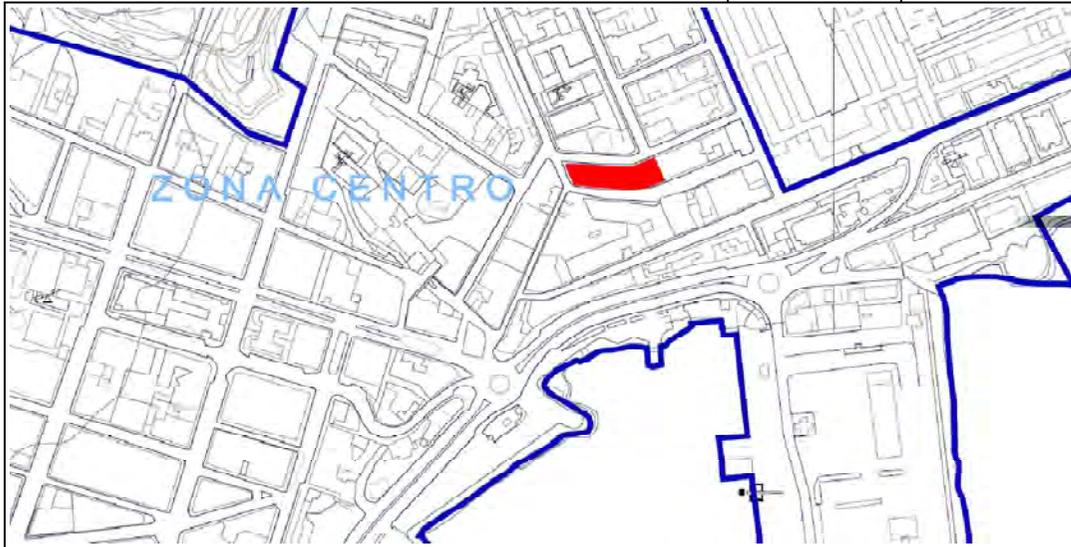


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN			AD-1.1.1
DENOMINACIÓN	AD-1.1.1- REPÚBLICA ARGENTINA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1 CENTRO

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Obtención por el Ayuntamiento de un espacio libre en la confluencia de las calles República Argentina, Ecuador y Sagrado Corazón. Por ser la zona con menos pendientes y por tanto con mejores condiciones de accesibilidad, permitiendo un efectivo uso de esta zona de esparcimiento.
- 2.- Establecer en la zona este de la Actuación de Dotación de un acceso peatonal que conecte la calle Candelaria del Castillo con la calle Ecuador, siendo una alternativa al itinerario peatonal existente.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compactidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m ² s)	1.277,00	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	2,55
Aprovechamiento Total (ua)	3.654,96	Edificabilidad Lucrativa Total (m ² c)	3.259,20
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	2.873,25	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	2.873,25
Incremento de Aprovechamiento (ua)	781,71	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	385,95

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m ² s)	501,00
Dotaciones (m ² s)	----
Equipamientos (m ² s)	----
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m²s):	501,00

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 2 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	78,17
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se podrá cumplir mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.1

DENOMINACIÓN	AD-1.1.1- REPÚBLICA ARGENTINA	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 CENTRO
---------------------	-------------------------------	------	--------	--------	------------

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
----------------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS

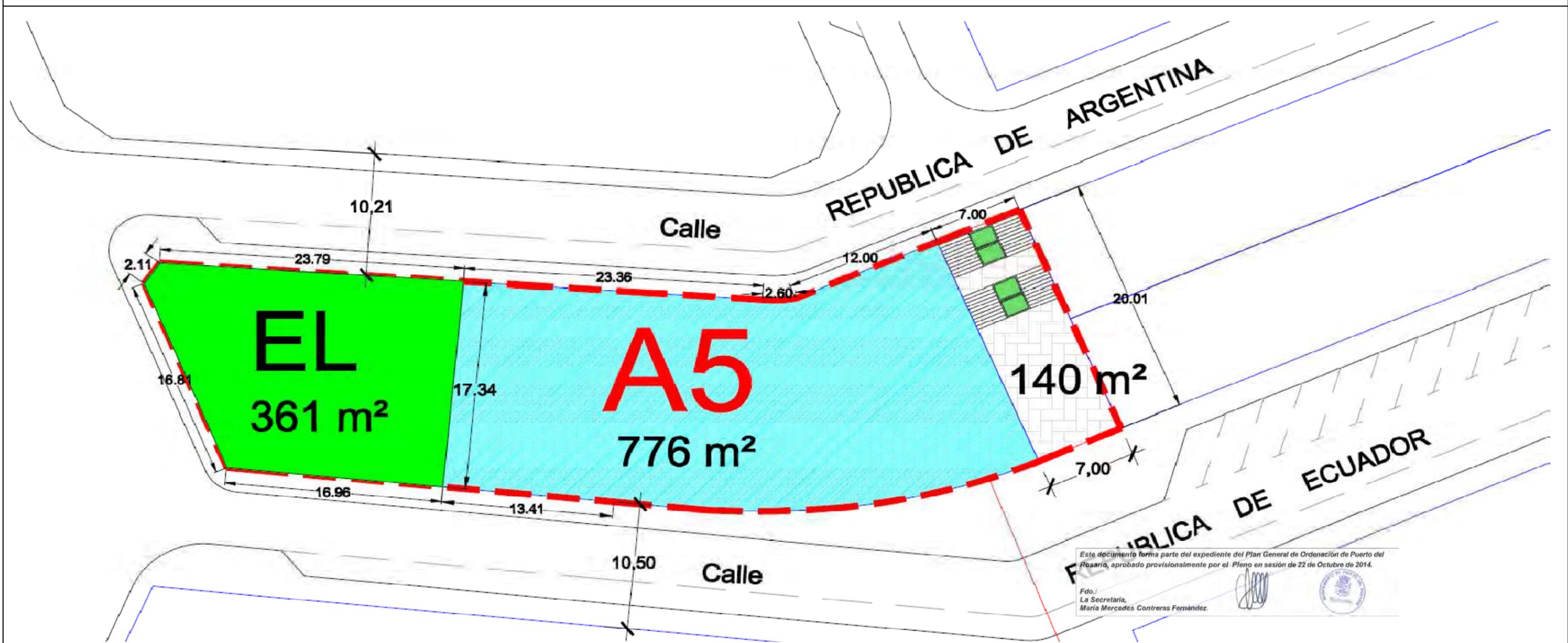
Parcela	Norma	Supercicie (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total m2c	Coef. Ponderac.	Aprov. Total	Uso
M 1	A 5	776,00	3,20	2.483,20	1,05	2.607,36	Residencial
			1,00	776,00	1,35	1.047,60	Comercial P. Baja
M 2	EL	501,00	----	----	----	----	EL y peatonal
TOTAL				3.259,20		3.654,96	

NORMAS DE APLICACIÓN: A5

SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	E.L + peatonal	501,00
DOTACIONES		
EQUIPAMIENTOS privados		
TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		501,00

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSA **AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN** **AD - 1.1.1**

DENOMINACIÓN	AD-1.1.1- REPÚBLICA ARGENTINA	A.O.U.	1.1 - CENTRO	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
---------------------	--------------------------------------	---------------	---------------------	----------------------------------	--------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU 96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. Se deberá tratar la medianería con el espacio libre

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- **Cesión 10% aprovechamiento.**- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se permite en la presente actuación la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.
- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales) y de Sistemas Generales Espacios Libres.**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a sistemas locales y generales, se cede dentro del ámbito la superficie proporcional que corresponde según el incremento del aprovechamiento establecido para la presente actuación.
- **Edificabilidad lucrativa.**- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad (en relación con la superficie edificable sobre rasante) prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la ordenanza edificatoria aplicable. La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación (o su monetarización en su caso) y se monetarice la totalidad del aprovechamiento de cesión que legalmente corresponde a la Administración (referido siempre sobre el incremento de aprovechamiento previsto en la ficha) por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. La edificación resultante, dado el desnivel existente, tendrá 5 plantas contando desde la rasante de la calle Ecuador y 4 plantas desde la rasante de la calle República Argentina.
- **Planeamiento de Desarrollo.**- El ámbito se ordena pormenorizadamente y de forma directa desde el PGOU. No obstante, se podrá tramitar optativamente un Estudio de Detalle al objeto exclusivo de completar o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes resultantes (sin que ello implique la tramitación de una modificación del planeamiento general). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas.
- **Dotación de aparcamientos.**- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m2.. construidos con destino a aparcamientos para edificios de 5 o más viviendas.
- **Incumplimiento de plazos.**- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.
- **Asunción de costes.**- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Asimismo, la propiedad asumirá la reurbanización de las aceras exteriores que estén colindando con el ámbito de la Actuación de Dotación.
- **Garantía real.**- Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de Dotación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 así como a los deberes y obligaciones que resultan del presente PGOU.
- **Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.**- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición p

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AD-1.1.1
--	--	--	--	---------------------------------------	----------

DENOMINACIÓN	AD-1.1.1- REPÚBLICA ARGENTINA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
--------------	-------------------------------	------------------	--------	--------------------	-------------

CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.1 CENTRO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	
-----------	--------------------------	-----	------------	--	--

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

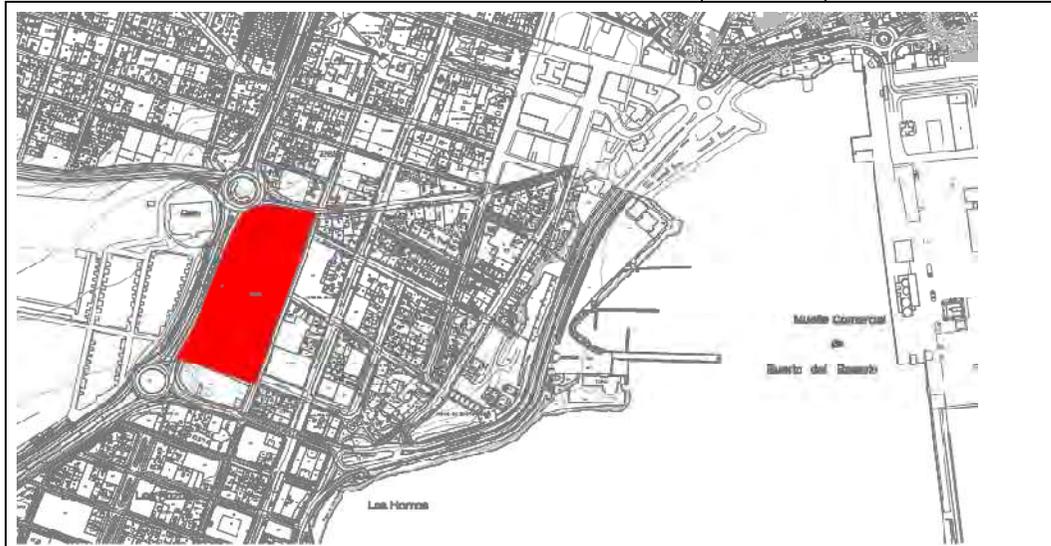
Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN **AD.1.1.2**

DENOMINACIÓN	AD-1.1.2- C.C. LAS ROTONDAS	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1 ZONA CENTRO

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (CENTRO COMERCIAL)
PLANOS DE SITUACIÓN:	



OBJETIVOS

- 1.- La normalización jurídica del Centro Comercial actualmente ejecutado y en funcionamiento, y la ordenación volumétrica singular que resuelve la complejidad organizativa y funcional del uso terciario así como de los usos vinculados y complementarios al mismo.
- 2.- La actuación prevista posibilita la obtención por el Ayuntamiento de suelo dotacional y de equipamientos, así como la integración en el Patrimonio Municipal de Suelo de las cantidades previstas en el Convenio, para su destino a "actuaciones públicas dotacionales u otras actividades de interés social".
- 3.- Localizar una nueva centralidad que genere y diversifique la actividad económica de la zona y reforzamiento de la capitalidad que supone este equipamiento comercial.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m ² s)	21.000,00	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	2,17
Aprovechamiento Total (ua)	86.029,89	Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	45.518
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	27.783,00	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	14.700
Incremento de Aprovechamiento (ua)	58.246,89	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	30.818
Uso Pormenorizado	COMERCIAL		

CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ENTREGA DE SUELO DOTACIONAL (calculado sobre incremento de Edificabilidad Lucrativa, según Reservas de Suelo establecidas en art.36 TROTCLENC)	
Espacios Libres Públicos (m2s)	s/ Convenio
Dotaciones (m2s)	s/ Convenio
Total reservas de suelo a prever por incremento edificabilidad (m2s)	s/ Convenio
Cesión de suelo dentro del ámbito de la actuación de dotación (m2s):	s/ Convenio
Forma de cumplimiento del deber de entrega de suelo dotacional pendiente de cesión fuera de la actuación de dotación:	s/ Convenio

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
GESTIÓN:	El deber de entrega de suelo dotacional (tanto en especie como en metálico) así como la monetarización del deber de entrega del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento (10%) se cumplirán en el plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del PGOU.
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías: Según Convenio

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.




DENOMINACIÓN	AD-1.1.2- C.C. LAS ROTONDAS	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 ZONA CENTRO			
--------------	-----------------------------	------	--------	--------	-----------------	--	--	--

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CENTRO COMERCIAL LAS ROTONDAS

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO

Número de Plantas	Superficie edificable (m2)	Ocupación edificación por planta	Usos Pormenorizados	Tipología	Edificabilidad Construida Total (m2c)	Edificabilidad lucrativa computable (m2c)	Coef. Pond. (UAL/ m2c)	Aprov. (UAL)
Planta -2 (Bajo rasante)	12.037,08	99,74%	Aparcamiento e instalaciones	Edificio Uso Exclusivo Aislado	12.005,38	-	-	-
Planta -1 (Bajo rasante)		99,74%	Aparcamiento e instalaciones		12.006,02	-	-	-
		98,27%	Comercial y Ocio		11.828,41	11.828,41	1,89	22.355,69
		97,04%	Comercial y Ocio		11.680,89	11.680,89	1,89	22.076,88
		96,46%	Comercial y Ocio		11.611,45	11.611,45	1,89	21.945,64
Planta 4ª (cota +30,50)		86,38%	Comercial y Ocio		10.397,71	10.397,71	1,89	19.651,67
TOTAL	12.037,08				69.529,86	45.518,46		86.029,89

NORMA ZONAL

E-AD. - 1.1.2 - C.C. ROTONDAS

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,
Maria Mercedes Contreras Fernández.




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO			AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD.1.1.2
DENOMINACIÓN	AD-1.1.2- C.C. LAS ROTONDAS	A.O.U.	1.1 ZONA CENTRO	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (CENTRO COMERCIAL)

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse una renovación parcial de este ámbito de suelo urbano consolidado mediante el incremento de la edificabilidad prevista en el planeamiento anterior (PGOU '96), incrementándose así mismo (de forma proporcional a ese aumento de edificabilidad) las cesiones de suelo dotacional y del aprovechamiento que legalmente corresponde a la Administración por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. Consecuencia de ello, y con el fin de regularizar la situación jurídica del Centro Comercial, se ha de suscribir un Convenio Urbanístico entre la propiedad-promotor y el Ayuntamiento de Puerto del Rosario que se incorpora al presente documento de Revisión del PGO.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Aplicar medidas generales para el suelo urbano.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- **Cesión 10% aprovechamiento.**- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se opta en la presente actuación (dado el uso terciario-centro comercial- previsto) por la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración del aprovechamiento que legalmente corresponde a la Administración, a efectos de su monetarización, se incluye en el Convenio incorporado al presente PGO.

- **Cesión de suelo dotacional.**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se establece, de conformidad con el Convenio Urbanístico incorporado al presente PGO, la cesión de parte del suelo en especie y así como, la sustitución de la superficie pendiente de cesión por su equivalente en dinero, que se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo con destino actuaciones urbanísticas dotacionales u otras actividades de interés social.

- **Asunción de obligaciones por la propiedad y por el Ayuntamiento.**- Serán obligaciones y deberes de la propiedad y del Ayuntamiento de Puerto del Rosario. Además de los establecidos legalmente, los que resultan del Convenio incorporado al presente documento de Revisión del PGO.

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

- **Garantía real.**- Los terrenos incluidos en el ámbito de la Actuación de Dotación se efectuarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 16 del TRLS '08, así como a los deberes y obligaciones que resulten del Convenio incorporado al presente PGO.

- **Incumplimiento de deberes urbanísticos.**- El incumplimiento de los deberes urbanísticos facultará a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.

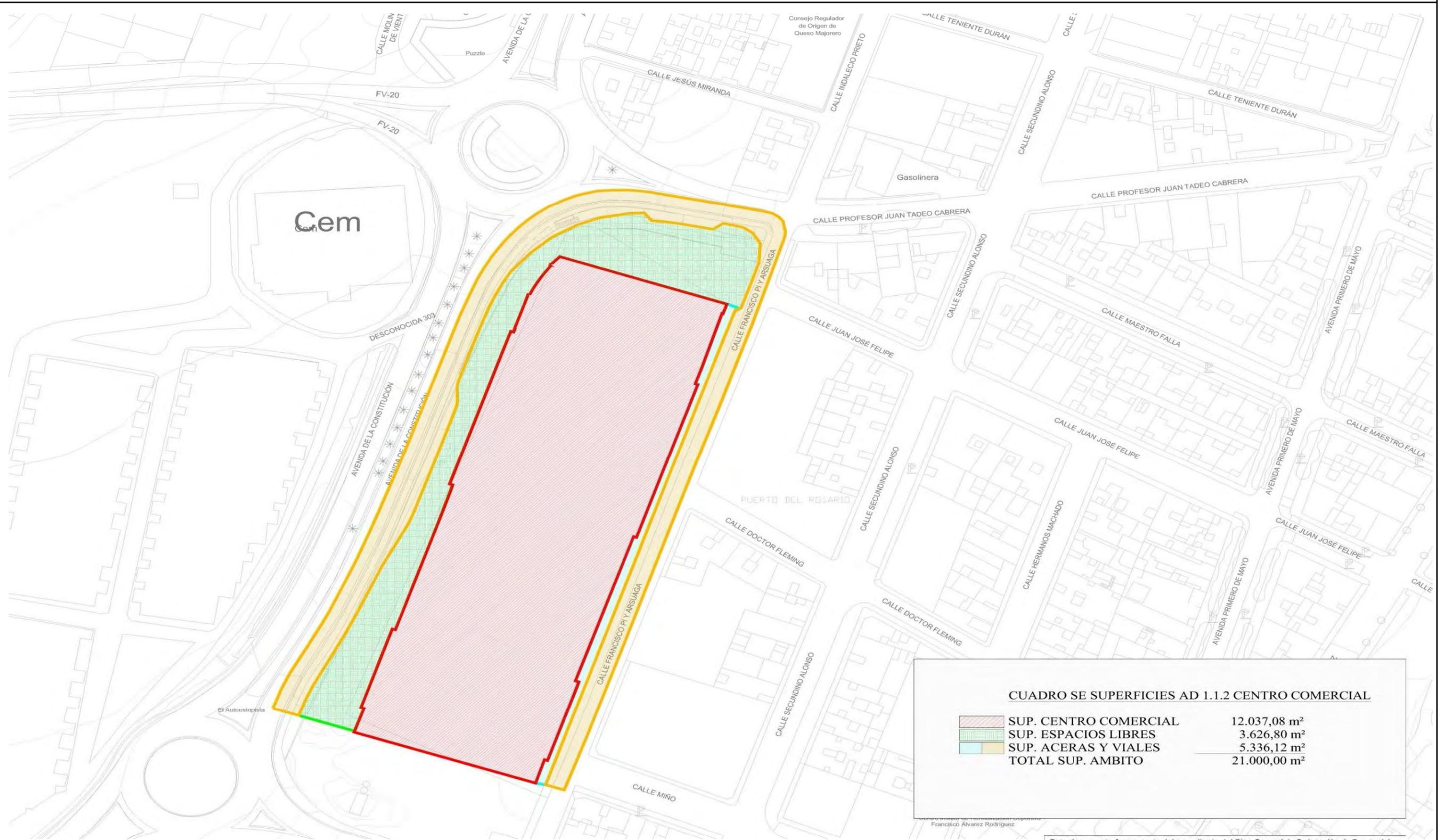
- **Complejo Inmobiliario.**- De conformidad con el artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, en consonancia con el artículo 16.2.b del citado cuerpo legal, se constituirá complejo inmobiliario sobre el inmueble ya ejecutado que la propiedad, según Convenio, cede al Ayuntamiento (finca registral 16.400) estableciéndose, a efectos urbanísticos, las siguientes calificaciones superpuestas vinculantes para suelo, suelo y subsuelo: a).- Las dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento tendrán la consideración de bien patrimonial (con una superficie construida de 2.069,02 m²c y 2.097,09 m²c respectivamente); b).- la planta destinada a equipamiento (con una superficie construida de 2.049 m²) tendrá asimismo la consideración de bien patrimonial y c) la cubierta de esta última planta tendrá la consideración de bien de dominio público por estar afecta a plaza (superficie de 2.097 m²s).



