

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

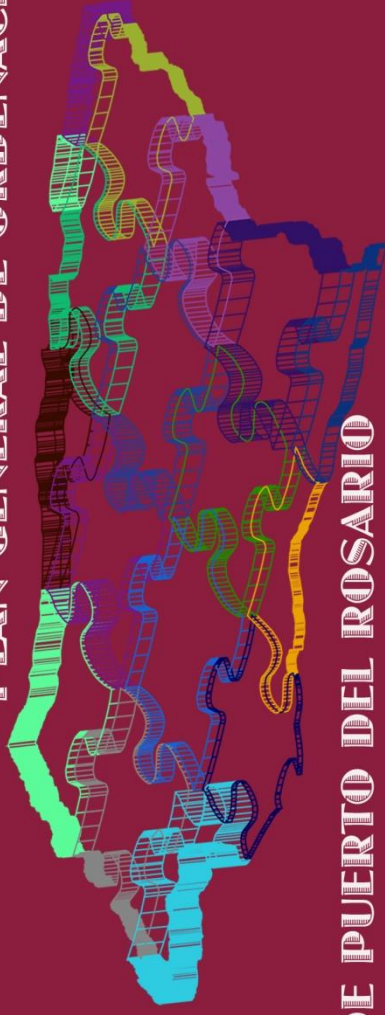


Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



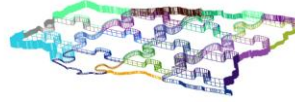
AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN



DE PUERTO DEL ROSARIO

MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

TOMO II. ORDENACION PORMENORIZADA

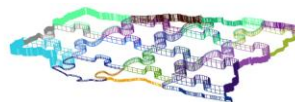
LIBRO 1. Memoria de ordenación



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA

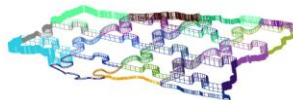
INDICE

1	INTRODUCCIÓN	5
1.1	LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	6
1.2	LA DIVISIÓN DEL SUELO EN ÁREAS TERRITORIALES (AT) Y ÁREAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (AOU). LAS ÁREAS DIFERENCIADAS: ÁMBITOS Y SECTORES.....	7
1.3	LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	12
1.3.1	<i>Las actuaciones de ejecución en suelo urbano consolidado.....</i>	<i>12</i>
1.3.2	<i>Las Actuaciones de Dotación (AD).....</i>	<i>13</i>
1.3.2.20	<i>AD 2.7.1. MATORRAL NORTE.....</i>	<i>21</i>
1.3.2.21	<i>AD 2.7.2 MATORRAL CENTRO.....</i>	<i>21</i>
1.3.2.22	<i>AD 2.7.3.BARRIO NUEVO.....</i>	<i>21</i>
1.3.3	<i>Las actuaciones aisladas (AA).....</i>	<i>22</i>
1.4	LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	22
1.4.1	<i>Los ámbitos de nueva urbanización.....</i>	<i>22</i>
1.5	LOS ÁMBITOS DE RENOVACIÓN URBANA	28
1.5.1	<i>SUNCRE-d 1.1.2. Ciudad de la Justicia</i>	<i>28</i>
1.5.2	<i>SUNCRE 1.1.4. Casino</i>	<i>29</i>
1.5.3	<i>SUNCREP 1.3.1. Unelco-Endesa.....</i>	<i>29</i>
1.5.4	<i>SUNCREP 1.4.1. Rosa de Marcial.....</i>	<i>29</i>
1.6	LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.-	29
1.6.1	<i>SUSO PR R1 SECTOR CENTRAL.....</i>	<i>30</i>
1.6.2	<i>SUSO PR R2 ROSITA DEL VIEJO.....</i>	<i>30</i>
1.6.3	<i>SUSO PR TE/1 1 BARRANCO DE NEGRÍN (16).....</i>	<i>30</i>
1.6.4	<i>SUSO PR R6 LOS POZOS.....</i>	<i>30</i>
1.6.5	<i>SUSO PR T1 ROSA DEL LAGO.....</i>	<i>30</i>
1.6.6	<i>SUSO PR R4 ROSA DE LA ARENA (antiguo RT3).....</i>	<i>31</i>
1.6.7	<i>SUSO PR R9 PLAYA BLANCA (antiguo R9).....</i>	<i>31</i>
1.6.8	<i>SUSO TE/1 2 PARQUE EMPRESARIAL DEL MATORRAL.....</i>	<i>31</i>
1.6.9	<i>SUSNO R3 LA CHARCA.....</i>	<i>31</i>
1.6.10	<i>SUSNO R8 ROSA DE DON VICTORIANO.....</i>	<i>31</i>
1.6.11	<i>SUSNO R10 ROSA VILA</i>	<i>31</i>
1.6.12	<i>SUSNO R5 LA CAÑADA</i>	<i>32</i>
1.6.13	<i>SUSNO R7 LLANO DE LOS POZOS</i>	<i>32</i>
1.6.14	<i>SUSNO R 11 GAVIAS DEL TABLERO</i>	<i>32</i>
1.6.15	<i>SUSNO R 13 LA MOLINA.....</i>	<i>32</i>
1.6.16	<i>SUSNO TE/1 3 LAJAS BLANCAS.....</i>	<i>33</i>
1.6.17	<i>SUSNO TE/1 4 TABLERO DE LAS CRISTINAS.....</i>	<i>33</i>
1.6.18	<i>SUSNO TE/1 5 PARQUE TECNOLÓGICO.....</i>	<i>33</i>
1.6.19	<i>SUSNO TE/1 6 MATORRAL INDUSTRIAL.....</i>	<i>33</i>
1.7	LA ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS.....	33
2	LA JUSTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	38
2.1	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	38
2.2	DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL Y MEDIO.....	39
2.2.1	<i>Los aprovechamientos lucrativos previstos por el Plan General.....</i>	<i>40</i>
2.2.2	<i>Aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento incorporado (SUSOPR).....</i>	<i>41</i>



2.2.3	<i>Criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.....</i>	<i>43</i>
2.2.4	<i>Coeficiente de usos</i>	<i>44</i>
2.2.5	<i>Coeficientes por tipologías</i>	<i>45</i>
2.2.6	<i>Coeficientes de viviendas sujeta a regímenes de protección pública.....</i>	<i>47</i>
2.2.7	<i>Coeficientes de situación</i>	<i>49</i>
2.2.8	<i>Coeficientes de condiciones urbanísticas</i>	<i>51</i>
2.2.9	<i>Coeficientes de cargas de Sistemas Generales.</i>	<i>51</i>
2.3	APROVECHAMIENTO DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	51
2.3.1	<i>Aprovechamiento de suelo urbanizable ordenado por el PGO anterior.....</i>	<i>51</i>
2.3.2	<i>Aprovechamiento de sectores de suelo urbanizable en la revisión del PGO</i>	<i>52</i>
2.4	APROVECHAMIENTO DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	54
2.4.1	<i>Aprovechamiento de ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados por el pgo anterior.</i>	<i>54</i>
2.4.2	<i>Aprovechamiento de ámbitos de suelo urbano no consolidado en la revisión del pgo.....</i>	<i>54</i>
3	EL REGIMEN GENERAL DE USOS.	57
4	LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	58
4.1	CRITERIOS GENERALES.....	58
4.2	PRINCIPALES NOVEDADES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.....	61
5	LOS SISTEMAS GENERALES, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION.	63





1 INTRODUCCIÓN

El art 33 TRLOTG prevé que los municipios de más de 10.000 habitantes formulen su Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada, esto es, el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquellas en términos lo suficientemente precisos para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

La incorporación del Plan Operativo como uno de los documentos del Plan General supone un cambio importante en la configuración del planeamiento municipal, especialmente por lo siguiente:

- a) Las alteraciones de la ordenación pormenorizada se consideran modificación del Plan General y no revisión, siendo competente el propio Ayuntamiento para su aprobación definitiva (con el mismo trámite que un plan parcial), salvo en determinados supuestos (si la modificación incide también en elementos de la ordenación estructural, si afecta a espacios libres previstos en el Plan o si incrementa el volumen edificable de una zona);
- b) El Plan Operativo debe ser actualizado cada cuatro años, pudiendo limitarse el contenido de la actualización a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.

Todo esto implica una nueva concepción del planeamiento general, al reducir sustancialmente los trámites para alterar de forma puntual los elementos concretos y específicos de la ordenación urbanística pormenorizada, permitiendo además adecuar el documento a las circunstancias que se vayan produciendo en el tiempo, a través de su actualización cada cuatro años.

El conjunto de determinaciones de ordenación pormenorizada que conforman el Plan Operativo de la Revisión del PGO se contienen en los siguientes documentos.

- Memoria de Ordenación Pormenorizada
- Normas de Ordenación Pormenorizada
- Fichero de Ordenación Urbanística.
- Programa de ejecución pública del Plan.
- Anexo de Convenios Urbanísticos.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: Alineaciones, Rasantes y normas de Edificación
- Planos de Ordenación Pormenorizada: gestión urbanística.



1.1 La ordenación pormenorizada

Comprende como vimos en la introducción el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquellas en términos lo suficientemente precisos para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo

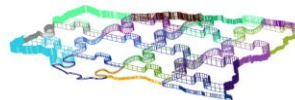
- La ordenación completa y con el grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda.
- La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del plan general
- La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales sin adquirir esta calificación.
- La delimitación de unidades de actuación así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución que corresponda.

Por tanto, tiene como función principal expresar los conceptos y contenidos de la ordenación pormenorizada que se establecen para cada una de la áreas de ordenación urbanística (AOU) y, dentro de éstas, de los ámbitos y sectores en los que se divide el Municipio, así como describir las determinaciones adoptadas con respecto a cada clase y categoría de suelo objeto de regulación específica pormenorizada.

Dependiendo de su alcance y efectos jurídicos, la ordenación pormenorizada de cada ámbito puede ser de varios tipos, definidos y regulados, de acuerdo a la legislación vigente, en las normas de Ordenación Pormenorizada. Sólo la ordenación pormenorizada completa detallada define la ordenación en términos suficientemente precisos para legitimar directamente los actos de transformación y uso del suelo previsto por el planeamiento ajustado a dicha ordenación y al resto de las disposiciones legales vigentes.

La ordenación pormenorizada a desarrollar, completar o detallar precisará de los instrumentos complementarios de ordenación (Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle) que expresamente se establezcan en cada caso para habilitar los actos de transformación y uso del suelo, bien a través de su expresión gráfica en los planos de ordenación pormenorizada y su determinación en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística o por aplicación de la regulación contenida en las Normas de Ordenación Pormenorizada, con respecto a la obligación de formular cualesquiera instrumentos de desarrollo.

Según establecen dichas Normas, la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano sujetos a planeamiento de desarrollo será la establecida por los correspondientes Planes Parciales o Planes Especiales de Ordenación, según se trate respectivamente, de suelo urbano no consolidado o de suelo urbano consolidado, y por los Planes Parciales en el caso de sectores de suelo urbanizable no ordenado; todo ello de acuerdo a lo que expresamente se establezca en cada caso, y debiendo adecuarse a las instrucciones y directrices recogidas en el presente Plan General y en el planeamiento insular y territorial de aplicación.



Para los ámbitos o sectores sujetos a planeamiento de desarrollo el Plan General establece en algunos casos determinaciones de ordenación pormenorizada vinculantes para formular dicho planeamiento de conformidad con el modelo de ordenación y los objetivos y criterios aplicables.

Para los suelos con ordenación pormenorizada completa y detallada, se podrán formular Planes Especiales de Mejora con el carácter de instrumento de desarrollo y de ejecución de elementos de urbanización y de infraestructuras, de medidas ambientales y de organización del medio urbano, no pudiendo modificar la ordenación estructural establecida en el Plan General. Excepcionalmente podrán mediante resolución motivada modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas, sin afectar a la estructural.

1.2 La División del suelo en Áreas Territoriales (AT) y Áreas de Ordenación Urbanística (AOU). Las áreas diferenciadas: Ámbitos y sectores

Las *Áreas Territoriales*, conforme a lo dispuesto en el art.32.2.B)2 TRLOT, son las partes del Municipio con características territoriales homogéneas en los aspectos ambiental, territorial y de la ordenación urbanística, con independencia de la clase y categoría de suelo que sirven de referencia para verificar el cumplimiento de una justa distribución de aprovechamientos, cuyas diferencias no pueden superar el 15%, no permitiéndose más de tres. A tal efecto, el PGO divide el Municipio en tres (3) áreas territoriales (AT), conforme a la siguiente descripción:

- Área Territorial central – AT 1- (que agrupa todas las zonas del interior de la circunvalación.
- Área Territorial periférica-AT 2- (integra las zonas situadas en el exterior de la Circunvalación, así como los barrios de Playa Blanca y El Matorral al Sur, y Puerto Lajas, La Hondura , Rosa de la Arena y el Parque Tecnológico al Norte).
- Área 3 Interior- AT 3- (integra los ámbitos del Tetir y su zona de influencia, y Casillas del Ángel y su zona de influencia).

Cada una de las áreas territoriales anteriores se divide a su vez en Áreas de ordenación urbanística (AOU), que en el presente caso se han querido hacer coincidir con los barrios y entidades de población urbanas del Municipio. Las *áreas de ordenación urbanística (AOU)*, contienen de manera coherente y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a los terrenos con un régimen específico diferenciado o con regulación homogénea, e igualmente son un punto de referencia espacial para la localización y evaluación de los distintos equipamientos, dotaciones y el régimen de usos. Se ha querido hacer coincidir estas AOU con los *barrios* y entidades de población urbanas del Municipio, primero por razones de coherencia y simplificación de datos y, segundo, por ser tradicionalmente el barrio el ámbito social referente de la comunidad dentro de la ciudad, asociado a una identidad cultural propia y característica, basada tanto en las representaciones y experiencias de sus habitantes como en el territorio que estos comparten. Estas áreas de ordenación urbanística (AOU) pueden incluir cualquier categoría de suelo dentro del suelo urbano y urbanizable, y la de asentamientos rurales en el caso del rústico, incluyendo a su vez uno o varios ámbitos completos. Su delimitación se completa en los planos de ordenación



pormenorizada y la regulación, sin perjuicio de la aplicación de las Normas de ordenación estructural en cuanto al régimen del suelo y condiciones urbanísticas.

El presente PGO contempla las siguientes *áreas de ordenación urbanística*:

AOU.1.1	ZONA CENTRO
AOU.1.2	EL CHARCO
AOU.1.3	LAS SALINAS
AOU.1.4	FABELO ALTO
AOU.1.5	FABELO BAJO
AOU.1.6	LA CHARCA
AOU.1.7	MAJADA MARCIAL
AOU.1.8	BUENAVISTA
AOU.1.9	ROSA VILA
AOU.1.10	RISCO PRIETO
AOU.1.11	LA CAÑADA
AOU.1.12	TAMOGAN
AOU.1.13	LOS POZOS NORTE
AOU.1.14	LOS POZOS SUR
AOU.1.15	LAS GRANADAS
AOU.1.16	EL PUERTO
AOU.2.1	ROSA DEL LAGO
AOU.2.2	PUERTO LAJAS
AOU.2.3	LA HONDURA/IMPESCASA
AOU.2.4	ROSA DE LA ARENA
AOU.2.5	PLAYA BLANCA
AOU.2.6	AEROPUERTO
AOU.2.7	EL MATORRAL
AOU.2.8	PARQUE EMPRESARIAL MATORRAL
AOU.2.9	PARQUE TECNOLÓGICO
AOU.2.10	ZURITA
AOU.2.11	TETIR Y AREA DE INFLUENCIA
AOU.2.12	CASILLAS DEL ANGEL Y AREA DE INFLUENCIA



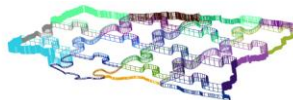


Imagen nº 1: Áreas de ordenación urbana (AOU) del Área Territorial 1(AT 1)



Imagen nº 2: Áreas de ordenación urbana (AOU) del Área Territorial 2(AT 2)



Imagen nº 3: Áreas de ordenación urbana (AOU) del Área Territorial 2 (AT 2)



Imagen n° 4: Áreas de ordenación urbana (AOU) del Área Territorial 2(AT 2)

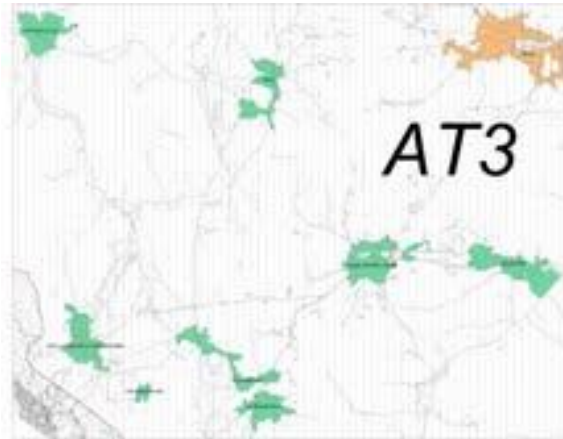


Imagen n° 5: Áreas de ordenación urbana (AOU) del Área Territorial 3(AT 3)

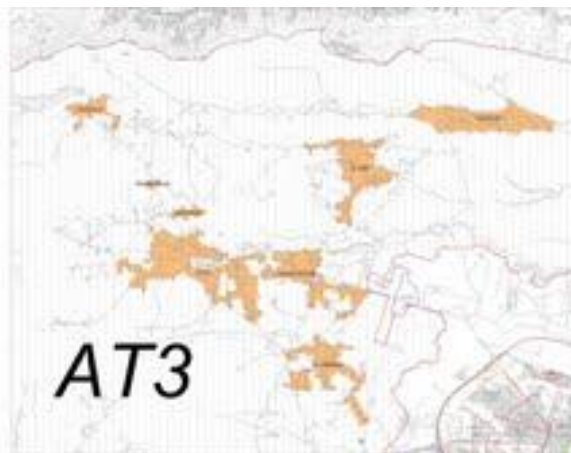
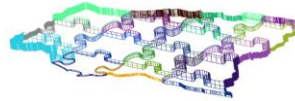


Imagen n° 6: Áreas de ordenación urbana (AOU) del Área Territorial 3(AT 3)



Tal y como se expresaba al describir la ordenación estructural, las Áreas de ordenación urbanística pueden conformarse por varios *ámbitos* completos de suelo urbano o *sectores* de suelo urbanizable, o incluso varios asentamientos rurales, pudiendo también ser un único ámbito o sector en sí misma. Tanto los ámbitos como los sectores, o en su caso, las unidades de actuación en que el planeamiento los divide, constituyen unidades espaciales de referencia para la ordenación pormenorizada de los terrenos que incluyan, dependiendo que se trate de suelo urbano o de suelo urbanizable respectivamente, desarrollándose en los mismos las distintas actuaciones de transformación urbanística, ya sea de urbanización, nueva o de renovación, o de dotación.

