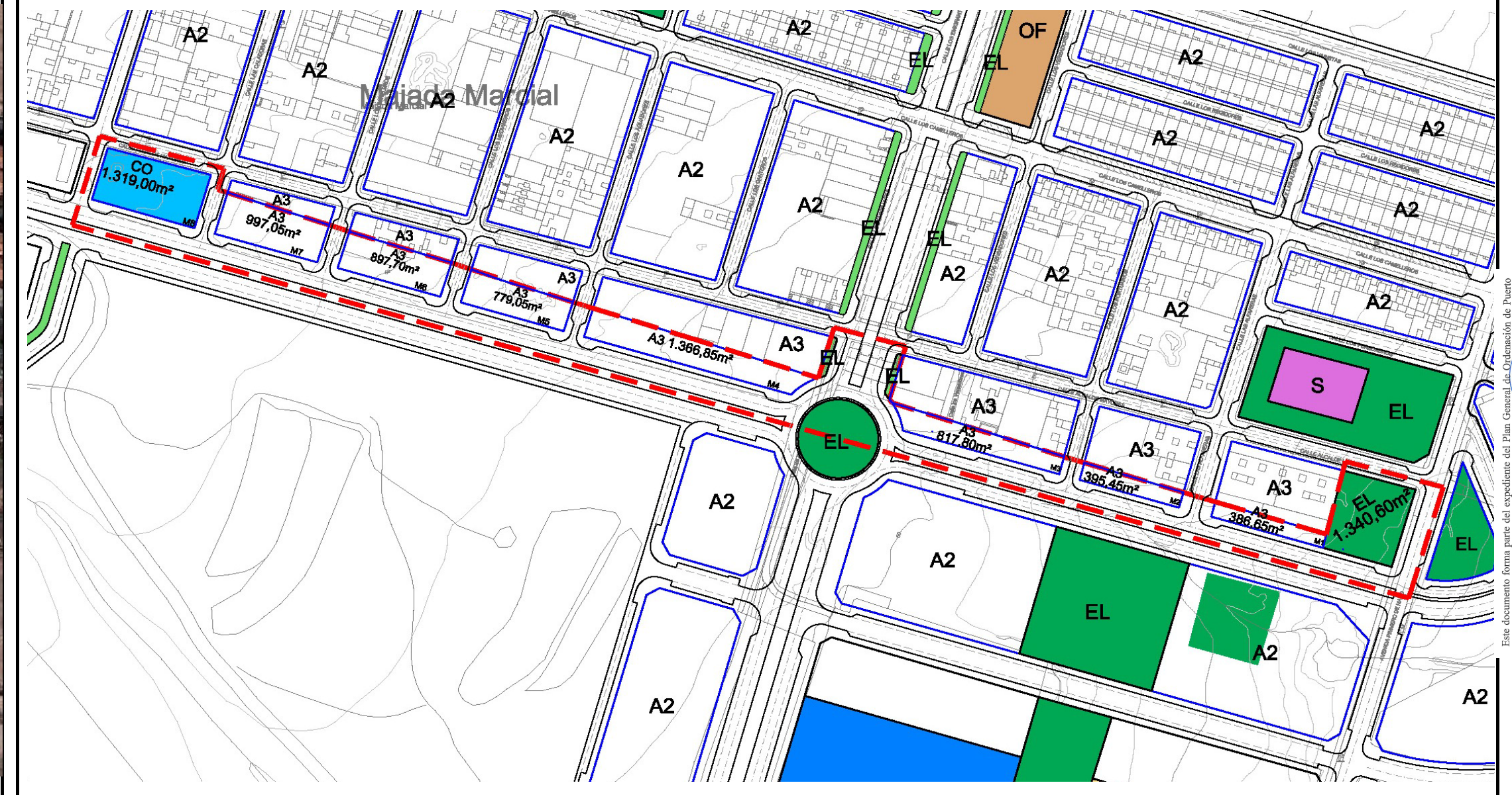


DENOMINACIÓN	MAJADA MARCIAL - SUR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CLASE y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.7 - MAJADA MARCIAL