(Handwritten signature)

DENOMINACIÓN	AD-1.1.2- C.C. LAS ROTONDAS	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 ZONA CENTRO	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (CENTRO COMERCIAL)
---------------------	-----------------------------	-------------	---------------	---------------	-----------------	----------------------------------	------------------------------

DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN



CUADRO SE SUPERFICIES AD 1.1.2 CENTRO COMERCIAL

	SUP. CENTRO COMERCIAL	12.037,08 m ²
	SUP. ESPACIOS LIBRES	3.626,80 m ²
	SUP. ACERAS Y VIALES	5.336,12 m ²
	TOTAL SUP. AMBITO	21.000,00 m²

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,
Maria Mercedes Contreras Fernández.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AD-1.1.2
DENOMINACIÓN	AD-1.1.2- C.C. LAS ROTONDAS	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	COMERCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.1 CENTRO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de

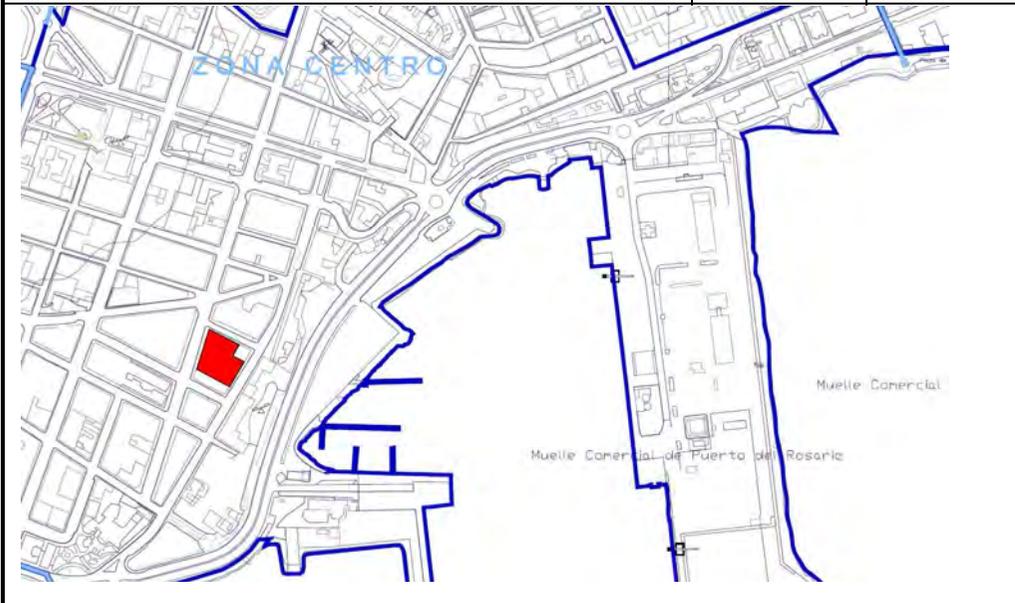
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.1.3	
DENOMINACIÓN	AD-1.1.3- CENTRO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1 CENTRO

PLANOS DESITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la Avenida Primero de Mayo con un equipamiento terciario que genere y diversifique la actividad económica de la zona.
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m ² s)	2.084	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	4,00
Aprovechamiento Total (ua)	15.192,36	Edificabilidad Lucrativa Total (m ² c)	8.336,00
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	7.033,50	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	5.210,00
Incremento de Aprovechamiento (ua)	8.158,86	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	3.126,00

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s)	
Dotaciones (m2s)	
Equipamientos (m2s)	Se cumple con uso previsto
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	815,89
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

DENOMINACIÓN	AD-1.1.3- CENTRO	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 CENTRO
---------------------	------------------	-------------	--------	---------------	------------

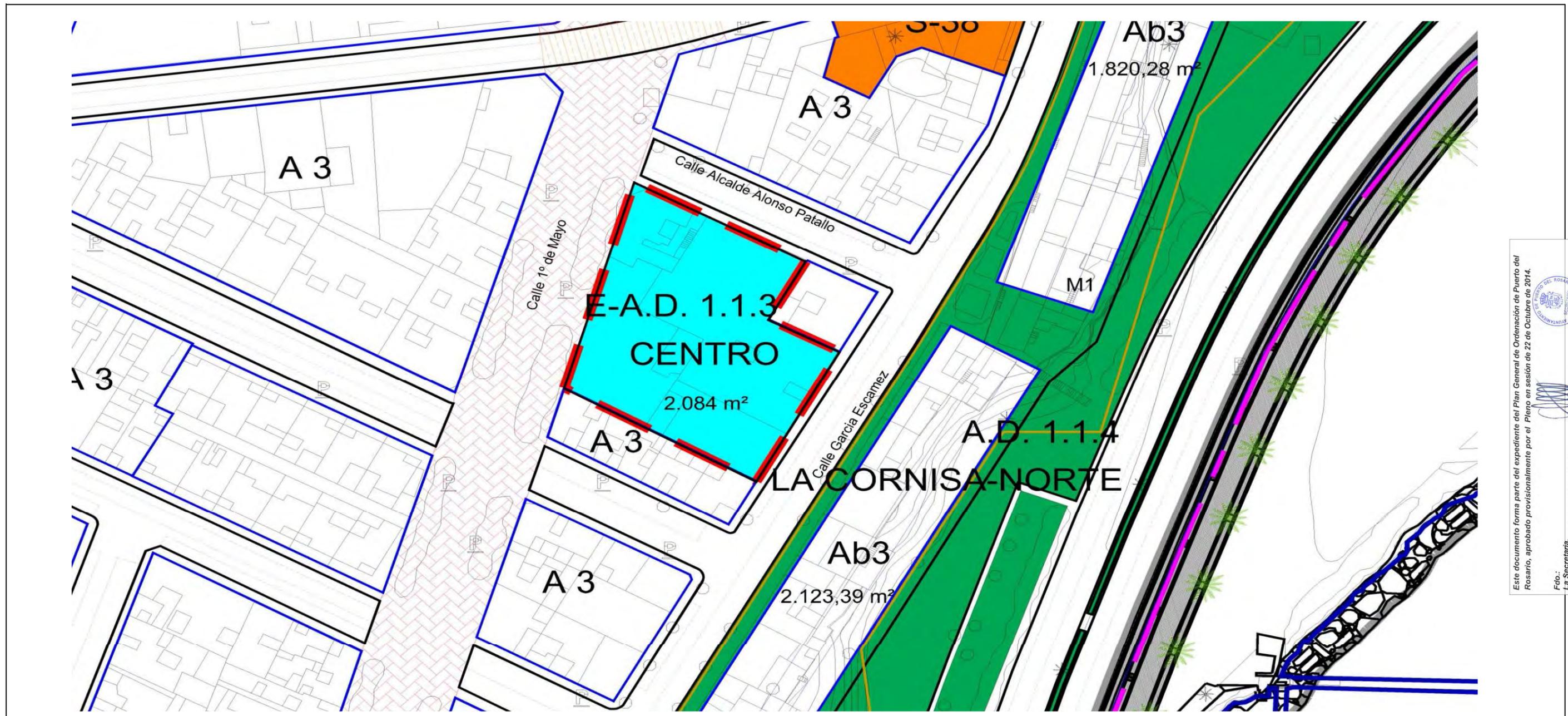
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO
----------------------------------	-----------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS

Superficie de parcela lucrativa (m ²)	Coeficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Número de plantas	Uso pormenorizado	Coeficiente de ponderación			Aprovechamiento (UA)	Norma Zonal
					Uso	Tipología	Situación		
2.084,00	4,00	8.336,00	4 (PB+3)	Terciario y compatibles	Terciario/Comercial Edificio Exclusivo	Parcela Singular mayor de 3 plantas	Zona Centro	15.192,36	E-AD- 1.1.3 CENTRO
					1,35	1,35	1,00		

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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 Secretarí,
María Mercedes Contreras Fernández.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-1.1.3
DENOMINACIÓN	AD-1.1.3- CENTRO	A.O.U.	1.1 CENTRO	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU '96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Aplicar medidas correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. Se deberá homogeneizar la apariencia física del volumen construido para adecuarla a la edificación contigua por tratamiento de las medianerías y fachadas compartidas
Control de alturas y tipologías edificatorias: mantener tipología de la zona

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- Los determinados en el cuadro de reservas de suelo.

- **Dotación de aparcamientos.**- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 10/2001 de 22 de Enero por el que se regulan los estándares turísticos (modificado por la Disposición Final Primera del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre), en el supuesto de que el uso previsto sea Hotel de ciudad, el establecimiento hotelero deberá contar con aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento que deberán situarse en el subsuelo de la parcela edificable. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas de movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de comunicación. Las plazas de aparcamiento deberán situarse en el subsuelo de la parcela lucrativa salvo que por imposibilidad técnica ello no sea posible, pudiendo ubicarse estas en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros, debiendo acreditarse este extremo con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

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

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

- **Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.**- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AD-1.1.3
DENOMINACIÓN	AD-1.1.3- CENTRO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.1 CENTRO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.



AREAS DIFERENCIADAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO		AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.1.4
--	--	---------------------------------	--	-----------------

DENOMINACIÓN	AD-1.1.4 - LA CORNISA- NORTE	A.O.U.	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
---------------------	-------------------------------------	---------------	---------------	--------------------------------	---------------------------------

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.4

DENOMINACIÓN	AD-1.1.4 - LA CORNISA- NORTE	A.O.U.	1.1 CENTRO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	------------------------------	--------	------------	-------------------------	--------------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU '96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Aplicar medidas generales para el suelo urbano

Tratar el borde este de la actuación como fachada de la ciudad con especial cuidado en materiales y acabados. Buscar la adecuación del perfil de la actuación por escalonamiento del comercial y tratar el encuentro con el espacio libre. Conseguir una relación adecuada entre las fachadas de la nueva edificación y los equipamiento que garantice la independencia de las funciones.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se propone la reserva de la planta inferior de la parcela M2 para dotaciones sociales y comerciales al servicio de los vecinos.

Dotación de aparcamientos.- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m². construidos con destino a aparcamientos. ándares turísticos (modificado por la Disposición Final Primera del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre). Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas de movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de comunicación. Las plazas de aparcamiento deberán situarse en el subsuelo de la parcela lucrativa salvo que por imposibilidad técnica ello no sea posible, pudiendo ubicarse estas en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros, debiendo acreditarse este extremo con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

Norma zonal de aplicación.- Las edificaciones propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria Ab-3 cuyas determinaciones vienen recogidas en la presente ficha. Las superficies construidas por planta se especifican en las secciones de la ficha 2.

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

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

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

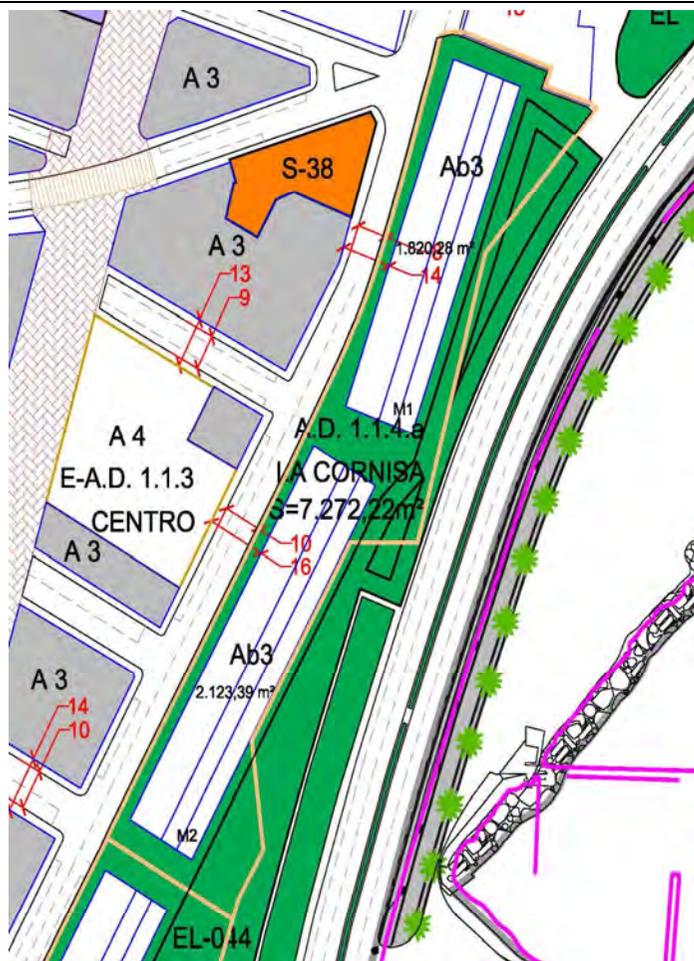
Forma de desarrollo de la Actuación de Dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO					AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-1.1.4	
DENOMINACIÓN	AD-1.1.4 - LA CORNISA- NORTE	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 CENTRO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS							NORMAS DE APLICACIÓN: Ab-3 (*)			
Parcela	norma	sup. m2.	edif m2/m2	edif. Total m2c	coef.	aprov. Total (Ua)	SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO			
M1	Ab-3 (*)	1.820,28	2,00	3640,56	1,05	3822,59	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	peatonal	plataforma Baja	3.328,00
	Ab-3 (*)	1.820,28	1,25	2275,35	1,35	3071,72	DOTACIONES en planta bajo rasante	social	comercial	2.123,29
M2	Ab-3 (*)	2.123,29	2,00	4246,58	1,05	4458,91	EQUIPAMIENTOS privados	COMERCIAL		1.820,28
total				10162,49		11353,22	TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			7.271,57

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

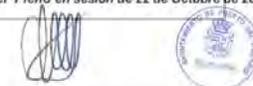


SECCIONES TIPO



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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.4

DENOMINACIÓN

AD-1.1.4 - LA CORNISA- NORTE

ÁREA TERRITORIAL

A.T.-1

CLASE Y CATEGORÍA SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

A.O.U.

1.1 CENTRO

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la renovación de la zona de entrada a la ciudad con dotaciones en relación con la plataforma baja que genere y diversifique la actividad económica de la zona y la ponga en el valor urbano que posee
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie Total del Ambito (m ² s)	7.272,22	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	1,40
Aprovechamiento Total (ua)	11.353,22	Edificabilidad Lucrativa Total (m ² c)	10.162,49
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	5.090,55	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	5.090,55
Incremento de Aprovechamiento (ua)	6.262,67	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	5.071,94

RESERVAS DE SUELO

Sistemas Locales:

Espacios Libres Públicos (m2s)	3.328,00
Dotaciones (m2s) social-comercial -	2.123,29
Equipamientos (m2s) =	1.820,29
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	7.271,58

Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	626,27
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.5

DENOMINACIÓN	AD-1.1.5 - LA CORNISA- SUR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1 CENTRO
---------------------	----------------------------	-------------------------	--------	--------------------------------	--------------------------	---------------	------------

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la renovación de la zona de entrada a la ciudad con dotaciones en relación con la plataforma baja que genere y diversifique la actividad económica de la zona y la ponga en el valor urbano que posee
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compactad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m²s)	7.794,15	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	0,96
Aprovechamiento Total (ua)	8.793,68	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	7.484,07
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	5.455,91	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	5.455,91
Incremento de Aprovechamiento (ua)	3.337,77	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m²c)	2.028,16

RESERVAS DE SUELO		
Sistemas Locales:		
Espacios Libres Públicos (m2s) =	mayor 10% superficie ámbito-	5.275
Dotaciones (m2s) social-comercial =	Mayor - 1% superficie ámbito-	1.318
Equipamientos (m2s) =	1.820,28 m2. mayor- 3% superficie ámbito-	925
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):		7.518
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):		
aplicará la reserva de 5 m2 de suelo por plaza alojativa en caso que el uso sea Hotel de Ciudad		Se

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

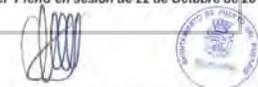
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	333,78
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

PROGRAMACION:

1er. CUATRIENIO

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.5

DENOMINACIÓN	AD-1.1.5 - LA CORNISA- SUR	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 CENTRO
--------------	----------------------------	------	--------	--------	------------

CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS

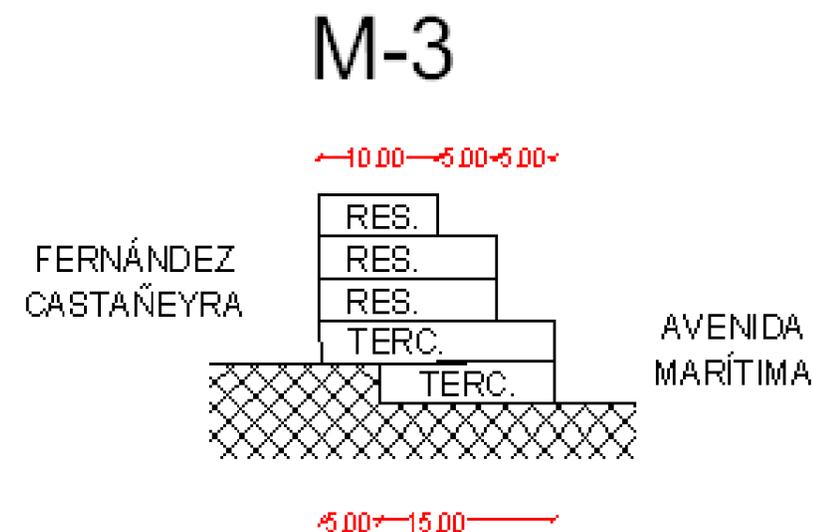
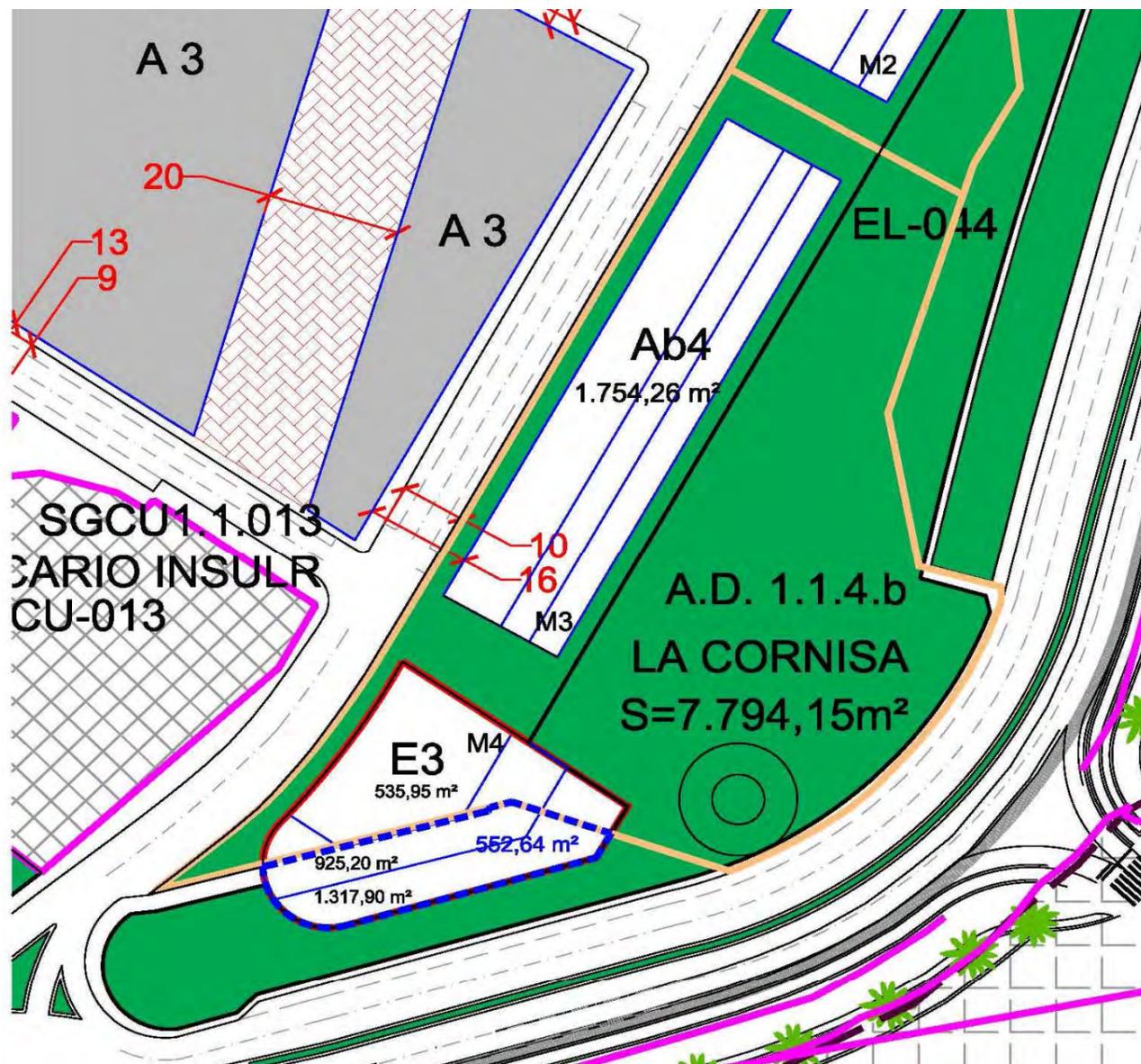
Parcela	norma	sup. m2.	edif m2/m2	edif. Total m2c	coef.	aprov. Total	
M 3	Ab-4(*)	1.754,26	2,00	3508,52	1,05	3683,95	
		1.754,26	1,25	2.192,83	1,35	2960,31	comercial p.b.
M 4	E-3 (*)	925,20	1,00	925,2	1,35	1249,02	
M 4	E-3 (*)	535,95	1,60	857,52	1,05	900,40	
total				7.484,07		8793,68	

NORMAS DE APLICACIÓN: Ab-4 (*) y E 3(*)

SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	peatonal	plataforma Baja	5.274,60
DOTACIONES en planta bajo rasante	social	comercial	1.317,90
EQUIPAMIENTOS privados	COMERCIAL (M-4)		925,20
TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			7.517,70

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AREAS DIFERENCIADAS AD-1.1.5
DENOMINACIÓN	AD-1.1.5 - LA CORNISA- SUR	A.O.U.	1.1 CENTRO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
JUSTIFICACIÓN					
<p>Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU'96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.</p>					
DETERMINACIONES AMBIENTALES					
<p>Aplicar medidas generales para el suelo urbano Tratar el borde este de la actuación como fachada de la ciudad con especial cuidado en materiales y acabados. Buscar la adecuación del perfil de la actuación por escalonamiento del comercial y tratar el encuentro con el espacio libre. Conseguir una relación adecuada entre las fachadas de la nueva edificación y los equipamiento que garantice la independencia de las funciones.</p>					
CONDICIONES E INSTRUCCIONES					
<p>- Cesión 10% aprovechamiento.- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se opta en la presente actuación (dado el uso terciario previsto) por la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. En dicha valoración se deberá tener en cuenta los coeficientes de ponderación del presente PGOU en caso de que se establezca un uso compatible con mayor aprovechamiento. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.</p>					
<p>Norma zonal de aplicación.- Las edificaciones propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria Ab-4 y E-3 (*) cuyas determinaciones vienen recogidas en la presente ficha. Las superficies construidas por planta se especifican en las secciones de la ficha 2.</p>					
<p>- Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se propone la reserva de la planta inferior de la parcela m2 para dotaciones sociales y comerciales al servicio de los vecinos.</p>					
<p>- Dotación de aparcamientos.- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m2.. construidos con destino a aparcamientos. . Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas de movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de comunicación. Las plazas de aparcamiento deberán situarse en el subsuelo de la parcela lucrativa salvo que por imposibilidad técnica ello no sea posible, pudiendo ubicarse estas en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros, debiendo acreditarse este extremo con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.</p>					
<p>- Incumplimiento de plazos.- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo mediante sustitución económica, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.</p>					
<p>- Asunción de costes.- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.</p>					
<p>- Garantía real.- Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de Dotación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 así como a los deberes y obligaciones que resultan del presente PGOU.</p>					
<p>- Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.</p>					

DENOMINACIÓN	AD-1.1.4 - LA CORNISA-SUR	A.O.U.	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
---------------------	----------------------------------	---------------	---------------	--------------------------------	---------------------------------

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.6

DENOMINACIÓN	AD-1.1.6 - PRIMERO DE MAYO-NORTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1 CENTRO
---------------------	----------------------------------	-------------------------	--------	--------------------------------	--------------------------	---------------	------------

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la renovación de la zona de entrada a la ciudad con dotaciones en relación con la plataforma baja que genere y diversifique la actividad económica de la zona y la ponga en el valor urbano que posee
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compactidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie Total del Ambito (m²s)	2.487,00	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	1,49
Aprovechamiento Total (ua)	4.144,80	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	3.696,00
Aprovechamiento según anterior PGO	1.740,90	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	1.740,90
Incremento de Aprovechamiento (ua)	2.403,90	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m²c)	1.955,10

RESERVAS DE SUELO Art.32.7.a) del TRLOTENC

Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s) por incremento de aprovach. = (5 m² de EL por cada nuevo habitante o plazaalojativa)	195,51
Dotaciones y Equipamientos (m2s)	
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	915,00
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	240,39
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% de aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

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.



