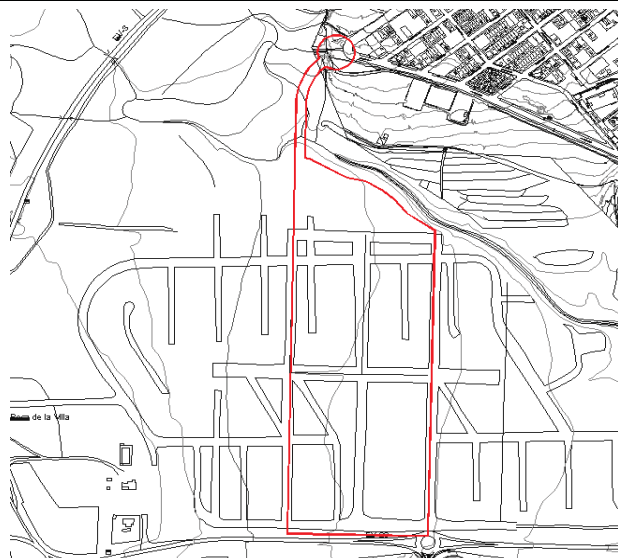


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

SITUACIÓN



ORDENACIÓN



DENOMINACIÓN

PLAN PARCIAL "ROSA VILA"

SUSNO - R 10

ÁREA TERRITORIAL:	AT-1	A.O.U.:	1.9	ZONA:	ROSA VILA
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO:	URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO				
SITUACIÓN :	ROSA VILA				

OBJETIVOS

Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, de uso residencial, situado al poniente de Puerto del Rosario, junto a la carretera FV 20. Tiene una superficie de 144.777 m² de superficie. La inclusión del presente sector obedece a un Convenio Urbanístico suscrito con la entidad ROSA VILA S.A. por el que se procedía a la promoción y urbanización de un ámbito de suelo en la zona de Rosa Vila, que a día de hoy ha sido recepcionado y cuenta con la clasificación de suelo urbano consolidado, restando una parte de suelo por urbanizar, sobre el que en su día, y en ejecución del citado Convenio, ya se materializaron los deberes urbanísticos. Su uso global es el residencial, contiguo así al anterior, segregando los usos terciarios al margen izquierdo de la carretera FV 20.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie del Sector	144.777 m ²
Superficie de S.G. inscrito o incluido	----
Superficie de S.G. adscrito	15.791 m ²
Superficie total de Gestión	160.568 m ²
Sistema de Ejecución	Privado

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso Característico	Residencial	Nº máximo de viviendas (*)	932
Edificabilidad Bruta (m ² /m ²)	0,70	Densidad máxima	129 Hab./Ha
Superficie Edificable máxima	101.344 m ²	Altura máxima de edificación	5 plantas
Edif. Complementaria mínima	10%	Aprov. Global del Sector	91.452 UAL
Aprovechamiento Medio del Sector	0,569555626		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN:

El 30 % de la edificabilidad residencial se destinará a la construcción de viviendas en régimen de protección pública.
 Se trata de proceder a la consolidación de un vacío en el centro de la ciudad, de manera que la parte alta de la ciudad quede conectada a través de este sector.
 El sistema viario deberá resolverse en conexión con el establecido para el suelo urbano que lo conecta.
 Sector remitido a Plan Parcial.

PROGRAMACIÓN:

Primer Cuatrienio

Este documento es copia del expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva del Plan Parcial "Rosa Vila", aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 29 de mayo de 2018.
 Eléctrico: [Firma] / Firmado: [Nombre]
 Juan Manuel González Padilla

ÁREAS DIFERENCIADAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO			SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO		SUSNO - R 10
DENOMINACIÓN	ROSA VILA	A.O.U.	1.9 ROSA VILA	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
JUSTIFICACIÓN					
<p>Este sector de suelo urbanizable es parte de lo que en el PGO anterior era el sector SUP I-4, Industrial, que contaba con una superficie de 303.800 m². La inclusión del presente sector obedece a un Convenio Urbanístico suscrito con la entidad ROSA VILA S.A. por el que se procedía a la promoción y urbanización de un ámbito de suelo en la zona de Rosa Vila, que a día de hoy ha sido recepcionado y cuenta con la clasificación de suelo urbano consolidado, restando una parte de suelo por urbanizar, sobre el que en su día, y en ejecución del citado Convenio, ya se materializaron los deberes urbanísticos. Se propone el uso residencial como uso global para este sector, de manera que el uso terciario e industrial quede segregado al otro margen de la FV-20-</p>					
DETERMINACIONES AMBIENTALES					
<p>Este suelo proviene de un urbanizable del TRPGO96. Presenta limitaciones paisajísticas por su proximidad a la FV-20 y su situación de borde.</p>					
DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO					
<p>A efectos de gestión urbanística, el ámbito del SUSNO - R 10 constituye un único sector. 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. Se calificará el subsuelo de los espacios libres que tengan más de 1.000 m² con carácter patrimonial para uso de aparcamiento subterráneo.</p>					
OBSERVACIONES					
<p>Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUSNO - R 10 se establece el SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO. Este sector tiene adscrito parte del Sistema General de espacios libres SG-EL 1.4.024 (Parque Urbano Barranco Hondo) en una superficie de 15.791 m².</p>					
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA					
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 27 DE La ley 2/2003 DE VIVIENDA					
<p>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, se establece para este sector una reserva del 30% del aprovechamiento lucrativo residencial para destinarlo a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.</p>					

Este documento forma parte del expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario, en virtud de la autorización definitiva otorgada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias el 20 de mayo de 2016, expediente de modificación de la Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias.



Edif. Ayuntamiento, s/n. 35011 Puerto del Rosario, Las Palmas de Gran Canaria.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO			SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO		SUSNO - R 10
--	--	--	---	--	--------------

DENOMINACIÓN	ROSA VILA	AOU	1.9 ROSA VILA	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
--------------	-----------	-----	---------------	--------------------	-------------

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 de seguridad 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.

