

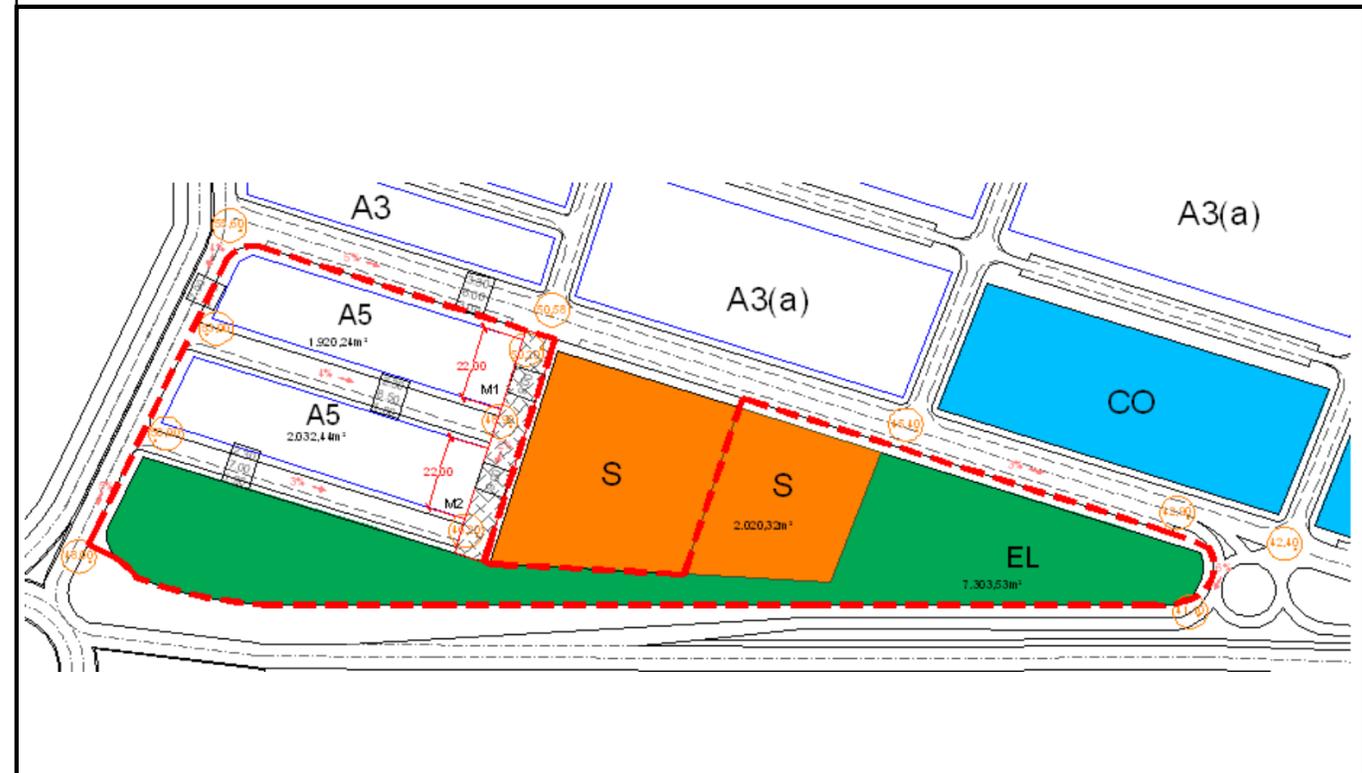
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU 1.8.1

DENOMINACIÓN	GOYA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CLASE y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.8-BUENAVISTA

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	



En relación a la aprobación definitiva y según Decreto de la Alcaldía. núm. 2268 de fecha 8 de septiembre de 2016, este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.