Precisamente, y de cara a establecer esa ordenación urbanística pormenorizada, el PGO establece una división urbanística del territorio en función de razones de legalidad y oportunidad, que engloba todas aquellas áreas que se encuentran en alguno/s de los siguientes supuestos:

- a) Sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado o suelo urbano de renovación cuya ordenación pormenorizada se establece por medio de planeamiento de desarrollo.
- b) Unidades de gestión diferenciada.
- c) Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado
- d) Actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano consolidado
- e) Áreas de ordenación Urbanística de asentamientos rurales.
- e) Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico.
- f) Áreas de influencia de los Asentamientos Rurales.

Es por ello que en función de la clasificación del suelo, del destino y objetivos de la actuación, del instrumento de ordenación urbanística y de la situación actual del planeamiento de desarrollo, el PGO contempla las siguientes áreas diferenciadas:

- a) Ámbitos de suelo urbano ordenado directamente por el PGO, identificados con las siglas **SUNCU** o **SUNCRE**, en función de la clase y categoría de suelo.
- b) Ámbitos de suelo urbano sujetos a planeamiento de desarrollo, identificados con las siglas **SUNCU-P** o **SUNCRE-P** en función de la clase y categoría de suelo
- c) Ámbitos de suelo urbano consolidado con Planeamiento Remitido, identificados con las siglas **SUCU-PR**.
- d) Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado, identificadas con las siglas **AD**.
- e) Actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano consolidado, identificadas con las siglas **AA**
- f) Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el Plan General de Ordenación, identificado con las siglas **SUSO**.
- g) Suelo Urbanizable, sujeto a planeamiento de desarrollo, identificados como **SUSNO**.
- h) Suelo Urbanizable con planeamiento remitido, identificado con las siglas **SUSO-PR**.
- i) Suelo Urbanizable Diferido, indicado con las siglas, identificado con las siglas **SUNS-D**.
- j) Sistemas Generales en cualquier clase de suelo, identificados con las siglas **SG**.
- k) Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico, identificados con las siglas **EE**.
- I) Asentamientos Rurales y sus áreas de influencia, **AOU AR**.



Las anteriores áreas diferenciadas van seguidas, a efectos de su identificación y localización en el territorio, de un código numérico referido al área territorial (un dígito correspondiente al AT respectiva), área de ordenación urbanística (dos dígitos, correspondientes al AOU respectiva) y número de orden. A continuación la denominación asignada (por ej. SUNCRE 1.1.1 La Cornisa). En caso de que un mismo ámbito pudiera, conforme a la legislación vigente, ser discontinuo en el territorio, llevará el código identificativo “d”.

La división del territorio en Áreas Diferenciadas se refleja en el plano de igual nombre de la ordenación Estructural, así como, de forma más detallada, en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Además, todas y cada una de las anteriores Áreas Diferenciadas se reflejan en fichas, en un documento Anexo a estas Normas Urbanísticas denominado “Fichas de Áreas Diferenciadas”.

1.3 Las actuaciones de transformación urbanística

Conforme al art.14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

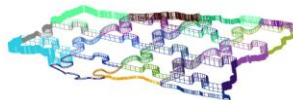
1.3.1 Las actuaciones de ejecución en suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado (SUCU), el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales según las determinaciones que contemple la presente ordenación pormenorizada en los distintos ámbitos.

Existen ámbitos de suelo urbano consolidado que han llegado a tal condición en ejecución del planeamiento de desarrollo que contenía la ordenación pormenorizada. En estos casos, el Plan General se remite a la ordenación contenida en el Planeamiento de Desarrollo, que se declara en vigor. Son los casos del SUCUPR Rosa Vila, SUCUPR R2 El Charco, SUCU R/I La Honduras, SUCUPR Llanos de Negrin, SUCUPR I-2 Matorral.

Ahora bien, cuando se trate de suelo urbano consolidado sujeto a un Plan Especial para completar el desarrollo de la ordenación pormenorizada, el ejercicio de la actividad de ejecución





requerirá siempre la previa entrada en vigor del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada de la totalidad del *ámbito* de acuerdo a lo establecido en el TRLOTENC y en su desarrollo reglamentario.

1.3.2 Las Actuaciones de Dotación (AD)

Cuando sea necesario incrementar las dotaciones de dicho suelo urbano consolidado, como consecuencia de los incrementos en edificabilidad, densidad o nuevos usos atribuidos por el Plan, según expresan las Normas de Ordenación Pormenorizada, el ejercicio de la actividad de ejecución de la ordenación prevista se llevará cabo mediante las *actuaciones de dotación (AD)*, herramienta novedosa creada por la legislación del suelo estatal y desarrollada por la Ley 8/2013 y ampliada posteriormente por la llamada Ley de las tres R (Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, estableciéndose actualmente su régimen jurídico en el RDL 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo) para la regeneración de la ciudad consolidada para adaptar las parcelas a la nueva ordenación y de acuerdo a las condiciones expresadas en las respectivas fichas del Fichero de Ordenación Urbanística, en las Normas de ordenación pormenorizada de este Plan Operativo y en la legislación urbanística y estatal básica que resulte de aplicación.

La tradición urbanística española se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes. Estas otras intervenciones son mucho más complejas, tanto desde el punto de vista social como económico; complejidad que se agrava en el momento presente a consecuencia de un contexto desfavorable para la financiación pública, debido a los procesos de estabilización presupuestaria, y también para la financiación privada, por las restricciones en el acceso a los créditos, derivadas de la crisis del sector financiero y del empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo.

Sin embargo, el camino de la recuperación económica, mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, requieren volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008 dio los primeros pasos, consciente de que el crecimiento urbano sigue siendo necesario; era claro que debía responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquél crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión europea insiste claramente en ello a través de la Estrategia Territorial Europea o la Comunicación sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano donde propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves peligros e inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de las infraestructuras y de prestación de servicios públicos. El suelo además de un recurso



económico, es, más aún en una Isla, un recurso natural escaso y no renovable. De ahí que supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, la ordenación del suelo urbano, de la ciudad ya hecha, debe favorecer su rehabilitación y favorecer su uso.

Las Actuaciones de Dotación , tal y como aparecen reguladas hoy en el RDL 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, cuya redacción fue modificada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, son actuaciones derivadas de una alteración de la situación jurídico-urbanística vigente, por tanto introducidas mediante modificación o revisión del Plan, que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con una mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Como consecuencia de la aplicación del principio de reparto de cargas y beneficios y al principio de participación pública en las plusvalías generadas, toda actuación de dotación comporta:

- La reserva y cesión a la Administración actuante del suelo dotacional urbanizado, en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido (carga urbanística).
- La reserva y cesión a la Administración actuante de suelo urbanizado con capacidad de materializar el porcentaje de aprovechamiento que le corresponda aplicado al incremento atribuido (deber por mandato del art.47 CE)

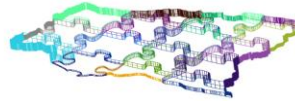
La Legislación urbanística canaria (TRLOTC) aún no ha sido adaptada a la citada legislación estatal, lo que otorga un grado más de dificultad a la hora de establecer una correcta aplicación de las mismas. No obstante, el propio texto legal, y los criterios y principios fijados por la legislación autonómica, son claros referentes para el establecimientos de dichas reglas técnico-jurídicas.

Las actuaciones de dotación, a diferencia de las restantes actuaciones de transformación que veremos más adelante, son de carácter parcial o aislado y no persiguen una ordenación integral y completa del ámbito sobre el que actúan. El ámbito sobre el que actúan se clasifica siempre como suelo urbano consolidado.

Para la materialización de estas actuaciones, esto es, para la obtención de las dotaciones urbanística se acude, ante la ausencia de una regulación autonómica, a la técnica urbanística consistente en la transferencia de aprovechamiento urbanístico, tal y como lo han venido haciendo todas las Comunidades Autónomas que han legislado en la materia. Se trata de prever el establecimiento de áreas de reparto compuestas por las parcelas afectadas o discontinuas, ya previstas en el art.78 del Reglamento de Gestión Urbanística estatal.

Respecto del aprovechamiento preexistente, concepto fundamental para determinar y cuantificar el incremento de aprovechamiento y por tanto los deberes de cesión de suelo, el criterio seguido ha sido el de identificarlo con el atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los





deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente (por ejemplo suelos dotacionales), se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que se integra la parcela.

En cuanto a las reservas del suelo dotacional urbanizado, en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido, el criterio seguido por este PGO, ha sido el de aplicar, por similitud, los estándares establecidos para el suelo urbano no consolidado y urbanizable de art.36 TRLOT, referidos lógicamente al incremento o exceso de aprovechamiento.

Respecto del deber de cesión de las dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el art. 17 TRLS, o mediante su monetarización en los términos de la legislación autonómica.

En cuanto al deber de cesión del porcentaje de aprovechamiento, este se fija en el 10% por aplicación del mismo fijado para los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable, y lógicamente referido al exceso de aprovechamiento generado con la Actuación de Dotación. Igualmente dicha cantidad podría ser objeto de monetarización. Ello sin perjuicio de que la legislación autonómica, al regular las citadas actuaciones, establezca otro distinto en la horquilla fijada por la legislación del Estado, y de lo que pueda establecerse en su caso, mediante Convenio con los propietarios afectados.

El presente Plan General contempla las siguientes Actuaciones de Dotación:

1.3.2.1 AD 1.1.1. República Argentina

La delimitación coincide con la parcela calificada por el antiguo PGO TR96 como D10 “Jardín de barrio, con o sin acondicionar, para juegos infantiles”. El objetivo sigue siendo la consecución de un espacio libre en la confluencia de las calles República Argentina, Ecuador y Sagrado Corazón. Si bien es cierto que el anterior PGO TR96 calificaba todo el ámbito (1.276 m²) como espacio libre, la condición orográfica del terreno con una pendiente longitudinal del 16 % hacen prácticamente inviable la ejecución, incumpliendo además con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, aprobado a su vez por REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, cuyo art.5 del Anexo establece, entre otras condiciones, para los espacios públicos urbanizados una pendiente longitudinal máxima del 6%, indicando la propia Disposición que para el caso de zonas urbanas consolidadas, de no ser posible el cumplimiento, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

Es por ello que se plantea como alternativa localizar el espacio libre en la parte de parcela con menos pendiente situada en el extremo sur, con acceso peatonal directo desde la vía pública,



localizando en el extremo opuesto colindante con la edificación ya existente una escalera como alternativa al itinerario peatonal accesible y así salvar la fachada lateral del edificio con frente a aquél. En el centro de la manzana se localiza una parcela edificable con el consiguiente incremento de la edificabilidad residencial que permita la obtención de los espacios libres. El detrimento producido queda compensado con los nuevos previstos en la Avenida Marítima, dentro de la misma AOU 1.1.Centro.

1.3.2.2 AD 1.1.2. CC Las Rotondas

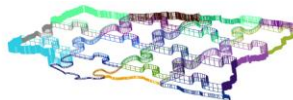
Constituye el objeto de la presente Actuación, regularizar la situación jurídica del Centro Comercial y de Ocio, dando cumplimiento con ello a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, de fecha 7 de junio de 2007 y a la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 7 de junio de 2007, confirmada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, de fecha 18 de enero de 2008, a la par que la materialización y cesión al Ayuntamiento del suelo de dotaciones y espacios libres y del aprovechamiento urbanístico preceptivas, que resultan de la actuación. Atendiendo a la importancia del citado equipamiento comercial para la diversificación económica del municipio y la creación y sostenimiento de empleo, y teniendo en cuenta la plena ejecución de la actuación y el destino terciario de la misma, justifican sobradamente la misma, a fin de hacer partícipe a la Comunidad de las plusvalías generadas.

La delimitación coincide con el antiguo ámbito del PGO TR 96 “UA 2B Fábrica de Prefabricados” cuyo desarrollo se produjo con la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2001, de la modificación del Sistema de Actuación, del Estudio de Detalle de la UA 2B (Fábrica de Prefabricados), así como del Proyecto de Urbanización y del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada. Comoquiera que todos estos actos administrativos, salvo la modificación del sistema de actuación, resultaron posteriormente anulados por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, de fecha 7 de junio de 2007, el presente Plan General procede a cubrir el vacío existente asumiendo la ordenación pormenorizada directamente. La materialización de la presente Actuación de Dotación, sin perjuicio del carácter vinculante de las determinaciones indicadas en la correspondiente ficha del Área diferenciada, se incluyen en Convenio Urbanístico Anexo.

1.3.2.3 AD 1.1.3. Centro

La delimitación va referida a una parcela de 2.084 m² de superficie, ocupada por unos grandes almacenes comerciales, hoy cerrados, con fachada a las calles Primero de Mayo y Secundino Alonso. El objetivo de la presente Actuación es potenciar la centralidad de la Av. Primero de Mayo, eje peatonal urbano de la Ciudad, a la vez que implantar un equipamiento urbano de uso terciario que genere, a la vez que diversifique, la actividad económica de la zona. El incremento de aprovechamiento generado por la norma zonal correspondiente, permitirá la obtención de suelos dotacionales y por tanto, la ampliación del Patrimonio público del suelo.





1.3.2.4 AD 1.1.4. LA CORNISA NORTE

Ámbito referido a un entorno urbano concreto como es la zona de la cornisa marítima de Puerto del Rosario, entre las calles García Escámez y la Av. Reyes de España, con numerosas edificaciones antiguas o semiderruidas, o escaso valor urbanístico, cuya compleja estructura de la propiedad amén del escaso aprovechamiento lucrativo existente impidieron una gestión y ejecución con éxito hasta la fecha. El objetivo es implementar el aprovechamiento urbanístico del entorno, incrementando la densidad edificatoria y nuevos usos y dotaciones, a fin de dotar a la fachada marítima de Puerto del Rosario de una estructura reconocible y diferenciada más acordes a la zona e imagen moderna de la Ciudad, regenerando la actividad económica.

1.3.2.5 AD 1.1.5. LA CORNISA SUR

Ámbito referido a un entorno urbano concreto como es la zona de la cornisa marítima de Puerto del Rosario, entre las calles García Escámez y la Av. Reyes de España, con numerosas edificaciones antiguas o semiderruidas, o escaso valor urbanístico, cuya compleja estructura de la propiedad amén del escaso aprovechamiento lucrativo existente impidieron una gestión y ejecución con éxito hasta la fecha. El objetivo es implementar el aprovechamiento urbanístico del entorno, incrementando la densidad edificatoria y nuevos usos y dotaciones, a fin de dotar a la fachada marítima de Puerto del Rosario de una estructura reconocible y diferenciada más acordes a la zona e imagen moderna de la Ciudad, regenerando la actividad económica.

1.3.2.6 AD 1.1.6. PRIMERO DE MAYO NORTE

Este ámbito, al igual que las otras dos actuaciones de dotación de Primero de Mayo, se corresponde con la antigua Unidad de actuación UA 3B del PGO TR96 cuyo objetivo era liberar de obstrucciones panorámicas la confluencia de los Barrancos Pílon y del Casino, así como la ordenación de las entradas al Parque central por la calle Doctor Cullén y del paso peatonal que conectaba la unidad con el parque. Presentadas varias iniciativas por los promotores no se llegó a un consenso para su aprobación y desarrollo. Por otra parte, el Gobierno de Canarias ejecutó un Centro de Salud dentro de esta Unidad, lo que vino a dificultar aún más la ejecución en los términos establecidos por el Plan General anterior. A ello se suma la preexistencia de otras edificaciones en régimen de propiedad horizontal preexistente.

Por otro lado, en cuanto a los servicios, en concreto la red de evacuación de aguas residuales no puede considerarse óptima en todo el ámbito de actuación, aunque sí suficiente, aunque sería recomendable su mejora. Otro tanto cabe decir del encintado de aceras y el propio trazado de viales.

Es por ello que el presente Plan plantea una actuación de dotación en dicho ámbito ya consolidado incrementando el coeficiente de edificabilidad bruta a fin de aumentar la densidad edificatoria en una pieza central como es el Barranco Pílon, y así evitar el deterioro de esta imagen céntrica de la Ciudad, a la vez que se implementan los espacios libres y dotaciones.



1.3.2.7 AD 1.1.7. PRIMERO DE MAYO CENTRO

Este ámbito, al igual que las otras dos actuaciones de dotación de Primero de Mayo, se corresponde con la antigua Unidad de actuación UA 3B del PGO TR96 cuyo objetivo era liberar de obstrucciones panorámicas la confluencia de los Barrancos Pilón y del Casino, así como la ordenación de las entradas al Parque central por la calle Doctor Cullén y del paso peatonal que conectaba la unidad con el parque. Presentadas varias iniciativas por los promotores no se llegó a un consenso para su aprobación y desarrollo. Por otra parte, el Gobierno de Canarias ejecutó un Centro de Salud dentro de esta Unidad, lo que vino a dificultar aún más la ejecución en los términos establecidos por el Plan General anterior. A ello se suma la preexistencia de otras edificaciones en régimen de propiedad horizontal preexistente.

Por otro lado, en cuanto a los servicios, en concreto la red de evacuación de aguas residuales no puede considerarse óptima en todo el ámbito de actuación, aunque sí suficiente, aunque sería recomendable su mejora. Otro tanto cabe decir del encintado de aceras y el propio trazado de viales.

Es por ello que el presente Plan plantea una actuación de dotación en dicho ámbito ya consolidado incrementando el coeficiente de edificabilidad bruta a fin de aumentar la densidad edificatoria en una pieza central como es el Barranco Pilón, y así evitar el deterioro de esta imagen céntrica de la Ciudad, a la vez que se implementan los espacios libres y dotaciones.

1.3.2.8 AD 1.1.8. PRIMERO DE MAYO SUR

Este ámbito, al igual que las otras dos actuaciones de dotación de Primero de Mayo, se corresponde con la antigua Unidad de actuación UA 3B del PGO TR96 cuyo objetivo era liberar de obstrucciones panorámicas la confluencia de los Barrancos Pilón y del Casino, así como la ordenación de las entradas al Parque central por la calle Doctor Cullén y del paso peatonal que conectaba la unidad con el parque. Presentadas varias iniciativas por los promotores no se llegó a un consenso para su aprobación y desarrollo. Por otra parte, el Gobierno de Canarias ejecutó un Centro de Salud dentro de esta Unidad, lo que vino a dificultar aún más la ejecución en los términos establecidos por el Plan General anterior. A ello se suma la preexistencia de otras edificaciones en régimen de propiedad horizontal preexistente.

Por otro lado, en cuanto a los servicios, en concreto la red de evacuación de aguas residuales no puede considerarse óptima en todo el ámbito de actuación, aunque sí suficiente, aunque sería recomendable su mejora. Otro tanto cabe decir del encintado de aceras y el propio trazado de viales.

Es por ello que el presente Plan plantea una actuación de dotación en dicho ámbito ya consolidado incrementando el coeficiente de edificabilidad bruta a fin de aumentar la densidad edificatoria en una pieza central como es el Barranco Pilón, y así evitar el deterioro de esta imagen céntrica de la Ciudad, a la vez que se implementan los espacios libres y dotaciones.