DENOMINACIÓN	AD-1.1.6 - PRIMERO DE MAYO-NORTE	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 CENTRO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	----------------------------------	------	--------	--------	------------	-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS								NORMAS DE APLICACIÓN: A5			
Parcela	Norma	Superficie (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total m2c	Coef. Ponderac.	Aprov. Total	Uso	SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO			
M 1	A 5	880,00	3,20	2.816,00	1,05	2.956,80	Residencial	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	peatonal +espacios libres +viario	1.607,00	
			1,00	880,00	1,35	1.188,00	comercial p.b.				
M 2	EL	690,00	----	----	----	----	----	DOTACIONES			
M 3	EL	225,00	----	----	----	----	----	EQUIPAMIENTOS privados			
TOTAL				3.696,00		4.144,80		TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			1.607,00

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO			ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.1.6
--	--	--	---------------------------------	--	----------

DENOMINACIÓN	AD-1.1.6 - PRIMERO DE MAYO-NORTE	A.O.U.	1.1 CENTRO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	----------------------------------	--------	------------	-------------------------	--------------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU' 96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Aplicar medidas generales para el suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO.:

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se propone la reserva de la planta inferior de la parcela m2 para dotaciones sociales y comerciales al servicio de los vecinos.

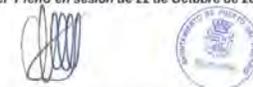
- **Dotación de aparcamientos.**- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m2.. construidos con destino a aparcamientos para edificios de 5 o más viviendas.

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

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

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

Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.



DENOMINACIÓN	AD-1.1.6 - PRIMERO DE MAYO-NORTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.1 CENTRO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.

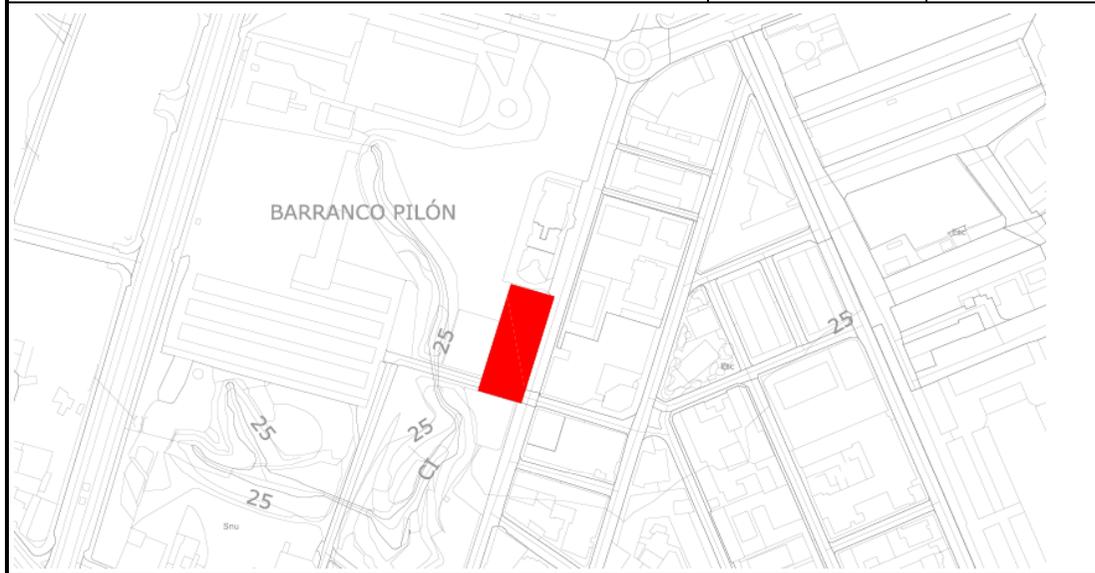
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.7

DENOMINACIÓN	AD-1.1.7 - PRIMERO DE MAYO-CENTRO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1 CENTRO
---------------------	-----------------------------------	-------------------------	--------	--------------------------------	--------------------------	---------------	------------

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la renovación de esta zona central de la ciudad con dotaciones que diversifiquen la actividad económica de la zona y la ponga en el valor urbano que posee
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie Total del Ambito (m²s)	2.305,00	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	1,40
Aprovechamiento Total (ua)	3.626,70	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	3.234,00
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	1.613,50	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	1.613,50
Incremento de Aprovechamiento (ua)	2.013,20	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	1.620,50

RESERVAS DE SUELO Art.32.7.a) del TRLOTENC

Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s) por incremento de aprovach. = (5 m² de EL por cada nuevo habitante o plaza alojativa)	162,05
Dotaciones y Equipamientos (m2s)	
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	666,00
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	201,32
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

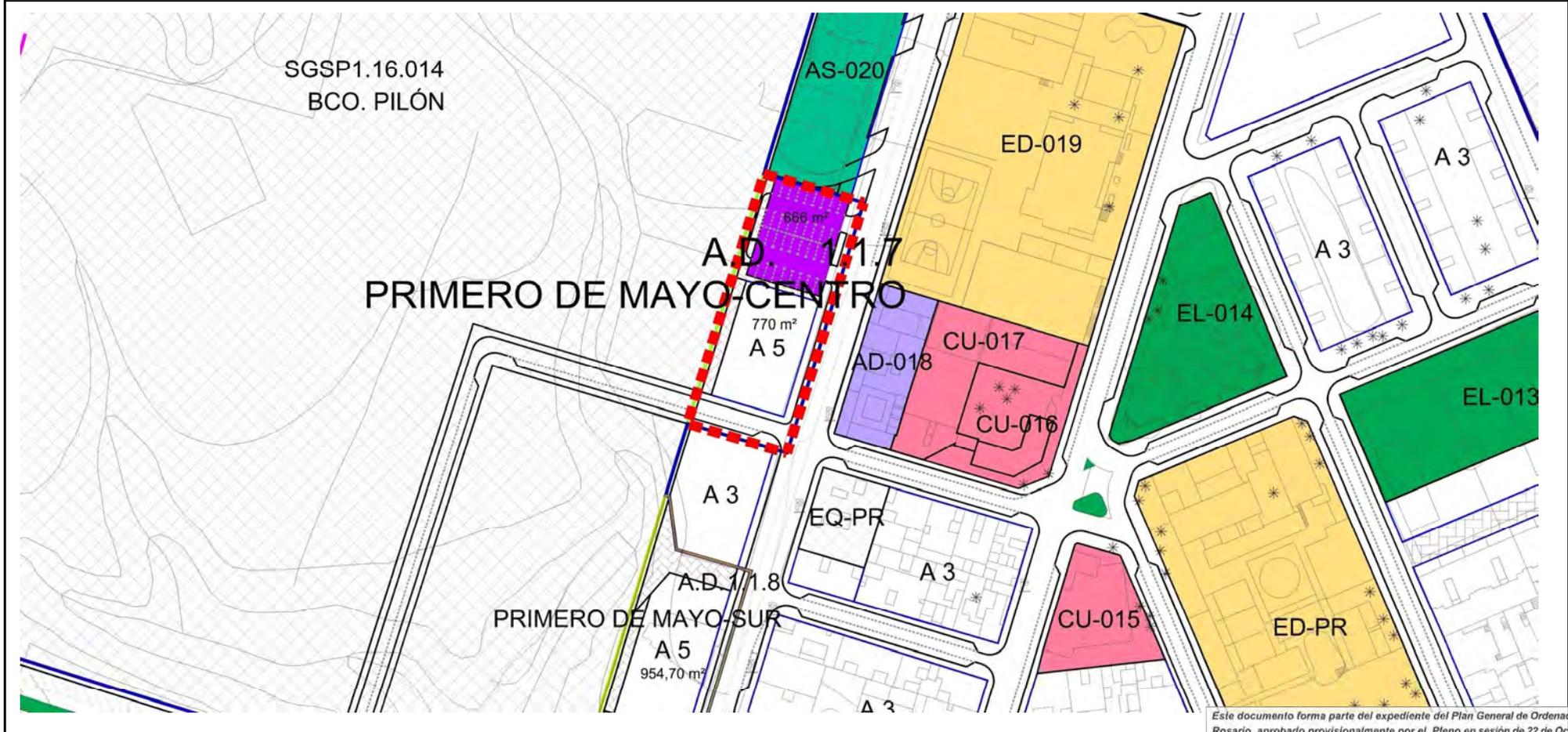
AD-1.1.7

DENOMINACIÓN	AD-1.1.7 - PRIMERO DE MAYO-CENTRO	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 CENTRO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	-----------------------------------	------	--------	--------	------------	-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS								NORMAS DE APLICACIÓN: A5		
Parcela	Norma	Superficie (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total m2c	Coef. Ponderac	Aprov. Total	Uso	SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO		
M 1	A 5	770,00	3,20	2.464,00	1,05	2.587,20	Residencial	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	peatonal + aparcamiento+ viario	1.535,00
			1,00	770,00	1,35	1.039,50	comercial p.b.	DOTACIONES		
M 2	EL	887,00	----	----	----	----	Aparcamiento y peatonal	EQUIPAMIENTOS privados		
TOTAL				3.234,00		3.626,70		TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		1.535,00

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.7

DENOMINACIÓN	AD-1.1.7 - PRIMERO DE MAYO-CENTRO	A.O.U.	1.1 CENTRO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	-----------------------------------	--------	------------	-------------------------	--------------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU'96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Aplicar medidas generales para el suelo urbano

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se propone la reserva de la planta inferior de la parcela m2 para dotaciones sociales y comerciales al servicio de los vecinos.

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

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

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

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

Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los anexos de aprovechamiento.

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.




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		AD-1.1.7	
DENOMINACIÓN	AD-1.1.7 - PRIMERO DE MAYO-CENTRO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL		
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.1 CENTRO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES			

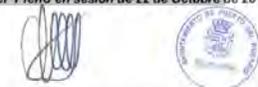
CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.1.8

DENOMINACIÓN	AD-1.1.8 - PRIMERO DE MAYO-SUR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1 CENTRO
---------------------	--------------------------------	-------------------------	--------	--------------------------------	--------------------------	---------------	------------

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la renovación de la zona de entrada a la ciudad con dotaciones en relación con la plataforma baja que genere y diversifique la actividad económica de la zona y la ponga en el valor urbano que posee
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m²s)	2.150,00	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	1,86
Aprovechamiento Total (ua)	4.496,64	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	4.009,74
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	1.505,00	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	1.505,00
Incremento de Aprovechamiento (ua)	2.991,64	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	2.504,74

RESERVAS DE SUELO Art.32.7.a) del TRLOTENC	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s) por incremento de aprovach. = (5 m² de EL por cada nuevo habitante o plazaalojativa)	250,47
Dotaciones y Equipamientos (m2s)	
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	442,30
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	299,16
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

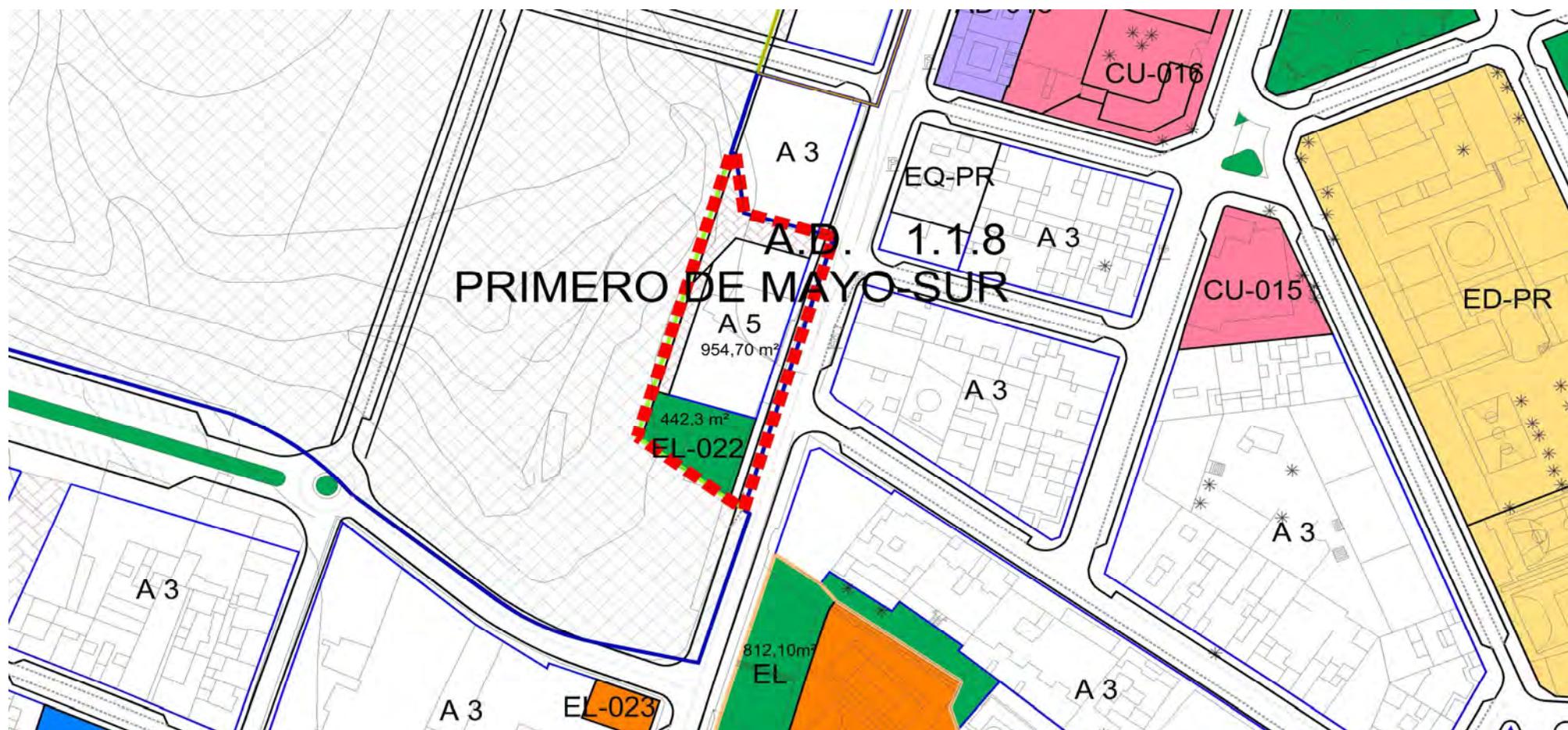
AD-1.1.8

DENOMINACIÓN	AD-1.1.8 - PRIMERO DE MAYO-SUR	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.1 CENTRO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	--------------------------------	------	--------	--------	------------	-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

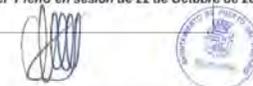
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS								NORMAS DE APLICACIÓN: A5 SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO		
Parcela	Norma	Superficie (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total m2c	Coef.	Aprov. Total	Uso	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Equipamientos	TOTAL
M 1	A 5	954,70	3,20	3.055,04	1,05	3.207,79	Residencial	Espacioslibres + peatonal +viario		1.195,30
			1,00	954,70	1,35	1.288,85	comercial p.b.			
M 2	EL	809,00	----	----	----	----	Espacio libre+peatonal			
TOTAL				4.009,74		4.496,64		TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		1.195,30

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO		AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.1.8
--	--	---------------------------------	--	----------

DENOMINACIÓN	AD-1.1.8 - PRIMERO DE MAYO-SUR	A.O.U.	1.1 CENTRO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	--------------------------------	--------	------------	-------------------------	--------------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU '96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Aplicar medidas generales para el suelo urbano

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se propone la reserva de la planta inferior de la parcela m2 para dotaciones sociales y comerciales al servicio de los vecinos.

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

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

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

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

Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		AD-1.1.8	
DENOMINACIÓN	AD-1.1.8 - PRIMERO DE MAYO-SUR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.1 CENTRO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES			

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

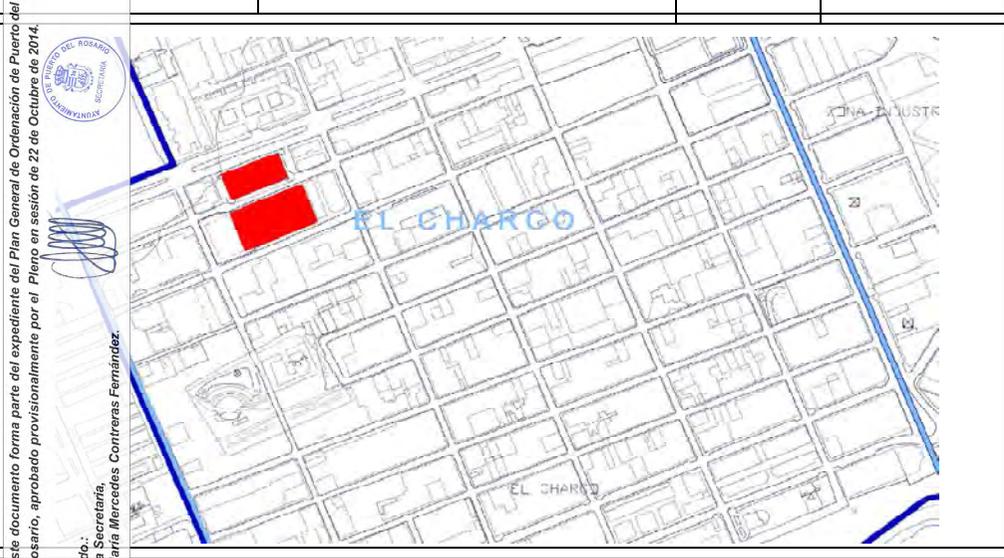
AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN **AD-d.1.2.1**

DENOMINACIÓN	AD-d.1.2.1- CISNEROS	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
---------------------	----------------------	-------------------------	--------

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
----------------------------------	-------------

CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.2 EL CHARCO
--------------------------------	--------------------------	---------------	---------------

PLANOS DE SITUACIÓN: (Ámbito Discontinuo)



OBJETIVOS

- 1.- Recualificación de los usos previstos en el planeamiento anterior, mediante la calificación de una manzana para uso Equipamientos-Reserva, de titularidad pública (manzana M-1) y la adscipción de suelo en la manzana M-2 para la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.
- 2.- Obtención por el Ayuntamiento de un espacio libre permitiendo así la creación de una nueva zona de esparcimiento en el barrio del Charco.
- 3.- De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recualificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Parcela M-1 (m2s)	1.761	Uso global característico	Residencial
Superficie Parcela M-2 (m2s)	3.450	Vivienda de protección	SI
Superficie Total Ambito Discontinuo (m²s)	5.211	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	2,69
Aprovechamiento Total (ua)	16.929,23	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	13.994,75
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	11.464,20	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	11.464,20
Incremento de Aprovechamiento (ua)	5.465,03	Incremento de Edificabilidad	2.530,55

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s)	1.012
Dotaciones (m2s)	-
Equipamientos (m2s)	Equipamiento Reserva
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	
m2s- 5 m2 suelo por cada 50 m2 edificabilidad	253
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	1.265

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 4 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE	
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	546,50
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico.	

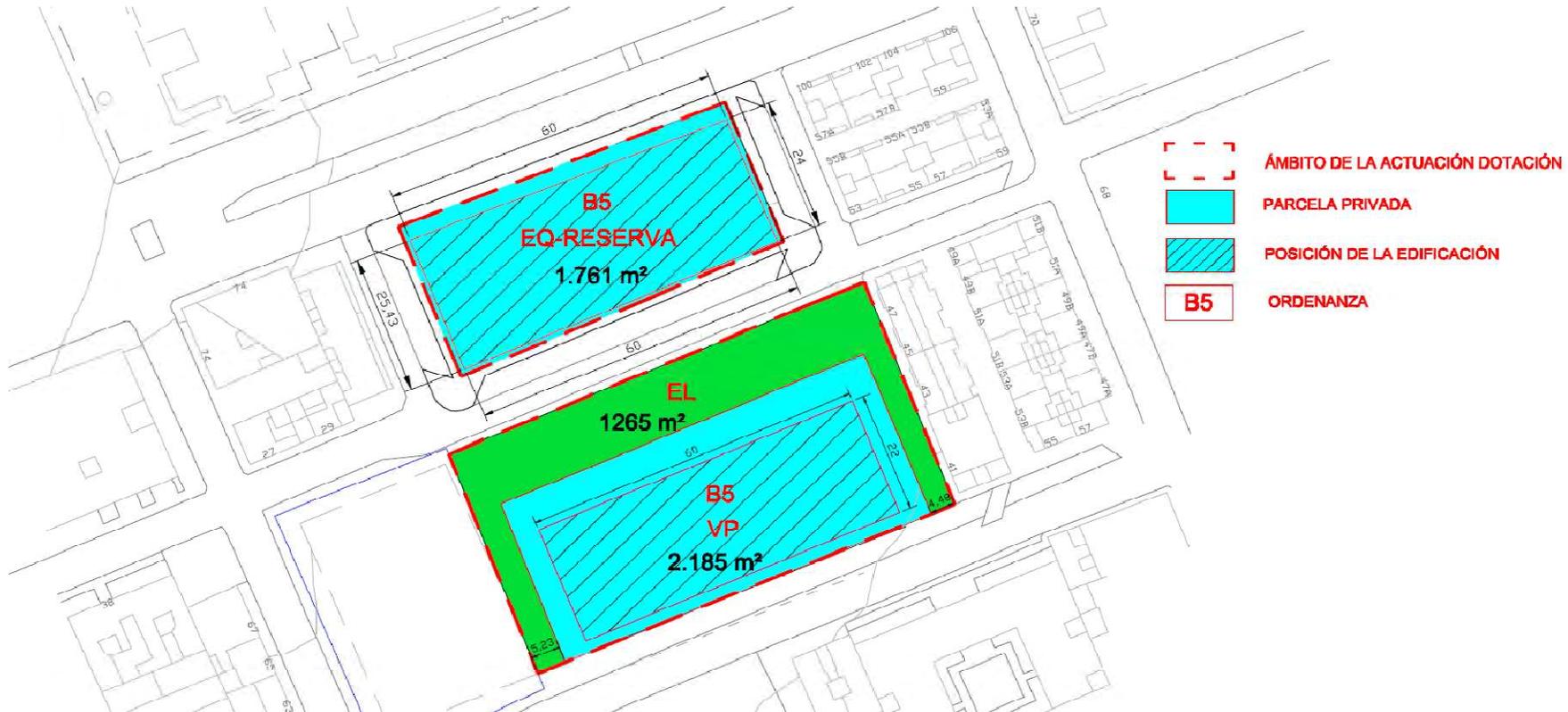
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO					AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	
DENOMINACIÓN	AD-d.1.2.1-CISNEROS	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.2 EL CHARCO	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO

MANZANA	Parcela lucrativa Superficie bruta (m2)	Superficie edificable sobre rasante -S/R- (m2)	Ordenanza	Número de Plantas	Coficiente de edificabilidad sobre superficie edificable S/R (m2c/m2s)	Edificabilidad (m2c)	Usos Pormenorizados	Aprovechamiento (UA)
M-1	1.761	1.479	Edificación bloque Abierta (B 5)	5 (PB+4)	5,00	7.394,65	Planta baja: Comercial Plantas altas: Equipamiento Reserva	11.824,05
M-2	2.185	1.320	Edificación bloque Abierta (B 5)	5 (PB+4)	5,00	6.600,10	Vivienda Protegida (Planta baja compatible con uso comercial)	5.105,18
TOTAL	3.946	2.799				13.994,75		16.929,23

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-d.1.2.1

DENOMINACIÓN

AD-d.1.2.1- CISNEROS

A.O.U.

1.2 EL CHARCO

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU' 96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- Cesión 10% aprovechamiento.- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se permite en la presente actuación la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.

- Cesión de suelo dotacional (sistemas locales) y de Sistemas Generales Espacios Libres.- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a sistemas locales y generales, se cede dentro del ámbito (discontinuo) la superficie correspondiente, en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación, para su destino a espacios libres.

