

REVISIÓN

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

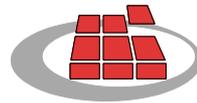
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES



CONSEJERÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR  
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE  
EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO COTMAC 29 DE MARZO DE 2.010

## 6. MEMORIA DE ORDENACIÓN

ABRIL 2.010

ESTUDIO LUENGO S.L.

REVISIÓN  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO  
*ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES*

**ORGANISMOS PROMOTORES**



*TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO COTMAC  
29 DE MARZO DE 2010*

MEMORIA DE ORDENACIÓN  
6

**REDACCIÓN**

ESTUDIO LUENGO, S.L.



**SANTA CRUZ DE TENERIFE**  
ABRIL 2010

**EQUIPO REDACTOR**  
**ESTUDIO LUENGO, S.L.**

**ARQUITECTOS**  
HUGO LUENGO BARRETO  
ALBERTO LUENGO BARRETO  
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

**ARQUITECTOS COLABORADORES**  
ANA BELÉN LEÓN ARVELO  
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ

**CONTENIDOS AMBIENTALES**  
***GESPLAN***

**COLABORADORES**  
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante  
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante  
FCO. JAVIER RIVERO BARBERÁN, Delineante  
DAVID EFRÉN SÁNCHEZ DOMINGUEZ, Delineante  
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante  
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración  
AIRAM RAYCO DÍAZ COUTO, Administración

**CARTOGRAFIA BASE**  
GRAFCAN, S.A.

**DIRECCIÓN**  
C/Carretera Los Campitos, nº6. Edif. La Colina. Oficina.  
38006 S/C de Tenerife  
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23  
CIF B 38313839  
E mail: urbanismo@luengo.com

# REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EL ROSARIO

## INDICE DE DOCUMENTOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.
2. PLANOS DE ORDENACIÓN.
3. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓISIS.
4. ADAPTACIÓN AL PIOT
5. CATÁLOGO HISTÓRICO - ARQUITECTÓNICO.
6. MEMORIA DE ORDENACIÓN
7. NORMATIVA ESTRUCTURAL.
8. NORMATIVA PORMENORIZADA.
9. AMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN.
  - 9 a) SUELO URBANIZABLE**
  - 9 b) SUELO URBANO I**
  - 9 c) SUELO URBANO II**
  - 9 d) SUELO RÚSTICO**
10. ASENTAMIENTOS RURALES
11. VIARIO ESTRUCTURANTE
12. PROGRAMA DE ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
13. CONVENIOS URBANÍSTICOS.
14. ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
  - 14 a) SUSO – C2 EL LLANO BLANCO**
  - 14 b) SUSO – C3 EL CHORRILLO**
  - 14 c) SUSO – C4 COSTACARICIA**
  - 14 d) SUSO – C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL**
  - 14 e) SUSO – LM1 LLANO DEL MORO**
15. INFORME RESUMEN ALEGACIONES APROBACIÓN PROVISIONAL
16. INFORME RESUMEN ALEGACIONES TEXTO REFUNDIDO

## REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

### PLANOS DE ORDENACIÓN.

#### I. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO E 1/10.000
2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL MUNICIPIO E 1/10.000  
USOS Y SISTEMAS GENERALES.
3. ÁREAS DE ORDENACIÓN E 1/10.000
4. ZONAS DE ORDENANZA – TIPOLOGÍAS. E 1/10.000
5. AMBITOS DE GESTIÓN. E 1/10.000
6. VIARIO ESTRUCTURANTE. E 1/10.000
7. RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA. E 1/15.000
8. RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. E 1/15.000
9. RED ELÉCTRICA PROPUESTA. E 1/15.000
10. RED DE TELEFONÍA PROPUESTA. E 1/15.000

#### II. ORDENACIÓN DETALLADA.

11. ORDENACIÓN DETALLADA GENERAL LA ESPERANZA. E 1/3000
12. ORDENACIÓN DETALLADA LA ESPERANZA 1 (LA CAÑADA – CARBONERAS).  
E 1/2.000
13. ORDENACIÓN DETALLADA LA ESPERANZA 2 (ZAMORANO – CASCO – LOS  
NATEROS). E 1/2000
14. ORDENACIÓN DETALLADA LA ESPERANZA 3 (PEÑAFIEL – LOMO PELADO).  
E 1/2000
15. ORDENACIÓN DETALLADA LA ESPERANZA 4 (LAS ROSAS). E 1/2000
16. ORDENACIÓN DETALLADA LAS BARRERAS – LOS PANASCOS. E 1/2000
17. ORDENACIÓN DETALLADA GENERAL LLANO DEL MORO. E 1/3000
18. ORDENACIÓN DETALLADA LLANO DEL MORO 1 (LOS MIGUELES- VIÑATEA).  
E 1/2000
19. ORDENACIÓN DETALLADA LLANO DE MORO 2 (C/LA MINA). E 1/2000
20. ORDENACIÓN DETALLADA LLANO DEL MORO 3 (PORCUNA – EL  
CONVENTO). E 1/2000
21. ORDENACIÓN DETALLADA MACHADO. E 1/3000
22. ORDENACIÓN DETALLADA MACHADO 1 (MACHADO – LOS TOSCALES)  
E 1/2000
23. ORDENACIÓN DETALLADA MACHADO 2 (CAMINO DE LA ERMITA). E 1/2000
24. ORDENACIÓN DETALLADA MACHADO 3 (LA BANDA ALLÁ – EL RAMONAL).  
E 1/2000
25. ORDENACIÓN DETALLADA GENERAL COSTA DE EL ROSARIO. E 1/3000
26. ORDENACIÓN DETALLADA DE LA COSTA 1 (LA CAMPANA – COSTANERA).  
E 1/2000.
27. ORDENACIÓN DETALLADA DE LA COSTA 2 (RADAZUL – TABAIBA – LLANO  
BLANCO). E /1200
28. ORDENACIÓN DETALLADA DE LA COSTA 3(EL VARADERO) E. 1/2000
29. ORDENACIÓN DETALLADA MUNICIPIO EL ROSARIO E 1/7500
30. SECCIONES VIARIO E 1/100
31. SECCIONES VIARIO E 1/100

# MEMORIA DE ORDENACION

## ÍNDICE

### 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO

- 1.1. EN RELACIÓN AL PLAN GENERAL.
- 1.2. EN RELACIÓN A LAS SENTENCIAS AL PLAN GENERAL.

### 2. PROBLEMÁTICA DE LA ORDENACIÓN. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

- 2.1. A NIVEL GEOGRÁFICO
- 2.2. A NIVEL DE LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES
- 2.3. A NIVEL DE VIARIO
- 2.4. A NIVEL URBANÍSTICO

### 3. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL PGO DE EL ROSARIO

- 3.1. ANTECEDENTES Y CONTENIDOS
- 3.2. RESUMEN Y CONCLUSIONES DE LAS ALEGACIONES DE LA APROBACIÓN INICIAL
- 3.3. RESUMEN Y CONCLUSIONES DE LAS ALEGACIONES AL TEXTO REFUNDIDO

### 4. ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

### 5. JUSTIFICACION URBANÍSTICA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA. OBJETO Y CONTENIDOS. NECESIDAD DE REVISAR EL PLAN GENERAL

### 6. INTEGRACION DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 35/95

### 7. ADAPTACIÓN DEL PGO DE EL ROSARIO AL PIOT DE TENERIFE.

- A) EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
- B) LAS ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA. CRITERIOS SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO POR LOS PLANES GENERALES.

### 8. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.

### 9. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL

### 10. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.

- 10.1. GENERALIDADES
- 10.2. CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO
  - 10.2.1. EL SUELO RUSTICO

#### 10.2.1.1. SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL.

- A) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE ESPACIO NATURAL **SRPN(EN)**
- B) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE MONTE **SRPN(M)**
- C) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE BARRANCOS **SRPN(B)**
- D) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LADERAS **SRPN(L)**
- E) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE CONOS VOLCÁNICOS **SRPN (CV)**
- F) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA **SRPP**
- G) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA **SRPL**

- H) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL **SRPC**
- I) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA **SRPAR**
- 10.2.1.2. SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS
  - A) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA **SRPA**
    - ♦ TRADICIONAL **SRPA 1**
    - ♦ DE REGADÍO **SRPA 2**
  - B) ÁREAS GANADERAS
  - C) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN MINERA **SRPM**
  - D) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS **SRPI**

10.2.1.3. SUELO RUSTICO EN FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

- A) SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL **AR**
  - 1. EL CONCEPTO DE ASENTAMIENTO RURAL
  - 2. LA DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL
  - 3. LA ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES
  - 4. SISTEMA DE EJECUCIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

10.2.1.4. SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

**10.2.2. EL SUELO URBANIZABLE. SECTORES**

10.2.2.1. DEFINICIÓN

10.2.2.2. DELIMITACION DE SECTORES

♦ **RESIDENCIAL**

- A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO **SUSO**
- B) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO **SUSNO**
- C) SUELO URBANIZABLE DIFERIDO NO SECTORIZADO **SUNS**

♦ **INDUSTRIAL**

- D) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL **SUSO-I**
  - a) CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL PARA CLASIFICAR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
  - b) COLMATACIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL – TERCARIO EXISTENTE. OFERTA Y DEMANDA
  - c) CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES TERCARIOS.
- E) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INDUSTRIAL – **SUNS – I**
- F) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO TERCARIO **SUSNO - T**

10.2.2.3. SISTEMAS DE EJECUCIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

10.2.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32.2.B).2) DE LA LOTENC.

**10.2.3. SISTEMAS GENERALES.**

10.2.3.1. EL SISTEMA VIARIO

10.2.3.2. LA PROPUESTA DEL TREN DEL SUR. CONDICIONES

- 10.2.3.3. EL SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. JUSTIFICACIÓN
- 10.2.3.4. EL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES. JUSTIFICACIÓN
- 10.2.3.5. LOS EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES
- 10.2.3.6. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS. LA GALERÍA INSULAR DE SERVICIOS. EL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS
- 10.2.3.7. ORDENACION DEL LITORAL E INFRAESTRUCTURAS MARÍTIMAS.

## 11. ORDENACIÓN DETALLADA

### 11.1. EL SUELO URBANO

#### 11.1.1. DEFINICION

#### 11.1.2. DELIMITACION DEL SUELO URBANO

#### 11.1.3. ORDENACIÓN GENERAL SUELO URBANO RESIDENCIAL

- A) LA ESPERANZA
- B) LLANO DEL MORO
- C) MACHADO
- D) ZONA COSTERA

#### 11.1.4. EL SUELO URBANO DE SERVICIOS E INDUSTRIAL

#### 11.1.5. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y SISTEMAS DE EJECUCIÓN

- A) UNIDADES DE ACTUACIÓN
- B) ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS
- C) CONVENIOS URBANÍSTICOS
- D) PLANEAMIENTO ESPECIAL

### 11.2. ZONAS DE ORDENANZA. TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

- A) EDIFICACIÓN CERRADA **C**
- B) EDIFICACIÓN CERRADA CON JARDÍN DELANTERO **C(J)**
- C) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA **CJA**
- D) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA **CJB**
- E) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN COSTA **CJC**
- F) EDIFICIÓN ABIERTA **EA**
- G) EDIFICACIÓN ESCALONADA **EE**
- H) EDIFICACIÓN A BORDE DE CAMINO **AR**

#### INDUSTRIALES

- A) ZONA DE SERVICIOS **ZS**
- B) INDUSTRIAL AISLADO **IA1 / IA2**
- C) INDUSTRIAL ADOSADO **IC1/ IC2**

### 11.3. LA VIVIENDA PROTEGIDA

## 12. LA OFERTA DE SUELO. CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL.

### 12.1 GENERALIDADES

### 12.2 LA OFERTA DE SUELO DE LAS NNSS DEL 92. CAPACIDAD TECHO

### 12.3 LA OFERTA DEL SUELO DEL PGO DEL 2007.

- A) CUADROS

B) CAPACIDAD TECHO DE SUELO CLASIFICADO.  
12.4 CRECIMIENTO POBLACIONAL

## 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO

### 1.1. EN RELACIÓN AL PLAN GENERAL.

El Rosario ha sido tradicionalmente un Municipio de carácter rural, cuya economía estaba apoyada en la actividad agraria y de forma complementaria en la utilización de los recursos del monte.

Dicho soporte económico se tradujo en una ocupación territorial, donde los asentamientos se generaban a lo largo de los caminos, como es el caso de la Esperanza, Llano del Moro y Machado.

Como ha sucedido en toda Canarias, el cambio del modelo económico tradicional basado en la agricultura al modelo actual apoyado en el crecimiento turístico y residencial, ha generado un cambio sustancial en el modelo de ocupación territorial.

A principios de los años 70 se inicia la ocupación de la zona costera, en base a una serie de Planes Especiales Turísticos que permitía la Ley del Suelo del 56, Tabaiba, Radazul y Costa Caricia, que consiguen despegar con la apertura de la Autopista del Sur.

Sin embargo la consolidación definitiva del sector turístico en el Sur de la Isla, descolocó las posibilidades turísticas de los Municipios de El Rosario y Candelaria, que pasaron a ocupar un papel más de carácter residencial vinculados al crecimiento del área Metropolitana Santa Cruz – La Laguna.

Dicho fenómeno también se ha hecho extensivo al resto del Municipio, donde mientras se reduce la superficie activa de suelo cultivado, aumenta el fenómeno de la ocupación residencial suburbana.

El Municipio de El Rosario cuenta en la actualidad con unas NNSS aprobadas definitivamente en el año 1992, en base a las cuales se ha ido desarrollando urbanísticamente el territorio municipal.

Durante estos últimos 15 años, los contenidos concretos de las Normas Subsidiarias han ido encauzando las diferentes iniciativas residenciales.

A medida que ha ido aumentando la actividad urbanística, el crecimiento tradicional de los núcleos existentes y la presión sobre el territorio se ha desbordado, afectando el suelo rústico, tanto por el abandono de la actividad agrícola como por la afección directa a los suelos de interés ambiental o paisajístico.

Ante dicho panorama, la preocupación de la Administración por el control de la situación se tradujo en la década de los 90, por todo un nuevo cuerpo legislativo, cuyos referentes más destacados los tenemos en la Ley de Costas del 1988, la LENAC del 1994, el Decreto de Contenidos Ambientales 35/1995, etc.

Comoquiera que el Crecimiento Turístico seguía sin tener límites y generaba a la par un fuerte crecimiento residencial, ha ido aumentando la preocupación en los diferentes escalones administrativos (regional, insular y municipal) por tratar de acotar el fenómeno, asumiendo el reto de un “desarrollo sostenible”, que controle el crecimiento urbanístico, diversifique las actividades económicas y mantenga los recursos naturales y culturales.

Mientras el Cabildo desde principios de los 90 estaba comprometido en la redacción de su Plan Insular que consigue aprobar definitivamente en el 2002, el Gobierno Regional consolida la Nueva Ley del Suelo de Canarias la LOTENC 1/2000 y a la par consolida la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Ordenación del Turismo de Canarias.

Situación que reviste mayor “calado” por cuanto tanto la Ley de Directrices como el PIOT están generando un prolijo sistema de Directrices Sectoriales y Planes Territoriales que pretenden abordar la ordenación sectorial de todos los aspectos relacionados con el territorio.

En el año 2003 se da Aprobación Inicial al documento de Revisión del Plan General de Ordenación del Rosario, redactado por Gesplan mediante Convenio Político a Territorial – Ayuntamiento del Rosario, documento que sale a Información Pública y que por diversas circunstancias se deja en suspenso.

Por acuerdo entre el Ayuntamiento de El Rosario y la Dirección General de Ordenación del Territorio vía Gesplan se acuerda encargar la Asistencia Técnica para una nueva redacción de la **Revisión del Plan General de Ordenación de El Rosario** al Estudio Luengo. SL, documento que ya debe estar adaptado tanto al PIOT de Tenerife, como a la Ley de Directrices y a la LOTENC 1/2000

Comoquiera que la ordenación general de un Municipio sobrevive a lo largo de un periodo de tiempo, hereda una situación jurídica-administrativa anterior, está sometido a un “cuerpo” jurídico extenso y complejo y a su vez es preciso consensuar las propuestas tanto con los vecinos como con las diferentes administraciones implicadas, la redacción del presente Plan General combina tanto el propio análisis y diagnóstico del Equipo Técnico Redactor, como incorpora la participación en base a los siguientes labores realizados en el tiempo:

- Análisis de las alegaciones presentadas a la Aprobación del PGO.
- Periodo de consultas municipales de los diferentes vecinos y colectivos afectados.
- Consultas puntuales con las diferentes administraciones: Cabildo, Política Territorial, CIAT, Costas, Servicio Carreteras Cabildo, Consejería de Obras Públicas, Patrimonio Cabildo, etc.
- Consultas con los Equipos Redactores de los Planes Generales de los Municipios Colindantes, Santa Cruz y La Laguna.
- Reuniones con los redactores de los Planes Territoriales Especiales de mayor incidencia en el Municipio, así PTEO Tren del Sur, PTEO Actividad Ganadera, PTEO de Frente Marítimo Santa Cruz-El Rosario, PTEO del viario del área Metropolitana, PTEO Residuos de la Construcción, PTEO de Montaña Birmagen, PTEO del área Metropolitana, etc.
- Reuniones periódicas con la **Comisión de Seguimiento**, integrada de forma periódica por técnicos de la Consejería de Ordenación del Territorio – Gesplán, Cabildo de Tenerife y Ayuntamiento.

Se pretende con ello incorporar en el proceso de redacción y tramitación del PGO todos los aspectos que inciden en la Ordenación del Plan General, de cara a ir consensuando las diferentes propuestas, para garantizar una “correcta” aprobación definitiva del plan.

Al presente documento del Plan General de Ordenación se le dio Aprobación Inicial el 25 de Noviembre de 2005 por el pleno de la Corporación Municipal, abriéndose un plazo de información pública de 1 mes, durante el cual se presentaron por los vecinos unas 760 alegaciones.

A la par se remitió expediente para consulta a las diferentes administraciones para “informe sectorial”, así Política Territorial, Cabildo, Costas, Consejería de Carreteras, Turismo y Consejo Insular de Aguas, manteniéndose nuevas reuniones con la Comisión de Seguimiento ya sobre aspectos concretos del documento de Aprobación Inicial.

En base tanto a las alegaciones como a los informes sectoriales se volvió a corregir y ajustar el Plan General para su Aprobación Provisional que se dio Aprobación por el pleno municipal en junio del 2006.

En relación al informe realizado por el Cabildo Insular de Tenerife al documento de Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación de El Rosario y de forma concurrente el informe de la COTMAT sobre la suspensión de la Aprobación Definitiva de dicho documento, se ha procedido a corregir nuevamente el Plan General.

En líneas generales es de señalar que se han aceptado la mayor parte de las propuestas planteadas, así: recortes de la delimitación de los asentamientos rurales, cambios de categorías de suelo de urbano a urbanizable o de urbano consolidado a no consolidado, de urbanizable sectorizado a diferido o a suelo rústico, mejoras de viario estructurante, etc. si bien desde la óptima municipal existen una serie de propuestas de muy difícil “asunción” tanto desde su encaje político – social, como algunas cuestiones de ordenación detallada que invaden claramente la esfera de las competencias municipales y que pasamos a comentar.

### 1) En relación a los Asentamientos Rurales.

La delimitación de los asentamientos en relación al PIOT tiene carácter de ordenación estructural y como tal es preciso cumplimentar los criterios al respecto.

- Se ha procedido a “ajustar” el conjunto de los asentamientos principalmente en:
  - El Camino del Centro y Las Rosas.
  - Las Barreras.
  - El C/ El Sino – La Mina – El Centro
  - Montaña de Las Mozas.
  - Los Migueles (Se paso Suelo Urbano a Asentamiento).
  - Porcuna – El Pinalillo.

Por tener una idea de “recorte” efectuado por el Ayuntamiento desde la propuesta de la Aprobación Inicial a la actual propuesta de delimitación, se ha pasado de **3.144.915 m<sup>2</sup>** a la superficie de **1.974.327 m<sup>2</sup>** (Una diferencia de 1.170.588 m<sup>2</sup>). Cerca del 40%.

En las vigentes Normas Subsidiarias existe una superficie de **2.152.365 m<sup>2</sup>**, superior a la presente propuesta.

Asimismo si bien la ordenación interior de los asentamientos tiene carácter de ordenación detallada y es competencia municipal, por parte de El Cabildo se han planteado una serie de aspectos en aplicación de los criterios de ordenación de los asentamientos del PIOT que afectan a la estructura catastral de las mismas, que suponen el bloqueo del parcelario.

A tal fin se ha procedido al estudio pormenorizado de la estructura catastral de los asentamientos de cara a justificar el crecimiento de los mismos.

## 2) Sobre la Ordenación de La Esperanza.

Prácticamente se ha llegado a un consenso sobre la ordenación del núcleo de La Esperanza, si bien se plantea la problemática de la desclasificación de dos de los polígonos del Sector Urbanizable Industrial de La Cañada, en aplicación de la Directriz 66.

El Cabildo y la Consejería proponen mantener en Unidad de Actuación el Polígono 3 de Montesano en Suelo Urbano No Consolidado y dejar el Polígono 1 Industrial y el Polígono 2 Residencial en Urbanizable No Sectorizado, desclasificando el Polígono 4 dejándolo en Rústico Agrícola.

Se ha desclasificado como Suelo Urbano el borde de la Carretera TF-226 a La Laguna y se ha pasado de Suelo Urbano a Asentamiento Rural el borde de la Carretera Zamorano.

## 3) Sobre la Ordenación del Llano del Moro.

Se ha procedido en relación al Suelo Urbanizable, a desclasificar los 2 Sectores Urbanizables de Viñatea y Los Migueles dejándolos en No Sectorizado, así como la parte Oeste del Urbanizable de Llano del Moro que se ha dejado en Rústico de Protección Territorial, el resto del sector que en gran parte es propiedad de Gestur y sobre el cual existe una iniciativa para crear Vivienda de Protección se ha vuelto a reordenar mejorando el viario estructural de conexión con el Municipio de Santa Cruz, manteniéndolo en Sectorizado Ordenado con una nueva alternativa de ordenación en Edificación Abierta..

Se ha desclasificado a su vez la Unidad de Actuación Los Migueles y se ha clasificado en Asentamiento Rural, así como gran parte del Camino del Medio, a pesar de tener todos los servicios urbanísticos para tener la consideración de suelo urbano.

En relación a la propuesta de la Montaña Birmagen se deja a expensas del Plan Territorial Parcial, que se encuentra en fase de Avance, sus condiciones de ordenación, si bien se desclasifica la Unidad de Actuación Industrial. Si bien el PGO no tiene capacidad jurídica de clasificar suelo al interior del Área de Extracción Insular, se propone crear un Suelo Rústico de Protección Territorial en el conjunto de la Montaña Birmagen – La Asomada, recomendándose expresamente su protección como Suelo Rústico de Protección Natural, tal como ya refleja el Avance del Plan Territorial Parcial.

A su vez dado el carácter estratégico del suelo del entorno de la Mña. De Birmagen se adscribe dicha zona a Suelo Rústico de Protección Territorial, sujetando su ordenación a un Plan Especial Municipal a desarrollar una vez se aprueben los Planes Territoriales de Birmagen.

## 4) Sobre la Ordenación de Machado

A parte de los recortes efectuados a los Asentamientos Rurales, en la zona de Machado se ha procedido a desclasificar la Unidad de Actuación de la parte alta de Machado recortando otra Unidad de la parte baja en la conexión viaria con Tabaiba Alta.

## 5) Sobre la Ordenación de la Costa

- Se deja todo el ámbito de Tabaiba Media y Alta en Suelo Urbano No Consolidado en curso de ejecución dado que tiene el Proyecto de Reparcelación aprobado y el Proyecto de Urbanización en redacción si bien no se ha ejecutado en parte y en la otra es preciso mejorarla.

- Se incluye la Unidad de Actuación de Llano Blanco, dentro del Sector Urbanizable colindante.
- Se ajusta la ordenación detallada de la Unidad de Actuación de Llano Blanco en la Carretera General del Sur.
- Se ajusta en el borde de la Carretera de El Tablero en su encuentro con las Unidades de Actuación Industriales.
- Se incluye la parcela residencial bajo la Rambla de San Isidro en el Sector Industrial de San Isidro.
- Se recoge la última propuesta del enlace de la Vía Exterior en su encuentro con la Carretera General del Sur promovida por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias.
- En relación al informe de Costas se deja en SRPL la parte del dominio público de Boca Cangrejo y el resto se deja en Suelo Urbano Consolidado Fuera de Ordenación.

## 6) Sobre algunos Aspectos Generales

- Existen algunos aspectos generales sin resolver que por su importancia en la Ordenación del PGO, debieran dársele una respuesta, así:

- **Sobre la Vivienda de Protección**

Todos los Suelos Urbanizables y los Urbanos No Consolidados en su conjunto deben cumplimentar el dejar adscritos el 25 % de la edificabilidad residencial a Vivienda de Protección.

Tal adscripción tiene carácter estructural, si bien su posible desplazamiento entre sectores urbanos-urbanizables entendemos que es posible por la vía del Convenio Urbanístico y no por la vía de la Revisión puntual del Planeamiento General, tal como plantea el Informe de la Consejería.

- **Sobre las Calificaciones Expresas de Equipamiento en Suelo Rústico**

El Plan General plantea dicha problemática bajo dos aspectos:

- Si el PGO tiene capacidad para calificar, que entendemos que si dado que es instrumento de ordenación de rango superior a la Calificación Territorial y supone el marco de ordenación bajo el cual es posible una mejor consideración de su oportunidad de Calificación.
- El PGO contiene una ficha que define en detalle las condiciones, parámetros urbanísticos, medidas correctoras y sistemas de gestión de dichos Equipamientos.  
Si dicha información resulta insuficiente al menos debiera facilitarse el poder obviar el trámite de Calificación Territorial si se incorporara dicho documento como Anexo al Plan General, en caso contrario deberán tramitar posteriormente Calificación Territorial o PAT.

- **Con respecto a la Normativa Estructural**

- Se aclaran las Condiciones e Intervenciones en Suelo Rústico.
- Se corrige puntualmente los usos de las diferentes categorías de Suelo Rústico de Protección en relación a los usos de las Áreas Homogéneas del PIOT.

- **Con respecto a la Normativa Pormenorizada**

- Se ajusta el Capítulo 6 de Condiciones de Usos de Suelo Urbano Urbanizable.
- Se ajustan puntualmente las condiciones y parámetros urbanísticos de las diferentes tipologías edificatorias.

- **Con respecto a los Informes Sectoriales**

- Se introdujeron las correcciones derivadas del Informe del Consejo Insular de Aguas y de la Dirección General de Costas.
- Dado que existe una serie de modificaciones “sustanciales” fundamentalmente, recortes en los asentamientos rurales, desclasificación de algunos sectores urbanizables o cambios de clasificaciones de suelo urbano o urbanizable, la Consejería de Política Territorial ha propuesto aprobar definitivamente de forma parcial en aquellos ámbitos territoriales que no hayan sufrido modificaciones sustanciales, sacar a información pública aquellos que se hayan modificado sustancialmente y volver a redactar un Texto Refundido para su Aprobación Definitiva.

En base a dichas “correcciones” el documento fue nuevamente llevado a Ponencia, procediéndose en la sesión de la COTMAC de 20 de Diciembre del 2006, a **Aprobarse Definitivamente el PGO de forma parcial**, si bien dejando en suspenso aquellos ámbitos que han sufrido modificaciones sustanciales y precisan de un nuevo periodo de información pública.

En relación al Acta de dicha COTMAC se procede a la redacción de un Texto Refundido, cuyas correcciones comentamos a continuación:

**1) Con respecto a los Aspectos Ambientales.**

- Incluir en la memoria de Información y en el apartado de geomorfología una referencia a los procesos geomorfológicos que puedan inducir riesgos.

**2) Con respecto a los Contenidos Urbanísticos.**

**2.1. Con carácter general**

- Aclarar las Zonas Verdes y Dotaciones que tienen carácter de Sistema General en relación al art. 32 y 36 de la LOTENC 1/2000.
- Completar las rasantes en los Suelos Urbanos y en los Urbanizables Sectorizados y Ordenados.

**2.2. Con respecto al Suelo Urbano Consolidado.**

- Aclarar en la AUA – E4 La Sardinera que el tramo de barranco dentro del ámbito es de cesión obligatoria.
- En la AUA – C2 Deportivo Radazul, deberá recogerse la afección la Línea de Alta Tensión y fijar la edificabilidad máxima de vivienda deportiva.

### **2.3. Con respecto al Suelo Urbano Consolidado.**

- Clasificar en Suelo Urbanizable las 3 Unidades de Actuación del entorno de la Montaña de Carboneras.
- Dado el tamaño de la UA Industrial de la Cañada remitir su desarrollo a Plan Parcial.

### **2.4. Con respecto al Suelo Urbanizable.**

- Corregir el cuadro de la Memoria de Ordenación sobre el cumplimiento del artículo 32 de la LOTENC, sobre la diferencia máxima entre Sectores Urbanizables del 15%.
- Aclarar el cumplimiento en los Sectores Urbanizables y en los Urbanos No Consolidados de la adscripción del 25 % de la edificabilidad residencial a Viviendas de Protección. Si bien la Revisión del PGO puede distribuir dicha cuota, su traslado posterior exige Modificación Puntual de Planeamiento General.
- Todas las SUSO deberán adaptar el viario al art. 4.1.7.1. de la Normativa Estructural.

## **3) Con Respecto al Suelo Rústico**

### **3.1. Con respecto a las Dotaciones y Equipamientos Estructurantes.**

- Como resumen final se acuerda “eliminar” todas las calificaciones expresas de Equipamientos en Suelo Rústico, manteniéndose únicamente las dos existentes; el del Bco. Zamorano y La Herradura, aclarándose en ficha correspondiente su estado actual y su posible crecimiento. Se mantienen las Dotaciones Públicas existentes.

### **3.2. Con respecto a los Asentamientos Rurales.**

- Aclarar el nº máximo de viviendas en las fichas de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas.
- Aclarar en nº máximo de viviendas que se pueden establecer en cada Asentamiento Rural.
- Aclarar que la parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> del AR es la que está dentro de la parte edificable del asentamiento.
- Eliminar la parte vacía de la AU – LM14 de C/ Cuevecillas.
- Complimentar las cesiones del suelo en todas y cada uno de los Asentamientos Rurales.

## **4) Con Respecto a la Documentación del PGO.**

### **4.1. Respecto a la Memoria de Ordenación.**

- Corregir pequeños errores y discrepancias.
- Describir el Suelo Rústico de Protección Territorial.

### **4.2. Respecto a la Normativa Pormenorizada.**

- Aclarar diferentes aspectos que el Reglamento de Gestión y Ejecución de Sistemas ha variado en relación a la LOTENC 1/2000.

#### 4.3. Respeto a la Normativa Estructural.

- Aclarar diferentes aspectos que el Reglamento de Gestión y Ejecución de Sistemas ha variado en relación a la LOTENC 1/2000.

#### 4.4. Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

- Aclarar pequeñas discrepancias y errores.

Finalmente en el Acta de la COTMAC de 20 de Diciembre del 2006 se señalan una serie ámbitos donde se “suspende la Aprobación Definitiva” para proceder a un nuevo trámite de información pública, así:

- Todos los suelos clasificado como **Suelo Rústico de Asentamiento Rural** en el documento de aprobación provisional y que como consecuencia de Acuerdo de la COTMAC de 20 de julio de 2006 han sufrido modificaciones de carácter sustancial, en cuanto a su redelimitación y ordenación.
- Los **Suelos Urbanos y Urbanizables incluidos en el Ámbito de Llano del Moro** en el documento de aprobación provisional y que como consecuencia del Acuerdo de la COTMAC de 20 de julio de 2006 han sufrido modificaciones de carácter sustancial, en cuanto a su redelimitación y ordenación.
- El Sector de **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado San Isidro 1**, Polígono Primero, el redelimitarse dicho Sector pasándose parte del mismo al Sector colindante con uso industrial.
- El ámbito de **Suelo Urbano No Consolidado UA – C1 Montaña de Jagua**, que se reclasifica y se incluye en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO – C2 Llano Blanco.
- El ámbito de **Suelo Urbano No Consolidado UA – M3 Machado 3**, que pierde su clasificación de Suelo Urbano y pasa a clasificarse como Suelo Rústico de Protección Agraria.
- El ámbito de **Suelo Urbano No Consolidado UA – M4 Montaña Machado**, que pierde parte de su clasificación de Suelo Urbano y pasa a clasificarse como Suelo Rústico de Protección Agraria.
- El ámbito de Suelo Urbano Consolidado con vía en fondo de saco colindantes con el SUSNO – E6 **El Cascajal 2**, que pierde su clasificación de Suelo Urbano y para a a clasificarse como Suelo Rústico de Protección Agraria.
- El **SUSOI – E1 y el SUSOI – E2 de la Cañada**, que se recategorizan como Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- El **SUSNOI – E3 de la Cañada**, que se reclasifica como Suelo Urbano No Consolidado no Ordenado.
- El **SUSNOI – E4 de la Cañada**, que pierde su clasificación de Suelo Urbanizable y pasa a clasificarse como Suelo Rústico de Protección Agraria.

- Los ámbitos de Suelo Urbano de **Camino Zamorano y Camino Maja de Las Vacas**, que pierden su clasificación de Suelo Urbano y pasan a clasificarse como Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
- El ámbito de Suelo Urbano Consolidado de la **C/ Vista Castillo**, que pierde su clasificación de Suelo Urbano y pasa a clasificarse como Suelo Rústico de Protección Agraria.

Asimismo y aunque no está recogido en el Acta de la COTMAC se acuerda añadir dos nuevos ámbitos que han sufrido modificaciones sustanciales:

- **El Suelo Urbano Industrial de la Montaña de Birmagen** que se clasifica en Suelo Rústico de Protección Territorial por aplicación del PIOT.
- Las **3 Unidas de Actuación de la Montaña Carbonera** que pasan a Suelo Urbanizable Sectorizado.

## 5) Con Respecto a los Informes Sectoriales.

### 5.1. Informe del Consejo Insular de Aguas.

Con fecha 5 de Diciembre del 2006 se emite un Informe NO FAVORABLE, condicionado a la corrección de los siguientes aspectos:

- Corregir la errata de la designación de los barrancos públicos y no catalogados como públicos.
- Corregir la afección al cauce público del Barranco de Tabaiba.
- Aclarar en ficha del Polígono 1 del Sector del Varadero la afección del Cauce No Catalogado como Público.
- Aclarar en ficha el ámbito SUCU – C8 alto Radazul la afección del Cauce No Catalogado como Público.
- Aclarar en ficha en el ámbito del SUCUI – C6 de la Campana la afección al Cauce Público del Barranco del Binoco.
- Aclarar la afección al Cauce No Catalogado como público Barranco de los Gavilanes en SUC – R en Montaña Perera.
- Aclarar la afección al Cauce No Catalogado como público en el afluente del Barranco del Pilar en Cuevecillas.
- Aclarar la afección al Cauce No Catalogado como público en el afluente del Barranco del Chorrillo en los Toscales.
- Aclarar la afección al Cauce No Catalogado como público en el afluente del Barranco del Chorrillo en Las Rosas – Camino del Centro.

Se hacen asimismo una serie de consideraciones puntuales en Normativa Estructural y la actualización de la información.

### 5.2. Informe de la Dirección General de Costas.

El Informe de la DG es FAVORABLE, si bien como recomendación se propone que en el tramo costero de Boca Cangrejo se definan los usos de la Dotación Calificada y se proponen dentro del marco del Plan Especial “las medidas a medio – largo plazo para liberar el suelo ocupado indebidamente por la edificación en servidumbre de protección”.

### 5.3. Informe del Cabildo de Tenerife.

Se proponen una serie de correcciones del documento en relación a los siguientes aspectos:

**a) Respetto al Modelo Viario.**

- Incorporar una ficha por cada Sistema General Viario.
- Mejorar el viario estructural en el encuentro con el Borde Oeste del Polígono Industrial de la Campana.
- Justificar las distintas secciones viarias de la TF - 226 Carretera de Agua García – La Esperanza.
- Justificar las distintas secciones viarias de la TF – 272 C/ El Sino.
- Mejorar el trazado viario de la TF – 28.
- Remitir la ordenación de la TF – 274 al Plan Especial del Paisaje Protegido de Las Lagunetas.
- Mejorar y controlar los accesos de las Unidades de Actuación Industriales del Chorrillo a la TF – 256 de Subida al Tablero.

**b) Respetto del Suelo Urbano y Urbanizable.**

- Mejorar el viario estructurante en los sectores urbanizables del Cascajal y Montaña Carboneras.
- Justificar en cumplimiento del PIOT la Clasificación del Sector Urbanizable SUSNO – LM2 Llano del Moro 2.
- Justificar en cumplimiento del PIOT la Clasificación del Sector Urbanizable SUSO Llano Blanco.
- Justificar en cumplimiento del PIOT la Clasificación del Sector Urbanizable SUSNO – C5 Barranco del Chorrillo.
- Justificar la clasificación de Machado como Suelo Urbano.
- Justificar la propuesta de Clasificación de los sectores de La Cañada.

**c) Respetto a los Asentamientos Rurales.**

- Se propone “suprimir en la normativa la posibilidad de Segregación”.
- Se propone “suprimir” el Asentamiento del C/ Sino – C/ El medio – C/La Mina, dado el carácter “estratégico” de esta zona del municipio.
- Se propone asimismo una serie de aspectos relativos a la normativa edificatoria en Asentamiento, la mayoría de los cuales se han asumido.

**d) Respetto a los Asentamientos Agrícolas.**

- Justificar la delimitación de los Asentamientos Agrícolas. Se propone eliminarlas.

**e) Respetto al Régimen Normativo en Suelo Rústico.**

- Se hacen una serie de propuestas sobre el régimen de usos de las diferentes categorías de suelo.

**f) Respetto a los Equipamientos Estructurantes.**

- Se propone en líneas generales eliminar las calificaciones expresas de los Equipamientos Estructurantes.

**g) Respetto al Patrimonio Histórico.**

- En líneas generales proponen ampliar los Elementos Patrimoniales del Catálogo. El PGO plantea un desarrollo posterior por elementos.

**h) Respetto a la Protección del Medio Ambiente.**

- Se proponen una serie de propuestas de protección medioambiental en el Municipio. El grueso de ellas se recogen.

En base a dichos informes se procedió a corregir el expediente del PGO aprobados el mismo por el Pleno de la Corporación Municipal el 5 de febrero del 2007 habilitándose 1 mes de Información Pública.

En base al conjunto de las alegaciones recibidas unas 335, de las cuales 284 incumben a los ámbitos suspendidos y otras 51 a los ámbitos aprobados, se ha procedido nuevamente a corregir el Texto Refundido, incorporándose a su vez las correcciones de los “errores” detectados por la Consejería de Ordenación del Territorio y los Informes Sectoriales, para darle Aprobación Provisional y remitirlo nuevamente para su Aprobación Definitiva del Texto Refundido por la COTMAC.

Con fecha 23 de Mayo de 2007 se acuerda por la COTMAC **Aprobar Definitivamente** la Revisión del Plan General de El Rosario, condicionando su publicación y entrada en vigor a la presentación de un Texto Refundido en el que se incorporen una serie de **CORRECCIONES**.

El grueso de las correcciones se derivan del Informe Institucional del Área de Planificación y Cooperación del Cabildo de Tenerife, (Informe de 15 de Mayo de 2007 y Refundido de 21 de Mayo de 2007), en base al cual y a las reuniones posteriores con los Técnicos del Área, se ha procedido a realizar las siguientes correcciones:

a) PARTE SEPTENTRIONAL DE LA MANZANA DEL POLÍGONO DE LA CAMPANA.

Se ha procedido a calificar hasta la línea de los 25 m. de afección de la Vía Exterior como Espacio Libre Público, estando la edificación afectada hasta los 35 m. de la Línea de Servidumbre de Edificación. Se corrige en el Plano de Ordenación Detallada de la Costa de Candelaria.

b) CORRECCIONES EN EL DOCUMENTO Nº11 DEL VIARIO ESTRUCTURANTE.

Se han completado las fichas correspondientes a las Carreteras TF – 226 y TF – 272, detallando en planta los acoples de los cambios de sección transversal, dados los diferentes anchos de los tramos viarios.

c) MEJORA DEL TRAZADO VIARIO DE LA TF – 256 Y DE LA ESTRUCTURA VIARIA DE LA PARTE ALTA DE LA COSTA DE EL ROSARIO.

Tanto por las objeciones del Informe del Cabildo como por las sugerencias planteadas por los técnicos de la Consejería de Obras Públicas, se han realizado las siguientes correcciones en relación al viario estructurante de la parte alta de la Costa de El Rosario:

- Se corrige la vía de incorporación a la rotonda superior de la TF – 28 de forma tal que se empate más abajo con la c/ Franklin para poder mantener el acceso superior directo al Polígono de La Campana.
- Dado que sobre la propia solución del Proyecto Actual del enlace de la Vía Exterior con la TF – 28 siguen existiendo dudas al respecto, la solución definitiva queda a expensas de lo que establezca El Proyecto de Ejecución de dicho enlace.
- Se mejora el diseño de la TF – 256 Subida al Tablero, desplazándose la glorieta prevista haciéndola coincidir con el eje viario de la U.A. C-6 El Chorrillo Industrial, aumentando su tamaño a 30 m. de diámetro.
- Se establece un viario estructurante en la parte superior del Municipio que desde la glorieta de la TF – 256 enlaza con otra glorieta en la Carretera de la Subida a Machado en base a tres secciones viarias:

**1) Tramo Ámbito U.A. – C6 El Chorrillo Industrial.**

Se resuelve con una sección viaria de 24 metros, con calzada central de paso de 7 m. con 2 carriles de 3,50 m., dos medianas de 1 m. con arbolado de porte, dos vías de servicio de 5,50 m. con aparcamiento en hilera y 2 aceras de borde de 2,00 m. de ancho.

Esta modificación obliga a un reajuste de la Unidad de Actuación, ampliándose 8 m. hacia abajo el ancho, manteniéndose la edificabilidad total de la Unidad para no generar afecciones innecesarias.

**2) Tramo Puente.**

Ámbito correspondiente entre al U.A. – C6 y el Sector Urbanizable de Llano Blanco.

Se acuerda con los técnicos del PGO de Santa Cruz “ajustar” esta pequeña bolsa de suelo incorporándola al Municipio de El Rosario, tal como figura en el documento del PGO de Santa Cruz, calificando sus bordes de SRPN (B).

Este tramo viario se “ajusta” para desplazarse hasta la Represa de Escorrentía abandonada existente que es el punto más “fácil” para atravesar el Barranco.

Se establece una sección de 11 m. con calzada de 7 m. con 2 carriles de 3,50 m. y 2 aceras de 2 m., acoplándose a los dos tramos contiguos.

Tiene carácter de Sistema General Viario.

**3) Tramo Sector Llano Blanco.**

Se modifica el trazado viario del Sector de Llano Blanco, delimitando su ocupación superior con dicho viario estructurante.

Se dispone una sección de 18 metros, con viario de paso de 7m. con carriles de 3,50 m., una mediana inferior de 1 m. arbolada, una vía de servicio para dar acceso independiente a las parcelas, de 5,00m. con aparcamiento, acera inferior de 2,00 m. y acera superior de 3,00 m. arbolada, que integra el camino real existente.

Se dispone asimismo 2 nuevas rotondas de 20,00 m. de diámetro para resolver la conexión viaria con los dos ejes verticales cuyas secciones se aumentan a 16 m. y 13 m. respectivamente.

- En la misma línea se procede a establecer un nuevo viario estructurante intermedio entre dicha vía superior y la Carretera General del Sur, que permita enlazar la misma con la Carretera de Machado y la vía de acceso a Tabaiba Media y Alta en base a los siguientes tramos.

**1) Tramo El Chorrillo.**

Desde la Carretera General TF – 28 con glorieta de 15 m. de diámetro se dispone un viario de 12 m. de sección con corrección de trazado que atraviesa el Suelo Urbano Consolidado de El Chorrillo, el SUSO de El Chorrillo y el SUSNO del Barranco del Chorrillo. En paralelo se propone “soterrar” bajo dicha glorieta el tráfico de paso de la TF - 28

Se dispone vía de doble sentido con calzada de 6 m., aparcamiento en hilera de 2 m. y doble acera de 2 m.

**2) Puente El Chorrillo**

Se dispone un puente de unos 50 m. de luz y sección de 12 metros sin aparcamiento para atravesar el Barranco de El Chorrillo en “volado” sin afectar el cauce del Barranco.

Tiene carácter de Sistema General Viario.

### 3) Tramo Sector Llano Blanco

Se dispone un viario en Rambla de 21 m. de sección, con rambla central arbolada de 5 m., dos vías de 5,50 m. con aparcamiento en hilera y 2 aceras de 2,50 m. arboladas en borde.

Se disponen 2 rotondas de 20 m. de diámetro para resolver los acoples con el viario vertical, finalizándose en otra rotonda en el encuentro con la Carretera de Llano Blanco - Machado.

Se regulariza la sección viaria de dicha carretera a 12 m. de ancho y se reajusta el trazado y las edificabilidades del Sector de Llano Blanco, eliminándose las parcelas de borde.

Los dos puentes que atraviesan el Barranco de El Chorrillo tienen la consideración de Sistema General Viario y su financiación deberá corresponder a la Administración competente, dado su elevado coste y dado el hecho de que su funcionalidad repercute en un ámbito mayor que el estrictamente referido a dichos sectores.

El Cabildo propone vincular el inicio de la urbanización de dichos sectores hasta tanto no se haya completado la ejecución material de dichos puentes.

#### d) JUSTIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DE LOS SECTORES DE LLANO BLANCO Y BARRANCO EL CHORRILLO.

Se justifican por el hecho de tratarse de “áreas urbanas interiores” del modelo comarcal si bien al objeto de cumplimentar los criterios del PIOT se han realizado los siguientes correcciones, aparte de los viarios, así:

- Se han eliminado las ocupaciones al exterior del viario estructurante.
- Se propone para el Sector del SUSNO Barranco El Chorrillo una doble alternativa de desarrollo en Residencial o en Equipamiento Privado (se señala que esta última condición no figura en el Acuerdo de la COTMAC de 23 de Mayo de 2007).

#### e) JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE SUSNO – E3 EL CASCAJAL 1 EN RELACIÓN AL USO Y AL VIARIO.

Al objeto de justificar la clasificación del Suelo Urbanizable del SUSNO – E3 El Cascajal 1 en La Esperanza se han realizado las siguientes correcciones:

- Se amplía el diámetro de la glorieta de acceso a 30 m. de diámetro en el encuentro entre los dos sectores del Cascajal, disponiéndose asimismo otra nueva glorieta similar en el encuentro con el viario estructurante trasero.
- Se mejora y amplía a 16 m. de sección el viario estructurante trasero entre la glorieta de acceso a La Cañada y la rotonda trasera del Cascajal.
- Se elimina la vía de servicio a la TF – 24, de forma tal que la zona verde dé frente directo a las parcelas, accediéndose a las mismas por el viario trasero.
- Se cambia el uso principal del sector de Residencial a Terciario (comercio, oficina, hostelería), si bien manteniéndose las parcelas de las edificaciones existentes.
- El nivel de cesión es superior al previsto en la LOTENC 1/2000.
- Se establece una separación de las edificaciones terciarias a su ocupación en planta separándolos unos 30 m. de las edificaciones residenciales

f) PROHIBIR LAS INTERVENCIONES DE MOVIMIENTOS DE TIERRA EN EL SRPA1 ADSCRITO AL ARH DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 MONTAÑAS.

Los volcanes “agriculturizados” del Municipio se han clasificado en SRPA 1 al no ser posible hacer coincidir dos categorías de suelo.

En el régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Agraria 1 Tradicional y en la Normativa Estructural, se especifica que no se podrán hacer modificaciones de bancales en dichos conos volcánicos.

g) LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 LADERAS DEBERÁN CATEGORIZARSE EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

Se modifica el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización de Suelo, clasificándose toda la zona del Varadero Alto en Suelo Rústico de Protección Paisajística.

h) EL RECINTO 134 DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES CONSOLIDADOS DEBERÁ CATEGORIZARSE EN SRPN DE ESPACIO NATURAL.

Se corrige el plano de Clasificación y Categorización de Suelo clasificándose el recinto 134 en SRPN de Espacio Natural, especificándose en el régimen de usos en la Normativa Estructural el que los usos establecidos son vinculantes.

i) SUPRIMIR LA FICHA DE LA DOTACIÓN DEL HOGAR ESCUELA.

Se suprime la ficha de la Dotación del Hogar Escuela, toda vez que su ordenación pormenorizada es competencia del Plan Especial del Espacio Natural.

Aunque no estaban específicamente señaladas en el Acta de la COTMAC, se han realizado algunas mejoras puntuales en el viario estructurante de la Costa, así:

- ↳ Mejora en la c/ Torres Quevedo, introduciéndose sección en Rambla y aumentando el diámetro de la rotonda.
- ↳ Aumento de la rotonda de acceso al Polígono de la Campana e introducción de nueva rotonda al final de la c/ Franklin para mejorar el tráfico viario.
- ↳ Ajuste de la vía de servicio del Polígono de La Campana en su encuentro con la rotonda del enlace de la TF- 1.
- ↳ Introducción de nueva rotonda en el final de la Rambla del SUSO I – C8 San Isidro Industrial.

En base a dichas correcciones y en paralelo se han vuelto a corregir o repasar todos los documentos que integran el expediente del PGO de El Rosario.

## 1.2. EN RELACIÓN A LAS SENTENCIAS AL PLAN GENERAL.

El Avance del documento del Plan General de Ordenación de El Rosario fue aprobado por Acuerdo Plenario de 28 de junio de 2001 y sometido a trámite de participación ciudadana por plazo de 30 DIAS, mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los periódicos LA GACETA DE CANARIAS (7 y 8 de julio de 2001), DIARIO DE AVISOS (7 y 8 de julio de 2001) y EL DÍA (7 y 8 de julio de 2001), así como en el Boletín Oficial de la Provincia de 13 de julio de 2001 y Edicto en la Sede del Ayuntamiento.

Con fecha 16 de octubre de 2003, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el Acuerdo de aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación, sometiéndose a información pública por plazo de DOS MESES, mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los periódicos DIARIO DE AVISOS (9 de noviembre de 2003) y EL DÍA (9 de noviembre de 2003), así como en el Boletín Oficial de la Provincia de 12 de noviembre de 2003, Boletín Oficial de Canarias de 18 de noviembre de 2003 y Edicto en la sede del Ayuntamiento, con el resultado que obra en el expediente administrativo.

El citado documento, una vez resueltas las alegaciones formuladas durante la información pública, y ante los cambios sustanciales operados en el mismo, es sometido a un nuevo trámite de aprobación inicial, decisión adoptada por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2005 y sometido nuevamente a información pública por plazo de UN MES, mediante la inserción de anuncios en los periódicos EL DÍA y DIARIO DE AVISOS los días 29 de octubre y 8 de noviembre de 2005, LA OPINIÓN DE TENERIFE y LA GACETA DE CANARIAS de 8 de noviembre de 2005, así como en el Boletín Oficial de la Provincia de 4 de noviembre de 2005 y en el Boletín Oficial de Canarias de 17 de noviembre de 2005, exhibiéndose igualmente los edictos en sede municipal.

En cumplimiento de Acuerdo de la COTMAC de 20 de diciembre de 2006, el Ayuntamiento de El Rosario (acuerdo plenario de 7 de febrero de 2007) procedió a someter a un nuevo trámite de información pública los ámbitos suspendidos por el Acuerdo citado, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia nº 22 de 14 de febrero de 2007, Boletín Oficial de Canarias nº 33 de 14 de febrero de 2007, y en todos los diarios de ámbito provincial, mediante anuncio de 9 de febrero de 2007.

El 23 de mayo de 2007 se Aprueba Definitivamente por la COTMAC el Plan General, el 6 de noviembre de 2007 se suspendió la vigencia del Sector de Suelo Urbanizable de el Varadero por Orden del Consejero y el 30 de noviembre de 2007 se publica en el BOP el Texto Refundido del Plan General.

Sobre dicho documento de Aprobación Definitiva se realizaron 13 recursos contenciosos-administrativos, que dieron lugar a sendas sentencias de la Sala entre enero y noviembre de 2009.

En los apartados siguientes se aporta la información resumida de referidas sentencias, con el dato del demandante, su petición y el fallo de la sala, y que describimos a continuación:

## SENTENCIAS PGO EL ROSARIO

**1 Sentencia N° 168 del 8 de Octubre de 2009**

Demandante: Tomás Hernández Melián

Petición: • Infringe la Ley 9/2006 de 28 abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente  
 • AU en AR Cruz del Negro con cesión gratuita ZV por Convenio Urbanístico

Fallo: **Se estima en parte**

- Declarar inviable el sometimiento del Plan a la Evaluación Ambiental
- Artículo 145 del TRLOTENC (Expropiación y Ocupación Directa)
- Segregación de Parcelas en AR cumple directriz 63 y 54.3

**2 Sentencia N° 184 del 6 de Noviembre de 2009**

Demandante: Jacinto José Correa Perdomo

Petición: • Infringe la Ley 9/2006 de 28 abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente  
 • Delimitación del ARH del PIOT en Montaña Carbonera  
 • Vulnera PIOT en Tabaiba  
 • Vulnera PIOT en El Varadero

Fallo: **Se estima en parte**

- Declarar inviable el sometimiento del Plan a la Evaluación Ambiental
- La delimitación del SUSNO Carboneras no infringe el PIOT
- Tabaiba Alta cuenta con los servicios establecidos legalmente para clasificarse con urbano. Bco Higueras deberá evitarse cualquier intervención que suponga alteración del relieve origina del terreno, ecosistemas asociados y deterioro de la calidad de las aguas
- Anular SUSO-C1 Varadero

**3 Sentencia N° 169 del 8 de Octubre de 2009**

Demandante: José Antonio González Gil

Petición: • Infringe la Ley 9/2006 de 28 abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente  
 • Delimitación del ARH del PIOT en Montaña Carbonera

Fallo: **Se estima en parte**

- Declarar inviable el sometimiento del Plan a la Evaluación Ambiental
- La delimitación del SUSNO Carboneras no infringe el PIOT

**4 Sentencia N° 167 del 30 de Septiembre de 2009**

Demandante: Francisco Javier Delgado Hernández

Petición: • Vulneración de la normativa sobre Evaluación Ambiental Estratégica declaración de la inviabilidad  
 • Incumplimiento de las determinaciones en el Barrio de Machado, UA-M4 Montaña Jagua

Fallo: **Se estima en parte**

- Declarar inviable el sometimiento del Plan a la Evaluación Ambiental
- PGO clasifica como SRPA la UA-M3 Machado 3
- PGO reduce la UA-M3 Mña. Machado + SRPA

**5 Sentencia N° 170 del 8 de Octubre de 2009**

Demandante: Asociación Salto del Pino

Petición: • Infringe la Ley 9/2006 de 28 abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente  
 • No se justifica trazado TF-272

Fallo: **Se estima en parte**

- Declarar inviable el sometimiento del Plan a la Evaluación Ambiental
- Justificada la sección de la TF-272 dentro del viario estructurante

**6 Sentencia N° 1 del 8 de Enero de 2009**

Demandante: Cipriano Martín Martín

Petición:

- Cesión Aprovechamiento
- Mayor edificabilidad para una parcela
- Supresión de viario dentro de la UA
- Modificación de peatonal

Fallo: **Se estima en parte**

- Decisión sobre viales en UA es una potestad discrecional, argumentación = + interés particular
- PGO asigna la edificabilidad pedida
- PGO fija cesión 15% AM corregir error y pasar 10% AM

**7 Sentencia N° 13 del 26 de Enero de 2009**

Demandante: María Santos Delgado

Petición:

- NNSS 92 parcela en suelo urbano y se le impone cesiones de viales y EL

Fallo: **Se desestima**

- Parcela en AU-E11 Las Rosas 3 (NNSS 92 Suelo Rústico)
  - Artículo 145 del TRLOTENC (Expropiación y Ocupación Directa)
- No cesión Gratuita de ZV y Viario

**8 Sentencia N° 166 del 30 de Septiembre de 2009**

Demandante: Asociación de vecinos ALTABAIBA

Petición:

- Vulnera PIOT en Tabaiba (ARH Protección Ambiental)
- SUNCU Tabaiba Media y Alta no reúne requisitos legales, art. 50 y 51 TRLOTENC

Fallo: **Se estima en parte**

- Declarar inviable el sometimiento del Plan a la Evaluación Ambiental
- PIOT en Tabaiba (ARH Área de Expansión Urbana)
- SUNCU Tabaiba Media y Alta carece apoyo probatorio, no es acogida

**9 Sentencia N° 129 del 30 de Junio de 2009**

Demandante: Jorge Padrón Pérez

Petición:

- Trazado y alineación de la UA-LM3
- Vulneración Directriz 63 y del PIOT
- Edificaciones en AR-LM2 y no en UA-LM3

Fallo: **Se estima en parte**

- Edificaciones en AR-LM2 y no en UA-LM3
- Supresión vial perpendicular a la continuación de la vía longitudinal 2ª Camino La Mina

**10 Sentencia N° 138 del 30 de Junio de 2009**

Demandante: Gespaher S.L.

Petición:

- Clasificar como Zona de Servicio la estación de servicio CEPESA-La Campana

Fallo: **Se desestima**

- PGO califica como El afección Ley de Carreteras 1/1991 y su Reglamento, afección 35 m

**11 Sentencia Nº 5 del 23 de Febrero de 2009**

- Demandante: Ramón Celso del Castillo Hernández, M<sup>a</sup> del Pilar Oramas García y Pilar Oramas Martín-neda
- Petición:
  - Impugnación de obligatoriedad de cesión gratuita y por Convenio de 1.661 m<sup>2</sup> destinados a viales y ZV en AU-E09 (AR)
  - Incumplimiento densidad mínima 5 vdas/ha del PIOT
  - Incumplimiento directriz 63 y 54.3 segregaciones en AR
- Fallo: **Se estima en parte**
  - Artículo 145 del TRLOTENC (Expropiación y Ocupación Directa)
  - PGO recorte 40% se cumple densidad mínima PIOT
  - Declarar inviable el sometimiento del Plan a la Evaluación Ambiental
  - Segregación de Parcelas en AR cumple directriz 63 y 54.3

**12 Sentencia Nº 131 del 30 de Junio de 2009**

- Demandante: Miguel Vicente Quintero Hernández y Antonia Barrios Marichal
- Petición:
  - Inicialmente se reconocía la totalidad de la parcela en AR y en la aprobación definitiva se excluye gran parte de la parcela sin edificación AR Lomo los Pinos (Las Rosas)
- Fallo: **Se desestima**
  - AR recortado por cumplimiento Directriz 63 y 54.3

Con fecha 26 de febrero de 2010 en cesión de la COTMAC se acuerda la toma de conocimiento de 9 de las sentencias y se acuerda:

- Aprobar Definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación de El Rosario, condicionado a la corrección de las siguientes sentencias:

a) Sentencia nº 1 de 8 de enero de 2009, cuyo fallo obliga a reducir del 15% al 10% el aprovechamiento de la UA-C2 Radazul Alto.

b) Sentencia nº 129 de 30 de junio de 2009, cuyo fallo obliga a suprimir el vial perpendicular de la vía longitudinal segunda del Camino de La Mina en Llano del Moro.

- Suspender la aprobación definitiva de las determinaciones del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-C1 El Varadero al objeto de adecuar su ordenación a la que corresponda de acuerdo con la protección ambiental dispensada en el PIOT.

Con fecha 29 de marzo de 2010 en cesión de la COTMAC se acaba de precisar el acuerdo anterior y se acuerdan los siguientes extremos:

- Se justifica mediante informe ambiental la inviabilidad de la obligación de elaborar y aprobar la evaluación Ambiental del Plan General en relación a la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre la evaluación de efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Se acuerda Aprobar Definitivamente el Plan General de Ordenación de El Rosario condicionando su publicación al contenido del fallo de las siguientes sentencias:

- Sentencia nº 1 de 8 de enero de 2009 en relación a la UA-C2 Radazul Alto para ajustar el aprovechamiento medio del 15% al 10%.

- Sentencia nº 129 de 30 de junio de 2009 en relación a la supresión de la vía perpendicular a la vía longitudinal segunda del Camino de La Mina en Llano del Moro.
- Sentencia nº 184 de 6 de noviembre de 2009 en la que se anulan las determinaciones del PGO en el Sector SUSO-C2 El Varadero debiéndose subordinar a lo dispuesto en el PIOT, debiéndose clasificar el suelo como rústico con la categorización correspondiente al ARH de Protección Ambiental 1 Laderas.

En función pues del referido acuerdo de la COTMAC se procede a corregir el expediente del Plan General, en sus respectivos documentos para dar cabida respuesta a las sentencias tal como recoge el acta de la COTMAC, así:

#### **1.- Planos de Información**

- Se actualizan las fechas de las carátulas.
- Se hace referencia en el plano nº 24 sobre Planeamiento de Desarrollo a la anulación del SUSO-C1 El Varadero.
- Se ajusta el plano nº 26 Evaluación Ambiental en relación al SUSO-C1 El Varadero.

#### **2.- Planos de Ordenación**

- Se elimina de todos los planos de ordenación estructural todas las referencias al SUSO-C1 El Varadero.
- Se corrigen los planos de ordenación detallada nº 17 y 19 del Llano del Moro y los planos nº 25, 27 y 28 de la Costa de El Rosario para categorizar la zona de El Varadero en Suelo Rústico de Protección Paisajística.

#### **3.- Memoria de Información y Diagnósis**

- Se añade en el apartado de antecedentes un subapartado con la justificación de las correcciones.
- Se eliminan y/o aclaran las referencias respecto al Sector SUSO-C1 El Varadero.

#### **4.- Adaptación al PIOT**

- Se ajustan las unidades territoriales referidas a El Varadero.

#### **5.- Catálogo Histórico - Arquitectónico**

- Se actualizan las fechas del documento

#### **6.- Memoria de Ordenación**

- Se añade el subapartado de antecedentes en relación a las correcciones.
- Se eliminan o ajustan en todos los textos y cuadros las referencias al Sector de El Varadero, en todos los aspectos que introducen modificaciones.

#### **7.- Normativa Estructural**

- Se categoriza en Suelo Rústico de Protección Paisajística la ladera de El Varadero, eliminando el SUSO-C1 El Varadero.

#### **8.- Normativa Pormenorizada**

- Se eliminan las referencias al Sector de El Varadero en la normativa aplicable a la Edificación Abierta.
- Se elimina la referencia a El Varadero en el cuadro de Zonas de Usos.

**9a.- Ámbitos Urbanísticos de Gestión. Suelo Urbanizable**

- Se eliminan las referencias al Sector de El Varadero en listado, cuadros y fichas así como en la referencia al 25% de Vivienda de Protección.

**9b.- Ámbitos Urbanísticos de Gestión. Suelo Urbano I**

- Se corrigen las fichas del Camino de La Mina en Llano del Moro.
  
- Se corrigen los planos de las fichas de Tabaiba Baja y Radazul Bajo para eliminar las referencias de El Varadero.

**9c.- Ámbitos Urbanísticos de Gestión. Suelo Urbano II**

- Se eliminan las referencias en las AUA de las cesiones de suelo y se remiten al artículo 145 del TRLOTENC 1/2000.
- Se corrige la ficha de la UA-C2 Radazul Alto pasando el aprovechamiento medio del 15% al 10%.
- Se corrigen en los tramos de ordenación litoral las referencias a El Varadero.

**10.- Asentamientos Rurales y Suelo Rústico**

- Se corrigen en las AU las referencias a las cesiones de suelo y se remiten al artículo 145 del TRLOTENC 1/2000.
- Se corrigen en fichas y cuadros las referencias a AR-LM2 del Camino de La Mina en Llano del Moro.

**11.- Viario Estructurante**

- Se corrigen las referencias al Camino de La Mina y al SUSO-C1 El Varadero en relación al viario estructurante.

**12.- Programa de Actuación. Estudio Económico y Financiero**

- Se corrigen las referencias de Dotaciones Públicas y/o Viario en el Camino de La Mina y en el SUSO-C1 El Varadero.

**13.- Convenios Urbanísticos**

- Se actualizan las fechas del documento.

**14.- Anexos Sectorizados Ordenados**

- Se elimina el anexo del Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-C1 El Varadero, así como las referencias cruzadas de los otros sectorizados.

**15.- Informe Resumen Alegaciones. Aprobación Provisional**

- Se actualizan las fechas del documento.

**16.- Informe Resumen Alegaciones. Texto Refundido**

- Se actualizan las fechas del documento.

## 2. PROBLEMÁTICA DE LA ORDENACIÓN. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

En el documento de Información, Contenidos Ambientales y Diagnóstico Territorial se analizaron en detalle todos los aspectos naturales, ambientales, culturales, socioeconómicos, urbanísticos o territoriales del Municipio de El Rosario a fin de evaluar la situación actual como punto de partida para la elaboración del presente documento de Revisión del Plan General de Ordenación.

A su vez se han analizado los Planes Generales de los Municipios colindantes, Santa Cruz y La Laguna y en menor medida Tacoronte, El Sauzal y Candelaria.

El modelo Territorial del PIOT una vez aprobado definitivamente se convierte en referencia obligada, toda vez que sus contenidos son vinculantes, a la par que el conjunto de los Planes Territoriales Especiales (en torno al 30) que el Cabildo viene elaborando varios de los cuales inciden en el Área Metropolitana van marcando pautas urbanísticas que inciden en la Ordenación del Municipio.

El Rosario se localiza en Tenerife en la vertiente Sureste al exterior del Área Metropolitana, realizando la transición entre la misma y el Valle de Candelaria – Güimar.

Con una superficie de unos 39,50 Km<sup>2</sup>, tiene una población actual de hecho según Padrón Municipal que supera los 17.000 habitantes, mientras su población real supera los 28.000 habitantes, al estar ligada al fenómeno del Crecimiento del Área Metropolitana.

### 2.1. A NIVEL GEOGRÁFICO

Podemos distinguir en el Municipio en El Rosario 5 grandes zonas claramente diferenciadas:

#### 1. El Monte

Se mantiene en gran medida la masa forestal del Municipio que es Espacio Natural (E,N las Lagunetas) y es a su vez en gran parte propiedad Municipal.

Ocupa el 21,65% de la superficie del Municipio, está atravesado por la Carretera Insular de La Esperanza a Las Cañadas, y forma parte de la Corona Forestal que domina la parte alta de Tenerife y que es fundamental para el mantenimiento del ciclo hídrico insular.

#### 2. La Esperanza

La zona está desarrollada entre el Monte, el límite con el Termino Municipal de La Laguna, y la parte alta del Llano del Moro hasta la zona de las Barreras. Está caracterizada por el “roturado” casi completo del territorio, sobre el cual se han ido consolidando las ocupaciones edificatorias a lo largo de la red de caminos y vías existentes. Mientras la agricultura ha ido abandonándose paulatinamente, ha aumentado el fenómeno de la edificación “rural” ligada al Área Metropolitana.

Ocupa el 28,00 % del Territorio Municipal.

### **3. El Llano del Moro**

Ocupa la parte inferior de la zona de La Esperanza, lindando con parte de los términos municipales de La Laguna y Santa Cruz, lindando al Oeste con la zona de Machado. De características similares a la zona de La Esperanza, el suelo está igualmente roturado y abandonado en gran parte si bien presenta pendientes inferiores. Estructurado por la red de caminos existentes tiene un catastral muy limitado, estando condicionado su crecimiento por la cercanía del desarrollo del Municipio de Santa Cruz. Ocupa el 15,05% de la superficie del Municipio.

### **4. Machado**

Delimitado por la zona de El Monte y La Esperanza al oeste, Llano del Moro al Norte, el TM de Candelaria al sur y la zona de la Costa al Este.

El suelo estuvo antiguamente roturado con cultivos de secano y es la parte más abandonada del Municipio, de difícil reconversión agrícola por la pequeña estructura catastral y las dificultades topográficas.

En esta zona únicamente se localizan los asentamientos de Los Toscales, Machado, el Camino de La Ermita, La Banda de Allá y el Ramonal condicionadas por la fuerte estructura de barrancos existentes. Ocupa el 21,25% del Territorio Municipal.

