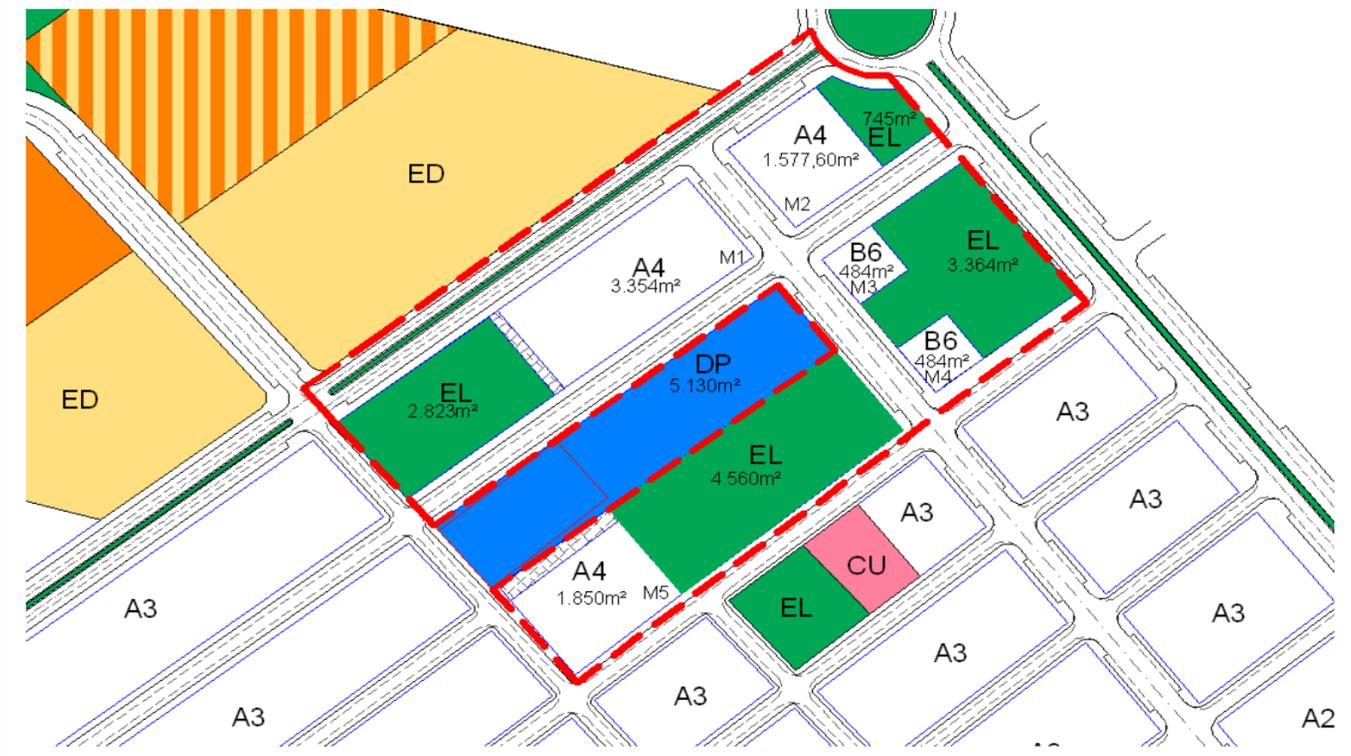


DENOMINACIÓN	SABANDEÑOS	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CLASE y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.4- FABELO ALTO

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	



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

OBJETIVOS

Este suelo urbano no consolidado tiene como objetivo conectar la Avenida Juan de Bethencourt con la calle Sabandeiros, y así dar acceso directo a los centros educativos existentes en la zona. La ejecución de la calle Sabandeiros es necesaria para poder llevar a cabo el trazado futuro de la vía de ronda denominada PR-20. Se trata de un segundo anillo que circunda la ciudad de Puerto del Rosario de forma paralela a la circunvalación por su interior de tal forma que se interconecten los distintos barrios de la ciudad sin necesidad de acudir a las vías radiales existentes. Se propone como objetivo de ordenación el crear unos espacios libres, que den servicio a los centros educativos existentes junto al ámbito. Así mismo, se propone separar las edificaciones respecto a la Avda. Juan de Bethencour, justo en la confluencia con la vía de ronda PR-20.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie del Ámbito (m²):	30.042	Aprovechamiento Total (UAL)	32.097
Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	0,9447	Aprov. Medio (UAL/ m²)	1,06842
Superficie Construida Lucrativa (m²c)	28.381,44	Densidad (Vivienda /Ha)	74
		Densidad (Hab /Ha)	113
Edificabilidad destinada a VPP (m²)	6.290,00		
Reserva de suelo a VPP (%)	28,00	Cesión de 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	3.210

