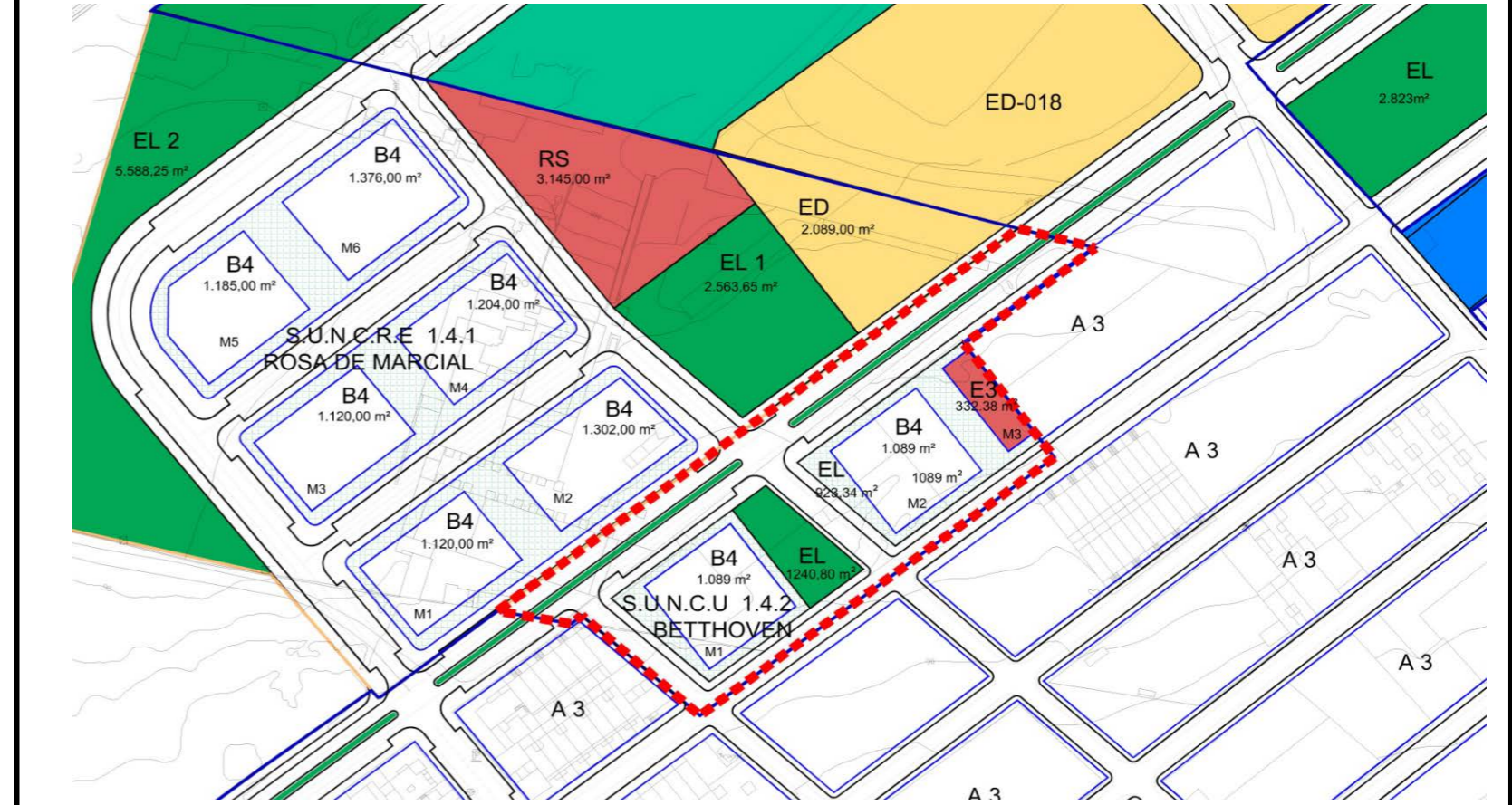
