

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCRE 1.1.1

DENOMINACIÓN	CASINO	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
--------------	--------	------------------	--------

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

CLASE Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)	A.O.U.	1.1- ZONA CENTRO
-------------------	---	--------	------------------

DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN



OBJETIVOS

Ámbito de suelo urbano en el casco viejo de la Ciudad, entre las calles La Cruz, Primero de Mayo, y Comandante Franco, que incluye además las instalaciones del Casino del Porvenir. Se trata en su mayoría de edificaciones semiderruidas o solares de difícil orografía planteando la unidad una renovación de la ordenación existente para dotarlas de una estructura reconocible y diferenciada, dado el deterioro urbanístico que sufre, realizar un tratamiento paisajístico del entorno del Barranco Pilón y la integración de las fachadas de las edificaciones existentes y futuras con el equipamiento social y deportivo existente. Por ello, se hace necesario la renovación integral de esta parte de la ciudad, con la finalidad de conseguir una nueva ordenación que, sin menoscabar los espacios libres propuestos en el anterior PGO, se adecúen a las nueva situación. Para ello se propone mantener un recorrido peatonal que, discurrendo paralelo al barranco, conecte la zona alta de la calle Primero de Mayo con la parte baja de la ciudad.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie del Ámbito (m²):	6.292	Aprovechamiento Total (UAL)	6.842,36
Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	0,8259	Aprov. Medio (UAL/ m²)	1,08746
Superficie Construida Lucrativa (m²c)	5.196,78	Densidad (Vivienda /Ha)	34
		Densidad (Hab /Ha)	50
Edificabilidad destinada a VPP (m²)	717,55		
Reserva de edificabilidad a VPP (%)	30,00	Cesión de 10% del Aprov.(UAL) (Ayuntamiento)	684,24

RESERVAS DE SUELO			
Sistema Local:	Espacios Libres Públicos y Rodonales		1.034,90
	Dotaciones		
	Equipamiento		4.261,20
	Viario (Rodonal)		
Sistema General:			
<b>Total reservas de suelo</b>			<b>5.296,10</b>

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN					
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	NO	(Ordenado directamente desde PGOU)	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Privado	PLAZOS: ART. 16 RGESPC

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO													
Manzana	Usos Pormenorizados	Tipología	Superficie (m²)	Norma Zonal	Coef.edif.	Edif. máx. (m²c)	Coef. Ponder. (uso)	Coef.P. (tipología)	Coef. P. (Situación)	Coef.P. (VPP)	Coef.P.(Cargas)	Aprovechamiento (UAL)	
M-1	Terc-Comercial P.Baja	Manzana Cerrada	275,80	A 4	0,90	248,22	1,15	1,05	1,00	-	1,00	299,73	
	Residencial				2,50	689,50	1,00	1,05	1,00	-	1,00	723,98	
M-2	Residencial	Manzana Cerrada	262,50	A 3	2,60	682,50	1,00	1,00	1,00	-	1,00	682,50	
M-3	Residencial	Manzana Cerrada	127,20	A 3	2,60	330,72	1,00	1,00	1,00	-	1,00	330,72	
M-4	Residencial	Manzana Cerrada	118,00	A 3	2,60	306,80	1,00	1,00	1,00	-	1,00	306,80	
M-5	Residencial	Manzana Cerrada	212,40	A 2	1,80	382,32	1,00	1,00	1,00	-	1,00	382,32	
EQUIPAMIENTO	SOCIAL	Edificio Singular	4.261,20	E 2 (*)	0,60	2.556,72	1,15	1,40	1,00	-	1,00	4.116,32	
<b>Total Edificabilidad Lucrativa</b>						<b>5.196,78</b>						<b>Total Aprov.</b>	<b>6.842,36</b>

(\*) La parcela de Equipamiento se rige por la norma zonal E 2, con unos parámetros urbanísticos específicos que se recogen en la presente ficha.

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.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCRE 1.1.1

DENOMINACIÓN	<b>CASINO</b>	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	<b>RESIDENCIAL</b>
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)		A.O.U.	1.1- ZONA CENTRO	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

Manzana	Usos pormenorizados	Tipología	Superficie	Norma de aplicación (*3)	Parcela mínima			Ocupación %	Retranqueos	Coeficiente Edificabilidad (m2/m2s)	Edificabilidad (m2c)	Número de Viviendas (*4)	Altura		% Viviendas Reservada a VPP (*5)	
					Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)						Nº plantas	metros		
<b>MANZANAS LUCRATIVAS</b>																
M-1	Residencial	(*1)	Manzana Cerrada	275,80	A 4	100,00	8,00	----	100	----	3,40	937,72	6	1+B+2	14,40	----
M-2	Residencial	(*1)	Manzana Cerrada	262,50	A 3	100,00	8,00	----	100	----	2,60	682,50	6	B+2	11,20	---
M-3	Residencial	(*1)	Manzana Cerrada	127,20	A 3	100,00	8,00	----	100	----	2,60	330,72	3	B+2	11,20	---
M-4	Residencial	(*1)	Manzana Cerrada	118,00	A 3	100,00	8,00	----	100	----	2,60	306,80	3	B+2	11,20	---
M-5	Residencial	(*1)	Manzana Cerrada	212,40	A 2	100,00	8,00	----	100	----	1,80	382,32	4	B+1	7,90	---
EQUIPAMIENTO	SOCIAL	(*2)	Edificio singular	4.261,20	E 2 (*)	----	15,00	----	35	----	0,60	2.556,72	---	2	10,50	---
<b>Total Superficie</b>				<b>5.257,10</b>						<b>Total Edificabilidad Lucrativa</b>		<b>5.196,78</b>	22			

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

EL	Espacios libres rodonaes y peatonales	1.034,90														
----	---------------------------------------	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

OBSERVACIONES

(\*1).- En planta baja se establece como uso obligatorio el Terciario-Comercial y compatibles en las parcelas M1, En las parcelas M2, M3 y M4 el uso será exclusivamente residencial. Se considera compatible con el Residencial el uso de oficinas siempre que no suponga más del 20% de la superficie total. Las plantas bajo rasante se destinarán en exclusiva al uso de aparcamientos, almacén e instalaciones del edificio. El nivel del piso de la planta baja se podrá situar a 1,50 m metros sobre la rasante. A través del rodonal paralelo al barranco y lindando con El Casino, se podrá acceder a garajes de las parcelas M2, M3 y M4. La rasante de estas tres parcelas se tomará desde el rodonal inferior a efectos del cómputo de plantas y alturas. La rasante de la parcela M 5 se toma desde el Espacio Libre peatonal al que da fachada.

(\*2).- De la edificabilidad total del Equipamiento Social, se podrá edificar hasta un máximo del 10% de la superficie construida en tercera planta. En este caso, la altura máxima de la edificación no podrá sobrepasar los 11,50 metros medidos desde la rasante de la parcela respecto a la calle La Cruz en su intersección con la calle Ayoze (cota de la rasante +8,60 según plano de ordenación pormenorizada).

(\*3).- Las edificaciones propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria A2, A3 y A4, cuyas determinaciones vienen recogidas en las Normas edificatorias, así como en los parámetros de edificación establecidos en esta ficha que son vinculantes. En la parcela M1 se computa la planta baja como la situada un nivel por debajo de la calle Primero de Mayo, ya que da frente a un espacio público situado a un nivel inferior a dicha calle. La parcela de Equipamiento se rige por la norma zonal E 2, con unos parámetros urbanísticos específicos que se recogen en la presente ficha.

(\*4).- El número de viviendas se debe considerar como orientativo a efectos del cálculo poblacional.