- Edificabilidad lucrativa.- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad (en relación con la superficie edificable sobre rasante) prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la ordenanza edificatoria aplicable. La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación (o su monetarización en su caso) y se monetarice la totalidad del aprovechamiento de cesión que legalmente corresponde a la Administración (referido siempre sobre el incremento de aprovechamiento previsto en la ficha) por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

- Planeamiento de Desarrollo.- El ámbito se ordena pormenorizadamente y de forma directa desde el PGOU. No obstante, se podrá tramitar optativamente un Estudio de Detalle al objeto exclusivo de completar o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes resultantes (sin que ello implique la tramitación de una modificación del planeamiento general). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas.

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

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

- Superficie no edificable sobre rasante.- En relación con la superficie no edificable sobre rasante de la/s parcela/s lucrativa/s deberán ser urbanizada con los siguientes materiales; no permitiéndose cerramiento alguno sobre rasante. En plantas bajo rasante podrá ser ocupada la totalidad de esta superficie para su destino a aparcamiento y usos complementarios.

Viviendas protección pública.- Se adscribe el suelo de la manzana M-2 a la construcción de viviendas sometidas a regimenes de protección pública, que podrán ser destinadas a cualquiera de las categorías previstas por la legislación autonómica (especial, general básico y general medio), así como en régimen de venta o en alquiler. En planta baja, se podrá destinar la edificabilidad resultante a uso comercial si así se estimase por el agente edificador.

Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.

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

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




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AD-(d) 1.2.1

DENOMINACIÓN	AD-d.1.2.1- CISNEROS	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.2 EL CHARCO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de anapallemiento



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.5.1



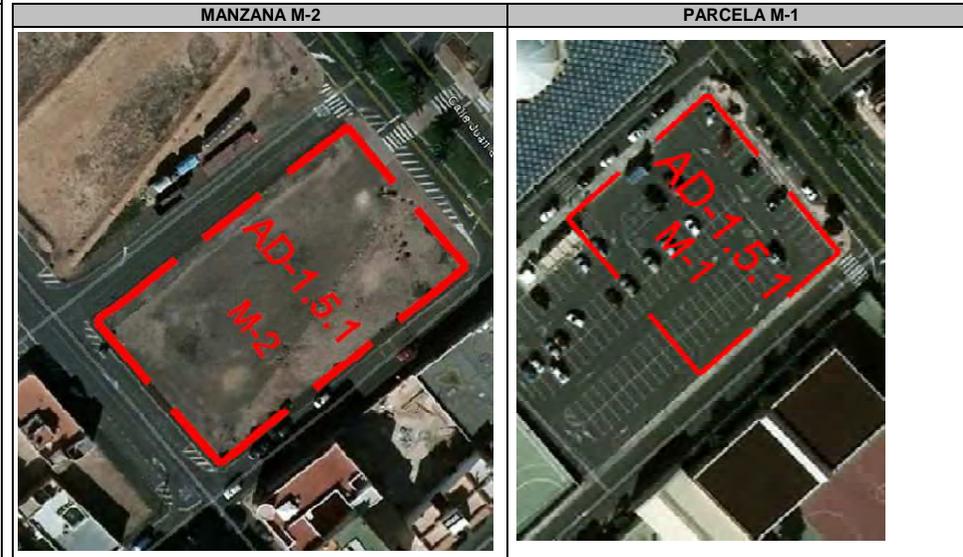
(Handwritten signature)

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

ORDENACIÓN	AD-1.5.1- JUAN BETHENCOURT	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	A.O.U. 1.5 FABELO BAJO

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

PLANOS DE SITUACIÓN: (Ámbito Discontinuo)



OBJETIVOS

- 1.- Obtención por el Ayuntamiento de parte de la manzana delimitada por las calles la Graciosa, Gomera, Gran Canaria y Avenida Juan Bethencourt con el fin de incrementar las dotaciones públicas existentes en Fabelo Bajo, mediante el establecimiento, en el suelo/vuelo de una dotación de esparcimiento (espacios libres públicos) y, en subsuelo, posibilitar la calificación como aparcamiento subterráneo que mejore la dotación de aparcamientos de la zona, recalificándose así los usos previstos en el planeamiento anterior.
- 2.- Incremento proporcional de la edificabilidad de la manzana denominada M-2 respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Parcela M-1 (m2s)	1.644	Uso global característico	Residencial
Superficie Parcela M-2 (m2s)	2.696	Vivienda de protección	-
Superficie Total Ambito Discontinuo (m²)	4.340	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/r)	2,75
Aprovechamiento Total (ua)	14.135,22	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	11.941,60
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	9.596,75	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	8.653,15
Incremento de Aprovechamiento (ua)	4.538,47	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m²c)	3.288,45

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s)	1.315
Dotaciones (m2s)	-
Equipamientos (m2s)	-
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	
-m2s-	5 m2 suelo por cada 50 m2
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	1.644

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 2 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	453,85
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se podrá cumplir mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

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.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.5.1

DENOMINACIÓN	AD-1.5.1- JUAN BETHENCOURT	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	A.O.U. 1.5 FABELO BAJO
---------------------	----------------------------	------	--------	--------	------------------------

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
----------------------------------	-------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO MANZANA M-2

Superficie edificable sobre rasante -S/R- (m2)	Número de Plantas	Coefficiente de edificabilidad sobre superficie edificable (m2/m2)	Usos Pormenorizados	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (UA)
2.596,98	5 (PB+4)	4,598	Residencial y Compatibles	11.941,60	14.135,22

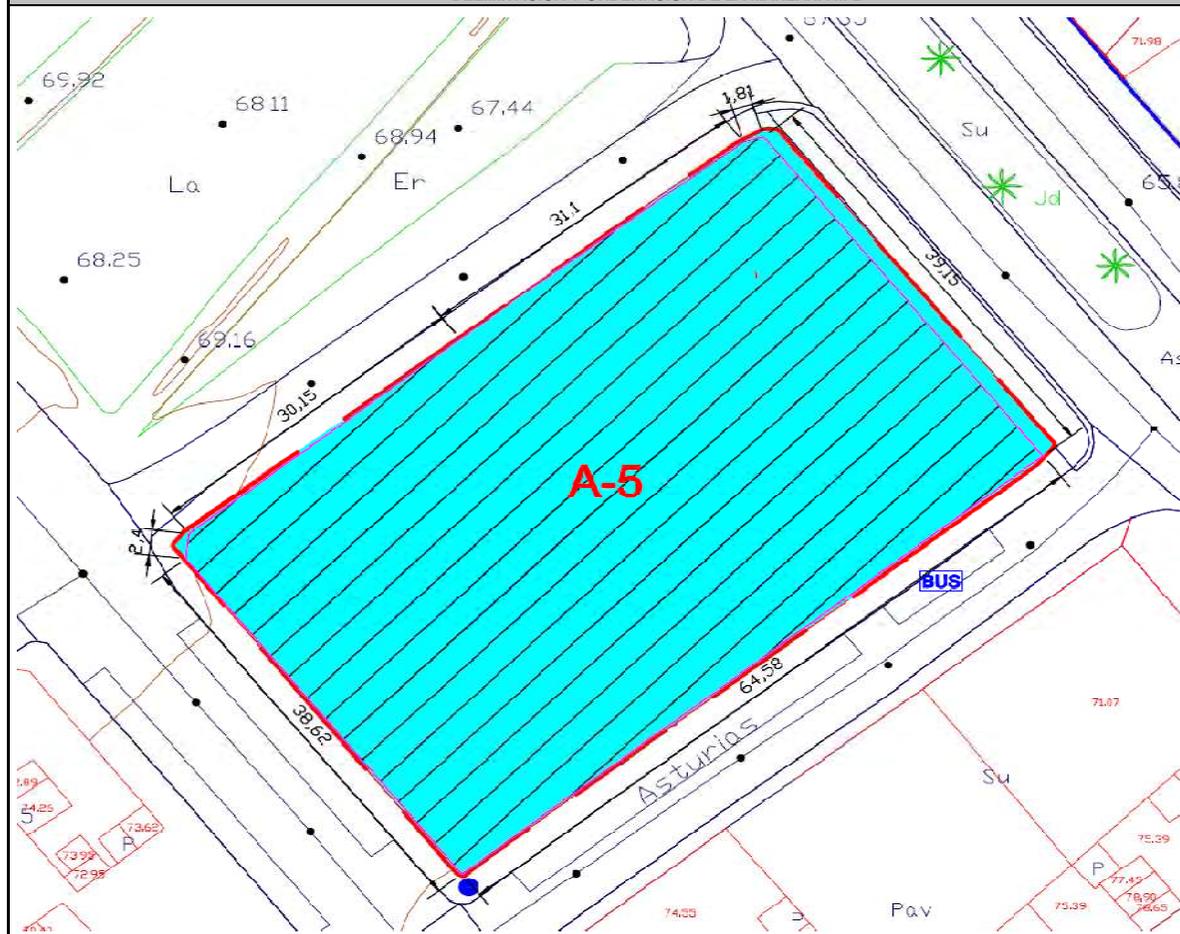
ORDENANZA DE APLICACIÓN: A-5 EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA

SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1644
--------------------------	------

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-2



DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA PARCELA M-1



- AMBITO DE LA ACTUACIÓN DOTACIÓN
- PARCELA LUCRATIVA (2.696 m2)
- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (2.596,68 m2)
- A 5 ORDENANZA
- EL ESPACIO LIBRE (1.644 m2)

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.5.1
DENOMINACIÓN	AD-1.5.1- JUAN BETHENCOURT	A.O.U.	A.O.U. 1.5 FABELO BAJO	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
JUSTIFICACIÓN						
<p>Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU' 96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.</p>						
DETERMINACIONES AMBIENTALES						
<p>Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. Se deberá establecer la coordinación con la otra porción del espacio libre para conseguir un espacio unitario</p>						
CONDICIONES E INSTRUCCIONES						
<p>- Cesión 10% aprovechamiento.- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se permite en la presente actuación la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.</p>						
<p>- Cesión de suelo dotacional (sistemas locales) y de Sistemas Generales Espacios Libres.- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a sistemas locales y generales, se cede dentro del ámbito (discontinuo) la superficie correspondiente en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación. Sobre la parcela denominada M-1 se establecen las siguientes calificaciones superpuestas vinculantes para vuelo, suelo y subsuelo: a).- El subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial (uso privativo), para su destino a aparcamiento, pudiéndose ocupar el 100% de la parcela bajo rasante; b).- el suelo/vuelo tendrá la consideración de bien de dominio público por estar afecta a espacios libres. Deberá constituirse complejo inmobiliario (artículo 17.4 TR Ley de Suelo -RDL 2/2008)</p>						
<p>- Edificabilidad lucrativa.- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad (en relación con la superficie edificable sobre rasante) prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la ordenanza edificatoria aplicable. La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación y se monetarice la totalidad del aprovechamiento de cesión que legalmente corresponde a la Administración (referido siempre sobre el incremento de aprovechamiento previsto en la ficha) por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.</p>						
<p>- Planeamiento de Desarrollo.- El ámbito se ordena pormenorizadamente y de forma directa desde el PGOU. No obstante, se podrá tramitar optativamente un Estudio de Detalle al objeto exclusivo de completar o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes resultantes (sin que ello implique la tramitación de una modificación del planeamiento general). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas.</p>						
<p>- Incumplimiento de plazos.- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo mediante sustitución económica, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.</p>						
<p>- Asunción de costes.- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Asimismo, la propiedad asumirá la reurbanización de las aceras exteriores que estén colindando con el ámbito de la Actuación de Dotación.</p>						
<p>Superficie no edificable sobre rasante.- En relación con la superficie no edificable sobre rasante de la/s parcela/s lucrativa/s deberán ser urbanizadas con los materiales tipo de la urbanización que señale el Ayuntamiento; no permitiéndose cerramiento alguno sobre rasante. En plantas bajo rasante podrá ser ocupada la totalidad de esta superficie para su destino a aparcamiento y usos complementarios.</p>						
<p>- Garantía real.- Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de Dotación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 así como a los deberes y obligaciones que resultan del presente PGOU.</p>						
<p>- Dotación de aparcamientos.- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m2.. construidos con destino a aparcamientos para edificios de 5 o más viviendas.</p>						
<p>- Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.</p>						

DENOMINACIÓN	AD-1.5.1- JUAN BETHENCOURT	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	A.O.U. 1.5 FABELO BAJO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

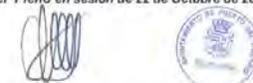
CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.5.2

DENOMINACIÓN	AD-1.5.2- GRAN CANARIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.5 FABELO BAJO

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
PLANOS DE SITUACIÓN:	

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 Secretaría,
María Mercedes Contreras Fernández.



OBJETIVOS

- 1.- Obtención por el Ayuntamiento, conjuntamente con la AD.1.5.1, de parte de la manzana delimitada por las calles la Graciosa, Gomera y Avenida Juan Bethancourt con el fin de incrementar las dotaciones públicas existentes en Fabelo Bajo, mediante el establecimiento, en el suelo/vuelo de una dotación de esparcimiento (espacios libres públicos) y, en subsuelo, posibilitar la calificación como aparcamiento subterráneo que mejore la dotación de aparcamientos de la zona, recalificándose así los usos previstos en el planeamiento anterior.
- 2.- Incremento proporcional de la edificabilidad de la manzana respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.
- 3.- Ampliar la calle Gran Canaria y retranquear la alineación de la edificación actualmente existente, con el fin de optimizar el tráfico rodado y peatonal en esta zona.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total Ambito (m²s)	2.887	Uso global característico	Residencial
Vivienda de protección	-	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	2,88
Aprovechamiento Total (ua)	9.818,00	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	8.307,01
Aprovechamiento según anterior PGOU (ua)	6.714,44	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	6.492,19
Incremento de Aprovechamiento (ua)	3.103,56	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	1.814,82

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s)	726
Dotaciones (m2s)	-
Equipamientos (m2s)	-
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	-m2s-
5 m2 suelo por cada 50 m2 edificabilidad residencial -referido sobre incremento edificabilidad-	181
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	907

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 2 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	310,36
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se podrá cumplir mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.5.2

DENOMINACIÓN	AD-1.5.2- GRAN CANARIA	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.5 FABELO BAJO
--------------	------------------------	------	--------	--------	-----------------

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

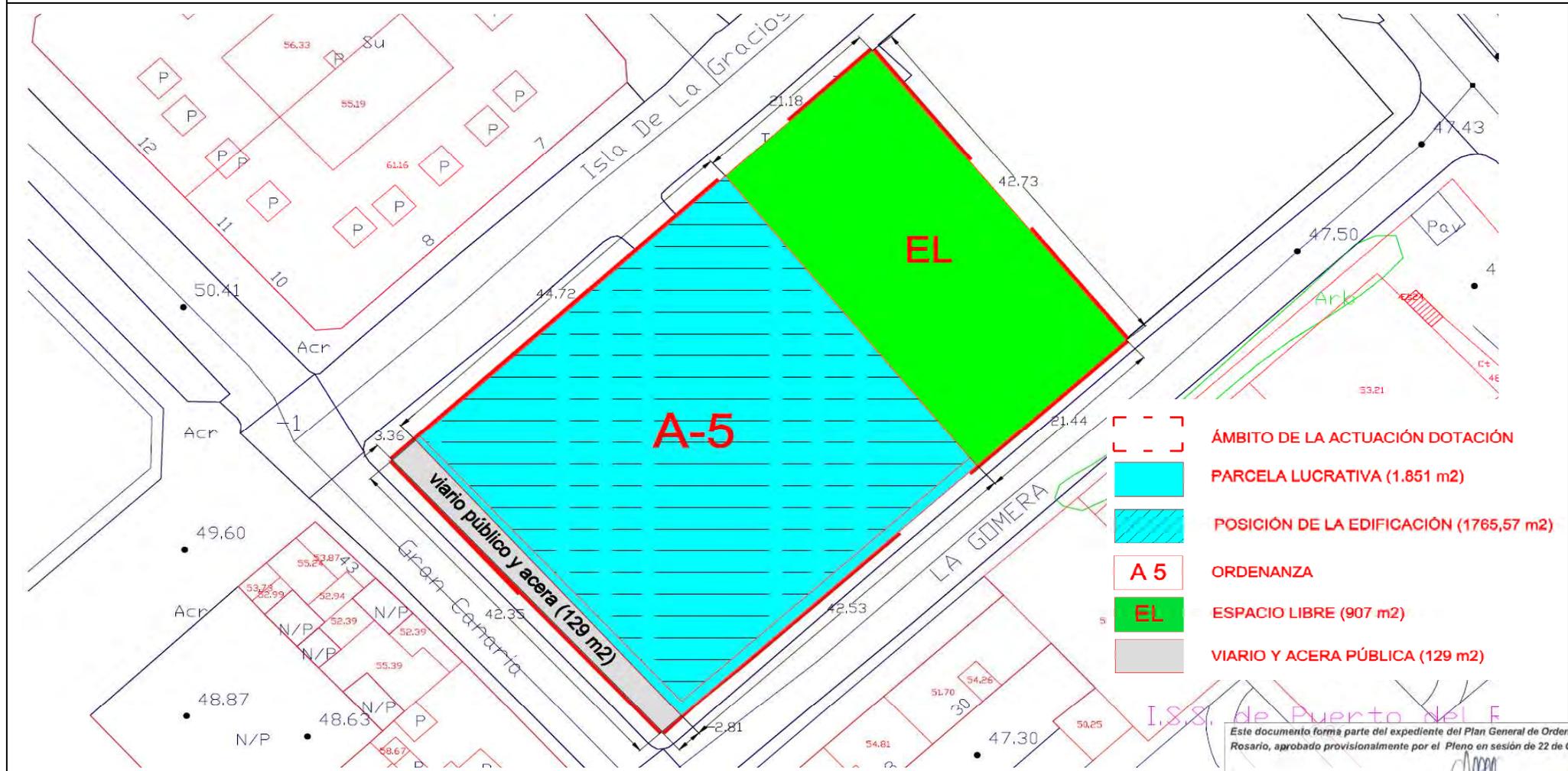
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO MANZANA M-2

Parcela edificable (m2)	Número de Plantas	Coefficiente de edificabilidad	Usos Pormenorizados	Edificabilidad (m²c)	Aprovechamiento (UA)
1.765,57	5 (PB+4)	4,705	Residencial y Compatibles	8.307,01	9.818,00

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	A-5 EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA
--------------------------	---------------------------------

SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	907
VIARIOS	129

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DOTACIÓN
- PARCELA LUCRATIVA (1.851 m2)
- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (1765,57 m2)
- A 5 ORDENANZA
- ESPACIO LIBRE (907 m2)
- VIARIO Y ACERA PÚBLICA (129 m2)

I.S.S.I. de Puerto del R
 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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.5.2

DENOMINACIÓN

AD-1.5.2- GRAN CANARIA

A.O.U.

1.5 FABELO BAJO

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU '96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- **Cesión 10% aprovechamiento.**- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se permite en la presente actuación la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.
- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales) y de Sistemas Generales Espacios Libres.**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a sistemas locales y generales, se cede dentro del ámbito (discontinuo) la superficie correspondiente en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación. Sobre la parcela denominada M-1 se establecen las siguientes calificaciones superpuestas vinculantes para suelo, suelo y subsuelo: a).- El subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial (uso privativo), para su destino a aparcamiento, pudiéndose ocupar el 100% de la parcela bajo rasante; b).- el suelo/vuelo tendrá la consideración de bien de dominio público por estar afecta a espacios libres. Deberá constituirse complejo inmobiliario (artículo 17.4 TR Ley de Suelo -RDL 2/2008)
- **Edificabilidad lucrativa.**- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad (en relación con la superficie edificable sobre rasante) prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la ordenanza edificatoria aplicable. La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación y se monetarice la totalidad del aprovechamiento de cesión que legalmente corresponde a la Administración (referido siempre sobre el incremento de aprovechamiento previsto en la ficha) por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.
- **Incumplimiento de plazos.**- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo mediante sustitución económica, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.
- **Asunción de costes.**- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Asimismo, la propiedad asumirá la reurbanización de las aceras exteriores que estén colindando con el ámbito de la Actuación de Dotación.
- De conformidad con lo previsto en el artículo 16_1.f del TRLS 2008 la presente actuación comporta el deber de indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.
- Superficie no edificable sobre rasante.**- En relación con la superficie no edificable sobre rasante de la/s parcela/s lucrativa/s deberán ser urbanizadas con los materiales tipo de la urbanización que señale el Ayuntamiento; no permitiendo cerramiento alguno sobre rasante. En plantas bajo rasante podrá ser ocupada la totalidad de esta superficie para su destino a aparcamiento y usos complementarios.
- **Realojo y Retorno.**- En relación con los posibles derechos de realojamiento y de retorno que existan en la presente actuación será de aplicación el artículo 14 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
- **Garantía real.**- Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de Dotación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 así como a los deberes y obligaciones que resultan del presente PGOU.
- **Dotación de aparcamientos.**- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m2.. construidos con destino a aparcamientos para edificios de 5 o más viviendas.
- Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.**- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.

DENOMINACIÓN	AD-1.5.2- GRAN CANARIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.5 FABELO BAJO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

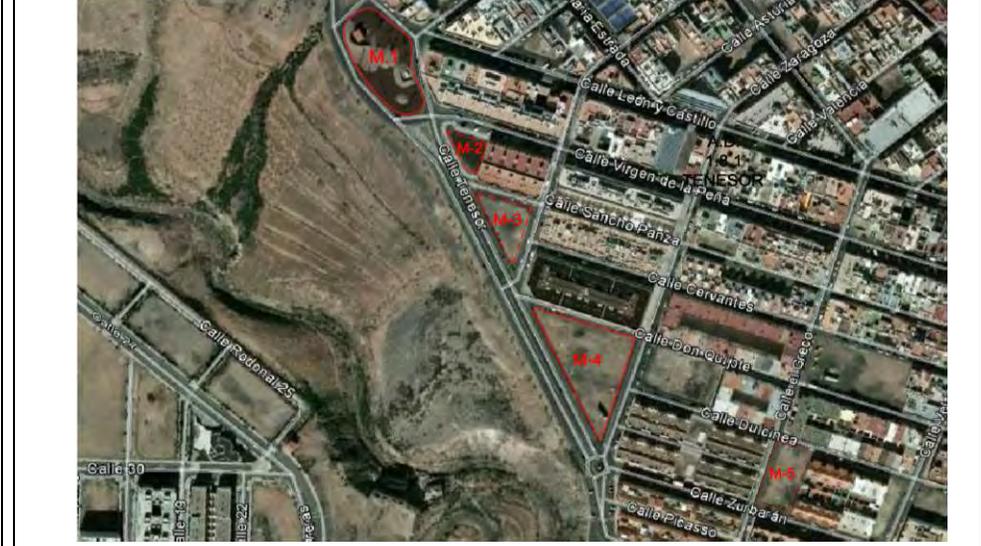
Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de arantallamiento.



DENOMINACIÓN	AD-(d).1.8.1- TENESOR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
---------------------	------------------------------	-------------------------	---------------	---------------	-----------------------	--------------------------------	---------------------------------

PLANOS DE SITUACIÓN: (Ámbito Discontinuo)

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.