1.3.2.9 AD 1.2.2. Cisneros

La delimitación de esta Actuación, discontinua, recoge dos manzanas contiguas separadas por la calle Cisneros, propiedad de la Consejería de Vivienda, situadas en la zona del Charco, entre las calles Pelayo y Av. Manuel Velázquez Cabrera. La oportunidad de recualificar el entorno con un equipamiento público, así como la dotación de una promoción de vivienda pública, con los correspondientes incrementos edificatorios que permitan la edificación en altura y un menor consumo de suelo, ofrecen como contrapartida la obtención de una zona de esparcimiento para el barrio del Charco y una diversificación de usos y tipología edificatoria conforme a la Directriz 70.

1.3.2.10 AD-d 1.2.2. ALMIRANTE LALLERMAND

La presente Actuación de dotación, discontinua, integra dos parcelas, una situada en el frente marítimo del Charco, destinada a seguir completando la zona de esparcimiento y libre del barrio, y otra en el propio barrio a la que se dota de una mayor densidad edificatoria, a fin de mejorar y cualificar esta parte de la ciudad. La titularidad única facilita la gestión de la misma que se refuerza con la suscripción de un Convenio urbanístico.

1.3.2.11 AD 1.5.1.d Juan de Behencourt

La presente Actuación de Dotación, discontinua, integra una manzana completa sin edificar situada en la confluencia de la Avenida Juan de Bethencourt (M2) y parte de otra, situada igualmente en la citada avenida, en su confluencia con calles Isla de La Graciosa y La Gomera (M1). La céntrica situación de la M2 constituye una magnífica oportunidad para reforzar la centralidad, incrementando la edificabilidad de la misma, garantizando así un uso más eficiente del suelo. Con el citado incremento, se logra obtener la parcela M1, destinada a espacio libre con aparcamiento en el subsuelo (junto con la siguiente AD 1.5.2 Gran Canaria). El nuevo uso, muy demandado en la zona al localizarse en el entorno un centro escolar, y varios equipamientos privados de uso comercial y sanitario, se considera de mayor interés público frente al no menos importante de instalación deportiva descubierta prevista en el anterior PGO TR96, pero que puede ser perfectamente cubierto tanto desde el centro escolar como en el propio espacio libre, ofreciendo así una mayor complejidad y cualificación de usos.

1.3.2.12 AD 1.5.2. Gran Canaria

La presente Actuación de Dotación, integra el resto de la manzana situada entre las calles Gran Canaria, Isla de La Graciosa y La Gomera. La infrautilización de la citada parcela, su localización fuera de la alineación a la calle Gran Canaria, además de la preexistencia de usos incompatibles (taller de vehículos) con el residencial, aconsejan una reconsideración de la ordenación, incrementando la edificabilidad para garantizar su uso eficiente. Con ello se logra obtener el resto de la parcela colindante destinada a Espacio libre, completando así la conseguida con la AD Juan de Bethencourt, además de ampliar la sección de la calle Gran Canaria.



1.3.2.13 AD 1.8.1. Tenesor

El ámbito abarca varias parcelas discontinuas situadas en la calle Tenesor, en el área de Buenavista. El objetivo es obtener una nueva rotonda en la Calle Tenesor que distribuya todo el tráfico del entorno, recualificando la citada vía con un hito central. La obtención se realiza a cambio del incremento de aprovechamiento lucrativo del que se dota a una serie de parcelas, tanto para uso residencial como equipamientos, escasos en el entorno.

1.3.2.14 AD 1.8.2. EL GRECO

Ámbito de suelo urbano consolidado, entre las calles El Graco, Don Quijote y Cervantes en la zona de Buenavista, junto a una promoción de viviendas de promoción pública. Plantea nuevos usos de equipamientos en la zona, bastante deficitaria.

1.3.2.15 AD 1.8.3. DULCINEA

Ámbito de suelo urbano consolidado integrado por el solar de la antigua fábrica de bloques situada en el Barrio de Buenavista. Parte de la misma estaba integrada en una antigua Unidad de Actuación del PGO TR 96 a ejecutar por el sistema de expropiación, que nunca llegó a materializarse. El objetivo es implementar la densidad edificatoria y nuevos usos en esta parte del barrio de Buenavista, a la entrada de Puerto del Rosario, completando así la transformación planteada por el PGO.

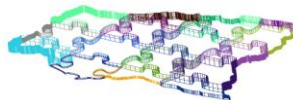
1.3.2.16 AD 1.13.1. Hotel Ciudad

El ámbito de esta Actuación de Dotación abarca la parcela situada entre las calles Segura, Secundino Alonso y Puerto Cabras, frente al Centro de Formación y Congresos y la Avenida Marítima. El objetivo es dotar a la ciudad de Puerto del Rosario de un equipamiento, Hotel de Ciudad, del que carece, aprovechando su ubicación estratégica, y con una ordenación volumétrica singular que resuelva la complejidad organizativa y funcional del uso hotelero, así como de los otros usos complementarios vinculados al mismo. Sin duda constituye una buena estrategia para el reforzamiento de la centralidad, además de diversificar la actividad económica. El incremento de aprovechamiento generado permitirá la obtención de suelos dotacionales y en consecuencia, la ampliación del Patrimonio Público de suelo.

1.3.2.17 AD 1.13.2. Júcar

Actuación que integra la parte de manzana comprendida entre las calles El Cosco, Júcar y Veintitrés de Mayo, en el AOU Los Pozos Norte. Se completaría con otra Actuación de Dotación contigua en la calle Segura. Se trata de una zona muy próxima a la Avenida Marítima, con numerosos equipamientos en su entorno (Estadio de fútbol de Los Pozos, Piscina, Parque de la Disa, Centro Comercial, Hospital, etc.), pretendiéndose una mayor densidad del parque de viviendas que garantice un uso más eficiente de esta parte de la Ciudad. Para ello, comprobada la inoperancia de la ordenación anterior, la presente plantea unificar los espacios libres previstos en una sola parcela, que permita un mayor aprovechamiento para el esparcimiento y el ocio de la población residente, así como dotación de aparcamientos. Junto a ésta se localiza una pastilla





edificable con usos complementarios en plantas bajas, cuyo exceso de aprovechamiento asignado permitirá la obtención del espacio libre, contribuyendo además a incrementar el patrimonio público de suelo.

1.3.2.18 AD 1.13.3. Segura

Actuación que integra la parte de manzana comprendida entre las calles El Cosco, Segura y Veintitrés de Mayo, en el AOU Los Pozos Norte. Se completaría con otra Actuación de Dotación contigua en la calle Júcar. Se trata de una zona muy próxima a la Avenida Marítima, con numerosos equipamientos en su entorno (Estadio de fútbol de Los Pozos, Piscina, Parque de la Disa, Centro Comercial, Hospital, etc), pretendiéndose una mayor densidad del parque de viviendas que garantice un uso más eficiente de esta parte de la Ciudad. Para ello, comprobada la inoperancia de la ordenación anterior, la presente plantea unificar los espacios libres previstos en una sola parcela, que permita un mayor aprovechamiento para el esparcimiento y el ocio de la población residente, así como dotación de aparcamientos. Junto a ésta se localiza una pastilla edificable con usos complementarios en plantas bajas, cuyo exceso de aprovechamiento asignado permitirá la obtención del espacio libre, contribuyendo además a incrementar el patrimonio público de suelo.

1.3.2.19 AD 1.15.1. Acceso Hospital

Ubicada en el área de ordenación de Las Granadas, el objetivo es dotar el área de un nuevo espacio libre destinándolo a aparcamiento, lo que solucionaría el grave problema existente junto a este centro sanitario, fruto del incremento de la edificabilidad bruta de algunas parcelas cercanas, actualmente muy baja. Al utilizar distintas tipologías a la existente, diversificamos además el entorno urbano.

1.3.2.20 AD 2.7.1. MATORRAL NORTE

Se trata de ámbitos de suelo consolidado en la zona del Matorral, al igual que las siguientes, de uso residencial a los que se intenta recualificar densificando la zona y dotándola de más espacios libres, bastante deficitarios.

1.3.2.21 AD 2.7.2 MATORRAL CENTRO

Se trata de ámbitos de suelo consolidado en la zona del Matorral, al igual que las siguientes, de uso residencial a los que se intenta recualificar densificando la zona y dotándola de un equipamiento deportivo, del que carece.

1.3.2.22 AD 2.7.3. BARRIO NUEVO

Se trata de ámbitos de suelo consolidado en la zona del Matorral, al igual que las siguientes, de uso residencial a los que se intenta recualificar densificando la zona y dotándola de más espacios libres, bastante deficitarios.



1.3.3 Las actuaciones aisladas (AA)

Cuando el planeamiento no prevé conveniente ni preciso la delimitación de unidades de actuación, pero sí la ejecución de las correspondientes determinaciones urbanísticas establecidas, la actividad se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. Este suelo, de no ser público, se obtendrá por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, por expropiación o bien por ocupación directa tal y como prevé el art. 145 TRLOTG.

Precisamente la oportunidad de aplicar a una parcela situada en pleno centro de Puerto del Rosario, de titularidad municipal, una ordenación que garantice un uso más eficiente del suelo y la recalificación del tejido urbano que merece su localización, son las razones por las que este PGO delimita una actuación urbanística aislada:

1.3.3.1 AA GLORIETA DEL CUARTEL.

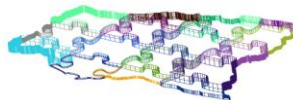
El art. 145 TRLOTG dispone que cuando el planeamiento no prevea la delimitación de unidades de actuación por su innecesidad o inconveniencia, la actividad ejecutora de planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. Este es el caso de la Glorieta del Cuartel. Se trata de una infraestructura de transporte estratégica a fin de dar viabilidad al esquema viario planteado por el PGO, conformando la pieza clave en la entrada y salida del tráfico portuario de la Ciudad de forma que se minimice todo lo posible el impacto sobre la estructura residencial, contribuyendo además a crear un nuevo elemento de centralidad. La repercusión económica de la citada actuación aislada queda reflejada en el Programa de actuación y estudio económico-financiero, tanto la obra civil propiamente dicha como las posibles expropiaciones de los inmuebles afectados.

1.4 Las actuaciones de ejecución en suelo urbano no consolidado.

1.4.1 Los ámbitos de nueva urbanización

En el suelo urbano no consolidado, los propietarios tendrán, entre otros y previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, derecho a la ejecución de las obras de urbanización precisas, así como a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas de origen, del 90% del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente y a su materialización mediante la edificación destinándola a los usos previstos.

Por tanto, la ejecución material precisará, además de contar con la ordenación pormenorizada completa, ya sea a través del presente PGO, ya a través de la tramitación y aprobación del correspondiente instrumento de desarrollo, la delimitación si procediera de *unidades de actuación(UA)*, ámbitos espaciales para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa equidistribución. Estos ámbitos se identifican como SUNCU.



La decisión de remitir o no a planeamiento de desarrollo o proceder a la ordenación pormenorizada directa desde el presente Plan General no ha sido aleatoria. En un principio el criterio seguido fue ordenar directamente todos los ámbitos delimitados, a fin de agilizar y simplificar las tareas de ejecución del planeamiento. Sin embargo la imposibilidad de contar en algunos casos con toda la información necesaria o bien la conveniencia de tener un mayor periodo de reflexión acerca del destino de dichos ámbitos aconsejaron la presente propuesta sin perjuicio de que durante la andadura del presente Plan, y ayudados por la información pública, se pueda incorporar la ordenación pormenorizada de algún otro ámbito.

Se contemplan los siguientes:

1.4.1.1 SUNCU 1.2.1. Rosita del Ingles este

Contemplada en el PGO TR 96 como parte de la UA 17, el Plan propone su mantenimiento, a fin de dotar al mismo de la ordenación y dotaciones precisas para que lo hagan formar parte, en relación de continuidad con los suelos urbanos colindantes, en pleno centro de la Ciudad, al norte del Barrio del Charco. La imposibilidad de lograr el consenso necesario para promover la actuación, dada la estructura de la propiedad, justifican la división dentro del ámbito en dos unidades de ejecución distintas, de cara a su posterior gestión. Actualmente no cuenta con la urbanización necesaria tanto en servicios como en viales.

1.4.1.2 SUNCUPR 1.2.2. Hornos del Charco

Ámbito de suelo urbano no consolidado ubicado en el barrio del Charco, en primera línea de mar, que no cuenta con la urbanización colmatada, al ser necesaria la explanación de viales, asfaltado y encintado de aceras; en cuanto a la red de saneamiento, hay tramos inexistentes y otros en mal estado que desaconsejan el aumento de caudal. El objetivo por tanto, amén de colmatar la urbanización será delimitar las manzanas edificables, los viales que sean necesarios y la integración de esta parte de trama urbana con el gran espacio libre generado en este tramo de Avenida Marítima, que habrá de integrar además unos Hornos de Cal.

1.4.1.3 SUNCU 1.2.3. Gavia de Los Hormiga

Ámbito de suelo urbano no consolidado situado en el barrio del Charco, en el entorno del Parque de la Gavia de los Hormiga. Previsto ya en el PGO TR 96, se procede a una ordenación más acorde a las necesidades, una vez obtenido el espacio libre central. En cuanto a los servicios, existen tramos de la red de saneamiento inexistentes, faltando igualmente el encintado de aceras y alumbrado. Se trataría por tanto de adecuar la sección del viario y los límites de las manzanas previstas a los usos y necesidades de acceso a las viviendas y equipamientos existentes, además de completar las infraestructuras necesarias.

1.4.1.4 SUNCU 1.2.4. ROSITA DEL INGLES OESTE

Contemplada en el PGO TR 96 como parte de la UA 17, el Plan propone su mantenimiento, a fin de dotar al mismo de la ordenación y dotaciones precisas para que lo hagan formar parte, en relación de continuidad con los suelos urbanos colindantes, en pleno centro de la Ciudad, al norte



del Barrio del Charco. La imposibilidad de lograr el consenso necesario para promover la actuación, dada la estructura de la propiedad, justifican la división dentro del ámbito en dos unidades de ejecución distintas, de cara a su posterior gestión. Actualmente no cuenta con la urbanización necesaria tanto en servicios como en viales.

1.4.1.5 SUNCUPR 1.3.1. Las Salinas

Ámbito de suelo urbano no consolidado ya previsto en el planeamiento anterior, que no cuenta con toda su urbanización colmatada, al existir tramos de vía sin explanar, deficiente red de saneamiento e incluso inexistente en otros; igual cabe decir del alumbrado público. Su localización en el extremo norte de la ciudad, y la existencia de numerosos usos de almacenamiento, aconsejan destinar el mismo a usos terciarios que completen y diversifiquen la monotonía de usos residenciales en la zona, generando así nuevas oportunidades de actividad económica.

1.4.1.6 SUNCU 1.4.1. Sabandeiros

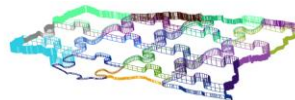
Se trata de un ámbito nuevo de suelo urbano no consolidado localizado en la zona alta de la Av. Juan de Bethencourt en su confluencia con la calle Los Sabandeiros, carente de elementos de urbanización propios de un suelo urbano consolidado. El objetivo no es otro que completar la ordenación urbanística del entorno, plantear la nueva trama y sección del viario y los límites de las manzanas preexistentes a las nuevas necesidades y usos del tráfico y la movilidad, dando así continuidad a la trama urbana. En concreto se lograría, por un lado, la conexión de la Av. Juan de Bethencourt con la calle los Sabandeiros ofreciendo así un acceso directo a los nuevos centros educativos localizados en el Barrio de Fabelo alto; pero por otro, y lo que es más importante si cabe, la apertura de la calle Los Sabandeiros es imprescindible para el trazado de la futura ronda PR-20 de circunvalación interna de Puerto de Rosario. La diversidad de tipologías edificatorias previstas así como la edificación en altura, cualifican esta pieza urbana de la Ciudad.

1.4.1.7 SUNCUP 1.4.2. Beethoven

Ámbito de suelo urbano no consolidado cuya misión es de dotar al mismo de la ordenación y dotaciones precisas para que lo hagan formar parte, en relación de continuidad con los suelos urbanos colindantes, en pleno centro de la Ciudad, en la zona de Fabelo alto.

1.4.1.8 SUNCU 1.4.3. SUERTE DE DON FELIPE

Se trata de un ámbito nuevo de suelo urbano no consolidado discontinuo de un único propietario, localizado en la zona alta de la Av. Juan de Bethencourt en su confluencia con el nudo de conexión con la FV-3 (circunvalación) y una parcela de uso educativo destinada a Centro Integrado de Formación Profesional (CIFP). Se trata de un ámbito carente de elementos de urbanización propios de un suelo urbano consolidado. El objetivo no es otro que completar la ordenación urbanística del entorno, dando así continuidad a la trama urbana. En concreto se lograría, por un lado, la conexión de la Av. Juan de Bethencourt con la calle los Sabandeiros ofreciendo así un acceso directo a los nuevos centros educativos localizados en el Barrio de Fabelo alto y lo que es más importante si cabe, la obtención del suelo necesario para la parcela educativa del CIFP.



1.4.1.9 SUNCU 1.7.1. PAREDONES

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, en pleno centro de la Ciudad, en la zona de Fabelo Alto. La ejecución de la calle Sabanderos es necesaria para poder llevar a cabo el trazado futuro de la vía de ronda denominada PR-20. Se trata de un segundo anillo que circunda la ciudad de Puerto del Rosario de forma paralela a la circunvalación por su interior de tal forma que se interconecten los distintos barrios de la ciudad sin necesidad de acudir a las vías radiales existentes.

1.4.1.10 SUNCU 1.7.2. MAJADA MARCIAL SUR

Ámbito de suelo urbano no consolidado contemplado en el PGO TR 96 como la Unidad de Ejecución nº 3 del Plan Parcial de Majada de Marcial. Este plan parcial se desarrolló en las otras dos unidades de ejecución, pero esta quedó sin ejecutar ni urbanizar. Por ello, el Plan propone su mantenimiento como una unidad de ejecución independiente de suelo urbano no consolidado a ejecutar a fin de dotar al mismo de la ordenación y dotaciones precisas para que lo hagan formar parte, en relación de continuidad con los suelos urbanos colindantes, en pleno centro de la Ciudad, al sur del barrio de Majada de Marcial. El ámbito se desarrolla en sentido longitudinal y paralelo a la futura vía de ronda denominada PR-10 y su conexión con la PR-20, un viario estructurante que se utilizará para canalizar el tráfico portuario con la Circunvalación. El hecho de que este ámbito coincida casi en su totalidad con una única propiedad, facilitará la gestión del mismo. Actualmente no cuenta con la urbanización necesaria tanto en servicios como en viales.