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	



Ámbito de suelo urbano no consolidado contemplado en el PGO TR 96 como la Unidad de Ejecución nº 3 del Plan Parcial de Majada de Marcial. Este plan parcial se desarrolló en las otras dos unidades de ejecución, pero esta quedó sin ejecutar ni urbanizar. Por ello, el Plan propone su mantenimiento como una unidad de ejecución independiente de suelo urbano no consolidado a ejecutar a fin de 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, al sur del barrio de Majada de Marcial. El ámbito se desarrolla en sentido longitudinal y paralelo a la futura vía de ronda denominada PR-10 y su conexión con la PR-20, un viario estructurante que se utilizará para canalizar el tráfico portuario con la Circunvalación. El hecho de que este ámbito coincida casi en su totalidad con una única propiedad, facilitará la gestión del mismo. Actualmente no cuenta con la urbanización necesaria tanto en servicios como en viales.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie del Ámbito (m²):	20.678	Aprovechamiento Total (UAL)	21.890,00
Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	0,8878	Aprov. Medio (UAL/ m²)	1,05861
Superficie Construida Lucrativa (m²c)	18.358,63	Densidad (Vivienda /Ha)	46
Edificabilidad destinada a VPP (m²)	2.877,00	Densidad (Hab /Ha)	70
Reserva de suelo a VPP (%)	30,00	Cesión de 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	2.189,00

RESERVAS DE SUELO		
Sistema Local:	Espacios Libres Públicos	1.340,60
	Dotaciones	
	Equipamiento	1.319,00
	Viario	12.377,85
Total reservas de suelo		2.659,60

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	Terciario -Comercial Planta baja	Manzana Colectiva Cerrada	386,65	A 3	0,90	347,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	400,18	
	Residencial				1,70	657,31	1,00	1,00				657,31	
M-2	Terciario -Comercial Planta baja	Manzana Colectiva Cerrada	395,45	A 3	0,90	355,91	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	409,29	
	Residencial				1,70	672,27	1,00	1,00				672,27	
M-3	Terciario -Comercial Planta baja	Manzana Colectiva Cerrada	817,80	A 3	0,90	736,02	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	846,42	
	Residencial				1,70	1.390,26	1,00	1,00				1.390,26	
M-4	Terciario -Comercial Planta baja	Manzana Colectiva Cerrada	1.366,85	A 3	0,90	1.230,17	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1.414,69	
	Residencial				1,70	2.323,65	1,00	1,00				2.323,65	
M-5	Terciario -Comercial Planta baja	Manzana Colectiva Cerrada	779,05	A 3	0,90	701,15	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	806,32	
	Residencial				1,70	1.324,39	1,00	1,00				1.324,39	
M-6	Terciario -Comercial Planta baja	Manzana Colectiva Cerrada	897,70	A 3	0,90	807,93	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	929,12	
	Residencial				1,70	1.526,09	1,00	1,00				1.526,09	
M-7	Terciario -Comercial Planta baja	Manzana Colectiva Cerrada	997,05	A 3	0,90	897,35	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1.031,95	
	Residencial				1,70	1.694,99	1,00	1,00				1.694,99	
EQ-PR-CO	Comercial	Parcela Singular	1.319,00	E 3 (*)	2,80	3.693,20	1,40	1,25	1,00	1,00	1,00	6.463,10	
						Total Edificabilidad Lucrativa	18.358,63					Total Aprovechamiento	21.890,00

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 23 de mayo de 2016.
 COFINAC celebrada el 20/05/2016, aprobada por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 23 de mayo de 2016.
 Fdo: El secretario Acctual, Juan Manuel Gutiérrez Puello.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU 1.7.2