OBJETIVOS

- 1.- Recualificación y reordenación de los usos previstos en el planeamiento anterior, mediante la calificación de una manzana para Equipamientos (M-2), dos manzanas destinadas a Espacios Libres (M-1 y M-5) y dos manzanas de uso Residencial compatibles con otros usos lucrativos que permitan, con el incremento de aprovechamiento, obtener el suelo dotacional previsto.
- 3.- De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recualificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				RESERVAS DE SUELO	
Superficie Parcela M-1 (m2s)	3.492	Aprovechamiento Total (ua)	19.145,84	Sistemas Locales:	
Superficie Parcela M-2 (m2s)	611	Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	7.058,10	Espacios Libres Públicos (m2s)	3.769
Superficie Parcela M-3 (m2s)	644	Incremento de Aprovechamiento (ua)	12.087,74	Dotaciones (m2s)	-
Superficie Parcela M-4 (m2s)	3.772	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	16.480,80	Equipamientos (m2s)	Se cumple con
Superficie Parcela M-5 (m2s)	1.564	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	7.058,10		Equipamiento previsto
Superficie Total Ambito Discontinuo (m²s)	10.083	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	9.422,70	Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	3.769
Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	1,63	Vivienda de protección	-		

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MAXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	1º. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	1.914,58
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará sobre la totalidad del aprovechamiento por estar aún pendiente de satisfacer dicho deber en el anterior PGOU '96.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-(d).1.8.1	
DENOMINACIÓN	AD-(d).1.8.1- TENESOR	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO										
MANZANA	Superficie parcela (m2)	Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m²c)	Número de Plantas	Uso Pormenorizado	Coeficientes de Ponderación			Aprovechamiento (UA)	Norma Zonal
						Uso	Tipología	Situación		
M-1	3.492,00	s/ norma zonal	s/ norma zonal	s/norma zonal	Espacios Libres	-	-	-	-	EL
M-2	611,00	2,40	1.466,40	3	Equipamiento Genérico	Equipamiento Genérico	Manzana Cerrada	Zona alta ciudad	1.922,45	E- AD.1.8.1 Tenesor
						1,15	1,2	0,95		
M-3	644,00	3,40	2.189,60	4 (PB+3)	Residencial (Planta baja comercial)	Residencial / Comercial Planta Baja	Colectiva Manzana Cerrada mayor 3 plantas	Zona alta ciudad	2.511,74	A 4
						1 / 1,15	1,05	0,95		
M-4	3.772,00	3,40	12.824,80	4 (PB+3)	Residencial (Planta baja comercial)	Residencial / Comercial Planta Baja	Colectiva Manzana Cerrada mayor 3 plantas	Zona alta ciudad	14.711,65	A 4
						1 / 1,15	1,05	0,95		
M-5	1.478,93	s/ norma zonal	s/ norma zonal	s/norma zonal	Espacios Libres	-	-	-	-	EL
Total			16.480,80						19.145,84	




DENOMINACIÓN	AD-(d).1.8.1- TENESOR	AT	AT-1	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	-----------------------	----	------	--------	----------------	-------------------------	--------------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU'96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. Se deberá ser especialmente cuidadoso con la transición hacia el barranco de la edificación, mediante adaptación a la topografía e introduciendo filtro arbolado en las fachadas traseras.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- **Cesión 10% aprovechamiento.**- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se permite en la presente actuación la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.

- **Cesión de suelo dotacional.**- En relación con el deber de entrega de suelo dotacional, se cede dentro del ámbito (discontinuo) la superficie correspondiente, en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación, para su destino a espacios libres.

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

- **Edificabilidad lucrativa.**- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la norma zonal aplicable. La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación y la totalidad del aprovechamiento de cesión (o su monetarización en su caso) que legalmente corresponde a la Administración por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

- **Planeamiento de Desarrollo.**- El ámbito se ordena pormenorizadamente y de forma directa desde el PGOU. No obstante, se podrá tramitar optativamente un Estudio de Detalle al objeto exclusivo de completar o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes resultantes (sin que ello implique la tramitación de una modificación del planeamiento general). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas.

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

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

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

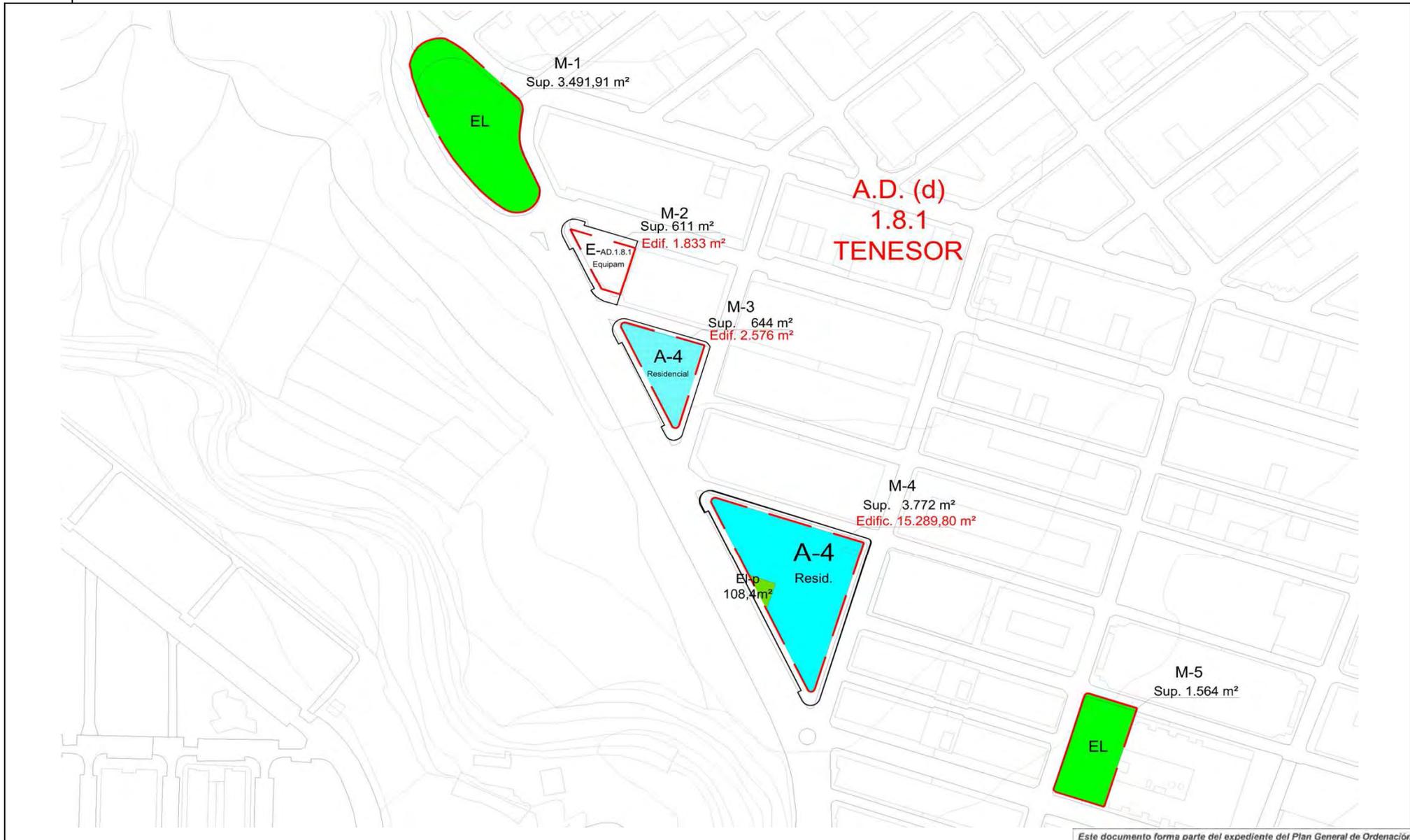
Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO			AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-(d).1.8.1
--	--	--	---------------------------------	--	--------------

DENOMINACIÓN	AD-(d).1.8.1- TENESOR	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	-----------------------	------	--------	--------	----------------	-------------------------	--------------------------

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		AD-(d).1.8.1	
DENOMINACIÓN	AD-(d).1.8.1- TENESOR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL		
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.8 BUENAVISTA	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES			

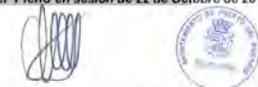
CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.



DENOMINACIÓN	AD-1.8.2- EL GRECO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA
---------------------	---------------------------	-------------------------	---------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------	-----------------------

PLANOS DE SITUACIÓN:



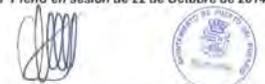
OBJETIVOS

- 1.- Posibilitar la obtención por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario de un espacio libre (ya previsto en el anterior PGOU '96) en una zona muy consolidada del barrio de Buenavista, consiguiendo una amplia y céntrica área de esparcimiento, tan demandada en la zona.
- 2.- La oportunidad de recalificar el entorno con un equipamiento público (parcela M-2), permitiendo la edificación en altura y un menor consumo de suelo, ofreciendo asimismo una diversificación de usos conforme a la Directriz 70.
- 3.- Mantener el uso residencial en la manzana M-1 permitiendo un incremento de su edificabilidad mediante el crecimiento en altura que permita obtener de forma proporcional el suelo dotacional referido.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Ambito (m²s)	3.134	Vivienda de protección	-	Sistemas Locales:	
Uso Pormenorizado	Residencial	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	2,56	Espacios Libres Públicos (m2s)	850
Aprovechamiento Total (ua)	8.639,81	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	8.033,60	Dotaciones (m2s)	-
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	6.085,53	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	5.909,73	Equipamientos (m2s)	Parcela M-1
Incremento de Aprovechamiento (ua)	2.554,28	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	2.123,87	Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	850

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO		CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU	Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	255,43
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 2 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.	El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se podrá cumplir mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS			
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.8.2

DENOMINACIÓN	AD-1.8.2- EL GRECO	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	--------------------	------	--------	--------	----------------	-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO DE LA MANZANA M-1

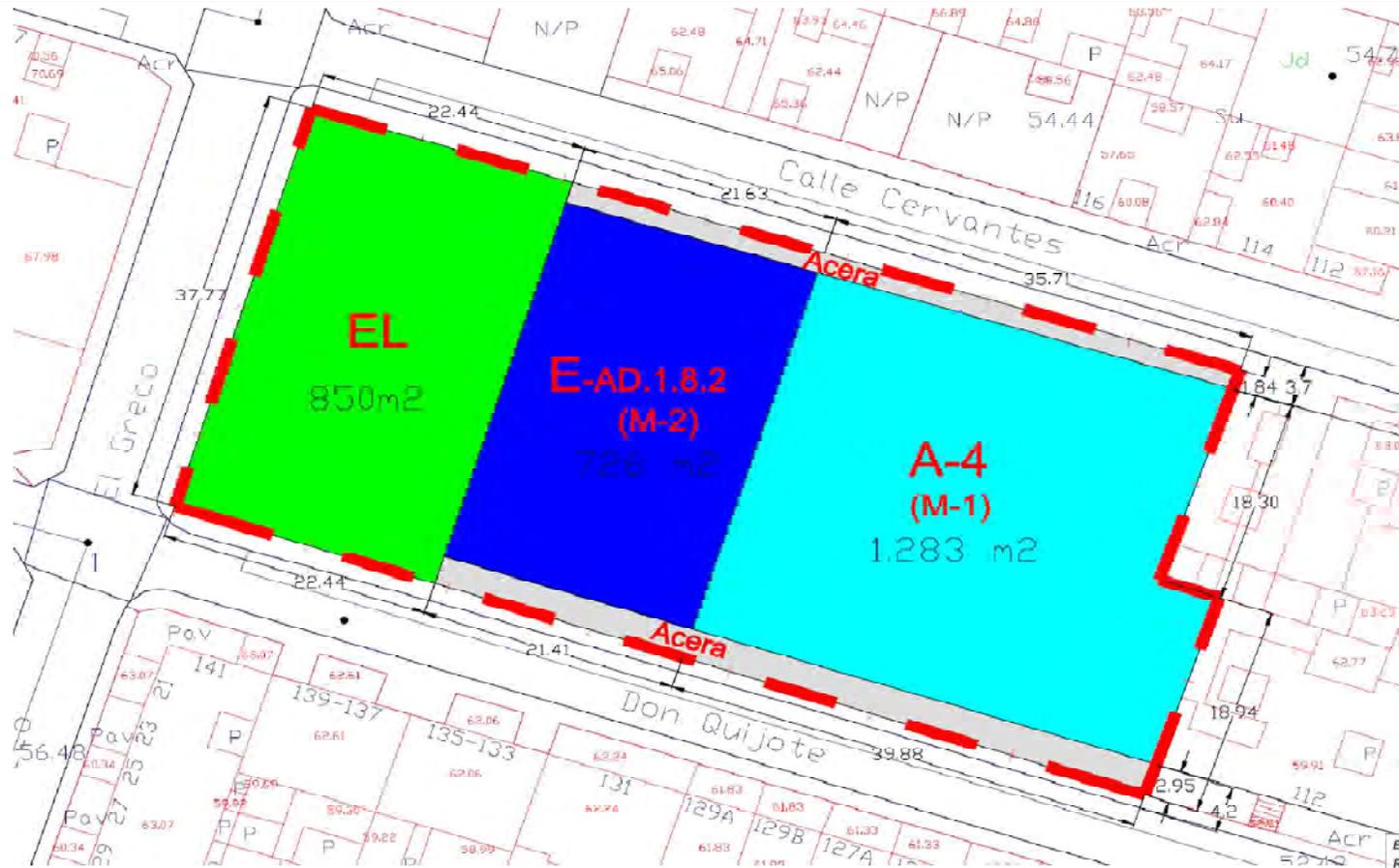
Manzana	Superficie parcela lucrativa (m2)	Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m²c)	Número de Plantas	Uso Pormenorizado	Coeficientes de Ponderación			Aprovechamiento (UA)	Norma Zonal
						Uso	Tipología	Situación		
M-1	1.282,63	4,0	5.130,52	4 (PB+3)	Residencial y Comercial planta baja	1 Residencial / 1,15 Comercial Planta Baja	1,05 (Edificación Colectiva manzana cerrada mayor de 3 plantas)	0,95 (Zona alta ciudad)	5.309,61	A-4 EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO DE LA MANZANA M-2

Manzana	Superficie parcela lucrativa (m2)	Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m²c)	Número de Plantas	Uso Pormenorizado	Coeficientes de Ponderación			Aprovechamiento (UA)	Norma Zonal
						Uso	Tipología	Situación		
M-2	725,77	4,0	2.903,08	4 (PB+3)	Equipamiento Genérico	1,15 Equipamiento Genérico	1,05 (Edificación Colectiva manzana cerrada mayor de 3 plantas)	0,95 (Zona alta ciudad)	3.330,20	E-AD.1.8.2

TOTAL M1 + M2	2.008,40		8.033,60						8639,81	
----------------------	-----------------	--	-----------------	--	--	--	--	--	----------------	--

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DOTACIÓN
- A 4 NORMA ZONAL
- EL ESPACIO LIBRE
- (M-1) PARCELA (M-1)

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN			AD-1.8.2
--	--	--	--	---------------------------------	--	--	----------

DENOMINACIÓN	AD-1.8.2- EL GRECO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	--------------------	------------------	--------	--------	----------------	-------------------------	--------------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU'96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- **Cesión 10% aprovechamiento.**- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se permite en la presente actuación la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.

- **Cesión de suelo dotacional (Espacios Libres).**- En relación con el deber de entrega de suelo dotacional, se cede dentro del ámbito la superficie correspondiente en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación.

- **Edificabilidad lucrativa.**- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la norma zonal aplicable. La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación y se monetarice la totalidad del aprovechamiento de cesión que legalmente corresponde a la Administración (referido siempre sobre el incremento de aprovechamiento previsto en la ficha) por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

- **Planeamiento de Desarrollo.**- El ámbito se ordena pormenorizadamente y de forma directa desde el PGOU. No obstante, se podrá tramitar optativamente un Estudio de Detalle al objeto exclusivo de completar o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes resultantes (sin que ello implique la tramitación de una modificación del planeamiento general). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas.

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

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

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

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

Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realjo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.




DENOMINACIÓN	AD-1.8.2- EL GRECO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.8 BUENAVISTA	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

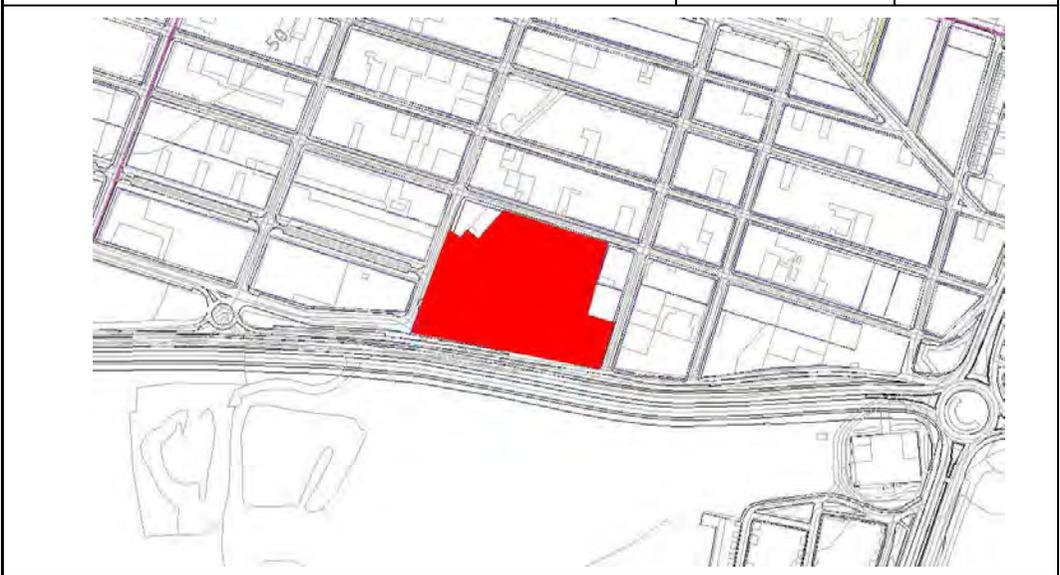
El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO			AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.8.3	
DENOMINACIÓN	AD-1.8.3 - DULCINEA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U. 1.8 BUENAVISTA

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la renovación de la zona de entrada a la ciudad con dotaciones en relación con la plataforma baja que genere y diversifique la actividad económica de la zona y la ponga en el valor urbano que posee
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m ² s)	11.579	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	1,24
Aprovechamiento Total (ua)	15.961,98	Edificabilidad Lucrativa Total (m ² c)	14.402,60
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	8.105,30	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	8.105,30
Incremento de Aprovechamiento (ua)	7.856,68	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	6.297,30

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s)	3.050
Dotaciones (m2s) social-comercial	
Equipamientos (m2s)- (AYUNTAMIENTO)	1.582
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	4.632
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	
aplicará la reserva de 5 m2 de suelo por plaza alojativa en caso que el uso sea Hotel de Ciudad	
Se	

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	785,67
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

PROGRAMACION: 1er. CUATRIENIO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

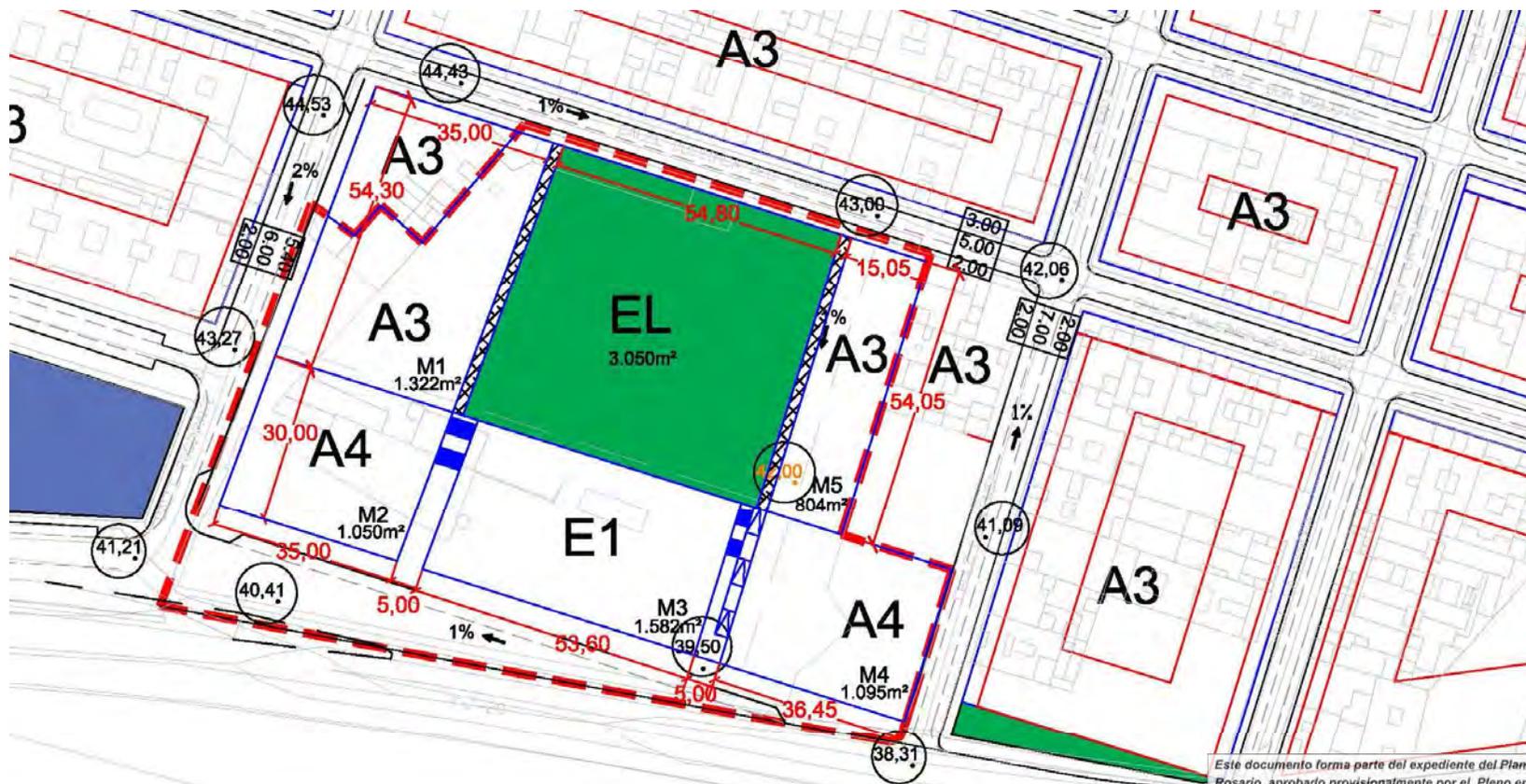
AD-1.8.3

DENOMINACIÓN	AD-1.8.3 - DULCINEA	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	---------------------	------	--------	--------	----------------	-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS							NORMAS DE APLICACIÓN: A3, A4 Y E COMERCIAL	
Parcela	Norma	Superficie (m2s).	edif (m2/m2)	edif. Total (m2c)	coeficiente.	Aprovechamiento Total (Ua)	SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	
M1	A3	1.322,00	2,60	3.437,20	1,05	3.609,06	SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	
M5		804,00		2.090,40	1,05	2.194,92	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DOTACIONES	
M2	A4	1.050,00	3,40	3.570,00	1,10	3.927,00	EQUIPAMIENTOS	
M4		1.095,00		3.723,00	1,10	4.095,30	COMERCIAL	
M3	E1(*)	1.582,00	1,00	1.582,00	1,35	2.135,70	TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	
				14.402,60		15.961,98	4632	

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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.