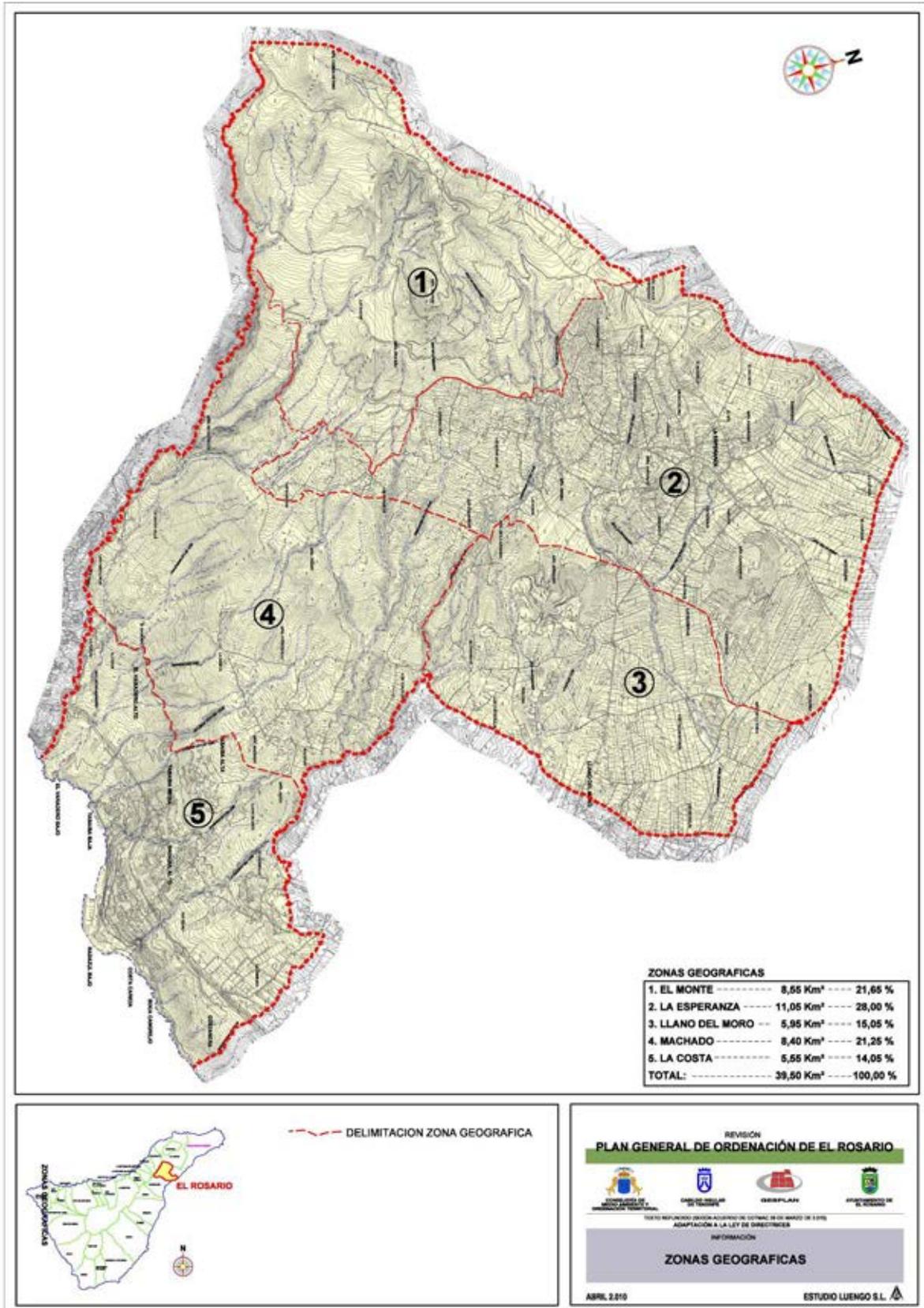
### **5. La Costa**

Está delimitada al Oeste por la zona de Machado, al Norte por el Municipio de Santa Cruz y al Sur por el Municipio de Candelaria.

Atravesada por la Carretera General y la Autopista del Sur presenta una fuerte pendiente, siendo su costa acantilada.

Concentra los crecimientos urbanísticos de mayor intensidad del Municipio, que si bien en origen tuviera cierto carácter turístico, han derivado a usos netamente residenciales ligados al crecimiento del Área Metropolitana.

En el encuentro con el Municipio de Santa Cruz existe un polígono industrial en continuidad con usos similares al municipio colindante. Ocupa la zona el 14,05% del Territorio Municipal.



## 2.2. A NIVEL DE LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES

A nivel de los Recursos Naturales y Culturales del Municipio podemos apuntar los siguientes aspectos:

- La masa forestal se conserva en buenas condiciones, limitándose los usos de dicho espacio natural a las dos zonas recreativas de las Raíces, existiendo una explotación agrícola – ganadera “La Data del Coronado” propiedad del Cabildo Insular, ocupa el 21,65% del Municipio.
- Los recursos naturales de mayor interés están relegados a la red de barrancos, dado el elevado nivel de roturado que tiene el municipio. Constituyen asimismo la red de drenaje territorial y ocupan el 9,79% del Municipio.
- Jalonando el paisaje municipal existen una serie de Conos Volcánicos así en La Esperanza: Carboneras, El Barro, Zamorano, Garabato, Perera y Juan Fernández, gran parte de las cuales están a su vez roturados.
- Separando La Esperanza del Llano del Moro se localiza el conjunto de los Conos Volcánicos de Birmagen y la Asomada, estando Birmagen sometida a una extracción de picón con usos industriales anexos y recogida en el PIOT como Área Extractiva Insular.
- En la parte de Machado se localizan los Volcanes de Toriño, La Fuentecilla, Machado y Jagua que conservan en gran parte sus comunidades vegetales originales.
- Ocupan el 2,85% del Territorio Municipal.
- La zona del Acantilado Costero está fuertemente alterada principalmente por las ocupaciones de Tabaiba y Radazul, con tipologías en altura inadecuadas y con invasiones de rellenos en dominio público. En menor medida existen igualmente ocupaciones “populares” de carácter ilegal en el Varadero y Boca Cangrejo que si bien presentan adaptaciones más amables al paisaje costero, están invadiendo el dominio público de Costas.
- El grueso de los recursos arqueológicos del Municipio se limitan a cuevas o refugios, que se localizan en la estructura de barrancos de la zona de La Costa y de Machado, y que no revisten mayor importancia.
- El patrimonio construido es igualmente escaso y está representado principalmente por la arquitectura doméstica popular de La Esperanza, conservándose aún el Camino Real de Candelaria que ha sido recientemente incoado como BIC.
- Tal como hemos venido expresando en los diferentes documentos del PGO, el Municipio de El Rosario que en origen era netamente agrícola, sufre actualmente un proceso paulatino de abandono de los cultivos tradicionales.
- Así el conjunto del Suelo Agrícola roturado, el Tradicional y el de Regadío ocupan el 57,25 % del Territorio Municipal, cultivándose en la actualidad sólo un 10% de dicha superficie. La situación es tanto más precaria por la falta de nuevas iniciativas y el envejecimiento de la población dedicada a la agricultura, que sumen el futuro de la actividad en una situación ciertamente complicada.
- En situación similar se encuentra la Ganadería, que obviando la propia de autoconsumo, queda relegada a unas 5 ó 6 explotaciones sin legalizar, el grueso de ellas presenta problemas de cercanía a núcleos habitados.

### 2.3. A NIVEL DE VIARIO

A nivel del viario se pueden hacer las siguientes consideraciones:

La zona de La Esperanza y el Monte se estructuran a partir del eje de la Carretera de Las Cañadas TF-24 que apoyan la red de caminos con la que se desarrolla el asentamiento de La Esperanza.

La zona de Llano del Moro se apoya principalmente en el Cruce del Camino de San Francisco de Paula con el c/ El Sino, ambas carreteras insulares, así como en la red secundaria de caminos, El del Medio y el c/ La Mina que conectan con las vegas laguneras, estando a su vez fuertemente condicionada por la prolongación del “callejero urbano de la parte del Municipio de Santa Cruz”.

La zona de la Costa está estructurada por la Carretera General y la Autopista del Sur, a partir de las cuales se desarrolla el viario urbano de las diferentes urbanizaciones, que presentan problemas de conexiones transversales.

Dada la importancia de dichos viarios insulares y su intensidad de tráfico se hace imprescindible su ampliación. La Autopista está actualmente ampliándose con el trazado añadido de una nueva Ronda Metropolitana y la ampliación de la Carretera General del Sur se hace ya necesaria para apoyar el crecimiento de los sectores urbanos colindantes.

### 2.4. A NIVEL URBANÍSTICO

A nivel urbanístico la problemática existentes por zonas la podemos sintetizar en los siguientes aspectos:

#### 1. La Esperanza

El asentamiento de La Esperanza se caracteriza por estar organizado a través del eje definido por la Carretera de Las Cañadas, en la cual se apoya la estructura de calles y caminos.

Existe un “centro” con mayor nivel de consolidación desarrollado en edificación cerrada y el resto del asentamiento sigue el modelo de la edificación “aislada” de carácter rural que en gran parte mantiene aún la actividad agrícola o el arbolado. A medida que nos alejamos del centro la edificación presenta una mayor dispersión y un menor grado de consolidación.

Existe asimismo en el inicio de La Esperanza una serie de usos industriales de carácter agroalimentario, dentro de un sector urbanizable que no se ha desarrollado.

La problemática urbanística la podemos sintetizar en los siguientes aspectos:

- Existe una excesiva dispersión edificatoria que dificultan los servicios infraestructuras y comprometen el paisaje rural de la zona.
- Existe un bajo nivel de urbanización tanto en lo que se refiere al asfaltado de calzado, aceras o a las redes infraestructurales.
- El nivel de dotaciones y zonas verdes es deficiente.

- Existe una estructura catastral muy pequeña y un “apego a la tierra” que introduce unas serias dificultades de gestión para cualquier nueva operación urbanística.
- Tanto por las dificultades topográficas, como por el carácter rural del grueso de los caminos, el modelo de ocupación territorial es el que hay, y es preciso reconocerlo y mejorarlo, concentrando las operaciones urbanísticas en el entorno de la Carretera de Las Cañadas.

## 2. Llano del Moro

El asentamiento se origina históricamente en el cruce del Camino de San Francisco de Paula con el Camino del Sino. Actualmente está compartido con el Municipio de Santa Cruz, al haber cedido El Rosario dicha parte del territorio municipal en el año 1972.

La parte central concentra la edificación más consolidada, parte de ella en edificación cerrada y el grueso de las dotaciones municipales.

Apoiado en dicho cruce de caminos existe una profusa red de caminos secundarios de mayor o menor importancia, en la que se han ido consolidando toda una serie de edificaciones “suburbanas”.

La zona carece de iniciativas urbanísticas privadas, existiendo dos iniciativas de gestión urbanística promovidas por Gestur Tenerife, al objeto de crear vivienda protegida.

La problemática urbanística existente es similar a la de La Esperanza y la podemos sintetizar en los siguientes aspectos:

- Excesiva dispersión edificatoria
- Bajo nivel de urbanización
- Bajo nivel de dotaciones y zonas verdes
- Estructura catastral muy pequeña
- Necesidad de coordinar la ordenación de la zona con la ordenación propuesta por el PGO del Municipio de Santa Cruz.
- Facilitar las iniciativas de viviendas protegidas promovidas por Gestur.
- Ordenar los asentamientos rurales existentes.

## 3. Machado

Constituye la zona de transición entre el Llano del Moro y la zona de La Costa.

Sobre un roturado de secano prácticamente abandonado en su totalidad subsisten una serie de asentamientos de carácter rural: Los Toscales, Machado, La Fuentecilla y el Camino de La Ermita y segregadas de estos y lindando con el Municipio de Candelaria, la Banda de Allá, El Ramonal y el Conde.

En líneas generales en los asentamientos existentes la problemática es similar: dispersión edificatoria, bajo nivel de urbanización, de dotaciones y de zonas verdes.

La zona más consolidada es Machado donde se concentran las pocas dotaciones municipales existentes.

Recientemente ha sido incoado por el Cabildo de Tenerife el BIC del Camino de Candelaria, que recoge asimismo la Casa del Pirata y la Ermita de El Rosario.

#### **4. La Costa**

En la zona costera de El Rosario se concentra el crecimiento urbanístico convencional del Municipio, que si bien en origen tenía carácter turístico, hoy es netamente residencial y ligado al crecimiento del Área Metropolitana, con algunas zonas de uso industrial colindantes de Santa Cruz.

Estructurados los diferentes sectores urbanísticos por la Autopista y la Carretera General del Sur, se resuelven en terrenos de difícil topografía separados por profundos barrancos, situación que se complica con la introducción del Tren del Sur promovido por el Cabildo de Tenerife.

La problemática urbanística existente en los diferentes sectores urbanísticos es la siguiente:

##### **I. DE LA AUTOPISTA A LA COSTA.**

###### **a) Costanera**

Sector urbanizable promovido y urbanizado por Gestur Tenerife en 2 polígonos independientes, uno de ellos urbanizado por Construcciones DAR con problemas de recepción. El polígono de Gestur está recibido por el Ayuntamiento.

La introducción del trazado del Ferrocarril genera algunas modificaciones en las parcelas de borde.

La parcela central superior anexa a la Autopista se vincula al sector mediante una Unidad de Actuación.

###### **b) Boca Cangrejo**

Sector de construcción marginal de carácter popular con gran parte de las edificaciones en dominio público o en servidumbre de protección. Tiene difícil encaje en relación a la aplicación de la Ley de Costas dado que la servidumbre de protección es de 100 metros.

###### **c) Costa Caricia**

Sector urbanizado en los años 70 y que se paralizó, desarrollándose únicamente 2 parcelas en Edificación Abierta.

Desarrollado en una topografía acantilada, las NNSS del 92 descalificaron las parcelas de excesiva pendiente.

Afectado a su vez por el trazado del Ferrocarril del Sur se propone la urbanización de la parte "útil" del sector.

###### **d) Radazul Bajo**

Sector que inició su urbanización en los años 70, donde se vulneró la tipología de la edificación del acantilado.

Fue posteriormente revisado mediante un PERI que no llegó a consolidar la situación real edificada.

Prácticamente consolidado, la urbanización fue rematada por el Ayuntamiento.

Con un nivel de cesiones de dotaciones y zonas verdes muy limitado, el nivel de intervención del PGO es escaso, limitándose a plantear alguna actuación urbanística y dirigir el acondicionamiento de los parques urbanos propuestos en los rellenos de la costa.

#### **e) Tabaiba Baja**

En situación similar a Radazul, fue promovido como Plan Especial Turístico en los años 70 y posteriormente fue reordenado mediante Modificación de las NNSS por Gestur.

Desarrollado en un terreno de muy difícil topografía con tipologías “desafortunadas” el margen de maniobra del PGO es muy limitado.

Con escasas cesiones en dotaciones y zonas verdes existe un serio problema de urbanización.

#### **f) El Varadero**

Si bien hasta el 23 de mayo de 2007 en que por la COTMAC se aprueba definitivamente el Plan General de El Rosario y con ello el Sector Urbanizable Sectorizado Ordenado de El Varadero, que estaba clasificado como Suelo Apto para Urbanizar en las NNSS del 92 y contaba con Plan Parcial aprobado definitivamente por silencio administrativo, el 15 de octubre de 2007 se suspende y finalmente por sentencia de 6 de noviembre de 2009 se anula para que se adecue el Plan General a la categoría asimilable con el ARH de Protección Ambiental 1 de Laderas del PIOT.

## **II. SOBRE LA AUTOPISTA**

#### **a) La Campana**

Sector urbano industrial desarrollado en grandes manzanas en terreno de gran pendiente.

En continuidad al sector industrial en el Municipio de Santa Cruz, el planeamiento vigente propone su ampliación hacia el Sur. Afectados sus enlaces por el trazado de la Vía Exterior y la Autopista del Sur, presenta un claro problema de urbanización de viario, redes y zonas verdes.

El margen urbanístico del PGO es limitado proponiéndose algunas modificaciones puntuales y un ajuste de la tipología edificatoria.

#### **b) San Isidro Industrial**

Clasificado como Urbanizable Industrial en las NNSS vigentes, se propone mantenerlo y ordenarlo directamente desde el PGO tratando de evitar los problemas de trazado y tipologías del Sector de La Campana.

#### **c) San Isidro Residencial**

Limitado entre los Sectores Urbanizables de San Isidro – La Campana y la Carretera General del Sur, este sector clasificado en Suelo Urbano en Unidad de Actuación no se ha desarrollado por dificultades de gestión (gran tamaño y excesivos propietarios).

Para poder viabilizar su desarrollo se propone subdividir en 2 Sectores Urbanizables divididos en varios polígonos.

**d) El Chorrillo**

Sector Urbano situado sobre la Carretera General del Sur, con edificaciones en gran parte de autoconstrucción con usos industriales en la parte superior lindando con el Tablero. En terrenos de cierta dificultad topográfica y con partes sin consolidar, presenta problemas de desajustes de tipologías, nivel de urbanización y cesiones de suelo.

La propuesta del PGO deberá abordar dichos aspectos.

**e) Radazul Alto**

Promovido en las mismas condiciones que Radazul Bajo, su problemática actual es en algunos de los aspectos peor, principalmente en el bajo nivel de urbanización del viario, de las redes y zonas verdes.

Existe a su vez un problema de “invasión” ilegal de las zonas verdes por ocupación de jardines de las aldeas.

El PGO deberá abordar dicha problemática.

Colindante con el límite superior del Sector de Radazul existe una zona hasta la Carretera General del Sur, con edificaciones en parte autoconstruidas que es preciso reordenar y articular.

**f) Llano Blanco**

Entorno a la Carretera de subida a Machado existe un asentamiento popular en parte autoconstruido en edificación cerrada, con problemas de urbanización que es preciso reordenar.

Colindante al mismo y dando a la Carretera General del Sur existe un Sector Urbanizable que linda con el Bco. del Chorrillo y la Montaña de Jagua que se propone sectorizar y ordenar por el PGO.

**g) Tabaiba Media y Alta**

Promovido en origen en los años 70, como Plan Especial Turístico con la parte Baja, el plan sufrió diversos avatares y fue posteriormente reordenado por Gestur mediante Modificación de NNSS y un Proyecto de Reparcelación que se encuentra actualmente aprobado.

De grandes dimensiones y en terreno de muy difícil topografía el margen de maniobra del PGO es limitado al estar en vigor su instrumento de ordenación.

El Proyecto de Urbanización está redactándose por Gestur.

Como conclusión de la problemática de ordenación de las diferentes zonas urbanísticas del Municipio podemos citar los siguientes aspectos generales:

**1) En la zona de La Esperanza, Llano del Moro y Machado:**

- ✘ Excesiva dispersión edificatoria
- ✘ Dificultades topográficas
- ✘ Bajo nivel de urbanización
- ✘ Bajo nivel de cesiones de dotaciones y zonas verdes
- ✘ Dificultades de Gestión por el pequeño tamaño de la estructura catastral
- ✘ Desajustes de tipologías.

## 2) En la zona de La Costa

Aparte de los problemas anteriormente señalados podemos añadir los siguientes:

- ✘ Falta de conexión transversal entre sectores colindantes
- ✘ Grandes problemas de urbanización en sectores urbanos consolidados
- ✘ Inadecuación del modelo de ocupación y de las tipologías edificatorias de los sectores urbanos de la Costa en relación a la topografía, que tienen muy difícil reconducción.
- ✘ Ocupaciones marginales en dominio público por edificaciones autoconstruidas, cuya recuperación tiene dificultades de gestión.

### 3. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL PGO DE EL ROSARIO

#### 3.1 ANTECEDENTES Y CONTENIDOS

Cualquier instrumento de planeamiento exige en el proceso de tramitación de la participación pública de cara a consensuar y mejorar los contenidos del Plan, como es el caso del Plan General de El Rosario, de un plazo de Información Pública.

El Ayuntamiento en sesión ordinaria de Pleno aprobó inicialmente El Plan General de Ordenación del Municipio del el Rosario redactado por Gesplan, publicándose en el BOP nº 225 de fecha 18 Noviembre 2003, para someterlo a Información Pública por el Plazo de 2 meses.

Durante y después del citado plazo de Información Pública, se presentaron un total de 324 alegaciones, cuyas conclusiones más destacadas fueron las siguientes:

- El 50% de las alegaciones afectan al Suelo Rústico y el otro 50% al Suelo Urbano y Urbanizable.
- El 51% de las alegaciones están concentradas en la zona de La Esperanza, el 20% en Llano del Moro y las otras en el resto del Municipio.
- Cerca de un 40% de las alegaciones hace referencia a la incorporación de parcelas a Asentamiento Rural.
- En referencia al tipo de solicitud y en relación a grado de aceptación de la alegación, se aclara que existía un elevado grado de indefinición, por cuanto al estar procediéndose a realizar una nueva propuesta de ordenación, la respuesta o positiva o negativa estaba condicionada a ella. En dicho momento el 70% de las alegaciones están pendientes de nueva ordenación, el 20% se aceptaba favorablemente y el 10 % se denegaba por imposibilidad técnica o jurídica.

El nuevo documento de Plan General se aprobó por el Pleno en Noviembre de 2005, dándose un plazo de 1 mes de información pública, durante el cual se presentaron un total de 760 alegaciones.

El proceso de participación pública no se ha limitado únicamente a atender al ciudadano particular sino que se hizo extensivo a las diferentes administraciones y colectivos implicados, realizándose a su vez una labor de información desde la Oficina Técnica Municipal.

Se evaluaron y analizaron para cada una de las zonas del Municipio:

1. La Esperanza.
2. Los Barreras.
3. Llano del Moro.
4. Machado.
5. La Costa.
6. Generales.

En ficha correspondiente se contestaron cada una de ellas, y a la par se contrastaron con la ordenación de cada zona. Muchas de ellas fueron a su vez corregidas en función de las reuniones directas con los interesados.

A su vez se produjeron a última hora algunas modificaciones derivadas de los “criterios” impuestos por la Comisión de Seguimiento a instancias del informe preliminar emitido por la Consejería de Ordenación del Territorio.

- El documento de Aprobación Provisional se aprobó por el Pleno de la Corporación Municipal, remitiéndose a la Consejería de Ordenación del Territorio para su Aprobación Definitiva.
- El 20 de Julio del 2006 la COTMAC acuerda **SUSPENDER** la Aprobación Definitiva del PGO de El Rosario a fin de subsanar toda una serie de observaciones derivadas de los diferentes Informes Sectoriales.
- Se vuelve a revisar el documento, aprobándose el mismo por el pleno de la Corporación Municipal, remitiéndose nuevamente el mismo a la Consejería de Ordenación del Territorio.
- El 20 de Diciembre del 2006 la COTMAC acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL** el Plan General sujeto a corregir una serie de deficiencias, así como se acuerda sacar a Información Pública toda una serie de ámbitos urbanísticos que sufrieran “modificaciones sustanciales” respecto al documento de Aprobación Provisional.
- Se corrige nuevamente el documento y se saca a Información Pública aprobándose por el Pleno de la Corporación Municipal.
- El documento se vuelve a corregir con el informe “interno” de la Consejería y se envía al Ayuntamiento de El Rosario para su Aprobación Provisional y posterior remisión para su tema en consideración por la COTMAC.
- Finalmente con fecha 23 de Mayo del 2003 se acuerda por la COTMAC **Aprobar Definitivamente** la Revisión del Plan General de Ordenación de El Rosario, condicionando su publicación y entrada en vigor a la presentación de un Texto Refundido en el que se incorpore una serie de Correcciones derivadas del Informe Institucional del Área de Planificación y Cooperación del Cabildo de Tenerife y el Informe del Servicio de Carreteras de La Consejería de Obras Públicas.

### 3.2. RESUMEN Y CONCLUSIONES DE LAS ALEGACIONES DE LA APROBACIÓN INICIAL

Del análisis del conjunto de alegaciones se han determinado un conjunto de factores de cara a extraer sus correspondientes conclusiones.

Los aspectos analizados al respecto han sido los siguientes:

- ~ **Carácter de la alegación.**  
Se determina en este apartado si la alegación es favorable, parcialmente favorable o desfavorable.
- ~ **Nivel de repetición.**  
De manera sistemática se han agrupado aquellas alegaciones que solicitan lo mismo.
- ~ **Contenido de la alegación.**  
Se han agrupado por bloques temáticos reduciéndose al final a 4 grupos el conjunto de las alegaciones, así:
  - ↪ **Alegaciones que afectan a la Clasificación o Calificación del Suelo.**  
En general se refieren a nuevas clasificaciones, nuevas calificaciones, aumentos de edificabilidad, a cambios de tipologías más intensivas, ampliación de fondos edificables, compartir afecciones, etc.
  - ↪ **Alegaciones que afectan a calles.**  
En general se refieren a eliminar Unidades de Actuación, ajustar ámbitos, eliminar cesiones, etc.
  - ↪ **Alegaciones que afectan a Unidades de Actuación.**  
Se refieren casi siempre a eliminar Unidades de Actuación, ajustar ámbitos, eliminar cesiones, etc.
  - ↪ **Alegaciones que afectan a Zonas Verdes y Dotaciones.**  
Prácticamente se limitan a solicitar la eliminación de dichas Cesiones.

En los estadillos y cuadros resumen anexos se pueden valorar los referidos aspectos, y que a manera de conclusiones generales podemos apuntar los siguientes:

- Existe un elevado nivel de alegaciones que a parte de demostrar el interés de la participación pública, se han realizado por circunstancias extrañas al Plan, del cual da fe, como veremos, el nivel de repetición realizado.
- Del conjunto de las 754 alegaciones realizadas, la distribución por zonas es la siguiente:

Nº	ZONA	Nº Alegaciones	%
1	La Esperanza	340	45,09
2	Los Barreras	25	3,32
3	Llano del Moro	182	24,14
4	Machado	87	11,54
5	La Costa	116	15,38
6	Generales	4	0,53
<b>TOTAL</b>		<b>754</b>	<b>100</b>

La Esperanza es la zona de mayor número de alegaciones con 340, un 45% del Total.

- Respecto al **carácter** de las alegaciones en el conjunto de las mismas arroja la estadística los siguientes datos:

CARACTER	Nº	%
Favorables.....	261	34,62
Parciales.....	163	21,62
Desfavorables.....	424	42,57
Generales y Varios.....	9	1,19
<b>TOTAL</b>	<b>754</b>	<b>100</b>

Es decir el 56,24% de las alegaciones se estimarán favorablemente o parcialmente favorables y un 42,57% desfavorablemente.

- El **nivel de repetición** de las alegaciones por zonas es el siguiente:

Nº	ZONA	Reales	%
1	La Esperanza	288	45,86
2	Los Barreras	22	3,50
3	Llano del Moro	154	24,52
4	Machado	77	12,26
5	La Costa	83	13,22
6	Generales	4	0,64
	<b>TOTAL</b>	<b>628</b>	<b>100</b>

Es decir, de las **754** alegaciones presentadas las “reales” quedan reducidas a **628** alegaciones independientes existiendo un nivel de repetición del 17%.

El mayor nivel de repetición se da en la Costa con el 29%.

- En lo que se refiere al **contenido de las alegaciones** y en relación a los 4 bloques temáticos referidos, el número de alegaciones es el siguiente:

	CONTENIDO	Nº	%
1	Por calles	371	42,06
2	Por Zonas Verdes y Dotaciones	69	7,82
3	Por Clasificación y Edificabilidades	389	44,10
4	Por Unidades de Actuación	53	6,01
	<b>TOTAL</b>	<b>882</b>	<b>100</b>

Las mayores “preocupaciones” de los vecinos están concentradas en dos temas principales: el “ajuste de las calles” con 371 alegaciones, un 42,06%, y la petición de nuevas clasificaciones o aumentos de edificabilidad con 389 alegaciones, un 44,10%.

De entre dichas peticiones de nuevas clasificaciones ocupa un lugar destacado las referidas a Asentamientos Rurales, bien nuevas clasificaciones, bien aumentos de fondo edificable, así:

Nº	ZONA	Nº Alegaciones	%
1	La Esperanza	65	37,72
2	Los Barreras	22	12,64
3	Machado	24	13,56
4	Llano del Moro	66	37,28
<b>TOTAL</b>		<b>177</b>	<b>100</b>

Es decir, cerca del 25% de las alegaciones se refieren a nuevas clasificaciones o ampliaciones en Asentamiento Rural, ello sin contar los ajustes de alineaciones y las eliminaciones de dotación y verde en Asentamiento Rural, concentrándose el mayor número de peticiones en La Esperanza y Llano del Moro.

- En relación a las alegaciones de carácter “general” que afectan a aspectos normativos o a cuestiones de fondo de índole general se comentan las mismas:

🗨 **Los Verdes**, por medio de su portavoz, realiza una alegación que afecta a una serie de Aspectos Generales y Concretos, así:

1. Falta de información y participación pública.
2. Afección de Viviendas por el trazado de viales.
3. Reserva de Suelo Público para construcción de un EDAR.
4. Falta de Zonas Verdes para la alta densidad urbanística proyectada.
5. Excesiva cantidad de Suelo Urbanizable sin continuidad con el Suelo Urbano.
6. Problemática de conservación y potenciación del Suelo Rústico.
7. Limitación del crecimiento de los Asentamientos Rústicos.
8. Transformación del Suelo Rústico de Protección Agraria en Suelo Urbano.
9. Falta de Zonas Verdes en la Costa.
10. Problemática del Plan de El Varadero y recualificación del mismo como “espacio natural protegido y de interés cultural”.
11. Problemática de Tabaiba Baja y Radazul Bajo (Falta de Zonas Verdes, excesiva densidad, etc.)
12. Problemática del Vertido de Aguas Negras.
13. Suelo Urbanizable de Llano Blanco, El Chorrillo y San Isidro.
14. Problemática de la Montaña de Birmagen.
15. Ensanche de calles en Tabaiba Media y Alta.
16. Adecuación del modelo de Ordenación de la Esperanza a la realidad existente.
17. Previsión innecesaria de crear un Parque Periurbano en Montaña Carboneras.
18. Soterramiento de todas las líneas eléctricas.

Algunos aspectos son de carácter informativo y otros son de oposición a las propuestas del Plan General de Ordenación.

🔗 **Alternativa Popular Canaria**, por medio de su representante, realiza las siguientes alegaciones

1. Inadecuación en la redacción del PGO y falta de participación ciudadana y de los agentes sociales.
2. Inadecuación del periodo de Información Pública.
3. Inadecuación del Plan a las previsiones de población y a la capacidad de carga del Municipio.
4. Situación Urbanística de El Varadero en relación a la Ley de Costas y de las otras zonas costeras del Municipio.
5. Zonas Verdes de El Varadero.
6. Sección Viaria de la Carretera General del Sur.
7. Unidades de Actuación de San Isidro y El Chorrillo.
8. Clasificación de la Montaña de Birmagen.
9. Equipamientos en Montaña de Birmagen.
10. Unidades de Actuación en Llano del Moro.
11. Aclaración sobre la clasificación y calificación de la Montaña de Carboneras.
12. Aclaración sobre la clasificación y calificación de la Montaña Zamorano.
13. Sección viaria de la Carretera de la Esperanza.

Coinciden las alegaciones prácticamente con las de Los Verdes.

🔗 **El Comité Local de Coalición Canaria** realiza en relación al documento de Aprobación Inicial las siguientes alegaciones:

1. Definir un “modelo” para el desarrollo controlado y no caótico del Municipio.
2. Previsión de viario, dotaciones y zonas verdes en relación al crecimiento previsible.
3. Olvido de las actividades primarias, agricultura, ganadería y monte.
4. Contemplar en Ordenanzas Municipales la “armonización estética de fachadas y acabados” en las diferentes tipologías y zonas del Municipio.
5. Crecimiento de los Asentamientos Rurales.
6. Protección de los Conos Volcánicos del Municipio.
7. Propone desclasificar el Polígono Agropecuario de La Cañada.
8. Plantea la problemática de la participación ciudadana en la tramitación del Plan General y la necesidad de los correspondientes informes sectoriales de las administraciones implicadas.
9. Plantea las deficiencias del documento en relación a:
  - ♦ Estudio del Planeamiento Vigente.
  - ♦ Estudio de Contenidos Ambientales.
  - ♦ Dotaciones existentes.
  - ♦ Estudio de las redes infraestructurales.
  - ♦ Estudio de población y socioeconómico.
  - ♦ Estudio sobre las licencias municipales.
10. Problemática de la Montaña de Birmagen.
11. Replantear la clasificación del Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización.
12. Problemática de los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.
13. Problemática de la Normativa Urbanística acerca de su “claridad y transparencia”.
14. Problemática de las redes infraestructurales en relación al crecimiento previsible.
15. No existe catálogo de elementos a proteger.
16. Propuesta de Transporte Público dentro del Plan General.

Tiene similar contenido que las dos alegaciones anteriores.

### 3.3. RESUMEN Y CONCLUSIONES DE LAS ALEGACIONES AL TEXTO REFUNDIDO

Del análisis del conjunto de alegaciones se han determinado un conjunto de factores de cara a extraer sus correspondientes conclusiones.

Los aspectos analizados al respecto han sido los siguientes:

- ~ **Carácter de la alegación.**  
Se determina en este apartado si la alegación es favorable, parcialmente favorable o desfavorable.
- ~ **Nivel de repetición.**  
De manera sistemática se han agrupado aquellas alegaciones que solicitan lo mismo
- ~ **Contenido de la alegación.**  
Se han agrupado por bloques temáticos reduciéndose al final a 4 grupos el conjunto de las alegaciones, así:
  - **Alegaciones que afectan a la Clasificación o Calificación del Suelo.**  
En general se refieren a nuevas clasificaciones, nuevas calificaciones, aumentos de edificabilidad, a cambios de tipologías más intensivas, ampliación de fondos edificables, compartir afecciones, etc.
  - **Alegaciones que afectan a calles.**  
En general se refieren a eliminar calles, reducir anchos, compartir afecciones, ajustar alineaciones, etc.
  - **Alegaciones que afectan a Unidades de Actuación**  
Se refieren casi siempre a eliminar Unidades de Actuación, ajustar ámbitos, eliminar cesiones, etc.
  - **Alegaciones que afectan a Zonas Verdes y Dotaciones.**  
Prácticamente se limitan a solicitar la eliminación de dichas Cesiones.

En los estadillos y cuadros resumen anexos se pueden valorar los referidos aspectos, y que a manera de conclusiones generales podemos apuntar los siguientes:

- ~ Del conjunto de las 335 alegaciones realizadas, **la distribución** por zonas es la siguiente:

ALEGACIONES EN ÁMBITOS SOMETIDOS A INFORMACIÓN PÚBLICA			
		Nº	%
1	La Esperanza	111	39,08
2	Las Barreras	5	1,76
3	Llano del Moro	134	47,18
4	Machado	25	8,80
5	La Costa	9	3,17
TOTAL.....		284	100,00

El grueso de las alegaciones están concentradas en La Esperanza y en el Llano del Moro, entre ambas el 86,26 %.

ALEGACIONES EN ÁMBITOS NO SOMETIDOS A INFORMACIÓN PÚBLICA			
		Nº	%
1	La Esperanza	25	49,02
2	Las Barreras	0	0
3	Llano del Moro	11	21,57
4	Machado	6	11,76
5	La Costa	9	17,65
TOTAL.....		51	100,00

La Esperanza es la zona de mayor número de alegaciones con 25 el 49,02 %.

Respecto al **carácter** de las alegaciones en el conjunto de las mismas arroja la estadística los siguientes datos:

Carácter	Nº	%
- Favorables	64	22,54
- Parciales	37	13,03
- Desfavorables	101	64,43
TOTAL.....	284	100

Es decir el 35,57% de las alegaciones se estimaría favorablemente o parcialmente favorables y un 64,43% desfavorablemente.

~ El **nivel de repetición** de alegaciones por zonas es el siguiente:

Zonas		Reales	%
1	La Esperanza	80	12,74
2	Las Barreras	4	0,64
3	Llano del Moro	95	15,13
4	Machado	24	3,82
5	La Costa	8	1,27
TOTAL.....		211	100

Es decir, de las **284** alegaciones presentadas las “reales” quedan reducidas a 211 alegaciones independientes, existiendo un nivel de repetición del 25,70%.

~ En lo que se refiere al **contenido de las alegaciones** y en relación a los 4 bloques temáticos referidos, por número de alegaciones, son las siguientes:

Contenido	Nº	%
- Por calles	118	35,01
- Por Zonas Verdes y Dotaciones	16	4,75
- Por Clasificación y Edificabilidad	180	53,41
- Por Unidades de Actuación	16	4,75
- Varios	7	2,08
TOTAL.....	337	100

Las mayores “preocupaciones” de los vecinos están concentrados en dos temas principales el “ajuste de las calles” con 118 alegaciones un 35,01% y la petición de nuevas Clasificaciones o Aumentos de Edificabilidad con 180 alegaciones un 53,41%.

De entre dichas peticiones de nuevas clasificaciones ocupa un lugar destacado las referidas a los Asentamientos Rurales, bien nuevas clasificaciones bien aumentos de fondo edificable, así:

	Zonas	Nº	%
1	La Esperanza	61	41,78
2	Las Barreras	5	3,42
3	Machado	16	10,95
4	Llano del Moro	64	43,83
	<b>TOTAL.....</b>	<b>146</b>	<b>100</b>

Es decir cerca un 43 % de las alegaciones se refieren a nuevas clasificaciones o ampliaciones en AR, concentrándose el mayor número de peticiones en la Esperanza y Llano del Moro.

#### 4. ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En el periodo de redacción del Avance del PGO de El Rosario, elaborado por Gesplán y aprobado por el pleno de la corporación municipal el 28 de Junio del 2001, se contemplaba, en desarrollo de las previsiones de la LOTENC 1/2000 y del Decreto 35/1995, plantear varias “alternativas de ordenación” de cara a poder analizar las propuestas de mayor interés.

Partiendo de la rigidez que supone heredar un planeamiento municipal con 14 años de aplicación y un sistema legislativo y de planificación bastante prolijo, el margen de movimiento se reduce drásticamente.

El Avance del PGO planteaba 3 alternativas de ordenación donde ofrecía “variaciones” de las diferentes zonas de ordenación, referidas a las categorías de suelo:

##### A) En relación al Suelo Rústico

Analizaba las propuestas referidas al EN de Las Lagunetas, los conos volcánicos, las zonas forestales de repoblación, las zonas costeras, los barrancos y los acantilados costeros.

En este caso prácticamente no existen diferencias entre las tres alternativas propuestas.

##### B) En relación a las Previsiones de Crecimiento

Se analizaba la situación de la Cantera de Birmagen, la protección del suelo agrícola, la situación del Centro Penitenciario, la Clasificación del Suelo Urbano, la Clasificación del Suelo Urbanizable y la Clasificación de los Asentamientos de carácter rural.

Las tres alternativas planteadas suponían tres niveles de intensidad de crecimiento, donde iban progresivamente aumentando las cantidades de suelo clasificado en asentamiento rural, suelo urbanizable o suelo urbano y en paralelo disminuyendo el suelo de protección agrícola.

En atención a dichas alternativas y en aplicación del modelo de ordenación del PIOT, la alternativa elegida se apoya en los siguientes objetivos generales:

- Mantenimiento del Espacio Natural de Las Lagunetas.
- Protección de los conos volcánicos del Municipio.
- Protección de los acantilados costeros
- Protección de la red de barrancos por su interés natural e hidrológico
- Control de la explotación de la Montaña Birmagen
- Protección del Suelo Agrícola roturado
- Ordenación de los Asentamientos Rurales
- Mantenimiento del Modelo de Ordenación de La Esperanza
- Ordenación del Llano del Moro articulándola con la Ordenación del Municipio de Santa Cruz.
- Ordenación de la Zona Costera, restringiendo la ampliación del suelo urbanizable al modelo de ordenación del PIOT.

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA. OBJETO Y CONTENIDOS. NECESIDAD DE REVISAR EL PLAN GENERAL.

Si bien, existía una cierta confusión en el marco legislativo urbanístico, a la vista de las sentencias judiciales sobre la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que afectan algunos aspectos puntuales de la legislación básica, la aprobación parlamentaria de la Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, crea un nuevo marco urbanístico, donde se integra el conjunto de la legislación ambiental y urbanística de la Comunidad Canaria (Ley de Planes Insulares, Ley de Suelo Rústico, Ley de Espacios Naturales, Ley de Disciplina Urbanística, etc.).

El Plan General de Ordenación, se adopta como única figura de planeamiento a nivel municipal, suprimiendo tanto las Normas Subsidiarias Municipales, como los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

Asimismo su carácter de Planeamiento General, obliga preceptivamente a tramitar Avance de Ordenación al objeto de valorar las distintas alternativas de desarrollo. (Avance que se tramitó en el año 2001 y se sacó a Participación Pública).

Dentro de la escala jerárquica del Planeamiento diseñado por la Ley 1/2000, los Planes Generales de Ordenación se encajan en un 4º nivel de los instrumentos de ordenación, debajo de los instrumentos de Ordenación General, los de Ordenación de los Espacios Naturales y los de Ordenación Territorial.

Por el interés que tiene para el presente Plan General de Ordenación de El Rosario describe literalmente el objeto y contenidos previstos por la Ley 1/2000 para cualquier Plan General así:

1. Los Planes Generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecidos en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.
2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio.
  - A. Constituye la **ordenación estructural** el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:
    - 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
    - 2) La clasificación del suelo.
    - 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.
    - 4) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
    - 5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.

- 6) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.
  - 7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:
    - a. El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
    - b. Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.
    - c. Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
    - d. Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.
  - 8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.
- B. Constituye la **Ordenación Urbanística Pormenorizada** el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:
- 1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
  - 2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.
  - 3) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.

- 4) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
  - 5) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.
- C. Sobre la base de los correspondientes Avances, los Planes Generales se formularán y tramitarán por el respectivo Ayuntamiento, correspondiendo su aprobación definitiva a:
- 1) El propio Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación pormenorizada.
  - 2) La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en todos los restantes casos, previo informe del Cabildo Insular correspondiente respecto a su acomodación a las prescripciones del Plan Insular de Ordenación. Cuando este informe sea negativo, será tenido en cuenta por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para requerir del Ayuntamiento la adaptación del Plan en trámite antes de ser aprobado.
- D. La capacidad jurídico administrativa que tiene el Plan General viene asimismo regulada por la Ley 1/2000 en su Art. 34 sobre Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación.

Los Planes Generales no podrán:

- a) Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante Ley.
- b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 55.
- c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que permitan o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 75 viviendas o 10.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie.
- d) Establecer modificaciones en las rasantes y alineaciones tradicionales en los Conjuntos Históricos de Canarias, declarados con base a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los Planes Especiales de Protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto. Tampoco podrán dictar normas sobre obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto, debiendo en todo caso atenerse a las previsiones de los Planes Especiales de Protección correspondientes.
- e) Alterar los criterios generales establecidos en el correspondiente Plan Insular de Ordenación en el desarrollo de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos, en el caso que se hayan previsto específicamente en el mismo.

Las NNSS del 92, si bien tienen vigencia indefinida mientras no se modifiquen o revisen, establecían su Normativa, un ámbito temporal de 8 años para proceder a su Revisión, así como una serie de supuestos de cara a proceder a su revisión o modificación, así:

- La Ley 1/2000, si bien plantea requerimientos similares en cuanto a vigencia y revisión del Plan General, prohíbe expresamente las nuevas calificaciones de suelos urbanizables por la vía de la Modificación, planteados 4 supuestos para proceder a su Revisión, así:
  - a) Por incumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumentos a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
  - b) Por la modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.
  - c) Por la alteración de cualquier de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.
  - d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.
- En cualquier caso, después de 15 años de vigencia de las NNSS del 92, la dinámica de crecimiento tanto vegetativa como por la demanda suburbana de Santa Cruz, que obligan a la creación de nuevos suelos urbanizables, así como por la adaptación a la legislación de Costas, al PIOT de Tenerife o la nueva Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio de Canarias o la Ley 19/2003 de Directrices, obligan necesariamente a proceder a la Revisión de las Normas Subsidiarias a través del presente Plan General de Ordenación.

## 6. INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 35/95

En el documento nº 3 de Memoria de Información y Contenidos Ambientales, obligación de todo instrumento de planeamiento, se hace un exhaustivo análisis de los recursos ambientales, socioeconómicos, y culturales, así como se hace una relación de impactos y se describen los usos e infraestructuras existentes.

Dichos estudios bases, constituyen el soporte en base al cual se establecen unas Unidades Ambientales Homogéneas a nivel Municipal y se establece una Diagnósis Ambiental, una valoración del Modelo de Ordenación Propuesto, haciéndose unas Determinaciones Específicas para las distintas categorías de suelo.

A grandes rasgos el espíritu del Decreto 35/95, pretende integrar los Contenidos Ambientales y con ello sus determinaciones dentro del propio marco urbanístico del Plan General, de forma tal que se justifiquen las decisiones de planeamiento de cara a la Clasificación General del Suelo Municipal en sus diferentes categorías.

Como resumen de las Medidas Ambientales derivadas de la aplicación del Decreto 35/95 en el ámbito del Municipio de El Rosario podemos citar las siguientes:

- **En el Suelo Urbano:**

- Integrar y proteger los elementos naturales (barrancos, cantiles, laderas, etc.) en el diseño urbano, manteniendo sus características y dándole funcionalidad.
- Minimizar las afecciones de los movimientos de tierra, recuperando la tierra vegetal.
- Evitar los taludes, rematando con murados preferiblemente de piedra, respetando al máximo los cauces públicos.
- Adecuar las edificaciones al entorno, evitando excesivos desmontes o rellenos, rematándolas al exterior.
- Integrar las áreas de interés ambiental como espacios libres urbanos, manteniendo y potenciando las comunidades vegetales existentes.
- Minimizar la contaminación acústica y lumínica.
- Propiciar el vertido de cualquier tipo de obra en los lugares al efecto (Puntos Limpios PIRS).
- Fomentar la creación de zonas verdes y el arbolado en el viario urbano.
- Proteger el patrimonio y los elementos construidos de interés
- Adecuar las distintas tipologías edificatorias al ambiente urbano donde se encajan, evitando las distorsiones urbanísticas por cuestiones de adaptación a la topografía.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.
- Mantener la vegetación, el arbolado y el carácter rural de los núcleos tradicionales del Municipio.

- **En el Suelo Urbanizable:**

- Proteger los hitos geomorfológicos y los cauces de barrancos.
- Tratamiento integral del ciclo del agua, mejorando la red de saneamiento y el tratamiento de las aguas residuales, propiciando su reciclado.
- Separación de aguas pluviales de la red de saneamiento para evitar dimensionados absurdos, incluso desde las propias edificaciones.
- Integración de los espacios con valor natural como zonas verdes o espacios libres del propio sector.
- Adaptación a la topografía del terreno evitando excesivos movimientos de tierra.
- Disponer arbolado de porte en el viario.
- Reconocimiento y preservación de los restos arqueológicos.
- Corrección de taludes
- Protección de la calidad del aire y del cielo.
- Remate de los bordes con el suelo rústico mediante murados de piedra.

Finalmente se dan una serie de directrices específicas de contenido ambiental, para el desarrollo de los Sectores propuestos en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y Sectorizado, así los siguientes:

#### **A) LA ESPERANZA**

##### **1) La Cañada 1.**

- Adaptar el viario y las tipologías al lugar.
- Crear sendas barreras arbóreas para suavizar la implantación en el paisaje del lugar.
- Separar el residencial del industrial con paseos arbolados.

##### **2) Llano del Moro 1.**

- Liberar parte de suelo para crear dos grandes parques urbanos.
- Articularse con el viario colindante mejorando el espacio urbano con arbolado.
- Adaptarse a la topografía.
- Delimitar el borde con el Suelo Rústico con murados de piedra.
- Arbolado de porte en viario

##### **3) Llano del Moro 2.**

- Localizar el parque urbano en la vaguada interior adaptándose al accidente topográfico existente.
- Articularse con el viario colindante mejorando el espacio urbano con arbolado de porte.
- Arbolado de porte en viario

**B) LA COSTA****5) Costa Caricia**

- Mantener en suelo rústico las parcelas desclasificadas por las NNSS del 92 de excesiva pendiente.
- Aprovechar el viario existente
- Mejorar el acondicionamiento del borde litoral
- Mejorar el acondicionamiento del borde litoral.
- Perimetrar la urbanización con peatonales de borde rematados con muros de piedra.
- Escalonar las edificaciones adaptando las tipologías a las pendientes de las parcelas propiciando las vistas.
- Disponer barrera vegetal de protección con la Autopista.
- Evitar cualquier tipo de afección a barranco o acantilado.
- Soterrar las redes aéreas que atraviesan el Sector.

**6) Llano Blanco.**

- Perimetrar la urbanización con peatonales y disponer muros de piedra en el borde del barranco.
- Proteger el barranco de El Chorrillo evitando cualquier tipo de afección o vertido.
- Adaptar las tipologías a las pendientes del terreno
- Mejorar el espacio urbano disponiendo arbolado de porte.
- Articular la urbanización con el viario de borde.

**7) El Chorrillo.**

- Liberar la parte del sector de mayor pendiente, manteniéndola en estado natural.
- Perimetrar la urbanización con peatonales y disponer muros de piedra en el borde del barranco.
- Proteger el barranco evitando cualquier tipo de afección o vertido.
- Adaptar las tipologías a las pendientes del terreno
- Mejorar el espacio urbano disponiendo arbolado de porte.
- Articular la urbanización con el viario de borde.

**8) San Isidro (Industrial)**

- Proteger el barranco evitando cualquier tipo de afección o vertido.
- Disponer muros de piedra en el borde del barranco
- Adaptar las tipologías a las pendientes del terreno

- Articular la urbanización con el viario de los sectores colindantes
- Separar con “verde”, dotaciones y equipamientos, el encuentro con el tejido residencial anexo.
- Disponer barrera vegetal de protección con la Autopista.

- **En Suelo Rústico**

- Preservación de los suelos fértiles y control de la erosión
- Fomento de las prácticas agrícolas tradicionales y mantenimiento de los abancalados de piedra.
- Manejo racional de la ganadería
- Control y adaptación de todas las construcciones agrícolas y ganaderas que se permitan en el suelo rústico.
- Protección de los bordes y cauces de barrancos
- Protección de los bienes culturales y arqueológicos
- Protección de los suelos de interés natural y costero
- Concentración de la edificación en los bordes de los caminos de los Asentamiento Rústicos.
- Mejora y adaptación al lugar de las tipologías de los Asentamientos Rústicos, evitando elementos discordantes.
- Mantenimiento de la vegetación “rural” existente.
- Control de las ampliaciones de la red viaria evitando trazados de alto impacto, rematándose y revegetándose sus bordes.
- Control y remate de todos los trazados de las nuevas redes infraestructurales.

## 7. ADAPTACIÓN DEL PGO DE EL ROSARIO AL PIOT DE TENERIFE

El Cabildo de Tenerife, aprobó definitivamente su PIOT el 19 de Noviembre del 2002, siendo de obligado cumplimiento para todos los instrumentos de ordenación de rango jerárquico inferior, obligando a todas las administraciones públicas.

Durante el proceso de redacción del PGO de El Rosario, tanto se han mantenido contactos y reuniones con los técnicos redactores del PIOT, como con la Comisión de Seguimiento del Planeamiento Municipal, así como se han analizado las Disposiciones Generales y Sectoriales del Plan Insular.

Se ha aplicado asimismo los criterios sobre la Ordenación del Suelo Rústico por los Planes Generales, que se desarrolla en documento anexo.

### A) EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

**El Modelo de Ordenación Territorial** del PIOT constituye una “síntesis de la propuesta” para la isla y contiene aquellas determinaciones con efectos estructurantes sobre el territorio.

El MOT tiene naturaleza abstracta y tiene carácter flexible, global y abierto, debiendo el planeamiento municipal “precisar” sus diferentes determinaciones.

Contiene dos niveles de descripción: el insular y el comarcal, debiendo cada instrumento de ordenación justificar su adecuación. Si se estableciera algún tipo de contradicción con el modelo habrá de “razonarse detalladamente” su conveniencia y el carácter no sustancial de las mismas.

Los elementos significativos en el nivel de ordenación insular son las siguientes:

- ♦ La distribución básica de los usos.
- ♦ Los núcleos urbanos principales
- ♦ Las infraestructuras básicas.
- ♦ Los equipamientos insulares.

**El Modelo de Ordenación Comarcal** sigue el mismo esquema de elementos significativos, que para el caso del municipio de El Rosario está incluido en el Área Capitalina (Santa Cruz, La Laguna, Tegueste y El Rosario).

#### a) Distribución Básica de Usos.

A nivel de esquema general el uso predominante es el agrícola (Área Suroeste), sobre el que se disponen las áreas con destino urbano y los suelos de interés ambiental.

Conjuntamente con los suelos agrícolas de la vega lagunera, son los de mayor interés agrícola de Tenerife.

Las distribuciones de usos en el Municipio de El Rosario son las siguientes.

- Delimita en Protección Ambiental 1 (Montañas) gran parte de los conos volcánicos del Municipio.

- Delimita en Protección Ambiental 1 (Barrancos) los barrancos de mayor importancia del Municipio:
  - ♦ Barranco del Alférez
  - ♦ Barranco Marrero
  - ♦ Barranco de Porcuna
  - ♦ Barranco de las Goteras
  - ♦ Barranco de los Valentines
  - ♦ Barranco del Rosario y de Las Moraditas.
  - ♦ Barranco Hondo.
  
- Delimita en Protección Ambiental 1 (Laderas) toda la ladera oeste de agricultura de secano abandonada, desde el Monte a la Costa en la zona del Varadero.
  
- Delimita en Protección Ambiental 2 (Bosques Consolidados) el Espacio Natural de las Lagunetas más la zona de Juan Fernández
  
- Delimita en Protección Ambiental 2 (Bosques Potenciales) la parte inferior del Monte de la Esperanza que limita con el TM de Candelaria, donde el monte de forma espontánea ha ido ocupando dicha medianía alta, ante el abandono de la agricultura.
  
- En Protección Ambiental 3 (Costera) delimita únicamente el Acantilado del Varadero entre Tabaiba y el Bco. Hondo.
  
- Delimita en Protección Económica 2 (Agricultura Tradicional) gran parte de la vega de La Esperanza, entre los límites con La Laguna, el entorno de Llano del Moro, hasta la parte alta de Machado bajo la Montaña de Toriño.
  
- En Protección Territorial delimita únicamente el conjunto de las Montañas de Birmagen y la Asomada, definiendo en las mismas un Área de Extracción Insular sometida al desarrollo de un Plan Territorial Parcial.
  
- Delimita como Áreas Urbanas, los siguientes ámbitos:
  - ♦ El entorno más consolidado del núcleo de La Esperanza.
  - ♦ El entorno más consolidado del Llano del Moro, en continuidad con el Camino de San Francisco de Paula.
  - ♦ Toda la zona costera en continuidad, Costanera, Costa Caricia, La Campana, San Isidro, El Chorrillo, Radazul – Llano Blanco, Tabaiba Baja y Tabaiba Media.
  
- El Área de Expansión Urbana definido por el PIOT se desarrolla en continuidad entre la parte alta del Área Urbana Costera y el Núcleo de Machado.

**b) El Modelo de Ordenación de los Núcleos Urbanos.**

Para el caso del Municipio de El Rosario establece una serie de “directrices” de ordenación que afectan a las urbanizaciones costeras y al núcleo de la Esperanza, así:

- Para las urbanizaciones costeras, deben mantenerse como piezas independientes, separadas entre si mediante áreas no urbanizadas estructuradas desde la TF – 1 y con autonomía interna, tanto de trama viaria como dotacional y funcionalmente.
- Para el núcleo de La Esperanza, debe consolidarse su estructura limitando el crecimiento radial a los bordes de los caminos confluyentes en su casco urbano y completando una malla urbana antes que la consolidación edificatoria imposibilite dicho objetivo.

**c) Las Infraestructuras Insulares. El Modelo viario y de transporte.**

El Área Metropolitana concentra el 50% de la población de la isla y por ende los mayores niveles de tráfico, aumentados por la localización de las dos infraestructuras de mayor nivel insular: el Puerto de Santa Cruz y el Aeropuerto de Los Rodeos, circunstancias que ejercen un fuerte requerimiento sobre la capacidad de la red viaria. Dada la posición relativa del Municipio de El Rosario y las dificultades topográficas existentes, al situarse a las afueras del Área Metropolitana, la existencia de nuevos trazados viarios se acometen principalmente en los municipios de Santa Cruz y La Laguna, limitándose El PIOT a “reforzar” los viarios existentes.

La propuesta viaria del PIOT en el Rosario es la siguiente:

**▪ Corredor Insular Sur (Autopista TF -1)**

Viario fundamental que en el caso de El Rosario estructura el desarrollo costero. Sus actuaciones se limitan a reservas de suelo de protección de la funcionalidad de la autopista, ejecución de vías de servicio, remodelación de anchos y ampliación de calzadas.

Actualmente está en ejecución su ampliación, previéndose su finalización en marzo del 2007.

El PGO clasifica dicho corredor como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, recogiendo asimismo la propuesta del Tren del Sur promovido por el Cabildo de Tenerife.

**▪ Autopista Exterior**

Aunque se desarrolla prácticamente en los municipios de Santa Cruz y La Laguna, tiene una clara incidencia en el funcionamiento viario del Área Metropolitana.

Define el cierre exterior de los dos corredores insulares, con características de autopista y enlazándolos con viarios integrantes del modelo viario insular, diversificando así los accesos al Área Metropolitana sin mermar su capacidad.

Afecta puntualmente en su enlace sur a parte del territorio municipal, dado que el gran nudo de enlace se localiza entre Costanera y la Campana en el límite con Santa Cruz.

- ***Eje longitudinal del Suroeste Capitalino (Carretera General del Sur)***

Constituye un eje de conexión longitudinal entre El Rosario y Santa Cruz y en menor medida entre El Rosario y Candelaria.

Dado el fuerte crecimiento poblacional y de usos experimentado en su entorno, su ampliación, corrección y mejora se hace cada día más imprescindible.

- ***Carretera La Laguna – La Esperanza***

Completa el esquema de la red insular del PIOT.

- ***Ejes locales complementarios***

La concreción del sistema viario completo debe ser estudiada globalmente desde el planeamiento urbanístico, prestando especial atención a los diversos enlaces entre los elementos insulares, que deben garantizar la capacidad y continuidad de franjas de tráfico y la adecuada inserción en sus respectivos entornos urbanos.

La propuesta viaria del PGO de El Rosario no plantea la creación de nuevo viario territorial, limitándose a reconocer la existente, mejorando y ampliando los diferentes niveles de viario.

#### **d) Los Equipamientos.**

En el Área Metropolitana se concentra la mayor parte de las dotaciones de nivel insular de Tenerife, y es también la comarca donde, debido a la densidad demográfica, se plantean las demandas más intensas de actuación.

Los criterios de actuación que al respecto establece el PIOT para los diferentes aspectos territoriales, son los siguientes:

- ♦ ***Política de infraestructuras y dotacional.***

En líneas generales debe tenderse a la recualificación del entorno metropolitano, al reequipamiento y desconcentración de servicios, la implantación de infraestructuras de transporte colectivo, la implementación de programas de recuperación urbana incluyendo limitaciones al tráfico de las áreas más centrales y la progresiva peatonalización de las mismas.

- ♦ ***Política agrícola.***

En la vega de La Laguna, El Llano de Los Rodeos y la medianía de El Rosario se encuentran los mejores suelos agrícolas de Canarias y que configuran un ámbito paisajístico de singular valor en el contexto insular.

Deben priorizarse las medidas para su conservación orientándolas preferentemente hacia usos compatibles con su preservación, estimulando la implantación y continuidad de las explotaciones y limitando la ocupación edificatoria, de infraestructuras u otras instalaciones que supongan degradación de su capacidad agraria o de sus valores naturales y paisajísticos.

La propuesta de clasificación del PGO, recoge gran parte del suelo roturado histórico del Municipio, salvo aquellos entornos de expansión de los núcleos urbanos o los terrenos de excesiva pendiente con agricultura de secano de imposible reconversión, que se han pasado a Protección de Laderas o Protección Paisajística.

**♦ Política Industrial y Terciaria**

Los objetivos de la política industrial van encaminados principalmente al traslado de actividades poco compatibles con la residencia urbana, manteniendo a la par aquellas instalaciones productivas que han de estar ligadas a la universidad, al aeropuerto o a la explotación agropecuaria.

La propuesta del PGO propone mantener y ampliarse el polígono agroalimentario de la Cañada, y ampliar a su vez el Polígono de La Campana con actividades de carácter más terciario que propiamente industrial.

**♦ Política Turística**

El paso específico de la política turística del área metropolitana descansa en los cascos urbanos de Santa Cruz y La Laguna en preservar el atractivo turístico de Bajamar – Punta Hidalgo y en la preservación de los recursos naturales y paisajísticos del Macizo de Anaga.

En el caso del Municipio de El Rosario que es netamente rural debería estimularse la capacidad del binomio La Esperanza – El Monte para acrecentar el turismo local y foráneo ligado a la restauración y a los valores naturales del monte y al turismo rural.

**♦ Política de suelo, vivienda y equipamientos**

Las prioridades en este campo vienen dadas por las necesidades de dotación de los suelos existentes y por la creación de las infraestructuras necesarias para soportar los futuros crecimientos.

El PGO de El Rosario asume dichas políticas desde la capacidad que tiene el propio plan en los sectores urbanos y urbanizables para disponer gratuitamente de suelo para viviendas, espacios libres y dotaciones públicas.

**B) LAS ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA CRITERIOS SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO POR LOS PLANES GENERALES**

En el documento anexo nº 4 sobre adaptación al PIOT se siguen los criterios sobre Ordenación del Suelo Rústico por los Planes Generales, establecidos por la oficina de Planificación del Cabildo de Tenerife.

- A grandes rasgos el procedimiento seguido es el siguiente:

- ♦ Se definen en cartografía las Unidades Territoriales de forma pormenorizada entendiéndose como tales aquellos “piezas” de características geográficas y de usos similares.
- ♦ Se establece las correspondencias entre los regímenes normativos del PGO y las ARH del PIOT, así como se definen los diferentes usos e intervenciones que definidas por el PIOT son asignables a las diferentes categorías de suelo del PGO.

CATEGORÍAS DE SUELO PGO	ARH PIOT
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL MONTE (EN LAS LAGUNETAS) <b>SRPN(EN)</b>	Protección Ambiental 2 Bosques Consolidados
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL MONTE <b>SRPN (M)</b>	Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL CONOS VOLCÁNICOS <b>SRPN (CV)</b>	Protección Ambiental 1 Montañas
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL E HIDROLÓGICA DE BARRANCOS <b>SRPN (B)</b>	Protección Ambiental 1 Barrancos
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN LADERA <b>SRPN (L)</b>	Protección Ambiental 1 Laderas
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA <b>SRPC</b>	Protección Ambiental 3 Costeras
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA TRADICIONAL <b>SRPA 1</b>	Protección Económica 2
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA DE REGADÍO <b>SRPA2</b>	Protección Económica 1
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL <b>SRPT</b>	Protección Territorial
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS INSULAR <b>SRPI</b>	Interés Estratégico
➤ SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA <b>SRPM</b>	Protección Territorial

- Se procede a realizar el ajuste de las ARH del PIOT, de forma tal que se ajusten con la precisión propia de la cartografía del Plan General.
- Se procede a **justificar las divergencias** entre los ARH del PIOT y las categorías establecidas por el PGO.

Una vez realizados dichos labores es preciso proceder a justificar las readscripciones cuando el ARH equivalente a la categoría de suelo rústico asignada por el PGO a un recinto no coincidente con el ARH ajustada sobre la que se dispone dicho recinto.

En el documento anexo nº 4 se justifican pormenorizadamente dichas readscripciones.

En líneas generales en las readscripciones del suelo rústico las mayores divergencias se producen principalmente:

- En parte de la estructura de barrancos del PGO que el PIOT no reconoce.
- En el entorno de la Montaña Toriño.
- En el Centro Penitenciario que el PIOT delimita en ARH de Protección Ambiental de Montañas.
- La parte inferior de Juan Fernández que está roturada y el PIOT lo delimita en Bosque Potencial.

## 8. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO EN CANARIAS.

El objetivo de lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para las islas, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica, requiere de un amplio conjunto de acciones institucionales y sociales, y que se han formalizado en las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo en Canarias. La Ley 19/2003 obligando a su cumplimiento al Planeamiento General.

El contenido de las Directrices de Ordenación General se articula en 6 bloques temáticos, interdependientes entre sí, concebidos desde una triple variante ambiental, económica y social y a su vez cada uno de ellos subdivididos en toda una serie de líneas de actuación, así:

- A) Recursos Naturales
  - Biodiversidad.
  - Calidad atmosférica, acústica y lumínica.
  - Aguas.
  - Recursos forestales.
  - Recursos geológicos.
- B) Energía y Residuos
  - Energía.
  - Residuos.
- C) Ordenación Territorial
  - Modelo Territorial.
  - Sistema Territorial.
  - Protección del Litoral.
  - Protección del Suelo Rústico.
  - Contención del Consumo del Suelo Urbanizable
  - Uso eficiente del Suelo Urbano.
  - Vivienda y Suelo.
  - Sistemas Públicos.
- D) Infraestructuras y Transporte
  - Sistemas de Transporte.
  - Infraestructuras.
  - Puertos.
  - Aeropuertos.
  - Red Viaria.
  - Transporte Colectivo.
  - Telecomunicaciones y Sociedad de la Información.
- E) Patrimonio Cultural y Paisaje
  - Patrimonio cultural.
  - Paisaje.
- F) Territorio y Actividad Económica
  - Actividad Turística.
  - Actividad Agraria
  - Construcción.
  - Industria y Servicios.
  - Instrumentos.

En líneas generales todo Planeamiento General “por sí” aborda con mayor o menor profundidad dichos aspectos, si bien las Directrices de Ordenación General, sistematizan los contenidos de todos los bloques temáticos.

En los diferentes documentos del PGO de El Rosario se da respuesta a dichos condicionantes, debiendo la Normativa del PGO establecer los condicionantes normativos en la línea planteada por las Directrices.

En los diferentes documentos del PGO, Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Catálogo, Planos y principalmente en la Normativa se asumen los contenidos de la Ley de Directrices Generales de cara a la Adaptación del PGO de El Rosario a dicha Ley 19/2003

Se aclara respecto al uso turístico que no existen nuevas propuestas de carácter o uso turístico, ni tampoco existe en el Planeamiento Vigente, no siendo pues de aplicación las Directrices Turísticas.

El Plan Especial Territorial Turístico de Tenerife aprobado definitivamente, se limita a desarrollar los ámbitos de Referencia Turística del PIOT, no teniendo incidencia en el Municipio de El Rosario.

De hecho recientemente se ha tramitado una Modificación Puntual de las NNSS del 92 para eliminar el Uso Turístico del Municipio de El Rosario en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Directrices. Únicamente se posibilita el uso del turismo rural y de aquellas instalaciones turísticas existentes.

## 9. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL

Dado que se opera sobre un marco de ordenación y una realidad existente, la propuesta del Plan General va dirigida en gran medida a mejorar el Modelo de Ordenación Territorial, confrontándolo con el marco insular y haciendo especial hincapié en las deficiencias o mejoras que pueden introducirse.

En este sentido, los objetivos generales que inspiran el desarrollo de la Propuesta del Plan General podemos resumirlos en los siguientes:

### ▪ **A nivel Administrativo y Urbanístico**

- Adaptación a la Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.
- Adecuación a la nueva legislación autonómica y nacional (Ley de Costas y Reglamento, Legislación del Suelo, Ley de Prevención del Impacto Ecológico, Ley de Carreteras, Ley de Aguas, Decreto 35/95 de Contenidos Ambientales, Ley de Cielo de Canarias, etc.).
- Encaje en el Modelo de Ordenación Territorial del PIOT de Tenerife.
- Incorporación de las previsiones de los diferentes Planes Territoriales Especiales.
- Incorporación y encaje de las ocupaciones residenciales del Censo de Edificaciones No amparadas en Licencia, en la medida que son legalizables y se encajen dentro de las diferentes tipologías del Plan General.
- Mejora y corrección de deficiencias de las NNSS del 92 vigentes.
- Incorporación de la propuesta del Plan Director Territorial del Ferrocarril del Sur, con las consiguientes condiciones para mejorar su adaptación paisajística y territorial.
- Incorporación de la propuesta de Proyecto de Ampliación del Tercer Carril.
- Facilitar la gestión de los diferentes sectores de suelo.
- Adaptación y desarrollo de la Ley Canaria de la Vivienda.
- Adaptación a la Ley 19/2003 sobre las Directrices Generales de Ordenación y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

### ▪ **A nivel del Suelo Rústico**

- Proteger, mantener y potenciar la masa forestal del Municipio.
- Proteger, controlar y potenciar los suelos de interés natural del Municipio (laderas, barrancos y costas), poniendo especial hincapié en sus bordes e incorporando las zonas naturales de borde urbano, en el diseño integrado del conjunto.
- Protección de bordes y cauces de barrancos.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.

- Mantenimiento de la estructura agrícola municipal, por la importancia del suelo vegetal y como paisaje, propiciando políticas activas que incentiven al sector agrícola.
- Definir un parcelario para las distintas categorías de Suelo Rústico con posibilidades de ocupación, que con conocimiento de la estructura catastral existente y la vocación territorial de cada una de las zonas, de respuesta al fenómeno de la vivienda “rural”, evitando las ocupaciones indeseadas.
- Introducir las correspondientes medidas correctoras que minimicen el impacto de las obras y actuaciones en el medio agrícola y natural.
- Proteger los suelos rústicos de interés cultural y arqueológico.
- Desarrollar los contenidos normativos de todas las categorías de Suelo Rústico, al objeto de evitar usos indeseados.
- **A nivel de Suelo Urbanizable**
  - Clasificar los sectores urbanizables en colindancia a los núcleos urbanos existentes, articulando el viario de conexión entre zonas.
  - Dimensionar la oferta de Suelo Urbanizable, en relación con la demanda real y la capacidad de gestión.
  - Crear una oferta de Ciudad Jardín que absorba la demanda municipal y metropolitana de este tipo de suelos.
  - Integrar las zonas de interés natural colindantes a los sectores urbanizables en el diseño del propio plan parcial.
  - Encajar los posibles déficits de Dotaciones, Zonas Verdes y Aparcamiento del Suelo Urbano colindante en la medida de lo posible.
  - Adaptar el viario y las tipologías arquitectónicas a la topografía del terreno.
  - Crear una oferta de suelo para vivienda protegida
  - Arbitrar las correspondientes Medidas Correctoras que minimicen el impacto de los nuevos desarrollos urbanísticos.
  - Soterrar todas las redes infraestructurales.
- **A nivel de Suelo Urbano**
  - Mejorar el nivel de Dotaciones - Equipamientos, Zonas Verdes y Aparcamientos.
  - Propiciar la continuidad viaria entre las diferentes áreas urbanas, mejorando los trazados y las secciones allí donde sea posible.
  - Proteger y potenciar el patrimonio edificado, regulando la nueva edificación al objeto de adaptarla al paisaje urbano.
  - Recuperar el tránsito litoral en la medida de lo posible en todo el frente urbano.

