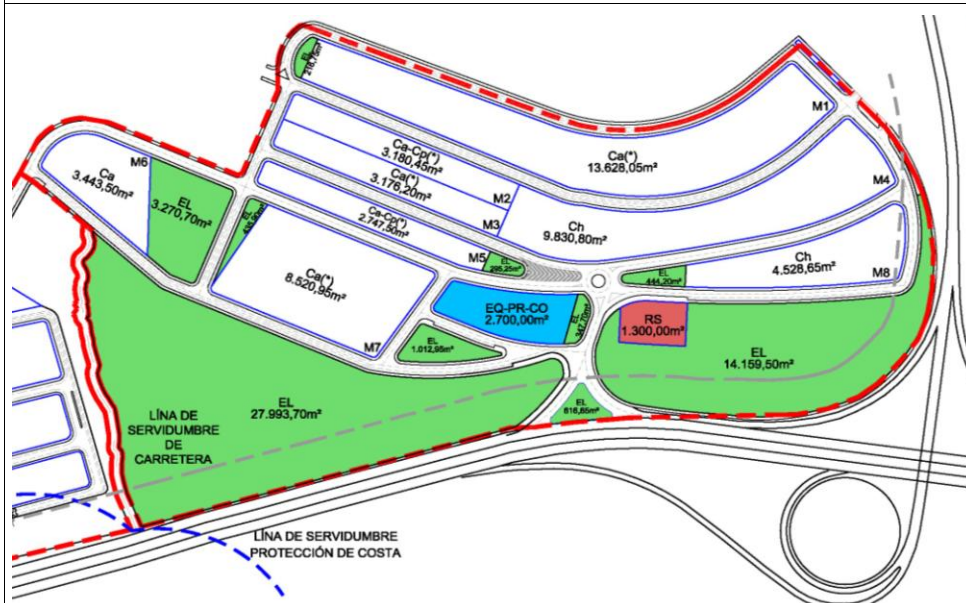
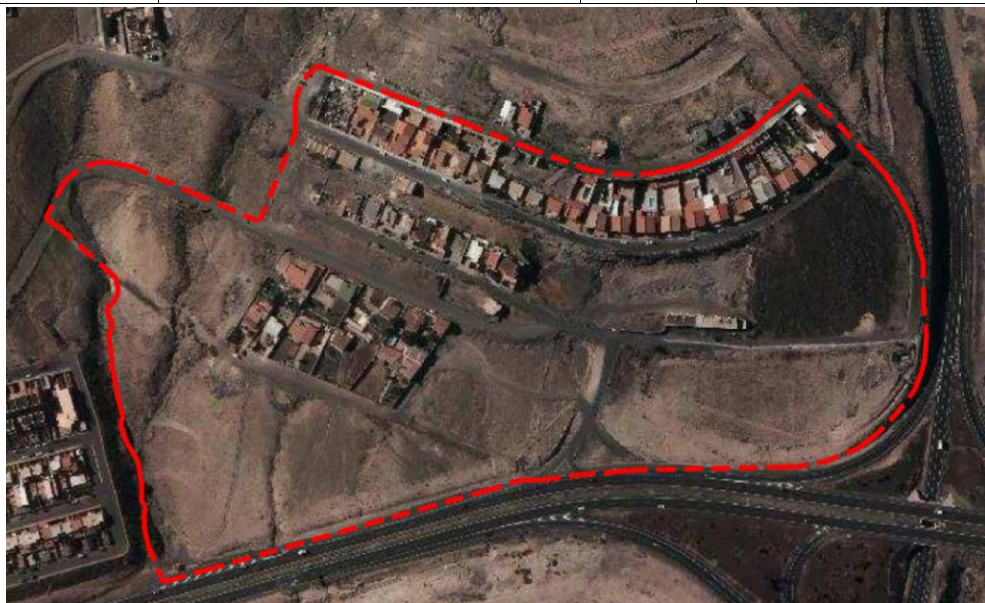


