS DEL CHARCO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CLASE y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.2- EL CHARCO

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva para el mes de mayo, acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:
El secretario Acctal.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

OBJETIVOS

Ámbito de suelo urbano no consolidado ubicado en el barrio del Charco, en primera línea de mar, que no cuenta con la urbanización colmatada, al ser necesaria la explanación de viales, asfaltado y encintado de aceras; en cuanto a la red de saneamiento, hay tramos inexistentes y otros en mal estado que desaconsejan el aumento de caudal. El objetivo por tanto, amén de colmatar la urbanización será delimitar las manzanas edificables, los viales que sean necesarios y la integración de esta parte de trama urbana con el gran espacio libre generado en este tramo de Avenida Marítima, que habrá de integrar además unos Hornos de Cal.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie del Ámbito (m²):	42.189	Aprovechamiento Total (UAL)	39.911,71
Superficie Demanial del Ámbito (m²):	13.000	Aprov. Medio (UAL/ m²) (*)	1,19880
Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s) (*)	0,9926	Densidad (Vivienda /Ha)	45
Superficie Construida Lucrativa (m²c)	28.972,00	Densidad (Hab /Ha)	69
Edificabilidad destinada a VPP (m²)	5.890,44		
Reserva de suelo a VPP (%)	30,00	Cesión de 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	3.991,17

RESERVAS DE SUELO		
Sistema Local: (m²)	Espacios Libres Públicos	11.281,00
	Dotaciones	
	Equipamiento	3.511,00
	Viario	6.923,00
Espacio Libre (Demanial): (m²)		13.000,00
Total reservas de suelo		27.792,00

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

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

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO

Manzana	Usos Pormenorizados	Tipología	Superficie (m²)	Norma Zonal	Coef.edif.	Edif. máx. (m²c)	Coef. Ponder. (uso)	Coef.P. (tipología)	Coef. P. (Situación)	Coef.P. (VPP)	Coef.P.(Cargas)	Aprovechamiento (UAL)	
M-1	Residencial	Manzana Cerrada	3.558,00	A 3	2,60	9.250,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.250,80	
M-2	Residencial	Manzana Cerrada	2.904,00	A 3	2,60	7.550,40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.550,40	
M-3	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	1.012,00	B 4	0,90	910,80	1,15	1,30	1,00	1,00	1,00	1.361,65	
	Residencial	Bloque abierto	1.012,00		2,80	2.833,60	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	3.683,68	
M-4 EQ-PR-CO	Equipamiento	Edificio Singular	3.511,00	E 3	2,40	8.426,40	1,30	1,20	1,00	1,00	1,00	13.145,18	
Total Edificabilidad Lucrativa						28.972,00						Total Aprovechamiento	34.991,71

(*) El Coeficiente de Edificabilidad Bruta y el Aprovechamiento Medio están referidos a la superficie neta del Ámbito una vez descontada la superficie demanial de 13.000 m².

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO	AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNCU - 1.2.2
---	--	----------------------

DENOMINACIÓN	HORNOS DEL CHARCO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
---------------------	--------------------------	-------------------------	---------------	---------------------------	--------------------

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.2- EL CHARCO	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN		
------------------	------------------------------------	---------------	-----------------------	---	--	--

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN															
Manzana	Usos pormenorizados (*1)	Tipología	Superficie	Norma de aplicación (*3)	Parcela mínima			Ocupación %	Retranqueos	Coeficiente Edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m2c)	Número de Viviendas (*4)	Altura		% Viviendas Reservada a VPP (*5)
					Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)						Nº plantas	metros	
MANZANAS LUCRATIVAS															
M-1	Residencial	Manzana Cerrada	3.558,00	A 3	100,00	8,00	---	100	No se establece	2,60	9.250,80	90	3	11,20	-----
M-2	Residencial	Manzana Cerrada	2.904,00	A 3	100,00	8,00	---	100	No se establece	2,60	7.550,40	74	3	11,20	-----
M-3	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	1.012,00	B 4	400,00	20,00	---	100	No se establece	0,90	910,80	26	B+3	14,60	-----
	Residencial				400,00	20,00	---			2,80	2.833,60				
M-4 EQ-PR-CO	Equipamiento Comercial	Edificio Singular	3.511,00	E 3	3.511,00	La establecida en planos		100	No se establece	2,40	8.426,40	---	3	15,50	-----
Total Superficie			10.985,00						Total Edificabilidad Lucrativa			28.972,00	190		