(\*5).- La superficie construida que se destinará a Vivienda Protegida (717,00 m<sup>2</sup>c) supone el 30 % de la superficie total construida destinada a uso residencial.

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de gestión urbanística, el área del SUNCRE 1.1.1 constituye una única Unidad de Actuación. Serán cargas imputables al ámbito urbanístico las previstas en la legislación urbanística canaria así como las previstas en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal. Dadas las características especiales de la edificación residencial, no será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas. En la parcela de Equipamiento social-deportivo, será obligatoria la dotación de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUNCRE 1.1.1 se establece el **SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO**.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Aplicar medidas generales para el suelo urbano  
Integración paisajística y funcional del entorno edificado  
Conservación y promoción de zonas verdes y espacios libres privados  
Mantenimiento del Bco. Pílon como espacio ineditado

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DEL TRLOTENC:

ESTÁNDARES	Art. 36 del TRLOTENC	SUNCRE 1.1.1	
Habitantes/Hectárea	Menor de 400 Hab/Ha	50 Hab/Ha	CUMPLE
Edificabilidad Bruta	Menor de 1,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	≤ 7.550,40 m <sup>2</sup>	826 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s (5.196,78 m <sup>2</sup> ) CUMPLE
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos	Mínimo 40 m <sup>2</sup> de suelo/ 100 m <sup>2</sup> c de edificación lucrativa	≥ 2.078,71 m <sup>2</sup>	5.296,10 m <sup>2</sup> CUMPLE
Reserva de Espacios Libres	Mínimo 50 % de la reserva total	≥ 1.039,36 m <sup>2</sup>	1.034,90 m <sup>2</sup> CUMPLE

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 27 DE La ley 2/2003 DE VIVIENDA

En virtud del art. 27.1 de la Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias y habiendo sido declarado el municipio de Puerto del Rosario de preferente localización par viviendas sometidas a algún régimen de protección pública según la Disposición Adicional Segunda del Decreto 135/2009, que regula el Plan de Viviendas de Canarias en el periodo 2009-2012, se establece para este ámbito una reserva del 30 % del aprovechamiento lucrativo residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

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				ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		<b>SUNCRE 1.1.1</b>	
DENOMINACIÓN	<b>CASINO</b>	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL		
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1- ZONA 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.




DENOMINACIÓN

CASINO

ÁREA TERRITORIAL

A.T.-1

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA

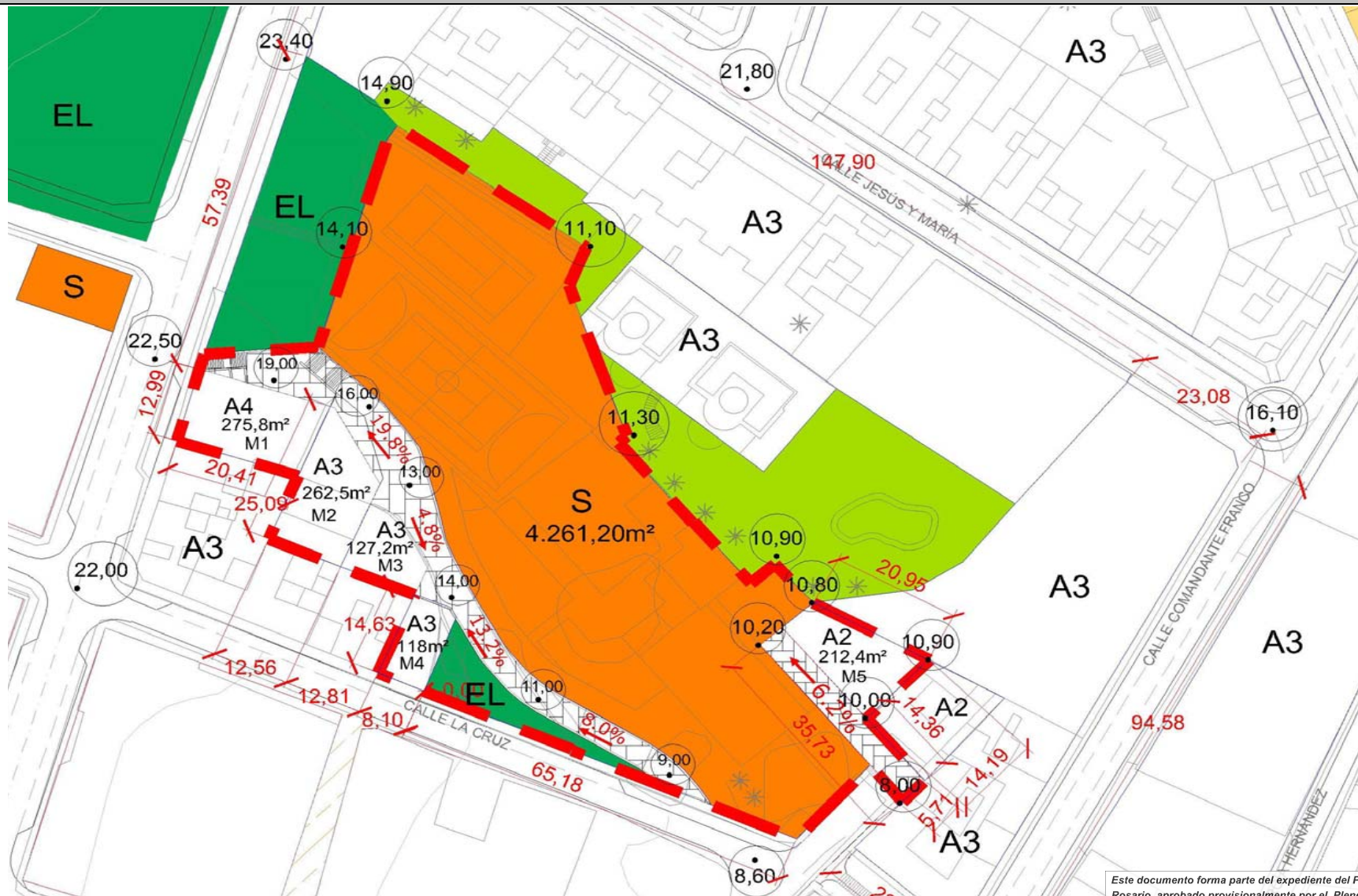
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)

A.O.U.

1.1- ZONA CENTRO

DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

PLANOS DE 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		<b>SUNCRE 1.1.1</b>	
DENOMINACIÓN		CASINO		ÁREA TERRITORIAL		A.T.-1	
CATEGORÍA		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		A.O.U.		1.1- ZONA CENTRO	
				USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
				ESQUEMA DE SERVICIOS			


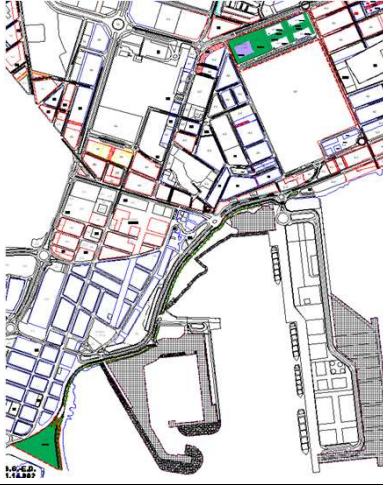
PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



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 DE RENOVACIÓN		SUNCRE - d 1.1.2	
DENOMINACIÓN	CIUDAD DE LA JUSTICIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL		
CLASE y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)	A.O.U.	1.1- ZONA CENTRO	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN			
							