Fdo:
La secretaria Accidental
Justimiana de León Martín

OBJETIVOS

Ámbito de suelo urbano no consolidado que coincide en su mayoría con la antigua UA 7B de Buenavista. La delimitación viene justificada al tratarse de un entorno concreto sin consolidación del proceso urbanizador en un tramo del barrio de Buenavista; en concreto la red de saneamiento es inexistente. La unidad pretende además realizar un tratamiento paisajístico del mismo, al dar fachada a la carretera FV 20, uno de los principales accesos a Puerto del Rosario. Para ello se configura una amplia zona verde paralela a la vía; además se dota de una parcela para equipamiento social que sin duda permitirá la futura ampliación del Centro Ciudadano existente. La tipología edificatoria utilizada cualifica la imagen urbana

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie del Ámbito (m²):	17.189	Aprovechamiento Total (UAL)	18.053,87
Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	0,9658	Aprov. Medio (UAL/ m²)	1,05034
Superficie Construida Lucrativa (m²c)	16.601,26	Densidad (Vivienda /Ha)	74
		Densidad (Hab /Ha)	113
Edificabilidad destinada a VPP (m²)	3.800,00		
Reserva de suelo a VPP (%)	30,00	Cesión de 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	1.805,4

RESERVAS DE SUELO		
Sistema Local:	Espacios Libres Públicos (con reserva para equipamientos)	7.303,53
	Dotaciones	2.020,32
	Equipamiento	
	Viario	3.912,47
Sistema General:		
Total reservas de suelo		9.323,85

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	Manzana Cerrada	1.920,24	A 5	1,00	1.920,24	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	2.318,69
	Residencial	Manzana Cerrada	1.920,24		3,20	6.144,77	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	6.452,01
M-2	Terc-Comercial P.Baja	Manzana Cerrada	2.032,44	A 5	1,00	2.032,44	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	2.454,17
	Residencial	Manzana Cerrada	2.032,44		3,20	6.503,81	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	6.829,00
Total Edificabilidad Lucrativa						16.601,26					Total Aprov.	18.053,87

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU 1.8.1

DENOMINACIÓN	GOYA		ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		AOU	1.8-BUENAVISTA	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN		

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

Manzana	Usos pormenorizados	Tipología	Superficie	Norma Zonal 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	1.920,24	A 5	100,00	8,00	---	100	0	4,20	8.065,01	60	B+4	17,60	----
M-2	Residencial	(*1)	Manzana Cerrada	2.032,44	A 5	100,00	8,00	---	100	0	4,20	8.536,25	64	B+4	17,60	----
			Total Superficie	3.952,68					Total Edificabilidad Lucrativa			16.601,26				

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

EL	Espacios libres	(*5)	Edificio Singular	7.303,53		5		0,05	365,18						
Dotacional	Social	(6*)		2.020,32		---		1,00	2020,32						

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 interiores al ámbito para no interferir con las áreas peatonales ni con las vías perimetrales.
- (*2).- La superficie construida que se destinará a Vivienda Protegida (3.800,00 m²c) supone el 30 % de la superficie total construida destinada a uso residencial.
- (*3).- Las edificaciones propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria A 5, cuyas determinaciones vienen recogidas en las Normas zonales de edificación.
- (*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 de 3 metros.
- (6*).- Los parámetros de edificación reflejados en la presente ficha para la reserva de suelo dotacional son orientativos y pueden ser modificados , así como la posibilidad de cambiar el uso dotacional. En ningún caso se encuentra en la edificabilidad prevista con aprovechamiento lucrativo.

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el ámbito del SUNCU 1.8.1 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 40 plazas de aparcamiento interior al ámbito. Se califica el subsuelo de las dos plazas de los extremos con caracter patrimonial para uso de aparcamiento subterráneo.

DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUNCU 1.8.1 se establece el **SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO**.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Aplicar medidas generales para el suelo urbano
Tratamiento paisajístico de edificaciones de borde

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DEL TRLOTENC:

ESTÁNDARES	Art. 36 del TRLOTENC	SUNCU 1.8.1	
Habitantes/Hectárea	Menor de 400 Hab/Hect	113 Hab/Hect	CUMPLE
Edificabilidad Bruta	Menor de 1,20 m ² c/m ² s	≤ 20.626,80 m ² 0,97 m ² c/m ² s (16.601,26 m ²)	CUMPLE
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos	Mínimo 40 m² de suelo/ 100 m²c de edificación lucrativa	≥ 6.640,50 m ² 9.323,85 m ²	CUMPLE
Reserva de Espacios Libres	Mínimo 50 % de la reserva total	≥ 3.320,25 m ² 7.303,54 m ²	CUMPLE

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

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.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCRE 1.8.1

DENOMINACIÓN	GOYA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.8- BUENAVISTA	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 propuestas en cada manzana (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 Superficies Horizontal Interna y Cónica del Desarrollo Previsible del Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura representadas en el plano de ordenación estructural SA 02 'Ser. Aeroportuarias Servidumbres Radioeléctricas'.