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCU 2.5.1

DENOMINACIÓN	MONTAÑA PLAYA BLANCA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CLASE y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	2.5 - PLAYA BLANCA	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	



OBJETIVOS

Ámbito delimitado que se corresponde con una antigua unidad de actuación. Se trata de un entorno urbano concreto sin consolidación del proceso urbanizador, aunque colmatado por la edificación en un 50% aproximadamente. El objetivo es completar la ordenación urbanística del entorno, dotándola de los equipamientos e infraestructuras necesarias (red de saneamiento en mal estado, tramos sin encajado de aceras y asfaltado, deficiente pavimentación de calzada, ausencia de alumbrado público, etc), y sobre todo realizando un tratamiento paisajístico del mismo que evite la deteriorada imagen de la fachada de entrada a la Ciudad, en un entorno privilegiado como es Playa Blanca. Para ello se localizan los espacios libres al margen de la carretera FV2 sirviendo así de barrera entre la zona residencial y la Autovía. Respecto de la tipología edificatoria se mantiene la existente dada la orografía del terreno. 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. El objetivo es completar la ordenación urbanística del ámbito, dotándolo de los equipamientos privados, dotaciones e infraestructuras necesarias.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie del Ámbito (m <sup>2</sup> ):	132.775	Aprovechamiento Total (UAL)	50.918,52
Coef. Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,3477	Aprov. Medio (UAL/ m <sup>2</sup> )	0,38349
Superficie Construida Lucrativa (m <sup>2</sup> c)	46.166,77	Densidad (Vivienda /Ha)	16
Edificabilidad destinada a VPP (m <sup>2</sup> )	9.830,80	Densidad (Hab /Ha)	32
Reserva de suelo a VPP (%)	23,00	Cesión de 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	5.091,85

RESERVAS DE SUELO

Sistema Local:	espacios Libres Públicos (con reserva para equipamiento)	45.515,75
	Dotaciones	1.300,00
	Equipamiento	2.700,00
	Viario	34.203,15
<b>Total reservas de suelo</b>		<b>49.515,75</b>

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 (m <sup>2</sup> )	Norma Zonal	Coef.edif.(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Edif. máx. (m <sup>2</sup> c)	Coef. Ponder. (uso)	Coef.P. (tipología)	Coef. P. (Situación)	Coef.P. (VPP)	Coef.P.(Cargas)	Aprovechamiento (UAL)
M-1	Residencial	Unifamiliar	13.628,05	Ca	0,80	10.902,44	1,00	1,20	0,95	1,00	0,95	11.807,34
M-2	Residencial	Unifamiliar, Pareado	3.180,45	Ca, Cp	0,80	2.544,36	1,00	1,15	0,95	1,00	0,95	2.640,73
M-3	Residencial	Unifamiliar	3.176,20	Ca	0,80	2.540,96	1,00	1,20	0,95	1,00	0,95	2.751,86
M-4	Residencial	En Hileras	9.830,80	Ch	1,00	9.830,80	1,00	1,15	0,95	1,00	0,95	10.203,14
M-5	Residencial	Unifamiliar, Pareado	2.747,50	Ca, Cp	0,80	2.198,00	1,00	1,15	0,95	1,00	0,95	2.281,25
M-6	Residencial	Unifamiliar	3.443,50	Ca	0,80	2.754,80	1,00	1,20	0,95	1,00	0,95	2.983,45
M-7	Residencial	Unifamiliar	8.520,95	Ca	0,80	6.816,76	1,00	1,20	0,95	1,00	0,95	7.382,55
M-8	Residencial	En Hileras	4.528,65	Ch	1,00	4.528,65	1,00	1,15	0,95	1,00	0,95	4.700,17
EQ-PR-CO	Terciario-Comercial	Parcela Singular	2.700,00	E 2	1,50	4.050,00	1,35	1,25	0,95	1,00	0,95	6.168,02
<b>Total Edificabilidad Lucrativa</b>						<b>46.166,77</b>						<b>50.918,52</b>
<b>Total Aprovechamiento</b>											<b>50.918,52</b>	