**OBJETIVOS**

Ámbito nuevo de suelo urbano de renovación, de carácter discontinuo, cuya delimitación engloba por una porción de terreno de unos 30.000 m<sup>2</sup> de superficie que resultaron desafectados del uso militar en el ámbito del Cuartel, dando fachada hacia la Av. Manuel Velázquez Cabrera, y por otro lado, la parcela donde se ubicaban las antiguas instalaciones de DISA en la Avenida Marítima.  
 La finalidad es dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte de la Ciudad, necesitada de una regeneración total desde el punto de vista urbanístico, con evidentes focos de tensión a erradicar de la trama, completando así la transformación que plantea la Ciudad. La denominación del ámbito dan sobradas pistas para la ubicación estratégica en este ámbito de los nuevos Juzgados de Puerto del Rosario, resolviendo así con este nuevo sistema general el problema de dispersión que sufren ahora, pero sin que ello suponga una zonificación funcional en exclusiva, al mezclar junto a aquellos usos residenciales y terciarios, que garanticen la complejidad funcional.  
 Pero el gran logro del presente ámbito es la obtención para su destino como Parque marítimo del solar ocupado por las antiguas instalaciones de la Disa, que sin duda será una pieza eje fundamental en el esparcimiento y ocio de los vecinos de Puerto del Rosario.

**PARAMETROS URBANÍSTICOS**

Superficie del Ámbito (Ámbito discontinuo):			Aprovechamiento Total (UAL)	53.477,28
Zona A	(Zona centro alta)	(m <sup>2</sup> )	32.366	Aprov. Medio (UAL/ m <sup>2</sup> ) 1,19308
Zona B	(zona de litoral)	(m <sup>2</sup> )	12.461	Cesión 10% del Aprov. (Ayuntamiento) 5.347,74
Superficie total Ámbito Discontinuo			(m <sup>2</sup> )	44.827
Coef. Edificabilidad Bruta			(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,9484
Superficie Construida Lucrativa			(m <sup>2</sup> c)	42.515,20
Superficie Construida No Lucrativa			(m <sup>2</sup> c)	11.000,00
Edificabilidad destinada a VPP			(m <sup>2</sup> )	9.435
			Densidad (Vivienda /Ha)	70
			Densidad (Hab /Ha)	108

**RESERVAS DE SUELO**

Sistema Local: (Zona A +Zona B)	Espacios Libres Públicos (con reserva para equipamientos)		20.205,60
	Dotaciones		0,00
	Equipamiento		0,00
	Viario		9.209,60
Sistema General:			
	SG-AD 1.1.009	Palacio de Justicia (Zona A)	2.000,00
<b>Total reservas de suelo</b>			<b>22.205,60</b>

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	NO	(Ordenado directamente desde PGOU)	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	<b>Privado</b>	PLAZOS:	ART.16 RGESPC
-----------------------------	----	------------------------------------	-----------------------	----------------	---------	---------------

**APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO LUCRATIVO**

Manzana	Usos Pormenorizados	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Norma Zonal	Coef.edif.	Edif. máx. (m <sup>2</sup> c)	Coef. Ponder. (uso)	Coef.P. (tipología)	Coef. P. (Situación)	Coef.P. (VPP)	Coef.P.(Cargas)	Aprovechamiento (UAL)
M-1	Terc-Comercial P.Baja	Bloque Abierto	1.456,00	B 8	7,30	1.310,40	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.861,10
	Terc-Oficina/Residencial (P. Segunda)					1.456,00	1,00	1,30	1,00	0,95	1.798,16	
	Residencial					7.862,40	1,00	1,30	1,00	0,95	9.710,06	
M-2	Terc-Comercial P.Baja	Bloque Abierto	1.456,00	B 8	7,30	1.310,40	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.861,10
	Terc-Oficina/Residencial (P. Segunda)					1.456,00	1,00	1,30	1,00	0,95	1.798,16	
	Residencial					7.862,40	1,00	1,30	1,00	0,95	9.710,06	
M-3	Terc-Comercial P.Baja	Bloque Abierto	1.456,00	B 8	7,30	1.310,40	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.861,10
	Terc-Oficina/Residencial (P. Segunda)					1.456,00	1,00	1,30	1,00	0,95	1.798,16	
	Residencial					7.862,40	1,00	1,30	1,00	0,95	9.710,06	
M-4	Terc-Comercial P.Baja	Bloque Abierto	1.456,00	B 8	7,30	1.310,40	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.861,10
	Terc-Oficina/Residencial (P. Segunda)					1.456,00	1,00	1,30	1,00	0,95	1.798,16	
	Residencial					7.862,40	1,00	1,30	1,00	0,95	9.710,06	
<b>Total Edificabilidad Lucrativa</b>						<b>42.515,20</b>						<b>53.477,28</b>
<b>Total Aprovechamiento</b>												<b>53.477,28</b>

**(1\*) COEFICIENTE CORRECTOR DE SITUACIÓN DE LAS ZONAS QUE COMPRENDEN EL ÁMBITO**

ZONA	SITUACIÓN	COEFICIENTE SITUACIÓN	SUPERFICIE DE ZONA	APROVECHAMIENTO MEDIO PRIVADO (90%)	COEFICIENTE CORRECTOR	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO
A	Parte alta del Cuartel (Zona centro alta)	0,95	32.366,00	1,07377	0,9851	34.235,87
B	Antigua parcela de DISA (Zona de litoral)	1,00	12.461,00		1,0387	13.898,09



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO					AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE RENOVACIÓN			SUNCRE - d 1.1.2						
DENOMINACIÓN		CIUDAD DE LA JUSTICIA		ÁREA TERRITORIAL		A.T.-1		USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL		PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)				A.O.U.	1.1- ZONA CENTRO					DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN			

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN																
Manzana	Usos pormenorizados	Tipología	Superficie Total de Parcela	Superficie No Edificable (2*)	Norma de aplicación (3)	Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)	Parcela Neta Edificable					Altura		Viviendas Previstas (4*)
									Ocupación	Retranqueos	Coeficiente Edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m2c)	Nº plantas	metros		
<b>MANZANAS LUCRATIVAS</b>																
M-1	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	2.775,00	1.319,00	B 8	1.456,00	26,00	56,00	100%	s/plano	7,30	10.628,80	B+7	27,40	80
M-2	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	2.775,00	1.319,00	B 8	1.456,00	26,00	56,00	100%	s/plano	7,30	10.628,80	B+7	27,40	80
M-3	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	2.775,00	1.319,00	B 8	1.456,00	26,00	56,00	100%	s/plano	7,30	10.628,80	B+7	27,40	80
M-4	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	2.775,00	1.319,00	B 8	1.456,00	26,00	56,00	100%	s/plano	7,30	10.628,80	B+7	27,40	80
			<b>Total Superficie</b>	<b>11.100,00</b>						<b>Total Edificabilidad Lucrativa</b>		<b>42.515,20</b>				

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS																
EL -1	Espacios libres	(*5)		7.744,60						5%		0,05	623,05	1	4,00	----
EL-2	Espacios libres	(*5)		12.461,00												----
SG-PALACIO DE JUSTICIA	SG-AD 1.1.009	(6*)	Edificio Singular	2.000,00		B 6	2.000,00	40,00	50,00	1,00	s/plano	5,50	11.000,00	6	22,00	----

**CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO**

- OBSERVACIONES**
- (\*1).- Para las cuatro parcelas residenciales se establece como uso obligatorio en planta Baja el Terciario-Comercial y compatibles. En planta Primera se considera compatible con el Residencial el uso de oficinas. En las plantas superiores el uso residencial se considera exclusivo. Las plantas bajo rasante se destinarán en exclusiva al uso de aparcamientos, almacén e instalaciones del edificio, pudiendo ocuparse para estos usos el subsuelo de los espacios libres privativos y no edificables de cada parcela. El nivel del piso de la planta baja de los edificios se podrá situar a 1,50 m metros sobre la rasante. Los accesos a los aparcamientos serán desde los viarios perimetrales para no interferir con las áreas peatonales. Las plantas bajo rasante no computarán a efectos de aprovechamiento lucrativo.
- (2\*).- La superficie no edificable de cada parcela, grafiada en los planos anexos de detalle, se considera espacio libre de uso privativo de cada una de ellas.
- (\*3).- Las edificaciones propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria B 8 cuyas determinaciones vienen recogidas en las Normas edificatorias
- (\*4).- El número de viviendas se debe considerar como orientativo a efectos del cálculo poblacional.
- (\*5).- En los espacios libres se admitirán edificaciones destinadas a usos y servicios propios de estos parques y plazas(aseos, kioscos, area de juegos, etc.) siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5 % del espacio libre en que se instale. La altura máxima de estas edificaciones será de 3,50 metros.
- (\*6).- Los parámetros y condiciones de ordenación del edificio del Palacio de Justicia se deben considerar indicativas. Estos parámetros podrán verse alterados por las necesidades funcionales que estime la Consejería competente. En ningún caso se encuentra incluida en la edificabilidad con aprovechamiento lucrativo. Las condiciones generales del SG-AD 1.1.009 vienen definidas en la correspondiente fichas de Sistemas Generales.
- (\*7).- La superficie construida que se destinará a Vivienda Protegida (9.435,00 m<sup>2</sup>) supone el 30 % de la superficie total construida destinada a uso residencial.

**DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO**

A efectos de gestión urbanística, el ámbito del **SUNCRE -(d) 1.1.2** constituye una única Unidad de Actuación. Serán cargas imputables al ámbito urbanístico las previstas en la legislación urbanística canaria así como las previstas en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal. Será obligatoria la dotación de UNA (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de uso residencial o por cada 150 m<sup>2</sup> de uso compatible dentro de la parcela privada. Así mismo, se deberá disponer de una reserva de al menos 120 plazas de aparcamiento en la red viaria interior al área. El subsuelo del espacio libre se califica como patrimonial, para uso de aparcamiento subterráneo.

**DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

•Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUNCRE-(d) 1.1.2 se establece el **SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO**.


**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Aplicar medidas generales para el suelo urbano  
Gestión específica del Dominio Marítimo Terrestre y sus servidumbres, de acuerdo a la Ley de Costas  
Evitar la creación de pantallas arquitectónicas en la primera línea de costa: predominio de espacios libres

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA																
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DEL TRLOTENC:										JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 27 DE La ley 2/2003 DE VIVIENDA						
ESTÁNDARES					Art. 36 del TRLOTENC					SUNCRE - (d) 1.1.2						
Habitantes/Hectárea		<b>Menor de 400 Hab/Hect</b>								<b>108 Hab/Hect</b>		CUMPLE				
Edificabilidad Bruta		<b>Menor de 1,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>			<b>≤ 67.240,50 m<sup>2</sup></b>					<b>0,95 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (42.515,20 m<sup>2</sup>)</b>		CUMPLE				
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos		<b>Mínimo 40 m<sup>2</sup> de suelo/ 100 m<sup>2</sup>c de edificación lucrativa</b>			<b>≥17.006,08 m<sup>2</sup></b>					<b>22.205,60 m<sup>2</sup></b>		CUMPLE				
Reserva de Espacios Libres		<b>Mínimo 50 % de la reserva total</b>			<b>≥8.503,00 m<sup>2</sup></b>					<b>20.205,00 m<sup>2</sup></b>		CUMPLE				

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	ÁREAS DIFERENCIADAS SUNCRE - d 1.1.2
DENOMINACIÓN	CIUDAD DE LA JUSTICIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1.- ZONA CENTRO	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES		
<b>CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>						
<p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>						
<b>CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS</b>						
<p>La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.</p> <p>Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.</p> <p>Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de costas, respectivamente.</p> <p>Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.-</p> <p>Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de costas y con</p>						

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.



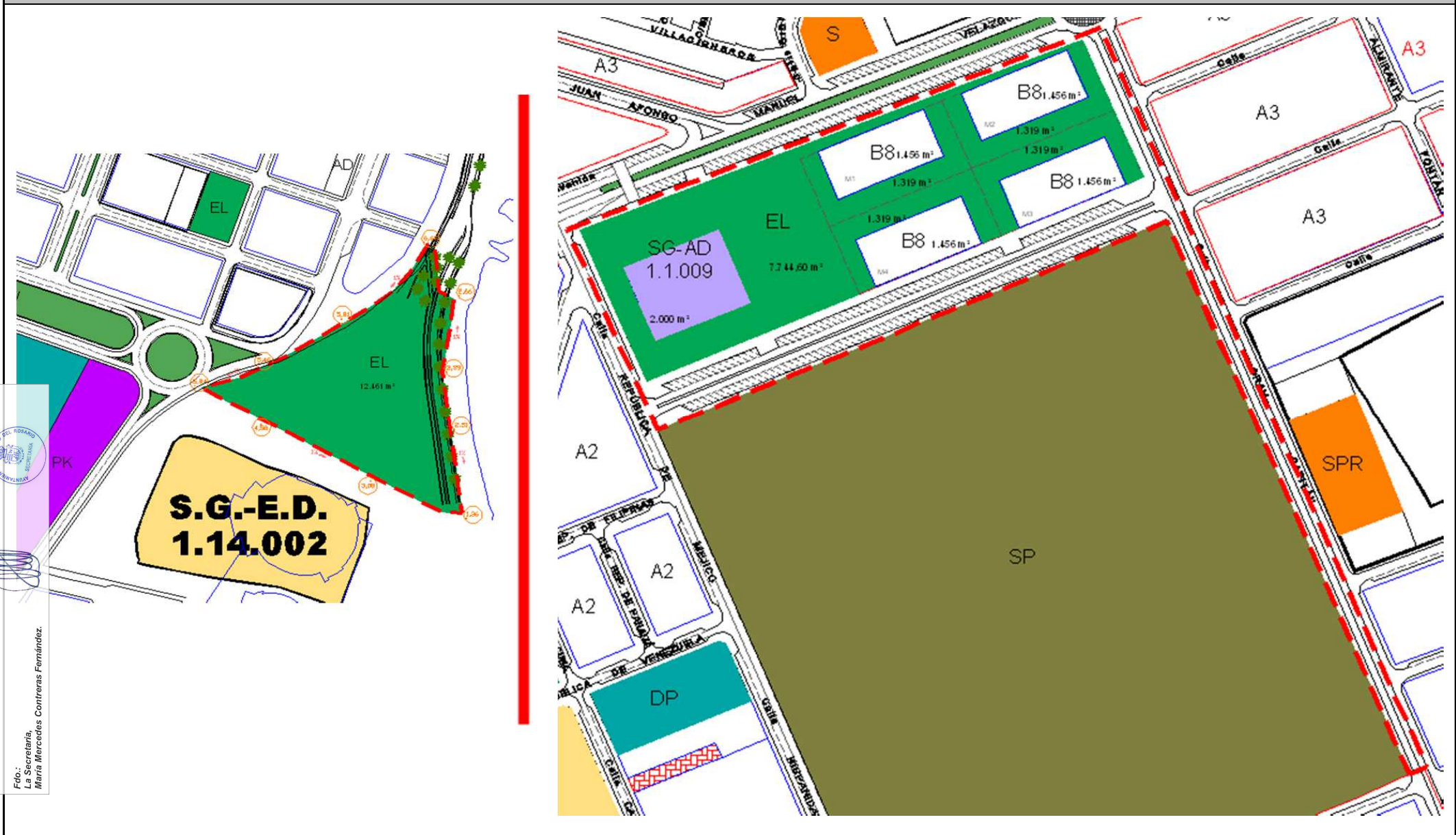



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNCRE -d 1.1.2	
--	--	--	--	---------------------------------------	--	-----------------	--

DENOMINACIÓN	CIUDAD DE LA JUSTICIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	
--------------	-----------------------	------------------	--------	--------------------	-------------	-------------------------------------	--

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)	A.O.U. 1.1	1.1- ZONA CENTRO	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN			
-----------	---	---------------	------------------	--	--	--	--

PLANOS DE 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.