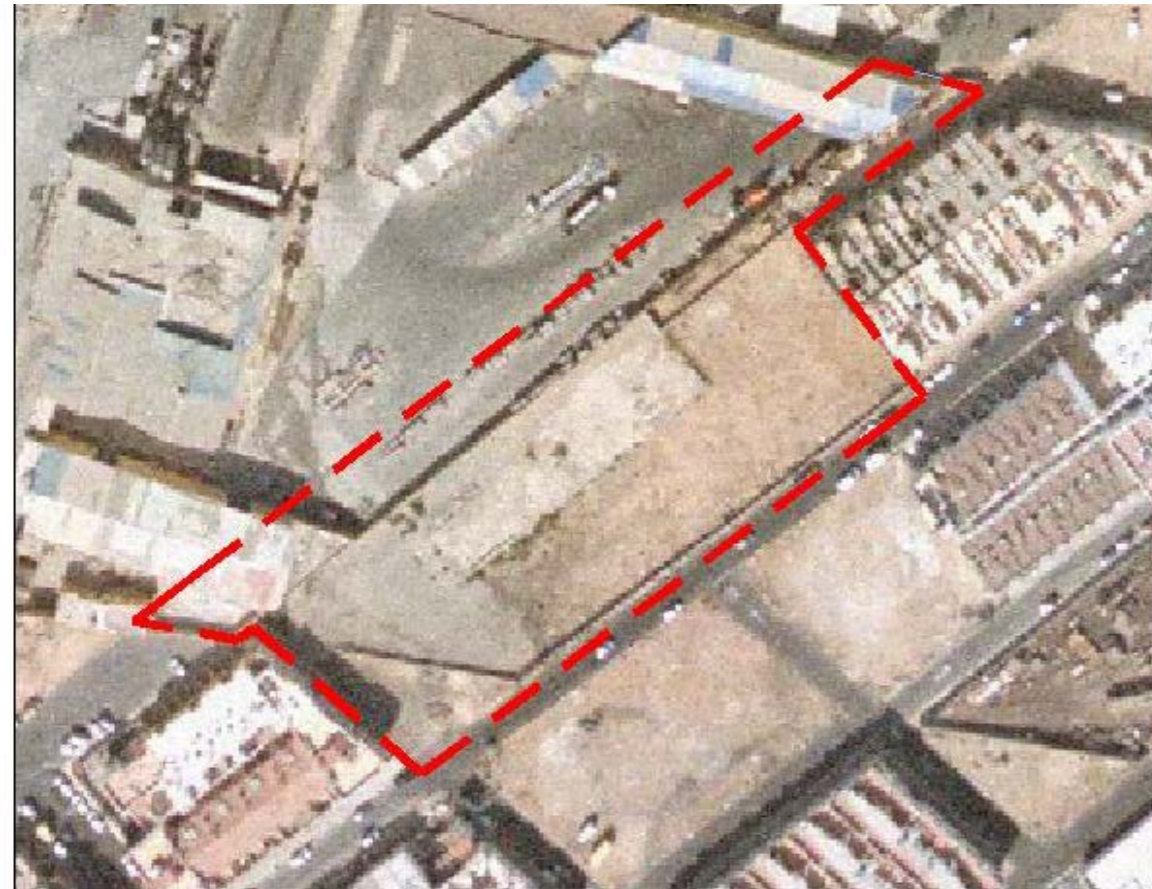