- Incorporar las áreas de interés natural en el diseño del borde urbano, asegurando el uso público.
- Facilitar la gestión de las áreas urbanas no consolidadas, garantizando las cesiones y el nivel de urbanización.
- Mejorar las condiciones de adaptación topográfica de las diferentes tipologías edificatorias.
- Propiciar la peatonalización de las zonas urbanas más consolidadas de pequeño viario.
- Mejorar la conexión viaria longitudinal y transversal en la zona costera, que enlace los diferentes sectores.
- Arbitrar las correspondientes Medidas Correctoras que minoren el impacto de las nuevas edificaciones.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.

## 10. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.

### 10.1. GENERALIDADES

- En los apartados anteriores se analizó el Modelo de Ordenación Territorial del Municipio de El Rosario, en atención a sus recursos naturales, a las preexistencias construidas, al potencial socioeconómico del Municipio y a su adaptación al PIOT de Tenerife, analizándose las diferentes alternativas de planeamiento.
- En atención a dichos condicionantes y a los objetivos generales, la propuesta del Plan General se estructura a través de la **Clasificación General** del Suelo y la definición de los diferentes **Sistemas Generales**.
- En los siguientes apartados se hace una descripción de las diferentes categorías de suelo, aportando unas breves referencias de su Normativa Básica.
- A nivel de ámbito del Plan General, queda afectada la totalidad de la superficie del territorio municipal.
- El borde litoral queda afecto a las servidumbres de la Ley de Costas y los Bordes de Carreteras a sus correspondientes servidumbres.
- En el art. 32 de la LOTENC 1/2000 se aclara el objeto y contenidos de la **Ordenación Estructural** del PGO, que por su interés se especifica:
  - B) Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:
    1. **El modelo de ocupación del territorio** y desarrollo urbano.
    2. **La clasificación del suelo.**
    3. **En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda** y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.
    4. **En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda.** En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
    5. En cualquier categoría de suelo, **las medidas protectoras** precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.
    6. La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los **Proyectos de Actuación Territorial**, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

7. La definición de la **red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas** y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:
- a) **El sistema general de espacios libres**, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques Arqueológicos y Etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
  - b) **Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales** y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.
  - c) **Sistemas generales de otras infraestructuras**, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
  - d) **Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas** en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.
8. **La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública** o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.

## 10.2. CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

### 10.2.1 EL SUELO RÚSTICO

- La LOTENC 1/2000 especifica en su artículo 55 las diferentes categorías de Suelo Rústico, que para el caso del Municipio de El Rosario, se concreta en las siguientes.

#### **SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL.**

- A) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DEL ESPACIO NATURAL **SRPN(EN)**
- B) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE MONTE **SRPN(M)**
- C) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE BARRANCOS **SRPN(B-H)**
- D) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LADERAS **SRPN(L)**
- E) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE CONOS VOLCÁNICOS **SRPN (CV)**
- F) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA **SRPP**
- G) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA **SRPL**
- H) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL **SRPC**
- I) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA **SRPAR**

#### **SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS**

- A) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA **SRPA**
  - TRADICIONAL **SRPA 1**
  - DE REGADÍO **SRPA 2**
- B) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA. **SRPM**
- C) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS **SRPI**

#### **SUELO RUSTICO EN FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL**

- A) SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL **AR**

#### **SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL**

- En base a dichas categorías se describe para el Municipio de El Rosario las diferentes categorías de Suelo Rústico según la zona y su vocación natural, cuya delimitación es resultado del análisis de Contenidos Ambientales.

**A) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DEL ESPACIO NATURAL SRPN (EN)**

- El Monte de La Esperanza forma parte del Paisaje Protegido de las Lagunetas que se encuentra repartido entre 7 municipios: El Rosario, Tacoronte, El Sauzal, La Victoria, La Matanza, Santa Ursula y Candelaria, ocupando una superficie de unas 3800 Ha.
- En el caso de La Esperanza el monte es en gran parte de Propiedad Pública, está declarado de Utilidad Pública (nº 14) y es LIC (Lugar de Importancia Comunitaria).
- Ocupa una superficie de **802,59 Ha** y representa el **20,35 %** del territorio municipal.
- Constituye un paisaje montañoso y boscoso de gran valor, con un papel importante en la recarga del acuífero subterráneo y la conservación y generación de los suelos y el control de la erosión, alberga buenas muestras de pinar y comunidades transitorias con el Monteverde.
- Existe un documento de Avance del Plan Especial de Las Lagunetas redactado por los Servicios de La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial que tiene Aprobación Inicial en Pleno de octubre del 2003, estando a su vez pendiente de un nuevo redactado.
- En aplicación del régimen jerárquico de los instrumentos de ordenación, las determinaciones del Plan Especial del Paisaje Protegido de Las Lagunetas se sobrepone a las determinaciones del PGO de El Rosario.
- Las determinaciones de mayor relevancia que establece el Avance del Plan Especial de Las Lagunetas son las siguientes:

- ♦ **RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DEL PAISAJE PROTEGIDO.**

- El grueso del monte se zonifica en Zona de Uso Moderado (**ZUM**)
- Las instalaciones o actividades existentes se zonifican en Zona de Uso General (ZUG), así:
  - ♦ Las Raíces (ZUG 6)
  - ♦ El Campamento Hoya de Los Pinos (ZUG 10)
  - ♦ El Hogar Escuela de Las Raíces (ZUC 11)
  - ♦ La Finca Experimental de la Data del Coronado (ZUG 12)
  - ♦ El Campo de Lucha de Las Rosas (ZUC 13)

- ♦ **RESPECTO A LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

- El pinar se clasifica en Suelo Rústico de Protección Paisajística.
- La Carretera de Las Cañadas TF -24 y la TF – 274 se clasifican en Suelo Rústico de Protección Infraestructuras y a su vez como Sistema General.
- Como Equipamientos se califican a su vez el Área Recreativa, las zonas de acampada de Las Raíces y Hoya de Los Pinos y el Campo de Lucha de La Esperanza.
- En la Normativa del Plan Especial se especifican los usos prohibidos, los autorizables y los permitidos.

En aplicación de los Usos del PIOT se hace en la Normativa Estructural del PGO una propuesta de usos que tiene carácter no vinculante, pendiente de la Normativa de usos del Plan Especial del Espacio Natural.

Se clasifica y el objeto de mejorar la adaptación del PGO al PIOT, la zona de bosque consolidado de Juan Fernandez en Suelo Rústico de Protección Natural de Espacio Natural siendo en este caso el régimen de usos de la Normativa Estructural Vinculante.

Entre la superficie del Espacio Natural de las Lagunetas y el Suelo de Espacio Natural de Juan Fernández ocupan un total de **848,35 Ha** representando un **21,52 %** del territorio municipal.

#### **B) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE MONTE SRPN (M)**

Forma parte de la extensión natural del Monte de La Esperanza y ocupa terrenos privados roturados de secano, actualmente abandonados y de fuerte pendiente, donde el monte de forma espontánea ha ido recuperando su espacio originario.

Se localiza en una zona del Municipio:

- En el entorno de la Montaña de La Culata, entre el límite con el TM de Candelaria, el Espacio Natural y la zona del Asentamiento de Las Barreras.

Ocupa un superficie de **65,00 Ha**, el **1,65%** del Término Municipal y es asimilable al ARH del PIOT de Protección Ambiental 2 (Bosque Potencial).

El objetivo de esta categoría de suelo consiste en propiciar la recuperación y potenciación del pinar canario, aumentando la masa forestal de la isla.

En aplicación de los Usos del PIOT se hace en la Normativa Estructural del PGO una propuesta de usos.

#### **C) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE BARRANCOS SRPN (B)**

Destinado a la preservación del conjunto de la red de barrancos del Municipio, tanto por conservar el conjunto de las comunidades vegetales originales que no fueron transformados por el roturado agrícola, como por constituir la red que asegura el drenaje territorial.

Es asimilable a las ARH del PIOT de Protección Ambiental 1 (Barrancos) y están definidas en el Plano de Ordenación de Clasificación de Suelo, y son los siguientes:

De Norte a Sur:

- Barranco de Los Rodeos (LTM)
- Barranco de Zamorano
- Barranco del Alférez
- Barranco de Las Pedreras (LTM)
- Barranco de Carboneras
- Barranco Salto del Pino
- Barranco de Garabato y La Encendida
- Barranco de Marrero

- Barranco de la Huerta
- Barranco de Azocas
- Barranco de Birmagen
- Barranco de La Asomada
- Barranco de El Convento
- Barranco de Los Gavilanes y Las Goteras
- Barranco de Los Valentines y Los Panascos
- Barranco del Humilladero (LTM)
- Barranco del Chorrillo (LTM)
- Barranco de Las Higueras
- Barranco de Los Guirres
- Barranco de Los Juncos
- Barranco del Rosario y Las Moraditas
- Barranco de Las Camelleras
- Conjunto de Barrancos de la Culata
- Barranco Hondo (LTM)

Ocupan **378,02 Ha** el **9,59%** del territorio municipal.

En la Normativa Estructural del PGO no sólo se definen los usos en desarrollo del PIOT sino se introducen los criterios normativos del Consejo Insular de Aguas.

#### **D) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LADERAS SRPN (L)**

Hace referencia esta categoría de suelo a aquellas laderas de excesiva pendiente que tiene interés paisajístico y debieran regular estrictamente sus usos e intervenciones.

Para el caso concreto de El Rosario se clasifica como tal la ladera sur del Municipio sobre el Campo de Candelaria el Barranco Hondo y Montaña Toriño, y la ladera Oeste de Tabaiba Media.

Ocupa una superficie **83,87 Ha** el **2,13%** del Municipio.

Dicha categoría es asimilable al ARH del PIOT de Protección Ambiental 1 (Laderas) y aparece delimitado en el Plano de Clasificación del Suelo.

En la Normativa Estructural del PGO se definen los usos en desarrollo de los del PIOT.

#### **E) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE CONOS VOLCÁNICOS SRPN (CV)**

Esta categoría de suelo hace referencia a la protección de los Conos Volcánicos del Municipio, donde se protege íntegramente la orografía del edificio volcánico impidiendo cualquier alteración, si bien se combina dicha protección con el mantenimiento de los cultivos agrícolas existentes, sin suponer en ningún caso alteración del roturado existente.

Los Conos Volcánicos protegidos al efecto son:

- Montaña Carboneras
- Montaña de Barro
- Montaña Birmagen y La Asomada (la parte no sometida a extracción)
- Montaña Toriño
- Montaña La Fuentecilla
- Montaña Machado
- Montaña Jagua.

Ocupan una superficie de **91,98 Ha** el **2,33 %** del término municipal.

Los volcanes de Juan Fernández, Zamorano, Garabato, Perera y la Tosca, aunque son conos volcánicos se han clasificado en Suelo Rústico de Protección de Montes o Suelo Rústico de Protección Agraria por estar ocupados por montes o por estar agriculturizados en su totalidad.

Dicha categoría es asimilable al ARH del PIOT de Protección Ambiental 1 (Montañas).

En la Normativa Estructural del PGO se definen los usos en desarrollo del PIOT.

#### **F) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SRPP.**

Para la conservación del valor paisajístico natural o antropizado y de las características fisiográficas de los terrenos.

Esta categoría de suelo hace referencia a aquellas laderas de excesiva pendiente, en las que se desarrollaron cultivos tradicionales de secano, en su mayoría hoy en día abandonados, siendo necesaria la regulación de los usos, para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter paisajístico, si bien posibilitando los usos agrícolas sin modificar sus abancales.

Para el caso concreto de El Rosario se categorizar como tales los siguientes:

- Toda la ladera comprendida entre la Costa del Varadero, el Barranco de los Guirres en Tabaiba, el Barranco Hondo y el pie de la ladera de El Rosario.
- La ladera junto al Barranco de Valentines frente a los Toscales.

En aplicación de los Usos del PIOT se hace en la Normativa Estructural del Plan General de Ordenación una propuesta de usos.

Ocupa **212,70 Ha.** el **5,39%** del Territorio Municipal.

#### **G) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA SRPL**

Para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificadas como urbano o urbanizable.

Presenta características similares al de Protección Natural y va dirigido a la protección y mantenimiento integral de los recursos naturales existentes.

Aparecen delimitados en los Planos de Clasificación General del Suelo y son las siguientes zonas:

- El acantilado de Costanera: entre el Barranco de Humilladero, Costa Caricia y Radazul.
- El tramo de Costa de Radazul colindante con Tabaiba.
- El acantilado costero del Sector del Varadero.

Es asimilable al ARH de Protección Ambiental 2 (Costera) y ocupa unas **32,84 Ha** el **0,83%** del municipio.

A nivel de Normativa Estructural, se propone la protección y potenciación del Suelo Rústico de Protección Costera, impidiendo cualquier ocupación y debiendo las infraestructuras que lo afecten aminorar el posible impacto ambiental, corrigiendo y restaurando los bordes en su encuentro con el medio natural. Se recogen a su vez los usos e intervenciones en desarrollo del PIOT.

#### **H) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL SRPC**

Va dirigido a la protección de los elementos o conjuntos de interés históricos o etnográficos dentro del Suelo Rústico, así como su entorno inmediato.

Hace referencia en este caso al BIC del Camino de Candelaria, incoado por el Cabildo de Tenerife por resolución de 21 de Abril de 2004 y que afecta a tramos del camino original en La Laguna, El Rosario y Candelaria.

Para el caso concreto del Municipio de El Rosario abarca el tramo entre Los Toscales y la Banda de Allá cerca de Barranco Hondo en el límite del TM de Candelaria.

Dicho tramo de unos 3,25 Km. de recorrido con un ancho de entorno de 30 m, 15m a cada lado del eje del camino incluyendo dos círculos de 50 m de radio de protección del entorno de la Casa del Pirata y de la Ermita de El Rosario respectivamente.

Sin embargo manteniendo en líneas generales dicha propuesta, la Corporación Municipal de El Rosario acordó modificarla según los siguientes criterios:

- Delimitar el entorno de protección de la Casa del Pirata según parcelas catastrales delimitadas en plano de ordenación detallada.
- Delimitar el entorno de protección de la Ermita de El Rosario según el ámbito la plaza existente.

Se incluye dicha propuesta a su vez en el Catálogo Histórico Arquitectónico del PGO.

Ocupa la clasificación de suelo unas **10,86 Ha** el **0,28%** del Territorio Municipal.

#### **I) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA SRPAR**

Se incluye en esta categoría las zonas de interés arqueológico del Municipio, el grueso de los cuales se localizan en zonas de barranco, estando representadas por cuevas habitación, abrigos y en menor medida cazoletas, canales y grabados.

Aparecen delimitadas en el Plano de Clasificación General del Suelo y en los correspondientes planos de ordenación detallados.

Se definen dichas zonas varias de las cuales agrupan varios yacimientos, así:

1. Barranco Salto del Pino (Parte baja de Los Nateros)
  - Barranco Santo El Pino (Grabados)
2. Barranco Machado – Los Valentines (Entre Machado y Los Toscales)
  - Machado 1 (Cazoletas y Canales)
  - Machado 2 (Cuevas habitación)
  - Los Valentines (Cazoletas y Canales)
3. Barranco Las Higueras (Entre Llano Blanco y Tabaiba Alta)
  - Barranco la Higuera 1 (Abrigo)
  - Barranco la Higuera 2 (Abrigo)
4. Barranco El Chorrillo ( Entre el Chorrillo y Llano Blanco)
  - Barranco El Chorrillo (Grabados)
5. Barranco Las Moraditas. La Sabina (El Varadero)
  - La Sabina 1 (Cazoletas)
  - La Sabina 2 (Cuevas)
  - Barranco Las Moraditas (Cuevas)
6. Barranco Hondo (Barranco Hondo – El Varadero)
  - Barranco Hondo 1 (Grabados)
  - Barranco Hondo 2 (Cuevas)
  - Barranco Hondo 3 (Cazoletas)
  - Barranco Hondo 4 (Cuevas)
7. Barranco El Humilladero
  - Humilladero 1 (Cuevas)
  - Humilladero 2 (Cuevas)
8. Acantilado Costanera
  - Costanera 1 (Cuevas)
  - Costanera 2 (Cuevas)
  - Costanera 3 (Cuevas)

La Normativa Estructural del PGO desarrolla los usos del PIOT.

Ocupa **8,36 Ha.** el **0,21%** del territorio municipal.

## 10.2.1.2. EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

### A) EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA SRPA

Lo constituyen aquellos terrenos idóneos al menos potencialmente para aprovechamientos agrarios y pecuarios.

En el caso del Municipio de El Rosario se distinguen dos categorías.

- Se entiende como **Suelo Rústico de Protección Agrícola 1 Tradicional SRPA 1**, el suelo existente abancalado en pequeñas terrazas construidas de forma artesanal, en general en topografías en pendiente y que tradicionalmente eran de seco y dedicado a cultivos hortofrutícolas, con capa de tierra vegetal limitada. Es asimilable al ARH de Protección Económica 2.
- Su mantenimiento actual conlleva un determinado nivel de intervención, no sólo referido, al abancalamiento, vallado, viario agrícola, sino asimismo conllevan la ejecución de una serie de edificaciones o instalaciones vinculadas a la propia explotación agrícola. Se posibilita en esta categoría la agricultura con cubrición (Invernadero) por su menor interés paisajístico.
- Se entiende como **Suelo Rústico de Protección Agrícola 2 de Regadío**, el suelo abancalado en terrazas de mayor tamaño en topografías de relativa pendiente, disponen de riego y los cultivos tiene ya carácter más intensivo (en general monocultivos), teniendo mayor interés agrológico y paisajístico. Es asimilable al ARH de Protección Económica 2.
- En desarrollo de los usos previstos en el PIOT en la Normativa Estructural del PGO se definen en detalle las intervenciones en el Suelo de Protección Agrícola, referidos a:
  - ♦ Estructura de la propiedad
  - ♦ Movimientos de tierra
  - ♦ Intervenciones en la red viaria
  - ♦ Edificaciones vinculadas a la actividad agrícola
- El **Suelo de Protección Agrícola 1 Tradicional** aparece reflejado en el plano de Clasificación de Suelo y comprende la zona del Municipio entre el Barranco de las Goteras al Norte, el límite inferior de Las Rosas y Las Barreras al oeste, la zona de Machado al Este y la Ladera del Camino de Candelaria al Sur. Asimismo la Montaña Perera.
- Históricamente ocupaba más espacio, si bien la parte de mayor pendiente y de difícil reconversión se ha clasificado en Protección de Laderas o Protección Paisajística. Ocupa **301,79 Ha** el **7,65%** del Término Municipal.
- En **Suelo de Protección Agrícola 2 de Regadío** se clasifica la zona de mayor interés agrológico, la vega de La Esperanza comprendida en el entorno del núcleo de La Esperanza hasta el Llano del Moro el Este y el Barranco de Las Goteras al Sur. Incluye los volcanes de Zamorano, Garabato y La Tosca. Ocupa **887,38 Ha**, el **22,51%** del Término Municipal.

### C) ÁREAS GANADERAS

Sobre el Suelo Rústico de Protección Agrícola se sobreponen por zonas una serie de condicionantes para el desarrollo de la Actividad Ganadera.

En desarrollo del Plan Territorial Especial de la Actividad Ganadera, promovido por El Cabildo de Tenerife, se han considerado 4 categorías de explotación ganadera, que a su vez se relacionan con el tipo de animal a explotar, así:

♦ **Categorías de explotación:**

- Autoconsumo
- Complementaria
- Familiar o profesional
- Industrial

♦ **Tipos de animales:**

- Avícola (gallinas, pollos, patos, ocas, perdices, codornices, pavos, etc.).
- Cunícola (conejos en sus diferentes especies).
- Canino (perros en sus diferentes razas).
- Caprino (cabras en sus diferentes especies)
- Porcino (cerdos en sus diferentes especies)
- Bovino (vaca en sus diferentes especies).
- Apícola (abejas).
- Otros (burros, caballos, avestruces, etc.).

En la Normativa Estructural del PGO se desarrollan en detalle las diferentes condiciones y parámetros que regulan dicha actividad así:

- Zonas de regulación ganadera
- Parámetros y Condiciones Urbanística de las edificaciones pecuarias.
- Acabados de las edificaciones e instalaciones
- Régimen transitorio.

En líneas generales las zonas ganaderas del Municipio de El Rosario quedan reducidas a dos:

- Una situada entre la Carretera de La Esperanza, la Montaña de Carboneras, el Límite del Término Municipal con La Laguna y la vía de prolongación del Camino de Los Nateros. En ella se permite la explotación de autoconsumo, la complementaria y la familiar.
- Otra de mayor tamaño situada entre el Barranco de Las Goteras, el límite inferior de Las Rosas y Las Barreras, el borde de la Ladera del Camino de El Rosario y el borde del Camino de El Rosario. En ella se permite la explotación de autoconsumo, la complementaria, la familiar y la industrial.
- A su vez se posibilitan fuera de dichas Áreas Ganaderas, usos ganaderos en aquellas instalaciones Temáticas con usos complementarios que se desarrollen por Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial.

#### D) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA SRPM

Suelo Rústico previsto para la ordenación de la explotación de los recursos mineros.

El PIOT de Tenerife establece en el Conjunto de la Montaña de Birmagen y la Asomada un Área Extractiva Insular, a desarrollar mediante un Plan Territorial Parcial, y a su vez dentro del PTEO de los residuos de la construcción aparecen varias propuestas de localizar puntos de tratamientos de residuos.

La propuesta de la Corporación Municipal pasa por reducir el área de extracción en base a los siguientes objetivos y como recomendaciones al Plan Territorial Parcial.

- Establecer un plazo y un volumen máximo de explotación. (6 años)
- Mantener en estado natural las partes de los conos volcánicos que no estén alteradas.
- Mantener la actividad agrícola de la ladera roturada de Las Rosas.
- Proceder a restaurar la zona afectada por la extracción, recuperando al final de la operación un nuevo perfil del cono volcánico posibilitándose la introducción de algún uso que haga posible dicha actuación.

El Plan Territorial Parcial de la Montaña Birmagen está en fase de Avance y coincide su propuesta prácticamente con las recomendaciones del Plan General, salvo el plazo de explotación que va de 12 a 16 años.

Aunque el PGO no tiene capacidad de clasificar suelo dentro del Área Extractiva Insular, con carácter indicativo se clasifica en Suelo Rústico de Protección Minera la zona que el PTP define como zona de extracción dejando el resto del ámbito en Suelo Rústico de Protección Territorial con la recomendación de que pase posteriormente a Suelo Rústico de Protección Natural de Cono Volcánico una vez que se aprueba definitivamente el Plan Territorial.

Asimismo se le plantea al Plan Territorial el “problema” que tiene el límite propuesto dado que deja fuera de él parte de la zona de extracción y la parte donde se concentran las edificaciones industriales ligada a dicha explotación.

Dado que la explotación minera tiene un periodo de finalización de 6 años, se propone acometer posteriormente la redacción de un Plan Especial Municipal cuyo ámbito abarca no solo la montaña sino el resto del SRPT para proceder a la ordenación de los usos de esta pieza del territorio municipal.

Ocupa una superficie de **28,44 Ha** el **0,72 %** el término municipal.

### **E) EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. SRPI.**

Suelo para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento o análogos.

Para el caso concreto del PGO de El Rosario, se refleja en el plano 1/10.000 de Clasificación de Suelo, el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras referido únicamente al viario y que comprende las siguientes vías con sus zonas de protección:

- La Autopista del Sur TF-1 con sus zonas de protección.
- El Trazado del Tren del Sur con sus zonas de dominio.
- La Carretera General del Sur TF-28 con sus zonas de protección.
- La Carretera de Las Cañadas TF – 24 y el ramal de acceso a Las Raíces TF – 276.
- La Carretera de La Esperanza a las Barreras TF -274 y su prolongación que es viario municipal estructurante hasta Machado.
- La Carretera de Agua García a La Esperanza TF – 226.
- La Vía del Ortigal a Zamorano.
- La Carretera de Llano del Moro a La Esperanza (Camino del Sino)
- El Camino del Medio y la nueva conexión con San Fco. De Paula.
- El Camino de La Mina y la nueva conexión con San Fco. De Paula.
- El Camino de Azocas al Camino del Medio.
- El Camino de Los Nateros
- La Vía de acceso de La Esperanza al Centro Penitenciario.
- Ocupa unas **113,39 Ha** un **2,88 %** del Término Municipal.
- En desarrollo de los usos del PIOT, en la Normativa Estructural del PGO se desarrollan los usos de intervenciones posibles en dicha categoría de suelo.

### **10.2.1.3. EL SUELO RÚSTICO EN FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL.**

Comprende aquellas categorías de suelo rústico que si bien están ligados al suelo rústico de protección agrícola, posibilitan algún tipo de edificación de características rurales.

Comoquiera que El Rosario ha ido abandonando progresivamente su actividad primaria principal, existen muy pocas zonas que puedan tener la consideración de Asentamiento Agrícola, clasificándose los bordes de los caminos tradicionales en Asentamiento Rural.

#### **A) SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL**

##### **1) EL CONCEPTO DE ASENTAMIENTO RURAL**

La figura del Asentamiento Rural aparece en el escenario urbanístico de Canarias a finales de los años 80, donde diversos planeamientos municipales empiezan a plantear la preocupación de la problemática de la edificación dispersa en el Suelo Rústico, planteándose diferentes mecanismos para su erradicación al objeto de concentrar la edificación rural al borde de la estructura de caminos tradicionales existentes, con denominaciones tales como Edificación a Borde de Camino, Edificación Rural de Transición a Urbano, etc. de forma tal que dichos asentamientos asumieran no solo el

crecimiento endógeno propio sino concentraran la edificación dispersa del rústico agrícola.

Asimismo aparece como tal en la Ley del Suelo Rústico del 5/1987 con similar destino (art.8.e).

- Una de las grandes novedades de la **LOTENC 1/2000** consiste precisamente en la erradicación definitiva de la edificación dispersa en Suelo Rústico obligando a su concentración en los Asentamientos Rurales o Agrícolas que delimite el Planeamiento General. En su artículo 55 (c) define el Asentamiento Rural como “aquellas entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como Suelo Urbano”.
- **El PIOT de Tenerife del 2002** lo define como “aquellas entidades de población existentes que cuenten con suficiente concentración edificatoria para considerarlas como un recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejan su clasificación como Suelo Urbano”, con el objetivo de fondo de limitar los procesos de edificación residencial fuera de las áreas urbanas.
- **La Ley de Directrices 19/2003** lo define como “formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación”.

En general los tres cuerpos legislativos insisten como objetivo en mantener el carácter rural del asentamiento evitando su asimilación al suelo urbano, siendo el PIOT el que insiste en limitar con mayor insistencia los procesos edificatorios.

## 2) LA DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL.

La **LOTENC 1/2000** deja en su art. 55 (c) a expensas de las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico los criterios de delimitación y ordenación de los Asentamientos Rurales, e indistintamente en su Art. 18 (7) los criterios para el reconocimiento y ordenación a los Planes Insulares de Ordenación.

**El PIOT de Tenerife del 2002** introduce una serie de criterios de delimitación para admitir un Asentamiento Rural.

Con **carácter justificativo** el planeamiento general evaluará los siguientes aspectos:

- Que la transformación territorial se produce con la lógica propia de la trama rural, manteniendo la estructura catastral y la red de caminos existentes.
- Que no establezcan mecanismo de ordenación y gestión propias de áreas urbanas.
- Que la densidad de viviendas por hectárea sea superior a 5 Vds/Ha y que el núcleo que forme en conjunto mínimo de 10 Vds.
- Que no constituyan alternativas al desarrollo residencial del Municipio.

**La Ley de Directrices 19/2003** en su directriz 63 establece los siguientes criterios de delimitación:

- La delimitación se realizará en bases al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior, colmatando el interior del asentamiento.

- El reconocimiento se realizará de acuerdo a sus características territoriales, no pudiendo reconocerse aquellos asentamientos con menos de 10 Vds y una densidad inferior a 5 Vds/Ha (Recientemente ha sido derogado este criterio por modificación parlamentaria).

Dentro del Modelo de Ordenación del PIOT apoyado en la delimitación de las Áreas de Regulación Homogénea, el grueso de los asentamientos están encajados en Áreas de Protección Económica, siendo posible su adscripción por el Planeamiento General.

En lo que se refiere a la Delimitación de los Asentamientos Rurales dentro del marco del Plan General, entendemos que la misma tiene **carácter estructural** y como tal es preciso cumplimentar los criterios de delimitación del PIOT y de la Ley de Directrices que son similares.

En aplicación de dichos criterios se ha llegado a un “consenso” en la delimitación de los Asentamientos Rurales de El Rosario después de una serie de “recortes” acordados en la Comisión de Seguimientos manteniéndose los siguientes:

AR – LA ESPERANZA	
1	AR – E1 Montaña Hornillo
2	AR – E2 El Cascajal – La Cañada
3	AR – E3 El Roquillo – La Montañeta
4	AR – E4 Vista la Huerta – Peñafiel
5	AR – E5 Las Rosas – Calle del Centro
6	AR – E6 Los Llanitos
7	AR –E/ Pico de la Aguililla
8	AR – E8 Las Haciendas
9	AR –E9 Los Riveros – Los Nateros
10	AR – E10 Montaña Zamorano
AR – LAS BARRERAS	
11	AR – B1 Los Panascos – Las Barreras
AR – LLANO DEL MORO	
12	AR – LM1 La Encendida Baja
13	AR – LM2 C/ El Sino – La Mina – del Medio
14	AR – LM3 C/Azocas
15	AR – LM4 Mña. Las Mozas
16	AR – LM5 Los Migueles
17	AR – LM6 C/Porcuna – El Pinalillo
18	AR – LM7 C/ Las Cuevecillas
AR – MACHADO	
19	AR – M1 Los Toscales
20	AR – M2 C/La Ermita – La Fuentecilla
21	AR – M3 La Banda Allá
22	AR – M4 El Ramonal

En la propuesta de Aprobación Inicial del Plan General estaba delimitada una superficie de **3.144.915 m<sup>2</sup>** en Asentamiento Rural, quedando limitada en aplicación de los criterios del PIOT a **1.983.191 m<sup>2</sup>**, reduciéndose en una superficie de **1.161.724 m<sup>2</sup>**.

### 3) ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES

La **LOTENC 1/2000** deja tal cometido al Planeamiento Insular y al Planeamiento General.

En su artículo 18 (7) el PIOT debe establecer “los criterios de reconocimiento y ordenaciones de los Asentamiento rurales y agrícolas”.

En relación al Planeamiento General y por similitud a la **Ordenación Pormenorizada** del suelo urbano – urbanizable, la ordenación al interno de los asentamientos rurales delimitados tiene un carácter eminente pormenorizado y consideramos que es una competencia municipal tanto en lo que se refiere a intensidades, condiciones tipológicas, condiciones formales, parcelaciones, etc.

**El PIOT de Tenerife** establece en su artículo 3832 los criterios para la Ordenación de los Asentamientos Rurales, entre ellos:

- La ordenación de los asentamientos se desarrollaran en base al análisis detallado de la lógica de construcción del territorio.
- No podrá crecer en sentido lineal a lo largo del viario soporte.
- Regulará las condiciones de trazado, sección y servicios del viario, no admitiéndose nuevas construcciones en tramos cuya pendiente supere el 15 %.
- El uso de la vivienda unifamiliar tendrá carácter secundario.
- Se fijarán los parámetros urbanísticos según las características predominantes en el entorno garantizándose que las mismas no propiciarán fenómenos de segregación parcelaria impropias de la dinámica rural del área.
- La superficie de la vivienda no superarán los 300 m<sup>2</sup>.
- Se establecerá una densidad bruta por cada área rural que no podrá superar las 30 Vds/Ha.

La **Ley de Directrices 19/2003** establece asimismo una serie de criterios de ordenación, entre ellos los siguientes:

- El planeamiento general mantendrá la estructura catastral de los asentamientos o en su caso los viales existentes, evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas o que pretendan la colmatación interior.
- Se evitarán las tipologías propias del suelo urbano no pudiéndose promover más de 2 viviendas.
- Se dejarán unas reservas de suelo entre el 50 % y el 100 % de las previstas para los planes parciales.

En el documento nº 10 de Asentamientos Rurales se aportan las fichas del Estado Actual así como del análisis detallado de la propuesta y su justificación en relación a los criterios del PIOT que sigue vigente aunque las Directrices se hayan modificado últimamente al respecto.

Del estudio detallado de la estructura catastral con la parcela mínima establecida y los frentes mínimos permitidos, se sacan las siguientes conclusiones:

- En el conjunto de los 22 Asentamientos Rurales existen unas 1002 edificaciones y unas 826 fincas con edificación (algunas fincas tienen varias viviendas).
- La estructura catastral existente tiene el siguiente tipo de parcelas según tamaño:

- Parcelas menores de 2.000 m <sup>2</sup>	898	65,32 %
- Parcelas entre 2.000 – 5000 m <sup>2</sup>	287	20,99 %
- Parcelas mayores de 5.000 m <sup>2</sup>	41	2,99 %
- Parcelas no edificables	146	10,68 %
<b>Parcelas Totales</b>	<b>1372</b>	<b>100 %</b>

- Actualmente en el conjunto de los Asentamientos existen **1372** fincas catastrales, pudiéndose subdividir en aplicación de la parcela mínima de **600 m<sup>2</sup>** y su frente mínimo en unas **1830** fincas, es decir un **35 %** más, que aplicando un coeficiente razonable de consolidación del 80% se situarían en **1.481** fincas, un **8 %**, circunstancia que nos da una clara idea del posible crecimiento que se situaría entre un **8 %** y un **35 %** del actual.
- La densidad media actual de los asentamientos se sitúa en torno a **5,05** Vd/Hab. La densidad media a techo estaría en **9,23** Vd/Ha y la real con nivel de consolidación estaría en **7,47** Vds/ Ha.  
El Plan Insular permite alcanzar las **30** Vds/Ha.
- A la vista de estos datos no parece razonable las propuestas realizadas de cara a bloquear la segregación de parcelas, dado que incluso a techo con parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> sólo se pueden segregar menos de un 35 % mas de las parcelas existentes.
- A efectos de la Normativa Básica se distinguen una tipología concreta de Asentamiento Rural que apuesta por un modelo edificatorio de características “rurales”, con parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> vivienda máxima de 250 m<sup>2</sup>, con ocupación máxima en segunda planta del 50 % de la planta baja, regulándose expresamente las ocupaciones en cubierta, adaptación al terreno, materiales de acabado, etc.
- Por acuerdo de la COTMAC de 20 de Diciembre del 2006, se opta por establecer un mecanismo de control de la segregación de parcelas en el tiempo, que se refleja en la Normativa Detallada.

#### 4) GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 ha venido a desarrollar los contenidos que la LOTENC 1/2000 preveía para la gestión del suelo de las cesiones y la urbanización en los Asentamientos Rurales.

En el Capítulo II del Decreto 183/2004 y en los artículos 191 al 195, se aclaran las condiciones del sistema de ejecución mediante Actuación Urbanística Aislada en el Suelo Rústico de los Asentamientos Rurales.

En la propuesta de ordenación del PGO de Candelaria y para el conjunto de los Asentamientos Rurales del Municipio es preciso resolver la urbanización completa del viario, así como gestionar las cesiones de zona verde o dotación y la correspondiente urbanización de la zona verde.

Para que las parcelas de Suelo Rústico en Asentamiento Rural alcancen la condición de edificables, el propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones:

- a) **Acceso por vía pavimentada.**
- b) **Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente.**
- c) **Evacuación de aguas residuales (conexión a red, depuradora o fosa séptica).**
  - Deberá prestar garantía en materia suficiente para cubrir el coste de la urbanización y podrá realizar simultáneamente la urbanización y edificación.
  - Deberá pagar el canon correspondiente en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento que podrá ser satisfecho en metálico o mediante cesión de suelo.

La totalidad del ámbito del Asentamiento Rural está sujeto a la Actuación Urbanística Aislada pudiéndose optar por los siguientes sistemas de gestión:

- a) **Para la Urbanización del viario.**
  - **Gestión Pública**, para la urbanización de todo o parte del viario del Asentamiento con cesión gratuita del viario y urbanización del mismo por contribuciones especiales a los propietarios afectados.
  - **Gestión Privada**, para la urbanización de todo o partes del viario que se considere con cesión gratuita del viario y urbanización del mismo por los propietarios afectados según contribución paritaria.
- b) **Para la Cesión y Urbanización de la zona verde.**
  - **Gestión Pública**, para la cesión de la zona verde mediante expropiación, ocupación directa y en su caso de contribuciones especiales.
  - **Gestión Privada**, para la cesión y urbanización de la zona verde mediante contribución paritaria del conjunto de los propietarios del asentamiento.

Para el caso concreto de las pequeñas Actuaciones Urbanísticas Aisladas, que tengan por finalidad la cesión de Dotación o la cesión y urbanización de Zona Verde, se seguirán los siguientes criterios:

- El suelo de la Dotación y de la Zona Verde se cederá gratuitamente por parte de la propiedad mediante Convenio Urbanístico.
- La urbanización de la zona verde, ya sea de gestión pública o privada se acometerá mediante contribuciones especiales o contribución paritaria.

Con carácter transitorio y mientras no se acometa la gestión conjunta de la urbanización de los asentamientos, se posibilita la edificación de las parcelas, asumiendo cada propietario la urbanización completa del frente de su parcela con las correspondientes redes infraestructurales, según criterio municipal.

El Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 ha venido a desarrollar los contenidos que la LOTENC

1/2000 preveía para la gestión del suelo de las cesiones y la urbanización en los Asentamientos Rurales.

En el Capítulo II del Decreto 183/2004 y en los artículos 191 al 195, se aclaran las condiciones del sistema de ejecución mediante Actuación Urbanística Aislada en el Suelo Rústico de los Asentamientos Rurales.

En la propuesta de ordenación del PGO de El Rosario y para el conjunto de los Asentamientos Rurales del Municipio es preciso resolver la urbanización completa del vario, así como gestionar las cesiones de zona verde o dotación y la correspondiente urbanización de la zona verde.

La práctica habitual que viene aplicando el Ayuntamiento en este momento y como condición a la licencia municipal, pasa por condicionar la misma, al asfaltado del tramo de calle o camino correspondiente y la ejecución del frente de acera, dado que el grueso de los caminos disponen de abastecimiento de agua, baja tensión y telefonía, careciendo de red de saneamiento. Se aplica asimismo el 5% del canon por situarse en Suelo Rústico.

Dadas las dificultades reales de gestión y el poco interés que tienen los propietarios por resolver la urbanización del viario (en general un camino con edificaciones en borde), el sistema de gestión para la urbanización completa del viario que se propone es el Sistema público por Contribuciones Especiales, debiendo los propietarios ceder gratuitamente el ancho de camino que se define en la ordenación detallada del asentamiento.

Al objeto de evitar “reparcelaciones” en suelo rústico, para la localización de las cesiones de verde o dotación se ha seguido el criterio de situarlas en aquellas propiedades de mayor tamaño del asentamiento, si bien para su gestión debe aplicarse el convenio urbanístico o se acuerde con el propietario actuar por gestión privada, en cuyo caso el propietario deberá costear directamente la urbanización, completar el viario y formalizar la cesión del verde o la dotación, pudiendo transformar el canon en cesión de suelo.

Para el Municipio de El Rosario el PGO ha definido 57 Actuaciones Urbanísticas Aisladas en Asentamiento Rural, cuyas condiciones se definen en ficha correspondiente en el documento nº 10 de Ámbitos de Gestión.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Segun acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

ASENTAMIENTOS RURALES



Cuadro Resumen Parcelario

ABRIL 2010

Nº	AMBITO	SUP.TOTAL (M²)	SUP. REDUCIDA (M²)	Nº EDIFICACIONES EXISTENTES	CONDICION (Nº VIVIENDAS)	FINCAS EDIFICADAS	SUP.FINCALES EDIFICADAS (M²)	F.TOTALES ACTUALES	F.TOTALES POSIBLES	NIVEL COORDO.	F.FINCALES REALES	SEÑALADO TÉCNICO	DENSOIDAD REAL	FINCAS > 2.000 M² (< 5.000 M²)	FINCAS > 500 M² (< 2.000 M²)	FINCAS NO EDIFICABLES	
<b>AR- LA ESPERANZA</b>																	
1	AR-E1 Montaña Hornito	31.698	22.812	10	4,38	8	17.454	25	21	90%	19	9,21	9,29	20	1	4	
2	AR-E2 El Casapaj-La Cañada	77.899	53.100	25	4,71	23	41.892	34	49	80%	39	9,23	7,39	22	10	1	
3	AR-E3 El Roque-La Montañita	203.893	146.118	72	4,93	58	117.404	95	143	80%	114	9,79	7,93	58	24	8	
4	AR-E4 Vista la Huerta-Pedrafit	140.380	106.388	54	5,08	51	86.976	98	95	80%	76	8,93	7,14	68	15	5	
5	AR-E5 Las Rosas - Calle del Cuello	368.113	275.963	128	4,64	115	238.970	175	252	80%	202	9,13	7,31	103	53	14	
6	AR-E6 Los Llanos	50.612	30.987	14	4,52	13	20.812	23	27	90%	24	8,71	7,84	14	5	3	
7	AR-E7 Pico de la A guilla	84.638	57.479	31	5,38	24	47.454	44	51	80%	41	8,87	7,19	29	7	6	
8	AR-E8 Las Haciendas	22.496	22.496	12	5,33	8	16.602	18	20	90%	18	8,89	8,09	15	2	1	
9	AR-E9 Los Riberos-Los Naleros	324.397	253.235	127	5,02	105	200.655	157	245	80%	195	9,67	7,74	110	38	4	
10	AR-E10 Montaña Zamorano	107.084	52.192	22	4,22	14	36.034	25	35	90%	32	6,71	6,04	6	14	5	
<b>TOTAL</b>		<b>1.469.207</b>	<b>1.020.770</b>	<b>495</b>	<b>4,95</b>	<b>420</b>	<b>917.663</b>	<b>684</b>	<b>938</b>	<b>81%</b>	<b>761</b>	<b>9,19</b>	<b>7,45</b>	<b>446</b>	<b>169</b>	<b>23</b>	<b>47</b>
<b>AR- LAS BARRERAS</b>																	
11	AR-B1 Los Panaces-Las Barreras	273.661	194.749	99	5,08	71	156.195	112	180	80%	144	9,24	7,39	66	26	6	14
<b>TOTAL</b>		<b>273.661</b>	<b>194.749</b>	<b>99</b>	<b>5,08</b>	<b>71</b>	<b>156.195</b>	<b>112</b>	<b>180</b>	<b>80%</b>	<b>144</b>	<b>9,24</b>	<b>7,39</b>	<b>66</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>14</b>
<b>AR- LLANO DEL MORO</b>																	
12	AR-LM1 La Encendida Baja	43.191	37.942	19	5,01	17	26.046	30	35	85%	30	9,22	7,84	25	1	4	
13	AR-LM2 C/ El Sinc-La Mina del Medio	184.324	166.474	103	6,19	88	136.388	141	160	80%	128	9,61	7,69	116	8	17	
14	AR-LM3 C/ Azocas	27.164	21.243	12	5,65	11	17.690	19	21	80%	17	9,69	7,91	14	2	3	
15	AR-LM4 Mña. Las Mozas	18.534	15.374	10	6,50	7	13.129	10	17	80%	14	11,06	9,65	7	3		
16	AR-LM5 Los Miguels	29.422	24.598	15	6,10	13	20.041	21	26	80%	21	10,57	9,48	16	3	2	
17	AR-LM6 C/ Porcans-El Pinallito	207.088	132.542	66	4,98	45	109.977	66	123	80%	98	9,28	7,42	31	25	7	
18	AR-LM7 C/ Las Cuevitas	105.012	90.225	47	5,21	39	70.950	71	80	80%	64	8,87	7,09	54	6	9	
<b>TOTAL</b>		<b>614.736</b>	<b>486.398</b>	<b>272</b>	<b>5,57</b>	<b>220</b>	<b>397.221</b>	<b>366</b>	<b>462</b>	<b>80%</b>	<b>371</b>	<b>9,46</b>	<b>7,69</b>	<b>263</b>	<b>46</b>	<b>9</b>	<b>38</b>
<b>AR- MACHADO</b>																	
19	AR-M1 Los Tescalos	143.105	104.026	50	4,81	44	80.656	86	94	75%	71	9,04	6,78	40	24	22	
20	AR-M2 C/ La Ermita-La Fuente de los	133.261	97.952	47	4,81	39	76.466	68	84	85%	71	8,60	7,31	45	8	13	
21	AR-M3 La Banda Añil	52.384	37.381	20	5,28	18	30.379	36	34	85%	29	8,98	7,63	21	4	10	
22	AR-M4 El Ramonal	60.199	39.715	19	4,78	14	31.269	27	36	90%	34	9,57	8,61	18	7	2	
<b>TOTAL</b>		<b>385.959</b>	<b>279.274</b>	<b>136</b>	<b>4,87</b>	<b>115</b>	<b>218.764</b>	<b>218</b>	<b>250</b>	<b>82%</b>	<b>205</b>	<b>8,95</b>	<b>7,34</b>	<b>124</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>47</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2.663.442</b>	<b>1.983.191</b>	<b>1.002</b>	<b>5,06</b>	<b>826</b>	<b>1.569.243</b>	<b>1.372</b>	<b>1.636</b>	<b>81%</b>	<b>1.481</b>	<b>9,23</b>	<b>7,47</b>	<b>899</b>	<b>267</b>	<b>41</b>	<b>146</b>

#### 10.2.1.4. EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

En relación al artículo 55 de la Lotenc 1/2000 constituye el Suelo Rústico de Protección Territorial, el “suelo para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico”.

El PIOT de Tenerife concreta más en detalle la “vocación” de este tipo de suelo asimilable al Área de Regulación Homogénea de Protección Territorial para la que definen en el Artículo 2371 los “usos e intervenciones que por su naturaleza y dinámica, encuentran difícil encaje en la estructura de ordenación insular y cuya ubicación concreta no puede preverse desde el PIOT” tales como:

- *“Equipamientos o instalaciones para el servicio de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos que, por su naturaleza y características, deben ubicarse en emplazamientos autónomos.*
- *Instalaciones y edificaciones para el ejercicio de actividades infraestructurales o productivas que, por su naturaleza y características, deben ubicarse aisladas y no requieren conformar áreas urbanizadas, como granjas porcinas, industrias molestas, etc.*
- *Iniciativas singulares de imposible previsión temporal”.*

*“En los ámbitos con tolerancia para albergar iniciativa singulares de imposible previsión temporal, el planeamiento desarrollará los siguientes extremos:*

- *Definición de la naturaleza y características básicas del tipo de iniciativas de transformación para las cuales se justifica la reserva de tales ámbitos.*
- *Las condiciones para aceptar la transformación del ámbito, en relación con la estrategia de desarrollo del modelo conjunto de ordenación establecido.*
- *Los requisitos exigibles a una iniciativa de la naturaleza que se pretende para garantizar su viabilidad real y su aportación a los objetivos de desarrollo”.*

En el artículo 2375 a nivel de usos e intervenciones permitidas se igualan al de las Áreas de Protección Económica 1 (SRPA2) y de forma complementaria, las previstas en el artículo 2371, si bien siempre que las mismas no comprometan el “carácter de reserva” que ha justificado su delimitación.

Para el caso concreto del Municipio de El Rosario el PGO clasifica en SRPT dos zonas concretas del Municipio, estableciendo a su vez una Subcategoría de Suelo Rústico de Protección Territorial que se refleja en el Plano de Ordenación Estructural nº 1 de Clasificación y Categorización del Suelo.

- a) El **entorno de la Montaña Birmagen**, dentro del cual se establece la referida subcategoría de SRPT de Protección Natural de Conos Volcánicos, que tiene en este caso valor de “recomendación”, por que al estar incluido dentro del ámbito del Área Extractiva Insular, es el propio instrumento de desarrollo (El Plan Territorial Parcial) competente en dicho suelo, así el propio Avance de dicho Plan ya clasifica estos terrenos en Protección Natural.

El resto del entorno de Montaña Birmagen está clasificado en SRPT, estableciéndose asimismo la obligación de redactar un Plan Especial Municipal para establecer la ordenación de dicho ámbito urbanístico, posibilitándose los siguientes usos:

- Instalaciones industriales vinculadas a la explotación minera.
- Infraestructuras de Residuos.
- Áreas de Servicio.
- Depósitos de aire libre.
- Industrias de reciclaje.

b) La zona al **Oeste de Llano del Moro**, comprendida entre la vía de Ronda del SUSO Llano del Moro 1, el Camino Porcuna y el Camino de San Francisco de Paula.

En dicha zona se posibilitan los usos de dotaciones y equipamientos que puedan complementar los usos del “núcleo de población cercano” y entre ellos los siguientes:

- Las áreas de servicio (se posibilita expresamente la consolidación del área de servicio de Grúas Cuchi).

En la Normativa Estructural del PGO se detallan los usos permitidos en esta categoría de suelo.

Ocupan una superficie el SRPT de **42,06 Ha** un **1,07 %** y el SRPT (PN) de **25,57 Ha** un **0,65 %** del Término Municipal, un total de **67,63 Ha** un **1,72 %**.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



CUADRO DE SUPERFICIES

ABRIL 2010

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	REFERENCIA	SUPERFICIE MF	SUPERFICIE Ha	%
<b>Suelo Rústico de Protección Ambiental</b>				
Suelo Rústico de Protección Natural de Espacio Natural	SRPN(EN)	8.483.464	848,35	21,52
Suelo Rústico de Protección Natural de Monte	SRPN(M)	649.989	65,00	1,65
Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos	SRPN(B)	3.780.170	378,02	9,59
Suelo Rústico de Protección Natural de Laderas	SRPN(L)	838.694	83,87	2,13
Suelo Rústico de Protección Natural de Conos Volcánicos	SRPN(CV)	919.775	91,98	2,33
Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRPP	2.127.006	212,70	5,39
Suelo Rústico de Protección Costera	SRPL	328.367	32,84	0,83
Suelo Rústico de Protección Cultural*	SRPC	108.636	10,86	0,28
Suelo Rústico de Protección Arqueológica*	SRPAR	83.617	8,36	0,21
<b>Total Suelo Rústico de Protección Ambiental</b>		<b>17.236.101</b>	<b>1.723,61</b>	<b>43,71</b>
<b>Suelo Rústico de Protección de los Valores Económicos</b>				
Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional	SRPA1	3.017.910	301,79	7,65
Suelo Rústico de Protección Agraria de Regadío	SRPA2	8.873.766	887,38	22,51
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	SRPI	1.133.850	113,39	2,88
Suelo Rústico de Protección Minera	SRPM	284.396	28,44	0,72
<b>Total Suelo Rústico de Protección de los Valores Económicos</b>		<b>13.309.922</b>	<b>1.330,99</b>	<b>33,76</b>
<b>Suelo Rústico en Formas Tradicionales de Poblamiento Rural</b>				
Asentamiento Rural	AR	1.983.191	198,32	5,03
<b>Total Suelo Rústico en Formas Tradicionales de Poblamiento Rural</b>		<b>1.983.191</b>	<b>198,32</b>	<b>5,03</b>
<b>Suelo Rústico de Protección Territorial</b>				
Suelo Rústico de Protección Territorial	SRPT	420.601	42,06	1,07
Suelo Rústico de Protección Territorial (De Protección Natural de Cono Volcánico)	SRPT(PN)	255.728	25,57	0,65
<b>Total Suelo Rústico de Protección Territorial</b>		<b>676.329</b>	<b>67,63</b>	<b>1,72</b>
<b>Suelo Urbanizable</b>				
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial	SUSO-R	430.454	43,05	1,09
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial	SUSO-I	164.791	16,48	0,42
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial	SUSNO-R	336.991	33,70	0,85
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Terciario	SUSNO-T	42.810	4,28	0,11
Suelo Urbanizable No Sectorizado	SUNS	380.459	38,05	0,96
<b>Total Suelo Urbanizable</b>		<b>1.355.606</b>	<b>135,56</b>	<b>3,44</b>
<b>Suelo Urbano</b>				
Suelo Urbano Consolidado Residencial	SUCU-R	3.298.434	329,84	8,37
Suelo Urbano Consolidado Industrial	SUCU-I	474.755	47,48	1,20
Suelo Urbano Consolidado Fuera de Ordenación	SUCU-FO	36.249	3,62	0,09
Suelo Urbano No Consolidado Residencial	SUNCU-R	193.465	19,35	0,49
Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución	SUNCU-RE	645.827	64,59	1,64
Suelo Urbano No Consolidado Industrial	SUNCU-I	220.122	22,01	0,56
<b>Total Suelo Urbano</b>		<b>4.868.952</b>	<b>486,90</b>	<b>12,35</b>
<b>Total Municipio</b>		<b>39.430.000</b>	<b>3.943</b>	<b>100</b>

## 10.2.2. EL SUELO URBANIZABLE

### 10.2.2.1. DEFINICIÓN

La LOTENC 1/2000, en sus artículos 52 y 53, precisa la definición del Suelo Urbanizable, así como las condiciones para su delimitación por el Planeamiento Municipal y sus diferentes categorías que por su interés se describen, así:

- *Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.*
- *La clasificación deberá realizarse en forma tal que:*
  - a) *La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, **sea contigua** y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.*
  - b) *Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable **deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsible**s de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.*
- *El suelo urbanizable se dividirá en **sectorizado y no sectorizado**, según se haya o no producido la delimitación de sectores.*
- *El suelo sectorizado será **ordenado** cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos. Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado quedará como **no ordenado**.*
- *El suelo urbanizable no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:*
  - a) *Suelo urbanizable **turístico**, aquel para el que el planeamiento disponga ese uso. (Está expresamente prohibido en El Rosario).*
  - b) *Suelo urbanizable **estratégico**, el reservado por el planeamiento para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autonómico.*
  - c) *Suelo urbanizable **diferido**, integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado.*

Es decir, para clasificar nuevos sectores en Suelo Urbanizable es preciso que exista continuidad con el suelo urbano colindante, y la oferta total de suelo a crear tiene que estar relacionada con el crecimiento posible en el ámbito temporal de los 15 - 20 años de aplicación del Plan General.

El conjunto de los 11 Sectores Urbanizables Sectorizados Ordenados y No Ordenados Residenciales del Municipio, ocupan una superficie de 767.445 m<sup>2</sup>, el Industrial 164.791

m<sup>2</sup> y el Terciario 42.810 m<sup>2</sup> haciendo ambos un total de 975.046 m<sup>2</sup> un 2.48% del término municipal.

El No Sectorizado no cuenta a efectos de capacidad techo del PGO.

### **1) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO RESIDENCIAL SUSO**

El Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado es aquel en el que se ha producido la ordenación pormenorizada de usos, trazado y parámetros urbanísticos, de forma tal que una vez aprobado definitivamente el Plan General, no precisa desarrollo posterior de Plan Parcial ya que dicho documento se contiene como documento Anexo al Plan General y tiene valor de Plan Parcial con sus correspondientes contenidos.

Forma parte de la Ordenación Detallada, dado que se ordena directamente desde el PGO si bien se describe en este apartado por cuestiones de orden.

El PGO de El Rosario clasifica 4 Sectores Urbanizables Sectorizados y Ordenados Residenciales con 430.454 m<sup>2</sup> y 1 Industrial con 164.791 m<sup>2</sup>, Sectorizado y Ordenado, allí donde ya existía una ordenación previa a nivel de Plan Residencial Parcial o Propuesta Previa, y son los siguientes:

#### **10.2.2.2. DELIMITACION DE SECTORES**

En función pues, del concepto del Suelo Urbanizable y de sus categorías, el Plan General de El Rosario hace la siguiente propuesta de Sectores:

#### **SECTORES RESIDENCIALES**

1. **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL SUSO**
  - 1.1. SUSO – LM 1 LLANO DEL MORO 1
  - 1.2. SUSO – C2 LLANO BLANCO (2 Polígonos)
  - 1.3. SUSO – C3 EL CHORRILLO
  - 1.4. SUSO – C4 COSTACARICIA
2. **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL SUSNO**
  - 2.1. SUSNO – E1 CARLOTE ( 2 Polígonos )
  - 2.2. SUSNO – E2 EL CASCAJAL 2
  - 2.3. SUSNO – E4 CARBONERAS (3 Polígonos)
  - 2.4. SUSNO – LM 2 LLANO DEL MORO 2 (2 Polígonos)
  - 2.5. SUSNO – C5 BCO. DEL CHORRILLO
  - 2.6. SUSNO – C6 SAN ISIDRO 1 (2 Polígonos)
  - 2.7. SUSNO – C7 SAN ISIDRO 2 (3 Polígonos)
3. **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL SUSOI**
  - 3.1. SUSOI – C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL ( 2 Polígonos )
4. **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS**
  - 4.1. SUNS – E5 LA CAÑADA
  - 4.2. SUNS – LM3 LLANO DEL MORO
5. **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO TERCIARIO SUSNO**
  - 5.1. SUSNO – E4 EL CASCAJAL 1

## SECTORES RESIDENCIALES

### 1) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO. **SUSO**

#### 1.1. **LLANO DEL MORO 1. SUSO - LM1**

- Sector comprendido entre la ampliación del casco urbano, el Camino de San Francisco de Paula, la trasera del Camino del Sino y el Camino de Porcuna, en continuidad con el viario existente.
- El ámbito del sector abarca unos **126.123 m<sup>2</sup>** y comprende unas 19 parcelas catastrales.
- La topografía del terreno es relativamente “llana”, presentando más desnivel hacia el oeste.
- El sector urbano que bordea el núcleo central del Llano del Moro está promovido por Gestur Tenerife y en parte dedicado a vivienda de promoción pública, asimismo este Sector Urbanizable va a ser promovido por Gestur y dedicado a vivienda de protección más de un 40 % de su edificabilidad.
- El Suelo está roturado y abandonado careciendo de recursos naturales de interés.
- Es Suelo potencialmente productivo de las NNSS del 92 y está delimitado en Protección Económica 2 del PIOT siendo posible su adscripción por el Plan General, por carecer de interés agrológico el suelo, es la ampliación natural de Llano del Moro y está comprendido entre viario estructurante.  
El artículo 2352 del PIOT posibilita la adscripción del ARH de Protección Económica a Área Urbana o de Expansión Urbana dado que es un **Área de Ensanche** que cumple los criterios establecidos por el PIOT.
- El trazado del sector está condicionado por el viario estructurante que lo circunda y por la prolongación del viario del suelo urbano colindante, organizándose en dos partes claramente diferenciadas. La parte inferior es resultado de la prolongación del viario desarrollándose en manzana Cerrada y Ciudad Jardín de 2 plantas. En la parte superior se opta por un desarrollo en Edificación Abierta de 5 plantas apoyado en un viario de borde y un peatonal central.
- A lo largo del viario oeste se localiza un parque urbano lineal y en la parte central se dispone igualmente otro gran parque urbano, ligándose al mismo la Dotación y el Equipamiento.
- En el documento Anexo nº9 de Ámbitos de Gestión y en el Anexo del Sectorizado Ordenado, se aportan las condiciones y parámetros urbanísticos, cuyas condiciones particulares y Medidas Correctoras principales son las siguientes:
  - Se conectará el viario en continuidad con el viario circundante.
  - El destino principal del Sector será el desarrollo de Viviendas Protegida.
  - Se supera el estándar de zona verde para crear dos parques urbanos.
  - El borde inferior del viario se rematará con murado de piedra.
  - Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
  - El viario del borde oeste tienen carácter estructural y conectará mediante rotondas con el viario del municipio de Santa Cruz.

- La Dotación y el Equipamiento se localizarán junto a la vía de prolongación del Camino del Medio.
- La Edificación Abierta de 5 plantas se concentrará junto a la vía rodada para liberar la mayor parte posible de parcela comunitaria.
- Arbolado de porte en aceras.
- Redes enterradas.

## 1.2. LLANO BLANCO. SUSO – C2

- Sector comprendido entre la Montaña de Jagua, el Barranco del Chorrillo, la Carretera General del Sur Llano Blanco y Tabaiba Baja.
- El ámbito del sector abarca unos **192.617** m<sup>2</sup> y se desarrolla sobre un terreno abancalado y abandonado hace más de 30 años. La vegetación natural está concentrada en los barrancos y existe un viejo camino real al pie de la Montaña de Jagua.
- Está clasificado por las NNSS vigentes en Suelo potencialmente productivo, el PGO del 2003 lo clasificó en gran parte en Suelo Urbanizable, siendo Área de Expansión Urbana Interior del PIOT, siendo adscribible a urbanizable por el PGO. El artículo 2392 sobre Directrices para la clasificación de Suelo Urbano – Urbanizable a partir de los ARH urbanos delimitados por el PIOT fija una serie de criterios al respecto, así:
  - Sólo se podrá delimitar áreas de ensanche cuando se prevea la consolidación de los espacios vacantes, como es el presente caso.
  - La delimitación se ajustará con los bordes de los núcleos existentes y con elementos naturales o construidos.
  - No podrán superar ni englobar corredores viarios.  
Se cumplimentan los criterios al respecto por el PGO.
- En relación al Acta de la COTMAC de 25 de Mayo del 2007 y en relación al Informe Institucional del Cabildo de Tenerife se procede a realizar una nueva reordenación del Sector de Llano Blanco, al objeto de su Adaptación y Justificación de los criterios del PIOT, así:
  - Se eliminan las ocupaciones al exterior del viario perimetral.
  - Se definen dos ejes “horizontales” a nivel de viario estructurante con sendos “puentes” que cruzan el Barranco del Chorrillo y conectan con el barrio de El Chorrillo posibilitando la conexión con la Carretera TF-256 de Subida al Tablero y con la Carretera General del Sur TF-28.
  - Se refuerzan los dos ejes “verticales” del Sector a 16 m y 13 m de ancho de sección, disponiéndose en todos los cruces rotondas de conexión.
  - Se reajusta en función de dichos criterios la ordenación de las diferentes manzanas del sector.
  - Se vincula el desarrollo del Sector a la ejecución del puente superior por parte de la administración.
- Cortado por el accidente topográfico del Barranco del Chorrillo y delimitado en su trasera por la Montaña de Jagua, el sector conecta con la Carretera General del Sur el Asentamiento de Llano Blanco y la parte alta de Tabaiba.
- El sector se organiza con 2 vías rodadas en bordes, una de ellas que conecta la Carretera General con la subida de Machado y otra que bordea el Barranco del Chorrillo, apoyándose en ellas el viario transversal que define las manzanas.

- El viario superior conecta en puente permitiendo el enlace la Carretera del El Tablero con la Carretera de Machado.
- La rambla central que da acceso desde la Carretera de Machado y conecta con Tabaiba apoya la Dotación Pública y separa los dos polígonos del sector conectando el puente con el Chorrillo. El Polígono Inferior se desarrolla en Ciudad Jardín de 2 plantas localizándose el Equipamiento junto a la Carretera General del Sur. El Polígono Superior se desarrolla en Edificación Abierta de 3 – 4 plantas y concentra la Vivienda de Protección.
- Longitudinalmente se disponen un Parque Urbano lineal y un peatonal que discurren desde la parte inferior a la superior del sector.
- El sector se subdivide en 2 polígonos de gestión independiente, que no están exactamente autocompensados por no subdividir la dotación y el equipamiento si bien cumplimentan sobradamente en el ámbito del sector las cesiones de suelo previstas por la LOTENC 1/2000.
- Los criterios para la ordenación de dicho sector serán las siguientes:
  - El sector es único y cumple las cesiones, los dos polígonos cumplen 40 m<sup>2</sup> de cesión pero la Dotación y el Equipamiento se reparten entre ambos. Se podrán desarrollar mediante Proyectos de Equidistribución y de Urbanización Independientes.
  - Cada polígono se podrá desarrollar en fases de urbanización independientes siempre que formen un conjunto funcional autónomo.
  - Se conectará el Sector desde la Carretera General del Sur por el borde inferior y desde la rotonda de Llano Blanco – Tabaiba por el costado oeste.
  - Se conectará mediante sendos puentes a través del Barranco del Chorrillo, el sector por la parte alta con la UA-C8 El Chorrillo Industrial y por la parte intermedia con el Sector del Barranco del Chorrillo. Dichos puentes tienen carácter de Sistema General Viario dada su importancia estructural. Su financiación correrá a cargo de la Administración, si bien, es preciso buscar una fórmula de coordinación para su ejecución en el tiempo con la propia urbanización.
  - Se integrará dentro del ámbito del Sector la zona verde de Tabaiba propiedad que será municipal y se reubicará dicha superficie en el ámbito de Llano Blanco (3.696 m<sup>2</sup>).
  - Se integrarán el “camino real” del límite superior del sector en el diseño del Plan Parcial.
  - Se pondrá especial cuidado en no invadir el borde del Barranco del Chorrillo y se rematará con murados de piedra.
  - Se localizará la parcela del Equipamiento Privado hacia la Carretera General del Sur.
  - Se dispondrá arbolado de porte en aceras.
  - Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
  - El Sector cede el suelo y asume la urbanización de todos los elementos infraestructurales y las zonas verdes, incluso los que tienen carácter de Sistema General, salvo los dos puentes que cruzan el Bco. del Chorrillo.
  - La Vivienda de Protección se localizará en las parcelas 2, 3, 5, 6, 10, 13 y 14 concentrándose en dicha zona el 25 % de la Vivienda de Protección propia y el

25 % del Sector de Costa Caricia, a cuyo fin se precisarán las condiciones en los Convenios Urbanísticos y en los Proyectos de Equidistribución correspondientes.

- Redes infraestructurales enterradas.
- Se acompaña documento Anexo de Sectorizado Ordenado con carácter de Plan Parcial.

### 1.3 **EL CHORRILLO. SUSO – C3**

- Sector de **23.633** m<sup>2</sup> localizado en la parte alta de El Chorrillo entre la c/ El Madroño, la ladera superior, el Barranco de El Chorrillo y la parte superior del Suelo Urbano.
- Clasificado en las NNSS del 92 como Suelo Rústico Potencialmente Productivo está delimitado en Área Urbana del PIOT, siendo posible su adscripción a urbanizable por el Plan General.
- La ordenación es resultado de la prolongación del viario circundante, localizándose la Zona Verde y la Dotación hacia abajo dado que el barrio de El Chorrillo es deficitario, localizándose en continuidad el Equipamiento Privado.
- El viario superior que enlaza la Carretera General del Sur con Llano Blanco a través del Puente del Barranco de El Chorrillo tiene carácter estructural.
- El sector se desarrolla en Edificación Cerrada con Jardín Delantero y 2 plantas de altura y en Ciudad Jardín Intensiva CJB, localizando en la parte superior una manzana cerrada para el 25% de la Vivienda Protegida.
- Las condiciones particulares y medidas correctoras con las que se desarrolla el Sector son las siguientes:
  - Muros de piedra a borde del barranco.
  - Conexión con zonas colindantes y viario de acceso al Sector Urbanizable Bco. del Chorrillo.
  - Urbanización completa del viario y redes.
  - Urbanización de zonas verdes según criterio municipal.
  - La vivienda de protección se localizará en la parcela de edificación cerrada con jardín delantero nº 2.
  - Arbolado de porte en viario
  - Infraestructuras enterradas.
- En el documento Anexo nº de Ámbitos de Gestión, se aportan las Condiciones y Parámetros Urbanísticos, detallándose la Ordenación en el documento Anexo del Sectorizado Ordenado con carácter de Plan Parcial.