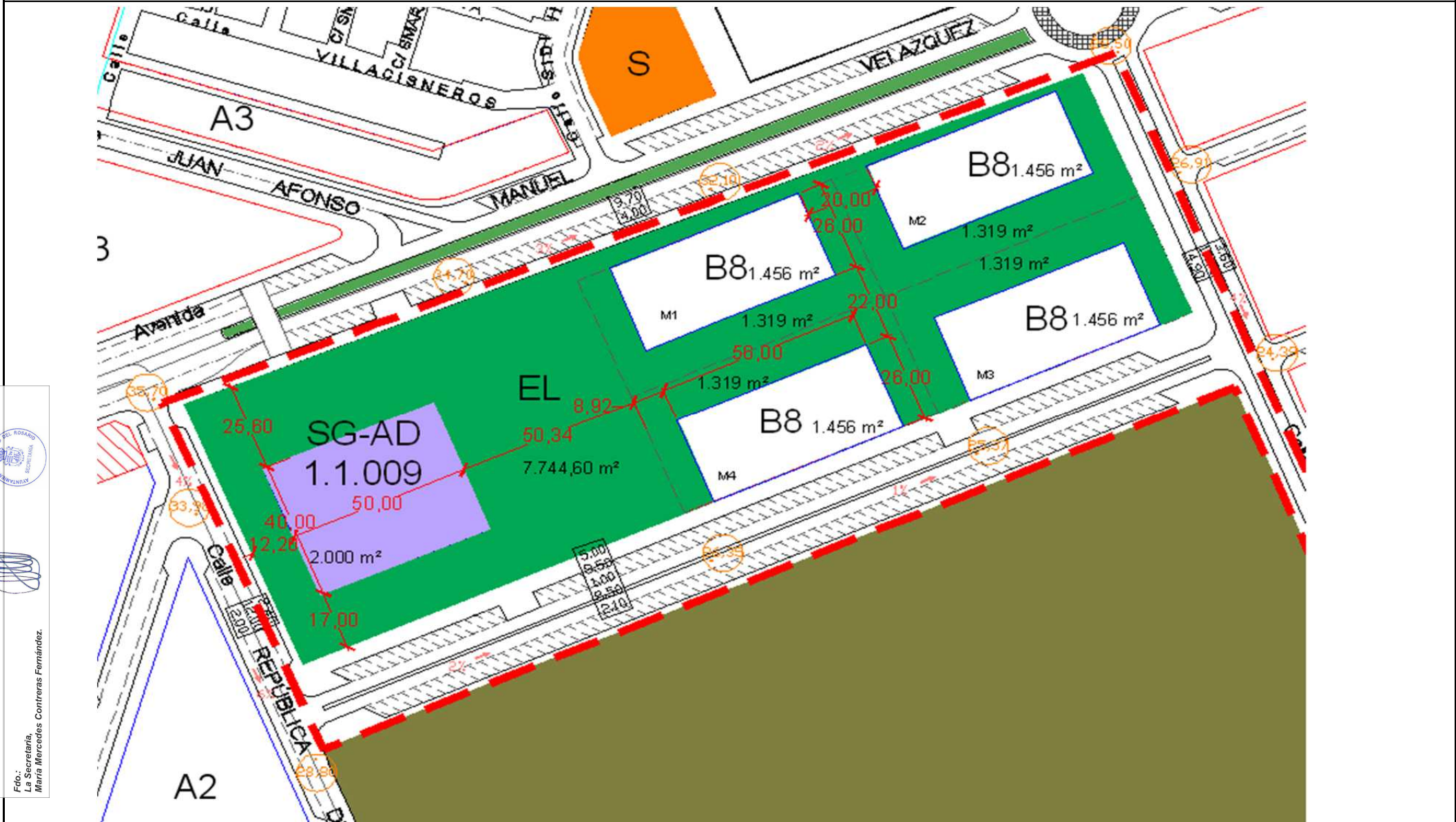
Fdo: La Secretaria,  
Marta Mercedes Contreras Fernández.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNCRE -d 1.1.2	
--	--	--	--	---------------------------------------	--	-----------------	--

DENOMINACIÓN	CIUDAD DE LA JUSTICIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	
--------------	-----------------------	------------------	--------	--------------------	-------------	-------------------------------------	--

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)	A.O.U.	1.1- ZONA CENTRO	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN			
-----------	---	--------	------------------	--	--	--	--

PLANOS DE 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,  
 Maria Mercedes Contreras Fernández.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

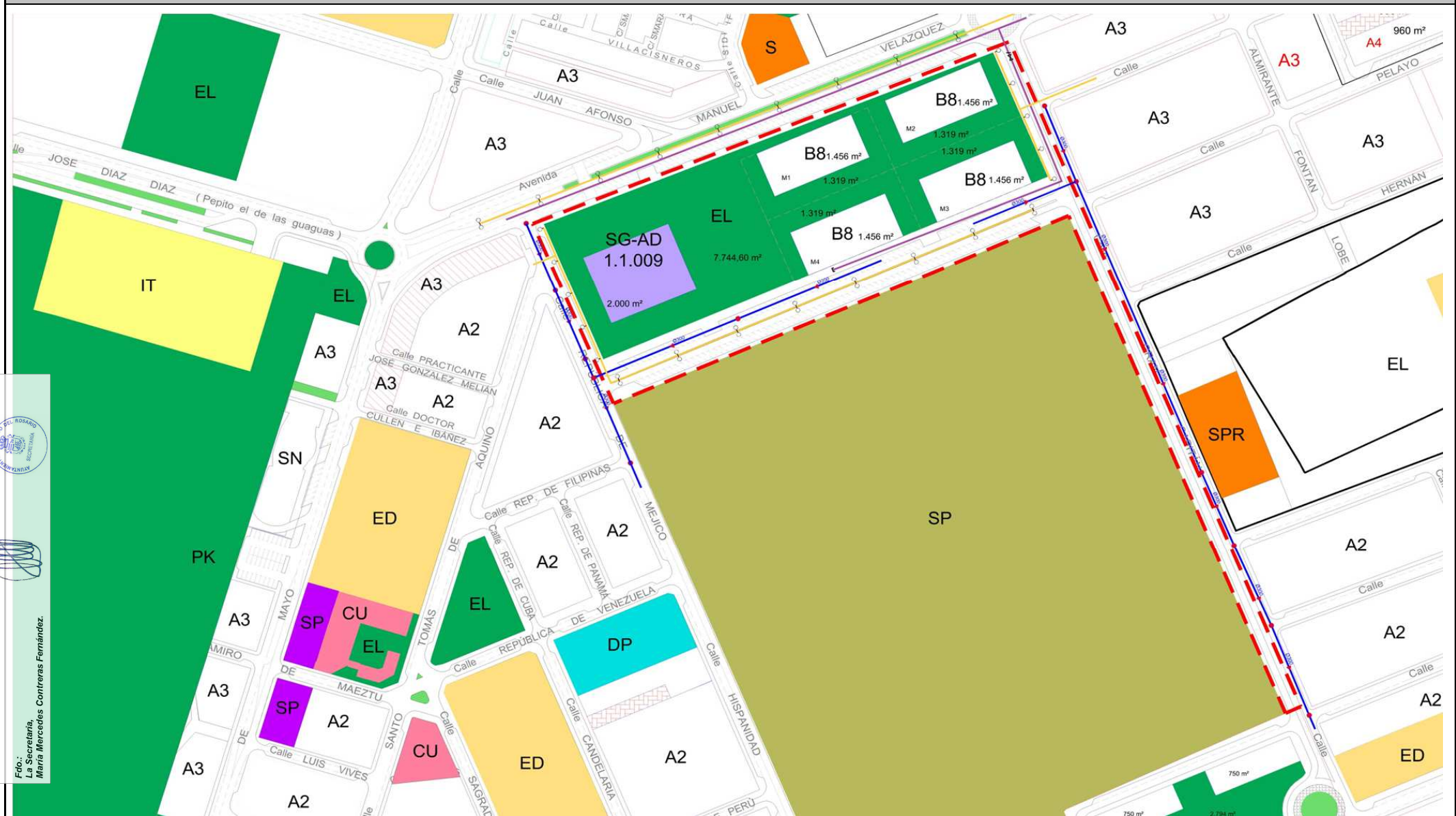
AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCRE -d 1.1.2