1.4.1.11 SUNCU 1.8.1. Goya

Ámbito de suelo urbano no consolidado que coincide en su mayoría con la antigua UA 7B de Buenavista. La delimitación viene justificada al tratarse de un entorno concreto sin consolidación del proceso urbanizador en un tramo del barrio de Buenavista; en concreto la red de saneamiento es inexistente. La unidad pretende además realizar un tratamiento paisajístico del mismo, al dar fachada a la carretera FV 20, uno de los principales accesos a Puerto del Rosario. Para ello se configura una amplia zona verde paralela a la vía; además se dota de una parcela para equipamiento social que sin duda permitirá la futura ampliación del Centro Ciudadano existente. La tipología edificatoria utilizada cualifica la imagen urbana de la Ciudad.

1.4.1.12 SUNCUp 1.10.1. Risco Prieto

Ámbito situado entre la zona terciaria de Risco Prieto, la Ciudad Deportiva y la carretera FV 20 que no cuenta con la urbanización necesaria, hasta el punto de ser inexistentes algunas redes de servicios. Se pretende dotar al mismo de los elementos necesarios para que forme parte de la trama urbana, destinándolo a usos terciarios. El Ayuntamiento participa en el mismo, al ser propietario de terrenos dentro del mismo.



1.4.1.13 SUNCU 1.13.1. LOS POZOS NORTE

Ámbito de completamiento urbana situada en la zona de acceso al Hospital, que incluye la parcela aneja a los aparcamientos de éste. Se trata por un lado de un residuo del suelo urbanizable que proviene del SUSNO R-5 LA CAÑADA, donde era una porción discontinua de ese sector, separada del mismo por el Barranco de Los Pozos. Por tanto, la superficie del SUSNO R-5 disminuye en 8.517 m², quedando este sector de suelo urbanizable con 179.769 m². El resto del nuevo Suncu de LOS POZOS NORTE está formado por parte de suelo urbano: un trozo anexo a lo que era el suelo urbanizable con una superficie de 2.743 m² y un trozo de suelo urbano de espacio libre perteneciente al ámbito de Los Pozos Norte, con una superficie de 2.068 m². perteneciente a la misma propiedad, por tanto el objetivo es dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte de la ciudad, necesitada de una regeneración dado el deterioro urbanístico que ofrece con evidentes focos de tensión en cuanto a definición de usos , además de realizar un tratamiento paisajístico que mejore la imagen de Puerto del Rosario desde la circunvalación. La superficie total del ámbito de este SUNCU es de 13.328 m².

1.4.1.14 SUNCU 2.1.1. LA ROSITA

Ámbito situado al norte del núcleo de Puerto Lajas. Tiene una superficie de 64.602 m². Procede de una antigua parcelación urbanística irregular que cuenta con más de 20 años de antigüedad según consulta realizada a la fototeca del Sistema de Información Territorial del Gobierno de Canarias. Cuenta con un nivel alto de colmatación edificatoria siguiendo un trazado de viales en cuadrícula. La sectorización se justifica a fin de dotar de una ordenación coherente y razonable a esta parte del territorio, situado entre el mar y la carretera FV 1 a fin de obtener las dotaciones precisas que lo hagan formar parte, en relación de continuidad, con el resto de suelos urbanos y urbanizables colindantes. Dada la situación compleja de partida se plantea que la ejecución sea pública por cooperación.

1.4.1.15 SUNCUp 2.5.1. Montaña Playa Blanca

Ámbito delimitado que se corresponde con una antigua unidad de actuación. Se trata de un entorno urbano concreto sin consolidación del proceso urbanizador, aunque prácticamente colmatado en cuanto a edificación. El objetivo es completar la ordenación urbanística del entorno, dotándola de los equipamientos e infraestructuras necesarias (red de saneamiento en mal estado y carente de conexión con la red municipal; tramos sin encintado de aceras; 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.

1.4.1.16 SUNCUp 2.5.2. Resiplaya

Ámbito delimitado que se corresponde con una antigua unidad de actuación. Se trata de un entorno urbano concreto sin consolidación del proceso urbanizador, aunque prácticamente colmatado en cuanto a edificación. El objetivo es completar la ordenación urbanística del entorno,



dotándola de los equipamientos e infraestructuras necesarias 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.

1.4.1.17 SUNCUp 2.5.3. Marlape

Ámbito delimitado que se corresponde con una antigua unidad de actuación. Se trata de un entorno urbano concreto sin consolidación del proceso urbanizador, aunque prácticamente colmatado en cuanto a edificación. El objetivo es completar la ordenación urbanística del entorno, dotándola de los equipamientos e infraestructuras necesarias 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.

1.4.1.18 SUNCUp 2.5.4. VAGUADA del Jable

Ámbito delimitado que se corresponde con una antigua unidad de actuación, aunque ahora modificando su uso a terciario por razón de las limitaciones de la huella sonora del Aeropuerto de Fuerteventura. Se trata de un entorno urbano concreto sin consolidación del proceso urbanizador. El objetivo es completar la ordenación urbanística del entorno, dotándola de los equipamientos e infraestructuras necesarias (red de saneamiento en mal estado; deficiente pavimentación de calzada; deficiente 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. Su delimitación es discontinua puesto que abarca parte de la antigua UA 20 bis y parte de la antigua UA 19 Montaña de Playa Blanca.

1.4.1.19 SUNCUP 2.6.1. LA MARETA

Ámbito de nueva creación de suelo urbano no consolidado por la urbanización, aunque sí por la edificación. Procede de un proceso irregular de parcelación que cuenta con más de veinte años de antigüedad, según consulta realizada a la Fototeca del Sistema de Información Territorial del Gobierno de Canarias. Cuenta con un nivel alto de colmatación edificatoria siguiendo un trazado de viales en cuadrícula. La delimitación se justifica a fin de dotar de una ordenación coherente y razonable a esta parte del territorio, situado entre el Aeropuerto y la carretera FV 2, a fin de integrar los usos preexistentes en el marco de la ordenación territorial del entorno, a la vez que obtener las dotaciones precisas para la zona.

1.4.1.20 SUNCU 2.7.3. Matorral

Se trata de un entorno urbano concreto sin consolidación del proceso urbanizador (tramos de vía sin red de saneamiento; etc.), aunque prácticamente colmatado en cuanto a edificación. El objetivo es completar la ordenación urbanística del entorno, dotándola de los equipamientos



necesarios. La ordenación pormenorizada se remite a instrumento de ordenación urbanística de desarrollo.

1.4.1.21 SUNCU-p 2.10.1. Zurita

Se trata de un ámbito, en la zona de Zurita, colindante con la carretera FV 20, de suelo urbano no consolidado, en este caso, por la colmatación interior de más de los dos tercios de la superficie edificable y con un uso mayoritariamente terciario (almacenes y concesionarios de vehículos), sin consolidación del proceso urbanizador (no cuenta con red de saneamiento, ni alumbrado público). La unidad pretende completar la ordenación urbanística del ámbito, adecuar la sección del viario y los límites de las manzanas y edificaciones preexistentes a las nuevas condiciones y usos, amén de dotarlo de los equipamientos e infraestructuras que lo hagan formar parte, en relación de continuidad con los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

1.5 Los ámbitos de renovación urbana

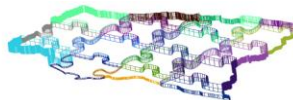
Cuando además de no contar con todos los servicios básicos para ser considerado consolidado conforme al art. 51 TRLOTG, se pretenda la transformación integral, el suelo se categoriza como de renovación o rehabilitación urbana. La Directriz 72 mandata al planeamiento general para que delimite como suelo de renovación urbana aquellas áreas de suelo urbano con destino residencial o industrial que, careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. Igualmente tienen cabida en este apartado los antiguos polígonos de viviendas y áreas residenciales e industriales periféricas de baja calidad ambiental o en su caso excesiva densidad de uso.

Así, junto a la ciudad nueva, el presente Plan General contempla ámbitos de suelo de renovación, a los que denomina SUNCRE, cuyo objeto es precisamente reformar o renovar la urbanización preexistente de un ámbito de suelo ya urbanizado. El PGO contempla los siguientes:

1.5.1 SUNCRE-d 1.1.2. Ciudad de la Justicia

Ámbito nuevo de suelo urbano de renovación, de carácter discontinuo, cuya delimitación engloba por una porción de terreno de unos 30.000 m² de superficie que resultaron desafectados del uso militar en el ámbito del Cuartel, dando fachada hacia la Av. Manuel Velázquez Cabrera, y por otro lado, la parcela donde se ubicaban las antiguas instalaciones de DISA en la Avenida Marítima.

La finalidad es dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte de la Ciudad, necesitada de una regeneración total desde el punto de vista urbanístico, con evidentes focos de tensión a erradicar de la trama, completando así la transformación que plantea la Ciudad. La denominación del ámbito dan sobradas pistas para la ubicación estratégica en este ámbito de los nuevos Juzgados de Puerto del Rosario, resolviendo así con este nuevo sistema general el problema de dispersión que sufren ahora, pero sin que ello suponga una zonificación funcional en exclusiva, al mezclar junto a aquellos usos residenciales y terciarios, que garanticen la complejidad funcional.



Pero el gran logro del presente ámbito es la obtención para su destino como Parque marítimo del solar ocupado por las antiguas instalaciones de la Disa, que sin duda será una pieza eje fundamental en el esparcimiento y ocio de los vecinos de Puerto del Rosario. La finalidad es dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte de la Ciudad, necesitada de una regeneración total desde el punto de vista urbanístico, con evidentes focos de tensión a erradicar de la trama, completando así la transformación que plantea la Ciudad.

1.5.2 SUNCRE 1.1.4. Casino

Ámbito de suelo urbano en el casco viejo de la Ciudad, entre las calles La Cruz, Primero de Mayo, y Comandante Franco, que incluye además las instalaciones del Casino del Porvenir. Se trata en su mayoría de edificaciones semiderruidas o solares de difícil orografía planteando la unidad una renovación de la ordenación existente para dotarlas de una estructura reconocible y diferenciada, dado el deterioro urbanístico que sufre, realizar un tratamiento paisajístico del entorno del Barranco Pilón y la integración de las fachadas de las edificaciones existentes y futuras con el equipamiento social y deportivo existente.

1.5.3 SUNCREP 1.3.1. Unelco-Endesa

Ámbito de renovación urbana que corresponde al espacio ocupado por la actual Central Eléctrica de Las Salinas, cuyo uso se pretende erradicar de la zona una vez en funcionamiento la nueva Central propuesta en Zurita.

La finalidad es dotar a esta pieza junto al mar, ubicada en el barrio del Charco y necesitada de una renovación urbanística completa, de una estructura reconocible y diferenciada que recualifique la Ciudad, completando así el proceso de transformación que constituye un Plan General. Los nuevos usos asignados y las tipologías edificatorias contribuirán a ello.

1.5.4 SUNCREP 1.4.1. Rosa de Marcial

Ámbito de renovación urbana situado en la zona alta de Fabelo, que además incluye una Fábrica de bloques, cuyo uso se pretende erradicar de la zona. Se trata por tanto de dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte de la ciudad, necesitada de una regeneración dado el deterioro urbanístico que ofrece con evidentes focos de tensión en cuanto a usos a erradicar, amén de realizar un tratamiento paisajístico que mejore la imagen de Puerto del Rosario desde la circunvalación.

1.6 Los sectores de suelo urbanizable.-

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados, ordenados o no ordenados, se constituye en la unidad de referencia para establecer las determinaciones de ordenación estructural, el uso global característico y las condiciones e intensidades del desarrollo, incluyéndose la ordenación pormenorizada completa o remitiéndola a un instrumento de desarrollo.

Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación estructural y de ordenación pormenorizada. Sus respectivos usos globales característicos se



establecen tanto en dichos planos como en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.

Al igual que en el caso de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o de renovación, el PGO ha procedido a ordenar pormenorizadamente aquellos sectores donde se tuviera un criterio claro acerca de su destino o uso global, tipologías edificatorias, usos pormenorizados, etc., dejando para un proceso de mayor meditación la ordenación pormenorizada del resto. Los sectores de suelo urbanizable de régimen transitorio mantienen su ordenación pormenorizada remitida al instrumento de desarrollo preexistente. Así se contemplan las siguientes áreas diferenciadas:

1.6.1 SUSO PR R1 SECTOR CENTRAL

Incluido dentro del Área Territorial AT 1. Ordenación pormenorizada remitida al Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 31 julio de 2000 (BOC núm. 126, de 20 septiembre 2000), modificado por acuerdo COTMAC 30 julio 2009 (BOC 03 septiembre 2009; BOP 23 septiembre 2009). Corregidos errores materiales por Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 16 junio 2011.

1.6.2 SUSO PR R2 ROSITA DEL VIEJO

Incluido dentro del Área Territorial AT 1. Ordenación pormenorizada remitida al Plan Parcial aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias de fecha 16 mayo 2001 (BOC núm. 135, de 16 octubre 2001; BOP Las Palmas 14 marzo 2003); modificado puntualmente por acuerdo de 26 marzo 2007.

1.6.3 SUSO PR TE/I 1 BARRANCO DE NEGRÍN (I6)

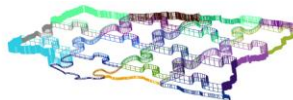
Incluido dentro del Área Territorial AT 1. Ordenación pormenorizada remitida al Plan Parcial aprobado definitivamente por Orden Departamental de 4 octubre 2000 (BOC núm. 72, de 15 abril 2004; BOP núm. 121, de 21 septiembre 2005).

1.6.4 SUSO PR R6 LOS POZOS

Incluido dentro del Área Territorial AT 1. Ordenación pormenorizada remitida al Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 25 abril 2001 (BOC núm. 28, de 28 agosto 2002; BOP núm.33 de 17 marzo 2003).

1.6.5 SUSO PR T1 ROSA DEL LAGO

Incluido dentro del Área Territorial AT 2. Ordenación pormenorizada remitida al Plan Parcial aprobado definitivamente mediante acuerdo de la CUMAC de 23 febrero 1999 (BOC 27 agosto 1999; BOP 3 septiembre 1999).



1.6.6 SUSO PR R4 ROSA DE LA ARENA (antiguo RT3)

Incluido dentro del Área Territorial AT 2. Ordenación pormenorizada remitida al Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de 4 de junio de 1988, modificado por acuerdo de 27 noviembre de 2000. (BOP 5 julio 2006).

1.6.7 SUSO PR R9 PLAYA BLANCA (antiguo R9)

Incluido dentro del Área Territorial AT 2. Ordenación pormenorizada remitida al Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 2003 (BOC núm. 61, de 29 marzo 2004).

1.6.8 SUSO TE/I 2 PARQUE EMPRESARIAL DEL MATORRAL

Incluido dentro del Área Territorial AT 1. Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado de uso mixto, comercial e industrial, ubicado en el extremo sur del término municipal, lindando con Antigua. Tiene una extensión de 272.545 m² de superficie, planteándose su ejecución privada. La decisión de ordenar el presente sector se justifica por la oportunidad y conveniencia de la propuesta de ordenación presentada por un grupo de propietarios durante la fase de elaboración del Plan.

1.6.9 SUSNO R3 LA CHARCA

Incluido en el AT 1. 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 291.024 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 Parque Gavia de Don Vitoriano (SG 3) y el SGEL 12 Parque de la Música.

1.6.10 SUSNO R8 ROSA DE DON VICTORIANO

Incluido en el AT 1. 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 197.505 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. Tiene adscrito parte de SG EL 3 Parque Rosa de Don Vitoriano.

1.6.11 SUSNO R10 ROSA VILA

Incluido en el AT 1. 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 160.568 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 recibido 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.

1.6.12 SUSNO R5 LA CAÑADA

Incluido en el AT 1. Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial, situado al sur de Puerto del Rosario, entre los barrios de Las Granadas y Tamogán, junto a la Autovía FV 2. Tiene una superficie de 243.500 m² de superficie, y cuenta con Sistema General Deportivo incluido (SG DP 1). 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 de continuidad con el resto del suelo urbano colindante.

1.6.13 SUSNO R7 LLANO DE LOS POZOS

Incluido en el AT 1. Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial, situado en el centro de Puerto del Rosario, entre los barrios de Tamogán y Buenavista, junto a la Autovía FV 2 y la FV20. Tiene una superficie de 230.950 m² de superficie, y cuenta con parte del Sistema General de Espacios Libres adscrito (SG EL Barranco Hondo). 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 de continuidad con el resto del suelo urbano colindante.

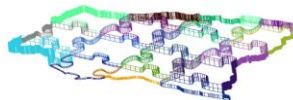
1.6.14 SUSNO R 11 GAVIAS DEL TABLERO

Incluido en el AT 1. Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial, situado en el centro de Puerto del Rosario, entre los barrios de Tamogán y Buenavista, y lindando al anterior de Llano de Los Pozos, la FV20. Tiene una superficie de 169.895 m² de superficie, y cuenta con parte del Sistema General de Espacios Libres adscrito (SG EL Barranco Hondo). 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 de continuidad con el resto del suelo urbano colindante.

1.6.15 SUSNO R 13 LA MOLINA

Incluido en el AT 2. Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, de uso residencial situado al poniente del núcleo de Puerto Lajas, de 86.339 m². La sectorización se justifica a fin de dotar de una ordenación coherente y razonable a esta parte del territorio, situado entre la localidad de Puerto Lajas y la carretera FV 1 a fin de obtener las dotaciones precisas que lo hagan formar parte, en relación de continuidad, con el resto de suelos urbanos y urbanizables colindantes.





1.6.16 SUSNO TE/I 3 LAJAS BLANCAS

Incluido en el AT 2. Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, de uso Terciario e industrial, de 228.632 m², situado al norte del municipio de Puerto del Rosario. EL objetivo es ampliar la actividad terciaria en la zona de la Hondura, ampliamente demandada.

1.6.17 SUSNO TE/I 4 TABLERO DE LAS CRISTINAS

Incluido en el AT 2. Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, de uso Terciario e industrial, de 152.679 m², situado al poniente del municipio de Puerto del Rosario. EL objetivo es ampliar la actividad terciaria en la zona de Zurita, ampliamente demandada.

1.6.18 SUSNO TE/I 5 PARQUE TECNOLOGICO

Incluido en el AT 2. Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, de uso Terciario e industrial (I+D+I), de 488.618 m², situado al noroeste del municipio de Puerto del Rosario, en la zona de Los Estancos. Si bien se encuentra aislado, su naturaleza estratégica justifican la ubicación junto al Sistema General del Parque Tecnológico. Fue creado por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura. EL objetivo es dotar de un suelo donde localizar los aprovechamientos y usos de naturaleza tecnológica, diversificando así la actividad económica no sólo del municipio sino de toda la Isla.

1.6.19 SUSNO TE/I 6 MATORRAL INDUSTRIAL

Incluido en el AT 2. Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, de uso Terciario e industrial, de 141.507 m², situado al sur del municipio de Puerto del Rosario, junto al suelo urbano consolidado de usos industrial del Matorral. EL objetivo es ampliar la actividad terciaria en la zona de El Matorral, ampliamente demandada, al estar colmatada la existente.

1.7 La ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas.

El TRLOTENC define los asentamientos como terrenos en los que existan formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que establezca el planeamiento insular. A tal efecto define a los asentamientos rurales como entidades de población con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Corresponde al planeamiento insular señalar, en el marco de la ordenación de los recursos naturales, los criterios para el reconocimiento pero también para la ordenación de estos asentamientos.