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 Decreto de la Alcaldía. núm. 2268 de fecha 8 de septiembre de 2016, este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.

Fdo:
La secretaria Acc'tal
Justiniana de León Martín



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU 1.8.1

DENOMINACIÓN **GOYA** ÁREA TERRITORIAL A.T.-1

USO CARACTERÍSTICO **RESIDENCIAL**

CATEGORÍA **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** A.O.U. **1.8-BUENAVISTA**

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



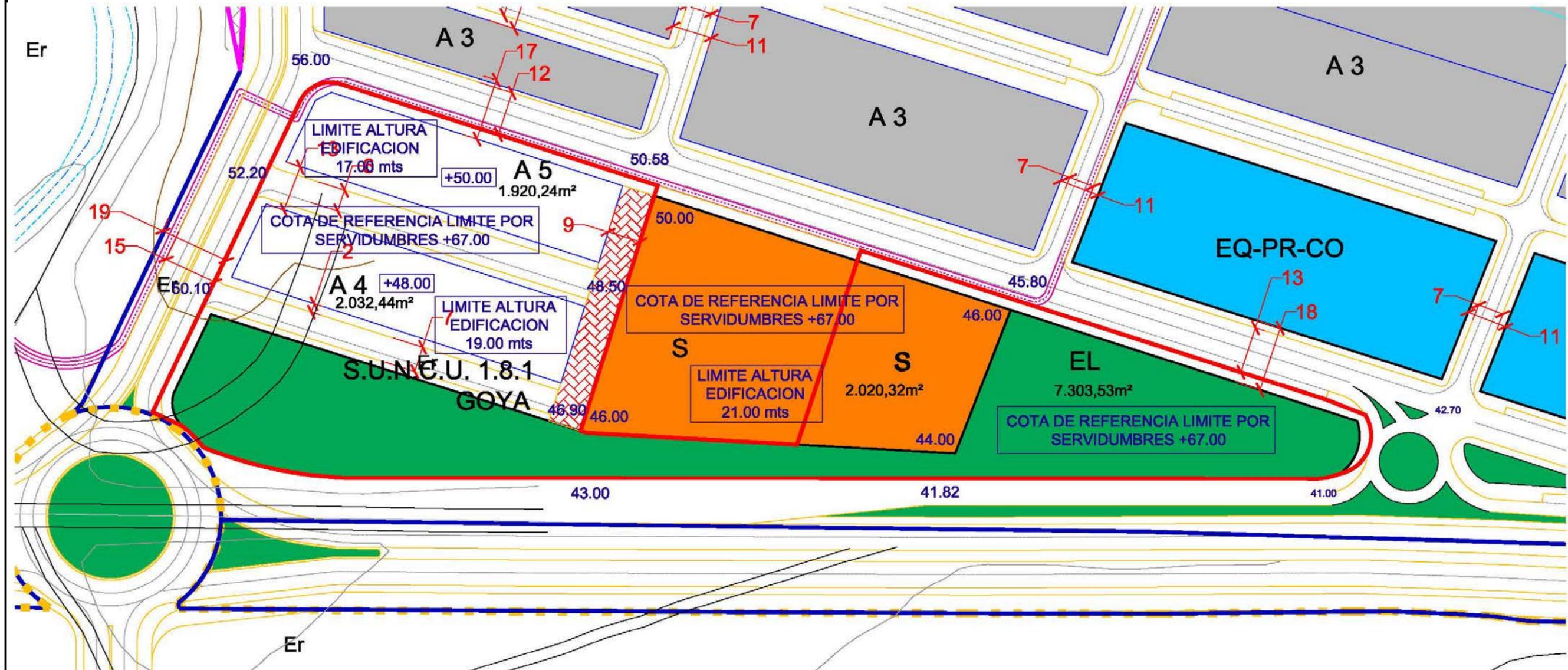
En relación a la aprobación definitiva y según Decreto de la Alcaldía, núm. 2268 de fecha 8 de septiembre de 2016, este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.