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, elaborado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, con fecha 23 de mayo de 2016.  
 Firmado: El secretario Aceral.  
 Juan Manuel Gutiérrez Padron

DENOMINACIÓN	MONTAÑA PLAYA BLANCA			ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			A.O.U.	2.5 - PLAYA BLANCA	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN		

## PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

Manzana	Usos pormenorizados	Tipología	Superficie	Norma de aplicación (*4)	Parcela mínima			Ocupación	Retranqueos	Coeficiente Edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m2c)	Número de Viviendas (*5)	Altura		% Viviendas Reservada a VPP (*6)	
					Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)						Nº plantas	metros		
<b>MANZANAS LUCRATIVAS</b>																
M-1	Residencial	(*1)	Unifamiliar	13.628,05	Ca	Ca= 350,00	Ca= 15,00	No establece	60	Según Norma Zonal Cp, Ch	0,80	10.902,44	23	2	7,90	----
M-2	Residencial	(*1)	Unifamiliar, Pareado	3.180,45	Ca, Cp	Ca= 350,00 Cp=150,00	Ca= 15,00 Cp= 7,00	No establece	60	Según Norma Zonal Cp, Ch	0,80	2.544,36	16	2	7,90	----
M-3	Residencial	(*1)	Unifamiliar	3.176,20	Ca	Ca= 350,00	Ca= 15,00	No establece	60	Según Norma Zonal Cp, Ch	0,80	2.540,96	12	2	7,90	----
M-4	Residencial	(*1)	En Hileras	9.830,80	Ch	Ch= 100,00	Ch= 5,00	No establece	50	Según Norma Zonal Cp, Ch	1,00	9.830,80	86	2	7,90	100
M-5	Residencial	(*1)	Unifamiliar, Pareado	2.747,50	Ca, Cp	Ca= 350,00 Cp=150,00	Ca= 15,00 Cp= 7,00	No establece	60	Según Norma Zonal Cp, Ch	0,80	2.198,00	18	2	7,90	----
M-6	Residencial	(*1)	Unifamiliar	3.443,50	Ca	Ca= 375,00	Ca= 15,00	No establece	60	Según Norma Zonal Cp, Ch	0,80	2.754,80	12	2	7,90	----
M-7	Residencial	(*1)	Unifamiliar	8.520,95	Ca	Ca= 350,00	Ca= 15,00	No establece	60	Según Norma Zonal Cp, Ch	0,80	6.816,76	14	2	7,90	----
M-8	Residencial	(*1)	En Hileras	4.528,65	Ch	Ch= 100,00	Ch= 5,00	No establece	50	Según Norma Zonal Cp, Ch	1,00	4.528,65	36	2	7,90	----
EQ-PR-CO	Equipamiento	(*2)	Parcela Singular	2.700,00	E 2	2.700,00	La establecida en planos		100	No se establece	1,50	4.050,00	-----	2	10,50	----
			<b>Total Superficie</b>	<b>51.756,10</b>					<b>Total Edificabilidad Lucrativa</b>			<b>46.166,77</b>	217			27,00

## PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

RS	Reserva de Dotación	(*3)	Parcela Singular	1.300,00	D 2	1.300,00	La establecida en planos	100	No se establece	2,00	2.600,00	-----	2	10,50	----
EL	Espacios libres			42.153,20				1		0,01	421,53				

## CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

## OBSERVACIONES

(\*1).- Será de aplicación el uso exclusivo residencial de vivienda unifamiliar en las diferentes tipologías según se define en la presente ficha. 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. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural con respecto a la cota del suelo de una parcela, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 167 de la Norma Zonal correspondiente a la edificación residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

(\*2).- Se establece el uso de equipamiento terciario comercial.

(\*3).- Se establece el uso de reserva dotacional en esta parcela, quedando prohibido en cualquier caso el uso sanitario, residencial o educativo, debido a la afección de las servidumbres de ruido aeronáuticas y de carreteras.

