

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

SITUACIÓN



**S.U.S.N.O. R-3
LA CHARCA
197.401 m²**

ORDENACIÓN



DENOMINACIÓN	PLAN PARCIAL "LA CHARCA"			SUSNO - R 3	
--------------	---------------------------------	--	--	--------------------	--

ÁREA TERRITORIAL:	AT-1	A.O.U.:	1.6	ZONA:	LA CHARCA
-------------------	-------------	---------	------------	-------	------------------

CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO:	URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO				
------------------------------	--	--	--	--	--

SITUACIÓN :	LA CHARCA				
-------------	------------------	--	--	--	--

OBJETIVOS

Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, de uso residencial, situado en el centro de Puerto del Rosario, entre los barrios de Fabelo, Majada Marcial y el centro, con una extensión de 197.401 m² de superficie. El objetivo es colmatar la trama urbana en este vacío, dotándolo de la ordenación y las dotaciones precisas que lo hagan formar parte en relación continuidad con el resto del suelo urbano colindante. Cuenta con dos sistemas generales adscritos, parte del SG-EL 1.6.026 (Parque Urbano Gavia de Don Vitoriano) y el SG- EL 2.4.031 (Parque de la Música)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie del Sector	197.401 m²
Superficie de S.G. inscrito o incluido	----
Superficie de S.G. adscritos	73.032 m²
Superficie total de Gestión	270.433 m²
Sistema de Ejecución	Privado

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso Característico	Residencial	Nº máximo de viviendas (*)	1.273
Edificabilidad Bruta (m ² /m ²)	0,75	Densidad máxima	129 Hab./Ha
Superficie Edificable máxima	148.051 m²	Altura máxima de edificación	6 plantas
Edif. Complementaria mínima	10%	Aprov. Global del Sector	150.729 UAL
Aprovechamiento Medio del Sector	0,557362353		

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 el barrio de Majada Marcial quedará integrado en la trama urbana. Se deberá ejecutar el sistema viario local propuesto en la ficha, de manera que formará parte del sistema viario de la ciudad con carácter vinculante.
- 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 forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación de la Zona de S.U.S.N.O. R-3 LA CHARCA, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 22 de mayo de 2016.
Elaborado por: El secretario Acetab. Juan Manuel Gutiérrez Padilla

ÁREAS DIFERENCIADAS

LAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	SUSNO - R 3
--	--	--------------------

DENOMINACIÓN	LA CHARCA	A.O.U.	1.6 LA CHARCA	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
---------------------	------------------	---------------	----------------------	--------------------------------------	--------------------

JUSTIFICACIÓN

Este sector de suelo urbanizable es parte de lo que en el PGO anterior era el sector SUP R-5, residencial, que contaba con una superficie de 323.580 m². La excesiva dimensión del sector hizo que no llegara a gestionarse durante el periodo de desarrollo del anterior PGO. Por ello se ha procedido a dividir el antiguo SUP R-5 en dos sectores de suelo urbanizable: el SUSNO - R 8.(Rosa Don Vitoriano) y el SUSNO - R 3 (La Charca). Se considera de especial importancia el desarrollo de este sector, por lo que supone el trazado de la red viaria de lo que se

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Aplicar medidas generales para el suelo urbanizable
 Incluir las siguientes determinaciones en el instrumento de desarrollo:

- o Conservación de los valores derivados de las estructuras agrícolas: el suelo
- o Integración paisajística y funcional del entorno edificado
- o Tratamiento paisajístico y funcional de los cauces

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el sector del SUSNO - R 3 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. Se calificará el subsuelo de los espacios libres que tengan más de 1.000 m² con carácter patrimonial para uso de aparcamiento subterráneo.

OBSERVACIONES

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUSNO - R 3 se establece el **SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO**. Este sector tiene adscrito parte del Sistema General de espacios libres **SG-EL 1.6.026** (Parque Urbano Gavia Don Vitoriano) en una superficie de 30.950 m².y parte del Sistema General de espacios libres **SG-EL 2.4.031** (Parque de la Música) en una superficie de 42.082 m².

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVAS SECTORIALES

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003 DE RUIDO Y REAL DECRETO QUE LA DESARROLLA	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 27 DE La ley 2/2003 DE VIVIENDA
Las actuaciones que se proponen en las parcelas que son colindantes con la carretera de interés regional FV-1, 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.	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.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva general del Plan de Ordenación de Suelo Urbanizable, acordada el 20/05/2016, aprobada por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el 25 de mayo de 2016.



Firma: El Secretario Acetral.
Juan Manuel Gutiérrez Pastor