DENOMINACIÓN	MAJADA MARCIAL - SUR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.7 - MAJADA MARCIAL	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 (5*)	
					Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)						Nº plantas	metros		
MANZANAS LUCRATIVAS																
M-1	Residencial	(*1)	Manzana Colectiva Cerrada	386,65	A 3	100,00	8,00	No establece	No se establece	No se establece	2,60	1.005,29	6	2	7,90	----
M-2	Residencial	(*1)	Manzana Colectiva Cerrada	395,45	A 3	100,00	8,00	No establece	No se establece	No se establece	2,60	1.028,17	6	2	7,90	----
M-3	Residencial	(*1)	Manzana Colectiva Cerrada	817,80	A 3	100,00	8,00	No establece	No se establece	No se establece	2,60	2.126,28	14	2	7,90	----
M-4	Residencial	(*1)	Manzana Colectiva Cerrada	1.366,85	A 3	100,00	8,00	No establece	No se establece	No se establece	2,60	3.553,81	24	2	7,90	----
M-5	Residencial	(*1)	Manzana Colectiva Cerrada	779,05	A 3	100,00	8,00	No establece	No se establece	No se establece	2,60	2.025,53	13	2	7,90	----
M-6	Residencial	(*1)	Manzana Colectiva Cerrada	897,70	A 3	100,00	8,00	No establece	No se establece	No se establece	2,60	2.334,02	15	2	7,90	----
M-7	Residencial	(*1)	Manzana Colectiva Cerrada	997,05	A 3	100,00	8,00	No establece	No se establece	No se establece	2,60	2.592,33	17	2	7,90	----
EQ-PR-CO	Terciario Comercial	(*2)	Parcela Singular	1.319,00	E 3	1.000,00	La establecida en planos		No se establece	No se establece	2,80	3.693,20	----	2	10,50	----
			Total Superficie	6.959,55						Total Edificabilidad Lucrativa	18.358,63	95				

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

EL	Espacios libres			1.340,60				1			0,05	67,03				
----	-----------------	--	--	----------	--	--	--	---	--	--	------	-------	--	--	--	--

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. 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 característico de equipamiento terciario comercial, siendo compatible cualquier otro uso de equipamiento privado.

(*3).- Las edificaciones residenciales propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatorio A3 de vivienda colectiva en manzana cerrada, cuyas determinaciones vienen recogidas en las Normas Edificatorias. En cuanto a la edificación del Equipamiento su ordenación se rige por la norma zonal E3, cuyas determinaciones vienen recogidas en la Normativa de Ordenación pormenorizada. Al tratarse de un equipamiento comercial singular y por su ubicación, la edificabilidad correspondiente a esta manzana es de 2,80 (m2c/m2s).

(*4).- El número de viviendas se debe considerar como orientativo a efectos del cálculo poblacional.

(*5).- La superficie construida que se destinará a Vivienda Protegida (2.877,00 m²c) supone el 30 % de la superficie total construida destinada a uso residencial.

(*6).- Al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado que cuenta con un 60 % de la superficie total del mismo acupada por el sistema viario, se computa a los efectos de equipamientos, los bajos de todas las manzanas residenciales, de manera que se computa la superficie de suelo que ocupa este uso de equipamiento privado obligatorio.

(*7).- El incumplimiento de este SUNCU del estándar de espacios libres públicos, (aunque no del total de EL, DOT y EQUIP) se justifica por la escasa dimensión del ámbito en cuestión, y en atención a la dificultad para materializar las operaciones de cesión, habida cuenta de que el 60 % del suelo del ámbito se destina a viales.

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el ámbito del SUNCU 1.7.2 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 90 plazas de aparcamiento en la red viaria interior al ámbito. En el interior de la manzana de equipamiento de uso terciario-comercial se deberá disponer de al menos 30 plazas de aparcamiento.

DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUNCU 1.7.2 se establece el SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Aplicar medidas generales para el suelo urbano
Control de alturas y tipologías edificatorias: mantener tipología de la zona

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

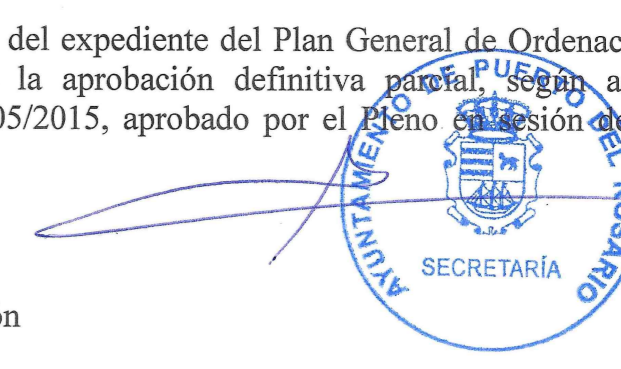
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DEL TRLOTENC:

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 27 DE La ley 2/2003 DE VIVIENDA

ESTÁNDARES	Art. 36 del TRLOTENC	SUNCU 1.7.2			
Habitantes/Hectárea	Menor de 400 Hab/Hect	70 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 para 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, correspondería 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	≤ 24.813,60 m²	0,888 m²c/m²s (18.358,63 m²)		CUMPLE
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos	Mínimo 40 m² de suelo/ 100 m²/c de edificación lucrativa	≥ 7.343,45 m²	(*6) 8.300,15 m²		CUMPLE
Reserva de Espacios Libres	Mínimo 50 % de la reserva total	≥ 3.671,73 m²	(*7) 1.340,60 m²		CUMPLE

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 sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:
El secretario Acctal.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNCU 1.7.2
DENOMINACIÓN	MAJADA MARCIAL - SUR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.7 - MAJADA MARCIAL	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 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.

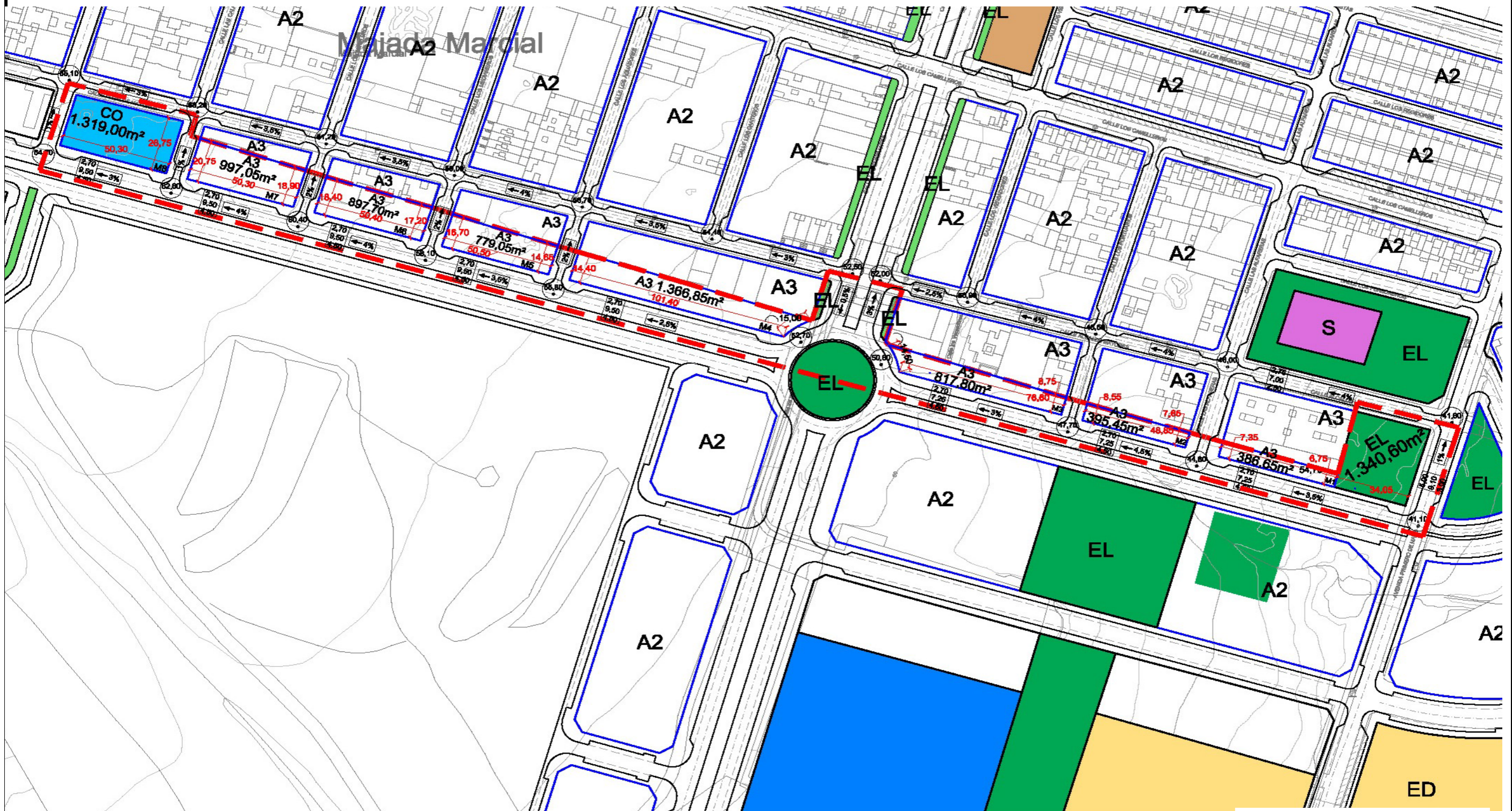
Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que 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, aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 23 de mayo de 2016.
 COTIAC celebrada el 20/05/2016, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 23 de mayo de 2016.
 Fdo: El Secretario Acci. Juan Manuel Gutiérrez Paolin.