DENOMINACIÓN	CIUDAD DE LA JUSTICIA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
--------------	-----------------------	------------------	--------	--------------------	-------------

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)	1.1- ZONA CENTRO	ESQUEMA DE SERVICIOS
-----------	---	------------------	----------------------

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



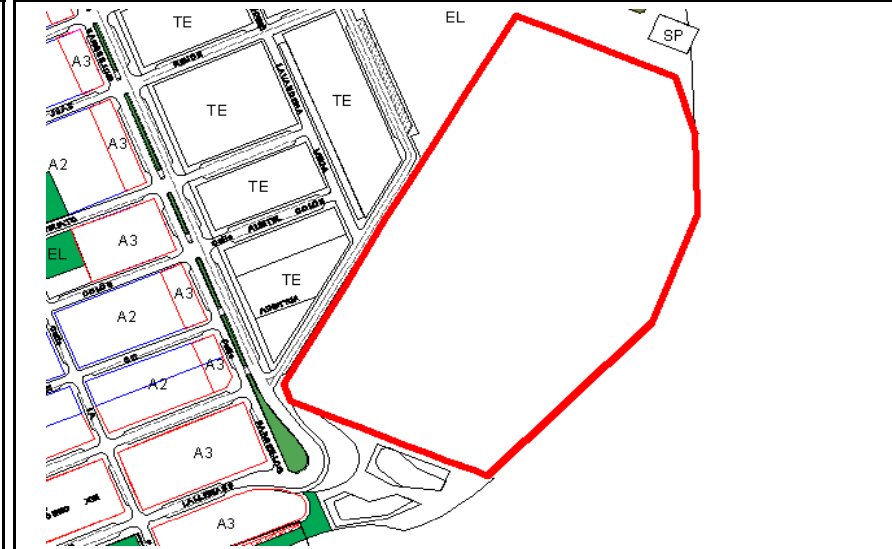
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.  
 Fdo: La Secretaria,  
 María Mercedes Contreras Fernández.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCRE - P 1.3.1

DENOMINACIÓN	UNELCO-ENDESA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO- COMERCIAL
CLASE y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RENOVACIÓN URBANA)		A.O.U.	1.3- LAS SALINAS	



OBJETIVOS

Ámbito de renovación urbana que corresponde al espacio ocupado por la actual Central Eléctrica de Las Salinas, cuyo uso se pretende erradicar de la zona una vez en funcionamiento la nueva Central propuesta en Zurita. La finalidad es dotar a esta pieza junto al mar, ubicada en el barrio del Charco y necesitada de una renovación urbanística completa, de una estructura reconocible y diferenciada que recualifique la Ciudad, completando así el proceso de transformación que constituye un Plan General. Los nuevos usos asignados y las tipologías edificatorias contribuirán a ello. Su localización en el extremo norte de la ciudad, y la existencia de numerosos usos Terciarios en las proximidades, aconsejan destinar el mismo a usos terciarios que completen y diversifiquen la monotonía de usos residenciales en esta parte de la ciudad, generando así nuevas oportunidades de actividad económica.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				RESERVAS DE SUELO		(m <sup>2</sup> )
Superficie del Ámbito (m <sup>2</sup> ):	58.404	Aprovechamiento Total (UAL)	66.986	Sistema Local:	Espacios Libres Públicos (con reserva para equ	5.940,00
Coef. Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,8041	Aprov. Medio (UAL/ m <sup>2</sup> )	1,14695		Dotaciones y Equipamientos	2.330,00
Superficie Construida Lucrativa (m <sup>2</sup> c)	46.961	Densidad (Vivienda /Ha)	---		Viaro	
Uso Característico	TERCIARIO	Densidad (Hab /Ha)	---	Sistema General:		
Edificabilidad destinada a VPP (m <sup>2</sup> )	---	Altura máxima de la edificación	3 plantas	<b>Total reservas de suelo</b>		<b>8.270,00</b>
Reserva de VPP (%)	---	Cesión de 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	6.698,60			

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	SI	(Ámbito remitido a Plan Parcial)	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PRIVADO	PLAZOS:	ART. 16 RGESPC
-----------------------------	----	----------------------------------	-----------------------	---------	---------	----------------

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial estudiará las distintas alternativas en orden a establecer las mejores ubicaciones. La vía de borde (calle El Corredera) servirá de conexión entre este ámbito y el suelo urbano terciario de Las Salinas, por lo que se deberá estudiar las conexiones transversales entre ambos sectores. Se dispondrá de un área central de espacios libres, creando una barrera edificada al norte del ámbito más cercana al CAAF. La edificación se regulará por la norma zonal E y D, de aplicación para equipamientos y dotaciones.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

- Medidas para la protección y Gestión específica del Dominio Marítimo Terrestre y sus servidumbres, de acuerdo a la Ley de Costas
- Incorporar al planeamiento de desarrollo:
  - Medidas para la protección y Gestión específica del Dominio Marítimo Terrestre y sus servidumbres, de acuerdo a la Ley de Costas
  - Evitar la creación de pantallas arquitectónicas en la primera línea de costa: predominio de espacios libres
  - Integración paisajística y funcional del entorno edificado

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 10 noviembre 2014

Fdo.: La Secretaria.

María Mercedes Contreras Fernández

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNCRE - P 1.3.1

DENOMINACIÓN	UNELCO-ENDESA	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
--------------	---------------	------------------	--------

USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO- COMERCIAL
--------------------	----------------------

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.3- LAS SALINAS
-----------	-----------------------------	--------	------------------

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.

