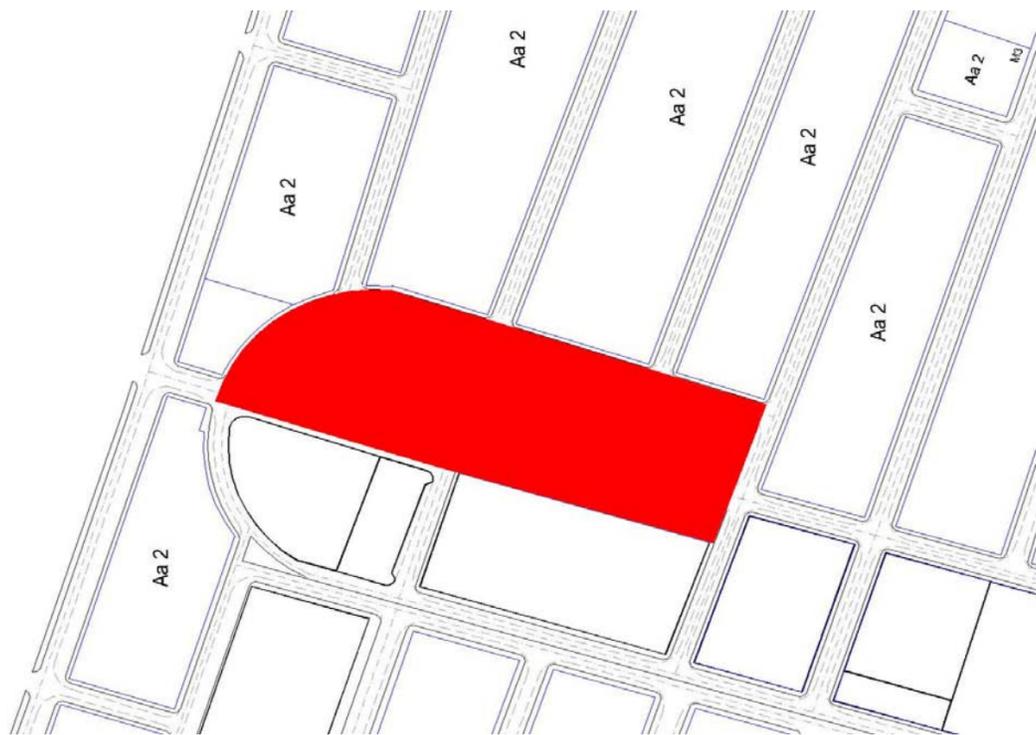


DENOMINACIÓN	SUNCU-2.7.2.- MATORRAL- CENTRO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	2.2 MATORRAL
---------------------	--------------------------------	-------------------------	--------	--------------------------------	-----------------------------	---------------	--------------

PLANOS DE SITUACIÓN:

En relación a la aprobación definitiva 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 Acogida
Justimiana de León Martín



OBJETIVOS

- 1.- Instrumentar la obtención de la red viaria de la zona a través del plan general
- 2.- Permitir, con el desarrollo de la propuesta, el completamiento del ámbito la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