RESERVAS DE SUELO		
Sistema Local:	Espacios Libres Públicos (con reserva para equipamientos)	11.392,00
	Dotaciones	0,00
	Equipamiento	0,00
	Viarío	10.900,40
Sistema General:		
Total reservas de suelo		22.292,40

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	NO	(Ordenado directamente desde PGOU)	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Público- Cooperación	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	Manzana Cerrada	3.354,00	A 4	1,00	3.354,00	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	4.050	
	Residencial Libre	Manzana Cerrada	3.354,00		2,40	8.049,60	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	8.452	
M-2	Terc-Comercial P.Baja	Manzana Cerrada	1.577,60	A 4	1,00	1.577,60	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	1.905	
	Residencial Libre	Manzana Cerrada	1.577,60		2,40	3.786,24	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	3.976	
M-3	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	484,00	B 6	1,00	484,00	1,15	1,30	1,00	1,00	1,00	724	
	Residencial Libre	Bloque abierto	484,00		4,50	2.178,00	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	2.831	
M-4	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	484,00	B 6	1,00	484,00	1,15	1,30	1,00	1,00	1,00	724	
	Residencial Libre	Bloque abierto	484,00		4,50	2.178,00	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	2.831	
M-5	Residencial (VPP)	Manzana Cerrada	1.850,00	A 4	3,40	6.290,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	6.605	
						Total Edificabilidad Lucrativa	28.381,44					Total Aprov.	32.097

DENOMINACIÓN	SUNCU 1.4.1	SABANDEÑOS	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		A.O.U.	1.4- FABELO ALTO	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN		

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

Manzana	Usos pormenorizados	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	
					Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)						Nº plantas	metros		
MANZANAS LUCRATIVAS																
M-1	Residencial	(*1)	Manzana Cerrada	3.354,00	A4	100,00	8,00	---	100	0	3,40	11.403,60	80	B+3	14,40	0
M-2	Residencial	(*1)	Manzana Cerrada	1.577,60	A4	100,00	8,00	---	100	0	3,40	5.363,84	38	B+3	14,40	0
M-3	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	484,00	B6	484,00	22,00	22,00	100	0	5,50	2.662,00	20	B+5	21,00	0
M-4	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	484,00	B6	484,00	22,00	22,00	100	0	5,50	2.662,00	20	B+5	21,00	0
M-5	Residencial	(*2)	Manzana Cerrada	1.850,00	A4	100,00	8,00	---	100	0	3,40	6.290,00	64	B+3	14,40	64
				Total Superficie		7.749,60				Total Edificabilidad Lucrativa	28.381,44					

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

EL	Espacios libres	(*5)		11.392,00		5		0,05	569,60							
----	-----------------	------	--	-----------	--	---	--	------	--------	--	--	--	--	--	--	--

CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

OBSERVACIONES

- (*1).- En planta baja se establece como uso obligatorio el Terciario-Comercial y compatibles. 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. Los accesos a los aparcamientos serán desde los viarios perimetrales para no interferir con las áreas peatonales.*
- (*2).- La superficie construida que se destinará a Vivienda Protegida (6.290,00 m²c) supone el 28 % de la superficie total construida destinada a uso residencial.
- (*3).- Las edificaciones propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria A4 y B6, 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, kioskos, 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
- (*5).- En el Espacio Libre de 4.560 m² situado junto a la manzana M5 se dispondrá de una reserva de suelo para Equipamiento Público genérico, con una superficie máxima de 1.500 m² de suelo, que se ubicará en la confluencia de las calles Gambuesa y Antonio Espinosa.

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el ámbito del SUNCU 1.4.1 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 siempre que la edificación contemple 5 o más viviendas. Así mismo, se deberá disponer de una reserva de al menos 60 plazas de aparcamiento en la red viaria interior al ámbito. Se establece para este área diferenciada el sistema de ejecución pública de cooperación, debido al interés especial que supone la obtención de los terrenos y la ejecución de la calle Sabanderos, por ser ésta una vía de importancia en la estructura viaria de la ciudad. 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 SUNCU 1.4.1 se establece el **sistema de ejecución público de cooperación**.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

- Aplicar medidas generales para el suelo urbano
 Tratamiento paisajístico de edificaciones de borde
 Distribución equitativa de los espacios libres por todo el ámbito

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		CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
ESTÁNDARES	Art. 36 del TRLOTENC	SUNCU 1.4.1					
Habitantes/Hectárea	Menor de 400 Hab/Hect		113 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 efectúa para este ámbito una reserva del 28% del aprovechamiento lucrativo residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.		
Edificabilidad Bruta	Menor de 1,20 m ² c/m ² s	≤ 36.050,40 m ²	0,95 m ² c/m ² s (28.381,44 m ²)	CUMPLE			
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos	Mínimo 40 m² de suelo/ 100 m²c de edificación lucrativa	≥ 11.352,58 m ²	11.392,00 m ²	CUMPLE			
Reserva de Espacios Libres	Mínimo 50 % de la reserva total	≥ 5.676,29 m ²	11.392,00 m ²	CUMPLE			
El presente ámbito pudiera estar afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, por lo que será de aplicación, en su caso, lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural y en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente PGO. Para cualquier actuación será preceptivo informe y autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil. La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las gruas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), con forma a la normativa sobre servidumbres aeronáuticas.							