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de costas, respectivamente.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de costas y concordantes de su Reglamento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO

AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SUNCRE 1.4.1**

DENOMINACIÓN	ROSA DE MARCIAL	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1
--------------	-----------------	------------------	--------

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

CLASE Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE RENOVACIÓN	A.O.U.	1.4- FABELO ALTO
-------------------	---	--------	------------------

DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
--	--



OBJETIVOS

Ámbito de renovación urbana situado en la zona alta de Fabelo, que actualmente cuenta con una Fábrica de bloques en desuso y cuyo uso se pretende erradicar de la zona. Se trata por tanto de dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte de la ciudad, necesitada de una regeneración dado el deterioro urbanístico que ofrece con evidentes focos de tensión en cuanto a usos a erradicar, amén de realizar un tratamiento paisajístico que mejore la imagen de Puerto del Rosario desde la circunvalación. Es necesaria la renovación de este área para dar salida a la vía prolongación de la calle Aragón y partera a calle Sabandíes, que en la actualidad da acceso a los dos centros educativos existentes en esta calle.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie del Ámbito (m²):	35.838	Aprovechamiento Total (UAL)	41.046
Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	0,8859	Aprov. Medio (UAL/ m²)	1,14532
Superficie Construida Lucrativa (m²c)	31.750,44	Densidad (Vivienda /Ha)	56
		Densidad (Hab /Ha)	85
Edificabilidad destinada a VPP (m²)	6.137,21		
Reserva de suelo a VPP (%)	30,00	Cesión de 10% del Aprov. (Ayuntamiento)	4.105

RESERVAS DE SUELO

		m²	
Sistema Local:	Espacios Libres Públicos (con reserva para equipamientos)		12.730,35
	Dotaciones		2.089,00
	Equipamiento		3.145,00
	Viario		10.567,45
Sistema General:			
<b>Total reservas de suelo</b>			<b>17.964,35</b>

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

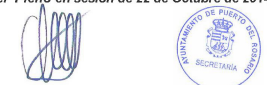
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>NO</b>	(Ordenado directamente desde PGOU)	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	<b>PRIVADO</b>	PLAZOS:	<b>ART. 16 RGESPC</b>
-----------------------------	-----------	------------------------------------	-----------------------	----------------	---------	-----------------------

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO

Manzana	Usos Pormenorizados	Tipología	Superficie (m²)	Norma Zonal	Coef.edif.	Edif. máx. (m²c)	Coef. Ponder. (uso)	Coef.P. (tipología)	Coef. P. (Situación)	Coef.P. (VPP)	Coef.P.(Cargas)	Aprovechamiento (UAL)	
M-1	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	1.120,00	B 4	0,90	1.008,00	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.432	
	Residencial Libre	Bloque abierto	1.120,00		2,80	3.136,00	1,00	1,30	1,00	1,00	0,95	3.873	
M-2	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	1.302,00	B 4	0,90	1.171,80	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.664	
	Residencial Libre	Bloque abierto	1.302,00		2,80	3.645,60	1,00	1,30	1,00	1,00	0,95	4.502	
M-3	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	1.120,00	B 4	0,90	1.008,00	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.432	
	Residencial Libre	Bloque abierto	1.120,00		2,80	3.136,00	1,00	1,30	1,00	1,00	0,95	3.873	
M-4	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	1.204,00	B 4	0,90	1.083,60	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.539	
	Residencial Libre	Bloque abierto	1.204,00		2,80	3.371,20	1,00	1,30	1,00	1,00	0,95	4.163	
M-5	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	1.184,20	B 4	0,90	1.065,78	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.514	
	Residencial Libre	Bloque abierto	1.184,20		2,80	3.315,76	1,00	1,30	1,00	1,00	0,95	4.095	
M-6	Terc-Comercial P.Baja	Bloque abierto	1.376,00	B 4	0,90	1.238,40	1,15	1,30	1,00	1,00	0,95	1.759	
	Residencial Libre	Bloque abierto	1.376,00		2,80	3.852,80	1,00	1,30	1,00	1,00	0,95	4.758	
M-7	Equipamiento (SR)	Edificio Singular	3.145,00	E 2	1,50	4.717,50	1,15	1,25	1,00	1,00	0,95	6.442	
<b>Total Edificabilidad Lucrativa</b>						<b>31.750,44</b>						<b>41.046</b>	
												<b>Total Aprovechamiento</b>	<b>41.046</b>

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				<b>SUNCRE 1.4.1</b>			
--	--	--	--	--	---------------------------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--

DENOMINACIÓN	SUNCRE 1.4.1	ROSA DE MARCIAL	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:			
--------------	--------------	-----------------	------------------	--------	--------------------	-------------	-------------------------------------	--	--	--

CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE RENOVACIÓN		A.O.U.	1.4- FABELO ALTO	DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN						
-----------	---	--	--------	------------------	--	--	--	--	--	--	--

Manzana	Uso pormenorizado característico	Tipología	Superficie	Norma de aplicación (*3)	Parcela máxima			Ocupación %	Retranqueos (*4)	Coeficiente Edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad (m2c)	Número de Viviendas (*5)	Altura		
					Superficie (m2s)	Ancho (m)	Largo (m)						Nº plantas	metros	
<b>MANZANAS LUCRATIVAS</b>															
M-1	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	1.120,00	B 4	1.120,00	28,00	40,00	100	Libre en interior de parcela	3,70	4.144,00	30	B+3	14,60
M-2	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	1.302,00	B 4	1.302,00	28,00	45,00/ 48,00	100	Libre en interior de parcela	3,70	4.817,40	36	B+3	14,60
M-3	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	1.120,00	B 4	1.120,00	28,00	33,00	100	Libre en interior de parcela	3,70	4.144,00	30	B+3	14,60
M-4	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	1.204,00	B 4	1.204,00	28,00	43,00	100	Libre en interior de parcela	3,70	4.454,80	33	B+3	14,60
M-5	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	1.184,20	B 4	1.184,20	32,00	39,00	100	Libre en interior de parcela	3,70	4.381,54	33	B+3	14,60
M-6	Residencial	(*1)	Bloque Abierto	1.376,00	B 4	1.376,00	32,00	43,00	100	Libre en interior de parcela	3,70	5.091,20	38	B+3	14,60
M-7	Equipamiento	(*2)	Edificio Singular	3.145,00	E 2	3.145,00	-----	-----	100	Libre en interior de parcela	1,50	4.717,50	-----	2	10,50
				<b>Total Superficie</b>		<b>10.451,20</b>				<b>Total Edificabilidad Lucrativa</b>	<b>31.750,44</b>	<b>200</b>			

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS															
EL 1	Espacios libres			2.563,65		2.563,65	----		3		0,03	76,91	----	1	3,00
EL 2	Espacios libres			5.588,25		5.588,25	----		3		0,03	167,65	----	1	3,00
ED	Dotacional Educativo		Edificio Singular	2.089,00	D 2	2.089,00	----	----	Libre	Libre	1,80	3.760,20	----	2	10,50

**CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO**

**OBSERVACIONES**

- (\*1).- En planta baja se establece como uso compatible el Terciario-Comercial. En plantas altas se considera compatible con el Residencial el uso de oficinas siempre que no suponga más del 20% de la superficie total. Las plantas bajo rasante se destinarán en exclusiva al uso de aparcamientos, almacén e edificio. El nivel del piso de la planta baja no podrá sobrepasar en ningún punto los 1,50 metros sobre la rasante de las calles a las que de frente el edificio. El espacio libre que rodea a las manzanas edificables de uso característico residencial pueden ocupar en planta bajo rasante este espacio como superfi aparcamientos del edificio.
- (\*2).- Se establece el uso de reserva de suelo para equipamiento genérico, admitiendo como tal al social, educativo, asistencial, sanitario o cultural.
- (\*3).- Las edificaciones residenciales propuestas se rigen por las normas de ordenación correspondientes al tipo edificatoria B5, cuyas determinaciones vienen recogidas en las Normas edificatorias. En cuanto a la edificación del Equipamiento su ordenación se rige por la norma zonal E2.
- (\*4).- Los retranqueos son libres en el interior de las parcelas netas definidas en la ficha de la página siguiente, de manera que la edificabilidad neta de cada parcela se podrá ajustar a la parcela delimitada o podrá tener retranqueos dentro de la misma.
- (\*5).- El número de viviendas se debe considerar como orientativo a efectos del cálculo poblacional.
- (\*6).- La superficie construida que se destinará a Vivienda Protegida (6.137,00 m<sup>2</sup>) supone el 30 % de la superficie total construida destinada al uso residencial.

**DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO**

A efectos de gestión urbanística, el ámbito del SUNCRE 1.4.1 constituye una única Unidad de Actuación. Serán cargas imputables al ámbito urbanístico las previstas en la legislación urbanística canaria así como las previstas en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal. Será obligatoria plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c de uso residencial o por cada 150 m<sup>2</sup>c de uso compatible dentro de la parcela privada siempre que la edificación contemple 5 o más viviendas. Así mismo, se deberá disponer de una reserva de al menos 120 plazas de aparcamiento en la red viaria interior al ámbito

**DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del SUNCRE 1.4.1 se establece el **SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO**.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Aplicar medidas generales para el suelo urbano  
 Incorporar al planeamiento de desarrollo:  
 Tratamiento paisajístico de edificaciones de borde  
 Control de alturas y tipologías edificatorias

**CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DEL TRLOTENC:				JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 27 DE La ley 2/2003 DE VIVIENDA		CUMPLIMIENTO DE LA LEY 9/1991 DE CARRETERAS	
ESTÁNDARES	Art. 36 del TRLOTENC		SUNCRE 1.4.1				
Habitantes/Hectárea	Menor de 400 Hab/Hect		85 Hab/Ha		CUMPLE		El presente ámbito, por ser colindante con la carretera de interés estar afectado por las servidumbres de carretera y los usos auto 9/1991 de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de aprueba el reglamento de Carreteras de Canarias.
Edificabilidad Bruta Lucrativa	Menor de 1,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s		0,89 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s (31.750,44 m <sup>2</sup> )		CUMPLE		
Reserva de Espacios Libres públicos, Dotaciones y	<b>Mínimo 40 m<sup>2</sup> de suelo/ 100 m<sup>2</sup>c de edificación lucrativa</b>		17.964,35 m <sup>2</sup>		CUMPLE		

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

**SUNCRE 1.4.1**

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>ROSA DE MARCIAL</b>	<b>ÁREA TERRITORIAL</b>	<b>A.T.-1</b>	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>CATEGORÍA</b>	<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>A.O.U.</b>	<b>1.4- FABELO ALTO</b>	<b>CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES</b>	

## 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.

## CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003 DE RUIDO Y REAL DECRETO QUE LA DESARROLLA

as actuaciones que se proponen en las parcelas que son colindantes con la carretera de interés regional FV-3, al estar afectadas por el Mapa Estratégico de Ruido de las Carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias, se encuentran afectadas la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, así como por lo que establece el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.






<b>DENOMINACIÓN</b>	SUNCRE 1.4.1	ROSA DE MARCIAL	<b>ÁREA TERRITORIAL</b>	A.T.-1	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:</b>	
<b>CATEGORÍA</b>	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE RENOVACIÓN		A.O.U. 1.4	1.4- FABELO ALTO	<b>DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>			

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



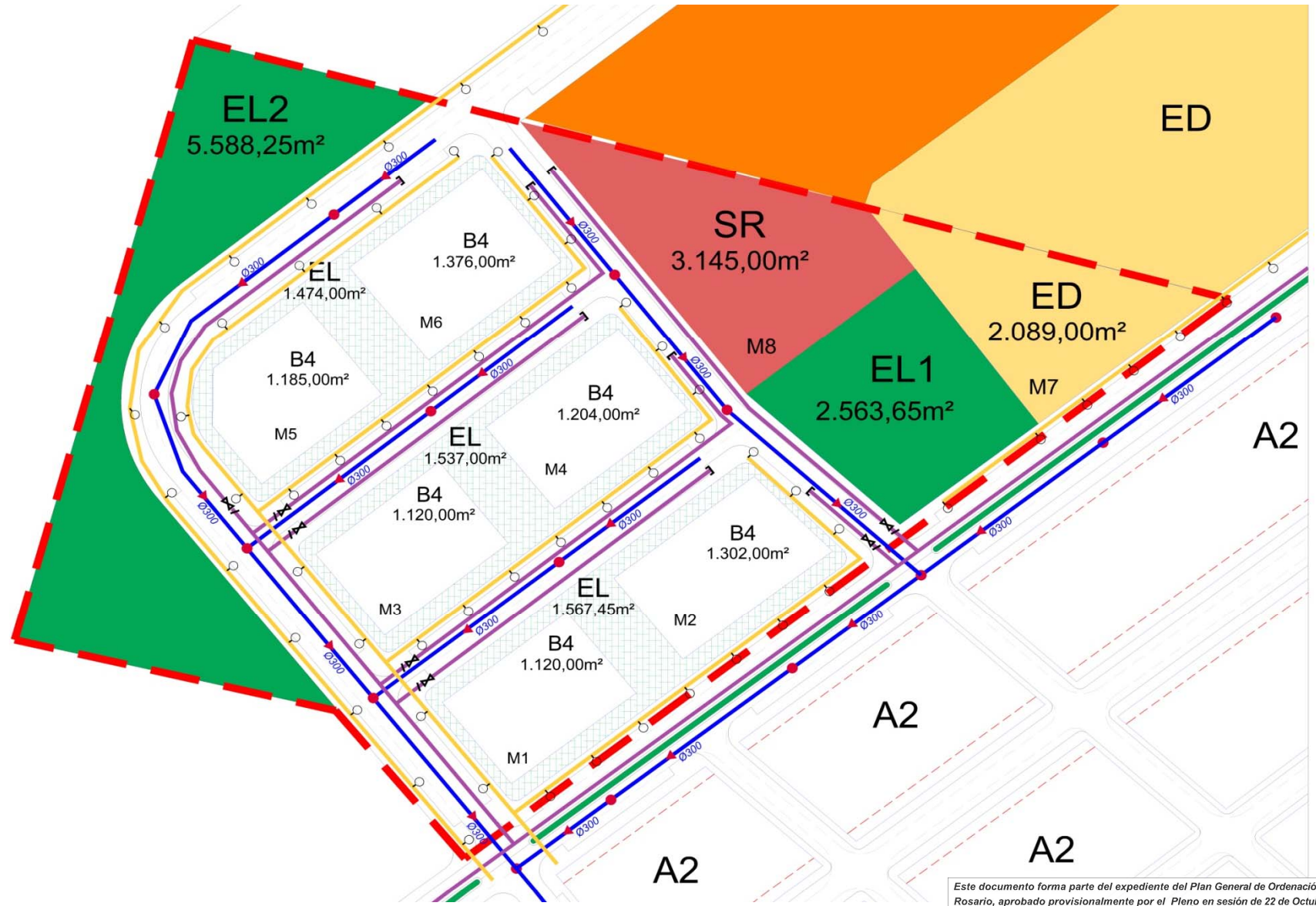
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:  
La Secretaria,  
María Mercedes Contreras Fernández.



DENOMINACIÓN	ROSA DE MARCIAL	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.4 - FABELO ALTO	ESQUEMA DE SERVICIOS	

PLANOS DE 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.