(\*4).- Las edificaciones residenciales propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria Ca, Cp y Ch de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, cuyas determinaciones vienen recogidas en las Normas Edificatorias. En cuanto a la edificación del Equipamiento su ordenación se rige por la norma zonal de equipamientos E2.

(\*5).- El número de viviendas se debe considerar como orientativo a efectos del cálculo poblacional.

(\*6).- La superficie construida que se destinará a algún régimen de Vivienda de Promoción Pública (9.830,80 m<sup>2</sup>) supone el 21,00 % de la superficie total construida destinada a uso residencial.

## DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el ámbito del SUNCU 2.5.1 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 en el interior de cada parcela privada. Así mismo, se deberá disponer de una reserva de al menos 120 plazas de aparcamiento en la red viaria interior al ámbito. En el interior de las parcelas de uso de equipamiento se deberá disponer al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUNCU 2.5.1 se establece el **SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO-COOPERACIÓN**.

## DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Aplicar medidas generales para el suelo urbano  
Limitación al uso residencial, docente o sanitario en las áreas de servidumbre acústica derivadas de la FV-2 y de la zona aeroportuaria.  
Control de alturas y tipologías edificatorias: mantener tipología de la zona existente  
Integración paisajística y funcional del entorno edificado  
Tratamiento paisajístico y funcional de los cauces  
Evitar la creación de pantallas arquitectónicas en la primera línea: predominio de espacios libres

## 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 LA LEY 9/1991 DE CARRETERAS DE CANARIAS Y SU REGLAMENTO	
ESTÁNDARES	Art. 36 del TRLOTENC	SUNCU 2.5.1				
Habitantes/Hectárea	Menor de 400 Hab/Hect	32 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 23 % del aprovechamiento lucrativo residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.	Las actuaciones que se proponen en las parcelas que son colindantes con la carretera de interés regional FV-2, se encuentran afectadas por la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, así como lo que establece en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Canarias.	
Edificabilidad Bruta	Menor de 1,20 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	≤ 159.330 m <sup>2</sup>	0,348 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s (46.166,77 m <sup>2</sup> )			CUMPLE
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos	Mínimo 40 m <sup>2</sup> de suelo/ 100 m <sup>2</sup> c de edificación lucrativa	≥ 18.466,70 m <sup>2</sup>	49.515,75 m <sup>2</sup>			CUMPLE
Reserva de Espacios Libres	Mínimo 50 % de la reserva total	≥ 9.233,35 m <sup>2</sup>	45.515,75 m <sup>2</sup>			CUMPLE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<b>SUNCU 2.5.1</b>
--	--	--	--	---------------------------------------	--------------------

DENOMINACIÓN	MONTAÑA PLAYA BLANCA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	2.5 - PLAYA BLANCA	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.

**CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003 DE RUIDO Y REAL DECRETO QUE LA DESARROLLA**

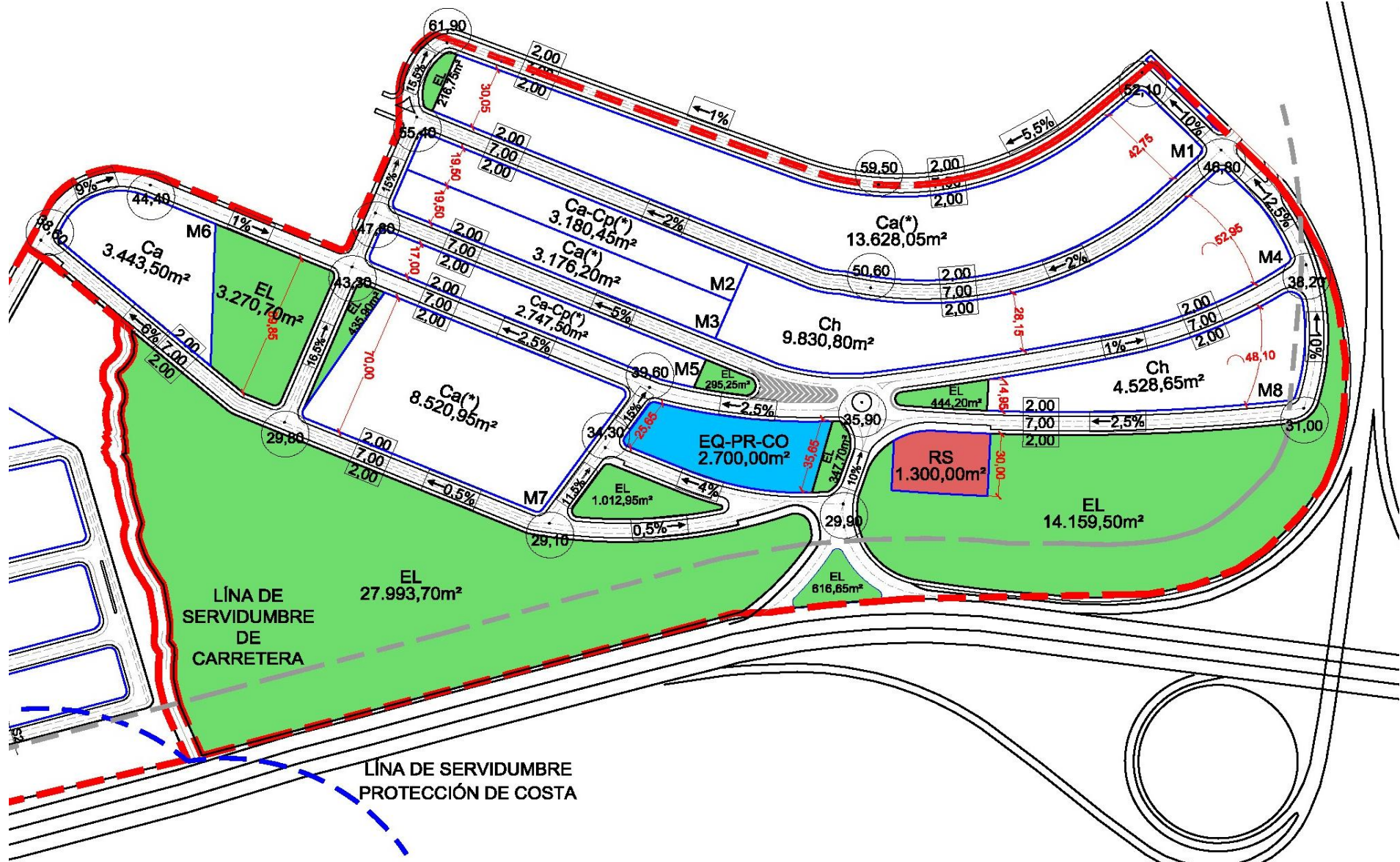
Las actuaciones que se proponen en las parcelas que son colindantes con la carretera de interés regional FV-2, al estar afectadas por el Mapa Estratégico de Ruido de las Carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias, se encuentran afectadas la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, así como por lo que establece el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en el que se incluye el Plan Especial de Ordenación de Puerto del Rosario (PEOR) de COTMAAC, elaborada el 20/05/2015, aprobada por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el 23 de mayo de 2016.  
 Fdo: El secretario Acetal.  
 Juan Manuel Gutiérrez Padron



DENOMINACIÓN	SUNCU 2.5.1	MONTAÑA PLAYA BLANCA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		A.O.U.	2.5 - PLAYA BLANCA	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN		

PLANOS 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 el 23 de mayo de 2016.  
 COTIMAC, S.L. aprobada el 20/05/2015, aprobada por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el 23 de mayo de 2016.  
 El secretario Aceral.  
 Juan Manuel Gutiérrez Padilla