#### 1.4 COSTA CARICIA. SUSO – C4

- Sector de **88.081 m<sup>2</sup>** de superficie comprendido entre Costanera, Radazul Bajo, La Autopista y el Mar, con acceso a través de la vía de servicio que conecta al enlace de Radazul, que sufrirá cierta modificación con el Proyecto de Ampliación del Tercer Carril.
- Se originó en los años 70 en desarrollo de un Plan Especial Turístico, que inició las obras de urbanización y se edificaron 2 parcelas, quedándose paralizado hasta hoy en día.
- Recogido por las NNSS del 92 en Suelo Apto para Urbanizar, dicho plan desclasificó las parcelas en pendiente del acantilado.
- En el año 2002 y en base a las NNSS del 92 se inició la redacción de un Plan Parcial que quedó paralizado en parte al afectarlo el trazado del Tren del Sur promovido por el Cabildo de Tenerife mediante un Plan Territorial Especial.
- La ordenación que se plantea recoge prácticamente la propuesta de dicho Plan Parcial, si bien asumiendo el trazado del Tren del Sur, manteniendo las laderas de fuerte pendiente y los barrancos en SRPN. (B)
- Manteniendo el trazado viario existente el sector se desarrolla en tipología escalonada de 4 plantas en la parte superior y de 9 plantas en Edificación Abierta existente en la costa y Ordenación Singular en la parcela del frente marítimo.
- Los criterios de ordenación y las medidas correctoras en las que se apoya la propuesta son las siguientes:
  - Las dos parcelas edificadas se incluyen a efectos de participar en los gastos de urbanización, pero no se incluyen en la equidistribución manteniendo sus actuales parcelas.
  - Se ampliará el viario principal de acceso de 8 m a 11 m hacia la cara interior de la vía.
  - La parte de viario que se propone ocupar se obtendrá por expropiación. (3 m. de ancho).
  - Se pondrá especial cuidado en no invadir los bordes de los barrancos y el acantilado costero.
  - Se propiciará la conexión viaria con el Sector de Radazul Bajo. Dicha obra tiene carácter de Sistema General Viario.
  - Se localizarán la Dotación y el Equipamiento en la parte superior del sector junto a la Autopista TF – 1.
  - Se posibilita la obra de regeneración de la Playa de la Nea promovida por la Dirección Gral. de Costas.
  - Las nuevas obras de borde con los barrancos colindantes se rematarán con muros de piedra.
  - Se propiciará la conexión del saneamiento con el emisario submarino de Radazul.
- En el documento Anexo nº 9 de Ámbitos de Gestión se aportan las Condiciones y Parámetros Urbanísticos.

- El documento Anexo del Sectorizado Ordenado ordena de manera detallada el Sector con carácter de Plan Parcial.

## 2) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO. **SUSNO**

El Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, es aquel en el que no se produce la ordenación pormenorizada de usos, trazados o parámetros urbanísticos, dejando al instrumento de ordenación posterior, al Plan Parcial su ordenación detallada.

Si bien se ordenan desde el Plan General dicha ordenación tiene carácter indicativo debiendo el Plan Parcial posterior precisar su ordenación en base a los criterios del Plan General.

El PGO de El Rosario clasifica 7 sectores y son los siguientes:

### 2.1. **CARLOTE. SUSNO - E1**

- Sector comprendido entre la Carretera de La Esperanza y el Asentamiento Rural de los Nateros y que abarca una superficie de **29.689 m<sup>2</sup>**.
- Clasificado por las NNSS del 92 parte en Suelo Urbano en Unidad de Actuación y en parte en Asentamiento Rural.  
El PIOT lo delimita en Protección Económica siendo posible su adscripción a urbanizable por el PGO, dado que es un suelo interior rodeado por Suelo Urbano Consolidado y Asentamiento Rural, careciendo de valores naturales.
- Se subdivide el Sector en 2 polígonos autocompensados de Gestión independiente según la estructura de la propiedad.
- La ordenación viaria es resultado de la prolongación del viario circundante desarrollándose en Ciudad Jardín Intensiva en 2 plantas de altura, cada uno de ellos con sus correspondientes cesiones.
- Las condiciones particulares y medidas con las que se desarrollará el sector son las siguientes:
  - El Sector se desarrollará según dos polígonos autocompensados con dos Proyectos de Urbanización y dos Proyectos de Equidistribución Independientes.
  - Se conectará el viario en continuidad con el viario circundante.
  - El borde Sur del viario y la zona verde con el barranco se rematará con murado de piedra.
  - Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
  - Se excluye del sector la parcela de la única edificación existente.
  - Arbolado de porte en aceras.
  - Redes enterradas.

### 2.2. **EL CASCAJAL 2. SUSNO - E2**

- Sector de 26.996 m<sup>2</sup> comprendido entre el Cementerio Municipal, la Carretera Dorsal, la trasera del Cascajal y el Sector del Cascajal 1.
- Clasificado en Suelo Apto para Urbanizar por las NNSS del 92, está en Área de Protección Económica 2 del PIOT, y es adscribible por el Plan General a Urbanizable, en desarrollo del artículo 2392 al ser Área de Ensanche que completa la trama urbana entre el Casco y el Polígono Industrial de la Cañada.

- El suelo está roturado y abandonado prácticamente, existiendo una edificación residencial en Ciudad Jardín.
- El Sector se ordena en base a las dos vías longitudinales de borde, disponiendo una Alameda Verde al borde de la Carretera General y concentrando las Dotaciones y Equipamientos en la zona de contacto de ambos sectores donde se dispone asimismo dos glorietas de conexión con la Carretera Dorsal.
- Se desarrolla en Ciudad Jardín Extensiva con 2 plantas de altura.
- En el documento anexo nº9 de Ámbitos de Gestión se aportan los parámetros, condiciones y medidas correctoras, así:
  - El Trazado viario del sector viene condicionado por la prolongación del viario circundante y por el viario estructurante trasero.
  - Se mantendrán las edificaciones existentes no interviniendo éstas en la parcelación pero sí en los gastos de urbanización.
  - Se realizará con carácter previo al Proyecto de Urbanización específico del sector urbanizable un Plan Director de Urbanización de los 2 sectorizados de El Cascajal, con vistas a resolver el acople de rasantes, alineaciones, instalaciones, etc., así como para uniformizar los acabados de la urbanización.
  - Las zonas verdes se situarán como barrera vegetal en todo el frente de la carretera.
  - Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
  - La Vivienda de Protección se localizará por el Plan Parcial.

### 2.3. CARBONERAS SUSNO - E3 (3 POLÍGONOS)

- Sector comprendido entre la Carretera Dorsal, la Vía de Los Nateros y la ladera de la Montaña de Carboneras.
- El ámbito del sector abarca una superficie de **42.397 m<sup>2</sup>** y comprende 3 polígonos autocompensados, con desarrollo independiente de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución, si bien deberán establecer una coordinación entre los 3 polígonos a efectos de garantizar el ajuste de alineaciones, rasantes y materiales.
- El terreno es relativamente llano remontándose en el inicio de la ladera de la Montaña de Carboneras.
- Clasificado en parte en Asentamiento Rural y en Suelo Rústico Potencialmente Productivo de las NNSS del 92, está en Área de Protección Económica 2 del PIOT, siendo adscribible a Urbanizable en aplicación del artículo 2392.
- La justificación de este urbanizable deviene de completar el viario estructural y la trama urbana de esta zona de La Esperanza, creando suelo para viviendas de protección y las correspondientes zonas verdes y dotaciones de las que carece la zona.
- La organización del sector deviene del trazado del viario estructural de borde, completando con viario secundario transversal.

- Las zonas verdes y dotaciones, se localizan hacia la Carretera Dorsal, desarrollándose los 3 polígonos en Ciudad Jardín Intensiva CJB con 2 plantas de altura.
- En el documento Anexo nº 9 de Ámbitos de Gestión se aportan los parámetros, condiciones y medidas correctoras así:
  - ~ El sector se desarrollará según tres polígonos autocompensados.
  - ~ Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
  - ~ Urbanización completa del viario, redes y acometidas.
  - ~ Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
  - ~ Se conectará el viario en continuidad con el viario circundante.
  - ~ La urbanización deberá incorporar aparcamientos frente a la plaza.
  - ~ Cada polígono podrá desarrollar de forma independiente su correspondiente Plan Parcial, debiendo acoplarse al primero que se desarrolle. Así mismo desarrollarán sus Proyectos de Urbanización y Equidistribución, de forma que se coordinen entre ellos a efectos de alineaciones, rasantes y materiales.
  - ~ Arbolado de porte en aceras.
  - ~ Redes enterradas.

#### 2.4. LLANO DEL MORO 2. SUSNO – LM2 (2 POLÍGONOS)

- Sector comprendido entre el Camino del Medio, el Camino del Sino, el Camino de San Francisco de Paula y Viñatea, que está en continuidad con dicho viario.
- El ámbito del sector abarca unos **82.640 m<sup>2</sup>** y comprende 2 polígonos autocompensadas, con Plan Parcial conjunto a desarrollar por fases, si bien con Proyectos de Urbanización y Proyectos de Equidistribución independientes, pero coordinados entre si.
- La topografía del terreno es relativamente “llana”, con un accidente topográfico interior, que se recoge en el trazado del viario del sector.
- Colindante al mismo centro del Llano del Moro, tienes unas claras expectativas urbanísticas y estaba clasificado como Suelo Apto para Urbanizar en las NNSS del 92 vigentes, siendo adscribible a Urbanizable dado que es un Área Interior y cumple los criterios del artículo 2392 del PIOT.
- Su justificación deviene del hecho de estar rodeado de Suelo Urbano por sus 4 costados, completando el Sector la trama urbana de Llano del Moro, completando a su vez las Dotaciones y Zonas Verdes así como creando suelo para Vivienda de Protección.
- La organización del trazado viario resulta de la prolongación del viario circundante, entre ellos el callejero propuesto en el PGO de Santa Cruz. Se estructura internamente mediante dos ejes, el parque lineal vertical y la rambla horizontal que conecta el Camino del Sino con Viñatea.
- Se desarrolla el sector de carácter residencial en dos tipologías, Edificación Cerrada con 2 plantas y Ciudad Jardín Intensiva con 2 plantas.
- Las Dotaciones y el Equipamiento Privado se localizan junto al Camino de San Francisco de Paula en torno a las Dotaciones municipales existentes.

- En el documento Anexo nº 9 de Ámbitos de Gestión se aportan las condiciones y los parámetros urbanísticos del sector, cuyas condiciones particulares y medidas correctoras son las siguientes:
  - Se desarrollará según dos polígonos independientes autocompensados con Plan Parcial único, pero con Proyecto de Urbanización y Equidistribución Independiente.
  - Se dará continuidad al viario circundante.
  - Se recogerán en la medida de lo posible las viviendas existentes.
  - Se dispondrá rambla de conexión entre el Camino del Sino y la c/ Viñatea.
  - La Vivienda de Protección se localizará por el Plan Parcial .
  - Las Zonas Verdes se urbanizarán según criterio municipal.
  - La Dotación Pública se concentra en continuidad con las existentes para formar conjunto.
  - El Equipamiento Privado se localizará en continuidad a la Dotación Pública, dando frente a la c/ San Francisco de Paula.
  - Se creará un Parque Urbano lineal en la zona central.
  - Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
  - Redes enterradas.

#### 2.5. **BARRANCO EL CHORRILLO.** SUSNO – C5

- Pequeño sector de **26.776 m<sup>2</sup>** situado entre el Barranco del Chorrillo y otro pequeño afluente secundario que bordea el Barrio del Chorrillo.
- Clasificado como Suelo Potencialmente Productivo por las NNS del 92, ya se clasificó en Urbanizable en el documento del PGO del 2003, siendo Área Urbana del PIOT, siendo posible su adscripción a urbanizable por el PGO, dado que cumple los criterios del artículo 2392 del PIOT para la clasificación en Suelo Urbanizable.
- Su justificación deviene de completar el suelo residencial útil de la zona costera del Municipio, dado que ya no quedan más posibilidades de crecimiento, estando delimitado a ambos lados por barrancos. Asimismo al sector posibilita el trazado del viario estructurante que conecta el barrio del Chorrillo con Llano Blanco a través de un puente que cruza el barranco.
- Con bancales de secano abandonados en la parte más baja, la zona de la ladera de mayor pendiente (62%) con vegetación natural, se deja en Espacio Libre y se cede.
- No se define ordenación indicativa que deberá desarrollar el Plan Parcial planteándose dos alternativas de desarrollo una Residencial y otra a Equipamiento Privado en base a las siguientes condiciones:
  - Este sector se deja indistintamente desarrollarlo en Residencial, bien en Equipamiento Privado con uso indistinto Escolar, Asistencial, Sanitarios, etc.
  - El Puente de conexión con el Sector de Llano Blanco, tiene carácter de Sistema General Viario y su financiación correrá a cargo de la Administración si bien es

preciso buscar una fórmula de coordinación para su ejecución en el tiempo con la propia urbanización y la de el sector colindante de Llano Blanco.

- Se pondrá especial cuidado en no invadir los bordes de barranco o la ladera, rematándose los bordes con muros de piedra.
- El Sector es discontinuo, liberándose la zona de mayor pendiente de la ladera, accediéndose a la parte superior por de la Vía de las Naves Industriales, y a la zona inferior a través del Sector Urbanizable colindante de El Chorrillo.
- En la parte superior se localizará la zona verde y la dotación, localizándose la zona verde al frente a manera de mirador con murado de piedra en bordes.
- Se perimetrará la ocupación con viario peatonal en bordes de barrancos de 6 m. de ancho mínimo.
- Se cederá el espacio libre de la ladera y el SRPN de los bordes del barranco.
- Arbolado de porte en aceras.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- Infraestructuras soterradas.
- La parte superior del afluente del Barranco del Chorrillo se calificará en Zona Verde.
- El Equipamiento Privado se desarrollará con uso indistinto de Escolar, Asistencial, Sanitario, etc. en parcela única indivisa, debiéndose concentrar la edificación hacia el acceso superior liberando la mayor parte posible de la parcela.
- Se perimetrará dicha parcela con vegetación de porte.

#### **2.6 y 2.7 SECTORES DE SAN ISIDRO 1 Y 2. SUSNO – C6 / SUSNO – C7**

- Sectores residenciales colindantes de **58.634 m<sup>2</sup>** y **69.859 m<sup>2</sup>** situados entre el Polígono de la Campana, la trasera urbana de la Carretera General del Sur y el Colegio de San Isidro.
- Clasificados en Suelo Urbano a desarrollar en Unidad de Actuación por las NNSS del 92 no se han desarrollado por la dificultad de gestión de la propiedad. Están delimitados en Área Urbana del PIOT, siendo posible su adscripción a Urbanizable por el PGO.
- Su justificación deviene de estar consolidado por suelo urbano en sus 4 costados completando la trama urbana interior, complementándose las zonas verdes, y las dotaciones de las que carece la zona.
- El suelo roturado está abandonado desde hace años existiendo varias edificaciones.
- Con ordenación indicativa a precisar por el Plan Parcial, el trazado es resultado de la prolongación del viario circundante, desarrollándose en pequeñas manzanas en Edificación Cerrada o Ciudad Jardín con 2 plantas de altura.
- Dado el pequeño catastral y al objeto de facilitar la gestión se subdividen ambos sectores en 2 y 3 polígonos de gestión independiente.
- En el documento Anexo nº9 de Ámbitos de Gestión se establecen las condiciones particulares y medidas correctoras similares para ambos sectores:

- El sector se desarrollará según tres o dos polígonos autocompensados, cada uno con su propio Plan Parcial.
- Se conectará el viario en continuidad con el viario circundante.
- Las zonas verdes, dotaciones y equipamientos se localizarán junto al Polígono Industrial de La Campana y la Carretera General del Sur.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
- La Vivienda de Protección se localizará por el Plan Parcial.
- Se mantendrán en la medida de lo posible las viviendas existentes.
- Se estudiará y justificará la continuidad del viario estructural en su encuentro con el Polígono de La Campana, separándose con verde el industrial del residencial.
- Se coordinarán entre si para ajustar rasantes, alineaciones, materiales, etc.

### 3) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL SUSO

#### a) Capacidad del Plan General para Clasificar Suelo Urbanizable Industrial.

La aplicación de la Directriz 66.2b que establece una serie de determinaciones sobre el Suelo Urbanizable Industrial, es preciso analizarla en sus diferentes epígrafes y a su vez encajarla dentro del marco del Plan Insular de Tenerife al cual mandata su aplicación en función de los criterios que establece y a su vez enmarcarla en la capacidad que tiene el Plan General de clasificar suelo en aplicación de las determinaciones del PIOT.

El criterio b1 de la Directriz 66 propone al PIOT “establecer las implantaciones, dimensiones y características del suelo estratégico para actividades productivas que se estimen convenientes para el mantenimiento de la dinámica económica de cada isla”.

Si bien el propio PIOT deja tal acometido de manera específica al desarrollo de un Plan Territorial Especial de Ordenación en Materia Industrial, que no se ha redactado, dada que además su competencia recae en la Consejería de Industria, si establece en su artículo 3624 los criterios para delimitar “**Polígonos para Actividades Industriales y Terciarios Municipales**”, posibilitando directamente al Planeamiento General su clasificación con los referidos criterios del PIOT:

- El Planeamiento General podrá delimitar áreas urbanas con uso global predominante Industrial o Terciario para acoger usos industriales o comerciales que no convengan que se establezcan en el interior de los núcleos residenciales, pero que deban estar inmediatos a estos (Art. 3624.1).
- La concentración de la actividad industrial y/o terciaria debe establecerse en el ámbito de los polígonos existentes, bien sea en áreas interiores o en áreas de ensanche (Ver artículo 3624.3 del PIOT).
- El PGO habrá de condicionar la materialización efectiva de la eventual aplicación de los polígonos existentes, a la previa colmatación del suelo clasificado vacante en los polígonos existentes. Ver Art. 3624.3 del PIOT.
- El eventual crecimiento de los suelos destinados a estas actividades económicas, habrá de justificar su carácter excepcional, en razón del inminente agotamiento del suelo vacante destinado a las mismas.

- El PIOT no contiene determinaciones expresas que vayan en contra de la excepcionalidad contenida en el apartado 3 de la DOG 66, relativa a la posibilidad de implantación de pequeños polígonos industriales. Muy al contrario dicha opción encuentra pleno amparo en el Art. 3624 del citado Plan.
- La ordenación de los polígonos industriales adecuará las características de las tipologías industriales y asegurará la compatibilidad de las actividades con los entornos residenciales adyacentes (Art. 3624.4.5).

De las consideraciones expuestas cabe establecer, que pese al carácter de planeamiento no adaptado del PIOT a la Ley 19/2003 de Directrices, es lo cierto que en cuanto a su contenido concreto, tal adaptación tiene más un carácter formal que de fondo y que por tanto, en la situación temporal transitoria en la que se aborda el presente PGO, razones de economía procedimental, de eficacia y sin duda de conveniencia y oportunidad, aconsejan hacerlo desde un óptica de visión integrada de las disposiciones normativas disponibles – PIOT y DOG – y en consecuencia establecer la ordenación del suelo residencial, industrial y / o terciario, mediante un lectura integrada del contenido sustantivo de las mismas.

Lo contrario de ineficiente, conduce al absurdo de que la no adaptación del PIOT en plazo, introduce el bloqueo del planeamiento general y al incumplimiento de sus propios plazos de Adaptación de la Ley 19/2003.

En resumidas cuentas entendemos que en aplicación del PIOT el PGO tiene capacidad de clasificar Suelo Industrial en las áreas interiores y de ensanche del PIOT, siempre que se justifique que el Suelo Industrial existente esté colmatado y su cumplimiento además los criterios tipológicos y de compatibilidad con los entornos residenciales anexos, independientemente de la excepcionalidad del ep. 3 de la Directriz 66.

A su vez en relación al régimen de las admisibilidades de las ARH del PIOT entendemos que es posible dicha localización industrial en Áreas Urbanas, de Expansión Urbana y de Protección Territorial.

#### **b) Colmatación del Suelo Industrial – Terciario Existente. Oferta y Demanda.**

En el caso del Municipio de El Rosario, el Suelo Industrial – Terciario existente es el siguiente:

- **Polígono Industrial de La Campana**, colindante a la autopista del Sur TF – 1, es Suelo Urbano de las NNSS vigentes, Suelo Urbano Consolidado en la Propuesta de Aprobación Provisional de la Revisión del PGO y Área Urbana del PIOT.

Tienen una superficie de ámbito de **453.233 m<sup>2</sup>** y una superficie de parcelas industriales de **301.224 m<sup>2</sup>**. Presenta un elevado nivel de consolidación edificatoria.

Existen varias parcelas sin ocupar pero sin embargo gran parte de ellas están en redacción de proyecto o en situación de compraventa. Valga como referencia de la falta de oferta existente el hecho de que las últimas parcelas vendidas en la zona han superado los 700 €/m<sup>2</sup>.

- **Unidad de Actuación San Isidro Industrial** colindante por el oeste con el Polígono de La Campana, es Suelo Urbano en Unidad de Actuación de las NNSS vigentes, situación que recoge con pequeñas modificaciones el PGO y es Área Urbana del PIOT.

Tiene una superficie de ámbito de **35.416 m<sup>2</sup>**.

Esta aprobada definitivamente con Proyecto de Equidistribución y Urbanización aprobadas. Con 2 únicos propietarios van destinadas a resolver sendas instalaciones de los mismos (Fesmacla, S.L. y Coelca, S.A), estando en elaboración sus Proyectos de Edificación, entendiéndose pues que ya están colmatadas.

- **Prunisa Industrial y Chorrillo Industrial**, situada entre la Carretera General del Sur y la Carretera de Subida al Tablero TF – 256, es Suelo Urbano de las NNSS vigentes, Suelo Urbano Consolidado y en parte No Consolidado del PGO y Área Urbana del PIOT.

La parte de Prunisa ocupada por una bloquera está sometida a Unidad de Actuación al objeto de reconvertirla en Industrial – Comercial.

Ocupa una superficie de ámbito de **49.112 m<sup>2</sup>**.  
Actualmente están ocupadas en su totalidad.

- **El Chorrillo Industrial.**

Colindante a la Carretera del Tablero anexa al Sector Industrial de Prunisa linda con el límite del T.M. de Santa Cruz.

Es Suelo Urbano de las NNSS del 92 sometida en parte a Unidad de Actuación, es Suelo Urbano No Consolidado en Unidad de Actuación del PGO y Área Urbana del PIOT.

Abarca una superficie de ámbito de **36.953 m<sup>2</sup>**, aproximadamente un 30% de las parcelas industriales están consolidadas y el resto con clara demanda está pendiente de la Aprobación Definitiva del PGO para viabilizar su urbanización.

- **Sector Industrial La Cañada.**

Situado en la zona de La Esperanza justo al límite con el T.M de La Laguna, se localiza entre la Carretera de Las Cañadas y La Carretera de Agua García.

Es Suelo Urbanizable de las NNSS del 92, en el documento de Aprobación Provisional del PGO se ha clasificado en Urbanizable Sectorizado Industrial y en parte Residencial según 4 polígonos autocompensados y es Área de Protección Económica del PIOT.

Existen actualmente dos grandes industriales agroalimentarias localizadas, Montesano y Egatesa que se han edificado sin desarrollo de planeamiento parcial.

El Suelo Industrial Urbano ocupa una superficie de **125.165 m<sup>2</sup>**, planteándose en el Informe de la COTMAC dejar únicamente en Suelo Urbano el sector de Montesano en UA y el resto dejarlo en No Sectorizado.

- **San Isidro Industrial.**

Colindante al polígono de La Campana, y delimitado por el Colegio de San isidro, el Bco. del Chorrillo y la Autopista del Sur es Suelo Urbanizable de las NNSS vigentes, Urbanizable Sectorizado y Ordenado del documento de Aprobación Provisional del PGO y Área Urbana interior del PIOT.

Conformado por dos polígonos autocompensados de gestión independiente abarca una superficie de ámbito de **164.791 m<sup>2</sup>**.

En resumen el Suelo Urbano Industrial con un elevado nivel de consolidación abarca una superficie de 714.306 m<sup>2</sup>, el único polígono urbanizable industrial que se propone consolidar es el de San Isidro Industrial, que con sus **164.828 m<sup>2</sup>** representa una oferta de un 24% respecto al suelo existente.

El Polígono de La Cañada colindante a la Carretera Dorsal se propone en el Acta de la COTMAC clasificarlo en Urbanizable No Sectorizado, a pesar de su pequeño tamaño y de existir una clara iniciativa empresarial sobre el mismo, dado que existe muy poco suelo industrial disponible en el Municipio.

**c) Condiciones para el desarrollo de los Polígonos Industriales Terciarios Municipales.**

El PIOT establece asimismo en el artículo 3624 una serie de condiciones para el encaje territorial de los Polígonos Municipales que hacen referencia a los siguientes aspectos y que justificamos en relación a la propuesta del PGO, así:

**1. Tendrán carácter de áreas urbanas de ensanche y asegurarán accesos independientes de las tramas urbanas.**

El Sector de San Isidro Industrial es Área Urbana Interior del PIOT y es prolongación directa del Polígono de la Campana con un elevado nivel de Consolidación. Presenta acceso independiente a través de la vía de servicio Costanera – Radazul, estando separado de dicha urbanización por el Barranco del Chorrillo.

**2. Sus tipologías deben responder a los requerimientos industriales y/o comerciales que existan o se prevean.**

La Normativa Detallada del PGO de El Rosario define en detalle las condiciones tipológicas de la Edificación Industrial de ambos sectores, dado que a su vez los ordena en detalle como Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

La tipología tiene carácter de tipología cerrada adaptando en cada caso su sección característica a la pendiente tipo del terreno, regulándose en detalle sus condiciones y parámetros urbanísticos.

- En lo que se refiere a la “compatibilidad de las actividades con los entornos residenciales adyacentes”, la ordenanza de usos del PGO prohíbe expresamente las industrias pesadas o aquellas otras que desvirtúen el carácter terciario del polígono.
- Como criterio de diseño y en el encuentro con los tejidos residenciales adyacentes, se ha separado el Industrial localizando en dicha frontera la Zona Verde, las Dotaciones y los Equipamientos del Residencial.
- Se ha separado el Industrial localizado en dicha frontera la Zona Verde, las Dotaciones y los Equipamientos.

Está conformado por el sector de San Isidro en continuidad con el Sector Urbano de la Campana.

### 3.1. SAN ISIDRO INDUSTRIAL. SUSO I – C8

- Sector comprendido entre el Colegio de San Isidro, el Barranco del Chorrillo colindante a Radazul la zona de La Campana y la Autopista del Sur, accediéndose desde el viario de la Carretera General o desde el enlace remodelado de la Autopista por Costanera o por la vía de servicio que conecta con la Campana.
- El ámbito del sector abarca unos **164.791 m<sup>2</sup>**, en dos polígonos independientes de **118.627 m<sup>2</sup>** y **46.164 m<sup>2</sup>**, la zona está roturada, el grueso con bancales de secano y abandonada desde hace más de 30 años, existiendo un pequeño barranquillo en el Costado Sur que desagua en el Barranco del Chorrillo.
- El suelo está clasificado como Apto para Urbanizar Industrial en las NNSS del 92 vigente y en el PGO del 2003 y es Área Urbana del PIOT, siendo posible su adscripción a Urbanizable por el Plan General.
- Su justificación deviene principalmente de la necesidad de crear suelo industrial municipal, dado que el suelo industrial existente está prácticamente colmatado o comprometido, completando la trama urbana donde se inserta y el viario estructural, complementando la dotación escolar colindante.
- Los criterios para la ordenación de dicho sector serán los siguientes:
  - Se pondrá especial atención en no deteriorar el Barranco, disponiéndose murados de piedra en borde.
  - Se prolongará el viario circundante en el trazado del Plan.
  - El sector se desarrollará con Proyectos de Urbanización y Equidistribución independientes.
  - Se conectará en la parte inferior con la vía de Servicio de la Autopista, para dar continuidad al viario principal.
  - El barranquillo interior se canalizará para consolidar la Zona Verde del sector.
  - La Dotación y el Equipamiento se concentrarán junto al Colegio y la Iglesia de San Isidro.
  - El viario se organiza de forma tal que las pendientes se reduzcan bajo el 15% para facilitar el acceso a las parcelas, respondiendo la tipología industrial a la necesidad de acceder según calles opuestas, de la misma manera como ha ido sucediendo en las últimas promociones industriales de la Campana.
  - A nivel de usos se pretende que este Sector Industrial tenga carácter más comercial, no permitiéndose industrias de carácter fabril.
  - El Equipamiento tiene carácter exclusivamente Comercial.
- En el documento Anexo del Sectorizado Ordenado se acomete la Ordenación Detallada del Sector a nivel de Plan Parcial.

#### 4) SECTORES URBANIZABLES NO SECTORIZADOS SUNS

Está conformado por aquellos sectores urbanizables que no precisan ser introducidos de inmediato en el mercado del suelo, pero son necesarios para la estructura de ordenación del PGO, de cara de evaluar el crecimiento del Municipio, previendo su empate con las infraestructuras de forma que no se hipotequen futuras posibilidades.

Su plazo viene condicionado al desarrollo previo de los otros Sectores Urbanizables y precisan en cualquier caso Informe Previo y cingulante del Cabildo Insular de Tenerife para su sectorización.

No contabilizan a efectos de la Capacidad Techo del Plan General.

Aunque su desarrollo se dilatará en el tiempo y se superará el plazo de aplicación del PGO de 15-20 años, se apuntan una serie de criterios de ordenación, dado que el conjunto de la propuesta constituye un todo. En cualquier caso tiene valor indicativo como mera referencia.

##### 4.1. SECTOR INDUSTRIAL – RESIDENCIAL DE LA CAÑADA. SUNS - I

- Si bien todo el ámbito de La Cañada, lindando al borde de la Ctra. Dorsal de La Esperanza y el límite con el término municipal de La Laguna, es actualmente Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del 92, y en el documento de Aprobación Provisional del Plan General se definieron 4 Sectores Urbanizables, 3 Industriales y 1 Residencial, el Informe del Cabildo y de la Consejería plantearan las siguientes propuestas:
  - Desclasificar el Sector más al Norte y dejarlo en Suelo Rústico de Protección Agrícola.
  - Clasificar el Sector donde se localiza Montesano y Egatesa en Suelo Urbano No Consolidado sometido a Unidad de Actuación con Desarrollo de Plan Parcial.
  - Dejar el Sector Residencial y el Industrial del borde de la Carretera Dorsal en Urbanizable No Sectorizado.
- Ocupa una superficie de **101.390 m<sup>2</sup>**, en el documento de la Aprobación Provisional del PGO estaba clasificado en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado con documento Anexo, dado que existe una clara demanda de suelo industrial y existía una iniciativa empresarial “cierta” sobre dicho suelo. Por acuerdo de la COTMAC se ha clasificado el Industrial y el Residencial Anexo en Urbanizable No Sectorizado.
- Es posible su sectorización cuando esté colmatado el Suelo Industrial colindante, si bien con informe preceptivo y vinculante del Cabildo de Tenerife.

##### 4.2. LLANO DEL MORO. SUNS – D – LM 3

- Al objeto de asegurar la futura continuidad viaria de la zona de expansión de los Migueles y Llano del Moro se clasifica un Sector Urbanizable No Sectorizado, en continuidad con el viario circundante en sus cuatro costados, entre el C/ de San Francisco de Paula y el C/ del Medio.
- No contabiliza a efectos de capacidad de techos del PGO y ocupa una bolsa de suelo de **279.069 m<sup>2</sup>**.

## 5) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO TERCIARIO SUSNO - T

Dentro del marco del PGO de El Rosario únicamente existe un Sector Urbanizable cuyo uso principal es Terciario, y que es el Sector de El Cascajal 1.

### 5.1. EL CASCAJAL 1. SUSNO E4

- Sector de **42.810 m<sup>2</sup>** comprendido entre el Cascajal 2, la Carretera Dorsal, el Polígono de La Cañada y la trasera del Camino del Cascajal.
- Clasificado en Suelo Apto para Urbanizar Industrial por las NNSS del 92, está en Área de Protección Económica 2 del PIOT, siendo adscribible por el Plan General a Suelo Urbanizable, en desarrollo del artículo 2392 al ser Área de Ensanche que completa la trama urbana entre el Casco de La Esperanza y el Polígono Industrial de La Cañada, su justificación viene asimismo motivada por el viario estructural que se introduce y por el uso principal terciario, permitiendo una transición de usos entre el industrial de La Cañada y el Residencial del Casco.
- El Suelo está roturado y abandonado prácticamente, existiendo varias edificaciones en Ciudad Jardín.
- El sector se ordena en continuidad con los sectores colindantes, entre la Carretera Dorsal y el viario estructural trasero por donde se le da acceso a las parcelas, disponiéndose la Zona Verde en alameda al frente de la Carretera. Manteniendo las edificaciones existentes el resto de las parcelas terciarias y dotacionales se desarrollan en Edificación Abierta con 2 plantas de altura.
- En el documento nº 9 de Ámbitos de Gestión se aportan los parámetros, condiciones y medidas correctoras, así:
  - El Trazado viario del sector viene condicionado por la prolongación del viario circundante, así como por la introducción de un nuevo viario estructural que ordena los sectores colindantes y facilita el acceso al caso de La Esperanza.
  - El primer sector que se desarrolle ejecutará las dos rotondas entre ámbitos, si bien el coste de urbanización de las mismas se repercutirá el 50 % entre ambos.
  - Se realizará con carácter previo o simultáneo al Proyecto de Urbanización específico del sector urbanizable un Plan Directos de Urbanización de los 2 sectorizados de El Cascajal, con vista a resolver el acople de rasantes, alineaciones, instalaciones, etc, así como para uniformizar los acabados de la urbanización.
  - Se mantendrán las edificaciones existentes y las parcelas colindantes no interviniendo éstas en la reparcelación, pero si en los gastos de urbanización.
  - El sector tiene carácter eminentemente Terciario (Comercio, Oficinas, Hostelería) en todas sus categorías al objeto de crear una oferta no residencial vinculada al acceso al casco de La Esperanza.
  - La Dotación Pública se localizará junto a las rotondas de acceso.
  - Las zonas verdes se concentrarán al borde de la Carretera General, dándosele acceso a las parcelas por el viario estructural trasero.
  - Las parcelas de Equipamiento Terciario se desarrollarán en Edificación Abierta con 2 plantas de altura, separándose las mismas de la parcela residencial anexa unos 30 m de lindero, debiendo disponer en el mismo arbolado continuo de porte.
  - Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
  - Todas las redes infraestructurales serán enterradas.
  - Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.

### 10.2.2.3. SISTEMAS DE EJECUCIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Con la aprobación de la **LOTENC 1/2000** y más recientemente con la aprobación del Decreto 183/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, se han precisado y desarrollado los Sistemas de Ejecución de la Ley del Suelo, especificados en el art. 96, así:

#### **Artículo 96.- Sistemas de Ejecución**

- 5) *Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.*

*El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.*

2. *Los sistemas de ejecución son los siguientes:*

a) *Sistemas de ejecución privada:*

- 1) *Concierto.*
- 2) *Compensación.*
- 3) *Ejecución Empresarial.*

b) *Sistemas de ejecución pública:*

- 1) *Cooperación.*
- 2) *Expropiación.*
- 3) *Ejecución Forzosa.*

En el artículo 97 y para el Suelo Urbanizable tiene preferencia el Sistema de Ejecución Privada, salvo que por razones de interés público será preferible el Sistema de Ejecución Pública.

El título III del Decreto 183/2004, profundiza más en los aspectos procedimentales de los Sistemas de Ejecución. Si bien el PGO establece el concreto sistema de ejecución de los diferentes Sectores Urbanizables tiene carácter indicativo en los sistemas privados y su concreción requerirá en aplicación del artículo 54 el correspondiente “procedimiento regulado” que se propone que se tramite en paralelo al Convenio Urbanístico.

En el Cuadro Anexo se especifica para cada uno de los Sectores Urbanizables Sectorizados Ordenados o Sectorizados No Ordenados el sistema preferente, el grueso de los cuales es de iniciativa PRIVADA. Tendrán carácter indicativo mientras no se tramite posteriormente la “Elección del Sistema de Ejecución”.

El sistema privado de **COMPENSACIÓN** es el más usual de ellos y se propone para el grueso de los sectores. Sus condiciones vienen definidas en los artículos 111 a 115 de la LOTENC y puede viabilizar su gestión los propietarios que representen más del 50% de la superficie del Sector a cuyo efecto formalizarán la correspondiente Junta de Compensación.

El sistema privado de **CONCIERTO** presenta similares características y se refiere al caso concreto cuando el sector tiene propietario único.

Sus condiciones vienen definidas en los artículos 107 a 110 de la LOTENC.

Con carácter complementario se propone el Sistema de Ejecución Público por **COOPERACIÓN** cuando por circunstancias de bloqueo de la gestión privada, se exija la intervención de la administración.

Sus condiciones vienen definidas en los artículos 120 a 122 de la LOTENC.

En cualquier caso también son posibles el resto de los sistemas privados o públicos de ejecución por similares circunstancias, ya sea por Ejecución Empresarial, Expropiación o Ejecución Forzosa.

Con carácter general y para cada una de las 2 categorías de Suelo Urbanizable los **Instrumentos de Desarrollo** serán los siguientes:

**A) Para el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.**

No precisa Plan Parcial ya que se detalla directamente en el Plan General de Ordenación, pero sí precisa Proyecto de Urbanización, Convenio Urbanístico y Proyecto de Equidistribución (Reparcelación) previo al desarrollo de los proyectos de obra. La fijación del Sistema de Ejecución se tramitará con el Convenio Urbanístico.

**B) Para el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado**

Se exige redacción y tramitación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Convenio Urbanístico y Proyecto de Equidistribución (Compensación), previo al desarrollo de los proyectos de obra. La fijación del Sistema de Ejecución se tramitará con el Convenio Urbanístico.

En lo que se refiere a las **Prioridades** de consolidación de los Sectores Urbanizables, dentro del marco de los **15 años** del ámbito temporal del PGO, se propone un sistema de 3 quinquenios que se reflejan en el Cuadro Anexo, y cuyas condiciones serán las siguientes:

**De 0 a 5 años.**

El Sector deberá tener todos sus instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente y la urbanización ejecutada antes de los 5 años contados a partir de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación.

**De 0 a 10 años.**

El Sector deberá tener todos sus instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente y la urbanización ejecutada, antes de los 10 años, contados a partir de la Aprobación Definitiva del PGO.

**De 0 a 15 años.**

El Sector deberá tener los instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente y la urbanización ejecutada antes de los 15 años.

Las etapas tienen carácter orientativo, pudiéndose “ajustar” dichas prioridades en función de las condiciones particulares de desarrollo de los diferentes sectores.

Dado que desde el Plan General no se puede fijar expresamente el Sistema de Ejecución Privado deberá tramitarse conjuntamente con el Convenio Urbanístico la Elección del concreto Sistema de Ejecución.

## SISTEMAS DE EJECUCIÓN, INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y PRIORIDADES

## SUELO URBANIZABLE

## SECTORIZADO ORDENADO Y SECTORIZADO NO ORDENADO

	Nº	SECTOR	ZONA	SISTEMA EJECUCIÓN (Indicativo al Privado)	PRIORIDAD ETAPA					
					CU	PP	PU	PE	EU	EE
SUSOR	1	Llano del Moro 1	C (J)	Público – Cooperación	0-2	-	0-2	0-2	0-6	0-10
	2	Llano Blanco	EA CJC	Privado - Compensación	0-2	-	0-2	0-2	0-6	0-10
	3	El Chorrillo	C (J) CJB	Privado - Compensación	0-2	-	0-2	0-2	0-6	0-10
	4	Costa Caricia	EE EA	Privado - Compensación	0-2	-	0-2	0-2	0-6	0-10
SUSNO R	5	Carlote	CJB	Privado - Compensación	0-6	0-6	0-6	0-6	0-8	0-12
	6	El Cascajal 2	CJA	Privado - Compensación	0-6	0-6	0-6	0-6	0-8	0-10
	7	Carboneras	CJB	Privado – Compensación	0-5	0-5	0-5	0-5	0-8	0-10
	8	Llano del Moro 2	C (J) CJB	Privado - Compensación	0-5	0-5	0-5	0-5	0-8	0-10
	9	Bco. El Chorrillo	CJB	Privado - Compensación	0-5	0-5	0-5	0-5	0-8	0-10
	10	San Isidro 1	C(J) CJB	Privado - Compensación	0-6	0-6	0-6	0-6	0-10	0-12
	11	San Isidro 2	C(J) CJB	Privado - Compensación	0-6	0-6	0-6	0-6	0-10	0-12
SUSO I	12	San Isidro Industrial	IC1 IA1	Privado - Compensación	0-2	-	0-2	0-2	0-6	0-10
SUSNO +	13	El Cascajal 1	EA	Privado – Compensación	0-6	0-6	0-6	0-6	0-8	0-10

- Instrumentos de desarrollo y Ejecución de las obras.

**CU:** Convenio Urbanístico.(Elección Sistema Ejecución)

**PP:** Plan Parcial.

**PU:** Proyecto Urbanización

**PE:** Proyecto de Equidistribución.

**EU:** Ejecución de la Urbanización

**EE:** Ejecución de la Edificación.

- Prioridades – Etapas

**0-5:** Desde 0 a 5 años.

**0-10:** Desde 0 a 10 años.

**0-15:** Desde 0 a 15 años.

**10.2.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32.2.B).2) DE LA LOTENC**

- **CONDICIÓN PARA EL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

De acuerdo con el Artículo 32.2. B).2) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, modificado por la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, el PGO deberá fijar para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.

A tal efecto, y en función de la demanda existente en cada una de ellas, en el municipio de El Rosario se distinguen tres áreas territoriales:

- **Área territorial 1, La Esperanza - La Cañada.** Comprendida desde el núcleo tradicional de La Esperanza hasta el límite municipal con La Laguna en la zona de La Cañada.
  - **Área Territorial 2, Llano del Moro.** Comprende la zona del municipio, limítrofe con Santa Cruz, en el núcleo de Llano del Moro.
  - **Área Territorial 3, Costa El Rosario.** Comprende la zona de costa entre los municipios de El Rosario y Santa Cruz.
- **CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**
1. El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de este PGO es el índice que expresa el número de m<sup>2</sup> de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m<sup>2</sup> de suelo del sector.
  2. Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, el Plan General ha de establecer algunas cuestiones previas, que son:
    - 5.1.1. Los índices de **edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores de suelo urbanizable son los que figuran en los siguientes cuadros:

- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por PGO:

SECTOR	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUSO -C2	Llano Blanco	0,6
SUSO -C3	El Chorrillo	0,5
SUSO -C4	Costa Caricia	0,6
SUSO -LM1	Llano del Moro 1	0,6
SUSOI-C8	San Isidro Industrial	0,883

- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado por PGO:

SECTOR	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUSNO - C5	Bco. Del Chorrillo	0,5
SUSNO - C6	San Isidro 1	0,6
SUSNO - C7	San Isidro 2	0,6
SUSNO - LM2	Llano del Moro 2	0,6
SUSNO – E1	Carlote	0,5
SUSNO – E2	El Cascajal 2	0,4
SUSNO – E4	El Cascajal 1	0,4
SUSNO – E5	Carboneras	0,4

B) La ponderación relativa de los **usos y tipos de edificación (C<sub>P</sub>)**.

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios entre los sectores de suelo urbanizable serán de aplicación los siguientes coeficientes de ponderación:

En el caso del PGO de El Rosario, el uso y el tipo de edificación característico en función del cual se relativizan el resto, es el residencial en edificación Cerrada con jardín delantero al que se asigna valor 1'00.

#### USO RESIDENCIAL

#### Coeficiente de Ponderación

Tipología: C - C(J) (Cerrada y Cerrada con Jardín Delantero)	1'00
Tipología: CJA (Ciudad Jardín Extensiva)	1'00
Tipología: CJC (Ciudad Jardín Intensiva Costa)	1'10
Tipología: CJB (Ciudad Jardín Intensiva)	1'20
Tipología: EE (Edificación Escalonada) / EAE (Edificación Abierta Escalonada)	1'30
Tipología: EA (Edificación Abierta)/EA-OS (Edificación Abierta-Ordenación Singular)	1,40

Dentro del uso residencial y en las diferentes tipologías se contempla el carácter social de las viviendas que con éste destino se han de localizar en los sectores, aplicándoles una minoración con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 15%.

0,85

Partiendo de esta matriz, en los sectores en los que se detalla la ordenación mediante varios tipos de edificación, el coeficiente de ponderación (C<sub>P</sub>) será el resultante, al dividir la sumatoria de los coeficientes que le corresponden a cada manzana de acuerdo con su tipología, entre el número de manzanas de edificación que se proponen en cada sector.

#### USO INDUSTRIAL

#### Coeficiente de Ponderación

Tipología: IC (Industrial Cerrada)	0,85
Tipología: IA 1 (Industrial Abierta 1 planta)	0,85

USO TERCIARIOCoeficiente de Ponderación

Tipología: EA (Edificación Abierta)

1,05

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende estimular la implantación de estas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo de este municipio.

C) La ponderación relativa por la **localización (F<sub>L</sub>) del sector**.

Este coeficiente se ha establecido en función de las tendencias de desarrollo del municipio, valorando entre 1'00, 0'95 y 0'90, los desarrollos que se llevaran a cabo en el, siendo 1'00 el valor de referencia para las zonas de mayor expectativa, 0'95 para los sectores que se sitúan en torno a las anteriores y 0'90 para los que ocupan posiciones más periféricas.

D). **Otros coeficientes**, que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, valor económico del suelo, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc...Se concretan en los siguientes:

D.1 **Situación respecto a los sistemas a los sistemas generales y elementos estructurantes (F<sub>a</sub>).**

Valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc...se establecen los siguientes parámetros: 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 asignado a las zonas con mejor grado de accesibilidad de este área territorial, 0'95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0,9 las peor comunicadas.

D.2 **Características topográficas y coste de suelo (F<sub>T</sub>).**

Valorando los condicionantes que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0'95 a los sectores con cierta dificultad y 0'9 a los que la topografía y/o el coste de suelo condicionaría en gran medida la ordenación o la gestión.

D.3 **Valoración del paisaje urbano o rural circundante** así como las **preexistencias (F<sub>p</sub>)**, (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas...), que condicionen la ordenación.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen preexistencias edificatorias significativas en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

E). **Coeficiente de homogeneización (C<sub>H</sub>)** que se determinará por ponderación de los coeficientes anteriores, ajustándolo si fuera preciso para conseguir una más adecuada valoración relativa.

$$C_H = (F_L) \times (F_A) \times (F_T) \times (F_p)$$

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector, producto de la superficie del mismo por el coeficiente de edificabilidad del sector (superficie edificable de carácter lucrativo).

$$S_E = S_T (m^2) \times E (m^2 / m^2_s)$$

Se asigna a cada uso y tipología edificatoria un porcentaje de esta superficie edificable de carácter lucrativo.

Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada uso y tipología, multiplicando la superficie edificable de carácter lucrativo asignada a cada una de ellas por sus respectivos coeficientes de uso y tipología.

El **aprovechamiento urbanístico del sector**, medido en Unidades de Aprovechamiento (U.A.), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicada por el coeficiente de ponderación por localización y por el coeficiente de homogeneización.

Por último el **aprovechamiento medio** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

▫ **CUADRO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE LOS SECTORES.**

A continuación se anexa, el cuadro comparativo del aprovechamiento urbanístico medio fijado para cada uno de los sectores. De su lectura se deduce que la diferencia máxima es del **14,50 %** en el **área territorial 3** y que difieren en no más del **14,55 %** en el **área territorial 2**, ni en más del **11,88%** en el **área territorial 1**.

## Áreas Territoriales - Dif. Aprovechamiento Medio

SECTOR DENOMINACIÓN	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Usos Caract. Tipo Edif.	Edif. GLOBAL em (m <sup>2</sup> /cm <sup>2</sup> s)	Ep (m <sup>2</sup> c)	Cp	FI	Fa	FI	Fb	Fc	Fd	Ch	Au (Uda)	AM (Uda/m <sup>2</sup> )	Diferencia %
<b>Area Territorial 3 - Costa</b>															
SUSO-C2 Llano Blanco	192.507	Residencial CUB/EA/EA/VP	0,6	115.504	1,18	0,90	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	0,731	99.635,0202	0,5176	5,23%
SUSO-C3 El Chorrillo	23.633	Residencial CUB/CUJ/CUJ/MP	0,5	11.817	1,09	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	0,903	11.624,1865	0,4919	0,00%	
SUSO-C4 CostaCaricia	88.081	Residencial EE/EA/EA/OS	0,6	52.849	1,34	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	0,893	49.044,3992	0,5568	13,20%	
SUSO-C5 Bco. Del Chorrillo	25.258	Residencial CUB	0,5	12.629	1,20	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,903	13.677,2070	0,5415	10,09%	
SUSO-C6 San Isidro 1	58.634	Residencial CUJ/CUB	0,6	35.180	1,04	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,903	33.020,3234	0,5632	14,50%	
SUSO-C7 San Isidro 2	69.859	Residencial CUB	0,6	41.915	1,02	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,857	36.536,1697	0,5230	6,33%	
SUSO-C8 San Isidro Industrial	164.419	Industrial IC	0,883	145.182	0,85	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,729	89.962,0120	0,5472	11,24%	
<b>Area Territorial 2 - Llano del Moro</b>															
SUSO-LM1 Llano del Moro 1	126.123	Residencial EA/EA/VP/CUB	0,6	75.674	1,26	0,95	0,95	0,95	0,95	0,90	0,772	73.574,8547	0,5834	14,55%	
SUSO-LM2 Llano del Moro 2	82.640	Residencial CUB/CUJ	0,6	49.584	1,10	0,95	0,95	0,95	0,95	0,90	0,772	42.086,9612	0,5093	0,00%	
<b>Area Territorial 1 - La Esperanza-La Canada</b>															
SUSO-E1 Carlote	29.689	Residencial CUB	0,5	14.845	1,20	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,729	12.985,9686	0,4374	11,88%	
SUSO-E2 El Cascajal 2	26.121	Residencial CUB	0,4	10.448	1,20	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,815	10.212,3445	0,3910	0,00%	
SUSO-E3 Carboneras	42.487	Residencial CUB	0,4	16.995	1,20	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,815	16.610,6450	0,3910	0,00%	
SUSO-E4 El Cascajal 1	26.186	Terciario EA	0,4	10.474	1,05	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,815	8.958,0375	0,3421	-12,50%	

### 10.2.3. SISTEMAS GENERALES

Constituyen los Sistemas Generales del Municipio de El Rosario, aquellos elementos urbanísticos o infraestructurales de carácter general, que conectan las distintas zonas y sirven de soporte al proceso edificatorio, y son los siguientes:

1. El Sistema Viario
2. La Propuesta del Tren del Sur.
3. El Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres
4. El Sistema de Dotaciones Públicas y Equipamientos Estructurantes
5. El Sistema de Infraestructuras
6. El Sistema de Infraestructuras Marítimas

Dichos Sistemas atenderán a la categoría de **Insular, Comarcal o Local**, según su importancia relativa y que se refleja en los Planos de Ordenación.

#### 10.2.3.1. EL SISTEMA VIARIO

El viario general y sus franjas de protección, se integran en la estructura general y orgánica del Municipio. Se corresponden con aquellas vías generales de carácter insular, comarcal o local cuya construcción, gestión y mantenimiento corresponden a entidades supramunicipales, o aquellas otras vías locales cuyo trazado organice grandes sectores urbanísticos del municipio.

Tendrán carácter de Sistema General únicamente el Viario Estructural, conformado por el Viario Insular El Tren del Sur, el Viario Comarcal y el Viario Estructurante Local.

Con obligación de adaptarse a la Ley de Carreteras de Canarias y al Modelo de Ordenación del PIOT, las vías que tienen carácter de Sistema General en El Rosario aparecen reflejadas en el Plano de Ordenación Estructural del Viario Estructurante nº 6 y son los siguientes:

#### 2) VIARIO INSULAR

- AUTOPISTA SUR TF-1, SUS VÍAS DE SERVICIO Y LA VÍA EXTERIOR.
- CARRETERA GENERAL DEL SUR TF – 28
- CARRETERA DE LAS CAÑADAS TF – 24.
- TRAZADO TREN DEL SUR

#### 3) VIARIO COMARCAL

- CARRETERA LLANO DEL MORO TF – 265 (Camino de San Francisco de Paula) (Limite con T.M de S/C de Tenerife)
- CARRETERA AGUA GARCÍA – LA ESPERANZA TF – 226
- CARRETERA LA ESPERANZA – LLANO DEL MORO TF – 272 (Camino del Sino)
- CARRETERA SUBIDA AL TABLERO TF – 256 (Límite con T.M. de S/C de Tenerife).

#### 4) VIARIO ESTRUCTURANTE LOCAL

- CARRETERA LAS RAÍCES TF – 276
- CARRETERA LA ESPERANZA – LAS BARRERAS TF – 274 (Travesía)

Se propone desde el PGO que algunos tramos de dichas carreteras pasen a tener la consideración de TRAVESÍA URBANA, dado el nivel de consolidación edificatoria que presentan:

- C/ DEL SOL 8M.
- CTRA. ACCESO HOGAR ESCUELA 12M.
- C/ EL SINO – LA ESPERANZA 10M
- C/ EL SINO – LA ESPERANZA 18 M
- C/ EL SINO – LLANO DEL MORO 13.5 M
- C/ SAN FCO. DE PAULA 14 M.

#### **A) VIARIO ESTRUCTURANTE LOCAL**

1. CARRETERA EL ORTIGAL
2. CARRETERA ZAMORANO
3. VÍA LOS NATEROS
4. VÍA LAS HACIENDAS
5. VÍA MONTAÑA DE BARRO
6. CAMINO AZOCAS
7. CAMINO LA MINA
8. CAMINO DEL MEDIO
9. CAMINO PORCUNA
10. CAMINO SAN FRANCISCO DE PAULA
11. CARRETERA MONTAÑA TORIÑO
12. CARRETERA MACHADO
13. VÍA TABAIBA MEDIA – ALTA
14. CARRETERA LLANO BLANCO
15. VÍA RAZAZUL ALTO.
16. VÍA EL CASCAJAL
17. VÍA MONTAÑA DE JAGUA
18. VÍA BCO. EL CHORRILLO
19. VÍA TOMÁS ALBA EDISON

Sus características y condiciones se desarrollan en el documento anexo del Viario Estructurante.

#### **B) VIARIO ESTRUCTURANTE URBANO**

Está integrado por los siguientes viarios por zonas:

##### **LA ESPERANZA**

- EL VIARIO PRINCIPAL DE LA CAÑADA INDUSTRIAL
- C/ FRANCISCO RODRÍGUEZ MACHADO Y SU PROLONGACIÓN.
- C/ EL CASCAJAL
- C/ EL SOL
- C/ CALVARIO
- C/ LA SARDINERA

- C/ GRANO DE ORO
- C/ CANINO – C/ LOS LAURELES
- C/ LAS MEJENERAS
- C/ CABEZADAS
- C/ CHARQUITOS
- C/ MAJADA LAS VACAS
- C/ EL HORNILLO
- NUEVA VÍA CARBONERAS
- CALLES CARLOTE
- C/ SALTO DE LOS RIVEROS
- C/ MONTAÑA GARABATO
- C/ LA VISTA
- C/ LA VEREDA
- C/ BETHENCOURT
- C/ ELÍAS VERA
- C/ EL CENTRO
- C/ LAS LAGUNETAS
- C/ LOMO DE JUAN DIEGO
- TRANSVERSAL LOMO DE JUAN DIEGO.

#### **LLANO DEL MORO**

- C/ VIÑATEA
- C/ COLEGIO PÚBLICO
- RAMBLA LLANO DEL MORO
- TRAVESÍA EL SINO.
- VIARIO PRINCIPAL LLANO DEL MORO 1

#### **MACHADO**

- CALLE ESTE MACHADO
- CALLE OESTE MACHADO

#### **LA COSTA**

- C/ EL MADROÑO
- C/ CORREOS
- C/ ACCESO SECTOR EL CHORRILLO
- VIARIO SECTOR BARRANCO EL CHORRILLO
- VÍA ACCESO CHORRILLO INDUSTRIAL
- VIARIO PRINCIPAL LA CAMPANA

- VIARIO PRINCIPAL SAN ISIDRO RESIDENCIAL
- VIARIO PRINCIPAL SAN ISIDRO INDUSTRIAL
- VIARIO PRINCIPAL LLANO BLANCO
- VIARIO COSTANERA
- VIARIO ACCESO BOCACANGREJO
- VIARIO COSTA CARICIA
- VIARIO PRINCIPAL RADAZUL ALTO
- VIARIO PRINCIPAL TABAIBA BAJO

#### **4) VIARIO ESTRUCTURANTE AGRÍCOLA**

##### **A) VIARIO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO**

Hace referencia al viario que estructura el conjunto de los Asentamientos Rurales del Municipio.

##### **LA ESPERANZA**

- CAMINO LA CAÑADA (AR)
- CAMINO EL CASCAJAL (AR)
- CAMINO EL ROQUILLO (AR)
- CAMINO LA MONTAÑETA (AR)
- CAMINO PEÑAFIEL (AR)
- CAMINO CONCEJAL LEDESMA (AR)
- CAMINO VISTA LA HUERTA (AR)
- TRANSVERSAL CARLOTE – LOS NATEROS (AR)
- CAMINO LAS HACIENDAS (AR)
- CAMINO PICO LA AGUILILLA (AR)
- CAMINO LAS LAGUNETAS
- CAMINO DEL CENTRO (AR)
- CAMINO JUAN ANTONIO DÍAS (AR)
- CAMINO LOS LLANITOS (AR)
- CAMINO LOS PANASCOS (AR)
- CAMINO LAS BARRERAS (AR)
- CAMINO LOS CHAMUSCOS

##### **LLANO DEL MORO**

- CAMINO LA ENCENDIDA BAJA (AR)
- CAMINOS LOS MIGUELES (AR)
- CAMINO MONTAÑA LAS MOZAS (AR)
- CAMINOS EL SINO – LA MINA – EL MEDIO

- CAMINO PORCUNA (AR)
- CAMINO EL PINALILLO – LAS ROSAS (AR)
- CAMINO LAS CUEVECITAS (AR)

#### **MACHADO**

- CAMINOS LOS TOSCALES (AR)
- CAMINO LA FUENTECILLA (AR)
- CAMINO LA ERMITA (AR)
- CAMINO EL RAMONAL (AR)
- CAMINO LA BANDA ALLÁ – LAS CAMELLERAS (AR)
- CAMINO LA PASADA

### **B) VIARIO AGRÍCOLA ESTRUCTURANTE**

Está conformado por aquellas vías de carácter agrícola que dan acceso a las diferentes fincas agrícolas del Municipio.

Se distinguen 2 categorías, el **Viario Agrícola 1** que es el estructurante y aparece reflejado en el Plano de Ordenación Estructural del Viario, que es el que enlaza con Viario Estructurante Local o el Viario Estructurante en Suelo Rústico y el **Viario Agrícola 2** que da acceso a fincas en general en fondo de saco y aparece reflejado en los Planos de Ordenación Detallada.

### **C) SENDEROS**

En este caso únicamente se recoge con carácter estructurante el Camino de Candelaria que está incoado como Bien de Interés Cultural.

A nivel de Sección de Viario, se siguen los siguientes esquemas tipo que podrán ser precisados en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

#### ▪ **Calle de 6 metros.**

Corresponde al viario de los Núcleos Tradicionales Consolidados, y viene a estar formado por calzada de 4,50 y doble acera de 0,75 m. sin arbolado. Normalmente corresponde a calles de sentido único.

#### ▪ **Calle de 8 metros.**

Corresponde a viario de Núcleo Tradicional Consolidado donde se prevé su ampliación. Está formada por calzada de 6 m y doble acera de 1 m. Puede ser de doble sentido o de un sentido con aparcamiento, en cuyo caso la sección tipo es de calzada de 5 m con aparcamiento y aceras de 1,50 m de ancho.

#### ▪ **Calle de 9 metros.**

Corresponden a calles de nueva creación de uno o dos sentidos de circulación con 6,00 metros de calzada y aceras de 1,50 metros. Cuando es de un sentido dispone de aparcamiento.

#### ▪ **Calle de 10 metros.**

Corresponde a viario de nueva creación en Sectores Urbanizables o ampliación de los caminos principales del Municipio.

Su sección puede tener 8 metros de calzada con 2 metros de aparcamiento en hilera con arbolado intercalado y 2 aceras de 1,00 metro. Son de doble dirección y pudiendo ofrecer otras variantes.

En planos de Ordenación nº 30 se aportan varias variantes de calle.

▪ **Calle de 11 metros.**

Corresponde asimismo a viario de nueva creación pudiendo ofrecer varias alternativas tal como se refleja en el plano de ordenación nº30, así:

- a) Calle de doble sentido con calzada de 6,00 m. y dos aceras arboladas de 2,50 m sin aparcamiento.
- b) Calle de un sentido con calzada de 5,00 m con aparcamiento en hilera y 1 carril y dos aceras arboladas de 2,50 m.
- c) Calle de dos sentidos con calzada de 7 m. con 2 carriles de 2,50 m con aparcamiento en hilera y otra acera de 1,50 m.
- d) Calle de 2 sentidos con calzado de 8 m, con 2 carriles de 2,50 m, aparcamiento en hilera de 2,00 con arbolado intercalado y aceras de 1,50 m.

▪ **Calle de 12 metros.**

Corresponde a viario de nueva creación en sectores urbanizables y puede adoptar varias alternativas.

- a) Carretera local de doble sentido con 2 carriles de 3,50 m. , arcenes de 1,75 m y cunetas de 0,75 m.
- b) Calle de doble sentido con calzada de 7,00 m con 2 carriles de 3,50 m y 2 aceras arboladas de 2,50 m.
- c) Calle de doble sentido con calzada de 8,00 m con 2 carriles de 3,00 m aparcamiento en hilera de 2,00 m, una acera arbolada de 2,50 m y otra de 1,50 m.

▪ **Calle de 13 metros.**

Calle de doble sentido con calzada de 8 m, con 2 carriles de 3,00 m, con aparcamiento en hilera de 2 m. y dos aceras arboladas de 2,50 m.

▪ **Calle de 14 metros.**

Sección específica de viario industrial en San Isidro Industrial con calzada de 7,00 metros de carriles de 3,50 m y aparcamiento de 2 m. en hilera aceras de 2,50 metros de ancho, que podrá llevar arbolado de porte.

▪ **Calle de 15 metros.**

Viario de conexión entre sectores, con calzada de 6,00 metros de doble sentido y doble aparcamiento en hilera, con 2 aceras de 2,50 m. con arbolado.

▪ **Calle de 16 metros.**

Viario estructural de doble sentido con calzada de 11 m, con dos carriles de 3,50 m, doble aparcamiento en hilera de 2,00 m y 2 aceras arboladas de 2,50 m.

▪ **Calle de 18 metros.**

Viario estructural de la parte alta del Sector de Llano Blanco con calzada de paso de 7,00 m con 2 carriles de 3,50 m, mediana arbolada de 1 m., vía de servicio de 5,00 m

con aparcamiento en hilera de 2,00 m, acera de 2,00 m y acera superior de 3,00 m arbolada.

▪ **Calle de 21 metros.**

Viaro Estructural intermedio de Llano Blanco con rambla central de 6,00 m arbolado al tresbolillo con 2 calzadas laterales de 5,00 m de un sentido con aparcamientos en hilera de 2,00 m y dos aceras arboladas de 2,50 m.

▪ **Vía soterrada de 23 metros.**

Tramo de la carretera General del Sur con paso inferior soterrado en cruz de rotonda con calzada de paso de 7,00 m, 2 vías de servicio de 5,00 m con aparcamiento en hilera y dos aceras de 2,00 m.

▪ **Vía de 24 metros.**

Tramo viario de la UA de El Chorrillo Industrial con calzada de paso de 7,00 m, 2 medianas arboladas de 1 m, 2 vías de servicio de 5,50 m con aparcamiento en hilera y 2 aceras arboladas de 2,00 m.

▪ **Viaro Carretera General del Sur de 22 metros.**

Dada la propuesta de urbanización del P.G.O. que consolida en urbano – urbanizable toda la parte inferior bajo la Carretera y gran parte en la zona superior, se remodela la sección viaria con un ancho de 22 metros.

Se propone en este caso una doble alternativa al objeto de que se valore por el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife.

- ~ **Alternativa A:** Sección con rambla central de 6 metros arbolada al tresbolillo, doble calzada de 5,50 metros y doble acera en borde de 2,50 metros con arbolado
- ~ **Alternativa B:** Sección con viario central de paso de 7,00 metros de calzada, 2 medianas laterales de 1,00 metro arbolado, 2 vías de servicio de 5,00 m de calzada y 2 aceras en borde de 1,50 metros.

▪ **Rambla Tipo de 23 metros.**

Viaro de conexión entre sectores de carácter verde, ya que su sección dispone de paseo central arbolado de 6,00 metros de ancho, doble vía de 6,00 metros de calzada y 2 aceras de 2,50 m con arbolado.

▪ **Rambla de 27 metros (San Isidro).**

Esta sección corresponde a la pequeña Rambla de conexión del Residencial de San Isidro.

Su sección dispone de una vía con paseo central de 6,00 metros arbolado al tresbolillo, 2 calzadas laterales de 8,00 metros, con doble carril y aparcamiento en hilera y 2 aceras arboladas de 2,50 metros.

En cualquier caso las secciones son orientativas debiendo el Proyecto de Urbanización precisar la sección definitiva en cuanto al diseño de la misma, en relación al sentido del tráfico, disposición del aparcamiento, fijación del arbolado, pasos de cebra, etc.

En el Documento nº 11 del Viario Estructurante se hace una descripción del Viario Estructurante de Carácter Insular, Municipal y Local precisando algo más las

secciones según tramo en fichas, atendiendo a las siguientes condiciones y características:

**a) Situación Actual. Características.**

- Categoría
- Tramo
- Estado Actual (Sección).
- Función Territorial.
- Categoría de Suelo que atraviesa.

**b) Determinaciones de Ordenación.**

- Tipología.
- Sección
- Longitud
- Pendiente Media
- Carácter de la vía
- Capacidad máxima.

**c) Condiciones Específicas y Medidas Correctoras.**

**d) Condiciones de Gestión y Ejecución**

- Instrumentos de Ordenación
- Obtención del Suelo.
- Agente que lo ejecuta
- Plazo Estimado.

Los Proyectos de Ejecución de dichos viarios deberán seguir las “pautas” de dicho documento, si bien en caso de modificaciones o ajustes deberán justificar dichos cambios.

### **10.2.3.2. LA PROPUESTA DEL TREN DEL SUR. CONDICIONES**

El PGO de El Rosario recoge la propuesta de la Línea del Tren del Sur promovida por el Cabildo Insular de Tenerife, con carácter de Sistema General Insular, que se tramita a su vez como Plan Territorial Especial de Ordenación que tiene Aprobación Inicial.

- La Propuesta planteada para El Rosario es la siguiente:

**Un primer tramo** entre Añaza y Costa Caricia que discurre bajo la Autopista, a inicios va sobre tierra para luego enterrarse en túnel en la zona de Costa Caricia.

**Un segundo tramo** entre Costa Caricia y el final de Tabaiba Media, que discurre en túnel.

**Un tercer tramo** entre Tabaiba Media y Barranco Hondo que discurre sobre tierra y sobre la Autopista para luego enterrarse en túnel en el Barranco de Los Juncos hacia el Municipio de Candelaria.

Se entiende que su trazado en planta es correcto, si bien su mayor problema se deriva de su perfil longitudinal en la zona costera del Municipio, que generan una serie de “barreras” que dificultan el crecimiento urbanístico de El Rosario.

A dicho fin se proponen las siguientes condiciones:

- Se considera como solución más aceptable la propuesta para atravesar Radazul en túnel, si bien es preciso ajustar los entronques en Costa Caricia y Tabaiba y ver los problemas que genera la ocupación del “subsuelo”.
- No se aclara como se atraviesa el enlace de la Autopista con la Vía Exterior. Posiblemente se tenga que resolver asimismo en túnel, dadas las dificultades existentes.
- Se estudiará en detalle el “perfil” en la zona del Varadero Alto, encajando algo más la sección para evitar el efecto “barrera” aguas arriba, de forma que se equilibren los cortes de las lomas y los viaductos en los barrancos.
- A nivel de Sección Transversal el ancho de plataforma (vía doble sentido) tiene 14 metros, disponiendo dos zonas adyacentes de dominio público de 8 metros, y una zona de servidumbre en edificaciones de 17 metros, servidumbres que se refieren al Suelo Urbano, y que se propone que sea continuo a lo largo de toda la Autopista incluso en los sectores urbanizables. Tiene un gálibo libre de 7,00 metros.
- Se deberá consensuar entre el Cabildo y el Ayuntamiento una propuesta definitiva de trazado.
- Se deberá cumplimentar los criterios del CIAT en relación a los cauces del barranco que atraviesan el trazado del tren.

#### **10.2.3.3. EL SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. JUSTIFICACIÓN.**

Lo constituyen aquellas Zonas Verdes y Espacios Libres que conforman la “red verde” del Municipio. Tienen a su vez Carácter Insular, Comarcal o Local dependiendo de su importancia relativa.

En el artículo 32 de la LOTENC sobre la Ordenación Estructural en los Planes Generales, se aclara que el Sistema General de espacios libres, parques y plazas públicas deberán estar en “proporción adecuada a las necesidades actuales y a los previsibles para el futuro sin que en ningún caso puedan ser inferiores a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa incluyéndose los Parques Arqueológicos y Etnográficos declarados.

En el artículo 36 sobre el Planeamiento Parcial se define que “las reservas de sistemas Generales establecidas en el Planeamiento General no serán computables para el cumplimiento de los estándares de planeamiento parcial”.

A la vista de la lectura cruzada de ambos artículos se establece un “contrasentido” mientras el 32 define expresamente que los Sistemas Generales se computan para cumplimentar los 5 metros, el 36 “impide” que esos mismos Sistemas Generales de espacios libres no computen sino a partir de los excesos de cesiones que presentan los sectores sometidos a planeamiento parcial.