De igual manera, la D.63 preceptúa que el planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural,



evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para alcanzar dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar los siguientes criterios:

- El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento. No se admitirán las segregaciones y parcelaciones con aperturas de nuevas vías, ya sean de carácter privado o público, para el acceso a las diferentes viviendas, salvo las excepciones legales.
- Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.
- Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.
- Las actividades admisibles en los suelos rústicos de asentamientos rurales serán las industriales y comerciales preexistentes, o las vinculadas a las actividades agrarias, así como las artesanales en cualquier caso, compatibles con la vivienda y las de los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.

La pretensión del Plan Insular, al diseñar el modelo de ocupación en el ámbito de los asentamientos rurales, ha sido la de mantener el carácter rural actual de estos asentamientos, como objetivo básico, tal y como ya fue señalado en el documento en vigor, que recogía que debían regularse parámetros que mantuviesen el actual carácter de estos núcleos, evitando una densificación excesiva tanto como un crecimiento descontrolado más allá de sus perímetros.

Así, de acuerdo con los derivados del plan insular en vigor y de los acuerdos aprobados por la Comisión de seguimiento de la Revisión del citado documento, se recogen igualmente los siguientes:

- El planeamiento general a través de los parámetros relativos a diseño de caminos existentes, parcela mínima, distancia entre edificaciones, tipologías edificatorias, materiales a emplear y el tipo de cerramiento, garantizará el actual carácter de estos pueblos.
- En el marco de la Ley de Directrices y lo dispuesto en el artículo 26 de la LMU, la delimitación exterior del asentamiento podrá tomar como borde o límite máximo el del PORN en los casos previstos en el artículo 26.2 de la LMU, esto es, bien por necesidades de extensión del propio asentamiento, o por sus condiciones orográficas, ambientales, o de conexión con las infraestructuras y los sistemas generales; bien por ser preciso para la obtención de suelos para la protección paisajística o de la flora y la fauna, o para la conservación de espacios libres vinculados al asentamiento, y la implantación de sus dotaciones y equipamientos necesarios.
- El perímetro recogerá no sólo las edificaciones existentes, sino aquellas que cuenten con permisos de construcción que no hayan sido anulados ni caducados, cuestión que deberá acreditarse.



- La delimitación del asentamiento incluirá aquellas unidades aptas para la edificación no edificadas en el borde o límite del asentamiento, para el caso de que se ubiquen entre edificaciones ya existentes, siempre y cuando aquéllas cuenten con frente a camino de uso público incluido en la red de caminos del asentamiento.

- Igualmente podrán formar parte de la delimitación del asentamiento aquellos terrenos de borde que se reconozcan como dotaciones o espacios libres, pudiendo así mismo remitirse su ordenación a planeamiento especial.

- La unidad apta para la edificación deberá contar con frente a camino de uso público, excepto aquellas objeto de rehabilitación de edificaciones tradicionales.

- Las estructuras agrarias tradicionales integradas en el interior del asentamiento se categorizan como tal, e incluyéndose dentro de las parcelas, para el cómputo de su superficie, aunque se consideran terrenos no aptos para la edificación, contando con su propia norma zonal específica.

- En sintonía con lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 6/2009, de 6 mayo (LMU), el planeamiento general podrá remitir a planeamiento especial toda o parte de la ordenación pormenorizada de los asentamientos cuando tenga por objeto modular los intereses privados con aquellos generales que pretendan salvaguardar áreas interiores del asentamiento con valores paisajísticos, orográficos, ambientales o relativos al patrimonio histórico. A tal efecto se respeta y en tal supuesto se encuentra el asentamiento rural de Guisguey, cuyo Plan Especial de Protección, aprobado definitivamente por Orden de 19 enero de 1998 (BOC núm. 41, de 3 abril 1998) lo califica como tal de cara a la protección del paisaje antrópico agrícola residencial, su conservación mediante el control morfológico de la rehabilitación de edificios y construcciones tradicionales así como el diseño de las segregaciones de fincas y nuevas edificaciones, estableciéndose el compromiso de su revisión en el plazo de un año, para su adaptación, si procediera.

- Se procurará que las dotaciones que resulten necesarias se ubiquen con criterios de centralidad, fundamentalmente aquellas relativas a materia de atención sanitaria, educación, cultura y juegos infantiles.

- Con el objeto de recuperar y fomentar una pequeña actividad agrícola de autoconsumo en el asentamiento rural, el planeamiento general articulará las medidas correspondientes.

- Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias, ganaderas y piscícolas y los de carácter artesanal compatible con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.

- Se permite la implantación de equipamientos vinculados al uso rural del suelo.

- Los anteriores criterios tienen el carácter de básicos por lo que podrán ser complementados por el planeamiento general.

En el marco de este modelo el Plan General plantea una propuesta de ordenación de los asentamientos rurales basada tanto en la D.63 como en los criterios del planeamiento insular. Respecto de la ordenación pormenorizada propiamente dicha se parte de la normativa preexistente en el Plan Insular, por lo que se respetan las dos modalidades de parcela mínima de 1.000 y 2.500 m², todo ello salvo los reajustes necesarios u oportunos derivados de evitar la duplicidad de normas sobre una misma parcela o encontrarse ésta en una zona donde sea conveniente una mayor densificación, evitándose en todo caso las situaciones de cambio de ordenación a edificaciones preexistentes. Casos especiales son Las Parcelas, motivado por su origen como colonia rural, que



precisamente se categoriza como tal y Guisgüey, que excepcionalmente cuenta con parcelas de 5000 y 10000.

Otro de los temas clave ha sido la estructura de los caminos, respetándose la existente, que además aparece claramente reflejada en la cartografía, al igual que la obligación de que la parcela ha de contar, además de con la superficie mínima, de un frente mínimo hacia el camino, de 20 o 30 metros según los casos.

De igual manera se ha respetado la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar, intensidad de uso, etc.

Donde sí se ha procedido a una mayor flexibilidad es en el régimen de usos admisibles. Está claro que nos encontramos en el medio rural, pero lo cierto es que la vida colectiva demanda una serie de actividades y servicios propios de la ciudad, allí donde se desarrolle. En tal sentido se admiten los usos comerciales industriales preexistentes, o las vinculadas a las actividades agrarias, así como las artesanales en cualquier caso, compatibles con la vivienda y las de los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble, que cubran las necesidades básicas de la vida en comunidad pero a la vez recualifiquen y enriquezcan convirtiéndose en fuente de ingresos y oportunidades de negocio para conseguir una autosuficiencia de nuestros pueblos.

Por último, la apuesta por la sostenibilidad y la eficiencia en los recursos públicos viene de la mano de la propuesta planteada en materia de dotaciones y equipamientos públicos. Precisamente al establecer los criterios para la ordenación las Directrices modulan las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, que se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.

Un caso peculiar es el de Las Parcelas. Originado como núcleo en virtud del establecimiento como colonia rural por parte del Mando Económico del Ejército sobre una propiedad pública, hoy perteneciente al Ayuntamiento de Puerto del Rosario, su parcelación es peculiar al apoyarse sobre parcelas con una superficie similar a la hectárea, sin perjuicio de que con el paso del tiempo ha ido creciendo en edificaciones residenciales, hoy ya desvinculadas del uso puramente agrícola. No obstante se categoriza como tal asentamiento agrícola y a tal efecto se tratará como suelos agrarios con edificación residencial vinculada a dicha explotación. El objetivo básico de su ordenación será el mantenimiento de su carácter productivo y rural, evitando su asimilación a asentamientos rurales. La delimitación se realizará sobre la base de los valores agrarios y las viviendas existentes, definiendo estrictamente el perímetro del área de explotación agropecuaria en que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial, evitando cualquier extensión hacia el exterior de la misma, todo ello conforme a la Directriz 64.

El PGO apuesta por mantener las dotaciones y equipamientos existentes ya adquiridas, buscando en todo caso criterios de centralidad, accesibilidad e idoneidad para la localización de nuevas necesidades, suprimiéndose aquellas que por su lejanía o reducida dimensión, no cumplan



las expectativas para el desarrollo de equipamientos comunitarios y espacios libres eficientes que fomenten las relaciones de vecindad. En contrapartida, se refuerzan en aquellos asentamientos donde se concentra la mayor población y que el PGO configura como cabeceras rurales, esto es, Casillas del Ángel y Tetir-Los Estancos, precisamente los núcleos con más población de referencia en sus entornos inmediatos, coincidiendo en ambos además la circunstancia de haber sido municipios independientes en el pasado. La intención es resaltar la condición de núcleos tipo III, centros locales de concentración de servicios más inmediatos y menos especializados que los de la Capital, destinados a un ámbito limitado a nivel municipal o de pequeña comarca aislada, conforme a la configuración establecida en la D.53. Con ello se busca como estrategia de transformación territorial la consolidación de los actuales núcleos de residencia y servicios, la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística del carácter rural y en su caso productivo, de las formas tradicionales de poblamiento rural, conforme a la D.55.

Se contemplan las siguientes áreas diferenciadas:

- AOU AR 3.1. TETIR Y AREA DE INFLUENCIA, que a su vez engloba los siguientes Asentamientos rurales:
 - Tetir (incluye el casco urbano)
 - Los Estancos (incluye el casco urbano)
 - La Asomada
 - El Time
 - Tamariche
 - La Matilla
 - Guisgúey
 - Casas de Piedra Sal

- AOU AR 3.2. CASILLAS DEL ANGEL Y SU AREA DE INFLUENCIA, que a su vez engloba los siguientes Asentamientos rurales:
 - Casillas del Ángel (incluye el casco urbano)
 - Tesjuate
 - La Ampuyenta
 - Tefía
 - El Almácigo
 - Los llanos de la Concepción
 - Las Majadillas
 - Las Parcelas (AA asentamiento agrícola)



2 LA JUSTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

2.1 El aprovechamiento urbanístico

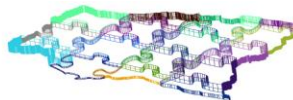
La Ley define el contenido y extensión del derecho de la propiedad en función de la clasificación y calificación urbanística de los terrenos. Esta clasificación y calificación del suelo varía en cada caso, por lo que, inexorablemente conduce a definiciones diferentes del derecho de la propiedad en cada supuesto.

Tomando como punto de partida el Suelo Rústico, es decir, el suelo que no es susceptible de acoger desarrollos urbanos, el aprovechamiento viene definido por sus características naturales. Según el Artículo 63.1.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR LOTC-LENC), en el Suelo Rústico, con carácter general, serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidas por el planeamiento y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo esté sometido.

Sin embargo, tanto para el suelo clasificado como urbano como para el urbanizable se le asignan desde los postulados del modelo del Plan, una serie de condiciones urbanísticas del planeamiento, ajenas, en principio, a la condición natural del terreno. Para la adquisición de los referidos contenidos se requiere del propietario del suelo el desarrollo de una actividad determinada, un comportamiento que en definitiva debe compensar y justificar la asignación de los mencionados contenidos. De ello se deriva la obligación de contribuir a la acción urbanística desarrollada por los entes públicos.

Para que los propietarios de suelo clasificado como urbano no consolidado o urbanizable puedan adquirir efectivamente e integrar en su patrimonio los contenidos artificiales asignados por el planeamiento, es decir, el aprovechamiento susceptible de apropiación, que como se ha dicho, inicialmente no está en el contenido natural de la propiedad, éstos deben realizar una serie de actividades entre las que se incluye la cesión gratuita a la comunidad de un porcentaje de esos aprovechamientos (10%), la cesión gratuita de los viales, parques y jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, dotaciones y los necesarios para el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos, así como costear la urbanización para que finalmente se pueda materializar mediante la edificación el aprovechamiento que le corresponda. Todo ello viene definido en los Artículos 71 y 72 del TR LOTC-LENC.

En el suelo urbano consolidado, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el que tiene asignado por el Plan, que por lo general se deriva de la realidad del entorno en el que se encuentra y que viene determinado por la ordenanza aplicable. Por lo tanto, el propietario del terreno sólo puede edificar o reedificar en las condiciones que determina la correspondiente ordenanza.



En el suelo urbano no consolidado, concurre la necesidad de realizar la transformación del suelo con el fin de que los terrenos adquieran la condición de solar y por tanto se adquiera el derecho a poder edificar. Esta transformación del suelo produce para el propietario una adición de contenidos a su propiedad, devenidas de las determinaciones del planeamiento, que requiere, como se ha dicho anteriormente, la necesidad de devolver a la comunidad una parte de los beneficios obtenidos.

Algo parecido ocurre con el suelo urbanizable, en la medida en que, fruto de las determinaciones del planeamiento, el suelo que inicialmente era rústico se clasifica como urbanizable, es decir, una clasificación de suelo que conlleva la transición al suelo urbano, y que lleva consigo la realización de todas aquellas operaciones necesarias para la transformación final en suelo urbano.

Todas estas operaciones, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable deben estar regidas por el derecho al justo reparto de beneficios y cargas del planeamiento, de forma que todos los propietarios tienen que cumplir una serie de deberes y obligaciones, para poder adquirir los derechos que se derivan de la ejecución del planeamiento. Este proceso requiere por parte del Plan el establecer previamente los usos e intensidades que se pueden aplicar en un determinado ámbito o sector, además de la ordenación de éste, y de cuyo desarrollo resulta el beneficio que obtiene el propietario de los terrenos, bien para materializarlo mediante la edificación, o bien mediante la monetarización de su valor económico.

Dicho lo anterior, podemos decir que el parámetro que define el beneficio que supone la ejecución de las determinaciones del planeamiento es el aprovechamiento **urbanístico**, que es la resultante de la conjugación de las intensidades y usos globales señalados por el Plan a los terrenos, homogeneizados según sus valores relativos puestos en comparación con otros terrenos (uso, tipología, situación, cargas por sistemas generales, condiciones urbanísticas, etc.). La homogeneización tiene como finalidad establecer precisamente el equilibrio entre las condiciones de uso y actividad que corresponden al derecho de los propietarios a participar en los aprovechamientos derivados de la acción urbanística.

El aprovechamiento asignado a cada propietario del suelo vendrá determinado por la participación de la superficie de terreno de la que es titular y que esté dentro del ámbito o sector, o en su caso, que estando fuera del ámbito o sector por ser un Sistema General adscrito al mismo, también tenga derecho al aprovechamiento dentro del ámbito o sector en función de la superficie de terreno de la que es titular.

2.2 Definición del aprovechamiento urbanístico global y medio.

Según lo dispuesto en el Artículo 60 del TR LOTC-LENC en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos globales y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.



Los Planes Parciales de Ordenación fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada dentro de un sector o ámbito, será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (UAL).

Por tanto, **el aprovechamiento urbanístico global**, de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas, cuya determinación se cuantifica en términos de unidades de aprovechamiento lucrativo (UAL), que representa la intensidad de ocupación de las superficies de suelo de un ámbito o sector, homogeneizando los usos e intensidades de los que el mismo sea susceptible en función de sus valores relativos y en referencia a los usos y tipologías edificatorias, intensidades y circunstancias urbanísticas que se considere que suponen un mayor rendimiento lucrativo.

La determinación del aprovechamiento urbanístico global nos servirá para realizar el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización o de sectores de suelo urbanizable.

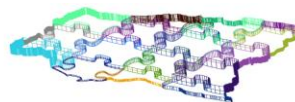
El aprovechamiento urbanístico medio lo podemos definir como la determinación de planeamiento que cuantifica la edificabilidad lucrativa media homogeneizada de las superficies de suelo de un ámbito o sector, en términos de unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (UAL/m²). que se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico global por la superficie total del sector, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (UAL/m²).

2.2.1 Los aprovechamientos lucrativos previstos por el Plan General

Una de las exigencias de nuestro ordenamiento en aplicación del principio de igualdad consagrado por la Constitución y trasladado al ejercicio de los derechos urbanísticos, se traduce en establecer una franja flexible, pero limitada, entre los aprovechamientos de los distintos sectores de un área territorial, a fin de que las diferencias que se pueden dar entre unos y otros no sean tales que puedan crear situaciones que infrinjan el mencionado principio. A tal fin, el TR-LOTENC dispone en el apartado 2 del artículo 32.2.B.2), modificado por la Disposición Adicional 2ª de las DGOT'03 establece que el aprovechamiento urbanístico medio fijado para cada sector de suelo urbanizable sectorizado no podrá diferir entre ellos en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse más de tres áreas territoriales en el término municipal. No obstante, este Plan General propone idéntico equilibrio para las unidades de suelo urbano no consolidado, excepto los casos singulares de pequeña dimensión y de renovación urbana.

En aplicación de dicho precepto, **el PGO de Puerto del Rosario delimita tres áreas territoriales:**

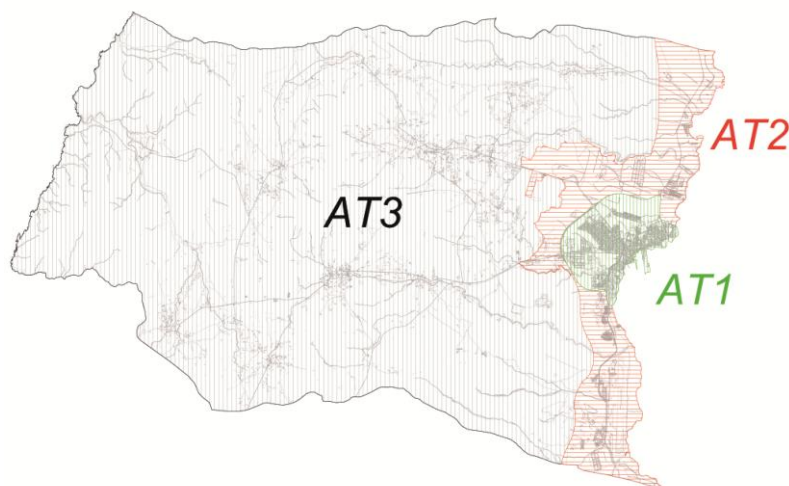




- **Área Territorial 1: (AT- 1- Centro)** Corresponde a toda la zona interior de la circunvalación, delimitada al norte en el sector de Las Salinas y al sur en los sectores de Las Granadas , Los Pozos y el sector urbanizable de Playa Blanca junto a Los Pozos. Básicamente coincide con el sistema urbano capital.

- **Área Territorial 2: (AT- 2- Periferia)** Corresponde a la periferia de la ciudad. Se incluye por tanto en esta área territorial, los núcleos urbanos o urbanizables que se extienden cercanos a la costa y fuera de la Circunvalación (Puerto Lajas, La Hondura y Rosa de la Arena al norte, Zurita y Parque Tecnológico en la zona central y, Playa Blanca y El Matorral al Sur).

- **Área Territorial 3: (AT- 3- Interior)** Corresponde al territorio que comprende el resto del municipio, limitando al Este con el Área Territorial 2 y al Oeste con la Costa de Barlovento. Se incluye por tanto en esta área territorial, los núcleos poblacionales diseminados por la geografía municipal, así como los núcleos urbanos de Tetir, Casillas del Ángel y Los Estancos.