DENOMINACIÓN	AD-1.8.3 - DULCINEA	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	---------------------	--------	----------------	-------------------------	--------------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU '96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Tratar el borde este de la actuación como fachada de la ciudad con especial cuidado en materiales y acabados. Buscar la adecuación del perfil de la actuación por escalonamiento del comercial y tratar el encuentro con el espacio libre. Conseguir una relación adecuada entre las fachadas de la nueva edificación y los equipamiento que garantice la independencia de las funciones.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se propone la reserva de la planta inferior de la parcela M2 para dotaciones sociales y comerciales al servicio de los vecinos.

Cesión de suelo destinado a Sistemas Generales.- Sólo en el supuesto que la edificación resultante se destine a Hotel de Ciudad, el Ayuntamiento de Puerto del Rosario en el momento del otorgamiento de la licencia de obras determinará y cuantificará la superficie de suelo de cesión para Sistemas Generales de espacios libres, según el número de plazas alojativas previstas en el proyecto edificatorio presentado por la propiedad. Dicha cesión de suelo se sustituirá por su equivalente en metálico destinándose íntegramente el importe del mismo a la adquisición por el Ayuntamiento de suelo para espacios libres, plazas o parques públicos.

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

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

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

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

Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- Se propone desarrollar esta actuación mediante Convenio Urbanístico a los únicos efectos de reparcelación, en ausencia o imposibilidad de suscribir Convenio, operan los plazos fijados para que la propiedad presente documento de reparcelación urbanística p




AREAS DIFERENCIADAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO	AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-1.8.3
--	---------------------------------	-----------------

DENOMINACIÓN	AD-1.8.3 - DULCINEA	A.O.U.	1.8 BUENAVISTA	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
---------------------	----------------------------	---------------	-----------------------	--------------------------------	---------------------------------

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

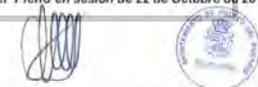
El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de anapantallamiento.

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.



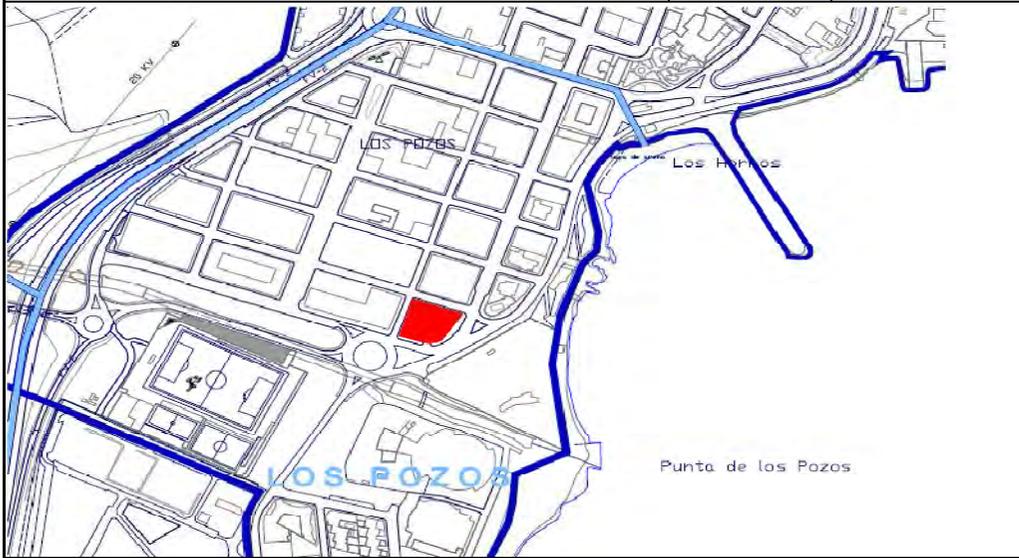
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO **AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN** **AD-1.13.1**

DENOMINACIÓN	AD-1.13.1- HOTEL CIUDAD	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
---------------------	-------------------------	-------------------------	--------

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (HOTEL DE CIUDAD)
----------------------------------	------------------------------------

CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	A.O.U. 1.13 LOS POZOS NORTE
--------------------------------	--------------------------	---------------	-----------------------------

PLANOS DE SITUACIÓN:



OBJETIVOS

- 1.- El establecimiento de un Hotel de Ciudad en una ubicación estratégica en la capital, cercana al Palacio de Congresos y al Frente Marítimo, con una ordenación volumétrica singular que resuelva la complejidad organizativa y funcional del uso hotelero así como los usos vinculados y complementarios al mismo.
- 2.- Localizar una nueva centralidad que genere y diversifique la actividad económica de la zona.
- 3.- El cambio de uso y el aumento de la edificabilidad preexistente, permitiendo además al Ayuntamiento la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m²s)	1.640,00	Uso global característico	Terciario
Uso pormenorizado específico	Hotel de Ciudad	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	3,20
Aprovechamiento Total (ua)	10.760,04	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	5.248
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	5.899,01	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	4.992
Incremento de Aprovechamiento (ua)	4.861,03	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	256

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s)	164
Dotaciones (m2s)	16
Equipamientos (m2s)	Se cumple con uso previsto
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	180

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	486,10
--	--------

El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO					AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-1.13.1
--	--	--	--	--	---------------------------------	-----------

DENOMINACIÓN	AD-1.13.1- HOTEL CIUDAD	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	A.O.U. 1.13 LOS POZOS NORTE	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (HOTEL DE CIUDAD)
--------------	-------------------------	------	--------	--------	-----------------------------	---------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO								ORDENANZA DE APLICACIÓN:		EDIFICIO SINGULAR CON ORDENAZA ESPECÍFICA	
Número de Plantas (respecto Rasante a calle Secundino Alonso)	Superficie de parcela (m2)	Ocupación edificación por planta	Usos Pormenorizados	Tipología	Edificabilidad (m ² c)	Coef. Pond. (UAL/ m ² c)	Aprov. (UAL)	Superficie de parcela mínima (m2s)			
Planta Baja	1.640,00	70,00%	Hotel de Ciudad (Coef. 1,80)	Parcela Singular mayor de 3 plantas (Coef. 1,35)	1.148,00	2,43	2.789,64	1.500,00	En planta baja se deberá establecer un chaflán respecto a la parte curva de la parcela, que podrá ser de la forma que mejor convenga al resultado final la edificación. Respecto a las calles Segura y Canalejas la acera deberá tener un ancho mínimo de 3,00 metros. En el tramo curvo de la parcela, el ancho mínimo de acera sera de 5,00 m.		
Planta 1ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60	Retranqueos:	La ocupación en planta baja se recomienda que sea del 70% de la parcela. No obstante podrá cuparse como máximo en esta planta baja hasta un máximo del 75% de la parcela si queda justificada por necesidades del proyecto. En las plantas superiores se podrá distribuir la edificabilidad a criterio del proyectista, sin que se sobrepase los retranqueos establecidos en planta baja.		
Planta 2ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60	Ocupación bajo rasante:	Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la parcela, no computando su edificabilidad.		
Planta 3ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60	Altura máxima:	La altura máxima total del edificio contado desde la cota más baja de la alineación a calle Secundino Alonso no podrá sobrepasar los 25,00 mts.		
Planta 4ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60	Número máximo de plantas:	El número obligatorio de plantas es de seis (PB+5) contadas desde la rasante de la calle Secundino Alonso. Por encima de la última planta solo se permitirán instalaciones auxiliares que no sobrepasarán una altura superior a 2,5 mts por encima del último forjado. Se permite hasta dos plantas bajo rasante para aparcamiento e instalaciones del edificio.		
Planta 5ª		50,00%			820,00	2,43	1.992,60	Altura libres máximas en unidades métricas:	Planta baja (m)	Planta 1ª (m)	Planta 2ª a 5ª (m)
					5.248,00		10.760,04	6,00	5,00	3,50	

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 22 octubre 2014, subsanados errores en Pleno de fecha 11 noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria,
 María Mercedes Contreras Fernández



DENOMINACIÓN AD-1.13.1- HOTEL CIUDAD A.O.U. A.O.U. 1.13 LOS POZOS NORTE

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO Terciario (HOTEL DE CIUDAD)

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un cambio de uso (de residencial a terciario) y un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU '96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. El edificio no podrá contar con superficies acristaladas con vidrio reflectante que pueda producir reflejos solares debido a la cercanía al Aeropuerto y por estar dentro de la zona de operaciones de las aeronaves.

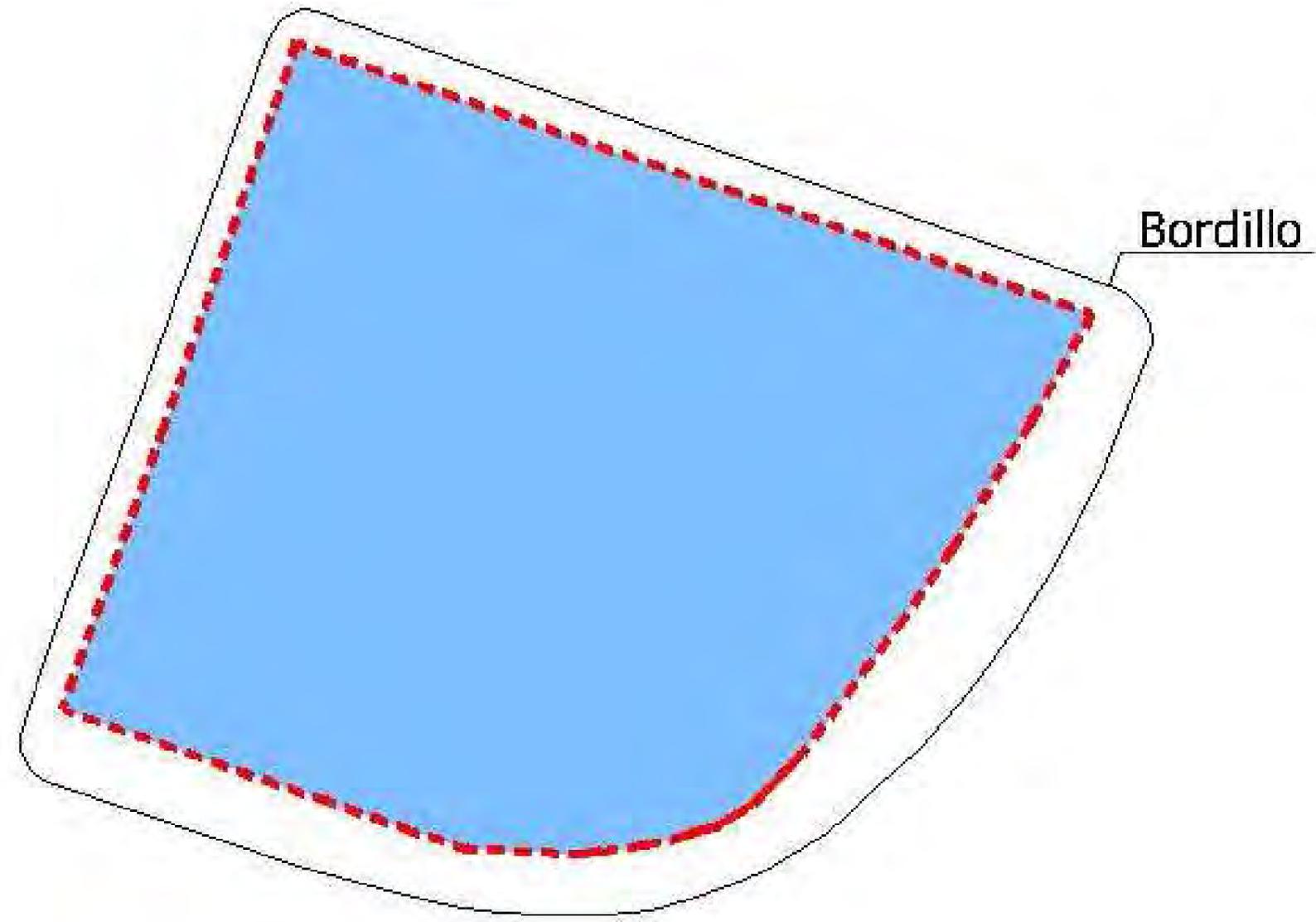
CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- **Cesión 10% aprovechamiento.**- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se opta en la presente actuación (dado el uso hotelero previsto) por la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.
- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a espacios libres y dotaciones públicas, se establece en el presente documento la sustitución de su cesión en especie por su equivalente en dinero. El valor de la aportación económica será el equivalente al que corresponda para obtener por expropiación la superficie dotacional pendiente de cesión dentro de la misma Área de Ordenación Urbanística. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.
- Cesión de suelo destinado a Sistemas Generales.**- El Ayuntamiento de Puerto del Rosario en el momento del otorgamiento de la licencia de obras determinará y cuantificará la superficie de suelo de cesión para Sistemas Generales de espacios libres, según el número de plazas alojativas previstas en el proyecto edificatorio presentado por la propiedad.
- **Edificabilidad lucrativa.**- La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se abone al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la monetarización de la totalidad de suelos los dotacionales previstos en la presente actuación y se monetarice asimismo, la totalidad del aprovechamiento de cesión que legalmente corresponde a la Administración (referido siempre sobre el incremento de aprovechamiento previsto en la ficha) por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.
- **Planeamiento de Desarrollo.**- El ámbito se ordena pormenorizadamente y de forma directa desde el PGOU. No obstante, se podrá tramitar optativamente un Estudio de Detalle al objeto exclusivo de completar o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes resultantes (sin que ello implique la tramitación de una modificación del planeamiento general). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas.
- **Dotación de aparcamientos.**- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 10/2001 de 22 de Enero por el que se regulan los estándares turísticos (modificado por la Disposición Final Primera del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre) el establecimiento hotelero deberá contar con aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento que deberán situarse en el subsuelo de la parcela edificable. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas de movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de comunicación. Las plazas de aparcamiento deberán situarse en el subsuelo de la parcela lucrativa salvo que por imposibilidad técnica ello no sea posible, pudiendo ubicarse estas en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros, debiendo acreditarse este extremo con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.
- **Incumplimiento de plazos.**- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo mediante sustitución económica, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.
- **Asunción de costes.**- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Asimismo, la propiedad asumirá la reurbanización de las aceras exteriores que estén colindando con el ámbito de la Actuación de Dotación.
- **Superficie no edificable sobre rasante.**- En relación con la superficie no edificable sobre rasante de la parcela lucrativa deberá ser urbanizada con materiales de calidad. En plantas bajo rasante podrá ser ocupada la totalidad de esta superficie para su destino a aparcamiento y usos complementarios.
- **Categoría Hotel Ciudad.**- El establecimiento hotelero que se implante en la actuación será de categoría no inferior a 4 estrellas.
- **Garantía real.**- Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de Dotación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 así como a los deberes y obligaciones que resultan del presente PGOU.

Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.

DENOMINACIÓN	AD-1.13.1- HOTEL CIUDAD	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	A.O.U. 1.13 LOS POZOS NORTE	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (HOTEL DE CIUDAD)
---------------------	-------------------------	-------------	--------	---------------	-----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN



ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DOTACIÓN (1.640 M2)

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto del Rosario en sesión de 14 de mayo de 2014, subvotado recortes en Pleno de fecha 17 de septiembre de 2014.
Fdo: La Secretaría.
María Mercedes Contreras Fernández

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.13.2	
DENOMINACIÓN	AD-1.13.2- JÚCAR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.13 LOS POZOS NORTE

PLANOS DE SITUACIÓN:



OBJETIVOS

- 1.- Obtención por el Ayuntamiento de una parcela con el fin de incrementar las dotaciones públicas existentes en el barrio de los Pozos, mediante el establecimiento en el suelo/vuelo , de una dotación de esparcimientos (espacios libres públicos) y, en subsuelo, posibilitar la calificación como aparcamiento subterráneo que mejore la dotación de aparcamientos de la zona, recualificándose así los usos previstos en el planeamiento anterior. Esta Actuación de Dotación se completa con la ordenación prevista en la AD.-1.13.3 -SEGURA, creando una zona dotacional homogénea y funcional.
- 2.- Incremento proporcional de la edificabilidad respecto a lo previsto en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias, se establece el crecimiento en altura

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				RESERVAS DE SUELO Art.32.7.a) del TRLOTENC	
Superficie Total del Ambito (m²s)	1.396	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	3,19	Sistemas Locales:	
Aprovechamiento Total (ua)	4.980,36	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	4.456,15	Espacios Libres Públicos (m2s) por incremento de aprovach. = (5 m² de EL por cada nuevo habitante o plaza alojativa)	54,74
Aprovechamiento según anterior PGOU	3.908,80	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	3.908,80	Dotaciones y Equipamientos (m2s)	
Incremento de Aprovechamiento (ua)	1.071,56	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	547,35	Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	334,00
				Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU	Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	107,16
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 2 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.	El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se podrá cumplir mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS			
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO		

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.



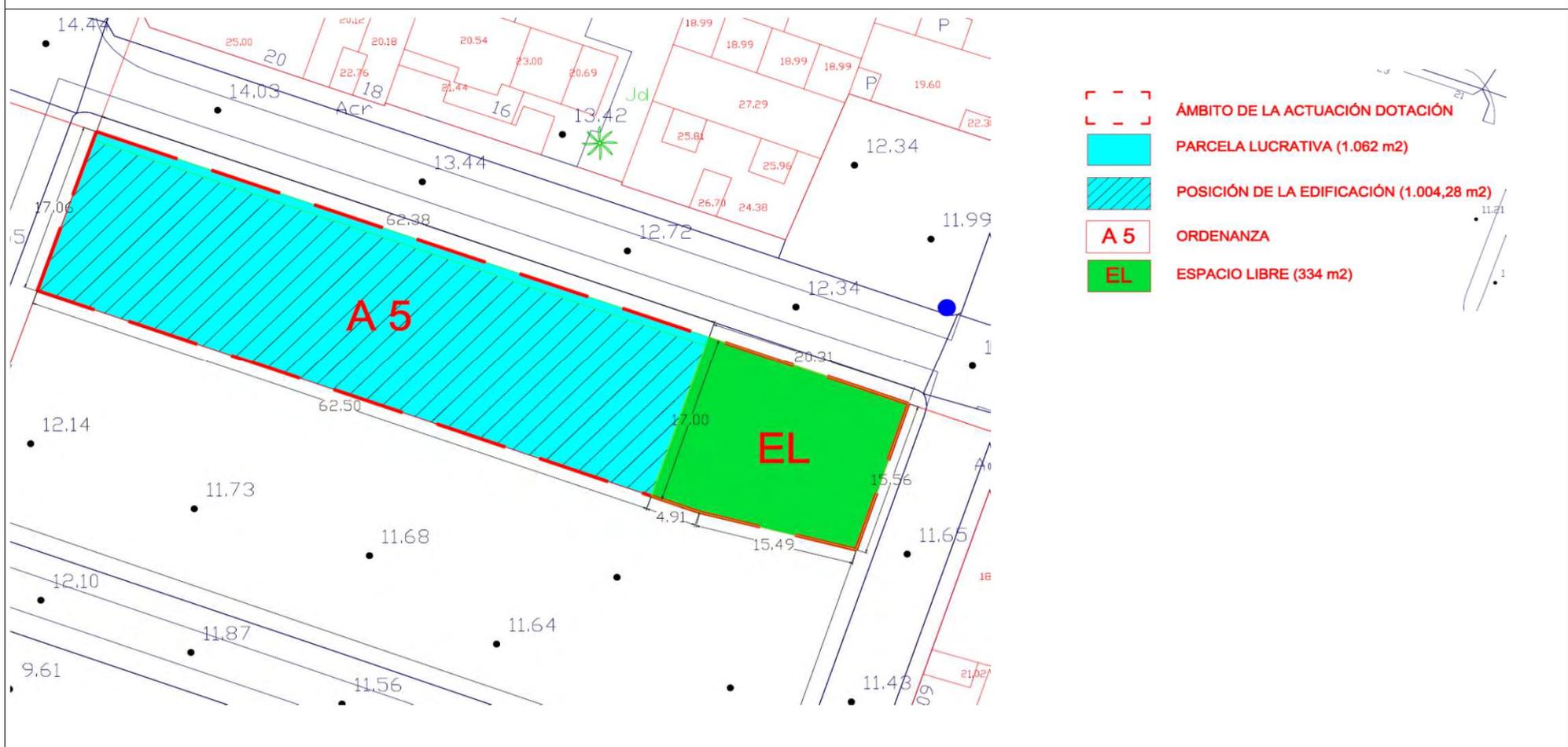
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO						AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-1.13.2
--	--	--	--	--	--	---------------------------------	-----------

DENOMINACIÓN	AD-1.13.2- JÚCAR	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.13 LOS POZOS NORTE	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	------------------	------	--------	--------	----------------------	-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS								NORMAS DE APLICACIÓN: A5		
Parcela	Norma	Superficie Parcela lucrativa (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total m2c	Coef. Ponderac.	Aprov. Total	Uso	SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO		
M 1	A 5	1.062,00	3,25	3.451,50	1,05	3.624,08	Residencial	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Espacioslibres +viario	391,72
			0,95	1.004,65	1,35	1.356,28	comercial p.b.	DOTACIONES		
M 2	EL		----	----	----	----	-----	EQUIPAMIENTOS privados		
TOTAL				4.456,15		4.980,36		TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		391,72

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO			AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.13.2
DENOMINACIÓN	AD-1.13.2- JÚCAR	A.O.U.	1.13 LOS POZOS NORTE	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
JUSTIFICACIÓN					
<p>Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un cambio de uso y un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU'96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.</p>					
DETERMINACIONES AMBIENTALES					
<p>Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. Se deberá coordinar el espacio libre con el resultado del la AD Segura con objeto de conseguir un tratamiento unitario</p>					
CONDICIONES E INSTRUCCIONES					
<p>- Cesión 10% aprovechamiento.- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se permite en la presente actuación la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.</p>					
<p>- Cesión de suelo dotacional (sistemas locales) y de Sistemas Generales Espacios Libres .- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a sistemas locales y generales, se cede dentro del ámbito la superficie correspondiente en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación.</p>					
<p>- Edificabilidad lucrativa.- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad (en relación con la superficie edificable sobre rasante) prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la ordenanza edificatoria aplicable. La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación y se monetarice la totalidad del aprovechamiento de cesión que legalmente corresponde a la Administración (referido siempre sobre el incremento de aprovechamiento previsto en la ficha) por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.</p>					
<p>- Planeamiento de Desarrollo.- El ámbito se ordena pormenorizadamente y de forma directa desde el PGOU. No obstante, se podrá tramitar optativamente un Estudio de Detalle al objeto exclusivo de completar o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes resultantes (sin que ello implique la tramitación de una modificación del planeamiento general). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas.</p>					
<p>- Dotación de aparcamientos.- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m2.. construidos con destino a aparcamientos para edificios de 5 o más viviendas.</p>					
<p>- Incumplimiento de plazos.- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo mediante sustitución económica, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.</p>					
<p>- Asunción de costes.- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Asimismo, la propiedad asumirá la reurbanización de las aceras exteriores que estén colindando con el ámbito de la Actuación de Dotación.</p>					
<p>- Garantía real.- Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de Dotación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 así como a los deberes y obligaciones que resultan del presente PGOU.</p>					
<p>Superficie no edificable sobre rasante.- En relación con la superficie no edificable sobre rasante de la parcela lucrativa deberán ser urbanizada con el tratamiento de acera; no permitiéndose cerramiento alguno sobre rasante. En plantas bajo rasante podrá ser ocupada la totalidad de esta superficie para su destino a aparcamiento y usos complementarios.</p>					
<p>Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.</p>					



(Handwritten signature)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AD-1.13.2
DENOMINACIÓN	AD-1.13.2- JÚCAR	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.13 LOS POZOS NORTE	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.