DENOMINACIÓN	BEETHOVEN	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CLASE y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.4- FABELO ALTO

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	



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

OBJETIVOS

Este suelo urbano no consolidado tiene como objetivo dotar al mismo de la ordenación y dotaciones precisas para que lo hagan formar parte, en relación de continuidad con los suelos urbanos colindantes, en pleno centro de la Ciudad, en la zona de Fabelo Alto. La ejecución de la calle Sabanderos 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.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie del Ámbito (m ²):	10.151	Aprovechamiento Total (UAL)	11.314,69
Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	0,8724	Aprov. Medio (UAL/ m ²)	1,11464
Superficie Construida Lucrativa (m ² c)	8.855,40	Densidad (Vivienda /Ha)	59
		Densidad (Hab /Ha)	91
Edificabilidad destinada a VPP (m ²)	1.829,52		
Reserva de suelo a VPP (%)	30,00	Cesión de 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	1.131,47

RESERVAS DE SUELO		
Sistema Local:	Espacios Libres Públicos (con reserva para equipamientos)	2.164,25
	Dotaciones	
	Equipamiento	332,00
	Viario	5.476,75
Sistema General:		
Total reservas de suelo		2.496,25

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 (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	1.089,00	B 4	0,90	980,10	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.391,99
	Residencial Libre	Bloque abierto	1.089,00		2,80	3.049,20	1,00	1,30	1,00	1,00	0,95	3.765,76
M-2	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	1.089,00	B 4	0,90	980,10	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.391,99
	Residencial Libre	Bloque abierto	1.089,00		2,80	3.049,20	1,00	1,30	1,00	1,00	0,95	3.765,76
M-3	Equipamiento	Edificio Singular	332,00	E 3	2,40	796,80	1,20	1,10	1,00	1,00	0,95	999,19
Total Edificabilidad Lucrativa						8.855,40					Total Aprovechamiento	11.314,69

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU 1.4.2

DENOMINACIÓN	BEETHOVEN	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	Retranqueo	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	(*1)	Bloque Abierto	1.089,00	B 4	1.089,00	33,00	33,00	100	0	3,70	4.029,30	30	B+3	14,60	----	
M-2	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	1.089,00	B 4	1.089,00	33,00	33,00	100	0	3,70	4.029,30	30	B+3	14,60	----	
M-3	Equipamiento	(*2)	Edificio Singular	332,00	E 3	332,00	10,00	33,20	100	0	2,40	796,80	-----	3	15,50	----	
Total Superficie				2.510,00								Total Edificabilidad Lucrativa		8.855,40			

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

EL	Espacios libres		2.164,25					2		0,02	43,29				
----	-----------------	--	----------	--	--	--	--	---	--	------	-------	--	--	--	--

CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

OBSERVACIONES

- (*1).- En planta baja se establece como uso compatible 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. 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.
- (*2).- Se establece el uso de equipamiento genérico, admitiendo como tal al social, educativo, asistencial, sanitario o cultural.
- (*3).- Las edificaciones residenciales propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria 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 (1.860,00 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).- Al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado de escasa entidad, que cuenta además con un 50 % de la superficie total del mismo acupada por el sistema viario, se computa a los efectos de equipamientos, los bajos de las manzanas M1 y M2, de manera que se computa la superficie de suelo que ocupa este uso de equipamiento privado obligatorio.

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el ámbito del SUNCU 1.4.2 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 siempre que la edificación contemple 5 o más viviendas. Así mismo, se deberá disponer de una reserva de al menos 40 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 1.4.2 se establece el **sistema de ejecución privado**.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Aplicar medidas generales para el suelo urbano

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 1.4.2		
Habitantes/Hectárea	Menor de 400 Hab/Hect		91 Hab/Ha		CUMPLE
Edificabilidad Bruta	Menor de 1,20 m ² c/m ² s	≤ 12.181,20 m ²	0,87 m ² c/m ² s (8.855,40 m ²)		CUMPLE
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos	Mínimo 40 m² de suelo/ 100 m²c de edificación lucrativa	≥ 3.542,16 m ²	(*6) 4.674,20 m ²		CUMPLE
Reserva de Espacios Libres	Mínimo 50 % de la reserva total	≥ 1.771,08 m ²	2.164,25 m ²		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.

En relación a la aprobación definitiva y según acuerdo del pleno 31 octubre de 2016, este documento forma parte del expediente de Plan General de Ordenación de Puerto del



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNCU 1.4.2
DENOMINACIÓN	BEETHOVEN	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		1.4- FABELO ALTO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

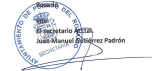
CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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.