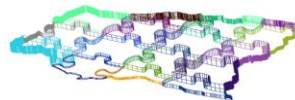
2.2.2 Aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento incorporado (SUSOPR).

SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	ÁREA TERRITORIAL	USO GLOBAL
S.U.S.O.-R1; BARRANCO PILÓN	181.759	AT-1	Residencial
S.U.S.O.-R2; ROSITA DEL VIEJO	72.618	AT-1	Residencial
S.U.S.O. -R6; LOS POZOS	149.192	AT-1	Residencial
S.U.S.O. -R9; PLAYA BLANCA	81.515	AT-1	Residencial
S.U.S.O. - TE/1 1; BARRANCO NEGRÍN	92.282	AT-1	Terciario/Industrial
S.U.S.O.-R4; ROSA DE LA ARENA	254.665	AT-2	Residencial
S.U.S.O.-T1; ROSA DEL LAGO	1.133.276	AT-2	Turístico



La presente revisión del PGO incorpora aquellos sectores de suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo en vigor, cuyos aprovechamientos y determinaciones derivan del planeamiento vigente en el momento de la redacción de la presente Revisión, habiéndose iniciado tanto su ejecución jurídica como material, por lo que se mantienen las mismas determinaciones con el fin de no obstaculizar los trámites de gestión ya iniciados. Estos suelos urbanizables quedan excluidos del cálculo del aprovechamiento medio de esta Revisión del PGO.





2.2.3 Criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

De acuerdo con el artículo 60.2. del TR LOTC-LENC, el Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial, en función de las cargas urbanísticas, en función de las cargas por gestión y ejecución del Plan Parcial, en función de los sistemas generales adscritos o incluidos, en función de los condicionantes topográficos y cuantos otros coeficientes se estime oportuno tener en cuenta para el cálculo del coeficiente de homogeneización. El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

El establecimiento de las distintas clases y categorías de suelo a efectos del proceso urbanístico determina que el titular de un terreno pueda llegar a obtener una serie de beneficios (plusvalías) –en la medida que participa del proceso urbanístico- transformables en la ejecución de la edificación en las condiciones que se establezcan a tal efecto y, en su caso, cuantificables económicamente. El derecho al aprovechamiento urbanístico pertenece a la Administración y se concede a los particulares que colaboran con el servicio público urbanístico en las condiciones que fija la Ley y el planeamiento.

La determinación del aprovechamiento urbanístico apropiable, es decir, concedido por la Administración y reconocible al titular de un terreno como gestor indirecto que es del servicio público urbanístico, supone comprensiblemente el asignar un valor que permitirá llevar a efecto el principio del justo reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Para la asignación de los coeficientes de uso y tipología se ha realizado un estudio de mercado del municipio por la Sociedad de Tasación VALTECNIC, obteniendo muestras de los usos principales y diferentes tipologías edificatorias, en función de su situación en el territorio. En base a este estudio de mercado realizado en diciembre de 2012 podemos obtener datos fiables para el establecimiento de los diferentes coeficientes que ponderan los usos e intensidades de cara a obtener el aprovechamiento urbanístico medio.

Para obtener el valor correspondiente al aprovechamiento urbanístico de un ámbito o sector, se debe homogeneizar los usos e intensidades.

El coeficiente de homogeneización se obtendrá por la aplicación de los coeficientes establecidos referidos a categorías de usos, tipologías edificatorias, régimen de protección en el caso de uso residencial, situación relativa en la estructura del municipio, por la consideración de exceso de cargas urbanísticas o por las dificultades que conlleva su gestión, así como por sus circunstancias urbanísticas.



Del estudio de mercado realizado por VALTECNIC, para el cálculo de los coeficientes de ponderación relativa por usos y tipologías se toma como referencia la tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada con altura menor o igual a tres plantas, aplicándole el valor de la unidad 1,00. A partir de aquí, se obtiene el resto de coeficientes haciendo una valoración relativa entre los valores en función del uso y las distintas tipologías edificatorias y la relación entre superficie de parcelas y edificabilidades netas correspondientes a cada uno de ellos. Para aquellos usos de los que no se ha obtenido valores de mercado se les aplica un coeficiente de uso en función de la rentabilidad de los mismos, tanto de mayoración como de minoración con respecto al valor de referencia 1,00.

Se escoge el coeficiente 1,00 para el uso residencial de vivienda colectiva en manzana cerrada de hasta 3 plantas al ser el característico del municipio y se establecen los coeficientes de los restantes usos en relación al valor medio del uso residencial, estableciendo coeficientes mayores a la unidad a aquellos usos que proporcionan una mayor rentabilidad y por consiguiente mayores aprovechamientos lucrativos.

2.2.4 Coeficiente de usos

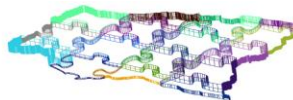
El **uso residencial** es el mayoritario al tratarse de capital de isla, desarrollándose en distintas tipologías predominando la manzana cerrada en las zonas centrales y tipologías de viviendas unifamiliares, en sus distintas formas, en urbanizaciones más recientes. Evidentemente, la tipología edificatoria afecta al valor de la construcción que se realice y conforma diferentes apreciaciones tanto de mercado como de promoción, lo que conlleva a la aplicación de un coeficiente diferenciador.

El **uso terciario** que engloba locales comerciales, oficinas y establecimientos de ocio y restauración es el que se le asigna el mayor coeficiente ya que, al igual que los equipamientos sanitarios, es un uso que tiene mayor rentabilidad de los que se van a desarrollar en el municipio. Se ha calculado un coeficiente para el uso terciario relacionándolo con el precio medio de venta del municipio estableciendo un coeficiente de 1,15 para uso comercial en locales en plantas bajas de edificios destinados a otros usos, principalmente a uso residencial. En aquellos casos en los que se prevean parcelas de uso exclusivo comercial en tipología abierta se le aplicará un incremento al coeficiente de uso comercial, tal y como se recoge en la tabla de usos. El uso terciario varía en una horquilla entre 1,15 para terciario de local comercial en planta baja de edificio de uso residencial y 1,40 para usos más lucrativos como una estación de servicios.

El **uso industrial** ha tenido una importante evolución con el desarrollo de polígonos industriales como el de Risco Prieto en el centro de la ciudad y los de El Matorral y la Hondura en la periferia. Al ser Puerto del Rosario un municipio capital de isla y por su cercanía al puerto comercial y al aeropuerto, ha aumentado la demanda de suelo destinada al uso industrial. Su valor en el mercado es inferior al uso residencial, por lo que se le aplica un coeficiente inferior a la unidad, que oscila entre 0,80 para el uso de pequeño taller industrial y 0.90 para el uso de industria de transformación o producción. Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre el uso derivado de la edificación industrial y el residencial.

El **uso de equipamiento** se desarrolla principalmente en la capital, distribuidos en los diferentes barrios, en función de las necesidades de cada barrio, con la finalidad de favorecer el bienestar y las





relaciones sociales de cada barrio, evitando en lo posible la focalización hacia determinadas zonas dentro de la ciudad. Al ser un uso que tiene mayor rentabilidad de los que se van a desarrollar en el municipio, se pondera con unos coeficientes superiores, que oscilan entre 1,15 y 1,40 dependiendo del uso concreto.

El uso de **Hotel Ciudad** se plantea de forma puntual y en determinadas unidades de actuación, de manera que por tratarse de un uso que tiene la mayor rentabilidad dentro de los usos, se establece un coeficiente de ponderación de 1,90.

USO	COEFICIENTE
RESIDENCIAL	1.00
HOTEL CIUDAD	1.80
TERCIARIO/Comercial Exclusivo	1.35
TERCIARIO/Comercial en Edificio Residencial	1.15
TERCIARIO/Oficina-Administrativo Exclusivo	1.25
TERCIARIO/Oficina-Administrativo en Edificio	1.15
TERCIARIO/Ocio- Recreativo	1.20
INDUSTRIA/Almacenamiento	0.85
INDUSTRIA/Producción y Transformación	0.90
INDUSTRIA/Pequeño Taller	0.80
TURÍSTICO	1.70
APARCAMIENTO Exclusivo	0.60
APARCAMIENTO en subsuelo	0.20
USO	COEFICIENTE
EQUIPAMIENTO Sanitario	1.20
EQUIPAMIENTO Educativo	1.15
EQUIPAMIENTO Asistencial	1.15
EQUIPAMIENTO Social/Cultural	1.10
EQUIPAMIENTO Deportivo	0.90
ESTACIÓN DE SERVICIO	1.40
EQUIPAMIENTO Genérico	1.15

2.2.5 Coeficientes por tipologías

Se toma como coeficiente de referencia la tipología de edificación colectiva en manzana cerrada de hasta tres plantas, por ser este el tipo edificatorio más representativo del municipio, ya que la mayor parte de los edificios se encuadran en el sistema urbano de la capital.



Para el uso residencial se establecen coeficientes diferenciándose por categorías de tipologías edificatorias. Para los nuevos crecimientos de los núcleos urbanos se establecen nuevas tipologías de vivienda colectiva en bloque abierto como alternativa a la tipologías en manzana cerrada, desarrollada principalmente en el núcleo central de Puerto del Rosario y en los núcleos periféricos, por lo que se le aplica el coeficiente de 1,00 a la vivienda colectiva en manzana cerrada de hasta tres plantas de altura. A partir de este coeficiente se establecen los restantes en función de la tipología y la altura de las edificaciones de uso residencial. Así, a la tipología de vivienda colectiva abierta hasta tres plantas de altura se le aplica el coeficiente de 1,05 ya que, al aumentar el valor de construcción, en un 5% superior al coste de edificaciones en manzana cerrada, supone incrementos en los valores de repercusión.

Para establecer el coeficiente del uso industrial se ha relacionado el valor de repercusión del suelo con el precio medio de venta en el municipio de Puerto del Rosario, según los datos obtenidos del estudio de mercado realizado por la sociedad de tasaciones VALTECNIC. Para el uso industrial se aplican coeficientes diferenciándolo por tipologías edificatorias. La tipología mayoritaria de uso industrial es la de nave cerrada adosada formando manzana cerrada con retranqueo frontal a vial en parcelas entre 500-1.000 m², por lo que se le aplica el coeficiente de 0,85 en relación con el coeficiente de referencia del uso residencial en vivienda colectiva cerrada. Para las tipologías de naves industriales aisladas o abiertas que necesitan grandes superficies, superiores a 1.000 m², aunque requieran mayor superficie abierta de parcela, el valor de repercusión del suelo aumenta por superficie edificada, por lo que les aplica un coeficiente de 0,90.

De conformidad con el art. 7 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial, los Planes Generales de Ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones que al menos un 20% del total de la superficie de suelo urbanizable destinada al uso industrial contemplará parcelas que presenten unas dimensiones que no superen los 300 m², localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano. No obstante, el PGO podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que no se consideren aptos para la ubicación de pequeñas y medianas empresas, previendo su compensación en el resto de sectores, para asegurar una distribución equilibrada. Para esta tipología se establece un coeficiente de 0,80 en referencia al uso residencial en vivienda colectiva cerrada.

Respecto a lo anterior, este Plan General propone la ubicación preferente de este tipo de pequeñas parcelas en el SUSNO TE/I-4 (Tablero de Las Cristinas) y en el SUSO TE/I-1 (Barranco de Negrín), por su proximidad al casco urbano, como previsión para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres que se localizan actualmente dentro del casco urbano.





			COEFICIENTE
	CERRADA	3 plantas	1,00
		>3 plantas	1,05
	ABIERTA	3 plantas	1,05
		>3 plantas	1,10
TIPOLOGÍA			COEFICIENTE
UNIFAMILIAR	AISLADA		1,25
	PAREADA		1,15
	EN HILERA		1,10
BLOQUE AISLADO	3 plantas		1,20
	>3 plantas		1,30
PARCELA SINGULAR	3 plantas		1,25
	>3 plantas		1,35
EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO AISLADO			1,40
NAVE AISLADA			0,90
NAVE	≤ 500 m ²		0,80
ADOSADA	> 500 m ²		0,85

2.2.6 Coeficientes de viviendas sujeta a regímenes de protección pública

Para el caso del cálculo del valor de repercusión de las **Viviendas con algún tipo de Protección Oficial**, es de aplicación lo indicado en la Ley 1/2006 de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en donde en su artículo 3, se añade un nuevo apartado nº 6 al artículo 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, quedando este redactado de la siguiente manera. “*artículo 27. 6 En la transmisión de las parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 15 % del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente Ley.*”

Por tanto, aplicando el precio medio de referencia de viviendas protegidas de nueva construcción en la Comunidad Autónoma de Canarias definidas en el Plan de Vivienda 2009-2012, el cual se corresponde con 1.488,33 €/m² útiles, el valor de reposición es de:

$$Vr \text{ VPO} = 1.488,33 \text{ €/m}^2 \text{ útiles} \times 0,8 \text{ m}^2 \text{ útiles/m}^2 \text{ construidos} \times 15\% = 178,60 \text{ € m}^2 \text{ construidos}$$

Siendo **Vr VPO** el Valor de Reposición para Promociones de Viviendas VPO en Puerto del Rosario.

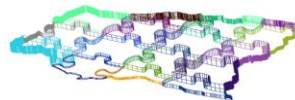
Si comparamos el precio medio de referencia de viviendas



2.4. Canarias					
Indicador	Fuente	Fecha	Valor	Año anterior	%
Datos básicos					
Población (hab)	INF	2009	2.103.99	2.075.968	1,35
Superficie (Km2)	INE	2009	<u>7.447</u>		
Densidad población	INE	2009	282,5	278,8	1,35
PIB (millones euros)	INE	2009	41.411,	43.248,7	-
Encuesta de Población Activa (EPA)(CNAE-09):					
Población activa (Mil.)	INE	IT10	1.088,	1.074,2	1,29
Población ocupada (Mil.)	INE	IT10	786,9	793,6	-
- Agricultura	INE	IT10	26	21,3	22,07
- Industria	INE	IT10	46,8	50,1	-
- Construcción	INE	IT10	75	75,5	-
- Servicios	INE	IT10	639,1	646,8	-
Población en paro (Mil.)	INE	IT10	301,2	280,6	7,34
Tasa de actividad (%)	INE	IT10	62,5%	<u>62,1%</u>	
Tasa de paro (%)	INE	IT10	27,7%	26,1%	

Construcción

Licitación oficial (miles de €):					
- Total	MFOM	Ene-	137.375	339.196	-
- Ingeniería civil	MFOM	Ene-	95.559	207.402	-
- Edificación	MFOM	Ene-	41.816	131.794	-
Visados dirección obra nueva					
Viviendas a construir	MFOM	Ene-	377	495	-
Superficie a construir (m2)	MFOM	Ene-	120.825	132.873	-
Transacciones Inmobiliarias de viviendas					
- Número de transacciones	Registrador	IT10	4.330	5.801	-
- De vivienda nueva	Registrador	IT10	2.578	3.586	-
- De vivienda de segunda	Registrador	IT10	1.752	2.215	-
- % De vivienda nueva libre	Registrador	IT10	55,06%	<u>56,51%</u>	
- % De vivienda nueva usada	Registrador	IT10	4,48%	<u>5,31%</u>	
- % De vivienda usada	Registrador	IT10	40,46%	<u>38,18%</u>	
Precios de vivienda libre (€/m2)					
- Todas las viviendas	MVIV	IT10	1.590,6	1.688,3	-
- Hasta dos años	MVIV	IT10	1.643,4	1.773,6	-
- Más de dos años	MVIV	IT10	1.560,0	1.637,8	-
Hipotecas constituidas sobre viviendas					
- Núm.	INE	Ene-	7.474	8.007	-
- Importe (Mil. €)	INE	Ene-	732.823	768.677	-
- Importe medio	INE	Ene-	98.050	96.001	2,13
Consumo					
Índice de Precios de Consumo	INE	mar-10	0,5	<u>-0,2</u>	
IPC. Vivienda	INE	mar-10	0,4	<u>4,2</u>	
IPC. Alquiler	INE	mar-10	0,6	<u>2,7</u>	
Sector exterior					
Importaciones (Mil. €)	AEAT	Ene-	1.063.696	756.333	40,64
Exportaciones (Mil. €)	AEAT	Ene-	396.711	435.476	-



Estos precios de referencia se utilizan para la obtención de los siguientes coeficientes de ponderación para poder determinar el aprovechamiento correspondiente a las viviendas sujetas a regímenes de protección pública previstas en los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable de uso residencial delimitados por el planeamiento.

TIPO	COEF. PONDERACIÓN
RÉGIMEN ESPECIAL	0,80 UAL/m ² c
RÉGIMEN GENERAL BÁSICO	0,85 UAL/m ² c
RÉGIMEN GENERAL MEDIO	0.90 UAL/m ² c

Como se desconoce el porcentaje que se destinará a cada uno de los tipos de viviendas protegidas, aunque las condiciones de las viviendas protegidas, precio máximo y superficie útil máxima, se establecen con independencia de la tipología edificatoria de las mismas, para el cálculo del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la reserva prevista para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se considera una reserva de edificabilidad para VRPP en distintas tipologías edificatorias acorde a las tipologías que se desarrollan en cada uno de los sectores y ámbitos de suelo urbano no consolidado.

En el caso de prever viviendas protegidas en tipologías de vivienda unifamiliar se aplica un coeficiente de 0,95 correspondiente al régimen general medio, debido al mayor coste de construcción, y en los que se prevé viviendas protegidas en tipologías de vivienda colectiva se le aplica el coeficiente de 0,90 correspondiente al régimen general medio.

Cuando la reserva de edificabilidad para viviendas protegidas sea en tipologías de viviendas colectivas y se haya fijado el coeficiente de 0,80 se podrá destinar el cincuenta por ciento o parte proporcional de la edificabilidad a vivienda protegida en régimen especial y otro cincuenta por ciento o parte proporcional en régimen general medio, siempre y cuando no suponga un incremento del aprovechamiento previsto por el Plan General y se cumpla con las limitaciones establecidas legalmente.

2.2.7 Coeficientes de situación

Mediante el factor de situación se puede cuantificar la valoración relativa entre sectores por su localización en la estructura general del municipio en función de criterios de mercado, considerando aquellos que puedan tener mayor o menor rendimiento lucrativo. Para establecer los coeficientes de situación hay que estudiar las zonas en las que se divide el territorio municipal. Todos los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado se sitúan en la costa este del municipio, en lo que se ha reconocido como sistema capital, en el que se diferencian tres zonas, directamente relacionadas con la red principal de carreteras del municipio: la zona centro relacionada con la circunvalación de Puerto del Rosario (FV-3), la zona sur con el núcleo del Matorral y el aeropuerto (FV-2) y la zona norte con los núcleos de La Hondura y Puerto Lajas (FV-1).