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS																
EL (*2)	Espacios libres		11.281,00						2			0,02	225,62			

CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

OBSERVACIONES

- (*1).- En planta baja de la manzana M-1y M-2 se establece como uso compatible el Terciario-Comercial. En la manzana M-3 se establece como obligatorio el uso terciario comercial en planta baja. En plantas altas se considera compatible con el Residencial el uso de oficinas siempre que no suponga más del 20% de la superficie total. Las plantas bajo rasante se destinarán en exclusiva al uso de aparcamientos, almacén e instalaciones del edificio. El nivel del piso de la planta baja se podrá situar a 1,50 m metros sobre la rasante. En la parcela de equipamiento se admiten los usos compatibles con el terciario y comercial el de ocio, cultural y social.
- (*2).- 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 2 % del espacio libre en que se instale. La altura máxima de estas edificaciones será de 3 metros.
- (*3).- Las edificaciones residenciales propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria A3 y B4, cuyas determinaciones vienen recogidas en las Normas Edificatorias. En cuanto a la edificación del Equipamiento su ordenación se rige por la norma zonal E3.
- (*4).- La superficie construida que se destinará a Vivienda Protegida (5.890 m²) supone el 30 % de la superficie total construida destinada a uso residencial.
- (*5).- El número de viviendas se debe considerar como orientativo a efectos del cálculo poblacional.
- (*6).- A efectos del cumplimiento del Art. 36 del TRLOTENC, la reserva de Espacios Libres se calcula excluyendo el Espacio Libre de carácter demanial de 13.000 m².

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el ámbito del SUNCU 1.2.2 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 m² de uso residencial o por cada 150 m² de uso compatible dentro de la parcela privada siempre que la edificación contemple 5 o más viviendas. Así mismo, se deberá disponer de una reserva de al menos 120 plazas de aparcamiento en la red viaria interior al ámbito.

DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUNCU 1.2.2 se establece el SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Aplicar medidas generales para el suelo urbano "Protección del DPMT y de sus servidumbres de acuerdo a la Ley de Costas, con especial atención a los efectos adversos y sus medidas correctoras frente a los fenómenos costeros descritos en la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación Publicada por el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, por la que se declaran las ARPSIs costeras." Protección y rehabilitación del patrimonio cultural existente Evitar la creación de pantallas arquitectónicas en la primera línea de costa mediante el 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		SUNCU 1.2.2			
Habitantes/Hectárea	Menor de 400 Hab/Hect		69 Hab/Ha		CUMPLE	
Edificabilidad Bruta	Menor de 1,20 m²c/m²s	≤ 35.026,80 m²	0,9926 m²c/m²s (28.972,00 m²)		CUMPLE	
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos	(*6)	Mínimo 40 m² de suelo/ 100 m²c de edificación lucrativa	≥ 11.588,80 m²	14.792,00 m²	CUMPLE	
		Mínimo 50 % de la reserva total	≥ 5.794,40 m²	11.281,00 m²	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 efectúa para este ámbito una reserva del 30% del aprovechamiento lucrativo residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva por el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, en el acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, en sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:
El secretario Acctal.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



DENOMINACIÓN	HORNOS DEL CHARCO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.2- EL CHARCO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

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.

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

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.

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.