DENOMINACIÓN	MAJADA MARCIAL - SUR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.7 - MAJADA MARCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	

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 para el uso de 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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

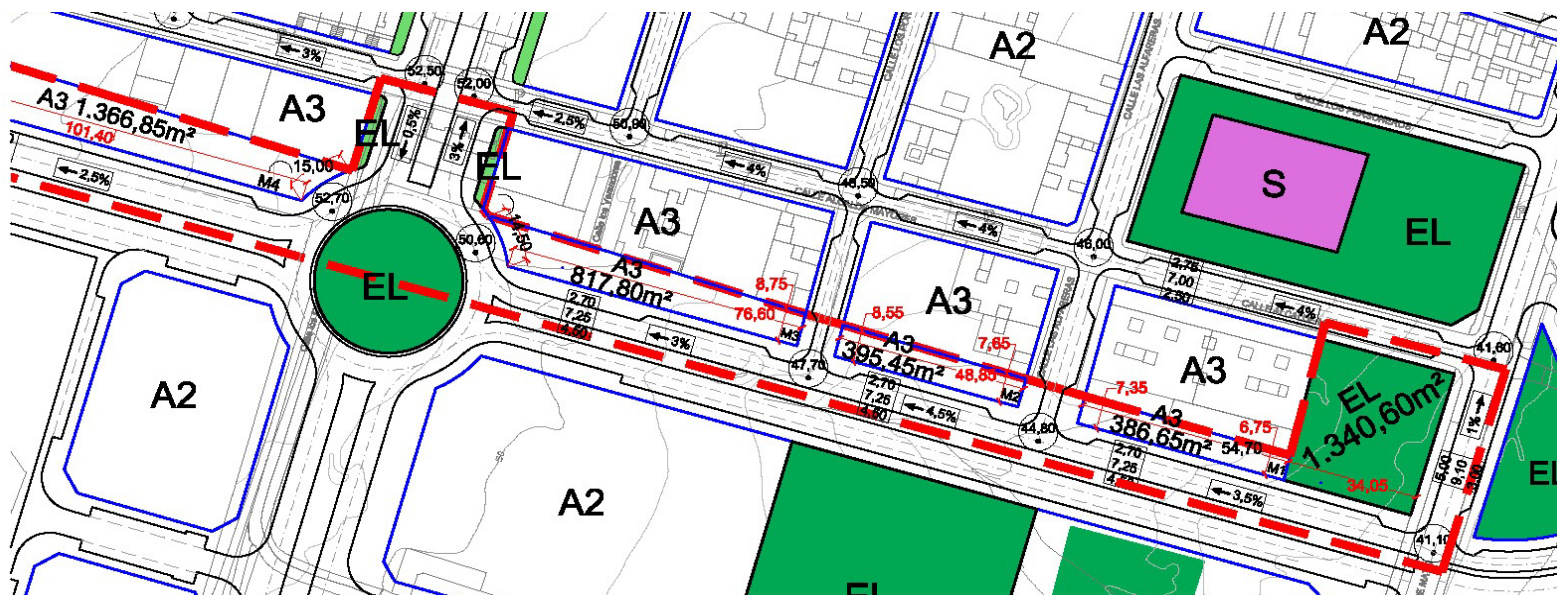
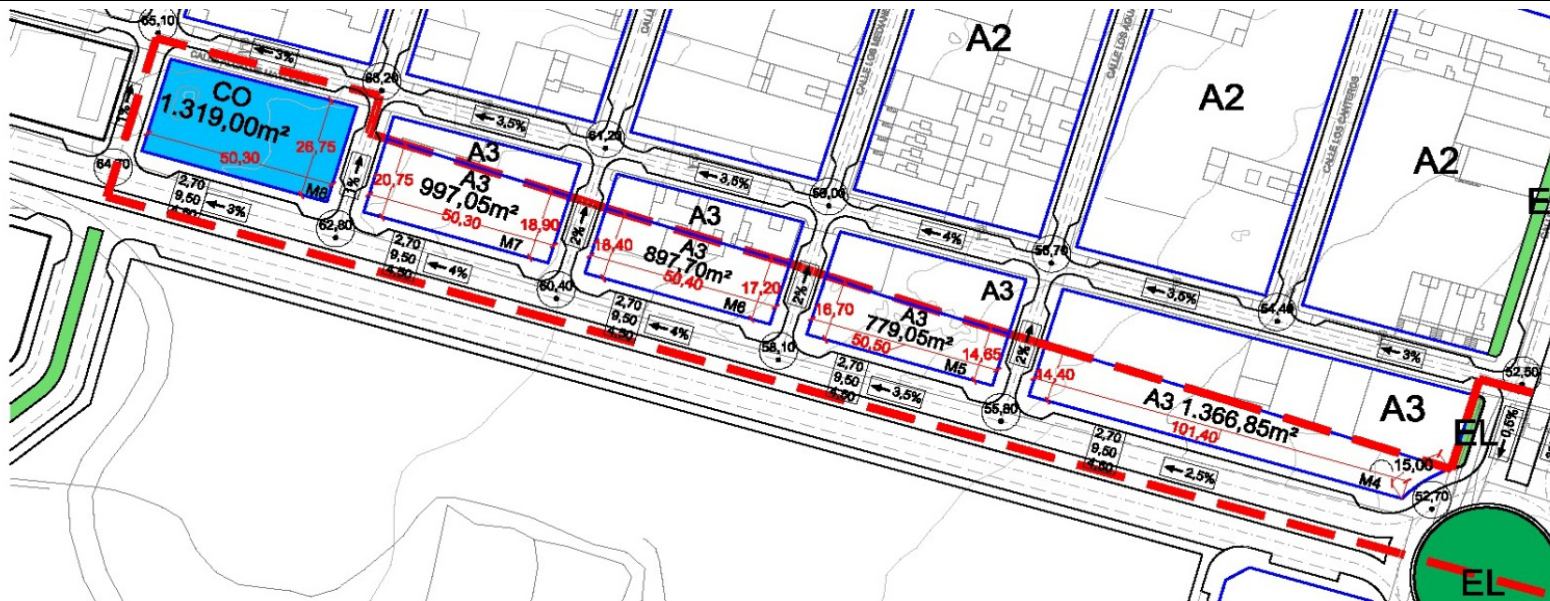
AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU 1.7.2

DENOMINACIÓN	MAJADA MARCIAL - SUR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
--------------	----------------------	------------------	--------	--------------------	-------------

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.7 - MAJADA MARCIAL	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 1.7.2
---------------------------------------	--------------------

DENOMINACIÓN	MAJADA MARCIAL - SUR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
--------------	----------------------	------------------	--------

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

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.7 - MAJADA MARCIAL
-----------	-----------------------------	--------	----------------------

ESQUEMA DE SERVICIOS

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, en sesión de Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, celebrada el 20/05/2016, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, en sesión de Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, celebrada el 27 de mayo de 2016.
 El secretario Acctal.
 Juan Manuel Gutiérrez Padron