# AREAS DIFERENCIADAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

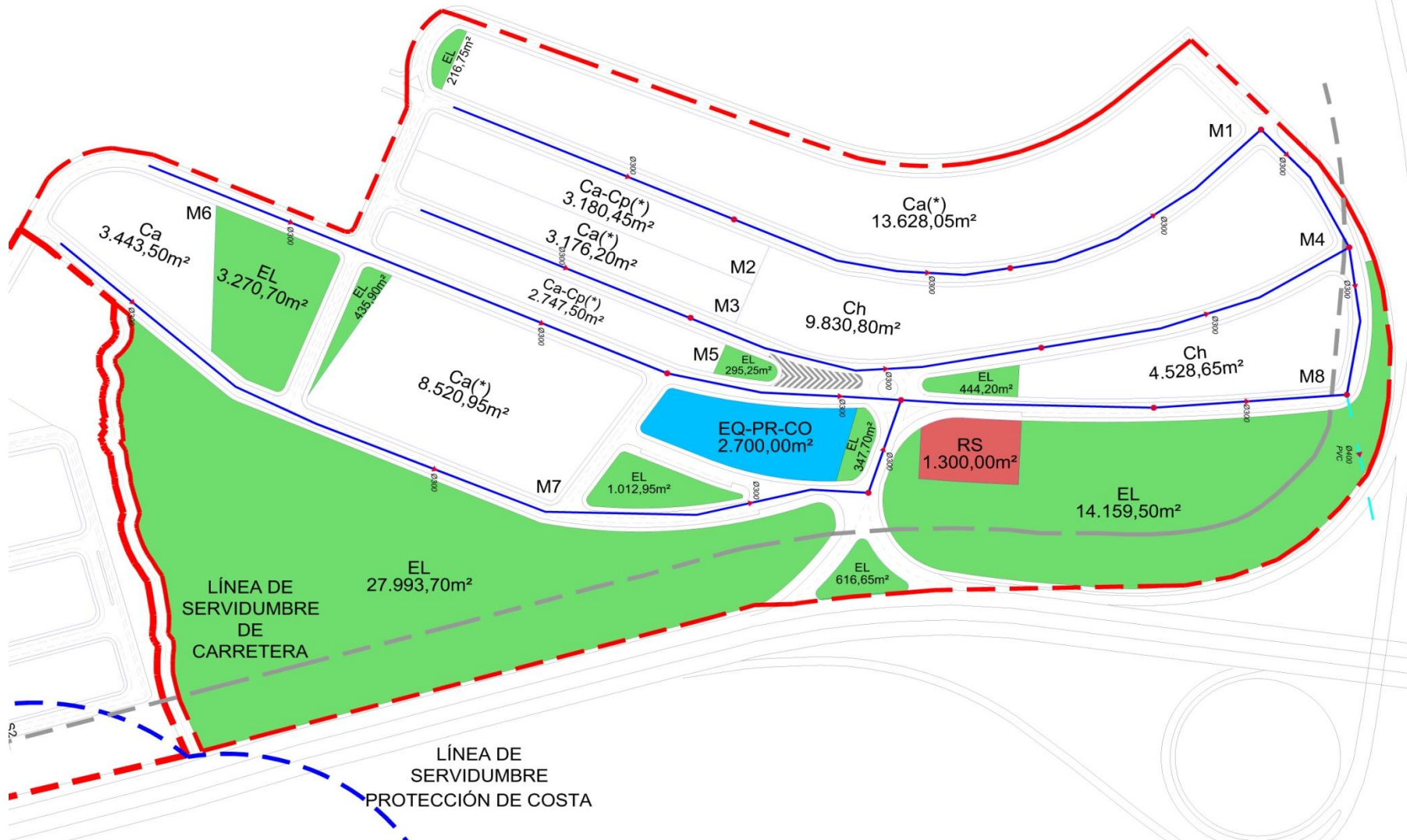
AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**SUNCU 2.5.1**

<b>DENOMINACIÓN</b>	MONTAÑA PLAYA BLANCA	<b>ÁREA TERRITORIAL</b>	A.T.-2
<b>CATEGORÍA</b>	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<b>A.O.U.</b>	2.5 - PLAYA BLANCA

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>ESQUEMA DE SERVICIOS</b>	

## PLANOS 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 23 de mayo de 2016.  
 Fílm: El secretario Acetal.  
 Juan Manuel Gutiérrez Padron