

| | | | |
|-------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| 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 expediente de modificación del 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, 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
- (*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), conforme 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 | | | | | | | |

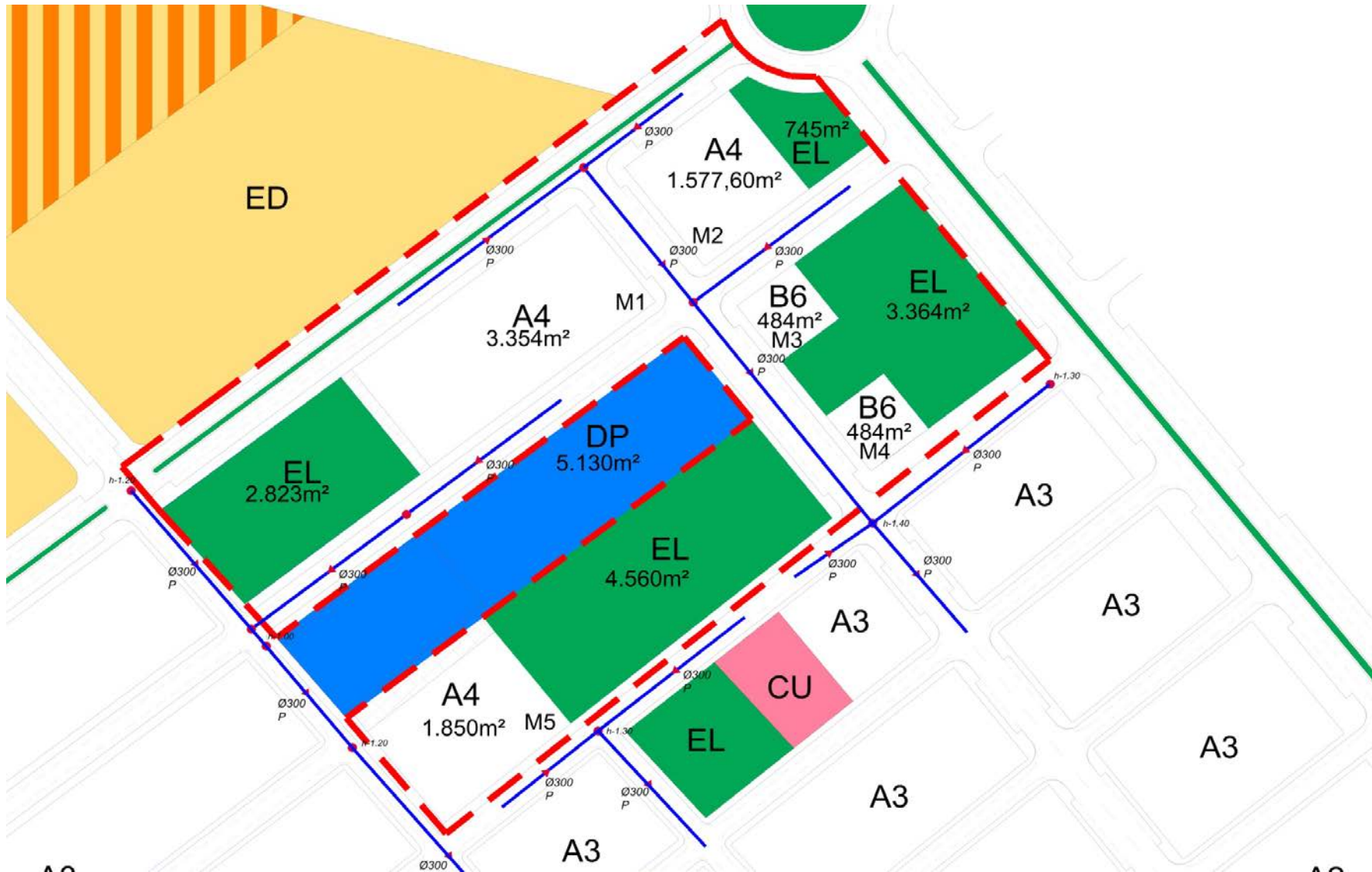
Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura.

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]