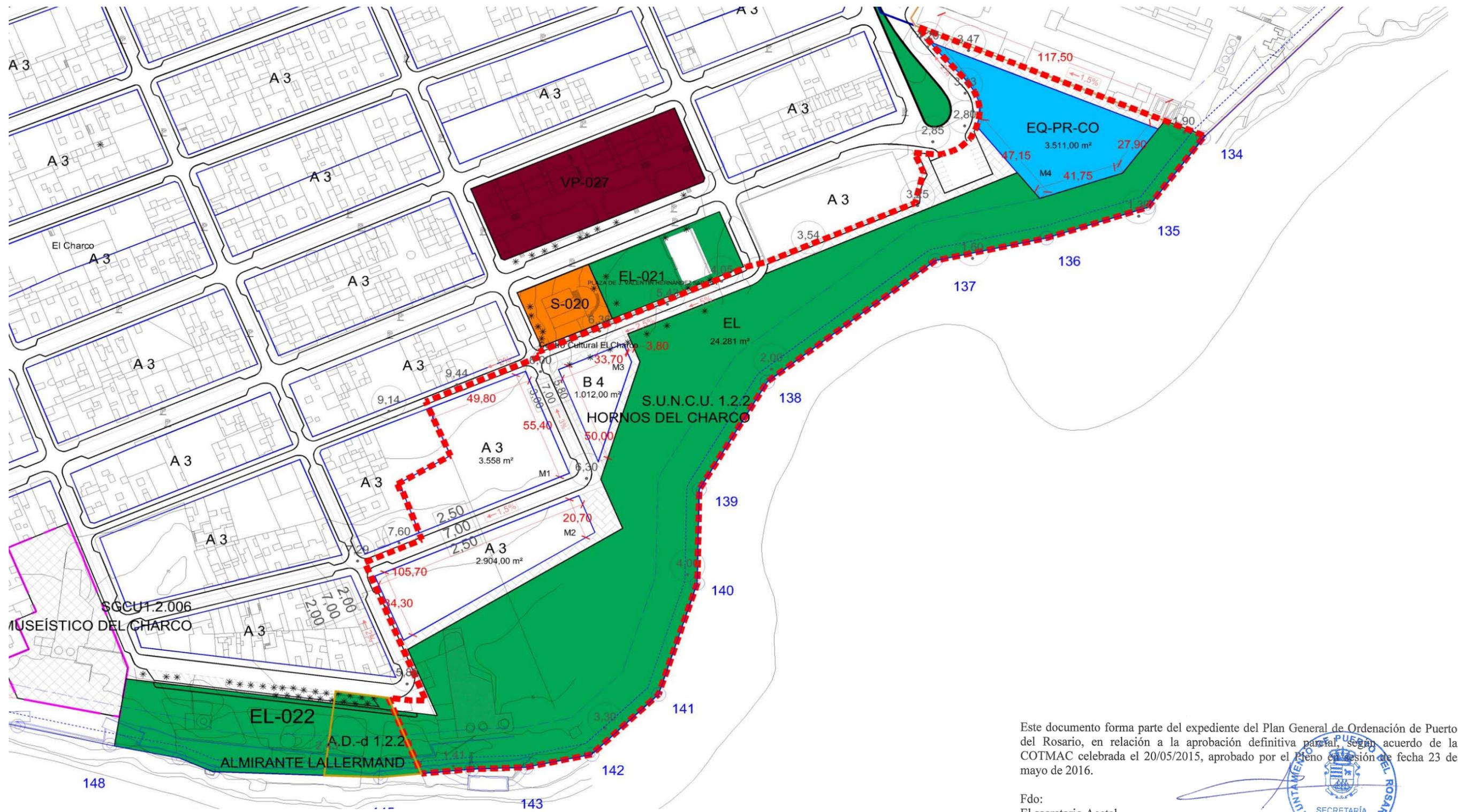
Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de costas, respectivamente. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

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.



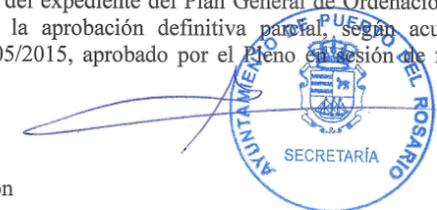
DENOMINACIÓN	HORNOS DEL CHARCO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.2- EL CHARCO	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN		

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno en sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:
El secretario Acctal.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



DENOMINACIÓN	HORNOS DEL CHARCO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
---------------------	--------------------------	-------------------------	---------------

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
---------------------------	--------------------

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	AOU 1.2 EL CHARCO
------------------	------------------------------------	---------------	--------------------------

ESQUEMA DE SERVICIOS

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de la Comisión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:
El secretario Acctal.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