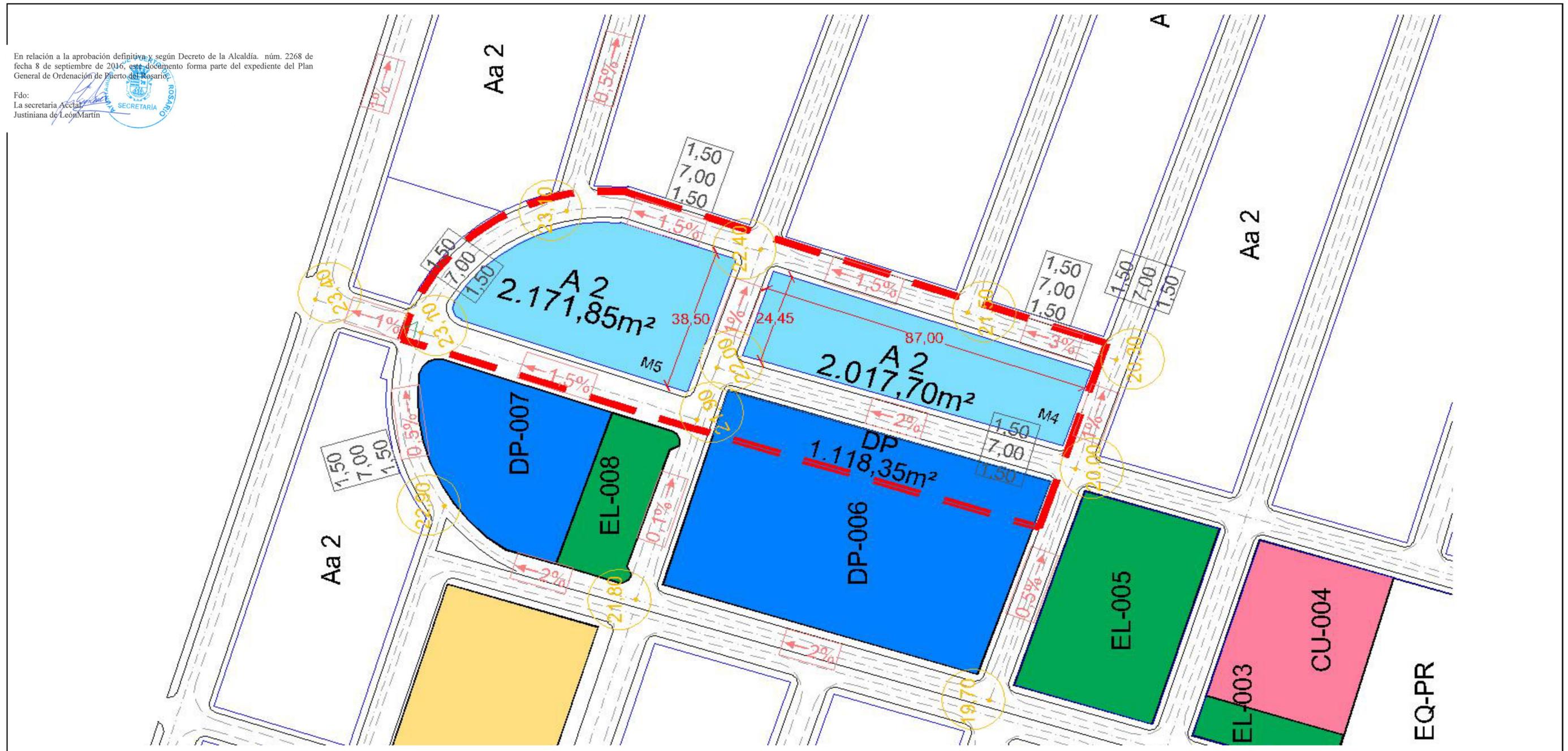
PARÁMETROS URBANÍSTICOS				RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total del Ambito (m ² s)	9.090	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	0,83	Sistemas Locales:	
Aprovechamiento Total (ua)	7.164,13	Edificabilidad Lucrativa Total (m ² c)	7.541,19	cUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	1.118,35
Aprovechamiento según anterior PGOU (ua) (*)	4.363,20	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	4.363,20	Red viaria	3.782,10
					4.900,45
				Reserva de Viviendas protegidas 30% de la edificabilidad	2.262 m2
PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN				CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU			Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	716,41 Ua's
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.			El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo al aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se podrá cumplir (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con adenda posterior al convenio que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS					
PROGRAMACION:	2º. CUATRIENIO				

DENOMINACIÓN	SUNCU-2.7.2.- MATORRAL- CENTRO	A.T.	A.T.-2	A.O.U.	2.2 MATORRAL	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
---------------------	--------------------------------	-------------	--------	---------------	--------------	--------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS								NORMAS DE APLICACIÓN: A 2 y Dotacional D-1 (Deportivo)	
Parcela	Norma	Superficie (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total (m2c)	Coef. Ponderac.	Aprov. Total lucrativo	Uso	SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	
M 1	A 2	2.171,85	1,80	3.909,33	0,95	3.713,86	Residencial	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DOTACIONES	1.118,35
M 2	A 2	2.017,70	1,80	3.631,86	0,95	3.450,27	Residencial	RED VIARIA	3.782,10
M 3	D-1 (DP)	1.118,35	1,00	1.118,35	----	----	Deportivo	EQUIPAMIENTOS privados	
TOTAL				7.541,19		7.164,13		TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	4.900,45

PLANO DE DELIMITACIÓN Y 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 Acclat.
Justiniana de León Martín



DENOMINACIÓN	SUNCU-2.7.2.- MATORRAL-CENTRO	A.O.U.	2.2 MATORRAL	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
---------------------	-------------------------------	---------------	--------------	--------------------------------	-----------------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado al establecerse en la parcela delimitada una ordenación de completamiento respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU`96), lo cual conlleva establecer las determinaciones y plazos, así como la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

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

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

Cesión 10% aprovechamiento.- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se podrá optar en la presente actuación, de acuerdo con la ley, por la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, lo que conllevará adenda al Convenio o a la operación de reparcelación para efectuar dicha valoración, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. En dicha valoración se deberá tener en cuenta los coeficientes de ponderación del presente PGO en caso de que se establezca el uso compatible con mayor aprovechamiento. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.

- **Dotación de aparcamientos.**- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m2.. construidos con destino a aparcamientos para edificios de 5 o más viviendas.

- **Incumplimiento de plazos.**- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo mediante sustitución económica, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.

- **Asunción de costes.**- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

- **Garantía real.**- Los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 así como a los deberes y obligaciones que resultan del presente PGO.

Forma de desarrollo de la Unidad de Actuación.- En estas unidades de actuación se propone la iniciativa de ejecución pública por cooperación a los únicos efectos de la reparcelación, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNCU 2.7.2
DENOMINACIÓN	SUNCU-2.7.2.- MATORRAL- CENTRO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AOU	2.2 MATORRAL	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 e instalaciones 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 Servidumbres Aeronáuticas 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 Accia
 Justiniana de León Martín