Dicho artículo resulta aún más absurdo en el sentido de que mientras el Suelo Urbano siempre resulta deficitario de estándares y las cesiones del Urbanizable vienen a cubrir dichos déficit, no se pueden contabilizar máxime desde la óptica que son las Zonas Verdes reales que utiliza la población del Municipio.

En cualquier caso en las fichas y cuadros resumen anexos se hace el recuento de las Zonas Verdes y Espacios Libres en los tres supuestos:

- 1º. Zonas Verdes y Espacios Libres Insulares, Comarcales y Locales.
- 2º. Zonas Verdes y Espacios Libres Insulares y Comarcales.
- 3º. Zonas Verdes y Espacios Libres en aplicación del artículo 36 **SGEL**.

Como resumen y comentarios sobre las Zonas Verdes y Espacios Libres calificados por el PGO de El Rosario, se apuntan las siguientes consideraciones:

- En el **primer supuesto** existe una previsión total municipal de Zonas Verdes y Espacios Libres de **17,21 m<sup>2</sup>/hab** unos **943.240 m<sup>2</sup>**, descontando los Parques Periurbanos y Espacios Libres estaríamos en un **11,02 m<sup>2</sup>/hab**. y con una superficie de **603.734 m<sup>2</sup>**.
- En el **segundo supuesto** existe una previsión total municipal de Zonas Verdes y Espacios Libres de **15,61 m<sup>2</sup>/hab** unos **855.710 m<sup>2</sup>**, descontando las Parques Periurbanos y Espacios Libres estaríamos en un **9,42 m<sup>2</sup>/hab** unos **516.204 m<sup>2</sup>** de superficie.
- En el **tercer supuesto** (art 36 LOTENC SGEL) existe una previsión total municipal de Zonas Verdes y Espacios Libre de **5,00 m<sup>2</sup>/hab** unos **274.025 m<sup>2</sup>**.
- Se cumplimenta pues el artículo 36 de la LOTENC dado que incluso en el Tercer supuesto se cumplimenta el estándar de los 5 m<sup>2</sup>/hab.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**CUADRO RESUMEN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

ABRIL 2010

**Insulares-Comarcales-Locales**

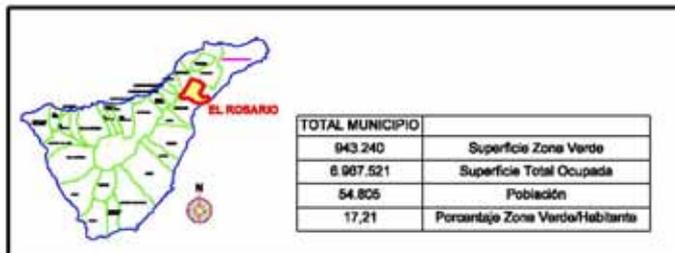
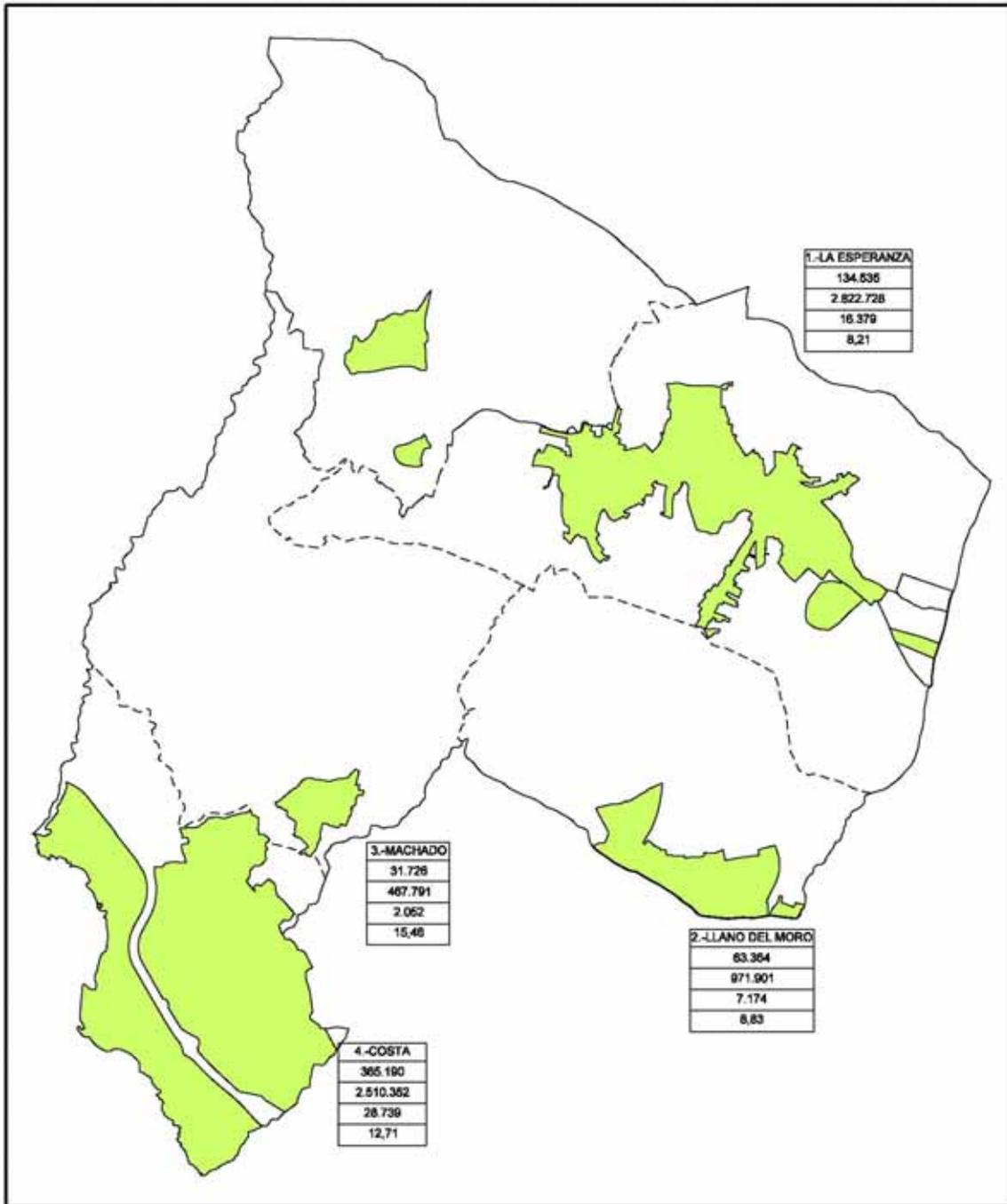
ZONA	ZONAS VERDES (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> )	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> ZV/HAB)
La Esperanza	134.535	2.822.728	16.379	8,21
Las Barreras	8.919	194.749	461	19,35
Llano del Moro	63.364	971.901	7.174	8,83
Machado	31.726	467.791	2.052	15,46
Costa	365.190	2.510.352	28.739	12,71
Espacios Libres en el Litoral	16.951			
Parques Periurbanos	322.555			
<b>TOTAL con ELL y PP</b>	<b>943.240</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>17,21</b>
<b>TOTAL sin ELL y PP</b>	<b>603.734</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>11,02</b>

**Insulares-Comarcales**

ZONA	ZONAS VERDES (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> )	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> ZV/HAB)
La Esperanza	106.556	2.822.728	16.379	6,51
Las Barreras	8.219	194.749	461	17,83
Llano del Moro	55.780	971.901	7.174	7,78
Machado	24.097	467.791	2.052	11,74
Costa	321.552	2.510.352	28.739	11,19
Espacios Libres en el Litoral	16.951			
Parques Periurbanos	322.555			
<b>TOTAL con ELL y PP</b>	<b>855.710</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>15,61</b>
<b>TOTAL sin ELL y PP</b>	<b>516.204</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>9,42</b>

**Sistemas Generales de Espacios Libres**

ZONA	ZONAS VERDES (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> )	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> ZV/HAB)
La Esperanza	53.762	2.822.728	16.379	3,28
Las Barreras	0	194.749	461	0,00
Llano del Moro	17.356	971.901	7.174	2,42
Machado	16.317	467.791	2.052	7,95
Costa	151.042	2.510.352	28.739	5,26
Parques Periurbanos	35.548			
<b>TOTAL</b>	<b>274.025</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>5,00</b>



REVISIÓN  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

ACORDADO A LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

INFORMACIÓN

**ZONAS VERDES**

ABRIL 2010 ESTUDIO LUENGO S.L.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010



CATEGORÍA DE SUELO ESTADO ÁMBITO SUPERFICIE

LA ESPERANZA

### ZAMORANO

- Plaza Zamorano 1	SUCU	P	L	201	m <sup>2</sup>
- Plaza Zamorano 2	SUCU	P	L	403	m <sup>2</sup>
- Plaza Zamorano 3	SUCU	P	L	179	m <sup>2</sup>
- Plaza Cementerio	SUCU	P	L	491	m <sup>2</sup>
- Plaza C/ Victor Zurita	UA-E1	P	L	1.453	m <sup>2</sup>
- Plaza Transversal C/ Victor Zurita	UA-E3	P	L	424	m <sup>2</sup>
- SGEL Carboneras	SUCU	P	C	13.125	m <sup>2</sup>
<b>Total Zamorano</b>				<b>16.276</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### C/ EL SINO

- Plaza sobre encauzamiento del Bco. Azoca	SUCU	P	C	1.978	m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Bco. Salto del Pino	SUCU	P	C	1.733	m <sup>2</sup>
- Rotonda C/ El Sino	SUCU	P	L	380	m <sup>2</sup>
<b>Total C/ El Sino</b>				<b>4.091</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### CASCO LA ESPERANZA

- Plaza Ayuntamiento	SUCU	E(E)	C	1.573	m <sup>2</sup>
- Parque del Adelantado 1	SUCU	E(R)	C	13.359	m <sup>2</sup>
- Parque del Adelantado 2	SUCU	E(R)	C	4.857	m <sup>2</sup>
- Plaza Iglesia	SUCU	E(R)	C	1.689	m <sup>2</sup>
- Rotonda C/ La Sardinera	SUCU	P	L	82	m <sup>2</sup>
- Plaza Antiguo Ayuntamiento	SUCU	E(R)	C	4.208	m <sup>2</sup>
- Plaza Interior	SUCU	P	L	653	m <sup>2</sup>
- Aparcamiento	AUA-E4	P	L	1.257	m <sup>2</sup>
- Zona Verde C/ Agrícola Quintana Afonso	SUCU	P	L	1.450	m <sup>2</sup>
<b>Total Casco La Esperanza</b>				<b>29.128</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### GARABATO

- Plaza C/ Amilcar Glez. Díaz	SUCU	P	L	168	m <sup>2</sup>
<b>Total Garabato</b>				<b>168</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### CAMINO GRANO DE ORO

- Rotonda La Montañeta	SUCU	P	L	283	m <sup>2</sup>
- Plaza 1 C/ Grano de Oro	SUCU	P	C	1.810	m <sup>2</sup>
- Plaza 2 C/ Grano de Oro	SUCU	P	C	1.080	m <sup>2</sup>
- Plaza Los Charquitos	UA-E4	P	L	383	m <sup>2</sup>
- Plaza Los Charquitos	UA-E4	P	C	2.495	m <sup>2</sup>
<b>Total Camino Grano del Oro</b>				<b>6.051</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### PEÑAFIEL

- Plaza Peñafiel	AUA-E6	P	L	306	m <sup>2</sup>
- Plaza Peñafiel	AUA-E6	P	L	196	m <sup>2</sup>
- Plaza Peñafiel	SUCU	P	L	321	m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Bco. Azoca	SUCU	P	L	516	m <sup>2</sup>
<b>Total Peñafiel</b>				<b>1.339</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### PERERA

- Plaza C/ Promontorio	SUCU	P	C	2.434	m <sup>2</sup>
- Plaza Iglesia	SUCU	E(R)	L	318	m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	SUCU	P	C	1.783	m <sup>2</sup>
- Plaza C/ del Centro 1	SUCU	P	L	616	m <sup>2</sup>
- Plaza C/ del Centro 2	SUCU	P	L	959	m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	SUCU	P	L	486	m <sup>2</sup>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	SUCU	P	L	735 m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	SUCU	P	C	1.173 m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	SUCU	P	C	1.897 m <sup>2</sup>
<b>Total Perera</b>				<b>10.401 m<sup>2</sup></b>
<b>LAS ROSAS</b>				
- Plaza Lomo Juan Diego	AUA-E7	P	C	1.063 m <sup>2</sup>
<b>Total Las Rosas</b>				<b>1.063 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E1 CARLOTE</b>				
- Plaza Carlote	SUSNO-E1 P1	P	C	2.099 m <sup>2</sup>
- Plaza Carlote	SUSNO-E1 P2	P	C	966 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E1 Carlote</b>				<b>3.065 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E2 EL CASCAJAL 2</b>				
- Plaza El Cascajal	SUSNO-E2	P	C	2.333 m <sup>2</sup>
- Plaza El Cascajal	SUSNO-E2	P	C	1.375 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E2 El Cascajal 2</b>				<b>3.708 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E4 EL CASCAJAL 1</b>				
- Plaza El Cascajal	SUSNO-E4	P	C	8.770 m <sup>2</sup>
- Plaza El Cascajal	SUSNO-E4	P	L	734 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E4 El Cascajal 1</b>				<b>9.504 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E3 CARBONERAS</b>				
- Plaza Carboneras 1	SUSNO-E3 P1	P	C	1.405 m <sup>2</sup>
- Plaza Carboneras 2	SUSNO-E3 P2	P	C	759 m <sup>2</sup>
- Plaza Carboneras 3	SUSNO-E3 P2	P	C	795 m <sup>2</sup>
- Plaza Carboneras 4	SUSNO-E3 P3	P	C	855 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E3 carboneras</b>				<b>3.814 m<sup>2</sup></b>
<b>LA CAÑADA</b>				
- Zona Verde Parcela 1	UA-E5	P	L	577 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Parcela 3	UA-E5	P	C	3.372 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Parcela 5	UA-E5	P	C	1.768 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Parcela 6	UA-E5	P	C	3.021 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Parcela 7	UA-E5	P	C	1.632 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Parcela 8	UA-E5	P	C	1.252 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Parcela 12	UA-E5	P	C	1.030 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Parcela 14	UA-E5	P	C	533 m <sup>2</sup>
<b>Total La Cañada</b>				<b>13.185 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E3 EL ROQUILLO-LA MONTAÑETA</b>				
- Plaza El Roquillo 1	AU-E2	P	L	904 m <sup>2</sup>
- Plaza El Roquillo 2	AU-E3	P	L	599 m <sup>2</sup>
- Plaza La Montañeta 1	AU-E4	P	C	1.636 m <sup>2</sup>
- Plaza La Montañeta 2	AU-E5	P	C	858 m <sup>2</sup>
- Plaza Maja Las Vacas	AU-E6	P	C	1.348 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E3 El Roquillo-La Montañeta</b>				<b>5.345 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010



	CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>AR-E4 VISTA LA HUERTA-PEÑAFIEL</b>				
- Plaza Vista la Huerta	AR-E4	P	L	613 m <sup>2</sup>
- Plaza Peñafiel	AR-E4	P	L	783 m <sup>2</sup>
- Plaza Peñafiel 1	AU-E7	P	L	800 m <sup>2</sup>
- Plaza Peñafiel 2	AU-E8	P	C	2.099 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E4 Vista la Huerta-Peñafiel</b>				<b>4.295 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E5 LAS ROSAS-CALLE DEL CENTRO</b>				
- Plaza Las Rosas 1	AU-E9	P	C	1.661 m <sup>2</sup>
- Plaza Las Rosas 2	AU-E10	P	C	1.048 m <sup>2</sup>
- Plaza Las Rosas 3	AU-E11	P	L	914 m <sup>2</sup>
- Plaza C/ del Centro 1	AU-E12	P	C	1.914 m <sup>2</sup>
- Plaza C/ del Centro 2	AU-E13	P	C	845 m <sup>2</sup>
- Plaza Ctra.	AR-E5	P	L	826 m <sup>2</sup>
- Plaza Ctra.	AR-E5	P	L	568 m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	AR-E5	P	L	744 m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	AR-E5	P	L	490 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E5 Las Rosas-C/ del Centro</b>				<b>9.010 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E6 LOS LLANITOS</b>				
- Plaza Los Llanitos 1	AU-E15	P	C	968 m <sup>2</sup>
- Plaza Los Llanitos 2	AU-E17	P	C	669 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E6 Los Llanitos</b>				<b>1.637 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E7 PICO DE LA AGUILILLA</b>				
- Plaza La Pintora 1	AU-E18	P	L	617 m <sup>2</sup>
- Plaza La Pintora 2	AU-E19	P	L	731 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E7 Camino del Medio</b>				<b>1.348 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E9 LOS RIVEROS-LOS NATEROS</b>				
- Plaza Los Nateros 1	AU-E22	P	C	1.533 m <sup>2</sup>
- Plaza C/ Cruz del Negro 1	AU-E25	P	L	765 m <sup>2</sup>
- Plaza C/ Cruz del Negro 2	AU-E26	P	L	965 m <sup>2</sup>
- Plaza C/ Cruz del Negro 3	AR-E9	P	C	3.755 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E9 Los Riveros-Los Nateros</b>				<b>7.018 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E10 MÑA. ZAMORANO</b>				
- Plaza Mña. Zamorano 1	AU-E28	P	L	2.320 m <sup>2</sup>
- Plaza Mña. Zamorano 1	AU-E29	P	L	1.769 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E10 Mña. Zamorano</b>				<b>4.089 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LA ESPERANZA</b>				<b>134.535 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>68.517 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano Industrial</b>				<b>13.185 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable Residencial</b>				<b>10.587 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable Terciario</b>				<b>9.504 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Asentamiento Rural</b>				<b>32.742 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010

CATEGORÍA DE SUELO ESTADO ÁMBITO SUPERFICIE

**LAS BARRERAS****AR-B1 LOS PANASCOS-LAS BARRERAS**

- Jardín Los Panascos	SRPN(EN)	P	C	6.814	m <sup>2</sup>
- Plaza Las Barreras	AU-B1	P	C	1.405	m <sup>2</sup>
- Plaza Las Barreras	AU-B2	P	L	700	m <sup>2</sup>
<b>Total AR-B1 Los Panascos-Las Barreras</b>				<b>8.919</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

<b>TOTAL LAS BARRERAS</b>				<b>8.919</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
---------------------------	--	--	--	--------------	----------------------

<b>Total Asentamiento Rural</b>				<b>2.105</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	--	--	--	--------------	----------------------

<b>Total Suelo Rústico</b>				<b>6.814</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
----------------------------	--	--	--	--------------	----------------------

**LLANO DEL MORO****SUNCU-RE-LM1 LLANO DEL MORO**

- Parque Urbano Llano del Moro	SUNCU-RE-LM1	P	C	3.124	m <sup>2</sup>
- Plaza Llano del Moro 1	SUNCU-RE-LM1	P	L	357	m <sup>2</sup>
- Plaza Llano del Moro 2	SUNCU-RE-LM1	P	C	1.789	m <sup>2</sup>
- Plaza Llano del Moro 3	SUNCU-RE-LM1	P	L	632	m <sup>2</sup>
<b>Total SUNCU-RE-LM1 Llano del Moro</b>				<b>5.902</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**CENTRO LLANO DEL MORO**

- Plaza Gabriel Cruz	SUCU	E(R)	C	730	m <sup>2</sup>
<b>Total Centro Llano del Moro</b>				<b>730</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**VIÑATEA**

- Zona Verde C/ San Fco. de Paula	UA-LM2	P	L	938	m <sup>2</sup>
<b>Total Viñatea</b>				<b>938</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**SUSO-LM1 LLANO DEL MORO**

- Parque Urbano	SUSO-LM1	P	C	1.495	m <sup>2</sup>
- Peatonal 12 m.	SUSO-LM1	P	C	2.928	m <sup>2</sup>
- Parque Urbano	SUSO-LM1	P	C	6.604	m <sup>2</sup>
- Peatonal 12 m.	SUSO-LM1	P	C	956	m <sup>2</sup>
- Parque Urbano	SUSO-LM1	P	C	3.152	m <sup>2</sup>
- SGEL	SUSO-LM1	P	C	8.470	m <sup>2</sup>
- SGEL	SUSO-LM1	P	C	8.156	m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-LM1 Llano del Moro</b>				<b>31.761</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**SUSNO-LM2 LLANO DEL MORO**

- Parque Urbano	SUSNO-LM2 P1	P	C	1.585	m <sup>2</sup>
- Parque Urbano	SUSNO-LM2 P1	P	C	4.859	m <sup>2</sup>
- Rambla	SUSNO-LM2 P1	P	C	1.281	m <sup>2</sup>
- Rambla	SUSNO-LM2 P2	P	C	1.301	m <sup>2</sup>
- Rambla	SUSNO-LM2 P2	P	C	304	m <sup>2</sup>
- Parque Urbano	SUSNO-LM2 P2	P	C	2.386	m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-LM2 Llano del Moro</b>				<b>11.716</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**AR-LM1 LA ENCENDIDA BAJA**

- Plaza La Encendida Baja	AU-LM1	P	C	1.539	m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM1 La Encendida Baja</b>				<b>1.539</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>AR-LM2 CAMINO EL SINO-LA MINA-DE MEDIO</b>				
- Plaza Camino El Sino 1	AU-LM2	P	C	1.566 m <sup>2</sup>
- Plaza Camino El Sino 2	AU-LM5	P	L	902 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM2 Camino El Sino-La Mina-del Medio</b>				<b>2.468 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-LM3 AZOCAS</b>				
- Plaza Azocas	AU-LM7	P	L	857 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM3 Azocas</b>				<b>857 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-LM4 MÑA. LAS MOZAS</b>				
- Plaza Mña. Las Mozas	AU-LM8	P	L	706 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM4 Mña. Las Mozas</b>				<b>706 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-LM5 LOS MIGUELES</b>				
- Plaza Los Migueles	AU-LM9	P	C	1.077 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM5 Los Migueles</b>				<b>1.077 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-LM6 PORCUNA-EL PINALILLO</b>				
- Plaza Porcuna	AU-LM10	P	L	968 m <sup>2</sup>
- Plaza Porcuna	AU-LM12	P	L	1.037 m <sup>2</sup>
- Plaza El Pinalillo	AU-LM15	P	L	1.187 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM6 Porcuna-El Pinalillo</b>				<b>3.192 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-LM7 CAMINO CUEVECILLAS</b>				
- Plaza Camino Cuevecillas	AU-LM16	P	C	2.478 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM7 Camino Cuevecillas</b>				<b>2.478 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LLANO DEL MORO</b>				<b>63.364 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>7.570 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable</b>				<b>43.477 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Asentamiento Rural</b>				<b>12.317 m<sup>2</sup></b>
<b>MACHADO</b>				
<b>MACHADO</b>				
- Plaza El Chijo	SUCU	E(R)	C	1.550 m <sup>2</sup>
- Plaza Machado	UA-M1	P	C	1.348 m <sup>2</sup>
- Plaza Machado	UA-M2	P	C	781 m <sup>2</sup>
- Plaza Machado	UA-M2	P	C	1.579 m <sup>2</sup>
- Plaza Mña. Machado	UA-M3	P	C	1.379 m <sup>2</sup>
- Plaza Mña. Jagua	UA-M4	P	C	1.287 m <sup>2</sup>
- SGEL Amaro Pargo	SRPC	P	C	14.777 m <sup>2</sup>
<b>Total Machado</b>				<b>22.701 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-M1 LOS TOSCALES</b>				
- Plaza Los Toscales 1	AU-M2	P	L	608 m <sup>2</sup>
- Plaza Los Toscales 2	AU-M4	P	L	793 m <sup>2</sup>
- Plaza Los Toscales 3	AU-M5	P	L	835 m <sup>2</sup>
- Plaza Los Toscales 4	AR-M1	P	L	508 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-M1 Los Toscales</b>				<b>2.744 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>AR-M2 LA ERMITA-LA FUENTECILLA</b>				
- Plaza Ermita El Rosario	AR-M2	E(R)	C	1.396 m <sup>2</sup>
- Aparcamiento La Ermita	AU-M6	P	L	1.301 m <sup>2</sup>
- Zona Verde La Ermita	AU-M7	P	L	880 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-M2 La Ermita-La Fuentecilla</b>				<b>3.577 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-M3 LA BANDA ALLÁ</b>				
- Plaza La Banda Allá 1	AU-M8	P	L	699 m <sup>2</sup>
- Plaza La Banda Allá 2	AR-M3	P	L	750 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-M3 La Banda Allá</b>				<b>1.449 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-M4 EL RAMONAL</b>				
- Plaza El Ramonal	AU-M9	P	L	535 m <sup>2</sup>
- Zona Verde El Ramonal	AR-M4	P	L	720 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-M4 El Ramonal</b>				<b>1.255 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL MACHADO</b>				<b>31.726 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>22.701 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Asentamiento Rural</b>				<b>9.025 m<sup>2</sup></b>

**COSTA****TABAIBA ALTA Y MEDIA**

- Zona Verde 1 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	C	8.543 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano 1 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	C	14.889 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 1 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	226 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 2 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	653 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano 2 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	C	8.851 m <sup>2</sup>
- Plaza 1 C/ El Drago Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	948 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 3 C/ Vinagreta Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	154 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 4 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	379 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 5 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	364 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano 3 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	C	9.592 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 6 C/ Vinagreta Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	154 m <sup>2</sup>
- Jardín Bco. Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	C	4.026 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 7 C/ El Drago Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	131 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 8 C/ El Drago Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	159 m <sup>2</sup>
- Plaza 2 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	C	2.045 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 9 C/ El Brezo Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	225 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 10 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	297 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 11 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	574 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 12 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	91 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 13 Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	83 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 14 Ctra. Gral. Sur Tabaiba Alta	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	725 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 14 Ctra. Gral. Sur Tabaiba Media	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	62 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 1 C/ Laurel Tabaiba Media	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	732 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 2 C/ Tarajal Tabaiba Media	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	770 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 3 C/ Verode Tabaiba Media	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	741 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 4 Tabaiba Media	SUNCU-RE-C1	E(SE)	C	14.804 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 5 C/ Verode Tabaiba Media	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	386 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 6 C/ Verode Tabaiba Media	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	1.105 m <sup>2</sup>
- Zona Verde 7 C/ Violeta Tabaiba Media	SUNCU-RE-C1	E(SE)	L	3.118 m <sup>2</sup>
<b>Total Tabaiba Media y Alta</b>				<b>74.827 m<sup>2</sup></b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



### ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>TABAIBA BAJA</b>				
- Zona Verde Decre	SUCU-C2	E(SE)	L	1.123 m <sup>2</sup>
- Zona Verde C/ Alemania	SUCU-C2	E(SE)	L	381 m <sup>2</sup>
- Jardín Avenida Las Palmeras	SUCU-C2	E(SE)	L	447 m <sup>2</sup>
- Zona Verde C/ Francia	SUCU-C2	E(SE)	L	154 m <sup>2</sup>
- Zona Verde C/ Holanda	SUCU-C2	E(SE)	L	185 m <sup>2</sup>
- Aparcamiento C/ Dinamarca	SUCU-C2	E(SE)	L	381 m <sup>2</sup>
- Zona Verde C/ Portugal	SUCU-C2	E(SE)	C	2.416 m <sup>2</sup>
- Zona Verde	SUCU-C2	E(SE)	C	3.858 m <sup>2</sup>
- Plaza	SUCU-C2	E(SE)	C	1.084 m <sup>2</sup>
- Plaza	SUCU-C2	E(SE)	C	731 m <sup>2</sup>
- Plaza	SUCU-C2	E(SE)	C	949 m <sup>2</sup>
- Zona Verde	SUCU-C2	E(SE)	L	488 m <sup>2</sup>
- Zona Verde	SUCU-C2	E(SE)	L	1.729 m <sup>2</sup>
- Zona Verde	SUCU-C2	E(SE)	L	1.291 m <sup>2</sup>
- Zona Verde C/ España	SUCU-C2	E(R)	C	1.084 m <sup>2</sup>
- Aparcamiento Avenida Marítima	SUCU-C2	E(R)	L	1.016 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano CostaTabaiba	SUCU-C2	E(SE)	C	11.309 m <sup>2</sup>
<b>Total Tabaiba Baja</b>				<b>28.626 m<sup>2</sup></b>
<b>RADAZUL ALTO</b>				
- Parque Urbano Paraíso	SUCU-C3	E(SE)	C	6.551 m <sup>2</sup>
- Jardín Radalba 1	SUCU-C3	E(SE)	L	801 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano Radalba	SUCU-C3	E(SE)	C	6.609 m <sup>2</sup>
- Jardín Radalba 2	SUCU-C3	E(SE)	L	582 m <sup>2</sup>
- Jardín Paraíso	SUCU-C3	E(SE)	L	799 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano Miramar	SUCU-C3	E(SE)	L	2.837 m <sup>2</sup>
- Plaza Edén	SUCU-C3	E(SE)	C	3.313 m <sup>2</sup>
- Plaza Paraíso V	SUCU-C3	E(SE)	L	495 m <sup>2</sup>
- Plaza Sierra Mer	SUCU-C3	E(SE)	C	2.551 m <sup>2</sup>
- Zona Verde C/ Balboa	SUCU-C3	E(SE)	L	744 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Bco. Del Chorrillo	SUCU-C3	E(SE)	C	3.384 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano Los Tamarindos	SUCU-C3	E(SE)	C	8.231 m <sup>2</sup>
<b>Total Radazul Alto</b>				<b>36.877 m<sup>2</sup></b>
<b>RADAZUL BAJO</b>				
- Plaza Las Acacias	SUCU-C4	E(E)	C	2.315 m <sup>2</sup>
- Plaza Los Girasoles	SUCU-C4	E(E)	C	1.655 m <sup>2</sup>
- Plaza Radazul Bajo	AUA-C4	P	C	2.164 m <sup>2</sup>
- Plaza 1 Radazul Bajo	SUCU-C4	E(SE)	L	188 m <sup>2</sup>
- Plaza 2 Radazul Bajo	SUCU-C4	E(SE)	L	535 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano 1 Radazul Bajo	SUCU-C4	E(SE)	C	13.001 m <sup>2</sup>
- Zona Verde El Mirador	SUCU-C4	E(SE)	L	421 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano La Nea	SUCU-C4	E(SE)	C	22.849 m <sup>2</sup>
- Paseo Marítimo 1	SUCU-C4	E(SE)	C	2.999 m <sup>2</sup>
- Paseo Marítimo 2	SUCU-C4	E(SE)	C	821 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Bco. Del Chorrillo	SUCU-C4	E(R)	C	2.700 m <sup>2</sup>
<b>Total Radazul Bajo</b>				<b>49.648 m<sup>2</sup></b>
<b>COSTANERA</b>				
- Parque Urbano Costanera	UA-C5	P	C	1.942 m <sup>2</sup>
- Plaza Urbano Costanera	UA-C5	P	C	600 m <sup>2</sup>
- SGEL	UA-C5	P	C	4.578 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Polígono 1	SUCU-C5	E(SE)	C	4.907 m <sup>2</sup>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
- Jardín Polígono 1	SUCU-C5	E(SE)	C	5.101 m <sup>2</sup>
- Jardín Polígono 2	SUCU-C5	E(SE)	C	7.113 m <sup>2</sup>
<b>Total Costanera</b>				<b>24.241 m<sup>2</sup></b>
<b>INDUSTRIAL LA CAMPANA</b>				
- Parque Urbano C/ Torres Quevedo	SUCUI-C6	E(SE)	C	7.291 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano C/ Isaac Peral	SUCUI-C6	E(SE)	C	11.016 m <sup>2</sup>
- Plaza C/ Tomas Alba Edison	SUCUI-C6	E(SE)	L	1.840 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Autopista	SUCUI-C6	E(SE)	C	4.846 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano San Isidro Industrial	UA-C8	P	C	7.152 m <sup>2</sup>
<b>Total Industrial La Campana</b>				<b>31.945 m<sup>2</sup></b>
<b>LLANO BLANCO</b>				
- Plaza Escuela de Teatro	SUCU	E(R)	C	565 m <sup>2</sup>
- Peatonal	SUCU	P	L	429 m <sup>2</sup>
- Plaza Ctra. Gral. Sur	SUCU	P	L	993 m <sup>2</sup>
- Plaza Llano Blanco	AUA-C2	P	C	608 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Bco. Llano Blanco	UA-C1	P	C	1.424 m <sup>2</sup>
- Peatonal	UA-C1	P	L	224 m <sup>2</sup>
<b>Total Llano Blanco</b>				<b>4.243 m<sup>2</sup></b>
<b>ALTO RADAZUL</b>				
- Mirador Bco. del Chorrillo	AUA-C5	P	L	542 m <sup>2</sup>
- Aparcamiento Polideportivo	SUCU	P	C	2.034 m <sup>2</sup>
<b>Total Alto Radazul</b>				<b>2.576 m<sup>2</sup></b>
<b>EL CHORRILLO</b>				
- Aparcamiento Rodríguez Campos	SUCU	E(R)	L	1.624 m <sup>2</sup>
- Plaza El Chorrillo	UA-C3	P	L	941 m <sup>2</sup>
- Plaza El Chorrillo	UA-C3	P	C	2.046 m <sup>2</sup>
<b>Total El Chorrillo</b>				<b>4.611 m<sup>2</sup></b>
<b>SAN ISIDRO</b>				
- Zona Verde San Isidro-El Chorrillo	UA-C4	P	L	462 m <sup>2</sup>
- Plaza San Isidro-El Chorrillo	UA-C4	P	C	1.981 m <sup>2</sup>
- Plaza Iglesia San Isidro	SUCU	E(R)	C	1.578 m <sup>2</sup>
- Plaza 1 Ctra. Gral. Sur	SUCU	P	C	1.413 m <sup>2</sup>
<b>Total San Isidro</b>				<b>5.434 m<sup>2</sup></b>
<b>EL CHORRILLO INDUSTRIAL</b>				
- Rotonda Ctra. Tablero	SUCU	P	L	706 m <sup>2</sup>
- Plaza 1 El Chorrillo Industrial	UA-C6	P	C	3.048 m <sup>2</sup>
- Plaza 2 El Chorrillo Industrial	UA-C6	P	C	1.403 m <sup>2</sup>
- Plaza 3 El Chorrillo Industrial	UA-C6	P	C	917 m <sup>2</sup>
- Jardín Prunisa Industrial	UA-C7	P	C	4.232 m <sup>2</sup>
<b>Total El Chorrillo Industrial</b>				<b>10.306 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>SUSO-C2 LLANO BLANCO</b>				
- Parque Urbano Bco. El Chorrillo	SUSO-C2 P1	P	C	9.935 m <sup>2</sup>
- Jardín Urbano Bco. El Chorrillo	SUSO-C2 P1	P	L	2.286 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano Central	SUSO-C2 P1	P	C	6.336 m <sup>2</sup>
- Peatonales 12 m	SUSO-C2 P1	P	C	1.837 m <sup>2</sup>
- Rotonda	SUSO-C2 P1	P	L	626 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano Llano Blanco	SUSO-C2 P2	P	C	3.955 m <sup>2</sup>
- SGEL	SUSO-C2 P2	P	C	5.218 m <sup>2</sup>
- Plaza Llano Blanco	SUSO-C2 P2	P	L	644 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Barranco	SUSO-C2 P2	P	L	1.738 m <sup>2</sup>
- Plaza Ctra. Gral. Sur	SUSO-C2 P2	P	L	835 m <sup>2</sup>
- Peatonales 12 m	SUSO-C2 P2	P	C	3.057 m <sup>2</sup>
- Rambla	SUSO-C2 P2	P	C	1.783 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C2 Llano Blanco</b>				<b>38.250 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-C3 EL CHORRILLO</b>				
- Plaza El Chorrillo	SUSO-C3	P	L	570 m <sup>2</sup>
- Plaza Central El Chorrillo	SUSO-C3	P	C	1.989 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C3 El Chorrillo</b>				<b>2.559 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-C3 BCO. DEL CHORRILLO</b>				
- Plaza El Chorrillo	SUSNO-C5	P	C	3.016 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-C3 Bco. del Chorrillo</b>				<b>3.016 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-C4 COSTACARICIA</b>				
- Plaza 1 Costacarcia	SUSO-C4	P	C	6.765 m <sup>2</sup>
- Jardín Costacarcia	SUSO-C4	P	C	2.534 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Costacarcia	SUSO-C4	P	L	315 m <sup>2</sup>
- Aparcamiento Costacarcia	SUSO-C4	P	C	4.054 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C4 Costacarcia</b>				<b>13.668 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-C6 SAN ISIDRO 1</b>				
- Plaza 1	SUSNO-C6 P1	P	L	786 m <sup>2</sup>
- Plaza 2	SUSNO-C6 P1	P	C	2.944 m <sup>2</sup>
- Plaza 1	SUSNO-C6 P2	P	C	751 m <sup>2</sup>
- Rambla 1	SUSNO-C6 P2	P	L	369 m <sup>2</sup>
- Rambla 2	SUSNO-C6 P2	P	C	409 m <sup>2</sup>
- Plaza 2	SUSNO-C6 P2	P	C	1.351 m <sup>2</sup>
- Plaza 3	SUSNO-C6 P2	P	C	1.090 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-C6 San Isidro 1</b>				<b>7.700 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>SUSNO-C7 SAN ISIDRO 2</b>				
- Zona Verde	SUSNO-C7 P1	P	C	1.982 m <sup>2</sup>
- Rotonda	SUSNO-C7 P1	P	L	331 m <sup>2</sup>
- Rambla	SUSNO-C7 P1	P	L	282 m <sup>2</sup>
- Plaza	SUSNO-C7 P1	P	C	1.061 m <sup>2</sup>
- Plaza 1	SUSNO-C7 P2	P	C	2.258 m <sup>2</sup>
- Plaza 2	SUSNO-C7 P2	P	C	971 m <sup>2</sup>
- Rambla	SUSNO-C7 P2	P	L	475 m <sup>2</sup>
- Rambla	SUSNO-C7 P2	P	L	136 m <sup>2</sup>
- Plaza 1	SUSNO-C7 P3	P	C	624 m <sup>2</sup>
- Plaza 2	SUSNO-C7 P3	P	C	923 m <sup>2</sup>
- Plaza 3	SUSNO-C7 P3	P	C	214 m <sup>2</sup>
- Plaza 4	SUSNO-C7 P3	P	C	254 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-C7 San Isidro 2</b>				<b>9.511 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL</b>				
- Plaza 1 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P1	P	C	2.574 m <sup>2</sup>
- Rambla San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P1	P	C	823 m <sup>2</sup>
- Rambla San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P1	P	C	535 m <sup>2</sup>
- Plaza 2 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P1	P	C	1.200 m <sup>2</sup>
- Plaza 3 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P1	P	C	1.200 m <sup>2</sup>
- Plaza 4 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P1	P	C	1.200 m <sup>2</sup>
- Plaza 5 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P1	P	C	1.200 m <sup>2</sup>
- Plaza 6 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P1	P	C	1.335 m <sup>2</sup>
- Plaza 7 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P1	P	C	1.759 m <sup>2</sup>
- Rambla 1 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P2	P	C	450 m <sup>2</sup>
- Rambla 2 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P2	P	C	352 m <sup>2</sup>
- Plaza 1 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P2	P	C	2.342 m <sup>2</sup>
- Plaza 2 San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P2	P	C	2.182 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSOI-C8 San Isidro Industrial</b>				<b>17.162 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL COSTA</b>				<b>365.190 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>231.083 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano Industrial</b>				<b>42.261 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable</b>				<b>74.704 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable Industrial</b>				<b>17.152 m<sup>2</sup></b>
<b>PARQUES PERIURBANOS</b>				
- Las Raíces	SRPN(EN)	E	I	273.245 m <sup>2</sup>
- Área Recreativa Hoya de los Pinos	SRPN(EN)	E	C	49.010 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PARQUES PERIURBANOS</b>				<b>322.255 m<sup>2</sup></b>
<b>ESPACIO LIBRE DEL LITORAL</b>				
- Playita Los Juncos	SUCU	E	C	495 m <sup>2</sup>
- Playa Varadero	SUCU	E	C	756 m <sup>2</sup>
- Playita Tabaiba	SUCU	E	C	161 m <sup>2</sup>
- Playa Tabaiba	SUCU	E	C	852 m <sup>2</sup>
- Playa La Nea	SUCU	E	C	14.687 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ESPACIO LIBRE DEL LITORAL</b>				<b>16.951 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

SGEL

ABRIL 2010

CATEGORÍA DE SUELO ESTADO ÁMBITO SUPERFICIE

**LA ESPERANZA****ZAMORANO**

- SGEL Carboneras	SUCU	P	C	13.125	m <sup>2</sup>
<b>Total Zamorano</b>				<b>13.125</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**C/ EL SINO**

- Plaza sobre encauzamiento del Bco. Azoca	SUCU	P	C	1.978	m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Bco. Salto del Pino	SUCU	P	C	1.733	m <sup>2</sup>
<b>Total C/ El Sino</b>				<b>3.711</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**CASCO LA ESPERANZA**

- Plaza Ayuntamiento	SUCU	E(E)	C	1.573	m <sup>2</sup>
- Parque del Adelantado 1	SUCU	E(R)	C	13.359	m <sup>2</sup>
- Parque del Adelantado 2	SUCU	E(R)	C	4.857	m <sup>2</sup>
- Plaza Iglesia	SUCU	E(R)	C	1.689	m <sup>2</sup>
- Plaza Antiguo Ayuntamiento	SUCU	E(R)	C	4.208	m <sup>2</sup>
<b>Total Casco La Esperanza</b>				<b>25.686</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**CAMINO GRANO DE ORO**

- Plaza 1 C/ Grano de Oro	SUCU	P	C	1.810	m <sup>2</sup>
- Plaza 2 C/ Grano de Oro	SUCU	P	C	1.080	m <sup>2</sup>
<b>Total Camino Grano del Oro</b>				<b>2.890</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**PERERA**

- Plaza C/ Promontorio	SUCU	P	C	2.434	m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	SUCU	P	C	1.783	m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	SUCU	P	C	1.173	m <sup>2</sup>
- Plaza sobre encauzamiento del Barranco	SUCU	P	C	1.897	m <sup>2</sup>
<b>Total Perera</b>				<b>7.287</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**LAS ROSAS**

- Plaza Lomo Juan Diego	AJA-E7	P	C	1.063	m <sup>2</sup>
<b>Total Las Rosas</b>				<b>1.063</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**TOTAL LA ESPERANZA**

<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>53.762</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
---------------------------	--	--	--	---------------	----------------------

**LLANO DEL MORO****CENTRO LLANO DEL MORO**

- Plaza Gabriel Cruz	SUCU	E(R)	C	730	m <sup>2</sup>
<b>Total Centro Llano del Moro</b>				<b>730</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**SUSO-LM1 LLANO DEL MORO**

- SGEL	SUSO-LM1	P	C	8.470	m <sup>2</sup>
- SGEL	SUSO-LM1	P	C	8.156	m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-LM1 Llano del Moro</b>				<b>16.626</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**TOTAL LLANO DEL MORO**

<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>730</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable</b>				<b>16.626</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



### ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

SGEL

ABRIL 2010

		CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>MACHADO</b>					
<b>MACHADO</b>					
- Plaza El Chijo		SUCU	E(R)	C	1.550 m <sup>2</sup>
- SGEL Amaro Pargo		SRPC	P	C	14.777 m <sup>2</sup>
	<b>Total Machado</b>				<b>16.327 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL MACHADO</b>					<b>16.327 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>					<b>16.327 m<sup>2</sup></b>
<b>COSTA</b>					
<b>TABAIBA BAJA</b>					
- Zona Verde		SUCU-C2	E(SE)	C	3.858 m <sup>2</sup>
- Plaza		SUCU-C2	E(SE)	C	1.084 m <sup>2</sup>
- Plaza		SUCU-C2	E(SE)	C	731 m <sup>2</sup>
- Plaza		SUCU-C2	E(SE)	C	949 m <sup>2</sup>
- Zona Verde C/ España		SUCU-C2	E(R)	C	1.084 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano CostaTabaiba		SUCU-C2	E(SE)	C	11.309 m <sup>2</sup>
	<b>Total Tabaiba Baja</b>				<b>19.016 m<sup>2</sup></b>
<b>RADAZUL ALTO</b>					
- Parque Urbano Paraiso		SUCU-C3	E(SE)	C	6.551 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano Radaliba		SUCU-C3	E(SE)	C	6.609 m <sup>2</sup>
- Plaza Edén		SUCU-C3	E(SE)	C	3.313 m <sup>2</sup>
- Plaza Sierra Mar		SUCU-C3	E(SE)	C	2.551 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano Los Tamarindos		SUCU-C3	E(SE)	C	8.231 m <sup>2</sup>
	<b>Total Radazul Alto</b>				<b>27.256 m<sup>2</sup></b>
<b>RADAZUL BAJO</b>					
- Plaza Las Acacias		SUCU-C4	E(E)	C	2.315 m <sup>2</sup>
- Plaza Los Girasoles		SUCU-C4	E(E)	C	1.655 m <sup>2</sup>
- Plaza Radazul Bajo		AUA-C4	P	C	2.164 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano 1 Radazul Bajo		SUCU-C4	E(SE)	C	13.001 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano La Nea		SUCU-C4	E(SE)	C	22.849 m <sup>2</sup>
- Paseo Marítimo 1		SUCU-C4	E(SE)	C	2.999 m <sup>2</sup>
- Paseo Marítimo 2		SUCU-C4	E(SE)	C	821 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Bco. Del Chorrillo		SUCU-C4	E(R)	C	2.700 m <sup>2</sup>
	<b>Total Radazul Bajo</b>				<b>48.504 m<sup>2</sup></b>
<b>COSTANERA</b>					
- SGEL		UA-C5	P	C	4.578 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Poligono 1		SUCU-C5	E(SE)	C	4.907 m <sup>2</sup>
- Jardín Poligono 1		SUCU-C5	E(SE)	C	5.101 m <sup>2</sup>
- Jardín Poligono 2		SUCU-C5	E(SE)	C	7.113 m <sup>2</sup>
	<b>Total Costanera</b>				<b>21.699 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

SGEL

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>INDUSTRIAL LA CAMPANA</b>				
- Parque Urbano C/ Torres Quevedo	SUCUI-C6	E(SE)	C	7.291 m <sup>2</sup>
- Parque Urbano C/ Isaac Peral	SUCUI-C6	E(SE)	C	11.016 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Autopista	SUCUI-C6	E(SE)	C	4.846 m <sup>2</sup>
<b>Total Industrial La Campana</b>				<b>23.153 m<sup>2</sup></b>
<b>LLANO BLANCO</b>				
- Plaza Escuela de Teatro	SUCU	E(R)	C	565 m <sup>2</sup>
- Plaza Llano Blanco	AJA-C2	P	C	608 m <sup>2</sup>
<b>Total Llano Blanco</b>				<b>1.173 m<sup>2</sup></b>
<b>ALTO RADAZUL</b>				
- Aparcamiento Polideportivo	SUCU	P	C	2.034 m <sup>2</sup>
<b>Total Alto Radazul</b>				<b>2.034 m<sup>2</sup></b>
<b>SAN ISIDRO</b>				
- Plaza Iglesia San Isidro	SUCU	E(R)	C	1.578 m <sup>2</sup>
- Plaza 1 Ctra. Gral. Sur	SUCU	P	C	1.413 m <sup>2</sup>
<b>Total San Isidro</b>				<b>2.991 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-C2 LLANO BLANCO</b>				
- SGEL	SUSO-C2 P2	P	C	5.218 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C2 Llano Blanco</b>				<b>5.218 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL COSTA</b>				<b>161.042 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>122.671 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano Industrial</b>				<b>23.153 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable</b>				<b>5.218 m<sup>2</sup></b>
<b>PARQUES PERIURBANOS</b>				
- Las Raíces	SRPN(EN)	E	I	50.188 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PARQUES PERIURBANOS</b>				<b>50.188 m<sup>2</sup></b>

#### 10.2.3.4. EL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES. JUSTIFICACIÓN.

El artículo 32 de la LOTENC sobre los Planes Generales de Ordenación establece entre otros y como Sistema General “La red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinadas a las **dotaciones públicas y equipamientos privados** que constituyen los sistemas generales y garanticen las funcionalidad de los principales espacios colectivos”.

El PIOT de Tenerife en el Capítulo 2 de Dotaciones del Título 2 de Disposiciones Sectoriales, establece al respecto las Generalidades, Directrices de Coordinación de Política Dotacional, los criterios de Dimensionamiento y Localización y el Desarrollo de la Ordenación, y cuyos aspectos más relevantes para el Planeamiento General son los siguientes:

- Crear una red jerarquizada dotacional, homogéneamente distribuida en el territorio que responda a las necesidades reales.
- Racionalizar la prestación de servicios y minimizar los costes directos e indirectos de su ejecución y explotación.
- Priorizar las actuaciones en función de la influencia sobre la población a la que sirven.
- Localizarse preferentemente en el interior de los núcleos de población en posición relevante en la trama urbana.
- Propiciar la complementariedad de las distintas categorías dotacionales.

En aplicación de dichos criterios el Plan General de El Rosario hace un propuesta de Dotaciones apoyado en los siguientes criterios:

- Cubrir los déficits de cesiones del Suelo Urbano aumentando las Dotaciones en el Urbanizable en la medida de lo posible.
- Localizarlas en lugares centrales vinculados al viario estructurante.
- Localizar las dotaciones junto a las zonas verdes para aumentar y complementar su nivel de uso.
- Diversificar el uso para atender las diferentes demandas de servicio.

La red Dotacional así creada tiene carácter **Insular, Comarcal o Local** según el nivel de servicios que presta.

En el artículo 36 sobre el Planeamiento Parcial se define que “las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de los estándares de planeamiento parcial”.

A la vista de la lectura cruzada de ambos artículos se establece un “contrasentido” mientras el 32 define expresamente cuales son los sistemas generales, el 36 “impide” que esos mismos sistemas generales de dotaciones no computen sino a partir de los excesos de cesiones que presentan los sectores sometidos a planeamiento parcial.

Dicho artículo resulta aún más absurdo en el sentido de que mientras el suelo urbano siempre resulta deficitario de estándares y las cesiones del urbanizable vienen a cubrir dichos déficit, no se pueden contabilizar máxime desde la óptica que son las dotaciones reales que utiliza la población del Municipio.

En cualquier caso en las fichas y cuadros resumen anexos se hace el recuento de las dotaciones en los tres supuestos:

- 1º. Dotaciones y Equipamientos Insulares, Comarcales y Locales.
- 2º. Dotaciones y Equipamientos Insulares y Comarcales.
- 3º. Dotaciones y Equipamientos en aplicación del artículo 36 / SG.

Como resumen y comentarios sobre las Dotaciones y Equipamientos calificados por el PGO de El Rosario se apuntan las siguientes consideraciones:

- En el **Primer supuesto** existe una previsión total municipal de Dotaciones y Equipamientos de **639.538 m<sup>2</sup>/hab** con un ratio de 11,67 m<sup>2</sup>/hab, que descontando los Equipamientos quedan en **395.038 m<sup>2</sup>** con un ratio de **7,21 m<sup>2</sup>/hab**.
- En el **Segundo supuesto** existe una previsión total municipal de Dotaciones y Equipamientos de **601.856 m<sup>2</sup>** con un ratio de **10,98 m<sup>2</sup>/hab** que descontando los Equipamientos quedan en **374.384 m<sup>2</sup>** con un ratio de **6,83 m<sup>2</sup>/hab**.
- En el **Tercer supuesto** existe una previsión total municipal de Dotaciones y Equipamientos de **367.634 m<sup>2</sup>** con un ratio de **6,71 m<sup>2</sup>/hab** que descontando los Equipamientos quedan en **281.975 m<sup>2</sup>** con un ratio de **5,15 m<sup>2</sup>/hab**.
- Se cumplimenta pues el artículo 36 de la LOTENC 1/2000 dado que en el caso más desfavorable nos situamos en un ratio **3,77 m<sup>2</sup>/hab** muy superior utilizado tradicionalmente de **2 m<sup>2</sup>/hab**.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

CUADRO RESUMEN DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMENTOS PRIVADOS

ABRIL 2010



### Insulares-Comarcales-Locales

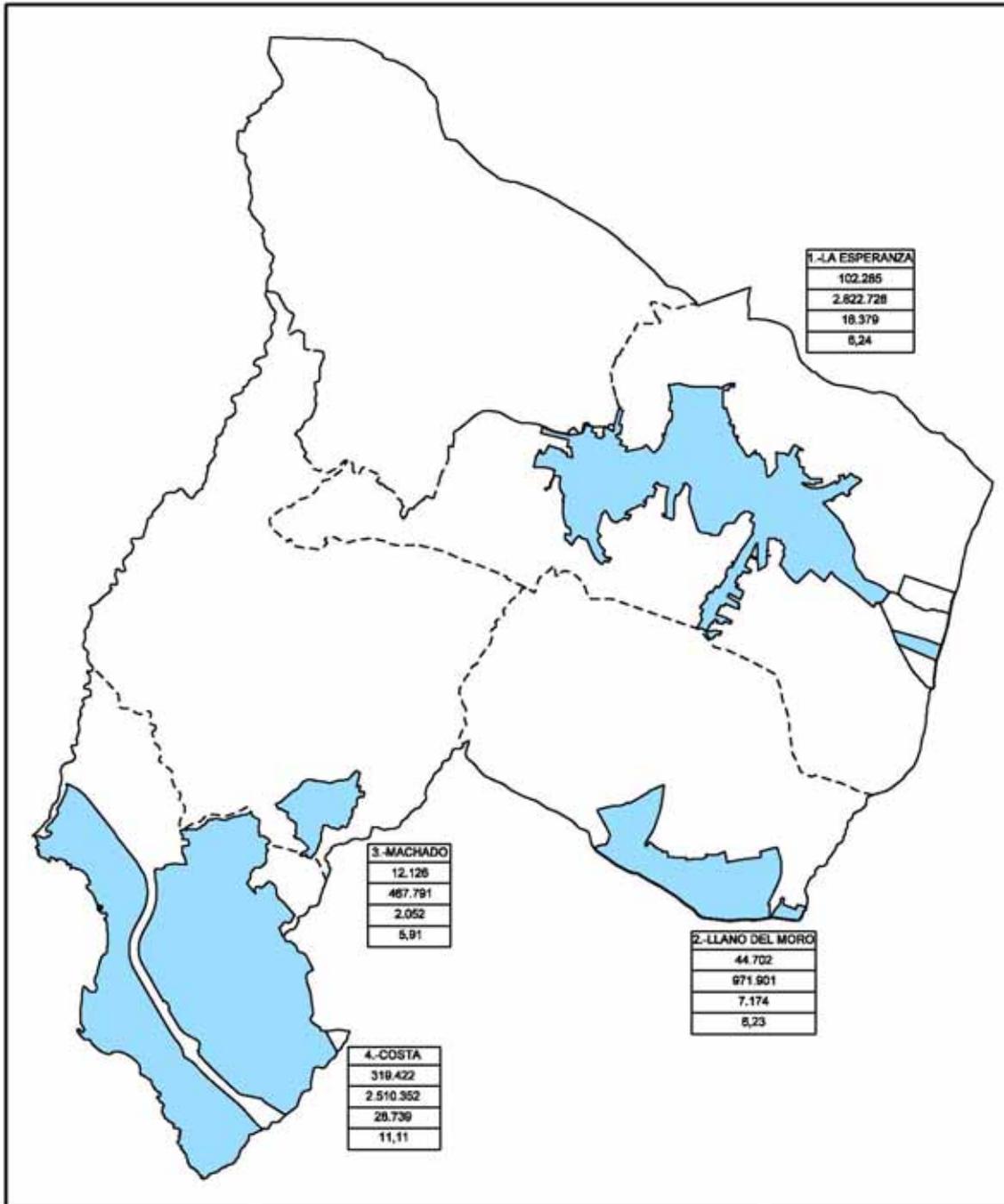
ZONA	DOTACIONES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> )	EQUIPAMENTOS PRIVADOS (M <sup>2</sup> )	TOTAL (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> )	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> D/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> E/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> T/HAB)
La Esperanza	69.163	33.122	102.285	2.822.728	16.379	4,22	2,02	6,24
Las Barreras	36	0	36	194.749	461	0,08	0,00	0,08
Llano del Moro	30.316	14.386	44.702	971.901	7.174	4,23	2,01	6,23
Machado	10.321	1.805	12.126	467.791	2.052	5,03	0,88	5,91
Costa	162.214	157.208	319.422	2.510.352	28.739	5,64	5,47	11,11
Estructurantes en Suelo Rústico	122.988	37.979	160.967					
<b>TOTAL con Estructurantes</b>	<b>395.038</b>	<b>244.500</b>	<b>639.538</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>7,21</b>	<b>4,46</b>	<b>11,67</b>
<b>TOTAL sin Estructurantes</b>	<b>272.050</b>	<b>206.521</b>	<b>478.571</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>4,96</b>	<b>3,77</b>	<b>8,73</b>

### Insulares-Comarcales

ZONA	DOTACIONES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> )	EQUIPAMENTOS PRIVADOS (M <sup>2</sup> )	TOTAL (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> )	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> D/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> E/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> T/HAB)
La Esperanza	57.319	30.795	88.114	2.822.728	16.379	3,50	1,88	5,38
Las Barreras	0	0	0	194.749	461	0,00	0,00	0,00
Llano del Moro	24.239	12.584	36.823	971.901	7.174	3,38	1,75	5,13
Machado	7.965	0	7.965	467.791	2.052	3,88	0,00	3,88
Costa	161.873	146.114	307.987	2.510.352	28.739	5,63	5,08	10,72
Estructurantes en Suelo Rústico	122.988	37.979	160.967					
<b>TOTAL con Estructurantes</b>	<b>374.384</b>	<b>227.472</b>	<b>601.856</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>6,83</b>	<b>4,15</b>	<b>10,98</b>
<b>TOTAL sin Estructurantes</b>	<b>251.396</b>	<b>189.493</b>	<b>440.889</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>4,59</b>	<b>3,46</b>	<b>8,04</b>

### Sistemas Generales

ZONA	DOTACIONES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> )	EQUIPAMENTOS PRIVADOS (M <sup>2</sup> )	TOTAL (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> )	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> D/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> E/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> T/HAB)
La Esperanza	44.116	0	44.116	2.822.728	16.379	2,69	0,00	2,69
Las Barreras	0	0	0	194.749	461	0,00	0,00	0,00
Llano del Moro	6.723	0	6.723	971.901	7.174	0,94	0,00	0,94
Machado	4.509	0	4.509	467.791	2.052	2,20	0,00	2,20
Costa	103.639	47.680	151.319	2.510.352	28.739	3,61	1,66	5,27
Estructurantes en Suelo Rústico	122.988	37.979	160.967					
<b>TOTAL con Estructurantes</b>	<b>281.975</b>	<b>85.659</b>	<b>367.634</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>5,15</b>	<b>1,56</b>	<b>6,71</b>
<b>TOTAL sin Estructurantes</b>	<b>158.987</b>	<b>47.680</b>	<b>206.667</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>	<b>2,90</b>	<b>0,87</b>	<b>3,77</b>



REVISIÓN  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

ADAPTACIÓN A LA LEY DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

INFORMACIÓN

**DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**

ABRIL 2010 ESTUDIO LUENGO S.L.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

### DOTACIONES PÚBLICAS

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010



	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>LA ESPERANZA</b>					
<b>ZAMORANO</b>					
- Dotación Piscina Cubierta Zamorano	UA-E2	(DE)	P	C	5.450 m <sup>2</sup>
- Dotación Zamorano	UA-E1		P	L	484 m <sup>2</sup>
- Instituto La Esperanza	SUCU	(E-DE)	E(R)	C	21.160 m <sup>2</sup>
- Polideportivo La Esperanza	SUCU	(DE)	E(E)	C	2.187 m <sup>2</sup>
<b>Total Zamorano</b>					<b>29.281 m<sup>2</sup></b>
<b>CARLOTE</b>					
- Cooperativa Agrícola El Cascajal	SUCU		P	C	3.502 m <sup>2</sup>
<b>Total Carlote</b>					<b>3.502 m<sup>2</sup></b>
<b>C/ EL SINO</b>					
- Cochera Municipal	SUCU	(AP)	E(E)	C	2.087 m <sup>2</sup>
- Cochera Municipal	AUA-E2	(AP)	P	C	521 m <sup>2</sup>
<b>Total C/ El Sino</b>					<b>2.608 m<sup>2</sup></b>
<b>CASCO LA ESPERANZA</b>					
- Cementerio	SUCU	(CE)	E(A)	C	2.130 m <sup>2</sup>
- Antiguo Ayuntamiento	SUCU	(AD)	E(E)	C	323 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	200 m <sup>2</sup>
- Iglesia	SUCU	(RE)	E(E)	C	751 m <sup>2</sup>
- Centro de Salud	SUCU	(S)	E(E)	C	751 m <sup>2</sup>
- Tanatorio	SUCU	(FU)	E(E)	C	570 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	718 m <sup>2</sup>
- Correos	SUCU	(AD)	E(E)	C	515 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	497 m <sup>2</sup>
- Dotación La Sardinera	SUCU	(AD)	P	C	1.175 m <sup>2</sup>
- Biblioteca	SUCU	(CU)	E(E)	C	323 m <sup>2</sup>
- Ayuntamiento	SUCU	(AD)	E(E)	C	890 m <sup>2</sup>
<b>Total Casco de la Esperanza</b>					<b>8.843 m<sup>2</sup></b>
<b>CAMINO GRANO DE ORO</b>					
- Casa del Médico	SUCU		E(R)	L	421 m <sup>2</sup>
<b>Total Camino Grano del Oro</b>					<b>421 m<sup>2</sup></b>
<b>PEÑAFIEL</b>					
- Mercadillo	SUCU	(M)	E(E)	C	1.033 m <sup>2</sup>
<b>Total Peñafiel</b>					<b>1.033 m<sup>2</sup></b>
<b>PERERA</b>					
- Iglesia	SUCU	(RE)	E(E)	L	500 m <sup>2</sup>
- Escuela Infantil C/ Doctor Caldera	SUCU	(E)	E(R)	L	1.036 m <sup>2</sup>
- Colegio C/ Doctor Caldera	SUCU	(E)	E(R)	C	1.633 m <sup>2</sup>
- Canchas Deportivas C/ Doctor Caldera	SUCU	(DE)	E(R)	C	2.147 m <sup>2</sup>
<b>Total Perera</b>					<b>5.316 m<sup>2</sup></b>
<b>LAS ROSAS</b>					
- Terrero de Lucha Canaria	SRPN(EN) ZUG	(DE)	E(E)	C	1.003 m <sup>2</sup>
<b>Total Las Rosas</b>					<b>1.003 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E1 CARLOTE</b>					
- Dotación	SUSNO-E1 P1		P	C	1.049 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUSNO-E1 P2		P	C	435 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E1 Carlote</b>					<b>1.484 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**DOTACIONES PÚBLICAS**

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>SUSNO-E2 EL CASCAJAL 2</b>					
- Dotación	SUSNO-E2		P	C	1.080 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E2 El Cascajal 2</b>					<b>1.080 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E4 EL CASCAJAL 1</b>					
- Dotación	SUSNO-E4		P	C	1.862 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E4 El Cascajal 1</b>					<b>1.862 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E3 CARBONERAS</b>					
- Dotación	SUSNO-E3 P1		P	C	1.082 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUSNO-E3 P2		P	C	566 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUSNO-E3 P3		P	C	427 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E3 Carboneras</b>					<b>2.075 m<sup>2</sup></b>
<b>LA CAÑADA</b>					
- Dotación Parcela 9	UA-E5		P	C	1.252 m <sup>2</sup>
<b>La Cañada</b>					<b>1.252 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E2 EL CASCAJAL</b>					
- Dotación El Cascajal	AU-E1		P	L	2.016 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E2 El Cascajal</b>					<b>2.016 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E3 EL ROQUILLO-LA MONTAÑETA</b>					
- Colegio La Montañeta	AR-E3	(E)	E(R)	L	655 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E3 El Roquillo-La Montañeta</b>					<b>655 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E5 LAS ROSAS-CALLE DEL CENTRO</b>					
- Dotación Los Chamuscos	AU-E14		P	L	1.033 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E5 Las Rosas-C/ del Centro</b>					<b>1.033 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E6 LOS LLANITOS</b>					
- Dotación Los Llanitos	AU-E16		P	L	578 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E6 Los llanitos</b>					<b>578 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E7 PICO DE LA AGUILILLA</b>					
- Dotación La Pintora	AU-E20		P	L	659 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E7 Pico de LA Aguililla</b>					<b>659 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E8 LAS HACIENDAS</b>					
- Dotación Las Haciendas	AU-E21		P	L	1.304 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E8 Las Haciendas</b>					<b>1.304 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E9 LOS RIVEROS-LOS NATEROS</b>					
- Dotación Cruz del Negro 1	AU-E23		P	L	692 m <sup>2</sup>
- Dotación Cruz del Negro 2	AU-E24		P	L	693 m <sup>2</sup>
- Dotación Cruz del Negro 3	AU-E27		P	L	1.773 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E9 Los Riveros-Los Nateros</b>					<b>3.158 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LA ESPERANZA</b>					<b>69.163 m<sup>2</sup></b>
Total Suelo Urbano Residencial					51.004 m <sup>2</sup>
Total Suelo Urbano Industrial					1.252 m <sup>2</sup>
Total Urbanizable Residencial					4.639 m <sup>2</sup>
Total Urbanizable Terciario					1.862 m <sup>2</sup>
Total Asentamiento Rural					9.403 m <sup>2</sup>
Total Suelo Rústico					1.003 m <sup>2</sup>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

### DOTACIONES PÚBLICAS

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010



	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>LAS BARRERAS</b>					
<b>AR-B1 LOS PANASCOS-LAS BARRERAS</b>					
- Ermita Los Panascos	SRPN(EN) ZUG	(RE)	E(E)	L	36 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-B1 Los Panascos-Las Barreras</b>					<b>36 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LAS BARRERAS</b>					<b>36 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Rústico</b>					<b>36 m<sup>2</sup></b>
<b>LLANO DEL MORO</b>					
<b>SUNCU-RE-LM1 LLANO DEL MORO</b>					
- Dotación Aparcamiento Llano del Moro	SUNCU-RE-LM1		P	C	1.855 m <sup>2</sup>
<b>Total SUNCU-RE-LM1 Llano del Moro</b>					<b>1.855 m<sup>2</sup></b>
<b>CENTRO LLANO DEL MORO</b>					
- Tanatorio Municipal Llano del Moro	SUCU	(FU)	E(E)	C	582 m <sup>2</sup>
- Campo de Lucha Llano del Moro	SUCU	(DE)	E(E)	C	2.472 m <sup>2</sup>
- Iglesia Exaltación de la Santa Cruz	SUCU	(RE)	E(R)	C	634 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		E(E)	C	497 m <sup>2</sup>
<b>Total Centro Llano del Moro</b>					<b>4.185 m<sup>2</sup></b>
<b>VIÑATEA</b>					
- Colegio Público Llano del Moro	SUCU	(E)	E(R)	C	808 m <sup>2</sup>
- Asociación de Vecinos La Santa Cruz	SUCU	(AS)	E(E)	C	1.363 m <sup>2</sup>
- Polideportivo Llano del Moro	SUCU	(DE)	E(E)	C	367 m <sup>2</sup>
- Dotación	UA-LM1		P	C	1.465 m <sup>2</sup>
<b>Total Viñatea</b>					<b>4.003 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-LM1 LLANO DEL MORO</b>					
- Dotación 1	SUSO-LM1		P	C	7.068 m <sup>2</sup>
- Dotación 2	SUSO-LM1		P	C	1.797 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-LM1 Llano del Moro</b>					<b>8.865 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-LM2 LLANO DEL MORO</b>					
- Dotación 1	SUSNO-LM2 P1		P	C	1.030 m <sup>2</sup>
- Dotación 2	SUSNO-LM2 P1		P	C	3.298 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUSNO-LM1 P2		P	C	1.003 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-LM2 Llano del Moro</b>					<b>5.331 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-LM2 CAMINO EL SINO-LA MINA</b>					
- Dotación Camino La Mina	AU-LM3		P	L	901 m <sup>2</sup>
- Dotación Camino La Mina	AU-LM4		P	L	526 m <sup>2</sup>
- Dotación Camino El Sino 1	AU-LM5		P	L	661 m <sup>2</sup>
- Dotación Camino El Sino 2	AU-LM6		P	L	734 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM2 Camino El Sino-La Mina</b>					<b>2.822 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-LM6 PORCUNA-EL PINALILLO</b>					
- Dotación Porcuna	AU-LM11		P	L	1.146 m <sup>2</sup>
- Dotación El Pinalillo 1	AU-LM13		P	L	497 m <sup>2</sup>
- Dotación El Pinalillo 2	AU-LM14		P	L	737 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM6 Porcuna-El Pinalillo</b>					<b>2.380 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-LM7 CAMINO CUEVECILLAS</b>					
- Dotación Camino Cuevecillas	AU-LM17		P	L	875 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM7 Camino Cuevecillas</b>					<b>875 m<sup>2</sup></b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