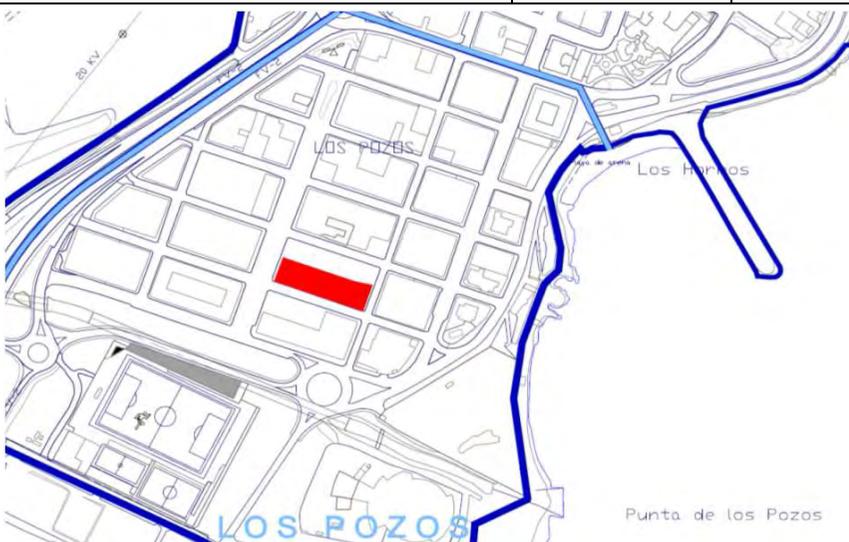
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-1.13.3

DENOMINACIÓN	AD-1.13.3- SEGURA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.13 LOS POZOS NORTE
---------------------	-------------------	-------------------------	--------	--------------------------------	--------------------------	--------	----------------------

PLANOS DE SITUACIÓN:



OBJETIVOS

- 1.- Obtención por el Ayuntamiento de una parcela con el fin de incrementar las dotaciones públicas existentes en el barrio de los Pozos, mediante el establecimiento en el suelo/vuelo, de una dotación de esparcimientos (espacios libres públicos) y, en subsuelo, posibilitar la calificación como aparcamiento subterráneo que mejore la dotación de aparcamientos de la zona, recalificándose así los usos previstos en el planeamiento anterior. Esta Actuación de Dotación se completa con la ordenación prevista en la AD.-1.13.2-JÚCAR, creando una zona dotacional homogénea y funcional
- 2.- Incremento proporcional de la edificabilidad respecto a lo previsto en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias, se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie Total del Ambito (m ² s)	1.939	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	3,14
Aprovechamiento Total (ua)	6.817,23	Edificabilidad Lucrativa Total (m ² c)	6.091,30
Aprovechamiento según anterior PGOU (ua)	5.429,20	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	5.429,20
Incremento de Aprovechamiento (ua)	1.388,03	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	662,10

RESERVAS DE SUELO Art.32.7.a) del TRLOTENC

Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m ² s) por incremento de aprovech. = (5 m ² de EL por cada nuevo habitante o plaza alojativa)	66,21
Dotaciones y Equipamientos (m ² s)	
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m ² s):	334,00

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 2 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
PROGRAMACION:	1er. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	138,80
--	---------------

El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se podrá cumplir mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.

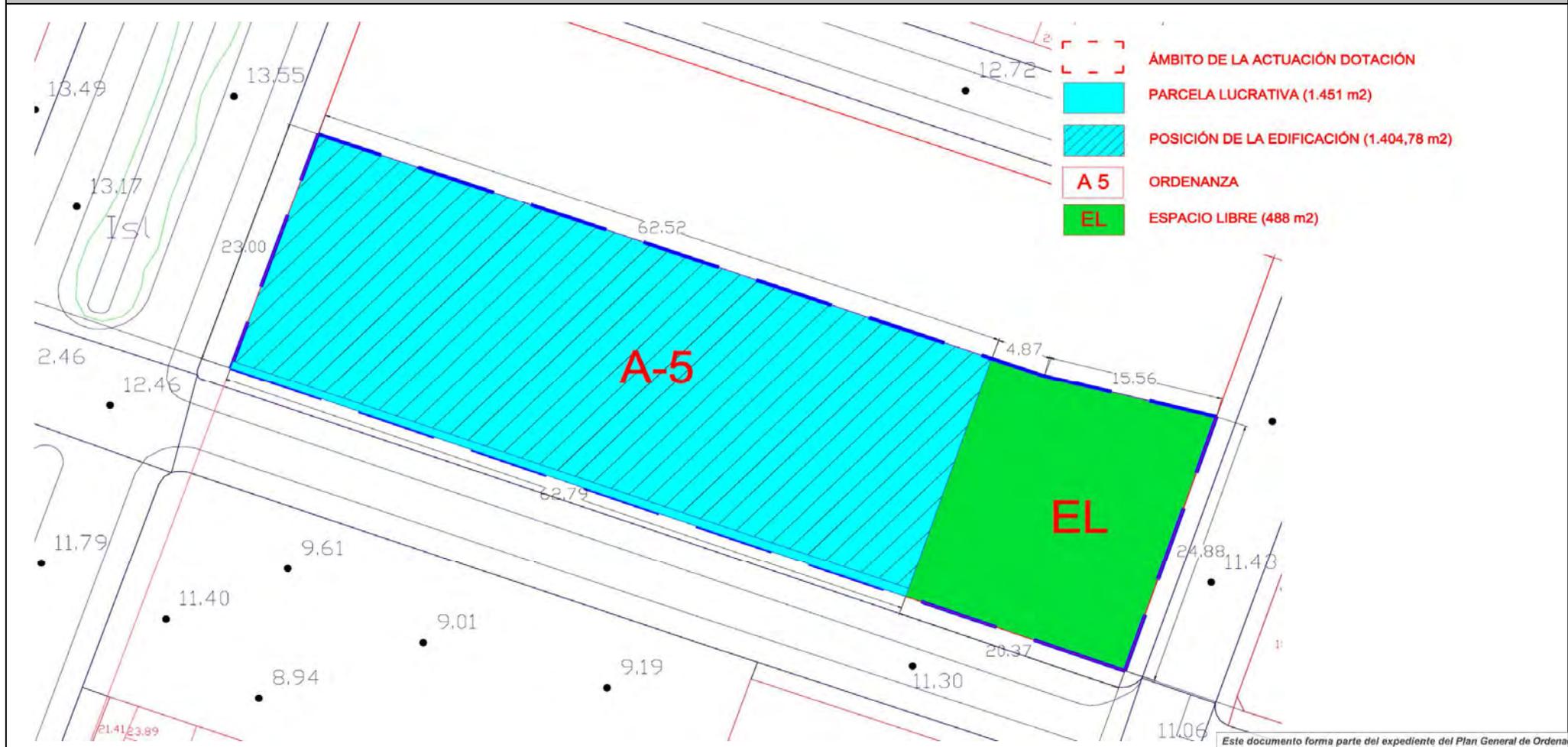


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO						AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.13.3	
DENOMINACIÓN	AD-1.13.3- SEGURA	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	1.13 LOS POZOS NORTE	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO		SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO								NORMAS DE APLICACIÓN: A5		
Parcela	Norma	Superficie Parcela lucrativa (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total m2c	Coef. Ponderac.	Aprov. Total	Uso	SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO		
M 1	A 5	1.451,00	3,23	4.686,73	1,05	4.921,07	Residencial comercial p.b.	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Espacioslibres +viario	534,22
			0,97	1.404,57	1,35	1.896,17		DOTACIONES		
M 2	EL	----	----	----	----	----	----	EQUIPAMIENTOS privados		
							6.091,30	6.817,23	TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	534,22

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



DENOMINACIÓN	AD-1.13.3- SEGURA	A.O.U.	1.13 LOS POZOS NORTE	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
---------------------	-------------------	---------------	----------------------	-----------------------------------	--------------------------

JUSTIFICACION

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un cambio de uso y un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU' 96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. Se deberá coordinar el espacio libre con el resultado del la AD Segura con objeto de conseguir un tratamiento unitario

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- **Cesión 10% aprovechamiento.**- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se permite en la presente actuación la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria.

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales) y de Sistemas Generales Espacios Libres .** En relación con el deber de entrega de suelo destinado a sistemas locales y generales, se cede dentro del ámbito la superficie correspondiente en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación.

- **Edificabilidad lucrativa.**- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad (en relación con la superficie edificable sobre rasante) prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la ordenanza edificatoria aplicable. La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación y se monetarice la totalidad del aprovechamiento de cesión que legalmente corresponde a la Administración (referido siempre sobre el incremento de aprovechamiento previsto en la ficha) por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

- **Planeamiento de Desarrollo.**- El ámbito se ordena pormenorizadamente y de forma directa desde el PGOU. No obstante, se podrá tramitar optativamente un Estudio de Detalle al objeto exclusivo de completar o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes resultantes (sin que ello implique la tramitación de una modificación del planeamiento general). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas.

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

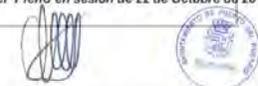
- **Incumplimiento de plazos.**- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo mediante sustitución económica, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.

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

- **Superficie no edificable sobre rasante.**- En relación con la superficie no edificable sobre rasante de la parcela lucrativa deberán ser urbanizada con el tratamiento de acera; no permitiendo cerramiento alguno sobre rasante. En plantas bajo rasante podrá ser ocupada la totalidad de esta superficie para su destino a aparcamiento y usos complementarios.

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

Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realjo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AD-1.13.3
DENOMINACIÓN	AD-1.13.3- SEGURA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	1.13 LOS POZOS NORTE	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

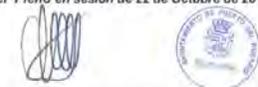
CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.



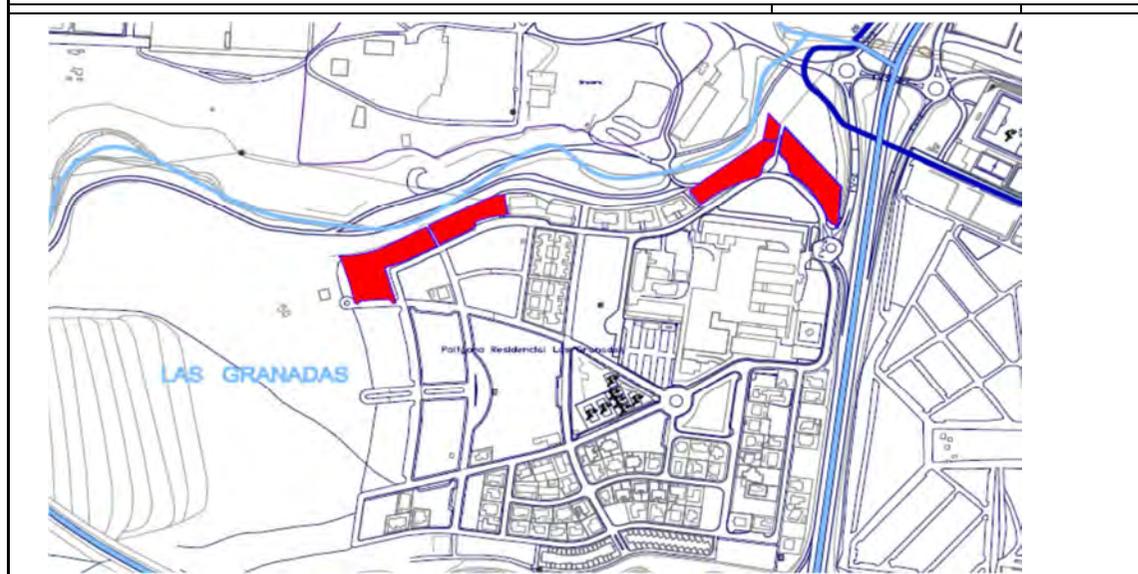
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-(d).1.15.1

DENOMINACIÓN	AD-(d).1.15.1- ACCESO HOSPITAL	ÁREA TERRITORIAL	A.T-1	A.O.U.	A.O.U. 1.15 LAS GRANADAS	CLASE Y CATEGORIA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
---------------------	--------------------------------	-------------------------	-------	---------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------

PLANOS DE SITUACIÓN: (Ámbito Discontinuo)



OBJETIVOS

- 1.- Obtención de la manzana M-1 para su destino a equipamiento público (servicio público de transporte e infraestructuras) con el fin de mejorar la conectividad y acceso al Hospital Insular de Fuerteventura.
- 2.- Incremento del aprovechamiento de las manzanas incluidas en el ámbito de la Actuación de Dotación al objeto de posibilitar la obtención por el Ayuntamiento del referido equipamiento. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.
- 3.- Recalificación y diversificación de los usos previstos en el anterior PGOU, mediante la calificación de dos manzanas (M-2 y M-3) como Equipamiento Genérico, con el fin de coadyuvar y potenciar el sistema general insular (Hospital insular de Fuerteventura).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Parcela M-1 (m2s)	3.915	Aprovechamiento Total (ua)	27.829,23
Superficie Parcela M-2 (m2s)	520	Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	14.630,12
Superficie Parcela M-3 (m2s)	3.647	Incremento de Aprovechamiento (ua)	13.199,11
Superficie Parcela M-4 (m2s)	3.085	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	24.472,06
Superficie Parcela M-5 (m2s)	4.580	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	14.630,12
Superficie Total Ambito Discontinuo (m²s)	15.747	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m2c)	9.841,94
Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	1,55	Vivienda de protección	-

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s)	-
Dotaciones (m2s)	-
Equipamiento -Servicio Público Transporte e Infraestructuras- (m2s)	3.915
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	3.915

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

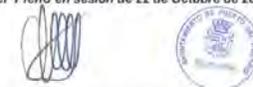
PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle, a presentar en 1 año desde entrada en vigor del PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la aprobación definitiva del
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Estudio de Detalle. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 4 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
PROGRAMACION:	1º. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	1.319,91
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá preferentemente mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

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.



ÁREAS DIFERENCIADAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN			AD-(d).1.15.1
DENOMINACIÓN	AD-(d).1.15.1- ACCESO HOSPITAL	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	A.O.U. 1.15 LAS GRANADAS	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO

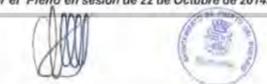
MANZANA	Superficie parcela (m2)	Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m²c)	Número de Plantas	Uso Pormenorizado	Coeficientes de Ponderación			Aprovechamiento (UA)	Norma Zonal
						Uso	Tipología	Situación		
M-1	3.915,00	s/ norma zonal	s/ norma zonal	s/norma zonal	Equipamiento Público (Servicio público de transporte e infraestructuras)	-	-	-	-	SP
M-2	520,00	0,90	468,00	1 (PB)	Equipamiento Genérico	Equipamiento Genérico	Bloque aislado	Zona alta ciudad	613,55	E- AD.1.15.1 Hospital
						1,15	1,2	0,95		
M-3	3.647,00	2,122	7.738,93	4 (PB+3)	Equipamiento Genérico	Equipamiento Genérico	Bloque aislado	Zona alta ciudad	10.991,22	E- AD.1.15.1 Hospital
						1,15	1,3	0,95		
M-4	3.085,00	2,122	6.546,37	4 (PB+3)	Residencial	Residencial	Manzana Cerrada mayor 3 plantas	Zona alta ciudad	6.530,00	A 4
						1	1,05	0,95		
M-5 (M-5-a y M-5-b)	4.580,00	2,122	9.718,76	4 (PB+3)	Residencial	Residencial	Manzana Cerrada mayor 3 plantas	Zona alta ciudad	9.694,46	A 4
						1	1,05	0,95		
Total			24.472,06						27.829,23	

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.




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-(d).1.15.1	
DENOMINACIÓN	AD-(d).1.15.1- ACCESO HOSPITAL	AT	AT-1	A.O.U.	A.O.U. 1.15 LAS GRANADAS	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
JUSTIFICACIÓN							
<p>Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en las parcelas delimitadas un aumento de la edificabilidad y cambio de uso respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU'96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.</p>							
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
<p>Las correspondientes al suelo urbano contenidas en las determinaciones ambientales del PGO. Se deberá ser especialmente cuidadoso con la transición hacia el barranco de la edificación, mediante adaptación a la topografía e introduciendo filtro arbolado en las fachadas traseras.</p>							
CONDICIONES E INSTRUCCIONES							
<p>- Cesión 10% aprovechamiento.- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento, previsto en el artículo 16.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se permite en la presente actuación la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación y será realizada por los servicios técnicos de la Administración. Este deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia que se requiera para la materialización de la edificabilidad y uso previsto. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que resulten, en su caso, de la adaptación del TRLS 08 a la legislación urbanística canaria. En caso de que se proceda al cumplimiento de este deber mediante la entrega en especie, la cesión de suelo deberá realizarse en una sola parcela independiente.</p>							
<p>- Cesión de suelo dotacional.- En relación con el deber de entrega de suelo dotacional, se cede dentro del ámbito (discontinuo) la superficie correspondiente, en proporción al incremento de aprovechamiento establecido para la presente actuación, para su destino a servicio público de transporte e infraestructuras.</p>							
<p>- Edificabilidad lucrativa.- Las determinaciones establecidas en el presente ficha en relación con la edificabilidad lucrativa así como el coeficiente de edificabilidad prevalecen sobre las determinaciones previstas en su caso en la norma zonal aplicable. La edificabilidad lucrativa establecida en esta ficha tiene el carácter de vinculante, no pudiendo presentarse proyecto con edificabilidad menor que la prevista en este ámbito, salvo que por la propiedad se ceda al Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia de obras, la totalidad de suelos previstos en la actuación y la totalidad del aprovechamiento de cesión (o su monetarización en su caso) que legalmente corresponde a la Administración por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.</p>							
<p>- Planeamiento de Desarrollo.- Se deberá redactar un Estudio de Detalle para establecer alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes resultantes de las manzanas M-2, M-3, M-4 y M-5(a y b). En ningún caso el Estudio de Detalle podrá: a) Modificar el destino urbanístico del suelo; b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo; c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el PGOU; d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres; e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso; o f) Establecer nuevas ordenanzas. El viario rodonal/peatonal previsto en los planos del PGOU en la manzana M-5 es vinculante y deberá respetarse al ordenar los volúmenes de las parcelas M-5-a y M-5-b.</p>							
<p>- Incumplimiento de plazos.- El incumplimiento del plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de obras así como del cumplimiento de los deberes de entrega de suelo mediante sustitución económica, faculta a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.</p>							
<p>- Asunción de costes.- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Asimismo, la propiedad asumirá la reurbanización de las aceras exteriores que estén colindando con cada una de las manzanas incluidas en el ámbito de la Actuación de Dotación.</p>							
<p>- Garantía real.- Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de Dotación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 así como a los deberes y obligaciones que resultan del presente PGOU.</p>							
<p>Dotación de aparcamientos.- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m2.. construidos con destino a aparcamientos para edificios de 5 o más viviendas.</p>							
<p>Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.</p>							



DENOMINACIÓN

AD-(d).1.15.1- ACCESO HOSPITAL

A.T.

A.T.-1

A.O.U.

A.O.U. 1.15 LAS GRANADAS

CLASE Y CATEGORÍA SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

[- - -] ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DOTACIÓN

M-1 MANZANA

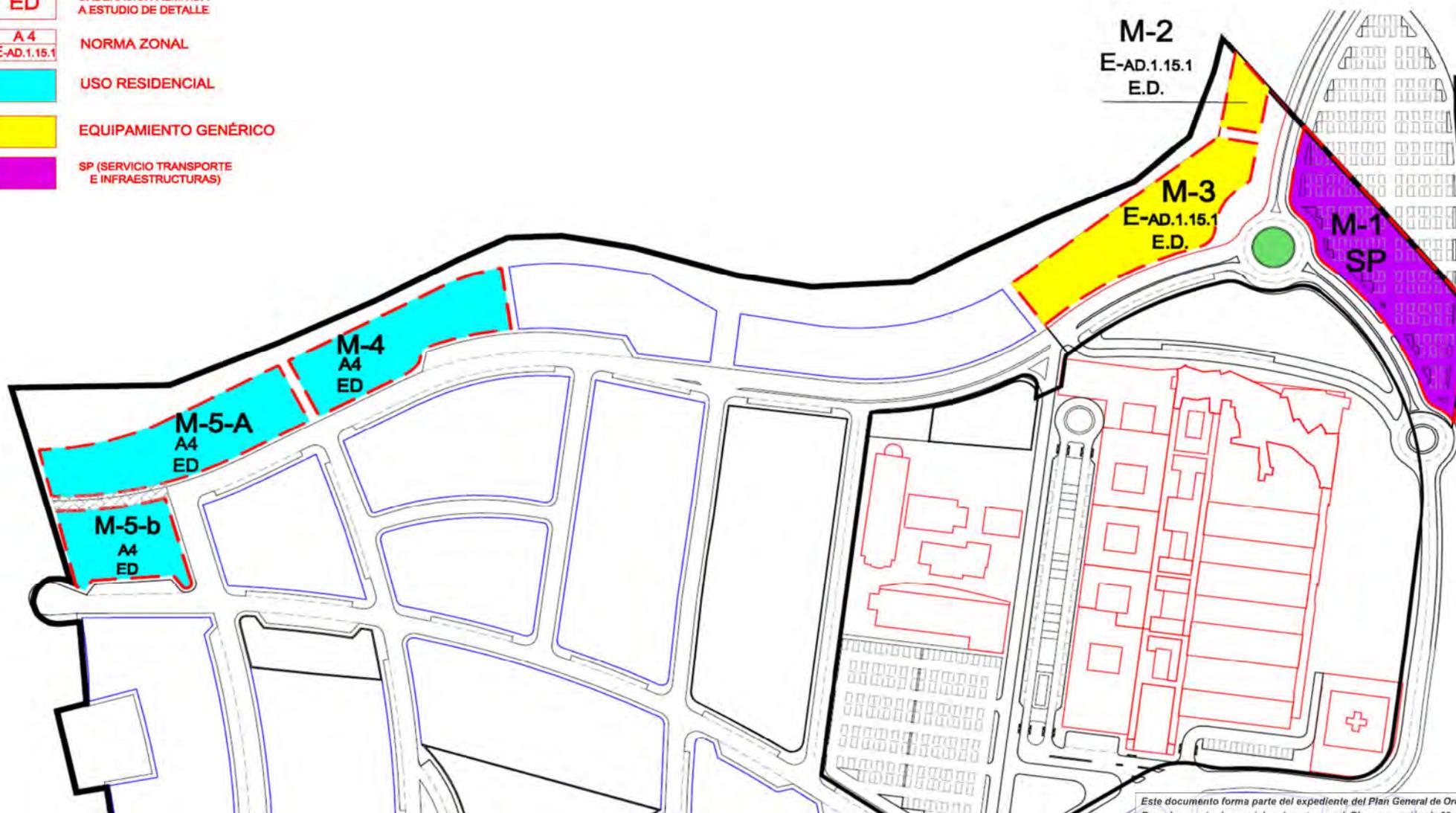
ED ORDENACIÓN REMITIDA A ESTUDIO DE DETALLE

