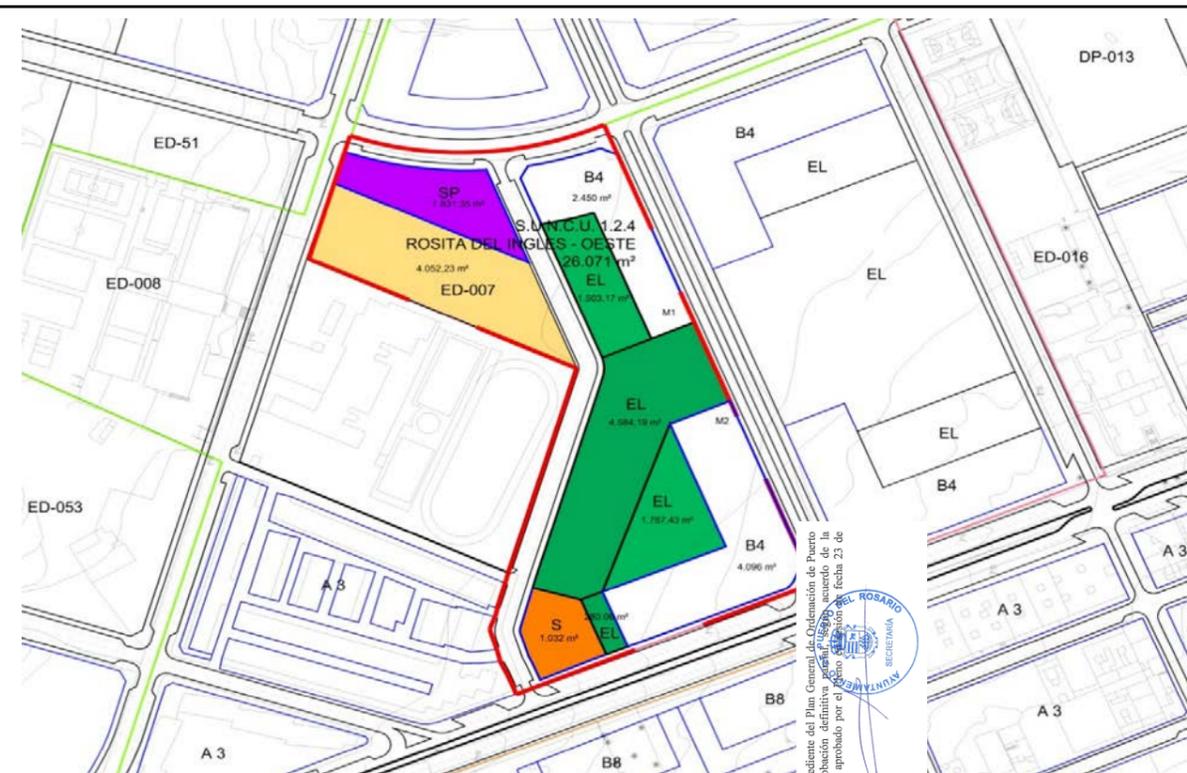


DENOMINACIÓN	ROSITA DEL INGLES-OESTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
--------------	-------------------------	------------------	--------

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

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

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 por el Ayuntamiento de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno del Ayuntamiento de mayo de 2016.
Firma: El secretario Acstual, Juan Manuel Gutiérrez Paduón

OBJETIVOS

Igualmente contemplada en el PGO TR 96 como UA 17, el Plan propone su mantenimiento, a fin de dotar al mismo de la ordenación y dotaciones precisas para que lo hagan formar parte, en relación de continuidad pleno centro de la Ciudad, al norte del Barrio del Charco. El ámbito aparece dividido por un viario estructurantes para canalizar el tráfico portuario con la Circunvalación. La imposibilidad de lograr el consenso necesario en la estructura de la propiedad, justifican la división dentro del ámbito en dos unidades de ejecución distintas, de cara a su posterior gestión. Actualmente no cuenta con la urbanización necesaria tanto en servicios como en suelos urbanos colindantes, en promover la actuación, dada la...