### DOTACIONES PÚBLICAS

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010



	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>TOTAL LLANO DEL MORO</b>					<b>30.316 m<sup>2</sup></b>
Total Suelo Urbano					10.043 m <sup>2</sup>
Total Urbanizable					14.196 m <sup>2</sup>
Total Asentamiento Rural					6.077 m <sup>2</sup>
<b>MACHADO</b>					
<b>MACHADO</b>					
- Colegio Público Machado	SUCU	(E)	E(R)	C	2.679 m <sup>2</sup>
- Centro Cultural El Chijo	SUCU	(CU)	E(E)	C	235 m <sup>2</sup>
- Campo de Lucha Machado	SUCU	(DE)	E(E)	C	359 m <sup>2</sup>
- Dotación Machado	UA-M1		P	C	1.348 m <sup>2</sup>
- Dotación Mña. Machado	UA-M3		P	C	648 m <sup>2</sup>
- Dotación Mña. Jagua	UA-M4		P	C	1.460 m <sup>2</sup>
<b>Total Machado</b>					<b>6.729 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-M1 LOS TOSCALES</b>					
- Dotación Los Toscales 1	AU-M1		P	L	685 m <sup>2</sup>
- Dotación Los Toscales 2	AU-M3		P	L	701 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-M1 Los Toscales</b>					<b>1.366 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-M2 LA ERMITA-LA FUENTECILLA</b>					
- Ermita El Rosario	AR-M2	(RE)	E(E)	C	407 m <sup>2</sup>
- Casa Pirata Amaro Pargo	SRPC	(CU)	E(R)	C	829 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-M2 La Ermita-La Fuentecilla</b>					<b>1.236 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-M4 EL RAMONAL</b>					
- Dotación El Ramonal	AU-M10		P	L	990 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-M4 El Ramonal</b>					<b>990 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL MACHADO</b>					<b>10.321 m<sup>2</sup></b>
Total Suelo Urbano					6.729 m <sup>2</sup>
Total Asentamiento Rural					2.763 m <sup>2</sup>
Total Suelo Rústico					829 m <sup>2</sup>
<b>COSTA</b>					
<b>TABAIBA ALTA Y MEDIA</b>					
- Dotación Escolar Bco. de Las Higueras	SUNCU-RE-C1	(E)	E(SE)	C	8.292 m <sup>2</sup>
- Dotación Social-Asistencial C/ El Drago	SUNCU-RE-C1	(AS)	E(SE)	C	2.017 m <sup>2</sup>
- Dotación Social C/ El Drago	SUNCU-RE-C1	(AS)	E(SE)	C	1.828 m <sup>2</sup>
- Dotación Deportiva C/ El Drago	SUNCU-RE-C1	(DE)	E(SE)	C	4.795 m <sup>2</sup>
- Dotación Social-Asistencial 1 Ctra. Gral. Sur	SUNCU-RE-C1	(AS)	E(SE)	C	2.367 m <sup>2</sup>
- Dotación Social-Asistencial 2 Ctra. Gral. Sur	SUNCU-RE-C1	(AS)	E(SE)	C	4.605 m <sup>2</sup>
<b>Total Tabaiba Media y Alta</b>					<b>23.904 m<sup>2</sup></b>
<b>TABAIBA BAJA</b>					
- Dotación Deportiva	SUCU-C2	(DE)	E(SE)	C	946 m <sup>2</sup>
<b>Total Tabaiba Baja</b>					<b>946 m<sup>2</sup></b>
<b>RADAZUL ALTO</b>					
- Escuela Infantil El Rosario	SUCU-C3	(E)	E(E)	C	1.412 m <sup>2</sup>
- Dotación Social-Asistencial	SUCU-C3	(AS)	P	C	4.453 m <sup>2</sup>
- Policía Local	SUCU-C3	(DS)	E(E)	C	336 m <sup>2</sup>
- Dotación Asistencial Radazul Alto	SUCU-C3	(AS)	E(SE)	C	5.098 m <sup>2</sup>
<b>Total Radazul Alto</b>					<b>11.299 m<sup>2</sup></b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

### DOTACIONES PÚBLICAS

Insulares -Comarcales- Locales

ABRIL 2010



	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>RADAZUL BAJO</b>					
- Dotación C/ Elcano	SUCU-C4	(DS)	E(E)	C	524 m <sup>2</sup>
- Dotación C/ Elcano	SUCU-C4		E(SE)	C	2.360 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU-C4		E(E)	C	1.997 m <sup>2</sup>
- Dotación Bco. El Chorrillo	SUCU-C4		E(R)	C	959 m <sup>2</sup>
<b>Total Radazul Bajo</b>					<b>5.840 m<sup>2</sup></b>
<b>COSTANERA</b>					
- Dotación Deportiva 1 Costanera	SUCU-C5	(DE)	E(SE)	C	5.739 m <sup>2</sup>
- Dotación Social-Asistencial Costanera	SUCU-C5	(AS)	E(SE)	C	1.659 m <sup>2</sup>
- Dotación Deportiva 2 Costanera	SUCU-C5	(DE)	E(SE)	C	1.136 m <sup>2</sup>
- Dotación Deportiva 2 Costanera	SUCU-C5	(DE)	E(SE)	C	2.323 m <sup>2</sup>
<b>Total Costanera</b>					<b>10.857 m<sup>2</sup></b>
<b>BOCACANGREJO</b>					
- Dotación	SUNCU		P	C	11.879 m <sup>2</sup>
<b>Total Bocacangrejo</b>					<b>11.879 m<sup>2</sup></b>
<b>INDUSTRIAL LA CAMPANA</b>					
- PIRS	SUCU-C6		E(E)	I	35.318 m <sup>2</sup>
<b>Total Industrial La Campana</b>					<b>35.318 m<sup>2</sup></b>
<b>LLANO BLANCO</b>					
- Tenencia de Alcaldía	SUCU	(E)AD	E(AD)	C	545 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	1.036 m <sup>2</sup>
- Dotación	AUA-C2		P	L	341 m <sup>2</sup>
<b>Total Llano Blanco</b>					<b>1.922 m<sup>2</sup></b>
<b>ALTO RADAZUL</b>					
- Club de Tenis	UA-C2	(DE)	E(R)	C	3.943 m <sup>2</sup>
- Residencia de Ancianos	SUCU	(AS)	E(E)	C	1.923 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU	(S-CU)	P	C	1.079 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	558 m <sup>2</sup>
- Polideportivo El Chorrillo	SUCU	(DE)	E(A)	C	5.996 m <sup>2</sup>
- Centro de Salud El Chorrillo	SUCU	(S)	P	C	1.818 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	1.174 m <sup>2</sup>
<b>Total Alto Radazul</b>					<b>16.291 m<sup>2</sup></b>
<b>EL CHORRILLO</b>					
- Centro Juvenil El Chorrillo	SUCU	(AS)	E(E)	C	1.273 m <sup>2</sup>
<b>Total El Chorrillo</b>					<b>1.273 m<sup>2</sup></b>
<b>SAN ISIDRO</b>					
- Dotación San Isidro-El Chorrillo	UA-C4		P	C	927 m <sup>2</sup>
- Iglesia San Isidro	SUCU	(RE)	E(R)	C	381 m <sup>2</sup>
- Dotación San Isidro	SUCU	(AS)	P	C	4.048 m <sup>2</sup>
- Colegio Público San Isidro	SUCU	(E)	E(R)	C	7.869 m <sup>2</sup>
<b>Total San Isidro</b>					<b>13.225 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**DOTACIONES PÚBLICAS**

Insulares -Comarcales- Locales

ABRIL 2010

	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>SUSO-C2 LLANO BLANCO</b>					
- Dotación	SUSO-C2		P	C	5.787 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUSO-C2		P	C	5.791 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C2 Llano Blanco</b>					<b>11.578 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-C3 EL CHORRILLO</b>					
- Dotación	SUSO-C3		P	C	1.182 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C3 El Chorrillo</b>					<b>1.182 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-C5 BCO. DEL CHORRILLO</b>					
- Dotación	SUSNO-C5		P	C	1.339 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C5 Bco. del Chorrillo</b>					<b>1.339 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-C4 COSTACARICIA</b>					
- Dotación Costacaría	SUSO-C4		P	C	5.285 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C4 Costacaría</b>					<b>5.285 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-C6 SAN ISIDRO 1</b>					
- Dotación	SUSNO-C6 P1		P	C	1.533 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUSNO-C6 P2		P	C	1.118 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUSNO-C6 P2		P	C	867 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-C6 San Isidro 1</b>					<b>3.518 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-C7 SAN ISIDRO 2</b>					
- Dotación	SUSNO-C7 P1		P	C	1.837 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUSNO-C7 P2		P	C	1.506 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUSNO-C8 P3		P	C	702 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-C7 San Isidro 2</b>					<b>4.045 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL</b>					
- Ampliación Colegio Público San Isidro	SUSOI-C8 P1	(E)	P	C	1.933 m <sup>2</sup>
- Dotación San Isidro Industrial	SUSOI-C8 P2		P	C	580 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSOI-C8 San Isidro Industrial</b>					<b>2.513 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL COSTA</b>					<b>162.214 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>					<b>97.436 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano Industrial</b>					<b>35.318 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable</b>					<b>26.947 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable Industrial</b>					<b>2.513 m<sup>2</sup></b>
<b>DOTACIONES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO</b>					
- Hogar Escuela	SRPN(EN)	(AS)	E(A-R)	C	9.802 m <sup>2</sup>
- Centro Penitenciario	SRPA2	(P)	E(A)	I	113.186 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DOTACIONES ESTRUCTURANTES</b>					<b>122.988 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**DOTACIONES PÚBLICAS****Sistemas Generales****ABRIL 2010**

	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>LA ESPERANZA</b>					
<b>ZAMORANO</b>					
- Instituto La Esperanza	SUCU	(E-DE)	E(R)	C	21.160 m <sup>2</sup>
- Polideportivo La Esperanza	SUCU	(DE)	E(E)	C	2.187 m <sup>2</sup>
<b>Total Zamorano</b>					<b>23.347 m<sup>2</sup></b>
<b>CARLOTE</b>					
- Cooperativa Agrícola El Cascajal	SUCU		P	C	3.502 m <sup>2</sup>
<b>Total Carlote</b>					<b>3.502 m<sup>2</sup></b>
<b>C/ EL SINO</b>					
- Cochera Municipal	SUCU	(AP)	E(E)	C	2.087 m <sup>2</sup>
- Cochera Municipal	AUA-E2	(AP)	P	C	521 m <sup>2</sup>
<b>Total C/ El Sino</b>					<b>2.608 m<sup>2</sup></b>
<b>CASCO LA ESPERANZA</b>					
- Cementerio	SUCU	(CE)	E(A)	C	2.130 m <sup>2</sup>
- Antiguo Ayuntamiento	SUCU	(AD)	E(E)	C	323 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	200 m <sup>2</sup>
- Iglesia	SUCU	(RE)	E(E)	C	751 m <sup>2</sup>
- Centro de Salud	SUCU	(S)	E(E)	C	751 m <sup>2</sup>
- Tanatorio	SUCU	(FU)	E(E)	C	570 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	718 m <sup>2</sup>
- Correos	SUCU	(AD)	E(E)	C	515 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	497 m <sup>2</sup>
- Dotación La Sardinera	SUCU	(AD)	P	C	1.175 m <sup>2</sup>
- Biblioteca	SUCU	(CU)	E(E)	C	323 m <sup>2</sup>
- Ayuntamiento	SUCU	(AD)	E(E)	C	890 m <sup>2</sup>
<b>Total Casco de la Esperanza</b>					<b>8.843 m<sup>2</sup></b>
<b>PEÑAFIEL</b>					
- Mercadillo	SUCU	(M)	E(E)	C	1.033 m <sup>2</sup>
<b>Total Peñafiel</b>					<b>1.033 m<sup>2</sup></b>
<b>PERERA</b>					
- Colegio C/ Doctor Caldera	SUCU	(E)	E(R)	C	1.633 m <sup>2</sup>
- Canchas Deportivas C/ Doctor Caldera	SUCU	(DE)	E(R)	C	2.147 m <sup>2</sup>
<b>Total Perera</b>					<b>3.780 m<sup>2</sup></b>
<b>LAS ROSAS</b>					
- Terrero de Lucha Canaria	SRPN(EN) ZUG	(DE)	E(E)	C	1.003 m <sup>2</sup>
<b>Total Las Rosas</b>					<b>1.003 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LA ESPERANZA</b>					<b>44.116 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano Residencial</b>					<b>43.113 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Rústico</b>					<b>1.003 m<sup>2</sup></b>
<b>LLANO DEL MORO</b>					
<b>CENTRO LLANO DEL MORO</b>					
- Tanatorio Municipal Llano del Moro	SUCU	(FU)	E(E)	C	582 m <sup>2</sup>
- Campo de Lucha Llano del Moro	SUCU	(DE)	E(E)	C	2.472 m <sup>2</sup>
- Iglesia Exaltación de la Santa Cruz	SUCU	(RE)	E(R)	C	634 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		E(E)	C	497 m <sup>2</sup>
<b>Total Centro Llano del Moro</b>					<b>4.185 m<sup>2</sup></b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

### DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas Generales

ABRIL 2010



	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>VIÑATEA</b>					
- Colegio Público Llano del Moro	SUCU	(E)	E(R)	C	808 m <sup>2</sup>
- Asociación de Vecinos La Santa Cruz	SUCU	(AS)	E(E)	C	1.363 m <sup>2</sup>
- Polideportivo Llano del Moro	SUCU	(DE)	E(E)	C	367 m <sup>2</sup>
<b>Total Viñatea</b>					<b>2.538 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LLANO DEL MORO</b>					<b>6.723 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>					<b>6.723 m<sup>2</sup></b>
<b>MACHADO</b>					
<b>MACHADO</b>					
- Colegio Público Machado	SUCU	(E)	E(R)	C	2.679 m <sup>2</sup>
- Centro Cultural El Chijo	SUCU	(CU)	E(E)	C	235 m <sup>2</sup>
- Campo de Lucha Machado	SUCU	(DE)	E(E)	C	359 m <sup>2</sup>
<b>Total Machado</b>					<b>3.273 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-M2 LA ERMITA-LA FUENTECILLA</b>					
- Ermita El Rosario	AR-M2	(RE)	E(E)	C	407 m <sup>2</sup>
- Casa Pirata Amaro Pargo	SRPC	(CU)	E(R)	C	829 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-M2 La Ermita-La Fuentecilla</b>					<b>1.236 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL MACHADO</b>					<b>4.509 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>					<b>3.273 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Asentamiento Rural</b>					<b>407 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Rústico</b>					<b>829 m<sup>2</sup></b>
<b>COSTA</b>					
<b>TABAIBA BAJA</b>					
- Dotación Deportiva	SUCU-C2	(DE)	E(SE)	C	946 m <sup>2</sup>
<b>Total Tabaiba Baja</b>					<b>946 m<sup>2</sup></b>
<b>RADAZUL ALTO</b>					
- Escuela Infantil El Rosario	SUCU-C3	(E)	E(E)	C	1.412 m <sup>2</sup>
- Dotación Social-Asistencial	SUCU-C3	(AS)	P	C	4.453 m <sup>2</sup>
- Policía Local	SUCU-C3	(DS)	E(E)	C	336 m <sup>2</sup>
- Dotación Asistencial Radazul Alto	SUCU-C3	(AS)	E(SE)	C	5.098 m <sup>2</sup>
<b>Total Radazul Alto</b>					<b>11.299 m<sup>2</sup></b>
<b>RADAZUL BAJO</b>					
- Dotación C/ Elcano	SUCU-C4	(DS)	E(E)	C	524 m <sup>2</sup>
- Dotación C/ Elcano	SUCU-C4		E(SE)	C	2.360 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU-C4		E(E)	C	1.997 m <sup>2</sup>
- Dotación Bco. El Chorrillo	SUCU-C4		E(R)	C	959 m <sup>2</sup>
<b>Total Radazul Bajo</b>					<b>5.840 m<sup>2</sup></b>
<b>COSTANERA</b>					
- Dotación Deportiva 1 Costanera	SUCU-C5	(DE)	E(SE)	C	5.739 m <sup>2</sup>
- Dotación Social-Asistencial Costanera	SUCU-C5	(AS)	E(SE)	C	1.659 m <sup>2</sup>
- Dotación Deportiva 2 Costanera	SUCU-C5	(DE)	E(SE)	C	1.136 m <sup>2</sup>
- Dotación Deportiva 2 Costanera	SUCU-C5	(DE)	E(SE)	C	2.323 m <sup>2</sup>
<b>Total Costanera</b>					<b>10.857 m<sup>2</sup></b>
<b>BOCACANGREJO</b>					
- Dotación	SUNCU		P	C	11.879 m <sup>2</sup>
<b>Total Bocacangrejo</b>					<b>11.879 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**DOTACIONES PÚBLICAS****Sistemas Generales****ABRIL 2010**

	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>INDUSTRIAL LA CAMPANA</b>					
- PIRS	SUCU-C6		E(E)	I	35.318 m <sup>2</sup>
<b>Total Industrial La Campana</b>					<b>35.318 m<sup>2</sup></b>
<b>LLANO BLANCO</b>					
- Tenencia de Alcaldía	SUCU	(E)X(AD)	E(AD)	C	545 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	1.036 m <sup>2</sup>
<b>Total Llano Blanco</b>					<b>1.581 m<sup>2</sup></b>
<b>ALTO RADAZUL</b>					
- Residencia de Ancianos	SUCU	(AS)	E(E)	C	1.923 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU	(S-CU)	P	C	1.079 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	558 m <sup>2</sup>
- Polideportivo El Chorrillo	SUCU	(DE)	E(A)	C	5.996 m <sup>2</sup>
- Centro de Salud El Chorrillo	SUCU	(S)	P	C	1.618 m <sup>2</sup>
- Dotación	SUCU		P	C	1.174 m <sup>2</sup>
<b>Total Alto Radazul</b>					<b>12.348 m<sup>2</sup></b>
<b>EL CHORRILLO</b>					
- Centro Juvenil El Chorrillo	SUCU	(AS)	E(E)	C	1.273 m <sup>2</sup>
<b>Total El Chorrillo</b>					<b>1.273 m<sup>2</sup></b>
<b>SAN ISIDRO</b>					
- Iglesia San Isidro	SUCU	(RE)	E(R)	C	381 m <sup>2</sup>
- Dotación San Isidro	SUCU	(AS)	P	C	4.048 m <sup>2</sup>
- Colegio Público San Isidro	SUCU	(E)	E(R)	C	7.869 m <sup>2</sup>
<b>Total San Isidro</b>					<b>12.298 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL COSTA</b>					<b>103.639 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>					<b>68.321 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano Industrial</b>					<b>35.318 m<sup>2</sup></b>
<b>DOTACIONES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO</b>					
- Hogar Escuela	SRPN(EN)	(AS)	E(A-R)	C	9.802 m <sup>2</sup>
- Centro Penitenciario	SRPA2	(P)	E(A)	I	113.186 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DOTACIONES ESTRUCTURANTES</b>					<b>122.988 m<sup>2</sup></b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010



	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>LA ESPERANZA</b>					
<b>ZAMORANO</b>					
- Equipamiento	SUCU		P	L	899 m <sup>2</sup>
<b>Total Zamorano</b>					<b>899 m<sup>2</sup></b>
<b>CASCO LA ESPERANZA</b>					
- Zona de Servicio	SUCU	(ZS)	P	C	1.505 m <sup>2</sup>
<b>Total Casco de la Esperanza</b>					<b>1.505 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E1 CARLOTE</b>					
- Equipamiento	SUSNO-E1 P1		P	C	1.049 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSNO-E1 P2		P	L	435 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E1 Carlote</b>					<b>1.484 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E2 EL CASCAJAL 2</b>					
- Equipamiento	SUSNO-E2		P	C	1.080 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E2 El Cascajal 2</b>					<b>1.080 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E4 EL CASCAJAL 1</b>					
- Equipamiento	SUSNO-E4		P	C	7.322 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSNO-E4		P	C	11.054 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E4 El Cascajal 1</b>					<b>18.376 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-E3 CARBONERAS</b>					
- Equipamiento	SUSNO-E3 P1		P	C	703 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSNO-E3 P2		P	L	566 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSNO-E3 P3		P	L	427 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-E3 Carboneras</b>					<b>1.696 m<sup>2</sup></b>
<b>LA CAÑADA</b>					
- Equipamiento	UA-E5		P	C	3.755 m <sup>2</sup>
<b>La Cañada</b>					<b>3.755 m<sup>2</sup></b>
<b>AR-E1 MONTAÑA EL HORNILLO</b>					
- Equipamiento	AR-E1		P	C	4.327 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-E1 Mña. El Hornillo</b>					<b>4.327 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LA ESPERANZA</b>					<b>33.122 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano Residencial</b>					<b>2.404 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano Industrial</b>					<b>3.755 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable Residencial</b>					<b>4.260 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable Terciario</b>					<b>18.376 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Asentamiento Rural</b>					<b>4.327 m<sup>2</sup></b>
<b>LLANO DEL MORO</b>					
<b>VIÑATEA</b>					
- Equipamiento	UA-LM1		P	L	642 m <sup>2</sup>
<b>Total Viñatea</b>					<b>642 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-LM1 LLANO DEL MORO</b>					
- Equipamiento	SUSO-LM1		P	C	7.567 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-LM1 Llano del Moro</b>					<b>7.567 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-LM2 LLANO DEL MORO</b>					
- Equipamiento	SUSNO-LM2 P1		P	C	3.898 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSNO-LM1 P2		P	C	1.119 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-LM2 Llano del Moro</b>					<b>5.017 m<sup>2</sup></b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010



	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>AR-LM2 CAMINO EL SINO-LA MINA</b>					
- Equipamiento	AR-LM2		P	L	558 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	AR-LM2		P	L	602 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-LM2 Camino El Sino-La Mina</b>					<b>1.160 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LLANO DEL MORO</b>					<b>14.386 m<sup>2</sup></b>
Total Suelo Urbano					642 m <sup>2</sup>
Total Urbanizable					12.584 m <sup>2</sup>
Total Asentamiento Rural					1.160 m <sup>2</sup>
<b>MACHADO</b>					
<b>AR-M2 LA ERMITA-LA FUENTECILLA</b>					
- Equipamiento	AR-M2		E(E)	L	1.805 m <sup>2</sup>
<b>Total AR-M2 La Ermita-la Fuentecilla</b>					<b>1.805 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL MACHADO</b>					<b>1.805 m<sup>2</sup></b>
Total Asentamiento Rural					1.805 m <sup>2</sup>
<b>COSTA</b>					
<b>TABAIBA ALTA Y MEDIA</b>					
- Equipamiento Escolar	SUNCU-RE-C1	(E)	E(E)	C	25.369 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Comercial	SUNCU-RE-C1	(CO)	E(SE)	L	939 m <sup>2</sup>
<b>Total Tabaiba Media y Alta</b>					<b>26.308 m<sup>2</sup></b>
<b>TABAIBA BAJA</b>					
- Equipamiento Comercial	SUCU-C2	(CO)	E(E)	L	1.896 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Comercial	SUCU-C2	(CO)	E(E)	L	2.770 m <sup>2</sup>
<b>Total Tabaiba Baja</b>					<b>4.666 m<sup>2</sup></b>
<b>RADAZUL ALTO</b>					
- Equipamiento Comercial	SUCU-C3	(CO)	E(E)	L	1.313 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Escolar-Asistencial	SUCU-C3	(AS-E)	E(SE)	C	10.662 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	AUA-C3		P	C	13.910 m <sup>2</sup>
<b>Total Radazul Alto</b>					<b>25.885 m<sup>2</sup></b>
<b>RADAZUL BAJO</b>					
- Puerto Deportivo	SUCU-C4		E(E)	C	31.669 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Comercial	SUCU-C4	(CO)	E(E)	L	1.348 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUCU-C4		E(E)	C	6.429 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Comercial	SUCU-C4	(CO)	E(E)	C	2.272 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Comercial	SUCU-C4	(CO)	E(E)	C	3.277 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	AUA-C4		P	L	1.976 m <sup>2</sup>
<b>Total Radazul Bajo</b>					<b>46.971 m<sup>2</sup></b>
<b>COSTANERA</b>					
- Equipamiento Comercial	SUCU-C5	(CO)	E(SE)	C	3.948 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	UA-C5		P	C	1.840 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	UA-C5		P	C	3.845 m <sup>2</sup>
<b>Total Costanera</b>					<b>9.633 m<sup>2</sup></b>
<b>EL CHORRILLO</b>					
- Colegio Rodríguez Campos	SUCU	(E)	E(E)	C	9.582 m <sup>2</sup>
<b>Total El Chorrillo</b>					<b>9.582 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**EQUIPAMIENTOS PRIVADOS**

Insulares-Comarcales-Locales

ABRIL 2010



	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE
<b>SAN ISIDRO</b>					
- Equipamiento	UA-C4		P	C	927 m <sup>2</sup>
<b>Total San Isidro</b>					<b>927 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-C2 LLANO BLANCO</b>					
- Equipamiento	SUSO-C2		P	C	11.800 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C2 Llano Blanco</b>					<b>11.800 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-C3 EL CHORRILLO</b>					
- Equipamiento	SUSO-C3		P	C	1.182 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C3 El Chorrillo</b>					<b>1.182 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-C5 BCO. DEL CHORRILLO</b>					
- Equipamiento	SUSNO-C5		P	C	1.339 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-C5 Bco. del Chorrillo</b>					<b>1.339 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSO-C4 COSTACARICIA</b>					
- Equipamiento	SUSO-C4		P	C	5.285 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSO-C4 Costacaricia</b>					<b>5.285 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-C6 SAN ISIDRO 1</b>					
- Equipamiento	SUSNO-C6 P1		P	C	1.533 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSNO-C6 P2		P	C	1.985 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-C6 San Isidro 1</b>					<b>3.518 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSNO-C7 SAN ISIDRO 2</b>					
- Equipamiento	SUSNO-C7 P1		P	L	852 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSNO-C7 P1		P	L	928 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSNO-C7 P2		P	C	1.506 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSNO-C7 P3		P	C	1.250 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSNO-C7 San Isidro 2</b>					<b>4.536 m<sup>2</sup></b>
<b>SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL</b>					
- Equipamiento	SUSOI-C8 P1		P	C	4.191 m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUSOI-C8 P2		P	C	1.385 m <sup>2</sup>
<b>Total SUSOI-C8 San Isidro Industrial</b>					<b>5.576 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL COSTA</b>					<b>157.208 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>					<b>123.972 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable</b>					<b>27.660 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Urbanizable Industrial</b>					<b>5.576 m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO</b>					
- Escuela de Equitación La Herradura	SRPA2	(RC)	E(R)	C	26.067 m <sup>2</sup>
- Instalación Hípica Bco. Zamorano	SRPA2	(RC)	E(R)	C	11.912 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES</b>					<b>37.979 m<sup>2</sup></b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**EQUIPAMIENTOS PRIVADOS**

Sistemas Generales

ABRIL 2010



COSTA						
	CATEGORÍA DE SUELO	USO	ESTADO	ÁMBITO	SUPERFICIE	
<b>RADAZUL BAJO</b>						
- Puerto Deportivo	SUCU-C4		E(E)	C	31.669	m <sup>2</sup>
- Equipamiento	SUCU-C4		E(E)	C	6.429	m <sup>2</sup>
<b>Total Radazul Bajo</b>					<b>38.098</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>EL CHORRILLO</b>						
- Colegio Rodriguez Campos	SUCU	(E)	E(E)	C	9.582	m <sup>2</sup>
<b>Total El Chorrillo</b>					<b>9.582</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL COSTA</b>					<b>47.680</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Total Suelo Urbano</b>					<b>47.680</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO</b>						
- Escuela de Equitación La Herradura	SRPA2	(RC)	E(R)	C	26.067	m <sup>2</sup>
- Instalación Hipica Bco. Zamorano	SRPA2	(RC)	E(R)	C	11.912	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES</b>					<b>37.979</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**10.2.3.5.****LAS DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO RÚSTICO**

Las **Dotaciones y Equipamientos Estructurantes**, son aquellos equipamientos de carácter público o privado que tienen un uso público “abierto” y tienen por su entidad una proyección social y territorial que en algunos casos tienen incidencia comarcal o insular.

El Plan General tiene claramente “capacidad” de calificarlos dado que es un instrumento de ordenación de mayor rango jerárquico y es el marco adecuado en el cual puede valorarse mejor su integración territorial.

Constituyen los **Espacios Libres Generales** del Municipio aquellos espacios libres de carácter comarcal y estructural que atienden la demanda de ocio periurbana del municipio.

- Por acuerdo de la COTMAC de 20 de Diciembre del 2006 se acuerda finalmente una propuesta sobre la calificación de dichas Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres en base a los siguientes criterios:

A) Se mantienen las **Dotaciones Públicas** existentes:

1. Hogar Escuela de La Esperanza. (A definir por el Plan Especial del EN)
2. Centro Penitenciario Tenerife II.
3. Dotación Casa del Pirata.

B) Se mantienen únicamente los dos **Equipamientos Estructurantes** existentes justificando en ficha su posible crecimiento La Herradura y Barranco Zamorano en cualquier caso sujetas al desarrollo del correspondiente instrumento de ordenación.

El resto de los Equipamientos Estructurantes propuestos por el PGO se eliminan como calificación expresa, así Montaña Zamorano, Juan Fernández, Los Nateros, Áreas de Servicios de Transportes y Áreas de Talleres y Aparcamientos de Birmagen y Equipamiento de Costanera.

Quedan a expensas que dichos usos sean posibles en la categoría de suelo rústico correspondiente y a tramitar el correspondiente instrumento de ordenación.

C) Se mantienen los dos **Espacios Libres Generales** previstos en el Plan Especial del Espacio Natural de Las Lagunetas, si bien quedan sujetas a las previsiones de dicho Plan Especial.

El Parque Temático de la Casa del Pirata incluido en el entorno del BIC del Camino de Candelaria se desarrollará mediante un Plan Especial, si bien desde el PGO se apuntan una serie de recomendaciones al respecto en ficha anexa.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

DOTACIÓN PÚBLICA ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

CENTRO PENITENCIARIO TENERIFE II

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

Localización:	Camino Azocas, Llano del Moro
Estructura de la Propiedad:	Ministerio del Interior / Ampliación (9 Parcelas Catastrales)
Estado Actual (Recursos Naturales):	Centro Penitenciario existente atravesado por barranco
Situación Urbanística Vigente (NNS 92):	Suelo Rústico Potencialmente Productivo
Delimitación PIOT:	Protección Ambiental 1. Montañas

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Clasificación de Suelo:	Suelo Rústico de Protección Agrícola de Regadío SRPA2
Calificación:	Dotación Estructurante
Tipología:	Edificación Abierta
Uso Característico:	Centro Penitenciario (posibilidad de ampliación)
Usos Complementarios:	Servicios anexos
Superficie:	113186 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Neta:	0,300 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad Total:	33956 m <sup>2</sup>
Retranqueos:	10 m en Centro Penitenciario y 3 m en Edificaciones auxiliares
Altura Máxima:	2 Plantas
Aparcamiento:	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> de Edificabilidad

**DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL**

La propuesta plantea ampliar la edificación penitenciaria existente.  
Su impacto se considera poco significativo.

**JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN**

Posibilitar la ampliación y mejora del Centro Penitenciario Insular.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS**

- Mantener el barranco en estado natural.
- Eliminación del efluente según criterios del CIAT.
- Cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación.

**COMPROMISOS URBANIZACIÓN**

- Enterrar todas las redes infraestructurales.
- Canon del 10%.

**PLAZOS**

Convenio Urbanístico:	0-6
Informe de Viabilidad Previo:	0-6
Proyecto de Edificación:	0-10
Ejecución del Proyecto de Edificación:	0-12

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO**

**DOTACIÓN CASA DEL PIRATA (Recomendaciones al PE del BIC) ABRIL 2010**

### DATOS GENERALES

**Localización:** Camino de La Ermita, Machado  
**Estructura de la Propiedad:** Unas 8 Parcelas Catastrales  
**Estado Actual (Recursos Naturales):** Casa tradicional de tipología en U con patio abierto interior con cubiertas de teja a 4 aguas con alpende, dispone de estanque y dos eras entre bancales. Se encuentra derruida e invadida por la vegetación  
**Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):** Suelo Rústico Potencialmente Productivo  
**Delimitación PIOT:** Protección Económica 2

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

**Clasificación de Suelo:** Suelo Rústico de Protección Cultural  
**Calificación:** Dotación Pública y Sistema Gral. de Espacios Libres  
**Uso Característico:** Dotación Cultural Temática  
**Usos Complementarios:** Museo, Sala Exposiciones, Restauración, Tienda, Almacenes y usos de servicio  
**Superficie:** 14777 m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Casa de Pirata:** 816 m<sup>2</sup> (Incluido el patio interior)  
**Edificabilidad Ampliación:** 1000 m<sup>2</sup>  
**Retranqueos:** 5 m a vía y 5 m a linderos  
**Altura Máxima:** 1 Planta  
**Aparcamiento:** 20 Plazas  
**Cerramiento:** Según Proyecto Específico

### OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN

Se pretende crear una Dotación Cultural Temática vinculada a la recuperación de la Casa del Pirata, complementando el conjunto con una serie de usos y edificaciones, recuperando la estructura de bancales del entorno y los elementos de interés etnográfico (eras, estanque, etc.).

### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

La actuación pretende recuperar una edificación tradicional de interés histórico y poner en uso una estructura de bancales abandonados siendo su impacto poco significativo.

### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

Recuperar una edificación de interés histórico y arquitectónico ligada a la recuperación del Camino de Candelaria que es Bien de Interés Cultural creando una oferta temática que revaloriza la zona.

### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Se procederá a restaurar la Casa del Pirata devolviéndola a su estado original.
- Se mantendrá el paso de las pistas agrícolas existentes.
- Todos los nuevos usos y edificaciones se encajarán bajo bancal, con murados de piedra
- Se dispondrá aparcamiento en batería en la parte inferior, manteniendo la traza del Camino de Candelaria.
- Se pondrán en cultivo los bancales, con cultivos tradicionales de la zona.
- Se dispondrá así mismo arbolado de porte.
- Todas las redes infraestructurales serán enterradas
- Se urbanizará el frente de la parcela.
- Cerramiento acorde con las características tradicionales del entorno.

### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Urbanización del frente de la parcela y acometidas infraestructurales enterradas.

### PLAZOS-GESTIÓN

**Plan Especial (BIC Camino de Candelaria):** 0-4  
**Convenio Urbanístico:** 0-4  
**Proyecto de Edificaciones y Acondicionamiento Entorno:** 0-6  
**Ejecución del Proyecto de Edificaciones y Acondicionamiento Entorno:** 0-10  
 \* Se posibilita indistintamente la gestión pública vía compra o expropiación o bien la gestión privada ya sea directamente o por concesión posterior del servicio.  
 \* Se posibilita acometer de forma independiente el Plan Especial propio de la Casa del Pirata y su entorno.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

EQUIPAMIENTO LA HERRADURA

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

**Localización:** La Herradura, La Esperanza  
**Estructura de la Propiedad:** Manuel Curto Gracia y otros (3 Parcelas Catastrales)  
**Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):** Suelo Rústico Potencialmente Productivo  
**Delimitación PIOT:** Protección Económica 2

**ESTADO ACTUAL**

**Estado:** Finca Roturada sin cultivar  
**Edificaciones Existentes:** Existen actualmente 7 edificaciones, 3 dedicadas a la cría de perros, 3 a cuadras de caballos y 1 a vivienda provisional  
**Superficie Ocupada:** El conjunto de las edificaciones ocupa unos 1380 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

**Clasificación de Suelo:** Suelo Rústico de Protección Agrícola de Regadío SRPA2  
**Calificación:** Equipamiento Estructurante  
**Tipología:** Edificación Abierta (En piezas aisladas)  
**Uso Característico:** Escuela de Equitación  
**Usos Complementarios:** Cría y Residencia Canina, Local Social, Restauración, Expo-venta, Vivienda auxiliar  
**Superficie:** 26067 m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Neta:** 0,100 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Total:** 2607 m<sup>2</sup>  
**Retranqueos:** 5 Metros Naves, 3 Metros Vivienda y Edificaciones Auxiliares  
**Altura Máxima:** 1 Planta (3,50 m en edificaciones secundarias y 8,50 m en nave de picadero)  
**Aparcamiento:** 1 Plaza/100 m<sup>2</sup> de Edificabilidad (25 Plazas)

**DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Existen actualmente unas instalaciones hípcas y otra de cría de perros.  
 El impacto de la propuesta es poco significativo.

**JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN**

Consolidar una actividad existente posibilitando su ampliación y mejora para incentivar el uso de la zona. Vinculadas a crear una escuela de equitación y un centro de cría de perros que da servicio al Área Metropolitana y mantiene en uso el Suelo Rústico.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS**

- En conjunto se organizará en una serie de edificaciones aisladas.
- Todas las edificaciones se rematarán con cubiertas inclinadas.
- La nave principal del picadero se encajará en el terreno de forma que no sobresalga más de 6,50 m de la cota exterior.
- Arbolado de porte en bordes de parcela.
- La vivienda auxiliar no podrá superar los 250 m<sup>2</sup>. Tipología de Asentamiento Rural.
- Sistema de control de los desechos.
- Cerramiento tipo (2,10 m. de altura, parte inferior maciza 0,50 m. y parte superior tubo y malla 1,50 m.), con vegetación de borde.
- Eliminación del efluente según criterios del CIAT.
- Las diferentes edificaciones se podrán ejecutar por fases.
- Canon del 10%.

**COMPROMISOS URBANIZACIÓN**

- Urbanización de viario de acceso.
- Acometidas infraestructurales enterradas.

**PLAZOS**

**Calificación Territorial o PAT:** 0-2  
**Convenio Urbanístico:** 0-2  
**Núcleo Zoológico:** 0-2  
**Proyecto de Instalaciones:** 0-4  
**Ejecución Proyecto de Instalaciones:** 0-10

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

EQUIPAMIENTO BARRANCO ZAMORANO

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

Localización: Barranco de Zamorano, La Esperanza  
 Estructura de la Propiedad: 1 Parcela Catastral  
 Situación Urbanística Vigente (NNS 92): Suelo Rústico Potencialmente Productivo  
 Delimitación PIOT: Protección Económica 2

**ESTADO ACTUAL**

Estado: Finca Roturada sin cultivar  
 Edificaciones Existentes: Existe una edificación de una planta para vivienda y una nave para instalación hípica, así como una serie de cuartos de aperos

Superficie Ocupada:  
 Nave Hípica: 630 m<sup>2</sup>  
 Vivienda: 115 m<sup>2</sup>  
 Cuartos: 50 m<sup>2</sup>  
 Total: 795 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Clasificación de Suelo: Suelo Rústico de Protección Agrícola de Regadío SRPA2  
 Calificación: Equipamiento Estructurante  
 Tipología: Edificación Abierta (En piezas aisladas)  
 Uso Característico: Instalación Hípica  
 Usos Complementarios: Almacenaje, Restauración, Expo-tienda, Vivienda auxiliar  
 Superficie: 11912 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad Neta: 0,100 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad Total: 1191 m<sup>2</sup>  
 Retranqueos: 5 metros a Vía y Linderos  
 Altura Máxima: 1 Planta (4,50 metros) en nave  
 Aparcamiento: 1 Plaza/100 m<sup>2</sup> de Equipamiento  
 Cerramiento: 2,10 m de altura, parte inferior maciza 0,50 m y parte superior de tubo y malla 1,60 m. con vegetación de borde

**DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Existe una instalación hípica sobre suelo agrícola.  
 Su impacto es poco significativo.

**JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN**

Consolidar una actividad existente posibilitando su ampliación y mejora dado que es una actividad que da servicio al Área Metropolitana y mantiene en activo los usos en Suelo Rústico.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORA**

- Arbolado de porte en bordes de parcela.
- La vivienda auxiliar no podrá superar los 250 m<sup>2</sup>.
- La vivienda seguirá las condiciones tipológicas y normativas del Asentamiento Rural.
- Todas las cubiertas serán inclinadas.
- Muro de piedra en borde de barranco.
- Sistema de control de desechos.
- Eliminación del efluente según criterios de CIAT.
- Las edificaciones podrán ejecutarse por fases.
- Canon del 10%.
- Se podrá aumentar la edificabilidad prevista hasta en un 20% más de forma justificada en relación a los usos a introducir.

**COMPROMISOS URBANIZACIÓN**

- Urbanización del viario.
- Acometidas infraestructurales (todas las redes serán enterradas)

**PLAZOS**

Calificación Territorial o PAT: 0-2  
 Convenio Urbanístico: 0-2  
 Núcleo Zoológico: 0-2  
 Proyecto de Instalaciones y Edificaciones: 0-4  
 Ejecución del Proyecto de las Instalaciones y Edificaciones: 0-8

### 10.2.3.6. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS. LA GALERÍA INSULAR DE SERVICIOS. EL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS.

Está constituido por el conjunto de redes infraestructurales del Municipio que dan soporte al desarrollo urbanístico, y que son las siguientes redes:

- ♦ La Red de Saneamiento y Depuración
- ♦ La Red de Abastecimiento y sus Depósitos de Reserva
- ♦ La Red Eléctrica (Alta, Media y Baja Tensión)
- ♦ La Red Telefónica y TV por cable
- ♦ La Galería Insular de Servicios.

En los planos de Ordenación Estructural nº 6, 7, 8, 9 y 10 se detallan las propuestas de dichas redes.

En todas ellas tendrán el carácter insular, comarcal o local según el nivel de funcionamiento de cada elemento dentro del sistema y se constituirán en Sistema General de forma análoga al Viario General.

Mención especial merece como Sistema General de carácter insular, la **Galería Insular de Servicios**.

Desde la Central Térmica de Las Caletillas en Candelaria salen hacia el Norte y el Sur, unas 7 redes de Media y Baja Tensión que atraviesan toda la geografía municipal, constituyendo el impacto ambiental y paisajístico de mayor relevancia del Municipio Colindante.

El PGO de El Rosario en aplicación de los criterios de las Directrices, apuesta porque a medio – largo plazo se soterran todas las líneas aéreas eléctricas a cuyo fin se establece disponer entre la línea del Ferrocarril del Sur y la Autopista del Sur TF – 1 una Galería Insular de Servicios en todo el recorrido del Municipio, que pueda llegar a constituir una red insular, prolongándose en todos los municipios contiguos.

El **Plan Director de Infraestructuras** se define como el documento marco en el que se ordenan la globalidad de las redes y servicios necesarios para la urbanización del municipio y que servirán para el desarrollo de los suelos urbanizables o urbanos y asentamientos rurales.

Debido a la descoordinación de las diferentes zonas del municipio y entre el conjunto de las redes infraestructurales, al objeto de asegurar un correcto desarrollo del conjunto de los sectores urbanos y urbanizables, deberá redactarse promovido por el Ayuntamiento en colaboración con las administraciones competentes, un Plan Director de Infraestructuras, entre cuyos cometidos deberán plasmarse los siguientes:

- a) Asegurar un correcto dimensionado de las redes de carácter general que conectan unos sectores con otros.
- b) Asegurar las correspondientes acometidas a las redes supramunicipales (viaria, saneamiento, pluviales, abastecimiento, electricidad, alumbrado, riego, telefonía, etc.).
- c) Uniformizar los acabados y los materiales del conjunto de las urbanizaciones de los sectores urbanos y urbanizables de cara a facilitar su mantenimiento por parte del Ayuntamiento.

Si bien el Plan Director de Infraestructuras debería ejecutarse como un documento unitario que resolviera de forma conjunta todas las redes, por cuestiones de oportunidad, conveniencia o financiación, esta podrá ejecutarse por conjunto de redes similares o zonas homogéneas del municipio, siempre que se garantice la correcta coordinación con las demás.

También con carácter de obligatoriedad se elaborará un **Plan Especial de determinación de las Necesidades Vinculadas al Ciclo de Aguas** en el marco

municipal, que deberá contar con un informe preceptivo de coherencia con la planificación hidráulica Insular. Dicho Plan deberá estar aprobado y redactado definitivamente 2 años después de la publicación del Texto Refundido del PGO.

Con carácter complementario y para actuaciones singulares o problemas de indefinición de urbanización no contemplados, el Ayuntamiento podrá exigir cualquier estudio o normativa complementaria que aborde dicha problemática.

#### **10.2.3.7. ORDENACIÓN DEL LITORAL E INFRAESTRUCTURA MARÍTIMAS**

Sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Ordenación del Litoral, el presente Plan General desarrolla una propuesta de Ordenación Litoral, en base a la definición de 10 Tramos Costeros Homogéneos, donde se definen en detalle sus condiciones urbanísticas y los tipos de intervención con sus criterios específicos (ver Cuadro Anexo).

A manera de resumen se recogen las previsiones para cada uno de los 10 Tramos Costeros Homogéneos en las fichas anexas:

1. Varadero 1
2. Varadero 2
3. Tabaiba
4. Radazul Acantilado
5. Radazul Parque
6. Radazul Puerto
7. Radazul Parque La Nea
8. Costa Caricia
9. Boca Cangrejo
10. Costanera.

Se ajusta la propuesta en relación al informe emitido por Costas al documento de Aprobación Provisional.

Se aportan en las mismas los datos generales, los objetivos y el carácter de la intervención, las actuaciones en dominio público y sus condiciones, las actuaciones en servidumbres y sus condiciones y los itinerarios de desarrollo y gestión.

En la Normativa Estructural se definen los tipos y criterios de intervención.

Se señala asimismo que está en redacción el Plan Territorial Especial del Frente Marítimo Santa Cruz El Rosario, que si bien no ofrecerán grandes diferencias respecto a la propuesta litoral del PGO, sus determinaciones serán vinculantes una vez Aprobado Definitivamente el PTE.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL**

1.- VARADERO 1

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

<b>Localización:</b>	Entre Bco. Hondo y Bco. de los Juncos
<b>Estructura de la Propiedad:</b>	Las edificaciones existentes están en dominio público y servidumbre de protección
<b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>	Edificaciones "populares" sobre un acantilado basáltico y desembocadura de barranco
<b>Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):</b>	Suelo Rústico de Protección Especial
<b>Delimitación PIOT:</b>	Protección Ambiental 3 (Costera)
<b>Clasificación y Calificación PGO:</b>	Suelo Rústico de Protección Costera

**OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN**

- Dado que las edificaciones se localizan en dominio público y servidumbre de protección no son legalizables en aplicación de la Ley de Costas. Se propone mantenerlas en Suelo Rústico de Protección de Costas.
- Para su erradicación deberá redactarse un Plan Especial.

**GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

- Se procederá a la recuperación posesoria del dominio por parte de la Dirección General de Costas.
- Se elaborará un Plan Especial previo a la demolición para asegurar la restauración del litoral, a cuyo fin se redactará el correspondiente Proyecto de Restauración.

**PLAZOS**

<b>Recuperación Posesoria del Dominio:</b>	0-8
<b>Plan Especial:</b>	0-10
<b>Proyecto de Restauración:</b>	0-12

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL**

2.- VARADERO 2

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

<b>Localización:</b>	Entre Bco. de los Juncos y Bco. de Tabaiba
<b>Estructura de la Propiedad:</b>	Dominio público y resto propiedad privada
<b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>	Toda la costa hasta la parte superior del acantilado está en buen estado de conservación, con una comunidad de tabaibal costero
<b>Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):</b>	Suelo Rústico de Protección Especial
<b>Delimitación PIOT:</b>	Protección Ambiental 3 (Costera)
<b>Clasificación y Calificación PGO:</b>	Suelo Rústico de Protección Costera (Espacio Libre de Playa)

**OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN**

- Se pretende principalmente proteger el acantilado costero y mantener y potenciar el tabaibal existente, posibilitándose obras de acondicionamiento en la playita existente, así como recuperar los senderos y los accesos a la costa.

**ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se posibilitará acondicionar la playita de el Varadero, apoyándola mediante muelles rígidos de piedra que faciliten el acceso al mar (escaleras, rampas, etc. a la manera de un embarcadero). Se permite aportar arena basáltica de cantera posibilitándose el acceso a la playa.
- Toda la obra mural y los pavimentos se ejecutarán en piedra o madera.

**ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Se permite en el acantilado acondicionar el acceso a la playita de El Varadero y el sendero de acceso a los banales, así como su conexión.
- Se permite acondicionar el acceso y los banales existentes.
- Toda la obra a introducir se ejecutará con murados de piedra, evitando cualquier tipo de afección a la vegetación.

**GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

- La obra del Embarcadero y la Playita se ejecutará mediante Proyecto de Ejecución, que precisará la correspondiente Concesión de Costas.
- Las obras de acceso al embarcadero y el sendero de conexión precisan autorización de Costas.

**PLAZOS**

<b>Proyecto Playita-Embarcadero:</b>	0-8
<b>Proyecto Acceso y Sendero:</b>	0-2
<b>Ejecución Playita-Embarcadero:</b>	0-12
<b>Ejecución Acceso y Sendero:</b>	0-8

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



### TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL

3.- TABAIBA

ABRIL 2010

### DATOS GENERALES

**Localización:** Desde Bco. de Tabaiba a Playita de Tabaiba  
**Estructura de la Propiedad:** Dominio Público. La Servidumbre de Protección está ocupada por una edificación de 17 plantas de altura  
**Estado Actual (Recursos Naturales):** Zona transformada, cuyo dominio está ocupado por un relleno, en parte urbanizado con aparcamiento, zona ajardinada, un charco y una pequeña playita con zona de solarium  
**Situación Urbanística Vigente (NNS 92):** Suelo Rústico de Protección Especial  
**Delimitación PIOT:** Área Urbana  
**Clasificación y Calificación PGO:** Suelo Urbano Consolidado y Detallado (Parque Urbano)

### OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN

- Se pretende mejorar los acabados del conjunto del Parque Urbano, creando un parque más "abierto" que articule los diferentes usos: aparcamiento, parque, solarium, charco, playita, acceso al mar.

### ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.

- Acondicionar el conjunto del parque según los diferentes usos establecidos.
- Se precisa consolidar la escollera de borde.
- Se mejorará el charco de pleamar existente.
- Se resolverá la iluminación en condiciones cumplimentándose la Ley del Cielo de Canarias.
- Se introducirá arbolado de porte.
- Las zonas minerales se resolverán con acabados de piedra natural o madera.

### ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.

- La servidumbre de tránsito y protección está ocupada por edificación en altura.
- Existe una escalera de acceso ejecutada dentro del programa Tenerife y el Mar.
- Se acondicionarán los bordes de viario rodados de acceso con murados de piedra.

### GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

- Proyecto de Ejecución completo del Parque Urbano
- Se podrá ejecutar por fases.
- \* Hay un proyecto de refuerzo de la escollera adjudicado por el Cabildo y finalizada la obra.

### PLAZOS

Proyecto de Ejecución:	0-2
Ejecución de la obra:	0-6

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



### TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL

4.- RDAZUL ACANTILADO

ABRIL 2010

### DATOS GENERALES

Localización:	Entre Puntita de Tabaiba y Parque Radazul
Estructura de la Propiedad:	Dominio Público
Estado Actual (Recursos Naturales):	Acantilado degradado por vertidos, con dos pequeñas playitas de callaos. Existe una escalera de acceso de la edificación colindante
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):	Suelo Rústico de Protección Especial
Delimitación PIOT:	Área Urbana
Clasificación y Calificación PGO:	Suelo Rústico de Protección Costera

### OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN

- En esta intervención se plantea un doble objetivo, posibilitar el acceso por el litoral para conectar el Parque Urbano de Tabaiba con el de Radazul y restaurar el acantilado costero afectado por los vertidos.

### ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.

- Se apuesta por acometer la conexión mediante un "paseo" de pequeña sección por el dominio público, bien mediante malecón de piedra-tablazón de madera o bien "anclado" en el cantil (Precisa informe de Costas).

### ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.

- Restauración del cantil afectado por derrubios y recuperación de la comunidad vegetal original.

### GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

- Se acometerá conjuntamente toda la operación mediante Proyecto de Ejecución conjunto  
\* Hay un Proyecto en marcha encargado por la D.G. de Costas

### PLAZOS

Proyecto de Ejecución:	0-4
Ejecución de la obra:	0-6

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL**

5.- RADAZUL PARQUE

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

Localización:	Frente del acantilado de Radazul y el Puerto Deportivo
Estructura de la Propiedad:	Zona en Dominio Público
Estado Actual (Recursos Naturales):	Toda la zona está ocupada por rellenos de tierras producto del desmonte de los solares y tiene diferentes usos ligados al mar a pesar de su falta de urbanización
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):	Parque Urbano en Suelo Urbano
Delimitación PIOT:	Área Urbana
Clasificación y Calificación PGO:	Suelo Urbano Consolidado (Parque Urbano)

**OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN**

- Parque Urbano Litoral con usos diversos deportivos y recreativos que faciliten el acceso y disfrute de la costa, con posibilidad de conexión con el Parque de Tabaiba.

**ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Parque Urbano Litoral con usos diversos: solarium, rampa de varada, bar-restaurante, canchas deportivas, pequeño embarcadero, accesos al mar, etc.
- Toda la obra mural se ejecutará en piedra.
- Plantación de arbolado de porte.
- Se consolidará la escollera de borde.
- Se ampliará el paseo superior.
- Iluminación en condiciones cumplimentándose la Ley del Cielo de Canarias.
- El bar-restaurante se encajará en el terreno (300 m<sup>2</sup> máximo)

**ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- La línea de deslinde discurre por la parte superior del viario de acceso.
- Se propone ampliar el ancho de la acera existente.

**GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

- Proyecto de Ejecución de la urbanización del conjunto del Parque.
- Existe un Proyecto en redacción encargado por la D.G. de Costas.

**PLAZOS**

Proyecto de Ejecución:	0-2
Ejecución de la obra:	0-4

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL

6.- RADAZUL PUERTO

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

<b>Localización:</b>	Entre el Parque de Radazul y el Parque de la Nea
<b>Estructura de la Propiedad:</b>	Puerto Deportivo con concesión en Dominio Público y Club Náutico con espigón propio
<b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>	Conjunto de Puerto Deportivo y Club Náutico con buen funcionamiento
<b>Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):</b>	Suelo Urbana
<b>Delimitación PIOT:</b>	Área Urbana
<b>Clasificación y Calificación PGO:</b>	Suelo Urbano Consolidado (Infraestructura Marítima)

**OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN**

- Conjunto de Puerto Deportivo con instalaciones complementarias (comercial, restauración, ocio, etc.) y Club Náutico con espigón propio. Las actuaciones van dirigidas a la mejora de acabados o instalaciones técnicas complementarias.

**ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Actuaciones de mejora, mantenimiento y complementos de las existentes.

**ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Prácticamente todas las obras están en dominio público.

**GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

- Proyecto de Ejecución por partes o en conjunto.

**PLAZOS**

No se definen plazos determinados, dado el carácter complementario de las posibles obras, estando sujetas al correspondiente título habilitante.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL**

7.- RADAZUL PARQUE LA NEA

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

<b>Localización:</b>	Entre Club Náutico Radazul y el Playa de la Nea
<b>Estructura de la Propiedad:</b>	Zona de Dominio Público sin concesión
<b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>	Relleno en Dominio Público, proveniente del desmonte de los solares colindantes
<b>Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):</b>	Suelo Urbano (Parque Urbano)
<b>Delimitación PIOT:</b>	Área Urbana
<b>Clasificación y Calificación PGO:</b>	Suelo Urbano Consolidado (Parque Urbano)

**OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN**

- Crear un Parque Urbano Litoral con usos diversos de ocio y esparcimiento ligado a la Playa de la Nea.

**ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Parque Urbano con usos diversos.
- Se consolidará el talud con escollera y se tratará el talud revegetándose.
- Se ampliará el paseo de borde superior y se resolverán los accesos.
- Mejorar el acceso a la Playa de la Nea.
- Posibilidad de kiosko (200 m<sup>2</sup> máximo, 1 planta)
- Resolver la iluminación en condiciones.
- Plantación de arbolado de porte.
- Todos los murados se ejecutarán en piedra.

**ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- En Servidumbre de Protección se encuentra la vía de borde.
- Se deberá mejorar los accesos y ampliar el paseo superior.

**GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

- Proyecto de Ejecución de la urbanización del conjunto del Parque y de la Playa, que podrá ejecutarse por partes.
- \* Existe un Proyecto en redacción encargado por la D.G. de Costas que incluye también la regeneración de la Playa de la Nea.

**PLAZOS**

<b>Proyecto de Ejecución:</b>	0-2
<b>Ejecución de la Obra:</b>	0-4

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL**

8.- COSTACARICIA

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

Localización:	Entre Parque de Radazul y el Asentamiento de Bocacangrejo
Estructura de la Propiedad:	Zona en Dominio Público
Estado Actual (Recursos Naturales):	Playa de arena y callaos con un paseo marítimo ejecutado. Existe una dotación pública en el barranco y en el otro lado un relleno
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):	Suelo Urbano (Parque Urbano)
Delimitación PIOT:	Área Urbana
Clasificación y Calificación PGO:	Suelo Rústico de Protección Costera Suelo Urbano (Espacio Libre de Playa y Paseo Marítimo)

**OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN**

- En este tramo de costa se posibilita la regeneración de la playa con espigones de apoyo y aportación de arena, así como mejorar el conjunto del paseo y sus conexiones con las zonas colindantes.

**ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se posibilita la regeneración de la Playa de la Nea.
- Los espigones se concertarán y se les dará uso en la parte emergida.
- La arena a aportar será de cantera legalizada.
- Se resolverá el acople de los espigones con los taludes de ambos bordes.
- Se resolverá con murado de piedra el borde del relleno de la punta del acceso viario.

**ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Mejora del paseo de litoral existente y de la zona verde del barranco, así como del borde del encuentro con Bocacangrejo.
- Se corregirán y rematarán los taludes de ambos lados de la playa.
- Se mejorará el paseo y la plaza existente (acabados, iluminación, etc.)
- Se mejorará la zona superior del aparcamiento y el borde con Bocacangrejo, ampliando el paseo de borde.

**GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

- Proyecto de Ejecución de la Playa y del Parque que podrá ejecutarse por fases (Se incluirá la mejora del paseo).
- \* Existe un Proyecto de Ejecución en redacción encargado por la D.G. de Costas que incluye también el Parque de Radazul.

**PLAZOS**

Proyecto de Ejecución:	0-2
Ejecución de la Obra:	0-6

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL**

9.- BOCACANGREJO

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

<b>Localización:</b>	Entre Costacarcia y T.M. S/C Tenerife, Costa Bocacangrejo (Costanera)
<b>Estructura de la Propiedad:</b>	Edificaciones en dominio público de Costas, la parte trasera está cedida al Ayuntamiento y la ladera es propiedad de GESTUR
<b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>	Litoral ocupado por edificaciones ilegales, la ladera está bien conservada con una comunidad de tabaibal-cardonal
<b>Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):</b>	Las edificaciones están en Suelo Urbano y la ladera en Suelo Rústico de Protección Especial (Propone recolocar las edificaciones en la parte trasera)
<b>Delimitación PIOT:</b>	Área Urbana
<b>Clasificación y Calificación PGO:</b>	Suelo Rústico de Protección Litoral Suelo Urbano Fuera de Ordenación

**OBJETIVOS, ÁMBITO Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN**

La actuación va dirigida a recuperar el dominio público ocupado por las edificaciones, el resto del asentamiento "popular" residencial no es legalizable por estar dentro de los 100 m. de la servidumbre de protección.

**ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES**

- Se procederá a liberar el dominio público de edificaciones restaurando la parte afectada.

**ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES**

- Las edificaciones residenciales en servidumbre de protección quedan fuera de ordenación.
- Se clasifica en la parte trasera una banda de 20 m de uso público dotacional.
- El acantilado es Suelo rústico de Protección del Litoral y queda protegido por el interés natural de su tabaibal-cardonal y los yacimientos arqueológicos existentes.
- Se posibilita acondicionar el sendero existente en el acantilado.
- Se posibilita acondicionar el viario de acceso.

**GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

- Se desarrollará un Plan Especial previo a la Recuperación Posesaria del dominio, para liberar de edificaciones el dominio público y ver las condiciones de la parcela dotacional y el viario de acceso y las medidas de restauración del conjunto de la zona.

**PLAZOS**

<b>Recuperación Posesaria del dominio:</b>	0-10
<b>Plan Especial:</b>	0-10

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**TRAMOS ORDENACIÓN LITORAL**

10.- COSTANERA

ABRIL 2010

**DATOS GENERALES**

Localización:	Entre Bocacangrejo y límite T.M. S/C Tenerife, Costanera
Estructura de la Propiedad:	Construcciones DAR (1 Parcela Catastral)
Estado Actual (Recursos Naturales):	Parte en suelo de secano roturado invadido por la vegetación Existe una pista de acceso por el acantilado. Acantilado en buen estado
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):	Suelo Rústico de Protección Especial
Delimitación PIOT:	Área Urbana
Clasificación y Calificación PGO:	Suelo Rústico de Protección Costera

**OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN**

- Se pretende proteger y mantener el acantilado costero en estado natural, posibilitando con condiciones el acondicionamiento de la pista existente, como alternativa de acceso a Bocacangrejo. En paralelo se procedería a recuperar el dominio público ocupado por edificaciones ilegales conjuntamente con el tramo costero de Bocacangrejo.

**ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO. CONDICIONES.**

- Se incluirá la recuperación de las casas ilegales en dominio público y servidumbre de tránsito dentro del Plan Especial de Bocacangrejo.
- Una vez demolidas las edificaciones, se restaurará la rasa basáltica afectada, posibilitándose únicamente pequeñas obras de acceso al mar, charco de pleamar y paseo litoral.
- En la servidumbre de tránsito se prolongará el paseo litoral de Bocacangrejo.
- Toda obra se ejecutará con murados de piedra basáltica.
- Se resolverá la iluminación en condiciones cumplimentándose la Ley del Cielo de Canarias.

**ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE**

- Se procederá a la restauración y mejora del acantilado costero.
- Para el acondicionamiento de la vía de acceso se redactará previamente un Plan Especial para justificar su necesidad, en cualquier caso se hará bajo las siguientes condiciones:
  - Mantener trazado en planta.
  - Ancho máximo de sección en planta 8m.
  - Encajar la vía entre murados de piedra.
  - Evitar cualquier tipo de vertido.
  - Redes enterradas, evitar iluminación.

**COMPROMISOS URBANIZACIÓN**

- Urbanización del viario de acceso con murados de piedra (evitar cualquier afección al acantilado).
- Acometidas infraestructurales enterradas.

**PLAZOS**

Plan Especial:	0-4
Convenio Urbanístico:	0-4
Recuperación del Dominio (Dentro del PE de Bocacangrejo)	0-4
Proyecto Acceso y Restauración:	0-6
Ejecución Acceso y Restauración:	0-8

**ACTUACIONES PREVISTAS SEGÚN TRAMOS COSTEROS HOMOGÉNEOS****1. El Varadero 1**

- 1) Recuperación y Acondicionamiento del Dominio Público.
- 2) Paseo Litoral y Restauración

**2. El Varadero 2**

- 3) Embarcadero y Acondicionamiento de Playa
- 4) Restauración Acantilado
- 5) Paseo Litoral

**3. Tabaiba**

- 6) Parque litoral
- 7) Charco de pleamar

**4. Radazul Acantilado**

- 8) Acceso y Restauración Acantilado.

**5. Radazul Parque**

- 9) Parque litoral

**6. Radazul Puerto**

- 10) Puerto Deportivo (Mejora)
- 11) Club Náutico (Mejora)

**7. Radazul Parque La Nea**

- 12) Parque litoral

**8. Costa Caricia**

- 13) Acondicionamiento Playa
- 14) Paseo Litoral

**9. Boca Cangrejo**

- 15) Plan Especial Boca Cangrejo  
(Recuperación del dominio, restauración litoral)

**10. Costanera**

- 16) Paseo litoral.  
(Recuperación del dominio, restauración litoral)

## **EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS MARÍTIMAS**

Está formado por aquellos elementos de la obra marítima del litoral de El Rosario, que tienen una trascendencia de carácter general para la ordenación de la franja costera, así:

- Embarcadero El Varadero
- Puerto Deportivo Radazul (Mejora).
- Puerto Deportivo Club Náutico (Mejora).
- Obra Marítima Playa La Nea.

## 11. ORDENACIÓN DETALLADA

### 11.1. EL SUELO URBANO

#### 11.1.1. DEFINICIÓN

La Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias precisa, en sus artículos 50 y 51, las condiciones para que un suelo tenga la consideración de Urbano, así como define sus diferentes categorías, así:

*Integrarán el suelo urbano:*

- a) *Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:*
  - 1) *Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.*
  - 2) *Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.*
- b) *Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.*

-----

- 1) En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o algunas de las siguientes categorías:
  - a) Suelo **urbano consolidado**, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1) del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.
  - b) Suelo **urbano no consolidado** por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.
- 2) El planeamiento diferenciará en cualquiera de las dos categorías anteriores y, cuando preceda, delimitándolo:
  - a) El suelo de **interés cultural**, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, forme o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.
  - b) El **suelo de renovación o rehabilitación urbana**, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

### 11.1.2. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

Para la delimitación y categorización del Suelo Urbano, se han utilizado los criterios del artículo 52 y 53 reseñados, así:

- El nivel de urbanización
- La consolidación de los 2/3 del ámbito definido por el Planeamiento General.

En base a dichos criterios y a las categorías del art. 51, se definen en El Rosario los siguientes tipos de Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado Residencial SUCU – R
- Suelo Urbano No Consolidado Residencial SUNCU – R
- Suelo Urbano Industrial Consolidado SUCU – I
- Suelo Urbano Industrial No Consolidado SUNCU – I
- Suelo Urbano No Consolidado Residencial en Ejecución SUNCU – RE

Asimismo para el caso específico de Boca Cangrejo en aplicación de la Ley de Costas, dicho Suelo Urbano Consolidado queda Fuera de Ordenación.

Dichas categorías aparecen reflejadas en el Plano de Clasificación de Suelo E1/10.000 y en los planos de Ordenación Detallada.

### 11.1.3 ORDENACIÓN GENERAL DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL.

A nivel de estructura del Suelo Urbano podemos distinguir en el Municipio de El Rosario 4 zonas geográficas claramente diferenciadas:

- A) La Esperanza**
- B) Llano del Moro**
- C) Machado**
- D) Zona Costera**

Para cada una de ellas se describe la ordenación de cada uno de los núcleos urbanos con sus diferentes categorías de Suelo, reflejados en el Plano de Ordenación nº 1 de Clasificación General del Suelo (Modelo de Ordenación Territorial). E 1/10.000 y en los planos de Ordenación Detallada E 1/2000 y E 1/3000.

#### **A) LA ESPERANZA**

A nivel de “modelo de ordenación” del núcleo de La Esperanza, el PGO propone mantener el modelo existente, así se refuerza y mejora el “eje principal” de la Carretera de las Cañadas en el que se apoya la red de caminos que dejan vacíos agrícolas entre ellos. Se propone no sólo que se mantenga y potencie la agricultura de autoconsumo, sino igualmente mantener la vegetación existente como característica definitoria del paisaje de La Esperanza, entrelazada con la edificación.

Si bien el PIOT como criterio general para la ordenación de este tipo de núcleos urbanos propone “colmatar los vacíos interiores y limitar los crecimientos radiales a lo largo de los caminos”, este criterio lo ha aplicado el PGO de manera limitada, reduciendo los crecimientos radiales pero manteniendo gran parte de los interiores agrícolas dado que forman parte del modelo de vida local y sustentan gran parte de la vegetación arbórea que constituyen el soporte del paisaje de La Esperanza.

La Ordenación del Suelo Urbano pasa por reconocer dicho modelo sin violentarlo en base a las siguientes operaciones:

- Se precisan en detalle las alineaciones del Callejero evitando afecciones innecesarias a viviendas existentes.
- Se mejora y amplía la sección de la Carretera de Las Cañadas, posibilitándose los usos comerciales, de restauración, etc. dado que es el “eje” sobre el que se apoya todo el funcionamiento del núcleo de La Esperanza.
- Se propone ocupar como zona verde los inicios de los tramos de cauce público de los barrancos ligados a la Carretera General.
- Se mejora todo el viario y el nivel de urbanización de la red de caminos ligados a la Carretera General que se desarrolla en Ciudad Jardín.
- Se delimitan el Casco en Edificación Cerrada con 2 y 3 plantas de altura, mejorando la urbanización, las dotaciones y las zonas verdes.
- Se da continuidad al viario, enlazándose con los Asentamientos Rurales y el sector industrial de La Cañada.
- Se complementa el déficit de dotaciones y zonas verdes con las Unidades de Actuación en el Suelo Urbano No Consolidado en colindancia con el Suelo Urbano Consolidado.
- Se definen 2 pequeños Sectores Urbanizables en la zona de Carlote, 2 sectores en el Cascajal y 3 en Carboneras para completar la trama urbana y mejorar el viario estructurante, facilitando el acceso a las diferentes zonas de La Esperanza.
- Se mejoran las tipologías edificatorias para integrarlas mejor en la topografía de la zona.