Fdo:
La secretaria Accia:
Justiniana de León Martín



DENOMINACIÓN	GOYA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.8-BUENAVISTA	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	

PLANOS DE LIMITACIÓN DE ALTURAS POR SERVIDUMBRES



En relación a la aprobación definitiva y según Decreto de la Alcaldía. núm. 2268 de fecha 8 de septiembre de 2016, este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.

Fdo:
La secretaria Acclal
Justiniana de León Martín



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

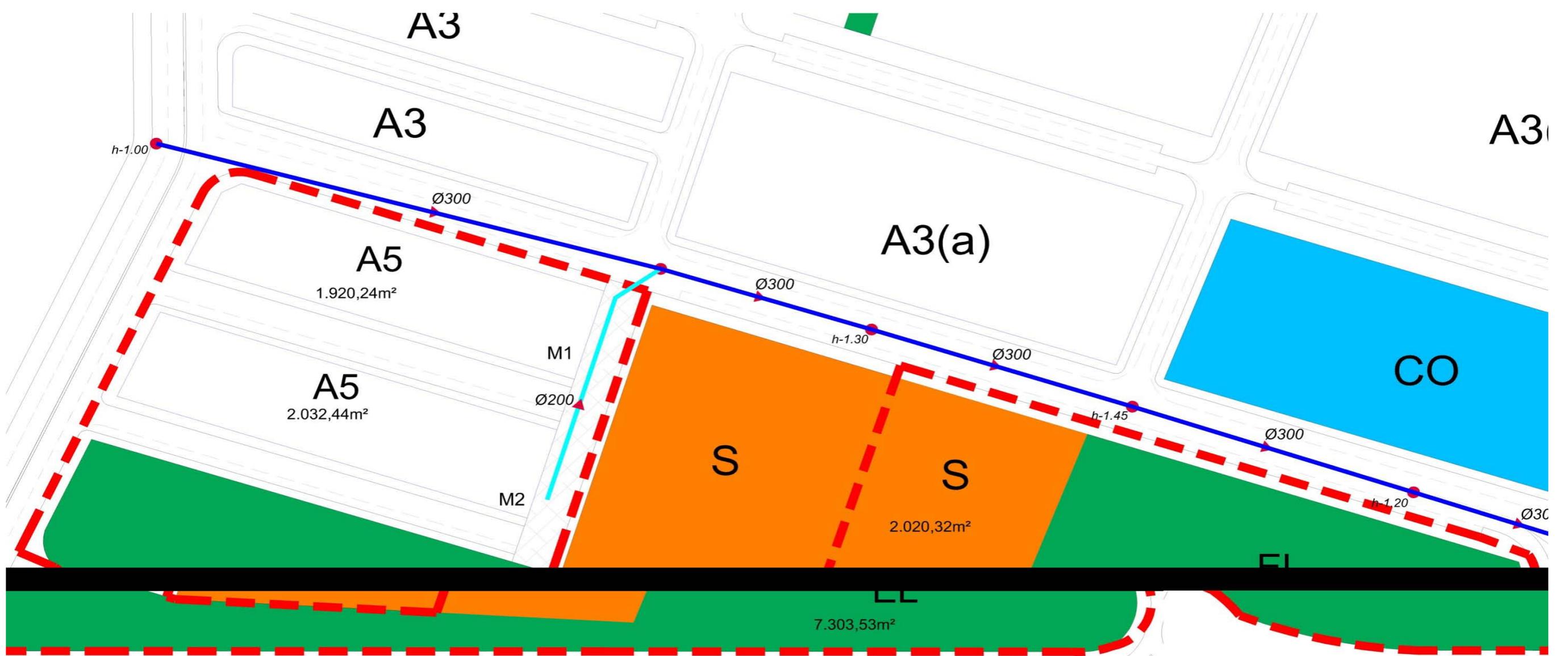
AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU 1.8.1

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

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.8-BUENAVISTA	ESQUEMA DE SERVICIOS	
-----------	-----------------------------	--------	----------------	----------------------	--

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



En relación a la aprobación definitiva y según Decreto de la Alcaldía, núm. 2268 de fecha 8 de septiembre de 2016, este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.

Fdo:
La secretaria Acctal
Justiniana de León Martín