En cuanto a accesibilidad no se establecen coeficientes ya que todos los sectores de suelo urbanizable dentro de la estructura general propuesta por el Plan General están relacionados con sistemas generales viarios.

En este sentido, los crecimientos propuestos de la zona centro, aparte de los sectores del Plan General anterior actualmente en ejecución, se producen en los bordes del núcleo principal de Puerto del Rosario directamente integrados en la trama urbana propuesta, por lo cual, para la comparación relativa de aprovechamiento correspondiente a los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado de uso residencial del área territorial 1 se le aplica a todos el coeficiente de situación de 1,00. A los sectores de suelo urbanizable sectorizados y ámbitos de suelo urbano no consolidado destinados a uso residencial del área territorial 2 se les aplica el coeficiente de situación de 0,95 por la consideración de la distancia respecto al centro y la menor disponibilidad de servicios y equipamientos que pueden ofrecer el área de centralidad. En cuanto a los suelos urbanizables o suelos urbanos no consolidados que puedan surgir en al área territorial 3 se les aplica un coeficiente de 0,90 por la consideración de lejanía respecto a las principales vías de comunicación y por la menor presencia de equipamientos y servicios respecto de las otras área territoriales.

Los sectores de suelo industrial, a excepción del Sector Barranco Negrín que está en ejecución, se encuentran en el área territorial 2, fuera del ámbito de la circunvalación de Puerto del Rosario. Se desarrollan principalmente en tres núcleos diferenciados: Zurita, La Hondura y El Matorral. A estos sectores se les aplica un coeficiente de situación similar ya que son áreas estratégicamente localizadas en torno a vías estructurantes a nivel del municipio e insular, por lo que no se considera que pueda haber diferencias en cuanto al valor de repercusión en cuanto a oferta de suelo industrial. Por tanto, se les aplica un coeficiente de situación de 0,95.

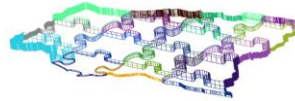
En el supuesto de que se desarrollen sectores de uso terciario de apoyo logístico al aeropuerto y al futuro muelle de La Hondura, se tendrá en cuenta para establecer los aprovechamientos lucrativos su posición estratégica.

SITUACIÓN TERRITORIAL	COEFICIENTE
AREA TERRITORIAL 1 (CENTRO-CAPITAL)	1,00
AREA TERRITORIAL 2 (PERIFERIA)	0,95
AREA TERRITORIAL 3 (RESTO DEL MUNICIPIO)	0,90

En las actuaciones de dotación previstas en el suelo urbano, se tendrá en consideración la situación del aprovechamiento resultante, de manera que aquellas actuaciones de dotación previstas en la parte baja de la ciudad, más próximas al litoral, se les aplicará un coeficiente de situación superior a las que se desarrollen en la parte alta de la ciudad.

SITUACIÓN de la ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	COEFICIENTE
(CENTRO-CAPITAL) Zona de litoral y zona centro	1,00
(CENTRO-CAPITAL) Zona de alta de la ciudad	0,95





2.2.8 Coeficientes de condiciones urbanísticas

Este coeficiente se aplica para ponderar la proporción diversa de cargas de urbanización que afecta a los sectores o ámbitos de suelo urbano no consolidado considerando la reducción del resultado financiero de la gestión y ejecución de los mismos por excesos de cargas urbanísticas, de tal forma que la repercusión de los costes de urbanización sobre los aprovechamientos lucrativos previstos puede suponer una diferencia significativa entre ámbitos y sectores en cuanto al resultado final de la gestión y ejecución de los mismos.

En aquellos sectores o ámbitos que se considere que la ejecución no conlleva cargas adicionales que excedan a las propias de la urbanización interior se les aplica un coeficiente de 1,00. En aquellos que tengan exceso de cargas urbanísticas se les aplica un coeficiente de 0,95 debido al incremento de cargas de urbanización y de la reducción de la rentabilidad de la urbanización, como es el caso de aquellos sectores que para dar continuidad a la trama urbana se vean obligados a la ejecución de sistemas generales viarios y aquellos que por su situación y delimitación tengan que ejecutar obras de urbanización adicionales a las propias de la urbanización interior.

2.2.9 Coeficientes de cargas de Sistemas Generales.

Este coeficiente se aplica a los efectos de ponderar las cargas que suponen para un determinado ámbito o sector el que se le adscriba o incluya un determinado Sistema General o parte de él. Mediante este coeficiente se puede cuantificar la valoración relativa entre sectores a los que se les impone una mayor o menor adscripción o inclusión de un sistema general con aprovechamiento urbanístico. Para establecer los coeficientes de cargas por sistemas generales se ha tenido en cuenta el porcentaje de suelo del sistema general adscrito o incluido respecto a la superficie del ámbito o sector. Así, en aquellos sectores o ámbitos que no tengan ningún Sistema General adscrito o incluido se les aplica un coeficiente 1,00. Para aquellos sectores o ámbitos a los cuales el Sistema General que se adscriba o se incluya suponga un incremento de la superficie total inferior al 25 %, se le aplica el coeficiente 0.95, en cuanto que, a los sectores o ámbitos a los cuales el Sistema General que se adscriba o se incluya suponga un incremento de la superficie total superior al 25 %, se le aplica el coeficiente 0,90.

2.3 Aprovechamiento de sectores en suelo urbanizable

2.3.1 Aprovechamiento de suelo urbanizable ordenado por el PGO anterior

En el Plan General de Ordenación se incorporan sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada con aprovechamientos globales y medios conforme al planeamiento urbanístico anterior y que se ha iniciado su ejecución, tanto jurídica como material, que esta Revisión mantiene en tales determinaciones con el fin de no obstaculizar los procesos de gestión iniciados, sin perjuicio de la posibilidad de introducir alteraciones en la ordenación pormenorizada sin desvirtuar el cálculo del aprovechamiento de dichos sectores.

A efectos de la gestión y de la ejecución de los Sectores el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado se conserva el Aprovechamiento Medio del vigente Plan General para garantizar la mayor seguridad jurídica y procurar que el nuevo Plan General no suponga una intervención



traumática sobre los desarrollos urbanos en curso, por tanto estos sectores quedan excluidos del cálculo del aprovechamiento medio en la Revisión del Plan General.

Es por esta razón por la que en el cálculo del Aprovechamiento Medio en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General revisado se han excluido los sectores actualmente en desarrollo del Plan General de 1996, aunque se mantenga su condición de Suelo Urbanizable en base al grado de urbanización; con ello las cesiones y Sistemas Generales adscritos son los que en su día se aprobaron en el momento de aprobación del Plan Parcial correspondiente conforme al Plan General anterior. Se clasifican como Suelo Urbano, en la categoría de consolidado por la urbanización, aquellos suelos urbanizables cuyas urbanizaciones han sido ejecutadas y terminadas conforme a la ordenación de los Planes Parciales de Ordenación aprobados y que ya han sido recepcionados por el Ayuntamiento.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado la ordenación será la prevista en el Plan Parcial aprobado, con los ajustes establecidos en el Plan General revisado para su mejor integración en la trama viaria general; la tolerancia de usos y los criterios de medición de aprovechamiento y alturas serán los de los Planes Parciales.

2.3.2 Aprovechamiento de sectores de suelo urbanizable en la revisión del PGO

Un factor que hay que tener en cuenta a la hora de establecer los aprovechamientos lucrativos de sectores sujetos a actuaciones de transformación urbanística son los distintos niveles de intensidad de ocupación del suelo. Las edificabilidades brutas asignadas a los sectores de suelo urbanizable se encuentran en un mismo nivel de intensidad, comprendido entre 0,70 – 0,75 m²c/m²s para el Área Territorial 1 y entre 0.39-0.59 m²c/m²s para el Área Territorial 2, por lo que no se establecen coeficientes de intensidad para valorar diferencias entre aprovechamientos asignados a los distintos sectores dentro de cada AT.

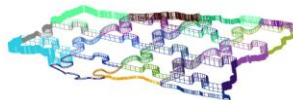
Para el cálculo relativo del aprovechamiento medio entre sectores de suelo urbanizable, tanto los ordenados directamente por el Plan General como los no ordenados, se consideran tres áreas territoriales.

ÁREA TERRITORIAL 1= CENTRO CAPITAL

Incluye los Sectores residenciales desde el barranco Río Cabras al sur hasta el Barranco de Juana Sánchez al norte y al interior de la circunvalación:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	A.M. del SECTOR (UAL/ m ²)
SUSNO R-3 "La Charca"	0.557362353
SUSNO R-5 "La Cañada"	0,531783333
SUSNO R-7 "Llano de los Pozos"	0,539087487
SUSNO R-8 "Rosa Don Vitoriano"	0,535699861
SUSNO R-10 "Rosa Vila"	0,569555626
SUSNO R-11 "Gavias del Tablero"	0,555019196





En el área Territorial 1: Centro Capital, se toma como referencia el sector con menor aprovechamiento medio, SUSNO R-5 “LA CAÑADA”, con un Aprovechamiento Medio de 0,531783333 UAL/m², que presenta una diferencia con respecto al sector con mayor aprovechamiento medio del área territorial, el SUSNO R-10 “ROSA VILA”, con un Aprovechamiento Medio de 0,569555626 UAL/m².

La diferencia del aprovechamiento medio lucrativo entre estos dos sectores es del **7,10 %**, por lo que se cumple la diferencia entre sectores de esta área territorial al ser inferior al 15%.

ÁREA TERRITORIAL 2= PERIFERIA CAPITALINA

Incluye los dos Sectores residenciales ubicados al norte de Puerto Lajas y los suelos urbanizables industriales y terciarios en el borde exterior de la circunvalación y de El Matorral al sur del municipio. En esta área territorial se incluye el Sector urbanizable no ordenado del Parque Tecnológico y el Sector urbanizable ordenado del Parque Empresarial de El Matorral.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE		A.M. del SECTOR (UAL/ m ²)
SUSNO R-12	“La Molina”	0,455817586
SUSO TE/I-2	“Parque Empresarial El Matorral”	0,452084884
SUSNO TE/I-3	“Lajas Blancas”	0,440027215
SUSNO TE/I-4	“Las Cristinas”	0,455468731
SUSNO TE/I-5	“Parque Tecnológico”	0,481579264
SUSNO TE/I-6	“Matorral Industrial”	0,457698520

En el área Territorial 2: Periferia Capitalina, se toma como referencia el sector con menor aprovechamiento medio, SUSNO-TE/I-3 “LAJAS BLANCAS”, con un Aprovechamiento Medio de 0,440027215 UAL/m², que presenta una diferencia con respecto al sector con mayor aprovechamiento medio del área territorial, que es el SUSNO TE/I-5 “PARQUE TECNOLÓGICO”, con un Aprovechamiento Medio de 0,481579264 UAL/m². La diferencia de los A.M. entre estos dos sectores es del **9,44%**, por lo que se cumple la diferencia entre sectores de esta Área territorial al ser inferior al 15%.

ÁREA TERRITORIAL 3= INTERIOR

Esta área territorial comprende el resto del territorio municipal, donde se ubican la totalidad de los asentamientos rurales y el suelo rústico en las diferentes categorías. La presente revisión del PGO no propone ningún sector de suelo urbanizable en este Área Territorial.

El Aprovechamiento Urbanístico Medio (A.M.) del Plan General para el conjunto de los **suelos urbanizables** es de **0,502598671 UAL/m²s**.

El A.M. de Área Territorial 1, que se corresponde con el valor medio de los A.M. de los sectores que conforman este AT-1 es de 0,548084643 UAL/m².



El A.M. de Área Territorial 2, que se corresponde con el valor medio de los A.M. de los sectores que conforman este AT-2 es de 0,457112700 UAL/m².

La diferencia entre el Aprovechamiento Urbanístico Medio del AT-1 y el A.M. del PGO es del 9,05 %.

La diferencia entre el Aprovechamiento Urbanístico Medio del AT-2 y el A.M. del PGO es del 9,95 %.

2.4 Aprovechamiento de sectores en suelo urbano no consolidado

2.4.1 Aprovechamiento de ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados por el pgo anterior.

En el Plan General de Ordenación se incorporan ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada con aprovechamientos globales y medios conforme al planeamiento urbanístico anterior y que se ha iniciado su ejecución, tanto jurídica como material, que esta Revisión mantiene en tales determinaciones con el fin de no obstaculizar los procesos de gestión iniciados, sin perjuicio de la posibilidad de introducir alteraciones en la ordenación pormenorizada sin desvirtuar el cálculo del aprovechamiento de dichos sectores.

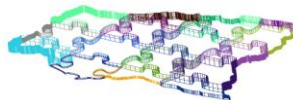
Es por esta razón por la que en el cálculo del Aprovechamiento Medio en los Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado del Plan General revisado se han excluido los ámbitos actualmente en desarrollo del Plan General de 1996. Con ello, las cesiones y Sistemas Generales adscritos son los que en su día se aprobaron en el momento de aprobación del Plan Parcial o Plan Especial correspondiente conforme al Plan General anterior. Se clasifican como Suelo Urbano, en la categoría de consolidado por la urbanización, aquellos suelos cuyas urbanizaciones han sido ejecutadas y terminadas conforme a la ordenación de los Planes de desarrollo aprobados y que ya han sido recepcionados por el Ayuntamiento.

2.4.2 Aprovechamiento de ámbitos de suelo urbano no consolidado en la revisión del pgo

En cada ámbito se indica el Sistema de Ejecución estableciendo el carácter de la misma (pública o privada); estableciendo asimismo las determinaciones para la ordenación del mismo que se han considerado prioritarios en la propuesta de ordenación del Plan General y que deben ser tenidos en cuenta en la redacción del Plan Parcial correspondiente o en la ordenación directa por el Plan General.

En todos los ámbitos la edificabilidad total (m² construidos) consignada será considerada limitativa del aprovechamiento máximo de los mismos, pudiendo, en función de la ordenación final obligada por las condiciones de forma y topografía del mismo, no agotarse la edificabilidad máxima prevista como aprovechamiento lucrativo, sin perjuicio de ajustes con otros usos lucrativos compatibles con los usos previstos y con la ordenación que tengan menos aprovechamiento.

En algunos Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado el nuevo Plan General establece una ordenación orientativa que deberá ser ajustado por el Plan Parcial de ordenación que lo desarrolle, teniendo en cuenta los estándares establecidos en el artículo 36 del TR LOTC-LENC, ajustando los trazados del Plan General y, si se modifica, justificando la coherencia con la ordenación de las áreas colindantes que hayan iniciado su desarrollo, siendo vinculante aquellos viarios que se consideran sistemas generales integrantes de la red viaria del municipio.



Ninguno de los ámbitos de SUNCU o SUNCRE que propone la Revisión del PGO cuenta con sistemas generales adscritos o incluidos.

Con todo ello, la superficie total ordenada en el suelo urbano no consolidado directamente por la Revisión del PGO o a través de un Plan Parcial como instrumento de desarrollo, es:

Superficie Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados Revisión PGO = **1.090.298 m²s**

Unidades ponderadas de aprovechamiento urbanístico lucrativo (UAL) de los ámbitos de suelo urbano no consolidado:

(Constituye la suma del aprovechamiento urbanístico global de todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado).

Total Unidades de Aprovechamiento lucrativo **753.446 UAL**

Aprovechamiento Medio de los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado:

El Aprovechamiento Medio de los SUNCU y SUNCRE no ordenados u ordenados directamente por el PGO será el cociente del total de unidades ponderadas de aprovechamiento entre la superficie total del suelo de los diferentes ámbitos; resultando:

753.446 UAL

Aprovechamiento Medio = ----- = **0,76847 UAL/m²s**

1.090.298 m²s

7.3 Justificación de aprovechamientos de los ámbitos de suelo urbano no consolidado. (cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 32.b).2, del tr-lotenc

Un factor que hay que tener en cuenta a la hora de establecer los aprovechamientos lucrativos de ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística son los distintos niveles de intensidad de ocupación del suelo. Las edificabilidades brutas asignadas a los diferentes ámbitos se encuentran en un mismo nivel de intensidad, comprendido entre 0,67 – 1,12 m²c/m²s para el Área Territorial 1 y entre 0.27-0.50 m²c/m²s para el Área Territorial 2, por lo que no se establecen coeficientes de intensidad para valorar diferencias entre aprovechamientos asignados a los distintos ámbitos dentro de cada AT.

Para el cálculo relativo del aprovechamiento medio entre ámbitos de suelo urbano no consolidado, tanto los ordenados directamente por el Plan General como los no ordenados, se consideran tres áreas territoriales.

ÁREA TERRITORIAL 1= CENTRO CAPITAL

Incluye los ámbitos residenciales y terciarios comprendidos entre el barranco Río Cabras al sur hasta el Barranco de Juana Sánchez al norte y al interior de la circunvalación:



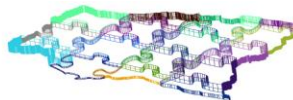
ÁMBITOS DE SUNCU – SUNCRE		A.M. del SECTOR (UAL/ m ²)
SUNCRE 1.1.1	"Casino"	1,08746
SUNCRE-(d)1.1.2	"Ciudad de la Justicia"	1,19308
SUNCU 1.2.1	"Rosita del Inglés"	1,19774
SUNCU 1.2.2	"Hornos del Charco"	1,19880
SUNCU 1.2.3	"Gavia de los Hormiga"	1,17283
SUNCU 1.2.4	"Rosita del Inglés"	1,18918
SUNCRE-P 1.3.1	"Unelco-Endesa"	1,14695
SUNCU 1.3.1	"Las Salinas"	1,07141
SUNCRE 1.4.1	"Rosa de Marcial"	1,14532
SUNCU 1.4.1	"Sabandeños"	1,06842
SUNCU 1.4.2	"Beethoven"	1,11464
SUNCU-(d) 1.4.3	"Suerte de Don Felipe"	1,12769
SUNCU 1.7.1	"Paredones"	1,06010
SUNCU 1.7.2	"Majada Marcial - Sur"	1,05861
SUNCU 1.8.1	"Goya"	1,05034
SUNCU 1.10.1	"Risco Prieto"	1,13823
SUNCU-(d) 1.13.1	"Los Pozos- Norte"	1,09696

En el área Territorial 1: Centro Capital, se toma como referencia el ámbito con menor aprovechamiento medio, SUNCU 1.8.1 "GOYA", con un Aprovechamiento Medio de 1,05034 UAL/m², que presenta una diferencia con respecto al sector con mayor aprovechamiento medio del área territorial, el SUNCU 1.2.2 "HORNOS DEL CHARCO", con un Aprovechamiento Medio de 1,19880 UAL/m².

La diferencia del aprovechamiento medio lucrativo entre estos dos ámbitos es del 14,13 %, por lo que se cumple la diferencia entre sectores de esta área territorial al ser inferior al 15%.