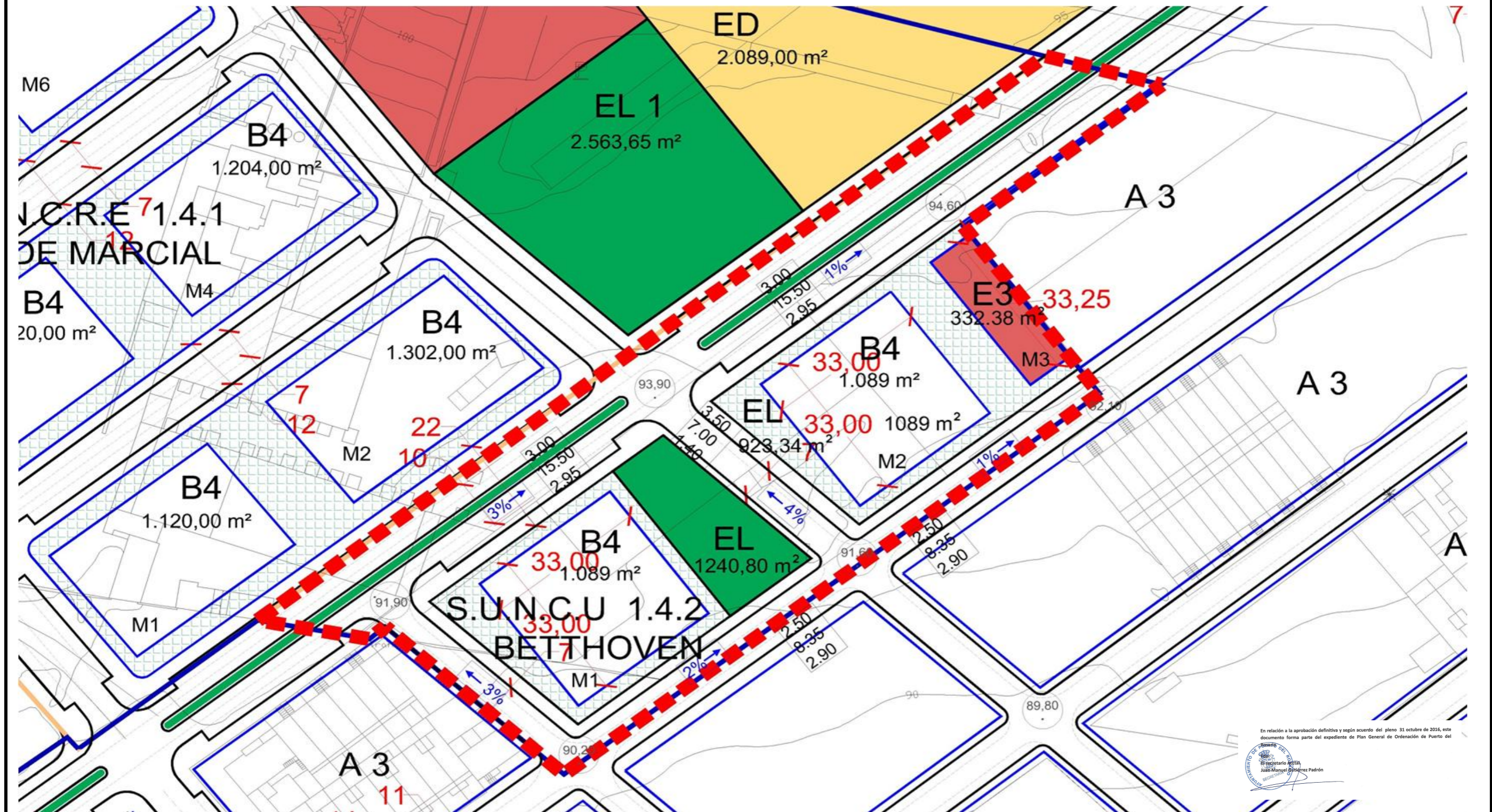
En relación a la aprobación definitiva y según acuerdo del pleno 31 octubre de 2016, este documento forma parte del expediente de Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.



DENOMINACIÓN	BEETHOVEN	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
--------------	-----------	------------------	--------	--------------------	-------------

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AOU	1.4- FABELO ALTO	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	
-----------	-----------------------------	-----	------------------	-------------------------------------	--

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU 1.4.2

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

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
ESQUEMA DE SERVICIOS	

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