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie del Ámbito (m²):	26.071	Aprovechamiento Total (UAL)	31.003,33
Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	0,9290	Aprov. Medio (UAL/ m²)	1,18918
Superficie Construida Lucrativa (m²c)	24.220,20	Densidad (Vivienda /Ha)	70
Edificabilidad destinada a VPP (m²)	5.498,64	Densidad (Hab /Ha)	107
Reserva de edificabilidad residencia a VPP (%)	30,00	Cesión de 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	3.100,33

RESERVAS DE SUELO		
Sistema Local:	Espacios Libres Públicos (con reserva para equipamientos)	4.864,19
	Dotaciones	4.052,23
	Equipamiento	1.032,00
	Viario	6.285,98
Sistema General:		
Total reservas de suelo		9.948,42

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	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	4.096,00	B 4	0,90	3.686,40	1,15	1,30	1,00	---	0,95	5.235,61
	Residencial	Bloque abierto			2,80	11.468,80	1,00	1,30	1,00	---	0,95	14.163,97
M-2	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	2.450,00	B 4	0,90	2.205,00	1,15	1,30	1,00	---	0,95	3.131,65
	Residencial	Bloque abierto			2,80	6.860,00	1,00	1,30	1,00	---	0,95	8.472,10
Total Edificabilidad Lucrativa						24.220,20					Total Aprovechamiento	31.003,33

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNCU -1.2.4			
--	--	--	--	---------------------------------------	--	--	--	--------------	--	--	--

DENOMINACIÓN		ROSITA DEL INGLES-OESTE		ÁREA TERRITORIAL		A.T.-1		USO CARACTERÍSTICO				RESIDENCIAL				PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:			
--------------	--	-------------------------	--	------------------	--	--------	--	--------------------	--	--	--	-------------	--	--	--	-------------------------------------	--	--	--

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

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

Manzana	Usos pormenorizados	Tipología	Superficie Total de Parcela	Superficie No edificable (2*)	Norma zonal de aplicación (3*)	Parcela Neta Edificable			Ocupación		Retranqueos	Coeficiente Edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m2c) (4*)	Número de Viviendas (5*)	Altura		% Viviendas Reservada a VPP
						Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)	%	Nº plantas					metros (6*)		

MANZANAS LUCRATIVAS																		
M-1	Residencial	(1*)	Bloque Abierto	5.727,40	1.631,40	B 4	4.096,00	28,00	---	100	0	3,70	15.155,20	114	B+3	14,60	---	
M-2	Residencial	(1*)	Bloque Abierto	3.947,20	1.487,20	B 4	2.450,00	20,00	---	100	0	3,70	9.065,00	68	B+3	14,60	---	
			Total Superficie	9.674,60							Total Edificabilidad Lucrativa	24.220,20						

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

EL	Usos pormenorizados	Tipología	Superficie Total de Parcela	Superficie No edificable (2*)	Norma zonal de aplicación (3*)	Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)	Ocupación (%)	Retranqueos	Coeficiente Edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m2c) (4*)	Número de Viviendas (5*)	Nº plantas	metros (6*)	% Viviendas Reservada a VPP
ED-007	Espacios libres	(6*)	4.584,00						5		0,05	229,20				
S	Dotacional-Educativo		4.052,23		D 2	4.052,23			100		2,00	8.104,46				
SP	Dotacional-Social		1.032,00		D 2	1.032,00			100		2,00	2.064,00				
	Aparcamiento		1.831,35						----							

CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

OBSERVACIONES																	
(1*).- En planta baja se establece como uso obligatorio el Terciario-Comercial. En plantas altas se considera compatible con el Residencial el uso de oficinas siempre que no suponga más del 20% de la superficie total. 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. Los accesos a los aparcamientos serán desde los viarios perimetrales para no																	
(2*).- La superficie no edificable de la parcela es de uso privativo de la misma																	
(3*).- Las edificaciones propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria B 4. cuyas determinaciones vienen recogidas en las condiciones particulares de las Normas Zonales edificación.																	
(4*).- La superficie construida que se destinará a Vivienda Protegida (5.499 m²c) 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*).- 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. I																	

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el área del SUNCU 1.2.4 se constituye en 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 1 tramo de prolongación de la calle Gran Capitán, por ser esta una vía estructurante en el tejido urbano. Se deberá disponer de una reserva de al menos 60 plazas de aparcamiento en la red viaria interior al área.

DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUNCU 1.2.4 se establece el sistema de ejecución privado.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Aplicar medidas generales para el suelo urbano
Control de alturas y tipologías edificatorias

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 1.2.4								
Habitantes/Hectárea			Menor de 400 Hab/Hect			107 Hab/Ha			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 1,20 m²c/m²s			≤ 31.285,20 m²			0,929 m²c/m²s (24.220,20 m²)									CUMPLE		
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos			Mínimo 40 m² de suelo/ 100 m²/c de edificación lucrativa			≥ 9.688,08 m²			9.948,41 m²									CUMPLE		
Reserva de Espacios Libres			Mínimo 50 % de la reserva total			≥ 4.844,04 m²			4.864,19 m²									CUMPLE		

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva general de la modificación de la COTMAYC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno Municipal el día 23 de mayo de 2016.