A4 NORMA ZONAL
E-AD.1.15.1

USO RESIDENCIAL

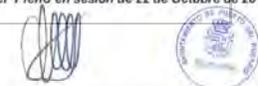
EQUIPAMIENTO GENÉRICO

SP (SERVICIO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS)



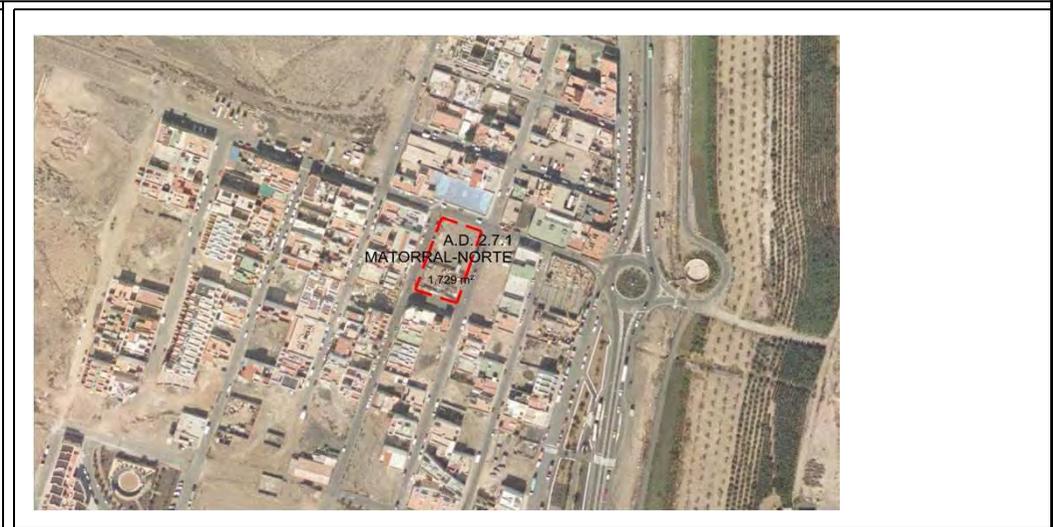
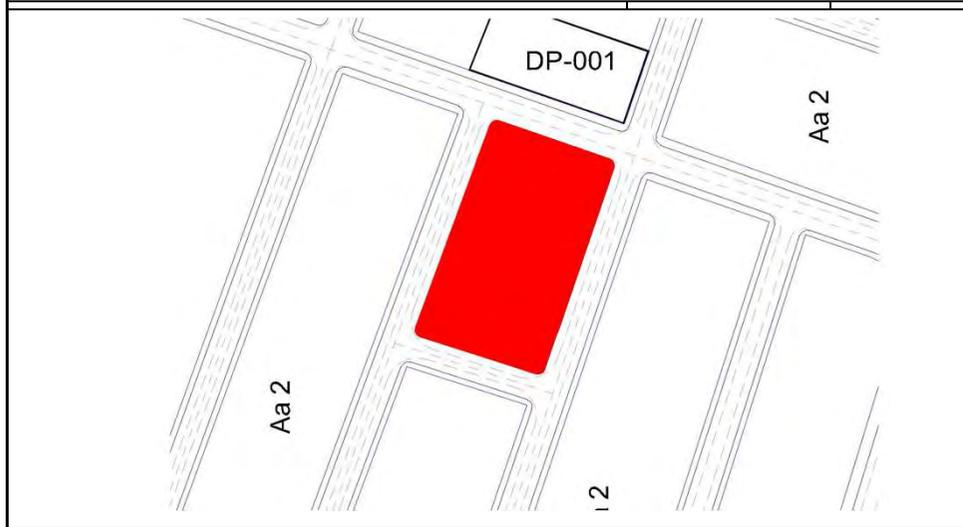
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-2.7.1	
DENOMINACIÓN	AD-2.7.1 - MATORRAL-NORTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	2.7 MATORRAL

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la renovación de esta zona de El Matorral con espacios libres junto a la parcela dotacional deportiva existente en esta parte del barrio.
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m²s)	1.729	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	0,85
Aprovechamiento Total (ua)	1.402,03	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	1.475,82
Aprovechamiento según anterior PGOU (ua) (*)	829,92	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	829,92
Incremento de Aprovechamiento (ua)	572,11	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m²c)	645,90

RESERVAS DE SUELO Art.32.7.a) del TRLOTENC	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s) por incremento de aprovach. = (5 m² de EL por cada nuevo habitante o plazaalojativa)	64,59
Dotaciones y Equipamientos (m2s)	
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	909,25
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	

(*) - El Plan General anterior no establecía coeficientes de aprovechamiento, por lo que, a los efectos de homologación se establece el mismo coeficiente de edificabilidad bruta (0,48 m²c/m²s)

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	2º. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	57,21
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-2.7.1

DENOMINACIÓN	AD-2.7.1 - MATORRAL-NORTE	A.T.	A.T.-2	A.O.U.	2.7 MATORRAL
--------------	---------------------------	------	--------	--------	--------------

CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

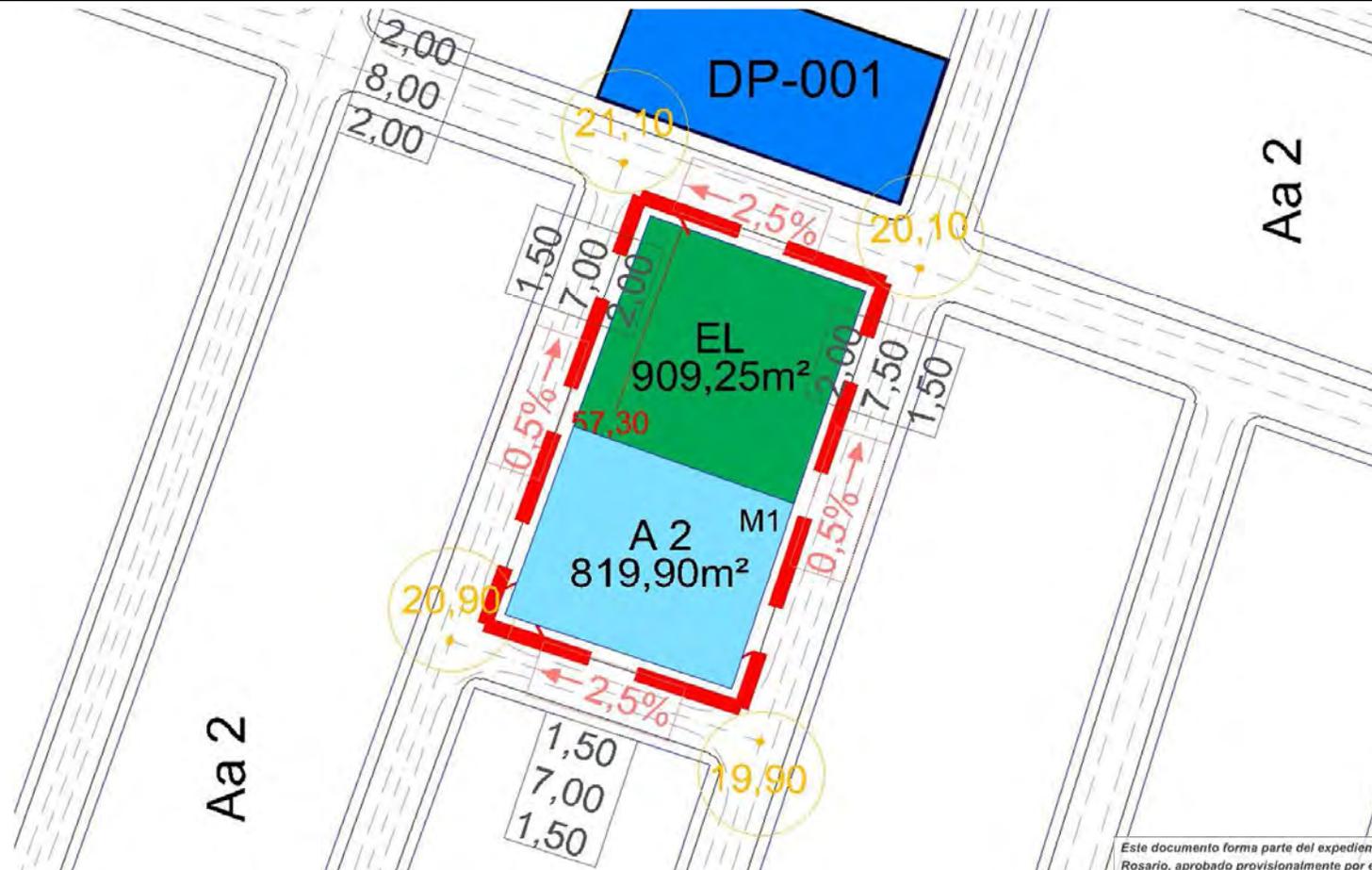
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS

Parcela	Norma	Superficie (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total m2c	Coef. Ponderac.	Aprov. Total	Uso
M 1	A 2	819,90	1,80	1.475,82	0,95	1.402,03	Residencial
M 2	EL	909,25	----	----	----	----	----
TOTAL				1.475,82		1.402,03	

NORMAS DE APLICACIÓN: A 2

SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		909,25
DOTACIONES		
EQUIPAMIENTOS privados		
TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		909,25

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO			AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-2.7.1
--	--	--	---------------------------------	----------

DENOMINACIÓN	AD-2.7.1 - MATORRAL-NORTE	A.O.U.	2.7 MATORRAL	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	---------------------------	--------	--------------	-------------------------	--------------------------

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU '96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

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

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se propone la reserva de la planta inferior de la parcela m2 para dotaciones sociales y comerciales al servicio de los vecinos.

- **Cesión de suelo destinado a Sistemas Generales.**- Sólo en el supuesto que la edificación resultante se destine a Hotel de Ciudad, el Ayuntamiento de Puerto del Rosario en el momento del otorgamiento de la licencia de obras determinará y cuantificará la superficie de suelo de cesión para Sistemas Generales de espacios libres, según el número de plazas alojativas previstas en el proyecto edificatorio presentado por la propiedad. Dicha cesión de suelo se sustituirá por su equivalente en metálico destinándose íntegramente el importe del mismo a la adquisición por el Ayuntamiento de suelo para espacios libres, plazas o parques públicos.

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

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

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

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

- **Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.**- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias recaerán en los excesos de aprovechamiento.

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.




DENOMINACIÓN	AD-2.7.2.- MATORRAL-NORTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	2.2 MATORRAL	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES	

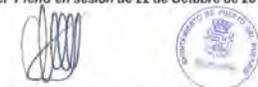
CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.



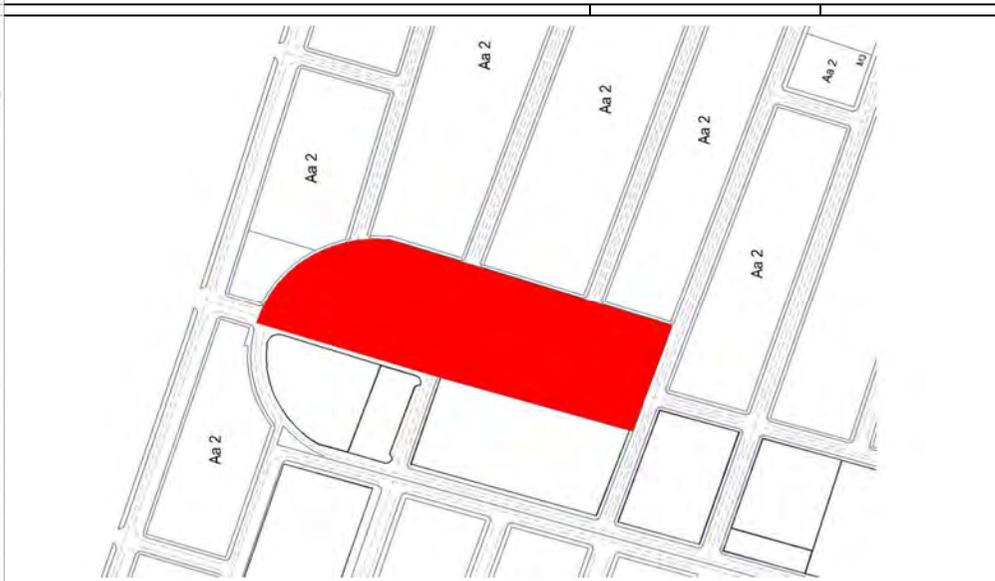
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-2.7.2

DENOMINACIÓN	AD-2.7.2.- MATORRAL- CENTRO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	2.2 MATORRAL
---------------------	-----------------------------	-------------------------	--------	--------------------------------	--------------------------	---------------	--------------

PLANOS DE SITUACIÓN:



OBJETIVOS

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m ² s)	9.090	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	0,83
Aprovechamiento Total (ua)	7.164,13	Edificabilidad Lucrativa Total (m ² c)	7.541,19
Aprovechamiento según anterior PGOU (ua) (*)	4.363,20	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	4.363,20
Incremento de Aprovechamiento (ua)	2.800,93	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	3.177,99

RESERVAS DE SUELO	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m ² s) y Dotaciones	1.118,35
Red viaria	3.782,10
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m ² s):	4.900,45
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos)	

(*) - El Plan General anterior no establecía coeficientes de aprovechamiento, por lo que, a los efectos de homologación se establece el mismo coeficiente de edificabilidad bruta (0,48 m²c/m²s)

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	
PROGRAMACION:	2º. CUATRIENIO

CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALÍAS

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	280,09
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

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.

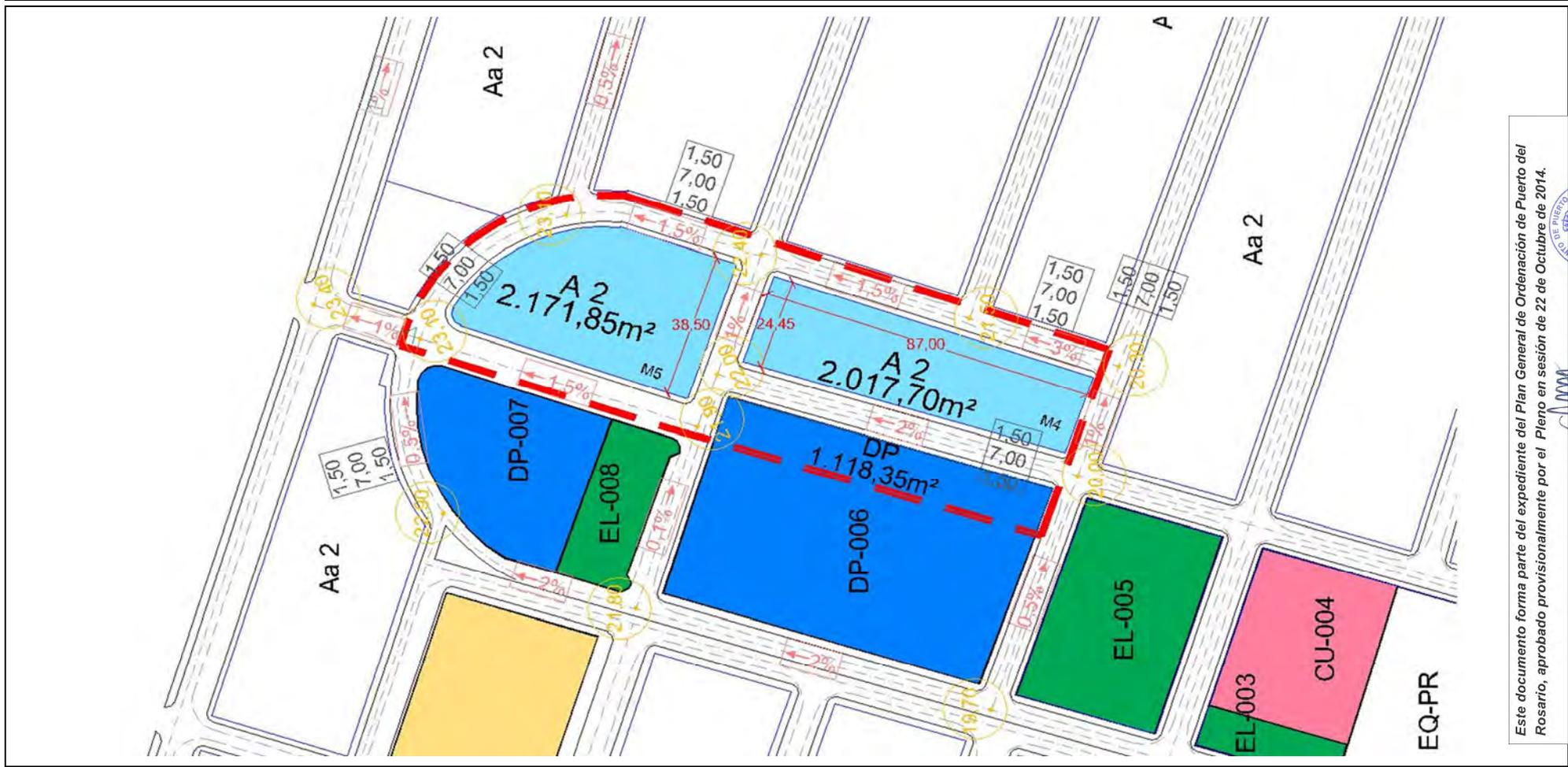
Fdo.:
La Secretar(a)
María Mercedes Contreras Fernández.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO					AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-2.7.2	
DENOMINACIÓN	AD-2.7.2.- MATORRAL- CENTRO	A.T.	A.T.-2	A.O.U.	2.2 MATORRAL	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

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

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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.



(Handwritten signature)

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO		AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-2.7.2
DENOMINACIÓN	AD-2.7.2.- MATORRAL- CENTRO	A.O.U.	2.2 MATORRAL	CLASE Y CATEGORÍA SUELO
				SUELO URBANO CONSOLIDADO

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU'96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

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

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, al no existir suelo dentro de la actuación deberá procederse a la sustitución de su superficie por su equivalente en dinero.

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

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

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

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

Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de realojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		AD-2.7.2	
--	--	--	--	---------------------------------------	--	----------	--

DENOMINACIÓN		AD-2.7.2.- MATORRAL- CENTRO		ÁREA TERRITORIAL		A.T.-2		USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
--------------	--	-----------------------------	--	------------------	--	--------	--	--------------------	--	-------------	--

CATEGORÍA		SUELO URBANO CONSOLIDADO		AOU		2.2 MATORRAL		CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES			
-----------	--	--------------------------	--	-----	--	--------------	--	--	--	--	--

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o apantallamiento.

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-2.7.3

DENOMINACIÓN	AD-2.7.3 - BARRIO NUEVO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	2.7 MATORRAL
---------------------	--------------------------------	-------------------------	---------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------------

PLANOS DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

- 1.- Potenciar la renovación de esta zona de El Matorral con espacios libres junto a la parcela dotacional deportiva existente en esta parte del barrio.
- 2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
- 3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compacidad y recalificación edificatoria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie Total del Ambito (m²s)	4.698	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	0,92
Aprovechamiento Total (ua)	4.121,10	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	4.338,00
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	2.255,04	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	2.255,04
Incremento de Aprovechamiento (ua)	1.866,06	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m²c)	2.082,96

RESERVAS DE SUELO Art.32.7.a) del TRLOTENC	
Sistemas Locales:	
Espacios Libres Públicos (m2s) por incremento de aprovech. = (5 m² de EL por cada nuevo habitante o plaza alojativa, en el caso de que, por razones morfológicas no se cumpliera en el interior de la AD, deberá cumplirse para el total del suelo urbano)	208,30
Dotaciones y Equipamientos (m2s)	
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m2s):	2.288,00
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):	

PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	

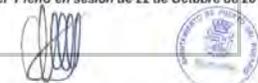
CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)	186,61
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se podrá cumplir (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con adenda posterior al convenio que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.	

PROGRAMACION:

1er. CUATRIENIO

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-2.7.3

DENOMINACIÓN	AD-2.7.3 - BARRIO NUEVO	A.T.	A.T.-2	A.O.U.	2.7 MATORRAL	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--------------	-------------------------	------	--------	--------	--------------	-------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS

NORMAS DE APLICACIÓN: A 2

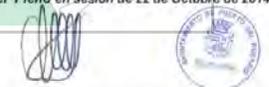
Parcela	Norma	Superficie (m2)	Edif. (m2/m2)	Edif. Total m2c	Coef. Ponderac.	Aprov. Total	Uso	SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	
								ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	DOTACIONES
M 1	A 2	2.410,00	1,80	4.338,00	0,95	4.121,10	Residencial	2.288,00	
M 2	EL	2.288,00	----	----	----	----	----	EQUIPAMIENTOS privados	
TOTAL				4.338,00		4.121,10		TOTAL E.L. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	2.288,00

PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD-2.7.3

DENOMINACIÓN

AD-2.7.3 - BARRIO NUEVO

A.O.U.

2.7 MATORRAL

CLASE Y CATEGORÍA SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGOU '96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la Administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

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

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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

- **Cesión de suelo dotacional (sistemas locales).**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se propone la reserva de la planta inferior de la parcela m2 para dotaciones sociales y comerciales al servicio de los vecinos.

Cesión de suelo destinado a Sistemas Generales.- Sólo en el supuesto que la edificación resultante se destine a Hotel de Ciudad, el Ayuntamiento de Puerto del Rosario en el momento del otorgamiento de la licencia de obras determinará y cuantificará la superficie de suelo de cesión para Sistemas Generales de espacios libres, según el número de plazas alojativas previstas en el proyecto edificatorio presentado por la propiedad. Dicha cesión de suelo se sustituirá por su equivalente en metálico destinándose íntegramente el importe del mismo a la adquisición por el Ayuntamiento de suelo para espacios libres, plazas o parques públicos.

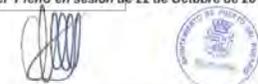
- **Dotación de aparcamientos.**- Se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la superficie privada. Se establecerá, al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m2.. construidos con destino a aparcamientos para edificios de 5 o más viviendas.

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

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

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

- **Forma de desarrollo de la Actuación de dotación.**- En todas las actuaciones de dotación se propone la suscripción de convenio Urbanístico sustitutorio a los únicos efectos de la reparcelación, en el caso de imposibilidad o dificultad insalvable para la suscripción del Convenio, el Ayuntamiento promoverá la reparcelación con los mismos efectos como condición previa al ejercicio del derecho a edificar, en el plazo del primer año del programa del plan deberá completarse la operación reparcelatoria, a partir de la cual operan los plazos estipulados para la ejecución. En el caso de existir derechos de reallojo o cargas reales sobre la propiedad reparcelada, sus consecuencias se entenderán como incluidas en los excesos de aprovechamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		AD-2.7.3	
DENOMINACIÓN	AD-2.7.3.- BARRIO NUEVO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-2	USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	AOU	2.2 MATORRAL	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES			

CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Fuerteventura. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito, así como su revisión o modificación, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio de seguridad aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de AENA, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general del acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de

anapantallamiento