ÁREA TERRITORIAL 2= PERIFERIA CAPITALINA

Incluye los ámbitos residenciales ubicados al norte de Puerto Lajas, Playa Blanca y El Matorral, además de los terciarios de Playa Blanca y La Mareta, y el terciario-industrial de Zurita en el borde exterior de la circunvalación



ÁMBITOS DE SUNCU – SUNCRE	A.M. del SECTOR (UAL/ m ²)
SUNCU 2.2.1 "La Rosita"	0,43721
SUNCU 2.5.1 "Montaña Playa Blanca"	0,38349
SUNCU 2.5.2 "Resiplaya"	0,42711
SUNCU 2.5.3 "Marlape"	0,40336
SUNCU 2.5.4 "Vaguada del Jable"	0,38948
SUNCU 2.6.1 "La Mareta"	0,42309
SUNCU 2.7.1 "Matorral"	0,43709
SUNCU-P 2.10.1 "Zurita"	0,38364

En el área Territorial 2: Periferia Capitalina, se toma como referencia el ámbito con menor aprovechamiento medio, SUNCU 2.5.1 "MONTAÑA PLAYA BLANCA", con un Aprovechamiento Medio de 0,38349 UAL/m², que presenta una diferencia con respecto al sector con mayor aprovechamiento medio del área territorial, que es el SUNCU 2.2.1 "LA ROSITA", con un Aprovechamiento Medio de 0,43721 UAL/m². La diferencia de los A.M. entre estos dos sectores es del 14,00 %, por lo que se cumple la diferencia entre sectores de esta Área territorial al ser **inferior al 15%**.

ÁREA TERRITORIAL 3= INTERIOR

Esta área territorial comprende el resto del territorio municipal, donde se ubican la totalidad de los asentamientos rurales y el suelo rústico en las diferentes categorías. La presente revisión del PGO no propone ningún ámbito de suelo urbano no consolidado en este Área Territorial.

El Aprovechamiento Urbanístico Medio (A.M.) del Plan General para el conjunto de los **suelos urbanos no consolidados** es de **0,76847 UAL/m²s**.

El A.M. de Área Territorial 1, que se corresponde con el valor medio de los A.M. de los ámbitos que conforman este AT-1 es de 1,12638 UAL/m².

El A.M. de Área Territorial 2, que se corresponde con el valor medio de los A.M. de los ámbitos que conforman este AT-2 es de 0,41056 UAL/m².

3 EL REGIMEN GENERAL DE USOS.

El Plan General de Ordenación incluye dentro de la ordenación pormenorizada de los diferentes terrenos el destino o uso previsto, y determinando las condiciones en que dichos usos podrán llevarse a cabo, según las distintas clases y categorías de suelo asignadas.

Así, y en función del grado de concreción, el Plan distingue entre uso global y uso pormenorizado, entendiendo por **uso global** del suelo el destino funcional que el planeamiento atribuye a un área de ordenación concreta respecto del conjunto del territorio, con el fin de recoger los usos que actualmente existen en el mismo así como aquellos susceptibles de implantación. Por su parte,



pormenorizar un uso es la técnica mediante la cual se precisan, hasta el grado de detalle y con los criterios que convenga, las características definitorias de un uso, a fin de individualizarlo e identificarlo respecto a cualquier otro. En este sentido, el grado de concreción dependerá de las necesidades que establezca el PGO, pudiéndose ofrecer distintos grados en cada caso.

El PGO establece como propuesta, los siguientes usos globales: ambiental, primario, industrial, terciario, infraestructuras y equipamientos comunitarios, residencial, y turístico. Dentro de cada una de estas categorías, a su vez se distinguen distintos niveles de pormenorización.

Por otro lado, y en función del grado de vinculación o limitación sobre el terreno, los usos se clasifican en permitidos, con o sin autorización previa y prohibidos. Igualmente los usos se clasifican en principales y compatibles.

La última fase en la determinación de los usos consiste en fijar las condiciones de implantación de los mismos. Esto puede realizarse de forma global para cada categoría, o bien de forma individual para cada área de ordenación y además, particularizar para cada uso pormenorizado en función de su localización.

4 La ordenación pormenorizada de las áreas de ordenación urbanística:

4.1 Criterios Generales.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada son pues aquéllas mediante las cuales el PGO establece el destino preciso de cada terreno. El Plan General establece la ordenación pormenorizada sobre todos los terrenos de suelo urbano consolidado y asentamiento rural y sobre algunos de los ámbitos y sectores de suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados; en cambio, de acuerdo a lo previsto en el TRLOTC, no se establecen determinaciones de ordenación pormenorizada sobre los suelos urbanizables no sectorizados ni sobre las restantes categorías de suelo rústico. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo y sectores no ordenados, tal concreción se remite al planeamiento de desarrollo correspondiente, estableciéndose desde el Plan General las condiciones e instrucciones que se precisan en cada caso.

El criterio seguido a la hora de incorporar o no la ordenación pormenorizada directamente desde el PGO ha sido, en términos generales, la naturaleza estructural que el ámbito desempeñe en la trama urbana, bien por su localización, afectación por sistemas generales de desarrollo prioritario, colmatación de una parte de la trama urbana o razones de oportunidad o estrategia económica. De ahí que tal y como se comentó en su momento, si bien en un principio el criterio seguido fue ordenar directamente todos los ámbitos delimitados, a fin de agilizar y simplificar las tareas de ejecución del planeamiento, la imposibilidad de contar en algunos casos con toda la información necesaria o bien la conveniencia de tener un mayor periodo de reflexión acerca del destino de dichos ámbitos aconsejaron la presente propuesta sin perjuicio de que durante la andadura del



presente Plan, y ayudados por la información pública, se pueda incorporar la ordenación pormenorizada de algún otro ámbito.

Para abordar la ordenación pormenorizada se ha adoptado el criterio de realizar una descripción general en los apartados correspondientes a cada una de las distintas Áreas diferenciadas, donde se establecen unas consideraciones generales para cada una de ellas, pasando a exponer después los objetivos generales, los de carácter específico y las actuaciones planteadas en la correspondiente AOU. Aquella se completa con los correspondientes planos de ordenación pormenorizada incluidos en el Plan Operativo, además del Fichero de Ordenación Urbanística objeto de reordenación en el presente documento.

La ordenación pormenorizada que se plantea contiene tres grupos de determinaciones:

a) **Definición de la trama urbana:**

La trama urbana es una estructura compleja conformada por una determinada forma de organización del sistema de accesibilidad e infraestructura, un modo específico de reservar los suelos para la edificación y la relación de éstos con los equipamientos y servicios que ofrecen una determinada imagen a la ciudad o parte de ella.

Para que unos terrenos cuenten con ordenación pormenorizada la primera condición es que se defina con precisión la trama urbana que es objetivo de la ordenación, distinguiendo los viarios (espacios de accesibilidad) de los espacios reservados para la edificación y los equipamientos, en el sentido más general del término. La división entre ambos tipos de espacios son las alineaciones normativas. Respecto a los viarios públicos, el PGO incluye a modo indicativo el diseño interior de los mismos, indicando las aceras, aparcamientos, calzadas, carriles y sentidos de circulación, teniendo por el contrario naturaleza normativa la distancia entre las alineaciones. En cuanto a las unidades aptas para la edificación resultantes de las alineaciones, se dividen en piezas (o son en sí mismas una sola), entendiéndose cada una de ellas como el recinto continuo sobre el que se establecen idénticas condiciones sobre los usos y sobre la edificación (que son de aplicación en cada una de las parcelas que haya en su interior).

Como se ha indicado ya, el PGO plantea una división de la trama urbana mediante la configuración de Áreas de Ordenación urbanística, que contiene perfectamente definidos los ámbitos y sectores urbanísticos que incluye y estén pendientes de ordenación pormenorizada o en su caso, operaciones de gestión y ejecución, distinguiéndolos de aquellas otras zonas cuya ordenación contempla el PGO y la ejecución colmatada.

b) **Condiciones sobre los usos:**

En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, la ordenación pormenorizada directa establecida por esta Revisión del PGO o la aplicable por remisión a un instrumento de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina necesariamente el uso pormenorizado principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad entre usos pormenorizados o categorías. Puede darse el caso de indefinición del uso pormenorizado o específico, en cuyo caso



incorpora el calificativo de “sin definir”. Tal indefinición puede venir dada por la existencia de diversas opciones en el propio planeamiento o por la aplicación de un precepto normativo que recoge con tal condición un supuesto determinado (el caso de los edificios catalogados que tienen una diversidad de posibles usos para fomentar su conservación). Las determinaciones de los usos pormenorizados principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes o en los del instrumento de ordenación remitida, en su caso.

El uso global admitido en el suelo urbanizable mantiene las mismas características que el antes comentado del suelo urbano, es decir, podrá tener la misma calificación que las áreas o los ámbitos urbanos. Con el fin de cumplir el objetivo de flexibilizar las determinaciones del planeamiento, cabe señalar dos aspectos:

- La posibilidad de modificar el uso pormenorizado o específico asignado a través de licencia de cambio de uso sin necesidad de modificar el planeamiento, siempre que concurren los presupuestos y requisitos señalados al efecto en el artículo correspondiente.
- La potestad que se confiere a los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación pormenorizada para determinar los usos pormenorizados o específicos principales de las parcelas modificando lo establecido en el planeamiento general, de acuerdo a las instrucciones contenidas en su caso en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo y siempre que resulten compatibles con los preexistentes que se mantengan, según lo regulado en las citadas Normas.

Uno de los cometidos básicos del Plan General es regular los usos permitidos y prohibidos en cada pieza. En el presente PGO se asigna a cada pieza sólo el uso principal, detallando en el caso de las piezas residenciales la tipología edificatoria predominante. En la normativa, sobre cada pieza aparecerá la regulación de los restantes usos complementarios desde el criterio general de permitir la más amplia gama de actividades, prohibiendo sólo aquellas que sean incompatibles con el uso principal.

c) Condiciones sobre la edificación:

Las condiciones de edificación que se asignan a cada pieza regulan la disposición, forma e intensidad de las construcciones admisibles en cada parcela urbanística. En la fijación de cada una de ellas se ha seguido, de un lado, el criterio de respetar al máximo dentro de los límites legales las situaciones consolidadas y, de otro, simplificar el exceso normativo, estableciendo en cada caso los mínimos parámetros para asegurar que las futuras edificaciones se integren adecuadamente en el entorno. Cada pieza en suelo urbano consolidado y asentamiento rural tiene asignadas las correspondientes condiciones sobre la edificación.

Se establecen las siguientes normas zonales:

Norma zonal A. Edificación en manzana cerrada I.

Norma zonal Aa. Edificación en manzana cerrada II.



- Norma zonal Ab. Edificación en manzana cerrada III.
- Norma zonal Ac. Edificación en manzana cerrada IV.
- Norma zonal B. Edificación residencial colectiva en bloque.
- Norma zonal Ca, Cp y Ch. Edificación residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera.
- Norma zonal E y D. Equipamientos (E) y dotaciones (D).
- Norma zonal G. Edificación terciario-industrial.
- Norma zonal AR-1000. Edificación en asentamiento rural I.
- Norma zonal AR-2500. Edificación en asentamiento rural II.

En la normativa pormenorizada se procede a un desarrollo más detallado de cada una de ellas.

d) **Condiciones de gestión:**

Se entiende por gestión urbanística el conjunto de operaciones (jurídicas y materiales) a través de las cuales se hacen efectivas las obligaciones urbanísticas necesarias para conformar parcelas adecuadas a la ordenación del planeamiento. El PGO delimita los suelos que quedan incluidos en algún ámbito de gestión, distinguiéndose dos tipos básicos con regímenes jurídicos claramente diferenciados:

- Ámbitos de gestión sistemáticos (en SUNCU, SUNCRE, SUS y, en su caso, Asentamientos Rurales)
- Ámbitos de gestión asistemáticos (en SUCU).

En cuanto a los sistemas de gestión utilizados básicamente y conforme a los arts. 96 y 97 TRLOTG, este Plan General opta por la aplicación de sistemas de ejecución privada tanto en el suelo urbano no consolidado como en el suelo urbanizable, sin perjuicio de la posibilidad de cambiar a un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen. En concreto son razones que justifican la elección por este Plan General de un sistema de ejecución pública la compleja estructura de la propiedad y situación edificatoria preexistente que incluso haya motivado la inejecución hasta la fecha; la titularidad pública mayoritaria del suelo afectado, o bien la oportunidad y estrategia de transformación pretendida con la ordenación propuesta. De entre los sistemas públicos de ejecución se ha optado por el sistema de cooperación. Así se plantea la ejecución pública mediante cooperación de los siguientes ámbitos: AA. Barriada del Carmen, SUNCRE 1.1.1. La Cornisa, SUNCRE 1.1.3. Glorieta Cuartel, SUNCU 1.2.3. Gavia de los Hormiga, SUNCU 1.4.1. Sabandeños y SUSNO R12 La Rosita. El resto de ámbitos y sectores se propone su ejecución privada.

4.2 Principales novedades respecto de la ordenación pormenorizada del planeamiento anterior.

Varias son las novedades de la ordenación pormenorizada que plantea el presente Plan General respecto del anterior. La primera de ellas tiene que ver con el contenido de las normas zonales. Se ha procedido a un profundo examen de las normas zonales (antiguas ordenanzas) del anterior Plan General (TRPGO 96), actualizando conceptos, depurando elementos superfluos,



simplificando criterios, y sobre todo recogiendo todas aquellas sugerencias , elementos y determinaciones legales que a lo largo de la aplicación del Plan han sido necesarios. Es de resaltar la importancia de adecuación de las determinaciones en el ámbito de los asentamientos rurales, donde a la escasa ordenación pormenorizada que el PGO TR 96 tenía vino a sumar complejidad la ordenación alternativa introducida por el PIOF.

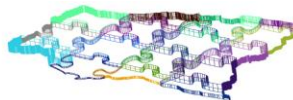
La segunda novedad importante de reseñar obedece a una larga aspiración de la ciudad de Puerto del Rosario. El presente Plan General ha realizado un tremendo esfuerzo en la contención de la clasificación de suelo urbanizable adaptándolo a los crecimientos previsibles de la demanda hasta el año horizonte fijado, ha diseñado el plano de la Ciudad futura como una auténtica radiografía, reafirmando así el modelo planteado. Pero el citado modelo busca igualmente una mayor compacidad y complejidad urbana, para lo cual la D.69 determina que el planeamiento procurará el uso eficiente del suelo mediante el incremento de la densidad bruta de los núcleos, a partir de sus densidades actuales y sus características morfológicas y sin que ello signifique merma de la calidad de vida; utilizará tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan el objetivo anterior, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.

Por otro lado, siendo uno de los elementos estructurantes del modelo de ocupación planteado la condición de Capital insular, el Plan General debe establecer estrategias de transformación territorial adecuadas al proceso territorial en que nos hayamos inmersos y de acuerdo al modelo planteado. Encontrándonos como estamos en una primera periferia dentro del Sistema Territorial Canario (integrada por el borde de las áreas metropolitanas y por los núcleos capitalinos de las restantes islas caracterizados por procesos de transformación acelerados e impactantes), la estrategia de transformación debe ir dirigida a un refuerzo de la centralidad, a la implantación de equipamientos urbanos y la renovación urbana de carácter puntual y en materia de vivienda, hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura.

Una Capital como Puerto del Rosario debe ir, en la medida de lo posible, hacia la consecución de dichos objetivos. No puede plantearse un uso eficiente del suelo y un incremento de la densidad edificatoria con tipologías edificatorias que apenas alcanzan, en la mayoría de la ciudad, las dos plantas de altura. Es por ello que el Plan plantea el crecimiento en altura permitiendo la tercera planta en todas aquellas áreas de ordenación urbanística situadas en el casco urbano de la ciudad (área territorial 1) y, en las condiciones técnicas definidas en la norma zonal correspondiente, equiparando con ello a otras zonas de Puerto del Rosario que ya contaban con esta altura. En correlación, el PGO plantea por un lado, el correspondiente incremento de zonas verdes para así mantener el estándar establecido por el art.32 TRLOT en 5 m²/habitante y por otro, en virtud del principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, la imposición como carga urbanística de contribuir económicamente, en el momento del otorgamiento del título habilitante para la citada tercera planta, con la cesión del 10% del incremento de dicho aprovechamiento urbanístico, o en su caso, su monetarización económica, en los términos señalados en el Programa de Actuación que incorpora el presente Plan.

Conscientes de que la medida es limitada, constituye un aliciente importante, un pequeño paso en la reafirmación de la morfología de Puerto del Rosario como Capital insular.





En la misma línea que la anterior, y en el marco de la estrategia de transformación territorial encomendada, el planeamiento contempla actuaciones de renovación urbana de carácter puntual. Tal y como se indicó con anterioridad, y de acuerdo a la D.72, se plantea actuaciones puntuales de renovación en aquellas zonas residenciales de baja calidad edificatoria o densidad notablemente inferior a zonas similares impropias con el carácter de Capital pretendido, o donde se localizaban antiguas fábricas de bloques, almacenes. El objetivo es conseguir un uso más eficiente de un suelo, por lo general situado en zonas céntricas, y por tanto cualificar la imagen urbana.

La transformación urbanística no viene sólo de la mano de las áreas de renovación, sino que acude igualmente, y acorde a la misma estrategia mencionada, a la novedosa técnica de las actuaciones de dotación ya citada en apartados anteriores.

5 LOS SISTEMAS GENERALES, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

La ordenación pormenorizada de los sistemas generales se establece en cada una de las Fichas al tratarse como áreas diferenciadas de ordenación. En algunos casos la ordenación es remitida a planeamiento especial. La ejecución se lleva a cabo a través de Proyectos de Ejecución de Sistemas Generales.

En cuanto a los Sistemas Generales de Espacios Libres, equipamientos comunitarios supramunicipales y otras infraestructuras, equipamientos y dotaciones municipales que conforman los elementos de la organización urbana, se exponen en los planos de Ordenación Estructural así como en los planos de Ordenación Pormenorizada, dedicándoles capítulos específicos, de acuerdo a los principios legales de aplicación y a partir de las circunstancias y condiciones de la situación actual, del documento de contenido ambiental, de las pautas establecidas en los planes sectoriales y de las directrices contenidas en la presente Revisión del PGO y en el Plan Insular.

La regulación completa de todo ello se contiene fundamentalmente en los documentos normativos (Normas de la Ordenación Pormenorizada y Fichero de Ordenación Urbanística), y en los planos de Ordenación correspondientes.

Indicar que el suelo preciso para todos estos sistemas generales, conforme a lo dispuesto en el art. 137 TRLOTIC se obtiene, en el caso de que el suelo no sea ya público, mediante su adscripción a sectores de suelo urbanizable o en su caso, ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Junto a los sistemas generales el Plan General integra toda la red de equipamientos y dotaciones en las distintas áreas de ordenación urbanística, algunas ya obtenidas y otras pendientes, indicándose en el Programa de Actuación del presente Plan la fórmula jurídica establecida, conforme a lo dispuesto en el ar.145.2 TRLOTIC. En otros casos, las dotaciones y equipamientos se obtiene para su destino previsto por la gestión y ejecución de la unidad de actuación correspondiente cuando estuvieran integrados en la delimitación de ésta.