Fdo: Juan Manuel Gutiérrez Padrión
El secretario Acctual.

ÁREAS DIFERENCIADAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNCU -1.2.4
DENOMINACIÓN	ROSITA DEL INGLES-OESTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	AOU 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.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en su fase de información pública, que se encuentra en trámite de aprobación definitiva por parte de la COBAM, con fecha de 20 de mayo de 2016.

Fdo: El secretario Aerial. Juan Manuel Gutiérrez Padron



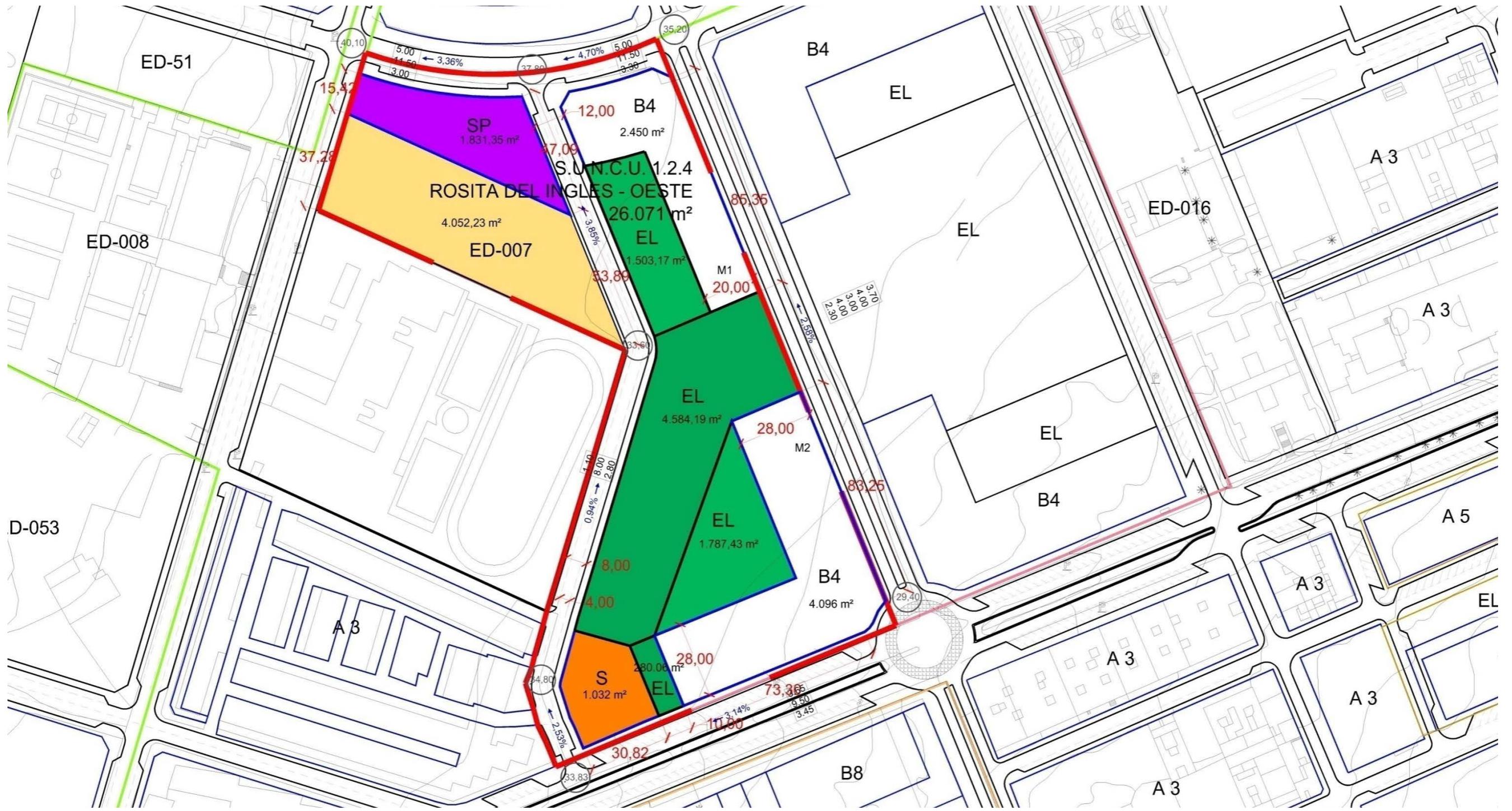
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU -1.2.4

