

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

SITUACIÓN



DENOMINACIÓN	PLAN PARCIAL "ROSA DON VICTORIANO"			SUSNO - R 8	
--------------	------------------------------------	--	--	-------------	--

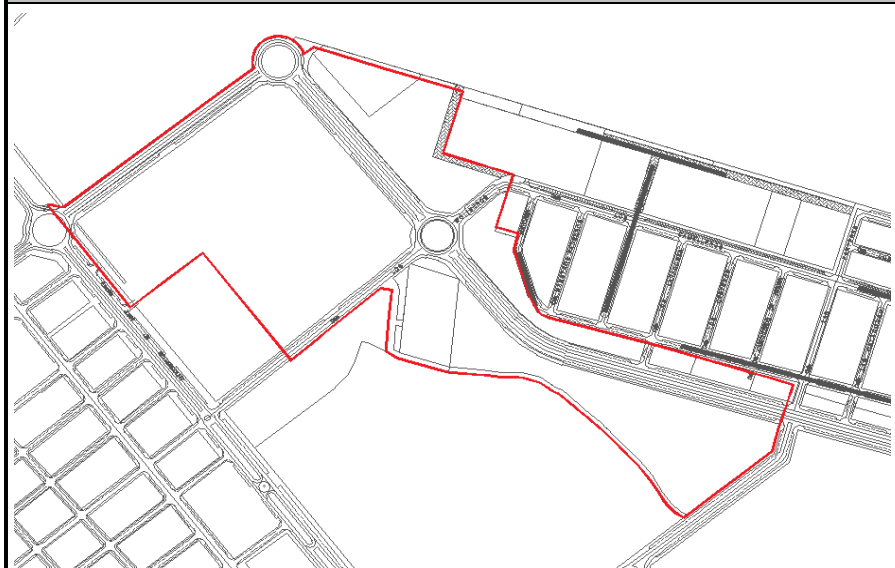
ÁREA TERRITORIAL:	AT-1	A.O.U.:	1.6	ZONA:	LA CHARCA
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO:	URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO				
SITUACIÓN :	Rosa Don Victoriano				

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 170.431 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. La excesiva dimensión del sector hizo que no llegara a gestionarse durante el período 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 denominará la vía de ronda PR-20.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Superficie del Sector	170.431 m ²
Superficie de S.G. inscrito o incluido	----
Superficie de S.G. adscrito	30.000 m ²
Superficie total de Gestión	200.431 m ²
Sistema de Ejecución	Privado

ORDENACIÓN



ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES			
Uso Característico	Residencial	Nº máximo de viviendas (*)	1.074
Edificabilidad Bruta (m ² /m ²)	0,70	Densidad máxima	126 Hab./Ha
Superficie Edificable máxima	119.302 m ² c	Altura máxima de edificación	5 plantas
Edif. Complementaria mínima	10%	Aprov. Global del Sector	107.371 UAL
Aprovechamiento Medio del Sector	0,535699861		

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.

Sector remitido a Plan Parcial.

PROGRAMACIÓN:

Primer Cuatrienio

Este documento forma parte de la ordenación urbanística de Puerto del Rosario, inscrita en el Registro de la Propiedad, volumen 10.000, folio 10, número 1.º de inscripción de 2016, en virtud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Puerto del Rosario, aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, el 29 de mayo de 2016.
 Fdo: [Firma] [Nombre] [Cargo]

ÁREAS DIFERENCIADAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	SUSNO - R 8
DENOMINACIÓN	ROSA DON VICTORIANO	A.O.U.	1.6 LA CHARCA	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIENCIAL

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 denominará la vía de ronda PR-20.

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; limitaciones de borde
- o Tratamiento paisajístico y funcional de los cauces

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el sector del SUSNO - R 8 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 8 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 de Don Vitoriano) en una superficie de 30.000 m².

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

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 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.

DENOMINACIÓN	ROSA DON VITORIANO	AOU	1.6 LA CHARCA	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.

Este documento forma parte del expediente de Plan General de Ordenación del Municipio de Puerto del Rosario, en relación a la ordenación urbanística del suelo urbano de la zona denominada "Rosa Don Vitoriano" en el sector "1.6 La Charca", aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 29 de mayo de 2018.
 Fdo: [Firma] [Nombre]
 Jefe del Área de Urbanismo y Ordenación del Territorio