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		AREAS DIFERENCIADAS	
						SUNCU 1.4.1	
DENOMINACIÓN	SABANDEÑOS	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL		
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.4- FABELO ALTO		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.

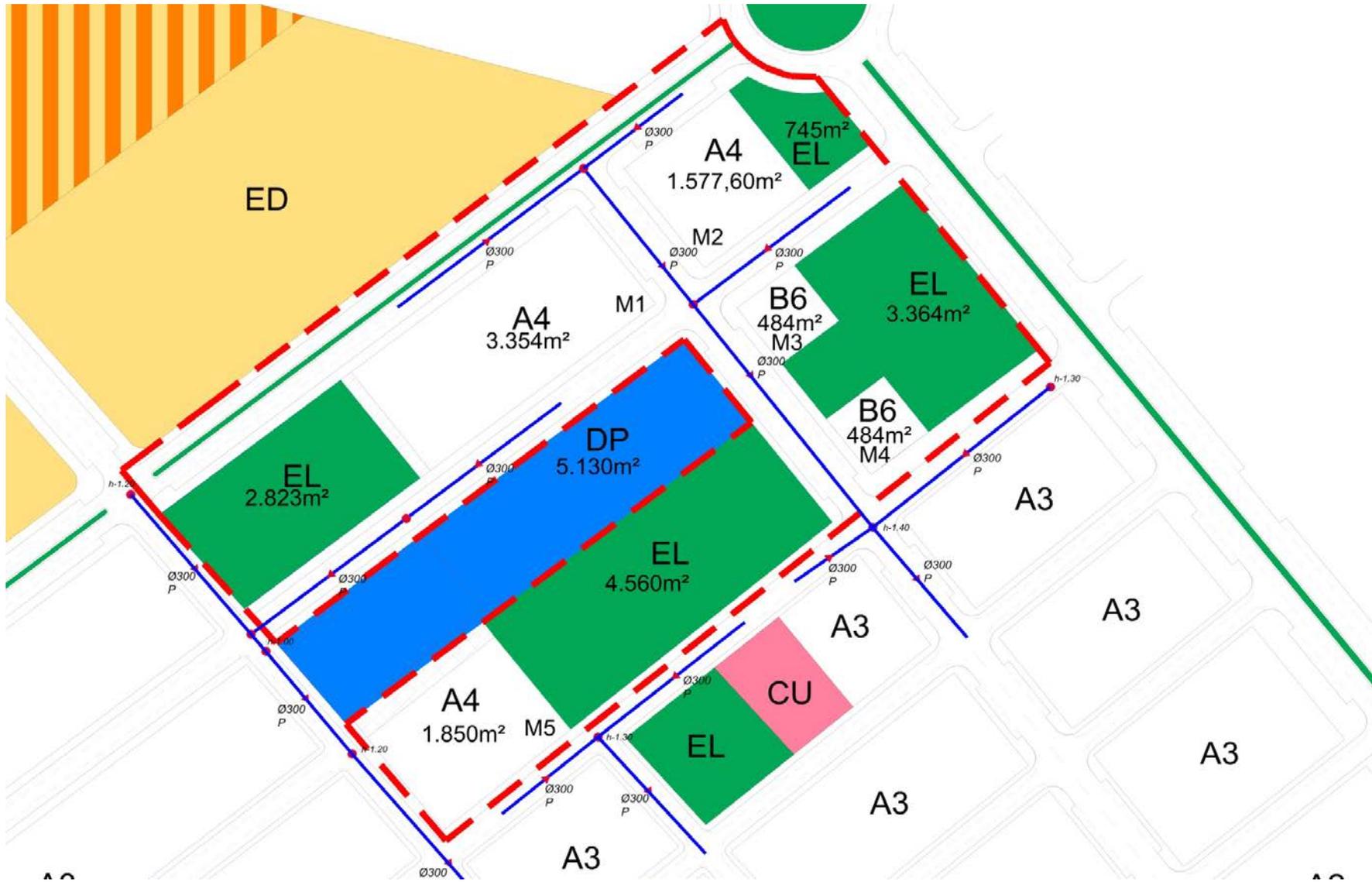
Las alturas de las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no podrán superar las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura.

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.



DENOMINACIÓN	SABANDEÑOS	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.4- FABELO ALTO	ESQUEMA DE SERVICIOS	

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Escala: 1:500
 Documento: Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario
 Fecha: 20 de octubre de 2014
 Autor: Ayuntamiento de Puerto del Rosario
 Firmado: [Firma]