DENOMINACIÓN	ROSITA DEL INGLES-OESTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	AOU 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 del Segundo Acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 25 de mayo de 2016.
 Fdo: El secretario Accel.
 Juan Manuel Gutiérrez Padrón

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

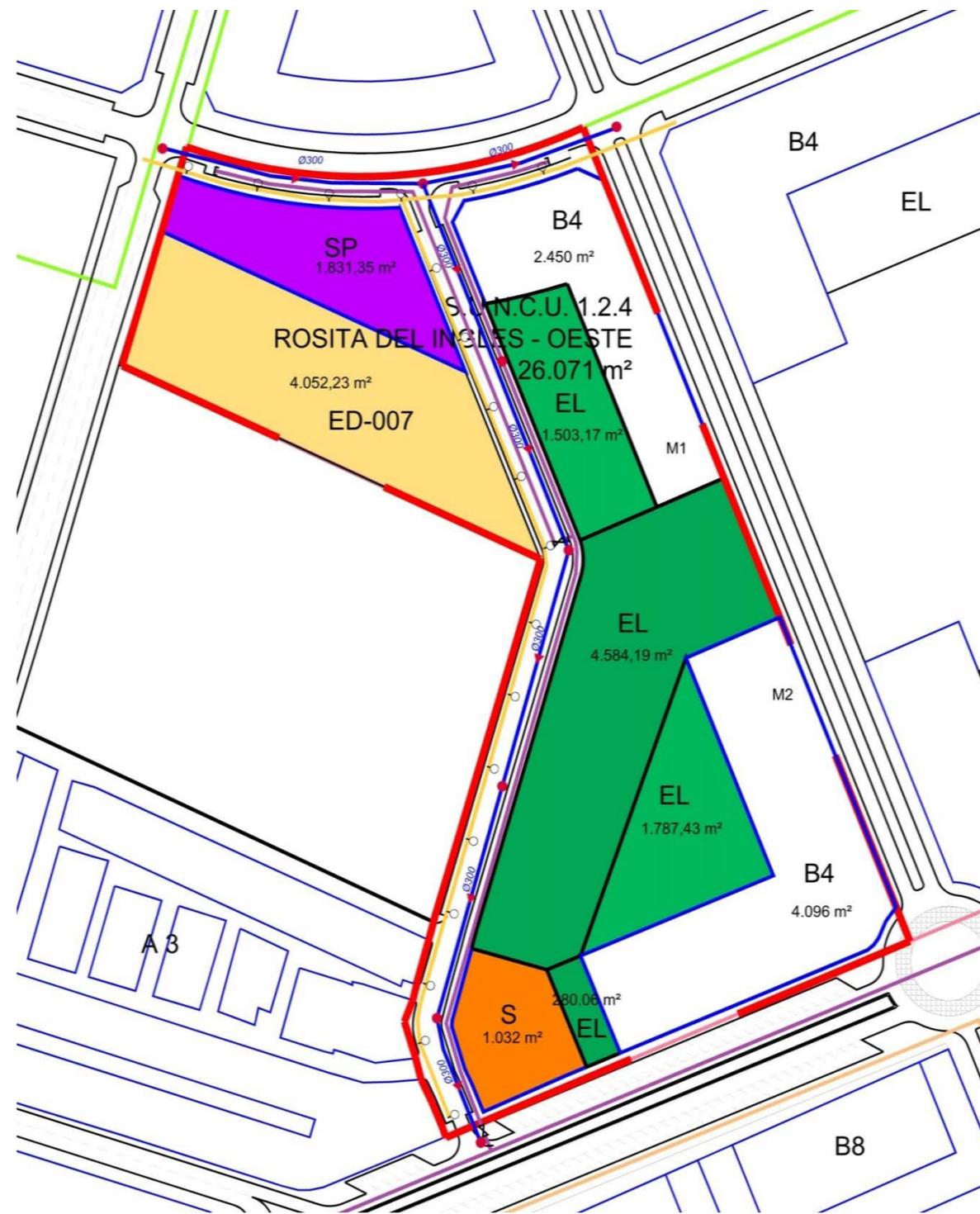
AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU -1.2.4

DENOMINACIÓN	ROSITA DEL INGLES-OESTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	ESQUEMA DE SERVICIOS
--------------	-------------------------	------------------	--------	--------------------	-------------	----------------------

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	AOU 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 general del Segundo Acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 25 de mayo de 2016.



Fdo: El secretario Accel.
 Juan Manuel Gutiérrez Padrón