Las Unidades de Actuación cuyas fichas se refleja en el documento 9 de Ámbitos de Gestión son las siguientes:

1. **UA – E4 ZAMORANO I**
2. **UA – E5 ZAMORANO II**
3. **UA – E6 ZAMORANO III**
4. **UA – E7 LOS CHARQUITOS**

Las Actuaciones Urbanísticas Aisladas son las siguientes:

1. **AUA – E1 ÁLVAREZ BACALLADO**
2. **AUA – E2 SALTO DE LOS RIVEROS**
3. **AUA – E3 GARABATO**
4. **AUA – E4 LA SARDINERA**
5. **AUA – E5 LOS CHARQUITOS**
6. **AUA – E6 PEÑAFIEL**
7. **AUA – E7 LOMO JUAN DIEGO**

El Suelo Urbano Consolidado ocupa una superficie de **1.606.459 m<sup>2</sup>** y el Suelo Urbano No Consolidado **53.607 m<sup>2</sup>**, con una capacidad de suelo para **12.710 habitantes** que sumando el Suelo Urbanizable llegan a **14.201 habitantes**.

En el conjunto del Suelo Urbano y Urbanizable de La Esperanza se consolidan unos **134.535 m<sup>2</sup>** de Zonas Verdes y unos **69.163 m<sup>2</sup>** de Dotaciones Públicas.

**B) LLANO DEL MORO**

Mientras el núcleo de La Esperanza mantiene su modelo de eminente carácter “rural”, la zona del Llano del Moro al estar vinculado su crecimiento al desarrollo urbano del Municipio de Santa Cruz, plantea un cambio claro de modelo, si bien con la rigidez que introduce el pequeño catastral existente.

El núcleo de Llano del Moro se origina en el Cruce del Camino del Sino con el Camino de San Francisco de Paula, hoy sendas carreteras insulares. A partir de ellas se ha ido consolidando la edificación, que se ha expandido de una forma un tanto diseminada aprovechando los dos caminos superiores paralelos a San Francisco de Paula, el camino de El Medio y el Camino de la Mina.

En relación a la propuesta de Aprobación Provisional y en aplicación del modelo de Ordenación del PIOT se ha limitado la oferta de suelo, restringiendo el Suelo Urbanizable, el Suelo Urbano y parte del Asentamiento Rural, dejándose una gran bolsa en Urbanizable Diferido entre el c/ San Francisco de Paula y el c/ del Medio debido a su carácter “estratégico”, como futura reserva de suelo.

La propuesta del Plan General plantea mejorar dicha situación, a pesar de la rigidez que impone la existencia de una estructura catastral muy pequeña y dividida, en base a los siguientes criterios:

- Se consolida el entorno de la plaza de la Iglesia en Suelo Urbano, incluido el Sector Urbano promovido por Gestur que se deja en No Consolidado en Curso de Ejecución.
- Se consolida en su entorno inmediato, al Oeste, un sector Urbanizable, promovido por Gestur con finalidad para vivienda social, dándole continuidad al viario, creando una malla viaria entre sectores, para propiciar un mejor entronque viario, desarrollándose en parte en Edificación Abierta.
- Se refuerza el viario estructurante del núcleo urbano pasando a travesía urbana el C/ del Sino en su enlace con el C/ de la Mina para desarrollar dicha Carretera Insular por el borde del Sector Urbanizable de Llano del Moro 1 para ir a enlazar con el viario estructurante del Municipio de Santa Cruz que conecta con el enlace de la Vía Exterior prolongándose a su vez el C/ del Medio hasta dicha vía de ronda.
- Se consolida todo el frente de San Francisco de Paula y la zona de Viñatea, indistintamente en Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, definiéndose alineaciones con precisión, dando continuidad al viario de Santa Cruz.
- Se ordena el interior entre Viñatea y San Francisco de Paula, en diferentes categorías de suelo (urbano, urbanizable y asentamiento rural) para asegurar las futuras conexiones viarias al objeto de no hipotecar el crecimiento.
- Se resuelven las conexiones viarias con el Municipio de Santa Cruz.
- Se resuelven las tipologías arquitectónicas en Ciudad Jardín Extensiva o Intensiva con 2 plantas de altura o cerrada con jardín delantero con 2 plantas de altura, salvo en el urbanizable de Gestur que se va a 5 plantas por atender la demanda de Vivienda de Protección.

- Las Unidades de Actuación y las Actuaciones Urbanísticas Aisladas definidas son las siguientes:

5	U.A. – LM1 LLANO DEL MORO
6	U.A. – LM2 SAN FRANCISCO DE PAULA
8	A.U.A. – LM1 PORCUNA
9	A.U.A. – LM2 LLANO DEL MORO
10	A.U.A. – LM3 TRANSVERSAL VIÑATEA 1
11	A.U.A. – LM4 TRANSVERSAL VIÑATEA 2
12	A.U.A. – LM5 SAN FRANCISCO DE PAULA
13	A.U.A. – LM6 LOS MIGUELES

- El Suelo Urbano Consolidado ocupa una superficie de **234.691 m<sup>2</sup>** y el Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Actuación **6.948 m<sup>2</sup>**. La capacidad techo prevista para el conjunto del Suelo Urbano es de **2.455 habitantes** que con el Urbanizable asciende a **5.984 habitantes**.
- Las Zonas Verdes y Espacios Libres en Suelo Urbano y Urbanizable ascienden a **63.364 m<sup>2</sup>** y las Dotaciones Públicas a **30.316 m<sup>2</sup>**

### C) MACHADO

De carácter también “rural” por originarse en cruce de caminos, vinculados a una actividad agrícola que aún se mantiene en parte, el modelo de ordenación urbana del núcleo de Machado se mantiene en gran parte, ordenándose la zona en base a los siguientes criterios:

- Se concentra la edificación en los caminos existentes manteniéndose los interiores agrícolas.
- Se define una serie de Unidades de Actuación en las propiedades de mayor tamaño para dotar al núcleo de las Zonas Verdes y de las Dotaciones de las que carece.
- Se conecta a nivel viario con los Asentamientos existentes de la Fuentecilla, Los Toscales y el Camino de la Ermita, conectándose asimismo con Tabaiba Alta para ofrecer otra alternativa viaria de carácter estructural.
- Se desarrolla todo el núcleo en Ciudad Jardín con 2 plantas de altura.

Las Unidades de Actuación definidas se detallan en el documento de ámbitos de Gestión

7	UA – M1 MACHADO 1
8	UA – M2 MACHADO 2
9	UA – M3 MONTAÑA MACHADO
10	UA – M4 MONTAÑA JAGUA

El Suelo Urbano Consolidado ocupa una superficie de **137.456 m<sup>2</sup>** y el No Consolidado unos **51.061 m<sup>2</sup>**. La capacidad techo prevista en el conjunto del Suelo Urbano es de **1.396 habitantes**.

Las Zonas Verdes previstas ascienden a una superficie de **31.726 m<sup>2</sup>** y las Dotaciones Públicas a **10.321 m<sup>2</sup>**.

**D) ZONA COSTERA**

En el apartado de diagnóstico territorial de esta memoria se apuntaban las características y la problemática de la zona costera del Municipio.

En el entorno de la Carretera General del Sur hacia los años 20 aparecen las primeras edificaciones “populares” ligadas a la actividad agrícola en la zona del Chorrillo, San Isidro y Llano Blanco, existiendo una serie de explotaciones agrícolas de mayor tamaño, en lo que es hoy en día La Campana, Costanera, Radazul, Costa Caricia, Tabaiba y el Varadero.

El desarrollo costero vino aparejado a la apertura de la Autopista del Sur, con la aparición en los años 70 de los Planes Especiales Turísticos de Costa Caricia, Radazul y Tabaiba, que derivaran finalmente, como hemos referido, a sectores de carácter residencial.

La problemática de los núcleos de la costa puede resumirse en los siguientes aspectos:

- Falta de conexión transversal entre sectores colindantes.
- Grandes problemas de urbanización en sectores urbanos consolidados
- Carencia de Zonas Verdes y Dotaciones Públicas en el grueso de los sectores.
- Inadecuación del modelo de ocupación y de las tipologías edificatorias de los sectores urbanos de la Costa en relación a la topografía, que tienen muy difícil reconducción en los sectores consolidados.
- Ocupaciones marginales en dominio público por edificaciones autoconstruidas cuya recuperación tiene dificultades de gestión.

A nivel viario toda la zona se ordena con los ejes longitudinales de la Autopista del Sur TF – 1 y la Carretera General del Sur TF - 28, cuyo trazado se propone corregir y ampliar su sección, complementándose con los ejes transversales de conexión que estructuran el conjunto, así:

- La trama viaria de la zona de La Campana – San Isidro que se prolonga en el municipio colindante.
- La vía de Conexión del Chorrillo entre la Carretera General y la Carretera de Subida al Tablero.
- La vía de Acceso a Costanera a Boca Cangrejo y su Conexión con Costa Caricia.
- La vía principal de Radazul Alto y su prolongación por Llano Blanco.
- La vía principal de Radazul Bajo
- La vía principal de Tabaiba Baja
- La vía principal de Tabaiba Media y Alta que enlaza la Autopista con la Carretera General y con Machado.

En relación al Informe del Cabildo y de la Consejería de Obras Públicas se mejora el viario estructural de la zona costera, en base a las siguientes propuestas:

- Se ha mejorado el viario estructural de conexión entre la TF – 28 y la Carretera de Subida a Machado, mediante un viario longitudinal que atravesando la UA – C8 El Chorrillo Industrial con 24 m de sección, atraviesa el Bco. del Chorrillo mediante un puente, atravesando el Sector de Llano Blanco con una sección de 18 m. disponiéndose 3 rotondas en la conexión con las vías “verticales” cuya sección se aumenta.

- Paralela a dicha vía se dispone asimismo otro viario estructural entre la Carretera del Sur TF-28 y la Carretera de Subida a Machado, atravesando con 12 m. El Chorrillo, el SUSNO Bco. del Chorrillo y mediante otro puente cruza el Barranco del Chorrillo para conectar con la Rambla de 23 m. del Sector de Llano Blanco, que conecta a su vez con el viario de Tabaiba Media y Alta.
- Se ha mejorado asimismo la rotonda sur de acceso al Polígono de la Campana desde Santa Cruz y se ha dispuesto una nueva rotonda en la otra esquina de la parcela para facilitar el tráfico.
- Se ha dispuesta una Rambla en la C/ Tomas Quevedo, así como una rotonda al final, para facilitar la Conexión con la Carretera General del Sur TF-28 mediante otra rotonda y paso inferior soterrado.
- Al final de la Rambla del Sector de San Isidro Industrial prolongación de la C/Isaac Peral, se dispone una nueva rotonda de giro.
- Si bien el Plan Territorial Especial del Viario del Área Metropolitana está aprobado definitivamente y el nudo de enlace con la Carretera General del Sur está definido, persisten las dudas sobre la “idoneidad” de su trazado, sujeto a posibles modificaciones en función de la propuesta definitiva del Proyecto de Obra.
- La vía principal de Tabaiba Baja

A nivel de usos el carácter de la zona es claramente residencial, si bien en la conexión con el Municipio de Santa Cruz tiene carácter industrial.

Si bien el nivel de consolidación de los sectores urbanos de la costa es elevado, se plantean para cada uno de ellos una serie de mejoras, así:

## 1. EN COSTANERA

### Respecto al Ámbito del Sector:

- Se amplía el ámbito para incluir la zona interior colindante a la Autopista calificándose de Zona Verde. (PU) mediante una Unidad de Actuación, con aprovechamiento comercial dando fachada a la Autopista.
- El trazado del Tren del Sur afecta a dos parcelas de Equipamiento comercial del límite Sur.
- Se produce un ajuste en las parcelas Dotacionales y de Equipamiento situadas al Norte y colindantes a la Autopista del Sur por la servidumbre de edificación del enlace con la Vía Exterior.

### Modificaciones de Propuesta:

- Se modifica la parcela Dotacional y de Equipamiento al Sur del Sector en una parcela por compromiso de cesión de GESTUR y se elevan las edificabilidades netas de todas las parcelas dotacionales a 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Se hacen una serie de “precisiones” en la ordenanza de Ciudad Jardín para mejorar la difícilísima topografía del lugar.
- Se ajustan las parcelas comerciales colindantes a Santa Cruz por la afección de la ampliación de la Autopista.

**Respecto a la Gestión:**

- En relación a los compromisos de urbanización de la 2ª Fase promovida por Construcciones DAR SL será preciso finalizar la recepción de las obras de urbanización con los compromisos correspondientes.
- Dentro del Convenio suscrito con GESTUR no sólo se garantiza la Urbanización del Parque sino se cede todo el acantilado costero.
- Se delimita una Unidad de Actuación mediante Sistema Público de Cooperación para resolver entre Gestur y el Ayuntamiento la cesión y la urbanización de la Zona Verde colindante a la Autopista.

**2. EN BOCA CANGREJO**

El asentamiento “popular” de Boca Cangrejo generado al margen de la legalidad urbanística presenta un claro problema de invasión del dominio público y de la servidumbre de protección establecida por Costas en 100 metros.

Si bien “extrañamente” es Suelo Urbano en las NNSS del 92 posteriormente a la Aprobación de la Ley de Costas del 88, el Informe Vinculante de la Dirección General propone clasificar la parte ocupada en dominio público en SRPL, dejando la parte fuera del dominio en Suelo Urbano Fuera de Ordenación.

**Objetivos, ámbito y carácter de la intervención**

- La actuación va dirigida a recuperar el dominio público ocupado por edificaciones, el resto del asentamiento “popular” residencial no es legalizable por estar dentro de los 100 m. de la servidumbre de protección.

**Actuaciones en dominio público. Condiciones**

- Se procederá a liberar el dominio público de edificaciones restaurando la parte afectada.

**Actuaciones en Servidumbre. Condiciones.**

- Las edificaciones residenciales en Servidumbre de protección quedan Fuera de Ordenación.
- Se clasifica en la parte trasera una banda de 20 m. de uso público Dotacional.
- El acantilado es Suelo Rústico de Protección Litoral y queda protegido por el interés natural de su tabaibal-cardonal y los yacimientos arqueológicos existentes.
- Se posibilita acondicionar el sendero existente en el acantilado.
- Se posibilita acondicionar el viario de acceso con una serie de condiciones para garantizar la protección del acantilado costero.

**Gestión e instrumentos de desarrollo.**

- Se desarrollará un Plan Especial previo a la Recuperación Posesaria del Dominio, para liberar de edificaciones el dominio público y ver las condiciones de la parcela dotacional y el viario de acceso.

### 3) RADAZUL BAJO

#### Respecto al Ámbito del Sector

- Se clasifica todo el ámbito en Suelo Urbano Consolidado.
- Se mantiene el mismo ámbito de sector definido por el PERI

#### Modificaciones Propuestas:

- Se propone una Actuación Urbanística en la parcela de esquina de la C/El Cano con la C/Churruca, al objeto de obtener una zona verde con destino a plaza una dotación, un equipamiento y un aparcamiento en subterráneo. (Ver ficha anexa).
- Se aumentan las edificabilidades netas de las parcelas de Dotación Pública.
- Se aclaran las tipologías para mejorar la adaptación al lugar.
- Se mantiene la conexión viaria con Tabaiba prevista en las NNSS del 92 a pesar de su dificultad topográfica.
- Las actuaciones litorales aparecen definidas en el documento nº 9 de Ámbitos de Gestión en los Tramos Litorales: Parque Radazul, Puerto Deportivo, Club Náutico y Parque La Nea.

### 4) RADAZUL ALTO

#### Respecto al Ámbito del Sector

- Se clasifica todo el ámbito en Suelo Urbano Consolidado.
- Se mantiene el mismo ámbito del sector definido por el PERI de Radazul.

#### Modificaciones Propuestas:

- Se modifican algunas vías de acceso a las aldeas que se consolidaron por otros lugares dadas las dificultades topográficas.
- Se mantienen en zona verde las ocupaciones “ilegales” de los bordes de las aldeas, parte en espacio Libre Privado y parte en Zona Verde Pública.
- Se define una Actuación Urbanística en la parcela Sur colindante a la Autopista en Equipamiento Deportivo dando a cambio el suelo para aumentar la superficie de la parcela Dotacional colindante y aumentando la edificabilidad neta de la misma. (Ver ficha anexa).
- Se pasa una Zona Verde a Dotación Pública por necesidad municipal.

#### Respecto a la Gestión del Sector.

- Se deja afecta al desarrollo de Obra Pública Ordinaria todo el sector para acometerla por contribuciones especiales, para ejecutar tanto la urbanización completa del viario, de las redes como de las zonas verdes.

- En la parte alta de Radazul y entre la vía de San Isidro hasta la Carretera General, se localiza una zona de crecimiento “popular” que se ordena en detalle en tipología de Ciudad Jardín con 2 plantas de altura.
- En dicha zona se localiza la Dotación Municipal con usos deportivos (polideportivos cubiertos, asistenciales y sociales) y se desarrolla una Unidad de Actuación (Ver ficha) en el Viejo Club de Tenis para obtener una Dotación Deportiva.

## 5) LLANO BLANCO

- En la Subida de Radazul y sobre la Carretera General del Sur se prolonga la Carretera de Llano Blanco a Machado entorno al cual se fue conformando un núcleo de edificación popular en Edificación Cerrada de Llano Blanco.
- La propuesta del PGO pasa por reconocer la edificación existente, mejorando el callejero, definiendo algunos peatonales a borde de barranco y completando los espacios sin ocupar en tipología de Ciudad Jardín con 2 plantas de altura.
- Se define una Actuación Urbanística al borde de La Carretera General del Sur para obtener una plaza y se califica otra zona verde en el barranquillo de contacto con el Sector Urbanizable Sectorizado de Llano Blanco, prolongándose y articulándose el viario entre ambas zonas.

## 6) SAN ISIDRO

- De características similares a Llano Blanco y bajo la Carretera General del Sur existen una serie de edificaciones populares en Edificación Cerrada, localizándose a su vez el Colegio y la Iglesia de San Isidro, existiendo un “vacío” sin ocupar hasta la zona del Polígono Industrial de La Campana conformada por propiedades de pequeña estructura catastral.
- A nivel de viario la ordenación de la zona es producto de la prolongación del viario del polígono industrial y su conexión con la Carretera General del Sur.
- El grueso de la zona se clasifica en Suelo Urbanizable Sectorizado, y dada la estructura catastral existente y a efectos de facilitar la gestión se han definido 2 Sectores y 6 Polígonos, que se desarrollarán Planes Parciales independientes si bien con la obligación de coordinar sus Proyectos de Urbanización.
- De cara de resolver el encuentro entre la zona residencial de San Isidro y el Polígono Industrial de La Campana y su ampliación hacia el Barranco del Chorrillo, se han separado localizando entre ellas las zonas verdes, las dotaciones y los equipamientos, así como se ha definido una Rambla arbolada para reforzar dicha “separación” verde.
- Toda la zona residencial se desarrolla bien en Edificación Cerrada con o sin Jardín delantero en 2 plantas de altura o bien en Ciudad Jardín con 2 plantas de altura.

## 7) EL CHORRILLO

- De origen similar a Llano Blanco y San Isidro, sobre la Carretera General del Sur se localiza el Asentamiento de El Chorrillo, limitado al Norte por las industrias que dan frente a la Carretera de El Tablero.
- Con cierta dificultad topográfica las edificaciones existentes se han ido desarrollando a lo largo de los caminos manteniéndose aún algo de agricultura de autoconsumo, existiendo cierto caos morfológico agrandado por la topografía y las ocupaciones industriales ligadas a la Carretera de El Tablero que han vertido los derrubios de sus aterrazamientos ladera abajo.

- La propuesta de Ordenación del PGO consolida las edificaciones existentes mejorando y completando el viario, consolidado en Edificación Cerrada con 2 plantas de altura la manzana Central y el resto en Ciudad Jardín con 2 plantas de altura. Se resuelve asimismo el viario de borde con el encuentro del barranco.
- A nivel de gestión se definen 4 operaciones en Actuación Urbanística Aislada para resolver el viario y un Sector Urbanizable Sectorizado y Ordenado en la parte alta, donde se obtiene una gran plaza y una dotación anexa para el conjunto del barrio.
- Se refuerza el viario de conexión “horizontalmente” mediante un viario estructural de 12 m. de sección que conecta la TF-28 con el Sector de Llano Blanco mediante un puente que cruz el Barranco del Chorrillo.

## **8) TABAIBA BAJA**

### **Respecto al Ámbito del Sector**

- Se clasifica todo el ámbito en Suelo Urbano Consolidado.
- Se mantiene el mismo ámbito de sector definido por la Modificación Puntual.

### **Modificaciones Propuestas:**

- Se ajustan las alineaciones en la medida de lo posible.
- Se “recortan” algunas ocupaciones a borde de barranco.
- Se ajustan algunos parámetros secundarios de la edificación escalonada
- Se recoge la propuesta de Acceso a la TF-1 con sus vías de servicio.

### **Respecto a la Gestión del Sector.**

- Con carácter general se deja sujeto la totalidad del ámbito del sector al Sistema de Obra Pública Ordinaria, para poder llegar a ejecutar cualquier elemento de urbanización por la vía de las Contribuciones Especiales.
- El Tramo Costero 3. Tabaiba constituye un ámbito específico de gestión a desarrollar directamente mediante Proyecto de Obra (Ver fichas anexas).

## **9) TABAIBA MEDIA Y ALTA**

### **Respecto al Ámbito del Sector**

- Se clasifica todo el ámbito en Suelo Urbano No Consolidado en proceso de Ejecución, en relación a la gestión urbanística que viene realizando Gestur en Convenio con el Ayuntamiento.
- Se mantiene el mismo ámbito de sector definido por la Modificación Puntual salvo una pequeña modificación en la zona de Llano Blanco dado lo artificioso de la delimitación, incorporándose dicha zona verde al Sector Urbanizable de Llano Blanco.

### **Modificaciones Propuestas:**

- Se ajusta la ocupación de borde en algunas parcelas que dan a los barrancos de las Higueras y del Guirre.

- Se prolonga el viario en la parte superior de Tabaiba Alta para conectar con la zona de Machado.
- La zona verde que se aporta al Sector Urbanizable de Llano Blanco, deberá justificarse en dicho sector.
- Se ajusta la adaptación topográfica de la tipología de Ciudad Jardín, aclarándose por zonas los dos tipos de Ciudad Jardín CJA y CJB.
- Se elimina la obligación del 25% del Uso Comercial en Planta Baja en la Ctra. General del Sur.
- Se rediseña el enlace a Tabaiba Media y Alta desde la Ctra. General del Sur, recogiendo la propuesta viaria de la Ctra. General del Sur incluida en el Proyecto de Urbanización.
- Se ajustan las calificaciones de Verde – Dotación en el entorno del Colegio Alemán, recogiendo su situación real.
- Se califica de Infraestructura Hidráulica el depósito municipal de Tabaiba Alta, que está dentro de zona verde.
- Se aumentan las edificabilidades netas de las parcelas Dotacionales a 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Se elimina la obligación de la vivienda mínima de referencia, fijando la vivienda mínima para las categorías de Ciudad Jardín en 100 m<sup>2</sup>.
- Se define como “parcela urbanística” a efecto de aplicación de los parámetros la parcela urbanística del Plan Original.
- Se aclaran por zonas las diferentes tipologías edificatorias, dada la indefinición que presentaban en el documento urbanístico vigente.

#### **Respecto a la Gestión del Sector.**

- Con carácter general se deja sujeta la totalidad del ámbito del sector al Sistema de Obra Pública Ordinaria para poder ejecutar cualquier elemento de urbanización por la vía de las Contribuciones Especiales.
- Se resolverá por parte de Gestur el expediente de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización en Convenio con el Ayuntamiento.

#### **10) EL VARADERO**

- El Asentamiento Costero “popular” de El Varadero se localiza en el dominio público de Costas y se sitúa en Suelo Rústico de Protección Costera de las NNSS vigentes propuesta que recoge el Plan General dado que dicha ocupación no es legalizable en aplicación de la Ley de Costas al situarse en Dominio Público.

En el conjunto de La Costa de El Rosario el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado ocupa una superficie **2.050.752 m<sup>2</sup>** con una capacidad techo de **20.934 habitantes** que sumado al Urbanizable asciende a **31.667 habitantes**.

Las zonas verdes previstas ocupan **393.778 m<sup>2</sup>** y las Dotaciones Públicas unos **170.131 m<sup>2</sup>**.

Las Unidades de Actuación y las Actuaciones Urbanísticas definidas en la Costa son las siguientes:

11	UA – C1 C/ISA
12	UA – C2 RADAZUL ALTO
13	UA – C3 EL CHORRILLO
14	UA – C4 SAN ISIDRO – EL CHORRILLO
15	UA – C5 COSTANERA
14	AUA – C1 LLANO BLANCO
15	AUA – C2 LLANO BLANCO
16	AUA – C3 RADAZUL ALTO
17	AUA – C4 RADAZUL BAJO
18	AUA – C5 BCO. DEL CHORRILLO
19	AUA – C6 EL CHORRILLO 1
20	AUA – C7 EL CHORRILLO 2
21	AUA – C8 EL CHORRILLO 3
22	AUA – C9 EL CHORRILLO 4

#### 11.1.4 EL SUELO URBANO DE SERVICIOS E INDUSTRIAL

Se recoge la ordenación existente del Polígono Industrial de La Campana dado su nivel de consolidación, si bien con algunos “retoques” de viario.

A pesar de estar cedidos el viario y las zonas verdes del sector, las mismos no están urbanizadas y existe un deficiente nivel de urbanización tanto del viario como de las redes infraestructurales.

El enlace de la Vía Exterior con la TF-1 ha modificado los Acceso al Polígono, estado pendientes de una solución definitiva por parte de la Consejería de Obras Públicas, que están evaluando la solución definitiva a pesar de estar Aprobado el Plan Territorial Especial del Viario del Área Metropolitana.

La propuesta del PGO en relación a La Campana realiza los siguientes cometidos:

##### **Respecto al Ámbito del Sector**

- Se clasifica en Suelo Urbano Consolidado Industrial.
- Se mantiene el ámbito original.
- Se deja afecto un ámbito en el entorno del enlace de la Vía Exterior con la Carretera General del Sur TF-28 pendiente de la solución definitiva del Proyecto de Obra.

##### **Modificaciones Propuestas:**

- El enlace de la Autopista y el desvío de la vía exterior introducen modificaciones en los accesos al Polígono, que están pendientes de una solución definitiva.
- Se amplía la parcela de la Planta de Transferencia del Cabildo Insular, eliminándose la calle actual de acceso, incorporándose la parcela inferior, resolviéndose el acceso por la parte inferior de la parcela, anexando a la misma otra parte de parcela en el

Municipio de Santa Cruz. En su parte inferior y en ambas esquinas de la manzana se definen 2 rotondas para facilitar el tráfico viario.

- Se ofrece otra alternativa de tipología edificatoria sin variar los parámetros principales.
- Se califica la Parcela Municipal afectada en gran parte por la nueva rotonda de la Carretera General del Sur de Edificación Industrial.

#### **Respecto a la Gestión del Sector.**

- Con carácter general se deja sujeta la totalidad del ámbito del sector al sistema de Obra Pública Ordinaria para poder llegar a ejecutar cualquier elemento de urbanización o el acondicionamiento de las zonas verdes por la vía de las Contribuciones Especiales.

El resto del Suelo Urbano Industrial del Municipio se localiza en el borde de la subida de la Carretera del Tablero, gran parte de él se clasifica en Suelo Urbano No Consolidado sometido a Unidad de Actuación, así:

- UA – C6 El Chorrillo Industrial 1
- UA – C7 El Chorrillo Prunisa.

En el borde del Polígono de La Campana con el Sector Urbanizable Industrial de San Isidro, se recoge la Unidad de Actuación de Fesmacla, S.L. Aprobada Definitivamente por el Ayuntamiento.(UA – C8 San Isidro Industrial).

Ocupan una superficie en todo el ámbito municipal de **734.503 m<sup>2</sup>**

### **11.1.5 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y SISTEMAS DE EJECUCIÓN**

En el Título III de la LOTENC 1/2000 sobre “Ejecución del Planeamiento” se aclaran los Sistemas de Ejecución para las diferentes categorías de suelo.

En los artículos 72 y 73 de la referida Ley se aclara asimismo el régimen jurídico del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, aclarándose expresamente que sólo se pueden desarrollar en **Unidades de Actuación** el Suelo Urbano No Consolidado. Para el Suelo Urbano Consolidado y en aplicación del art 145 se recurre a la figura de las **Actuaciones Urbanísticas Aisladas** como sistema de ejecución, cuando existen problemas de urbanización.

Para temas de mayor calado que exigen una planificación previa, el Plan Especial es el instrumento de ordenación adecuado.

#### **5.1.2. Unidades de Actuación**

Los sistemas de ejecución definidos en el art. 96 de la LOTENC 1/2000 son los siguientes:

- a) Sistemas de Ejecución Privada
  1. Concierto
  2. Compensación
  3. Ejecución Empresarial

b) Sistemas de Ejecución Pública

1. Cooperación
2. Expropiación
3. Ejecución Forzosa.

Con carácter general y para el Suelo Urbano son preferentes los Sistemas de Ejecución Privada, el de Compensación para cuando exista un conjunto de propietarios y el de Concierto para propietario único. Los sistemas de ejecución privada que aparecen definidos en las fichas de los Ámbitos de Gestión tienen carácter “indicativo” dado que es preciso que su “elección” tenga un procedimiento reglado con información pública, que se propone hacer coincidente con el del Convenio.

La alteración de la delimitación de las Unidades de Actuación (art 55) requeriría modificación de planeamiento, permitiéndose únicamente modificaciones del 5 % de la superficie del ámbito de la unidad.

Se define desde el PGO de El Rosario 22 Unidades de Actuación (18 Residenciales y 4 Industriales) con la ordenación detallada (con callejero) fijándose las correspondientes cesiones de suelo, que aplicación de la LOTENC 1/2000 son similares a las del Suelo Urbanizable, así:

- El Viario que se defina
- Zona Verde (20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>)
- Dotación Pública (10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>)
- Equipamiento Privado (10 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup>) en algunos caso no se fija y en otros se acumula o se deja a expensas de consolidarse como comercial en planta baja de edificación residencial.
- Aprovechamiento Medio ( 10% AS)

Asimismo por cuestiones de equilibrio dotacional y oportunidad urbanística, podrán dichas cantidades acumularse en Dotación o Zona Verde indistintamente.

Dichas cantidades podrán ser inferiores, cuando la Ordenación del PGO así lo establezca, ya sea por compromisos adquiridos o por imposibilidad territorial.

Asimismo, si bien desde el PGO se detallan todas las Unidades de Actuación y se fijan las Zonas Verdes y Dotaciones, se deja abierta la posibilidad, mediante Plan Parcial de recolocar dichas Cesiones, manteniendo en cualquier caso la edificabilidad del sector y el nivel de cesiones.

Queda sujeto el 25% de la edificabilidad a algún tipo de Vivienda de Protección, en aquellas unidades donde técnicamente sea posible que defina el Plan General, pudiendo dicha cuota trasladarse a otros suelos urbanizables dentro del Municipio dentro del Marco de la Revisión del Plan.

Para el desarrollo de las UA, será preceptivo el **CONVENIO** urbanístico previo entre la Propiedad y el Ayuntamiento.

Dicho **CONVENIO** representa el paso previo a cualquier iniciativa y precisa aprobación del Pleno Municipal, tramitándose en paralelo a él la **ELECCIÓN DEL SISTEMA** de Ejecución Privado.

Previo al Convenio se presentará una Propuesta Previa de desarrollo de la UA, precisándose a escala conveniente el ámbito y la solución urbanística, que podrán “ajustarse” por cuestiones de agilidad de gestión o mejora urbanística.

Para su desarrollo posterior y previo al Proyecto de Ejecución de las Edificaciones será preceptivo:

- **Proyecto de Urbanización** (se refiere a urbanización completa con todas las redes)
- **Proyecto de Equidistribución** (reparcelación)

Mientras no se aprueben dichos instrumentos no se podrán viabilizar los Proyectos de Ejecución, si bien se posibilita tramitar conjuntamente todos dichos instrumentos.

Se detallan en el documento nº 9 de Ámbitos de Gestión.

## **B) Actuaciones Urbanísticas Aisladas**

Para el desarrollo del Suelo Urbano Consolidado la LOTENC 1/2000 en su art 145 define la Actuación Urbanística Aislada como un sistema de ejecución “cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico”.

En general van destinadas a aperturas de calles o puntualmente a operaciones de cesión de Zona Verde o Dotación.

Para el desarrollo de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas será preceptivo el Convenio entre la Propiedad y el Ayuntamiento y exigirán Proyecto de Urbanización y en algunos casos Reparcelación.

Con carácter general se deja abierta la posibilidad de aplicar Obra Pública Ordinaria (OPO) a cualquier sector o zona del Municipio, que tenga “problemas” de acabados o falta de nivel de urbanización, actuándose en este caso por la vía de Contribuciones Especiales.

El PGO de El Rosario define 22 Actuaciones Urbanísticas en el Municipio, en zonas suburbanizadas al objeto de garantizar la urbanización de las calles, se detallan en el documento nº 9 de Ámbitos de Gestión.

## **C) Convenio Urbanístico**

Se utiliza directamente para casos singulares en Suelo Urbano Consolidado la vía del Convenio Urbanístico.

En el PGO de El Rosario se ha definido únicamente tras Convenios Urbanísticos uno en una edificación en Radazul Bajo y otro para formalizar el acuerdo con Gestur y el Ayuntamiento para el desarrollo del Sector Urbano de Llano del Moro en el entorno de la plaza de la Iglesia.

## **D) Planeamiento Especial**

En el art 37 de la LOTENC 1/2000 se define el Plan Especial de Ordenación como un instrumento de ordenación del Plan General para ordenar un elemento o aspecto específico en un ámbito territorial determinado.

Podrán excepcionalmente modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del PGO sin afectar la ordenación estructural.

En el caso concreto de El Rosario y para el Suelo Urbano únicamente se define dos Planes Especiales para resolver la problemática litoral del Asentamiento de Boca Cangrejo y El Varadero, cuyos parámetros, objetivos y condiciones se definen en el documento nº 9 de Ámbitos de Gestión.

Asimismo de cara a profundizar en la propuesta del PGO sobre la Ordenación del Litoral se desarrollará un Plan Especial de Ordenación, actuando la propuesta del PGO con carácter transitorio mientras no se desarrolle el mismo, debiendo recoger a su vez las

propuestas derivadas del Plan Territorial Especial del Frente Marítimo Santa Cruz – El Rosario.

### **E) Suelo Urbano Consolidado sin Ámbito de Gestión Definido**

Se da la circunstancia de que en el Suelo Urbano Consolidado sin Ámbito de Gestión definido por el Plan General, puede existir la necesidad de proceder a urbanizar un frente de calle y/o completar alguna de las redes infraestructurales, o incluso mejorar una urbanización deficiente.

En estos casos se seguirán las siguientes criterios:

- a) El Ayuntamiento podrá definir un nuevo Ámbito de Actuación Urbanística Aislada para actuar mediante Sistema Público por cooperación por Obra Pública Ordinaria, pudiendo aplicar Contribuciones Especiales, como puede ser el caso de la apertura o ampliación de una calle que afecte a varios propietarios.
- b) La actuación se limita al frente de una parcela urbana, con deficiente estado de urbanización y la misma se resuelve conjuntamente con la Licencia de Edificación, a cuyo fin se aplicarán los siguientes criterios:
  - Por parte del promotor se redactará Proyecto de Urbanización completo de las calles a que de frente la parcela.
  - Por parte del promotor se ejecutará al menos la mitad del ancho de la calle o calles a que de frente la parcela de forma que pueda “funcionar” dicho ancho de viario, completándose posteriormente el resto de la urbanización por el propietario colindante al objeto de completar el ancho de viario y el resto de la urbanización.
  - Se establecerá el correspondiente aval para garantizar la urbanización prevista, devolviéndose con la licencia de primera ocupación.

## 11.2. ZONAS DE ORDENANZA. TIPOLOGÍAS.

El conjunto del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico del Municipio de El Rosario se desarrolla según 11 Tipologías base, así:

- A) EDIFICACIÓN CERRADA C y C(J)**
- B) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA**
- C) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB**
- D) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EN LA COSTA CJC**
- E) EDIFICACIÓN ABIERTA. EA Y EAE**
- F) EDIFICACIÓN ESCALONADA EE**
- G) EDIFICACIÓN INDUSTRIAL IA, IC-1 y IC-2**
- H) EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR**
- I) EDIFICACIÓN EN ZONA DE SERVICIO ZS**

Para cada una de ellas en fichas anexas se describen sus parámetros y condiciones urbanísticas principales, desarrollándose en la Normativa Detallada del Plan General de forma pormenorizada.

En líneas generales se ha intentado mantener las condiciones y parámetros de la Normativa de las NNSS vigentes del 92 o para el caso de Los Planes Parciales las de sus correspondientes instrumentos, si bien se han corregido o aclarado aquellos aspectos más relacionados con la adaptación a la topografía o aspectos de carácter formal (tratamiento de parcelas, acabado de cubiertas, etc.), unificándose a su vez las tipologías de los planes parciales de la costa. Con carácter subsidiario operarán dichos instrumentos en caso de duda o indefinición o podrá solicitarse simultáneamente el correspondiente informe al Equipo Técnico Redactor.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

## TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

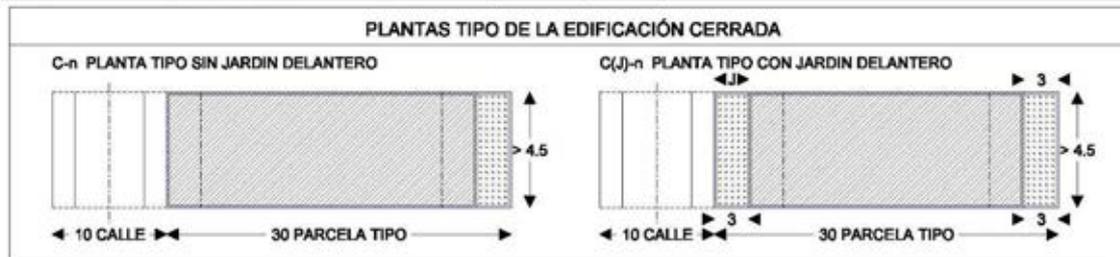
EDIFICACION CERRADA CON O SIN JARDÍN DELANTERO

ABRIL 2010

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	<b>CERRADA / CERRADA CON JARDÍN DELANTERO C-n/C(J)-n</b>
Parcela mínima Edificación Cerrada C-n (m2):	60 m <sup>2</sup>
Parcela mínima Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J)-n (m2):	80 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela y de vivienda (m):	4,5 mc
Edificabilidad (m2/m2):	según el número de plantas y la sección característica correspondiente
Nº máximo de plantas:	n= 2-3 plantas según se señale en los Planos de Ordenación Detallada PL
Nº máximo de plantas en ladera (Según Ord. Gráficas):	n=nº pl. asignadas a la parcela n+1
Adaptación del nº de plantas y fondos edificables, sobre y bajo rasante, en función del desnivel H de la parcela:	
Nº máx. de plantas H<1 Planta -Ladera Arriba y Abajo-:	según el número de plantas asignadas n sobre nivel calle
Nº máx. de plantas cuando H < 2 PL -Ladera Arriba y Abajo-:	según ordenanza gráfica adjunta
Nº máx. de plantas cuando H > 2 PL -Ladera Arriba y Abajo-:	según ordenanza gráfica adjunta
Ocupación de parcelas (%) (exceptuando retranqueos obligatorios):	100%
Ocupación de sótanos (%) (exceptuando retranqueos obligatorios):	100%
Retranqueos:	Los definidos en los planos de ordenación, y 3m a linderos cuando linde con otro tipo de suelo
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar-Plurifamiliar
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda, comercial, oficina.(Ver Normativa Detallada de Usos)
Aparcamiento mínimo:	1 Plz/Viv + 1 plz/100m <sup>2</sup> c edificación no residencial
Zona de aplicación:	Todo el municipio

## PLANTAS Y SECCIONES CARACTERÍSTICA (Caso n=3plantas)



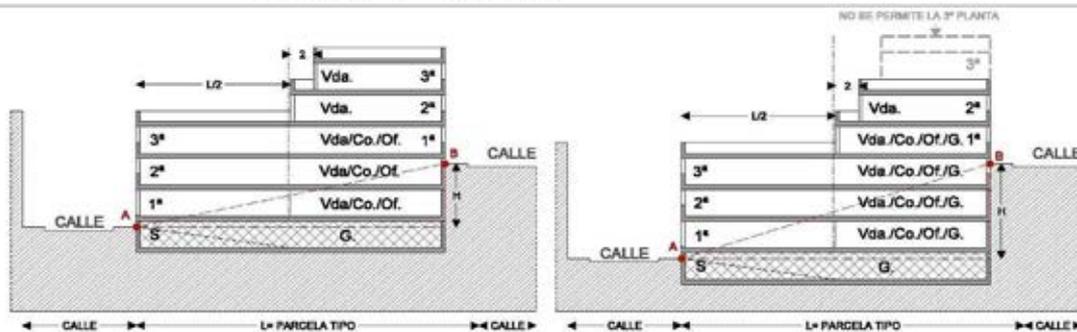
## SECCIONES CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN LADERA SITUADA ENTRE CALLES OPUESTAS

SECCIONES PARA PARCELAS "PASANTES" O PARCELAS "NO-PASANTES". NO SE PERMITE EN PARCELAS LADERA ARRIBA DE LA CALLE LA SARDINERA

- VOLUMEN NO COMPUTABLE  
USO DE GARAJE
- TERRENO

NOTA 1:  
LA SECCIÓN CARACTERÍSTICA EQUIPARABLE, SE ASIGNARÁ EN FUNCIÓN DEL DESNIVEL A SALVAR "H" (QUE DEFINE LA PENDIENTE URBANÍSTICA DE LA PARCELA EN FONDO ENTRE LOS PUNTOS A Y B)

NOTA 2:  
CUANDO "H" IGUAL O MAYOR A 2 PL. EN FONDO, SE DEBERÁ ENTERRAR UNA PLANTA LA ALTURA PERMITIDA A LA EDIFICACIÓN -LADERA ABAJO- SEGÚN SE DESPRENDE DE LA ORDENANZA GRÁFICA.



SECCION TIPO: **S1A**  
H= DESNIVEL MÁXIMO ENTRE ACERAS DE CALLES OPUESTAS: 2 PLANTAS

SECCION TIPO: **S1B**  
H= DESNIVEL MÁXIMO ENTRE ACERAS DE CALLES OPUESTAS: >2 PLANTAS

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

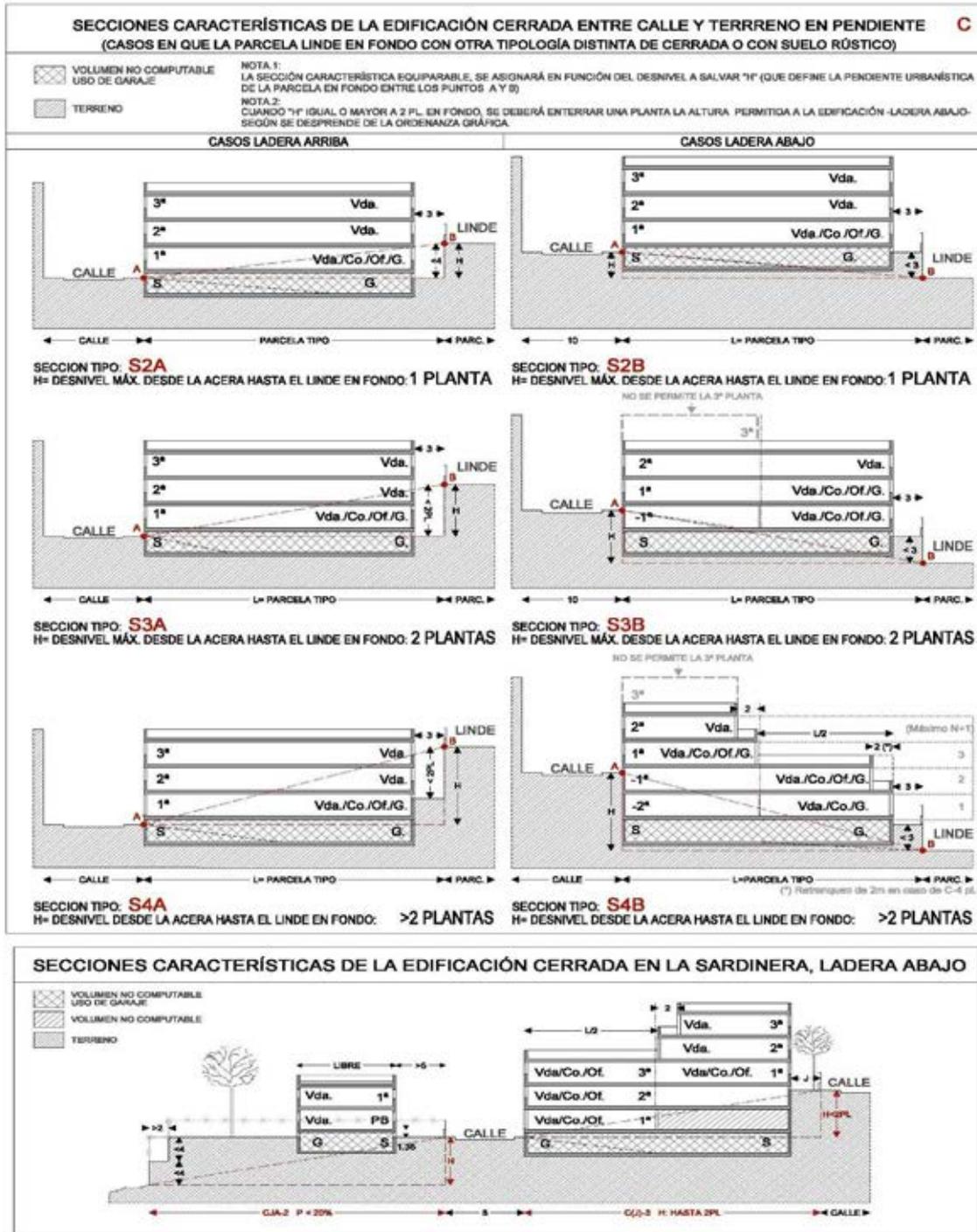
TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



## TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

### EDIFICACION CERRADA CON O SIN JARDÍN DELANTERO

ABRIL 2010



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



### TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA

ABRIL 2010

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	<b>AISLADA / PAREADA</b>	CJA-2
Parcela mínima -edificación aislada-:	<b>300</b>	m <sup>2</sup>
Parcela mínima -edificación pareada-:	<b>200 + 200 = 400</b>	m <sup>2</sup>
Parcela mínima en colonia:	se permiten en parcelas mayores de 1.000m <sup>2</sup>	
Nº máx de Viv. en colonia:	=(Superficie Colonia/Superficie Parcela Mínima): Uds.	
Frente mínimo de parcela (m):	<b>12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada</b>	
Frente mínimo de vivienda (m):	<b>4,5</b>	m
Fondo máximo de edificación o de agrupaciones con pareados:	<b>Libre</b>	
Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) (se limita a 500m <sup>2</sup> c el volumen máximo constr. por parcela. Ver Normativa):	<b>0,60</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas P<20% :	<i>(P=pendiente de la parcela)</i> <b>2pl SR / Sótano BR</b>	pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	<i>(se permite abancalar el frente con garajes)</i> <b>2pl + Sótano SR</b>	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	<i>(se enterrará la edificación una planta)</i> <b>1pl SR / 1pl + Sótano BR</b>	
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Nº máx. de plantas P>40% -Ladera Abajo-:	Se permite 3 plantas. Solamente en sectores ordenados con anterioridad al PGO	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.): Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.		
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	<b>0,60m</b>	
Retranqueo a frente y a linderos:	<b>3m</b>	(m)
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m.	
Ocupación de parcela:	<b>50%</b>	
Ocupación de sótanos:	<b>60%</b>	
Cubierta:	Inclinada de teja en el ámbito de La Esperanza. Plana o inclinada en el resto del municipio.	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construc. Auxiliares:	Se permiten hasta 30m <sup>2</sup> , computables al 100%	
Construcciones de porches:	Se permiten hasta 30 m <sup>2</sup> , computables al 50%	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar / Plurifamiliar en Tabaiba Media y Alta	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda, pequeño comercio en pl. baja, etc.	
Vivienda Mínima en Tabaiba Media y Alta (Ver Normativa):	<b>100</b>	m <sup>2</sup>
Aparcamiento mínimo:	<b>1 Plz/Viv.</b>	
Tipología de Dotaciones y Equipamientos en esta Zona de Ordenanza:	<b>Edificación abierta EA</b>	
Zona de aplicación:	<b>Todo el término municipal</b>	

### PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

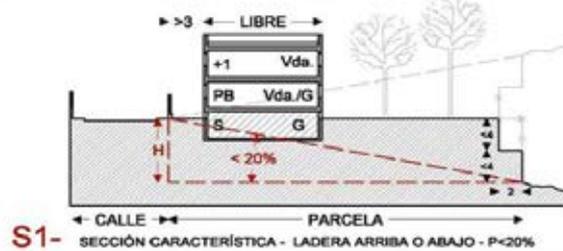
TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA

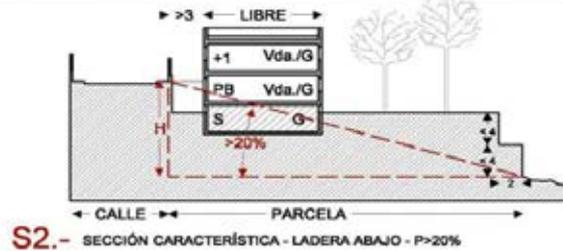
ABRIL 2010



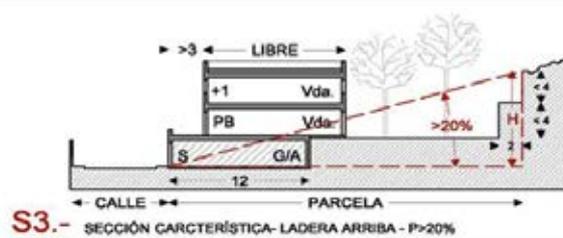
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

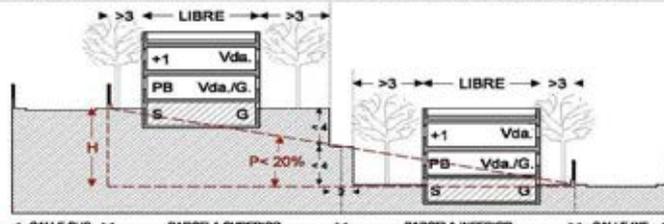
TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA

ABRIL 2010

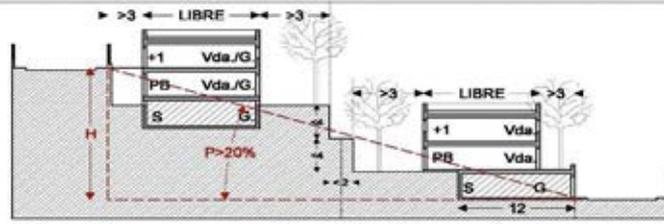


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA.



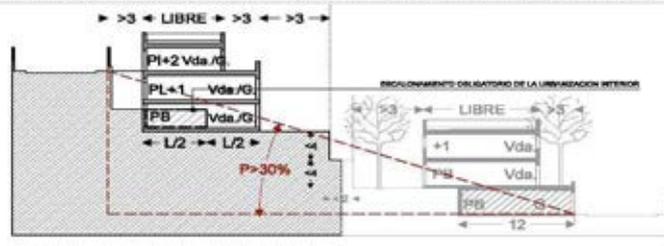
**S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P < 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-**

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA.



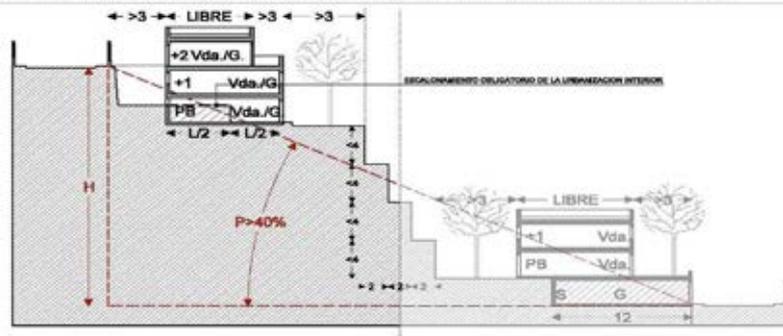
**S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P > 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-**

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 30%  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA.



**S6.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P > 35% -LADERA ABAJO-**

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 40%  
(SOLAMENTE EN PARCELAS DE LA TIPOLOGÍA CJC Y EN SECTORES ORDENADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE PLAN GENERAL)  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA.



**S7.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P > 40% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-**

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



### TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB

ABRIL 2010

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	<b> AISLADA / PAREADA / ADO SADA / SEMIADOSADA</b>	<b> CJB-2</b>
Parcela mínima:		<b> 120 m<sup>2</sup></b>
Parcela mínima en colonia:		se permiten en parcelas mayores de 1.000m <sup>2</sup>
Nº máx de viv. en colonia:		= ( Superficie Colonia/Superficie Parcela Mínima): Uds.
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m(7,5+7,5)m Pareada / 6m Adosada	<b> m</b>
Frente mínimo de vivienda (mc):		<b> 4,5 m</b>
Frente máximo de edificaciones adosadas :		<b> 6 unidades ó 42m.</b>
	4 Uds. ó 24m en la Esperanza, Llano del Moro y Machado. En vivienda VP se permite la hilera continua	
Fondo máximo de edificación o de agrupaciones de pareados/adosados:		<b> Libre</b>
Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	(La que se regule en la Ordenación Detallada)	<b> 0,60-1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela)	<b> 2pl SR / sótano BR pl.</b>
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes)	<b> 2pl + Sótano SR</b>
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	<b> 1pl SR / 1pl + Sótano BR</b>
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Nº máx. de plantas P>40% -Ladera Abajo-:	Se permite 3 plantas. Solamente en sectores ordenados con anterioridad al PGO	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.)Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.		
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:		<b> 0,60m</b>
Retranqueo a frente y a linderos:		<b> 3m</b>
Cerramiento del frente de parcela:		<b> Escalonados con la pendiente, de 2,50m</b>
Cerramiento a linderos:		<b> Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m.</b>
Ocupación de Parcela y Sótanos:		<b> 70%</b>
Cubierta:	Inclinada de teja en el ámbito de La Esperanza. Plana o inclinada en el resto del municipio.	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten hasta 30m <sup>2</sup> , computables al 100%	
Construcciones de porches:	Se permiten hasta 30 m <sup>2</sup> , computables al 50%	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar (salvo en La Esperanza o Machado)	
Uso compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja, etc.	
Vivienda Mínima en agrupaciones en Tabaiba Media y Alta (Ver Normativa):		<b> 100 m<sup>2</sup></b>
Aparcamiento mínimo:	(Se permiten aparcamientos comunes en sótanos)	<b> 1 Plz/Viv</b>
Tipología de Dotaciones y Equipamientos en esta Zona de Ordenanza:		<b> Edificación Abierta EA</b>
Zona de aplicación:		<b> Todo el término municipal</b>

### PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



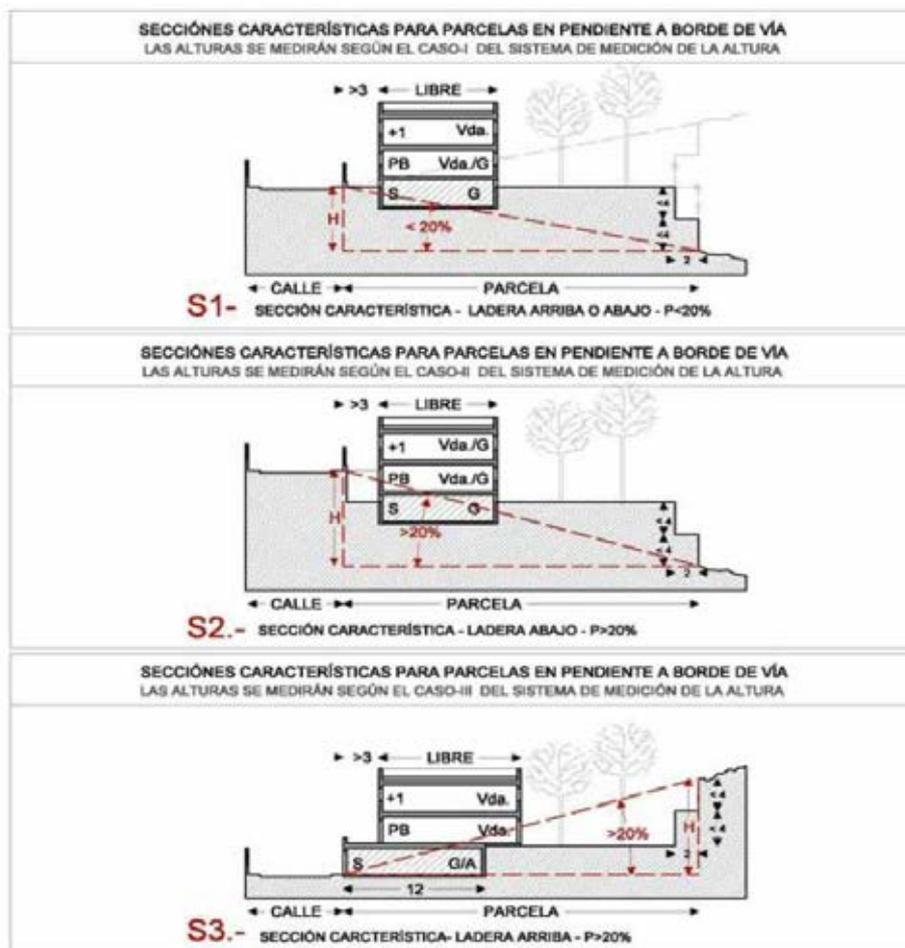
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB

ABRIL 2010



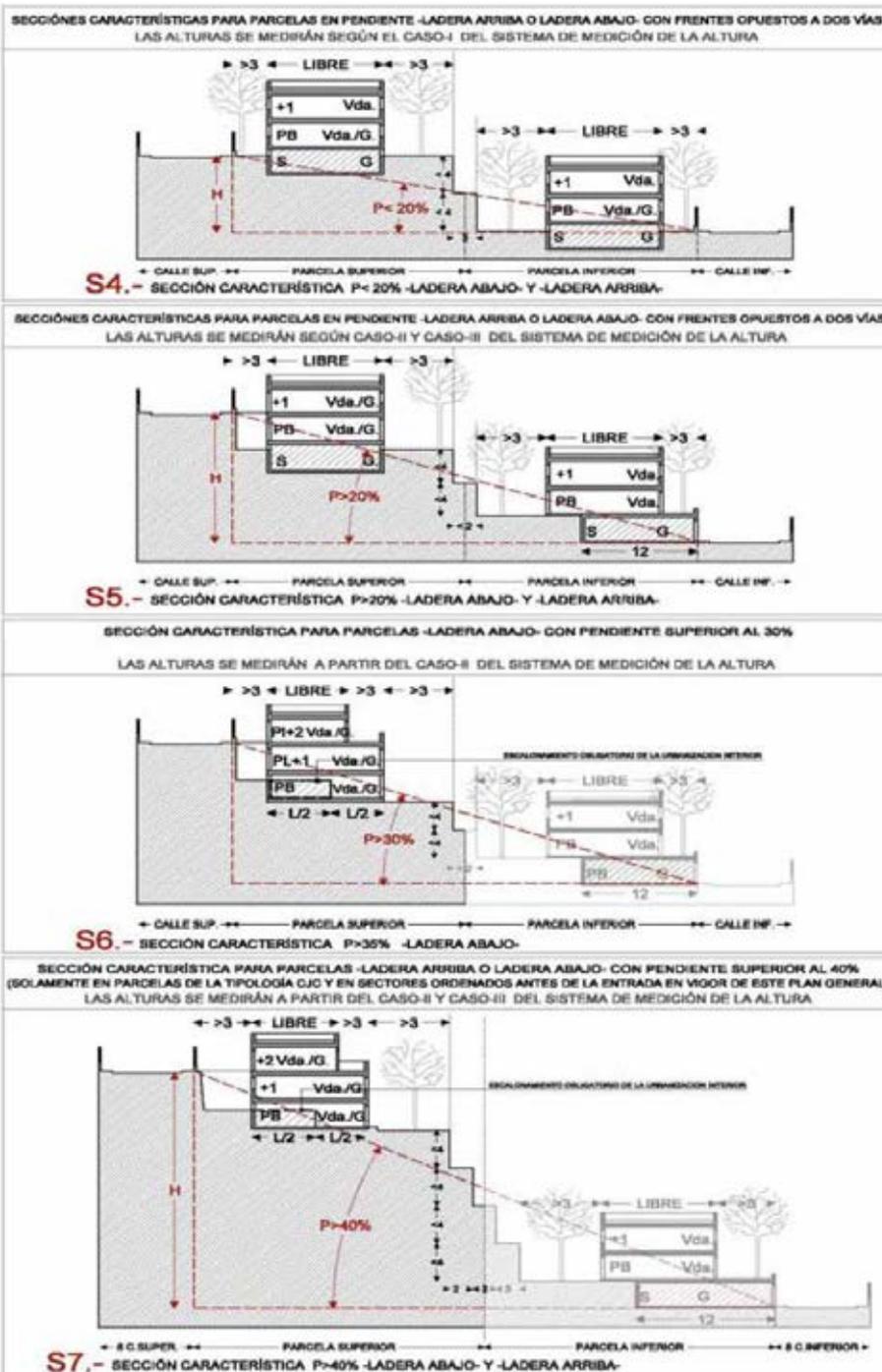
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB

ABRIL 2010



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



### TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

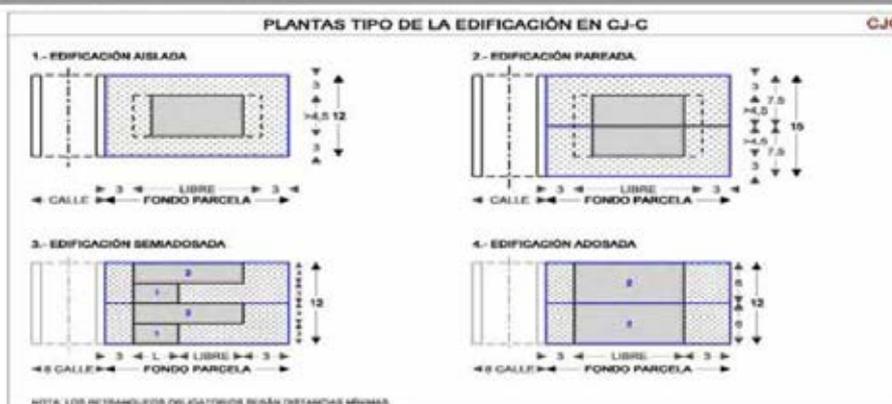
EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN - LA COSTA

ABRIL 2010

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	<b>AISLADA/PAREADA/SEMIADOSADA/ADOSADA</b> CJC-2
Parcela mínima (P.M.):	La Parcela Mínima tipo será de 120m <sup>2</sup> ; En sectores urbanísticos ya existentes antes de la entrada en vigor de este PGO (Costanera, Radazul A-B y Tabaiba Baja), la parcela mínima será la anteriormente vigente.
Parcela mínima en colonia:	se permiten en parcelas mayores de 1.000m <sup>2</sup>
Nº máx de viviendas en colonia:	= (Superficie Colonia/Superficie Parcela Mínima): Uds.
Frente mínimo de parcela (m):	6m Adosada-Semiadosada / 12m Aislada/ 15m Pareada/ 10m Costanera
Sector Costanera:	Se mantiene el parcelario existente, la edificabilidad por parcela y la ordenación de la edificación del PP
Frente mínimo construido de vivienda (m):	4,5 m
Frente máximo de edificaciones adosadas :	6 piezas ó 42m. En vivienda VP se permite la hilera continua
Fondo máximo de edificación o de agrupaciones de pareados/adosados:	Libre
Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	(según ordenación pormenorizada) 0,40-1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela) 2pl SR / sótano BR pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sótano Sr.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta) 1pl Sr. / 1pl + Sótano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto
Nº máx. de plantas P>40% -Ladera Abajo-:	Se permite 3 plantas. Solamente en sectores ordenados con anterioridad al PGO
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Segun Ordenanza Grafica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.
Sótanos/semisótanos -altura max. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m
Retranqueo a frente y a linderos:	3 m
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m.
Ocupación de parcelas y en sótanos (%):	70%
Cubierta:	Inclinada o plana
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas
Construcciones auxiliares:	Se permiten hasta 30m <sup>2</sup> , computables al 100%
Construcciones de porches:	Se permiten hasta 30 m <sup>2</sup> , computables al 50%
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar.
Usos compatibles:	En Tabaiba alta y en Costanera según las manzanas solamente se permite el uso Unifamiliar
Vivienda Mínima en el Sector de Costanera (Ver Normativa):	Despacho ligado a vivienda, comercial en planta baja-Ctra. Gral. sur 100 m <sup>2</sup> /viv.
Aparcamiento mínimo:	(Se permiten garajes comunes) 1Plz/Viv.
Tipología de Dotaciones y Equipamientos en esta Zona de Ordenanza:	Edificación abierta EA
Zona de aplicación:	Toda la Costa.

### PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



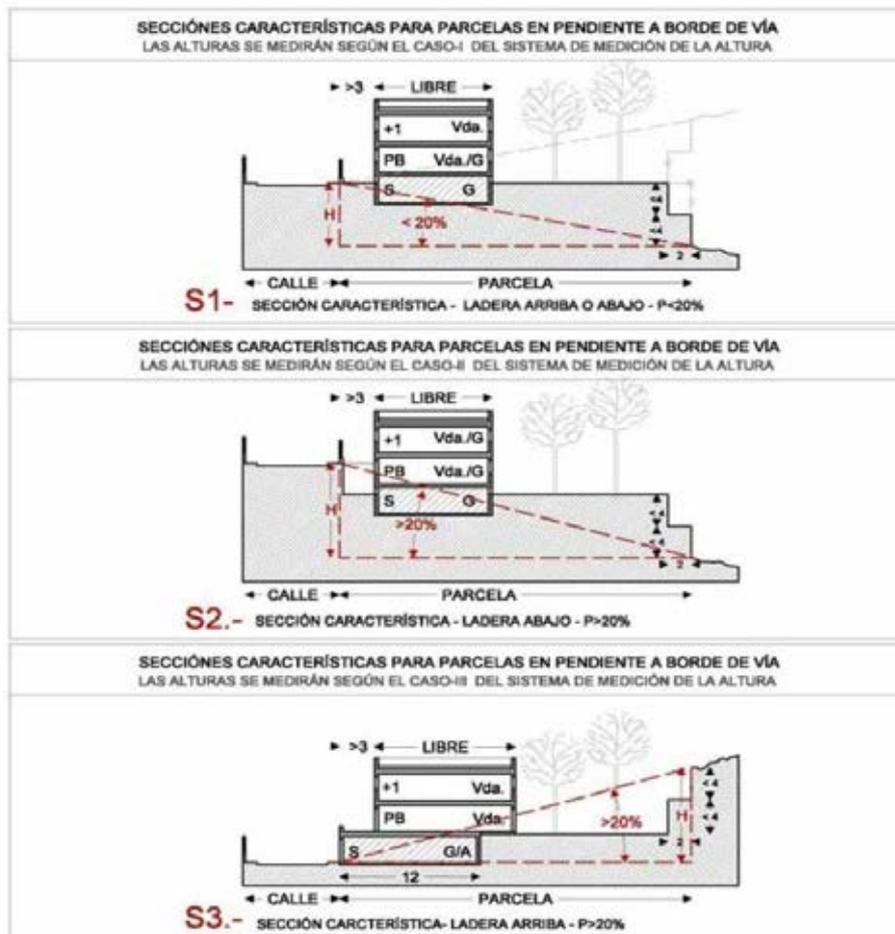
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN - LA COSTA**

ABRIL 2010



**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL ROSARIO**

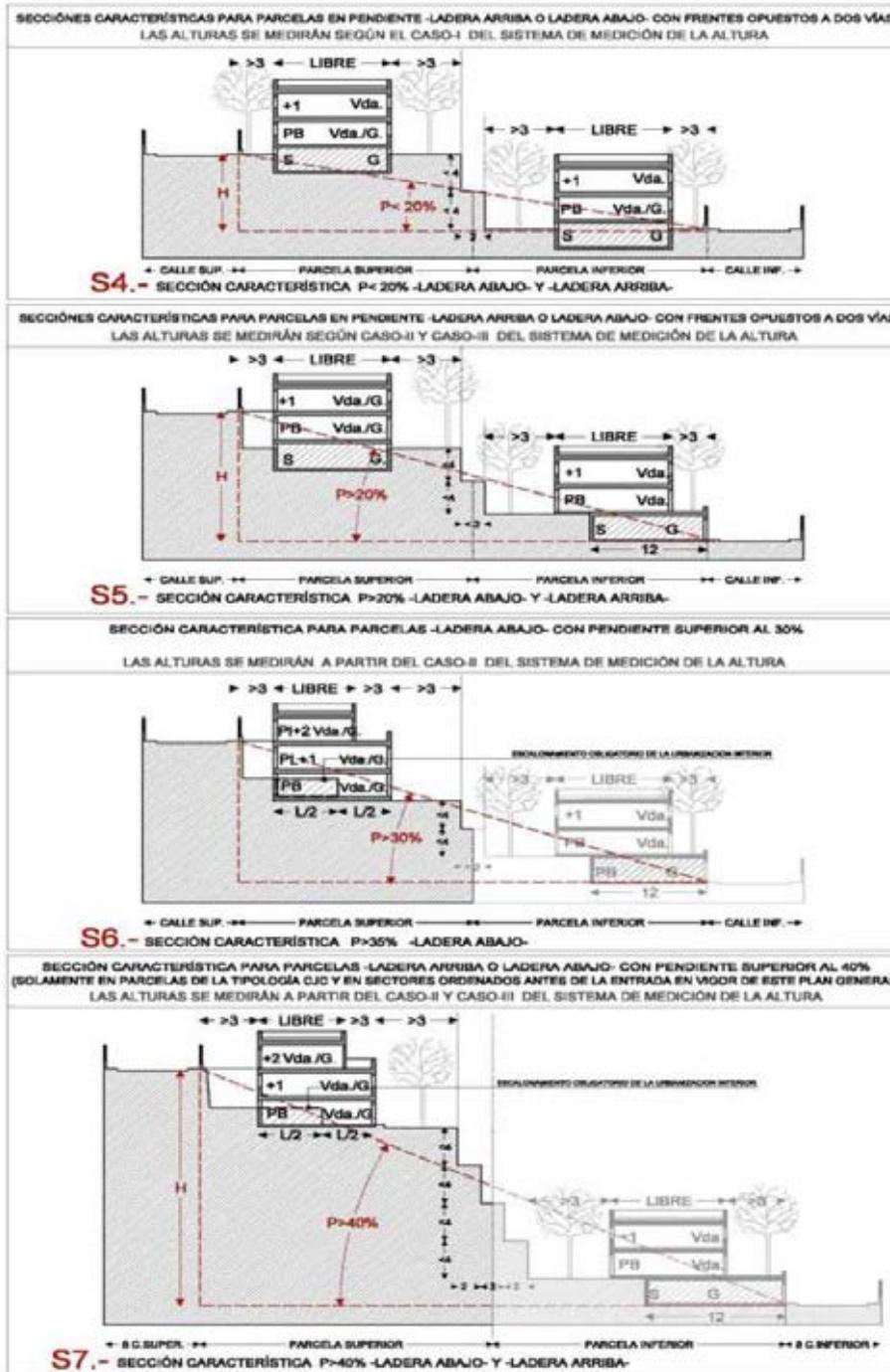
TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN



EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN - LA COSTA

ABRIL 2010



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



## TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

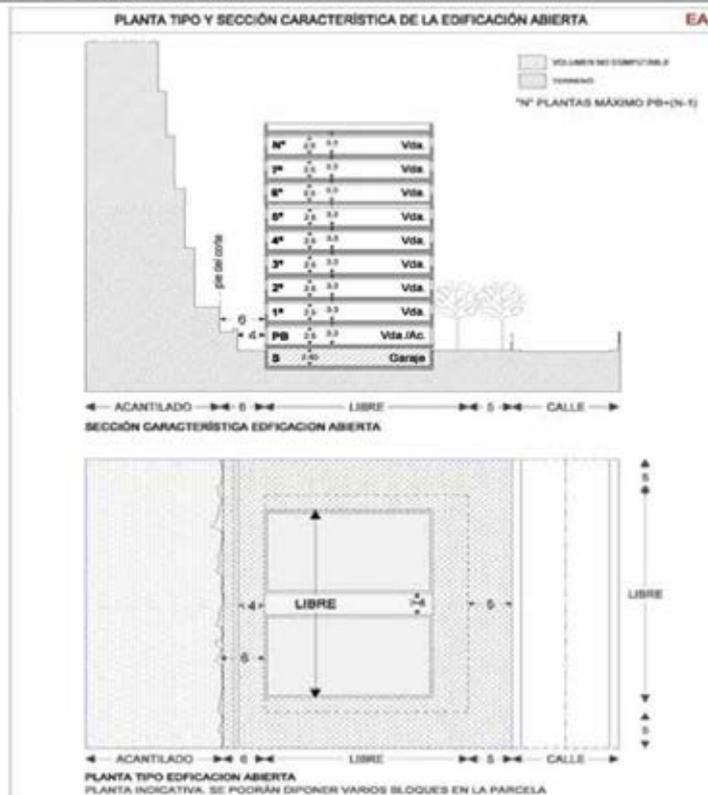
EDIFICACION ABIERTA EA

ABRIL 2010

## PARAMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	<b>ABIERTA con acceso inferior, ABIERTA con acceso inferior y superior</b>	EA
Parcela mínima (m2):	(según parcelario)	500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela (m):	(según parcelario)	15 m
Frente mínimo de vivienda:		4,5 m
Edificabilidad neta (m2/m2):	La que se indique en la ordenación detallada 0,60-3,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	La que se indique en la ordenación detallada	Nº pl.
Ocupación máx. de parcelas (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	70%
Ocupación máx. de sótanos (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	80%
Retranqueos mínimos:	5m a linderos y frente según ordenanza gráfica	
Retranqueo mínimo posterior en acantilados:	long. corte + 2m(jardinera) + 4m (paso), según Ord.Gráfica	
Patios abiertos de luces (ancho mínimo):		4m
Separación mínima entre bloques:		6m
Acondicionamiento de parcela:	Se permite el vaciado de la parcela hasta la cota de urbanización	
Uso característico:		Plurifamiliar
Usos compatibles:		Comercial + Oficina
Ascensores mínimos (para edificios de mas de 6 plantas):		2 Uds.
Aparcamiento mínimo (se permiten dos últimas plantas con acceso superior):	1,5Plz/iv. 1,5plz/100m <sup>2</sup> no resid.	
Zona de aplicación:	Tabaiba Baja, Radazul Bajo.	
Tipología de Dotaciones y Equipamientos para todas las Zonas de Ordenanza (salvo Edif. Cerrada):		EA

## PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



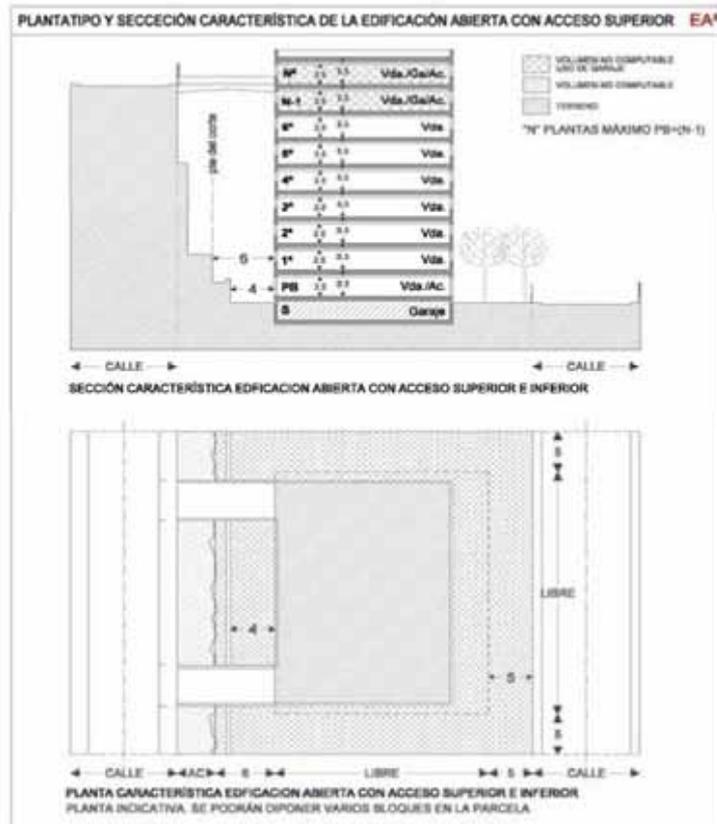
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ABIERTA EA

ABRIL 2010



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

## TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

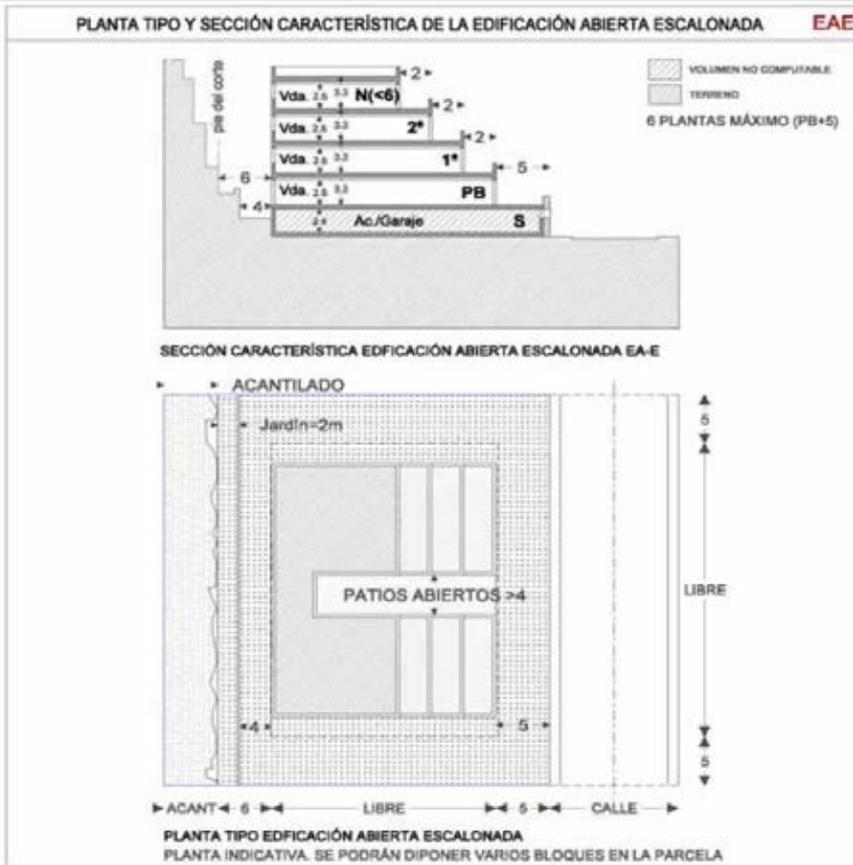
EDIFICACION ABIERTA ESCALONADA EAE

ABRIL 2010

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

		<b>ABIERTA ESCALONADA</b>	<b>EAE</b>
Tipología:		(según parcelario)	500 m <sup>2</sup>
Parcela mínima (m2):		(según parcelario)	15 m
Frente mínimo de parcela (m):			4,5 m
Frente mínimo de vivienda:			La que se indique en la ordenación (0,60-1,50) m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta (m2/m2):			Las que se indiquen en la ord. Detallada. 6 plantas máximo
Nº máximo de plantas:			70%
Ocupación máx.de parcelas (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)		80%
Ocupación máx.de sótanos (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)		5m a linderos y frente según ordenanza gráfica
Retranqueos mínimos:			2m
Retranqueo mínimo posterior con corte posterior:	long. corte + 2m(jardinera) + 4m (paso), según O. Gráfica		4m
Retranqueo del escalonamiento hacia la costa del edificio:			6m
Patios abiertos de luces (ancho mínimo):			Plurifamiliar
Separación mínima entre bloques :			Comercial + Oficina
Acondicionamiento de parcela:	Se permite el vaciado de la parcela hasta la cota de urbanización		1,5Plz/iv. 1,5plz/100m <sup>2</sup> no residencial
Uso característico:			Costa Caricia, Radazul y Tabaiba
Usos compatibles:			
Aparcamiento mínimo:			
Zona de aplicación:			

## PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



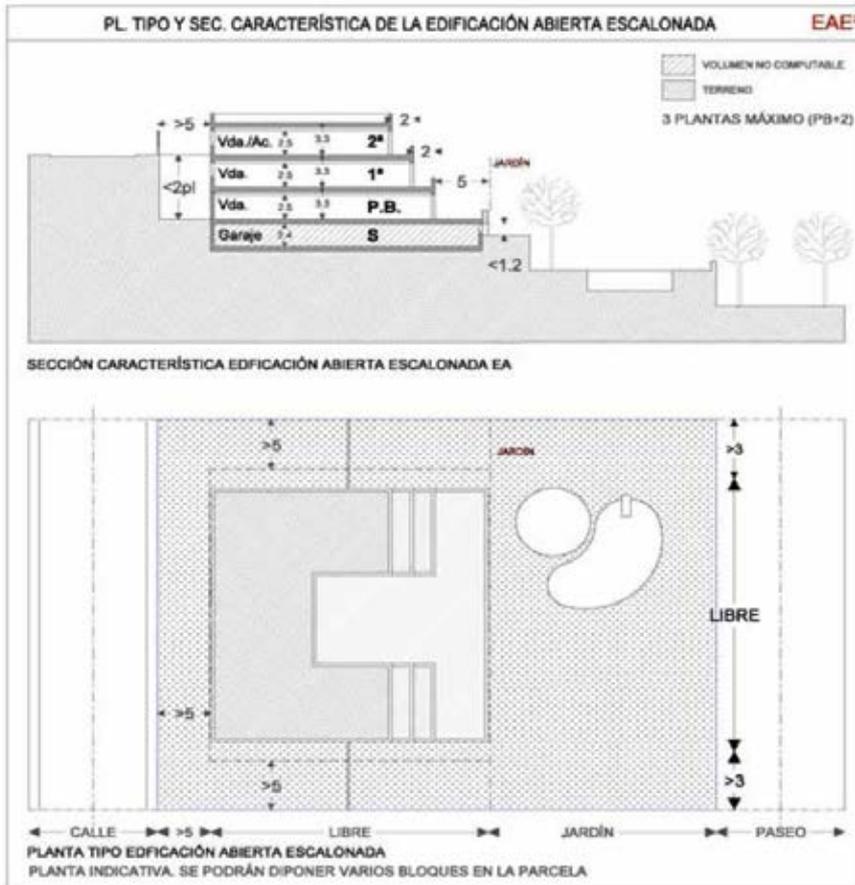
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

## TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ABIERTA ESCALONADA EAE

ABRIL 2010



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



### TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

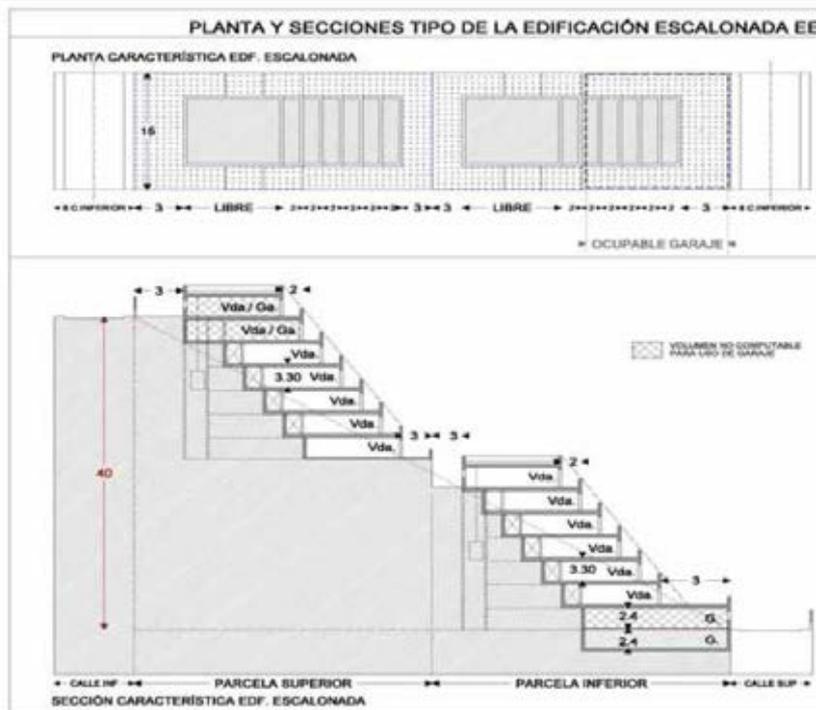
#### EDIFICACION ESCALONADA TABAIBA

ABRIL 2010

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

		<b>ESCALONADA EE</b>
Tipología:		<b>300 m<sup>2</sup></b>
Parcela mínima (m <sup>2</sup> ):	(según parcelario)	15 m
Frente mínimo de parcela (m):	(según parcelario)	9 m
Longitud mínima de fachada:		4,50 m
Frente mínimo construido de vivienda:		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	La que se indique en los Planos de la Ordenación Detallada	
Nº máximo de plantas:	Las que permitan el desnivel, según secciones características	pl.
Ocupación de parcelas (%):	Toda la parcela descontando los retranqueos obligatorios	
Ocupación de sótanos (%):	Toda la parcela descontando los retranqueos obligatorios	
Retranqueos (Frente/Lindero):	3m/3m según se detalla en secciones características	(m)
En plantas de uso exclusivo de garaje (según Ord. Gráfica) de calle inferior se permite invadir los retranqueos		
Fondo máximo edificable:	Libre (según las condiciones de la ordenanza gráfica de esta ficha)	(m)
Semisótano -Altura máx. forjado sobre rasante de acera-:		0,70 (m)
Muros de abanclado jardines y patios (altura máxima/fondo mínimo):		2 pl. / >3m. (m)
Acondicionamiento de parcela:	Se permite el vaciado de la parcela cuando se justifique técnicamente por imposibilidad de realizar las comunicaciones verticales o por características del desmonte. Deberá reconstruirse el perfil del terreno con aterrazamientos de desnivel máx. de 2pl y fondo mínimo de 3m	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar ó Plurifamiliar	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda	
Aparcamiento mínimo (se permiten garajes comunes):		1 Plz/Viv.
Zona de aplicación:	Tabaiba Baja, Media	

#### PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



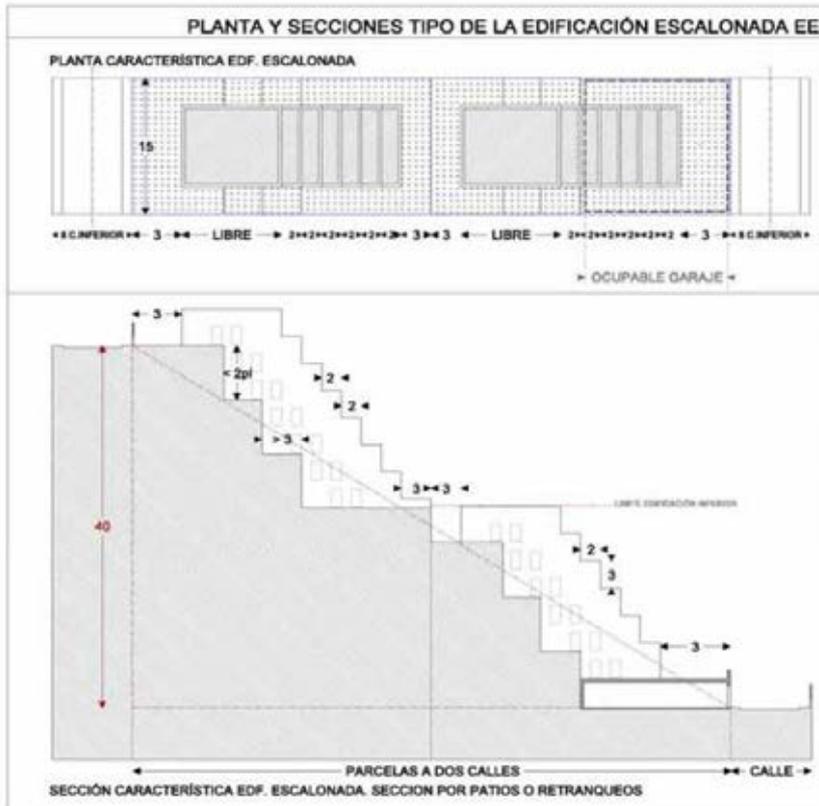
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ESCALONADA TABAIBA

ABRIL 2010



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



## TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

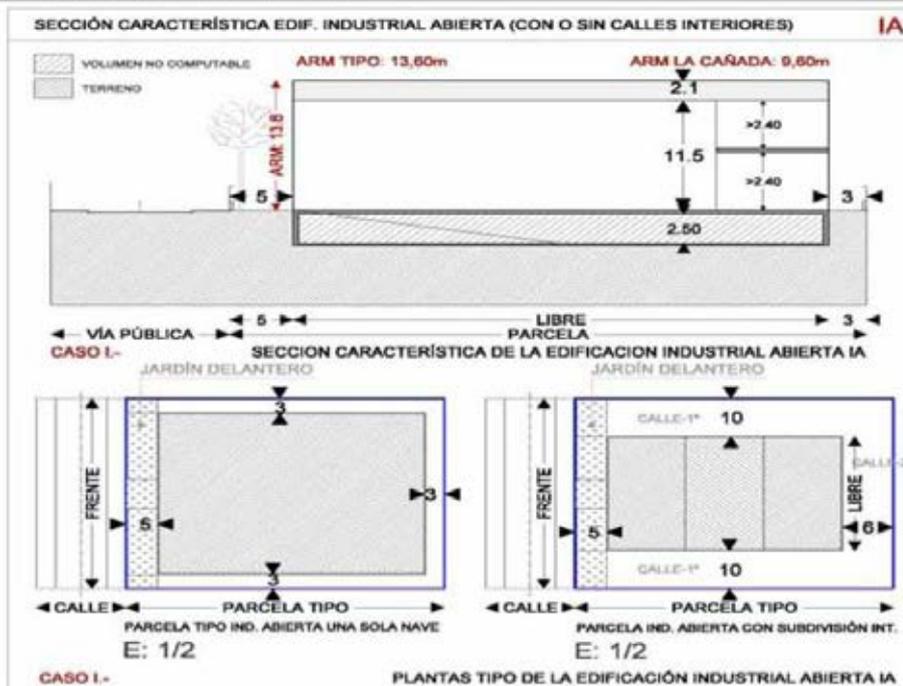
INDUSTRIAL ABIERTA IA

ABRIL 2010

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):		<b>AISLADA</b>	<b>IA</b>
Parcela mínima (m2):		<b>1.000</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Agrupación en parcelas:	Se permiten. En parcelas agrupadas mayores a 4.000 m <sup>2</sup> se exigirá	Estudio Detalle	
Sudivión interior en naves:	Se permite la subdivisión en planta y en altura mediante división horizontal,		
Frente mínimo de parcela (m):		15	(m)
Frente mínimo de nave: (m):		9	(m)
Edificabilidad neta máxima (m2/m2):	(La que se indique en la Ordenación Detallada)	<b>0,75-1,80</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad neta máxima La Cañada:	(La que se indique en la Ordenación Detallada)	<b>1,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Nº máximo de plantas (caben altillos hasta agotar la edificabilidad):		1pl - 2pl (*)	pl.
(*) Se permite en el polígono de La Campana y San Isidro, la división interior a dos niveles, en calles p>15%			
Altura Máxima Edificación:	Altura Tipo:	13,60m - En La Cañada la altura máx.=	9,60m (m)
Altillos:	Se permiten hasta agotar la edificabilidad asignada. Podrán situarse en frente o en fondo de nave.		
Ocupación de parcelas y sótanos(%):	(No se podrá ocupar los retranqueos)	75	%
Retranqueos en IA:	5m Frente/ 3m Linderos (m)		
En el Polígono La Cañada será obligado un árbol deporte cada 15m en todos los retranqueos (m)			
Calles interiores:	10m en calles interiores principales con acceso a naves. 6m para calles auxiliares sin acceso.		
Cubiertas:	Inclinada en La Cañada		
Cerramientos de Parcela(Opcional):	0,60m ciego+1,40m calado- en el frente y 2,50m en los linderos	(m)	
Acondicionamiento de Parcela:	Muros de altura inferior a 4m (puntualmente 5m) y separación mínima de 2m		
Uso característico:	Industrial (m)		
Usos compatibles:	Oficinas, Comercial y otros. Ver Normativa de Usos		
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial: 1 Plz/150m <sup>2</sup>	Uso Comercial/Oficinas: 2 Plz/150m <sup>2</sup>	
Zona de aplicación:	Polígonos La Campana, San Isidro y La Cañada		

## PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



### TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

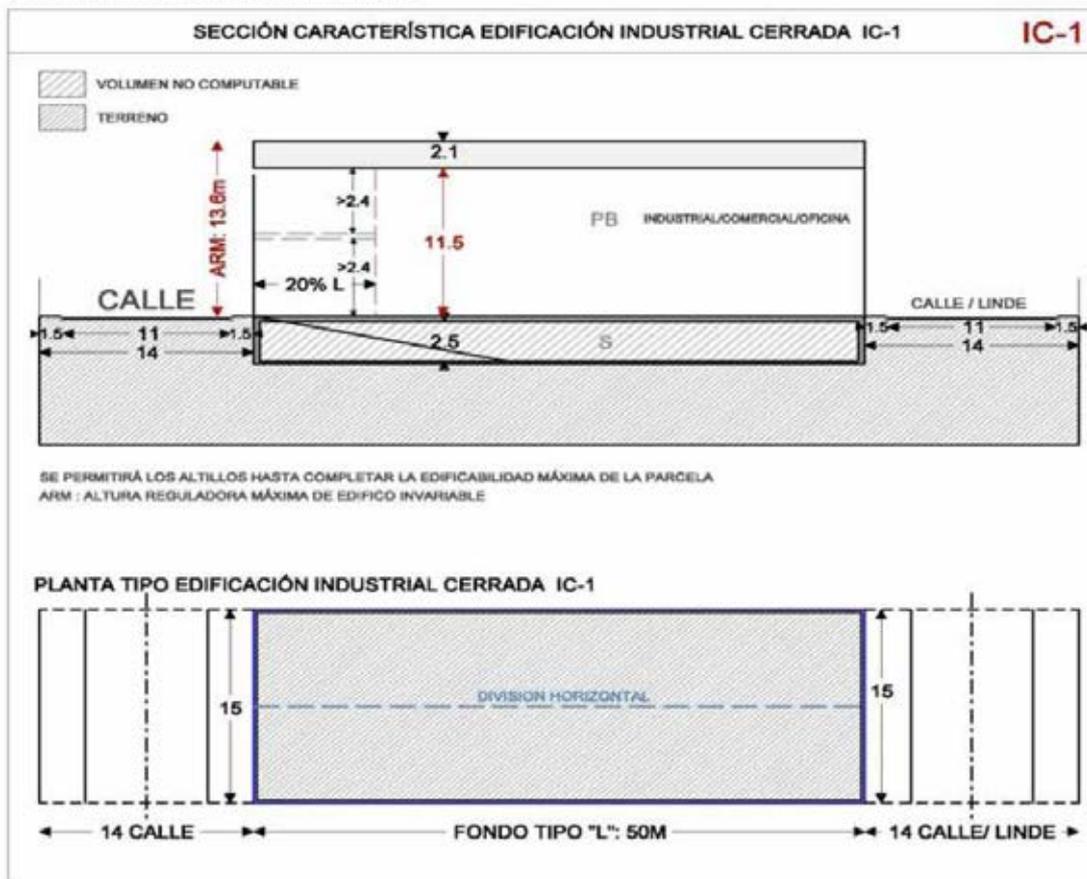
INDUSTRIAL CERRADA IC-1

ABRIL 2010

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	<b>ADOSADA</b>	<b>IC-1</b>
Parcela mínima (m2):	600 m <sup>2</sup>	
Frete mínimo de parcela (m):	15 m	
Edificabilidad neta máxima (m2/m2):	(La que se indique los Planos de Ordenación Detallada) 1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Nº máximo de plantas / Altura Máxima Edificación:	1pl./ 13,60m	
Altijos:	Se permiten hasta agotar la edificabilidad asignada. Podrán situarse en frente o en fondo de nave.	
Ocupación de parcelas (%):	100 %	
Ocupación de sótanos (%):	100 %	
Cubiertas:	Plana o inclinada	
Uso característico:	Industrial	
Usos compatibles:	Oficinas, Comercial	
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial:	1 Plz/150m <sup>2</sup>
	Uso Comercial:	2 Plz/150m <sup>2</sup>
Zona de aplicación:	El Chorrillo Alto	

### PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**



TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN**

**INDUSTRIAL CERRADA ESCALONADA IC-2**

**ABRIL 2010**

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Tipología (Nº Plantas):	<b>ADOSADA</b>	<b>IC-2</b>
Parcela mínima (m2):	600 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo de parcela (m):	15 m	
Edificabilidad neta máxima (m2/m2):	(La que se indique los Planos de Ordenación Detallada) 1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Nº máximo de plantas (cabem altillos hasta agotar la edificabilidad):	2 pl.	
Altura máxima de la edificación:	2 pl/13,60m pl.	
Altillos:	Se permiten en las condiciones que fija la ordenanza gráfica	
Fondo edificable no computable sobre rasante inferior:	según Ordenanza Gráfica	
Fondo edificable en altillos:	según Ordenanza Gráfica	
Ocupación de parcelas (%):	100 %	
Ocupación de sótanos (%):	100 %	
Retranqueos:	Los que se marquen en los Planos de Ordenación Detallada, si los hubiere (m)	
Cubiertas:	Plana o inclinada	
Uso característico:	Industrial	
Usos compatibles:	Oficinas, Comercial	
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial:	1 Plz/150m <sup>2</sup>
	Uso Comercial/Oficinas:	2 Plz/150m <sup>2</sup>
Zona de aplicación:	Polígonos de San Isidro y El Chorrillo	

**PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA**



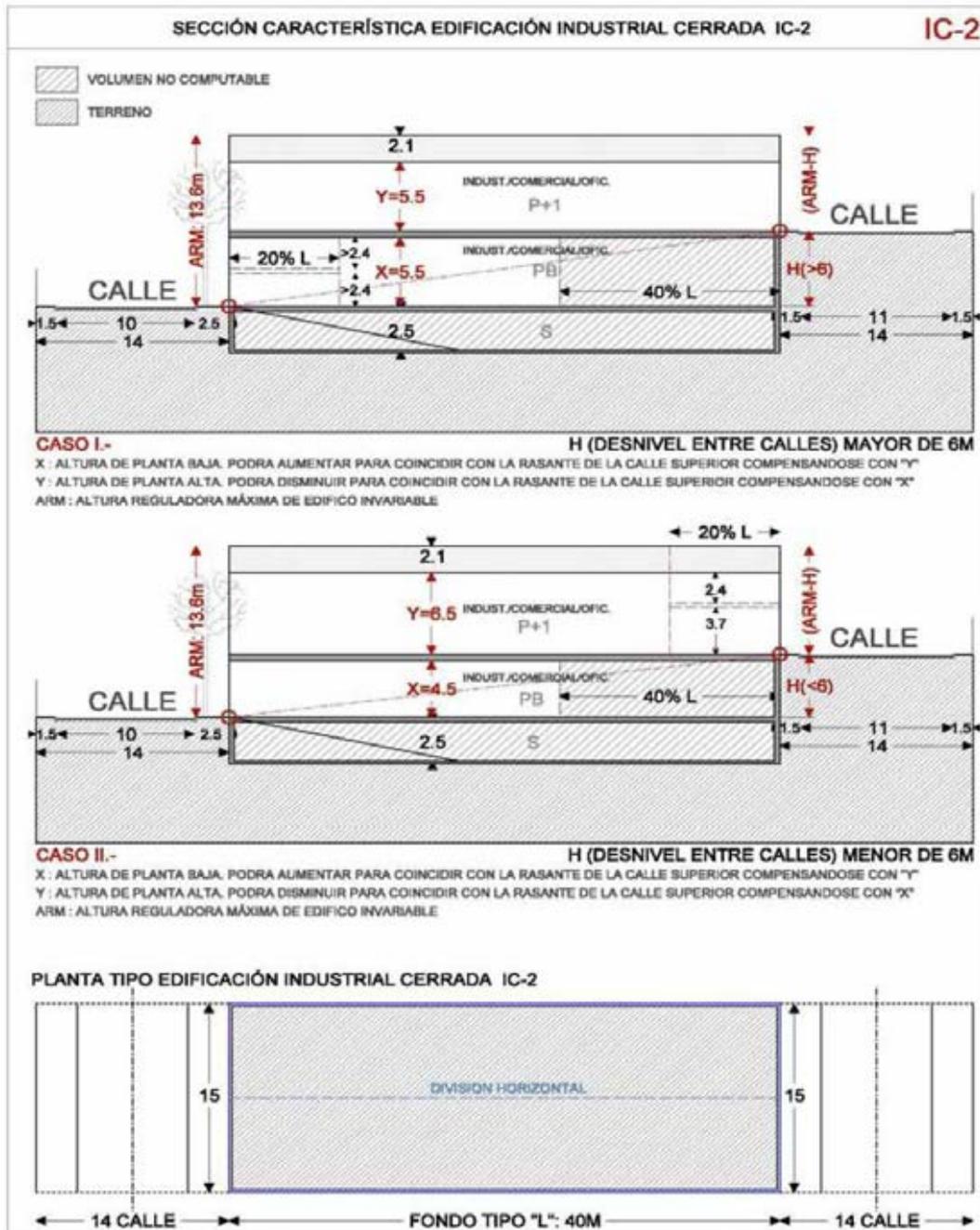
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

INDUSTRIAL CERRADA ESCALONADA IC-2

ABRIL 2010



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)



**TIPOLOGIAS DE EDIFICACION**

**EDIFICACION EN ASENTAMIENTOS RURALES (AR)**

ABRIL 2010

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

	<b>ASENTAMIENTO RURAL (AR)</b>
Tipología:	<b>600 m<sup>2</sup></b>
Parcela mínima neta (m2):	<b>1 Vivienda máximo por persona física o jurídica viv./uds.</b>
Nº máximo de viviendas por parcela:	<b>10 ml</b>
Frente mínimo de parcela (m):	<b>12 (m)</b>
Círculo mínimo inscribible en la parcela:	<b>250 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad Máxima por Parcela:	<b>2 pl. (50 % máximo en pl. alta) pl.</b>
Nº máximo de plantas:	<b>Según Ordenanza Detallada para cada una de las tres secciones características</b>
Altura máxima reguladora:	<b>2pl SR / sótano BR</b>
Nº máximo de plantas P<20% (S.R. / B.R.):	<b>2pl + Sotano SR</b>
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	<b>(se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR</b>
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	<b>250 m<sup>2</sup></b>
Ocupación de parcelas (%):	<b>100% de Planta Baja (50% ladera arriba p&gt;20%)</b>
Ocupación de sótanos (%):	<b>3m a lindero; 5m jardín delantero</b>
Retranqueos (no se permite ocupación alguna):	<b>10m/5m</b>
Alejamiento máximo/mínimo de la edificación a la alineación a vial:	<b>Inclinadas de teja, incluso construcciones auxiliares. Se prohíbe cualquier construcción sobre cubierta</b>
Cubiertas:	<b>Se ejecutarán siguiendo los modelos tradicionales o de buena construcción</b>
Remates de cubierta y aleros:	<b>no se permiten salvo los cuartos de aperos enterrados en la parte agrícola de la parcela y, excepcionalmente aquellas instalaciones que por instrucciones técnicas vigentes obliguen la ocupación</b>
Cons. Auxiliares cerradas:	<b>computarán a efectos de edificabilidad (100%) y se situarán fuera de los retranqueos(*)</b>
Cons. pergolas abiertas:	<b>Escalonados con la pendiente, de 2,50m</b>
Cerramiento del frente de parcela:	<b>Escalonados con la pendiente, ciegos o calados de 2,20m.</b>
Cerramiento a linderos laterales de la parte edificable:	<b>con materiales y colores tradicionales de la zona. Se prohíben embellecimientos tipo almendrado</b>
Acabados fachadas:	<b>en piedra o acabados en piedra</b>
Acabados de accesos a garajes:	<b>Vivienda Unifamiliar Aislada</b>
Uso característico:	<b>Despacho ligado a vivienda, casa turismo rural, venta de productos del campo</b>
Usos compatibles:	<b>Taller de artesanal, Bar-restaurante tradicional (en carreteras insulares), Bodega tradicional</b>
Acondicionamiento de parcela:	<b>Muros de altura inferior a 4m y separación mínima 2m, acabados en piedra</b>
Casas prefabricadas de madera:	<b>Se permiten en los AR en las mismas condiciones exigibles a toda edificación</b>
Aparcamiento mínimo:	<b>1 Plz/iv.</b>
Zona de aplicación:	<b>Todos los asentamientos rurales de el municipio</b>

**PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA**



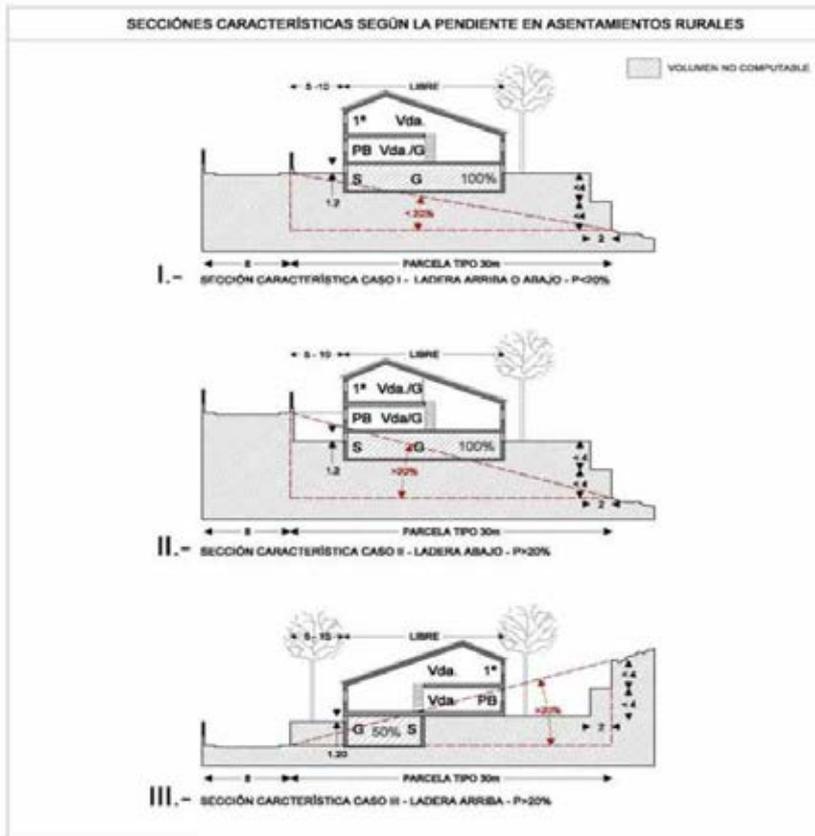
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

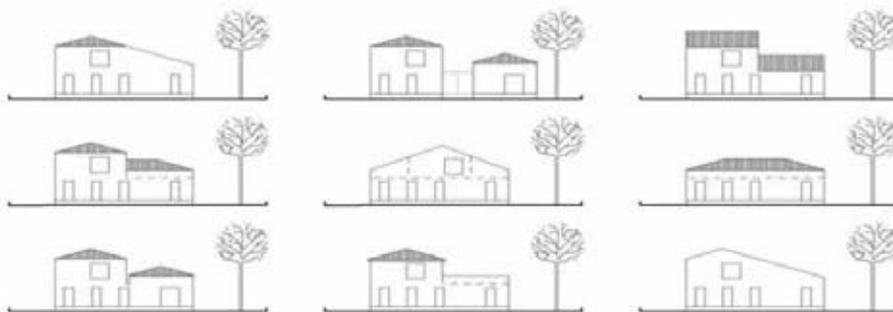
EDIFICACION EN ASENTAMIENTOS RURALES (AR)

ABRIL 2010



**ALGUNOS MODELOS ORIENTATIVOS DE ORGANIZACIÓN TIPOLOGICA**

El objetivo de esta relación de modelos posibles y no excluyentes es ilustrar orientativamente la idea perseguida en relación a la edificación en los asentamientos rurales. Se pretenden modelos adecuados al paisaje, y respetuosos con el entorno tradicional agrícola. Se posibilitará cualquier otra arquitectura de similares objetivos. Los detalles constructivos se adecuarán a este objetivo, evitándose falsos o embellecimientos que devalúan la arquitectura en el medio natural, y que no respondan a la buena construcción.





### 11.3. LA VIVIENDA PROTEGIDA. JUSTIFICACIÓN.

El artículo 71 de la LOTENC 1/2000 sobre “Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado” determina para su ordenación pormenorizada “dedicar el 20% del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública”.

El artículo 32 de la LOTENC sobre “Planes Generales de Ordenación: Objeto y Contenido”, establece como elemento constitutivo de su ordenación estructural, en su epígrafe 8:

*La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50% del aprovechamiento del ámbito o sector.*

La Ley 2/2003 de 30 de Enero de Vivienda de Canarias en su artículo 27 desarrolla los aspectos de la LOTENC:

*Artículo 27.- De la afectación de suelo en el planeamiento municipal.*

- 1. En los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, los planes generales habrán de destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como mínimo el 20% del total del suelo residencial útil, sea urbano inmerso en operaciones de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de actuación, siempre que sea técnicamente posible, o sea suelo urbanizable.*
- 2. La determinación mínima y obligatoria de afectación de suelo a que se refiere el apartado anterior podrá ser alcanzado por la afectación expresa y vinculante de bienes del patrimonio municipal del suelo del municipio afectado. En este caso, la afectación expresa de esos bienes por el planeamiento, en particular de aquellos que procedan de la cesión obligatoria y gratuita que ordena la legislación urbanística, será causa para reducir proporcionalmente el porcentaje de superficie de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública.*
- 3. La determinación ordenada por el anterior número se establecerá en suelo urbanizable por un período de cuatro años, prorrogables por una sola vez por otros dos años por el ayuntamiento competente a petición del Instituto Canario de Vivienda de conformidad a lo previsto en el artículo 75 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, computándose la iniciación de los plazas, a partir de la aprobación*

*definitiva del instrumento de planeamiento, de su modificación o revisión.*

4. *Cuando se trate de suelo urbano los plazos serán la mitad de los señalados para el suelo urbanizable. Mientras subsistan las determinaciones de afectación, procederá la expropiación forzosa del suelo destinado por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando se incumplan los plazos fijados para la edificación, previa declaración formal de incumplimiento. A tal efecto, la declaración definitiva en vía administrativa del incumplimiento llevará aparejada la utilidad pública de la actuación, la necesidad de ocupación y su carácter urgente. El suelo adquirido debe ser destinado a la construcción de viviendas protegidas, sin que, en ningún caso, pueda ser destinado a vivienda libre o a otro uso privado. En los casos de incumplimiento, el destino residencial a que está afectado ese suelo no podrá ser alterado mediante la modificación o revisión del planeamiento de desarrollo.*
5. *Los instrumentos de planeamiento generales establecerán las relaciones de equivalencia y, en su caso, los mecanismos de compensación a favor de la Administración actuante, que deban aplicarse en caso de transformación de vivienda protegida a vivienda libre, siempre que lo sean de conformidad con esta Ley, durante la vigencia del planeamiento y del régimen de protección.*

La Ley 19/2003, de 14 de Abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, modifica el art. 32 de la LOTENC antes enunciado, de la siguiente manera:

*La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.*

Asimismo en la última modificación de la Ley de la Vivienda del 2006 se ha subido la adscripción al 25% en los municipios de “preferente localización”, así como se ha dejado sujeto al desarrollo de Vivienda Protegida el 10% del Aprovechamiento del Sector.

- De la lectura “cruzada” de los diferentes textos normativos, la propuesta que hace el PGO de El Rosario sobre la Vivienda de Protección se basa en los siguientes criterios:
  - Es preciso destinar dentro del marco del PGO el 25 % del conjunto de la edificabilidad residencial de los Sectores Urbanizables y Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado a Vivienda de Protección (art. 27.1.).

- Dicho 25 % “podrá ser alcanzado por la afectación expresa y vinculante de bienes del patrimonio municipal del suelo”. (art. 27.2.). En este caso el Ayuntamiento de El Rosario carece de Patrimonio Municipal al efecto.
- Dentro del marco de la Revisión del PGO es posible tanto “liberar” de dicha obligación a aquellas Unidades de Actuación donde dicha adscripción no sea técnicamente posible, principalmente en el caso que nos ocupa por desarrollarse las tipologías edificatorias en Ciudad Jardín pareada o por excesos de cesiones en la Unidad, o igualmente hacer “transferencias” entre Sectores Urbanizables, que pertenezcan a la misma propiedad o existan acuerdos convenidos al respecto, siempre y cuando en el conjunto del Municipio se mantenga la cuota del 25 % para Vivienda de Protección.
- El conjunto de las 15 Unidades de Actuación del Municipio tienen adscrito una edificabilidad residencial para Vivienda de Protección de 19.517 m<sup>2</sup>. Comoquiera de sólo 5 Unidades adscriben Vivienda de Protección existe una diferencia de 11.133 m<sup>2</sup> que es preciso cumplimentar en los Sectores Urbanizables.
- Para “compensar” la cuota del 25 % de VP, a la vista de que en gran parte de las Unidades de Actuación no ha sido posible adscribir, se repercute dicho excedente en el Sector Urbanizable Sectorizado y Ordenado de Llano del Moro.
- Las “transferencias” de edificabilidad residencial de Vivienda de Protección se han realizado transfiriendo el 25 % de la edificabilidad residencial del Sector de Costa Caricia al Sector Urbanizable Sectorizado y Ordenado de Llano Blanco, que deberán precisar sus condiciones en los correspondientes Proyectos de Equidistribución.
- En los Sectores Urbanizables Sectorizados y Ordenados se localiza expresamente la Vivienda de Protección dado que la ordenación está detallada, en los Urbanizables Sectorizados se deja tal cometido al Plan Parcial correspondiente.
- En los Cuadros Resumen Anexos se aportan los datos y la justificación de la adscripción del 25 % de la Vivienda de Protección, que como resumen son las siguientes:

	<b>Edificabilidad</b>	<b>Nº de Viviendas</b>
Unidades de Actuación	8.384	84
Sectores Urbanizables	121.486	1.215
<b>TOTAL</b>	<b>129.870</b>	<b>1.299</b>

El número de viviendas se calcula con la vivienda de referencia de 100 m<sup>2</sup> construidos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Segun acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen Vivienda de Protección

ABRIL 2010



RESIDENCIAL	SUP. SECTOR (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> )	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VP (25% ER)	CAPACIDAD	
							Va.	Hb.
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO_SUSO</b>								
<b>LLANO DEL MORO</b>								
SUSO-LM1 Llano del Moro 1 (42% VP)	126.123	0,600	75.674	68.106	7.567	28.500	285	912
<b>TOTAL LLANO DEL MORO</b>	<b>126.123</b>		<b>75.674</b>	<b>68.106</b>	<b>7.567</b>	<b>28.500</b>	<b>285</b>	<b>912</b>
<b>COSTA</b>								
SUSO-C2 Llano Blanco (47% VP)	192.617	0,600	115.570	104.013	11.557	49.354	494	1.579
Poligono 1	93.024	0,750	69.813	69.813	6.981	49.354	494	1.579
Poligono 2	99.593	0,459	45.757	34.200	4.576	0	0	0
SUSO-C3 El Chorrillo	23.633	0,500	11.817	10.635	1.182	2.659	27	85
SUSO-C4 Costacarcia	88.081	0,600	52.849	47.564	5.285	0	0	0
<b>TOTAL COSTA</b>	<b>304.331</b>		<b>180.236</b>	<b>162.212</b>	<b>18.024</b>	<b>52.013</b>	<b>520</b>	<b>1.664</b>
<b>TOTAL</b>	<b>430.454</b>		<b>255.910</b>	<b>230.318</b>	<b>25.591</b>	<b>80.513</b>	<b>805</b>	<b>2.576</b>
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO_SUSNO</b>								
<b>LA ESPERANZA</b>								
SUSNO-E1 Cariote	29.689	0,500	14.845	13.361	1.484	3.340	33	107
Poligono 1	20.966	0,500	10.493	9.444	1.049	2.361	24	76
Poligono 2	8.703	0,500	4.352	3.917	435	979	10	31
SUSNO-E2 El Cascajal 2	26.996	0,400	10.798	9.719	1.080	2.430	24	76
SUSNO-E3 Carboneras	42.397	0,400	16.959	15.263	1.696	3.815	38	122
Poligono 1	17.567	0,400	7.027	6.324	703	1.581	16	51
Poligono 2	14.147	0,400	5.659	5.093	566	1.273	13	41
Poligono 3	10.683	0,400	4.273	3.846	427	961	10	31
<b>TOTAL LA ESPERANZA</b>	<b>99.082</b>		<b>42.602</b>	<b>38.343</b>	<b>4.260</b>	<b>9.585</b>	<b>96</b>	<b>307</b>
<b>LLANO DEL MORO</b>								
SUSNO-LM2 Llano del Moro 2	82.640	0,600	49.404	44.636	4.940	11.159	112	357
Poligono 1	64.671	0,600	38.623	34.760	3.862	8.690	87	278
Poligono 2	17.969	0,600	10.781	9.876	1.078	2.469	25	79
<b>TOTAL LLANO DEL MORO</b>	<b>82.640</b>		<b>49.404</b>	<b>44.636</b>	<b>4.940</b>	<b>11.159</b>	<b>112</b>	<b>357</b>
<b>COSTA</b>								
SUSNO-C5 Bco. Del Chorrillo	26.776	0,500	13.388	12.049	1.339	3.012	30	96
SUSNO-C6 San Isidro 1	58.634	0,600	35.180	31.662	3.518	7.916	79	253
Poligono 1	25.554	0,600	15.332	13.799	1.533	3.450	35	110
Poligono 2	33.080	0,600	19.848	17.863	1.985	4.466	45	143
SUSNO-C7 San Isidro 2	69.859	0,600	41.915	37.205	4.192	9.301	93	298
Poligono 1	29.672	0,600	17.803	16.023	1.780	4.006	40	128
Poligono 2	25.093	0,600	15.056	13.550	1.506	3.388	34	108
Poligono 3	15.094	0,600	9.056	7.632	906	1.908	19	61
<b>TOTAL COSTA</b>	<b>155.269</b>		<b>90.483</b>	<b>80.916</b>	<b>9.049</b>	<b>20.229</b>	<b>202</b>	<b>647</b>
<b>TOTAL</b>	<b>336.961</b>		<b>182.489</b>	<b>163.895</b>	<b>18.249</b>	<b>40.973</b>	<b>410</b>	<b>1.311</b>
<b>TOTAL</b>	<b>767.445</b>		<b>438.399</b>	<b>394.213</b>	<b>43.840</b>	<b>121.486</b>	<b>1.215</b>	<b>3.888</b>

Edificabilidad Residencial  
25% Edificabilidad Residencial-Vivienda de Protección  
Vivienda de Protección en Urbanizables  
Diferencia

394.213 m<sup>2</sup>  
98.553 m<sup>2</sup>  
121.486 m<sup>2</sup>  
22.933 m<sup>2</sup>

Exceso en Urbanizables  
Déficit en Unidades de Actuación  
Diferencia

22.933 m<sup>2</sup>  
11.133 m<sup>2</sup>  
11.800 m<sup>2</sup>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN SIN CU-UIA



Cuadro Resumen Vivienda de Protección

ABRIL 2010

Nº	ÁMBITO	SUP SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	APROVECHAM MEDIO (0%)	VP (25%ER)	CAPACIDAD	
								Vid.	Hb.
UA- MACHADO									
2	UA-M1 Machado 1	13.485	0,500	6.741	6.741	674	1.688	17	54
3	UA-M2 Machado 2	11.803	0,500	5.902	5.902	590	1.475	15	47
4	UA-M4 Mña. Jagua	17.166	0,400	6.866	6.866	687	1.716	17	55
TOTAL		42.454		19.509	19.509	1.951	4.879	49	156
UA- COSTA									
5	UA-C3 El Chorrillo	14.936	0,500	7.468	7.468	747	1.867	19	60
6	UA-C4 San Isidro-El Chorrillo	14.489	0,500	7.245	6.554	774	1.638	16	52
TOTAL		29.425		15.213	14.022	1.521	3.505	35	112
TOTAL		71.879		34.722	33.531	3.472	8.384	84	268

Edificabilidad Residencial

78.067 m²

25% Edificabilidad Residencial-Vivienda de Protección

19.517 m²

Vivienda de Protección en Unidades de Actuación

8.384 m²

Diferencia

11.133 m²

## 12. LA OFERTA DE SUELO. CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL

### 12.1. GENERALIDADES

Los nuevos instrumentos de ordenación y la legislación autonómica, han ido precisando el control del crecimiento de la Oferta de Suelo de los Planeamientos Municipales, así:

- La LOTENC 1/2000 en su artículo 52 sobre la definición del Suelo Urbanizable, dice:

*b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.*

- La Ley 19/2003 de 14 de Abril de las Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, va más allá, estableciendo en su Directriz 67 (ep. d)) una fórmula para el cálculo de la capacidad del PGO, así:

*d) En defecto de previsión expresa del planeamiento insular, la superficie total de suelo clasificado como urbano y urbanizable no podrá superar los 250 m<sup>2</sup> por habitante y plaza alojativa, excluyendo de ese cómputo la superficie de los grandes polígonos industriales insulares en las dos islas centrales.*

$$SU + SUR = 250 \text{ m}^2 \times (\text{N}^{\circ} \text{ habitantes} + \text{N}^{\circ} \text{ Plazas Alojativas})$$

(No es de aplicación al haber sido derogada por modificación parlamentaria y por estar el PIOT de Tenerife Aprobado Definitivamente).

- Sin embargo el PIOT de Tenerife Aprobado Definitivamente el 20 de octubre de 2002, establece a su vez otra fórmula numérica para regular la oferta máxima de suelo clasificado "la superficie total del suelo máximo a clasificar no podrá superar el doble del suelo clasificado en urbano y en urbanizable"

$$SU + SUR = 2 \times SUC$$

- En los apartados siguientes se hacen las correspondientes justificaciones numéricas de la capacidad de la Revisión del PGO de El Rosario y se hace previamente un comentario sobre la capacidad techo de las Normas Subsidiarias del 92.

## 12.2.LA OFERTA DE SUELO DE LAS NNSS DEL 92. CAPACIDAD TECHO

En el cuadro resumen comparativo anexo se exponen las superficies y la población techo entre las NNSS del 92 vigentes, el PGO del 2003 y el presente del PGO del 2006, cuyos aspectos más relevantes son los siguientes:

- Las NNSS del 92 clasifican en Suelo Urbano y Urbanizable Residencial unos **4.120.958 m<sup>2</sup>**, el PGO del 2010, **4.984.330 m<sup>2</sup>**.
- Las NNSS del 92 tienen una oferta de suelo para una población techo de **52.720 hab**, el PGO del 2010 de **54.805 hab** de población techo incluido el Asentamiento Rural con **4.742 hab**.
- Se produce un descenso de **468.366 m<sup>2</sup>** de la superficie clasificada en Urbanizable Residencial e Industrial de **1.443.412 m<sup>2</sup>** en las Normas Subsidiarias del 92 a **975.046 m<sup>2</sup>** en el Plan General de Ordenación del 2010.
- Se produce también un descenso de **169.174 m<sup>2</sup>** en la superficie del Asentamiento Rural de **2.152.365 m<sup>2</sup>** en las Normas Subsidiarias del 92 a **1.983.191 m<sup>2</sup>** en el Plan General de Ordenación del 2010.
- Se produce un aumento de **1.152.174 m<sup>2</sup>** en el Suelo Urbano del PGO del 2010 de **4.868.952 m<sup>2</sup>** al previsto por la NNSS del 92 de **3.716.778 m<sup>2</sup>** de superficie.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

CUADRO COMPARATIVO

NNSS'92\_PGO Gesplan\_PGO 2010

ABRIL 2010



ZONA	NNSS'92			PGO Gesplan			PGO 2010		
	Superficie (M²)	Viviendas	Población	Superficie (M²)	Viviendas	Población	Superficie (M²)	Viviendas	Población
<b>SUELO URBANO</b>									
La Esperanza	1.095.364	4.604	18.414	1.490.653	7.631	24.421	1.785.231	3.972	12.710
Las Barreras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Llano del Moro	162.004	1.196	4.786	300.070	1.256	4.021	274.740	767	2.455
Machado	153.070	437	1.749	173.709	641	2.050	188.517	436	1.396
Costa	2.306.340	4.914	19.657	1.718.043	5.457	17.463	2.620.464	6.542	20.934
<b>TOTAL</b>	<b>3.716.778</b>	<b>11.151</b>	<b>44.606</b>	<b>3.682.475</b>	<b>14.986</b>	<b>47.954</b>	<b>4.868.952</b>	<b>11.717</b>	<b>37.496</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>									
La Esperanza	268.034	-	-	136.462	-	-	141.892	386	1.234
Las Barreras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Llano del Moro	-	-	-	92.240	178	569	208.763	1.103	3.529
Machado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costa	1.175.378	2.029	8.114	1.290.139	2.477	7.927	624.391	2.439	7.805
<b>TOTAL</b>	<b>1.443.412</b>	<b>2.029</b>	<b>8.114</b>	<b>1.518.841</b>	<b>2.655</b>	<b>8.496</b>	<b>975.046</b>	<b>3.928</b>	<b>12.568</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.160.190</b>	<b>13.180</b>	<b>52.720</b>	<b>5.201.316</b>	<b>17.641</b>	<b>56.450</b>	<b>5.843.998</b>	<b>15.645</b>	<b>50.063</b>
<b>TOTAL SIN INDUSTRIAL</b>	<b>4.120.958</b>	<b>13.180</b>	<b>52.720</b>	<b>4.186.539</b>	<b>17.641</b>	<b>56.450</b>	<b>4.964.330</b>	<b>15.645</b>	<b>50.063</b>
<b>ASENTAMIENTO RURAL</b>									
La Esperanza	1.199.034	1.199	4.796	1.238.404	1.238	3.963	1.020.770	761	2.435
Las Barreras	196.127	196	785	207.756	208	665	194.749	144	461
Llano del Moro	309.567	310	1.238	619.754	620	1.983	488.998	372	1.190
Machado	278.537	279	1.114	244.309	244	782	279.274	205	656
Costa	169.100	169	676	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.152.365</b>	<b>2.152</b>	<b>8.609</b>	<b>2.310.223</b>	<b>2.310</b>	<b>7.393</b>	<b>1.993.191</b>	<b>1.482</b>	<b>4.742</b>
<b>ASENTAMIENTO AGRÍCOLA</b>									
La Esperanza	-	-	-	491.697	49	393	-	-	-
Las Barreras	-	-	-	36.941	4	30	-	-	-
Llano del Moro	-	-	-	681.627	68	545	-	-	-
Machado	-	-	-	242.916	24	194	-	-	-
Costa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.453.181</b>	<b>145</b>	<b>1.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.312.555</b>	<b>15.332</b>	<b>61.329</b>	<b>8.964.720</b>	<b>20.096</b>	<b>65.005</b>	<b>7.827.189</b>	<b>17.127</b>	<b>54.806</b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

ASENTAMIENTOS RURALES

Cuadro Resumen

ABRIL 2010



Nº	ÁMBITO	SUP. TOTAL (M²)	SUP. REDUCIDA (M²)	Nº EDIFICACIONES EXISTENTES	DENSIDAD N.º HABITANTES	SUP. PARCELAS EDIFICABLES (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VUERTO (M²)		CAPACIDAD	
										VU.	HB.	VU.	HB.
<b>AR-LA ESPERANZA</b>													
1	AR-E1 Montaña Hornillo	31.698	22.812	10	4,38	17.454			4.327	519	19	61	
2	AR-E2 El Cascajal-La Cañada	77.809	53.100	25	4,71	41.892		2.016		7.319	39	125	
3	AR-E3 El Roquillo-La Montañeta	200.893	146.118	72	5,00	117.404	5.344	655		21.671	114	365	
4	AR-E4 Vista la Huerta-Pañafiel	140.380	106.388	54	5,08	86.976	3.878			15.540	76	243	
5	AR-E5 Las Rosas - Calle del Centro	389.113	275.963	128	4,64	228.970	9.453	1.033		36.507	202	646	
6	AR-E6 Los Llantos	50.612	30.967	14	4,52	20.612	1.636	578		5.653	24	77	
7	AR-E7 Pico de la Aguililla	84.635	57.479	31	5,39	47.454	1.348	659		8.490	41	131	
8	AR-E8 Las Haciendas	22.496	22.496	12	5,33	16.802		1.304		3.440	18	58	
9	AR-E9 Los Riberos-Los Nazeros	324.387	253.235	127	5,02	200.665	7.019	3.168		42.586	196	627	
10	AR-E10 Montaña Zamorano	107.084	52.192	22	4,22	39.034	4.089			8.948	32	102	
<b>TOTAL</b>		<b>1.409.207</b>	<b>1.020.770</b>	<b>485</b>		<b>817.063</b>	<b>32.765</b>	<b>9.403</b>	<b>4.327</b>	<b>150.673</b>	<b>761</b>	<b>2.435</b>	
<b>AR-LAS BARRERAS</b>													
11	AR-B1 Los Panascos-Las Barreras	273.661	194.749	98	5,08	156.195	8.919	36		28.409	144	461	
<b>TOTAL</b>		<b>273.661</b>	<b>194.749</b>	<b>98</b>		<b>156.195</b>	<b>8.919</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>28.409</b>	<b>144</b>	<b>461</b>	
<b>AR-LLANO DEL MORO</b>													
12	AR-LM1 La Errendida Baja	43.191	37.942	19	5,01	29.046	1.539			6.587	30	96	
13	AR-LM2 C/ El Sino-La Mina-del Medio	194.324	166.474	103	6,19	136.358	2.468	2.822	1.161	23.411	128	410	
14	AR-LM3 C/ Azocas	27.164	21.243	12	5,65	17.890	857			2.686	17	54	
15	AR-LM4 Mña. Las Mozas	18.534	15.374	10	6,50	13.129	706			1.539	14	45	
16	AR-LM5 Los Miguelles	28.472	24.586	15	6,10	20.041	1.077			3.324	21	67	
17	AR-LM6 C/ Percona-El Pinalillo	207.088	132.642	66	4,88	109.977	3.192	2.380		17.737	86	314	
18	AR-LM7 C/ Las Cuevecillas	105.012	90.225	47	5,21	70.950	2.478	875		15.171	64	205	
<b>TOTAL</b>		<b>614.735</b>	<b>488.398</b>	<b>272</b>		<b>397.221</b>	<b>12.317</b>	<b>6.077</b>	<b>1.161</b>	<b>70.465</b>	<b>372</b>	<b>1.180</b>	
<b>AR-MACHADO</b>													
19	AR-M1 Los Toscales	140.105	104.026	50	4,81	80.656	2.745	1.366		19.259	71	227	
20	AR-M2 C/ La Ermita-la Fuenteclilla	133.261	97.652	47	4,81	76.466	3.577	407		14.985	71	227	
21	AR-M3 La Banda Allá	52.384	37.861	20	5,28	30.379	1.449			6.053	29	93	
22	AR-M4 El Ramonal	60.189	39.715	19	4,78	31.263	1.255	990		6.207	34	109	
<b>TOTAL</b>		<b>385.939</b>	<b>279.274</b>	<b>136</b>		<b>218.764</b>	<b>9.026</b>	<b>2.763</b>	<b>0</b>	<b>46.504</b>	<b>205</b>	<b>656</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>2.683.542</b>	<b>1.893.191</b>	<b>1.002</b>		<b>1.589.243</b>	<b>63.027</b>	<b>18.279</b>	<b>5.488</b>	<b>297.051</b>	<b>1.452</b>	<b>4.742</b>	

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Segun acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen

ABRIL 2010



RESIDENCIAL	SUSP. SECTOR (MP)	EDIFICABILIDAD BRUTA (MP/M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL (MP)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (MP)	ZONA VERDE (MP)	DOTACIÓN PÚBLICA (MP)	EQUIPAMIENTO (MP)	SUPERFICIE VIARIO (MP)	APROVECHAMIENTO MEDIO (C/M <sup>2</sup> )	CAPACIDAD		
										UP (25% EN)	VA	RE
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO_SUSO</b>												
<b>LLANO DEL MORO</b>												
SUSO-LM1 Llano del Moro 1	126.123	0,500	75.674	68.106	31.761	8.865	7.567	41.555	7.567	28.500	677	2.166
<b>TOTAL LLANO DEL MORO</b>	<b>126.123</b>		<b>75.674</b>	<b>68.106</b>	<b>31.761</b>	<b>8.865</b>	<b>7.567</b>	<b>41.555</b>	<b>7.567</b>	<b>28.500</b>	<b>677</b>	<b>2.166</b>
<b>COSTA</b>												
SUSO-C2 Llano Blanco	192.617	0,500	115.570	104.013	38.250	11.578	11.800	53.267	11.557	49.354	1.065	3.408
Poligona 1	93.024	0,750	69.813	69.813	21.020	11.578		26.267	6.991	49.354	702	2.246
Poligona 2	99.593	0,459	45.757	34.200	17.230		11.800	27.000	4.576	0	363	1.162
SUSO-C3 El Chenillo	23.633	0,500	11.817	10.635	2.559	1.182	1.182	8.856	1.182	2.659	104	333
SUSO-C4 Costancica	88.081	0,500	52.649	47.564	13.968	5.285	5.285	22.331	5.285	0	476	1.523
<b>TOTAL COSTA</b>	<b>304.331</b>		<b>180.236</b>	<b>162.212</b>	<b>54.477</b>	<b>18.045</b>	<b>18.267</b>	<b>84.454</b>	<b>18.024</b>	<b>52.013</b>	<b>1.645</b>	<b>5.264</b>
<b>TOTAL</b>	<b>430.454</b>		<b>255.910</b>	<b>230.318</b>	<b>86.238</b>	<b>26.910</b>	<b>25.834</b>	<b>126.009</b>	<b>25.591</b>	<b>80.513</b>	<b>2.322</b>	<b>7.431</b>
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO_SUSNO</b>												
<b>LA ESPERANZA</b>												
SUSNO-EL Calle	29.689	0,500	14.845	13.361	3.065	1.484	1.484	9.186	1.484	3.340	119	381
Poligona 1	20.986	0,500	10.493	9.444	2.069	1.049	1.049	7.282	1.049	2.361	79	253
Poligona 2	8.703	0,500	4.352	3.917	966	435	435	1.904	435	979	40	128
SUSNO-E2 El Cascajal 2	26.996	0,400	10.796	9.719	3.708	1.080	1.080	9.266	1.080	2.430	95	304
SUSNO-E3 Carboneras	42.397	0,400	16.959	15.263	3.814	2.075	1.696	14.415	1.596	3.815	138	442
Poligona 1	17.567	0,400	7.027	6.324	1.405	1.082	703	6.571	703	1.581	49	167
Poligona 2	14.147	0,400	5.659	5.093	1.554	566	566	3.534	566	1.273	50	160
Poligona 3	10.683	0,400	4.273	3.846	855	427	427	4.310	427	961	39	125
<b>TOTAL LA ESPERANZA</b>	<b>99.082</b>		<b>42.602</b>	<b>38.343</b>	<b>10.587</b>	<b>4.639</b>	<b>4.260</b>	<b>32.067</b>	<b>4.260</b>	<b>9.585</b>	<b>352</b>	<b>1.126</b>
<b>LLANO DEL MORO</b>												
SUSNO-LM2 Llano del Moro 2	82.840	0,500	49.404	44.836	11.716	5.431	4.967	25.472	4.940	11.159	426	1.363
Poligona 1	64.671	0,500	38.623	34.760	7.725	4.328	3.868	19.256	3.862	8.690	327	1.046
Poligona 2	17.969	0,500	10.781	9.976	3.991	1.103	1.119	6.216	1.078	2.469	99	317

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Segun acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen

ABRIL 2010



RESIDENCIAL	SUP. SECTOR (MP)	EDIFICABLE AD. BRUTA (MP)	EDIFICABLE AD. TOTAL (MP)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (MP)	ZONA VERDE (MP)	DOTACIÓN PÚBLICA (MP)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (MP)	SUPERFICIE VIARIO (MP)	APROVECHAM. MEDIO (C/N)	CAPACIDAD		
										UP. (25% EN)	VA. Hl.	
<b>TOTAL LLANO DEL MORO</b>	<b>82.640</b>		<b>49.404</b>	<b>44.636</b>	<b>11.716</b>	<b>5.431</b>	<b>4.987</b>	<b>25.472</b>	<b>4.940</b>	<b>11.159</b>	<b>426</b>	<b>1.363</b>
<b>COSTA</b>												
SUSNO-C5 Bar. Del Cherrillo	26.776	0,500	13.388	12.049	3.016	1.339	1.339		1.339	3.012	104	333
SUSNO-C6 San Isidra 1	58.634	0,600	35.180	31.662	7.700	3.518	3.518	20.355	3.518	7.916	318	1.018
Poligona 1	26.554	0,600	15.332	13.799	3.730	1.533	1.533	8.398	1.533	3.450	141	451
Poligona 2	33.080	0,600	19.648	17.663	3.970	1.985	1.985	11.957	1.985	4.456	177	568
SUSNO-C7 San Isidra 2	69.859	0,600	41.915	37.205	9.511	4.043	4.536	28.308	4.192	9.301	372	1.190
Poligona 1	29.672	0,600	17.603	16.023	3.656	1.836	1.760	11.419	1.760	4.006	160	512
Poligona 2	25.083	0,600	15.056	13.550	3.840	1.506	1.506	10.760	1.506	3.388	136	435
Poligona 3	15.084	0,600	9.056	7.632	2.015	701	1.250	6.129	906	1.908	76	243
<b>TOTAL COSTA</b>	<b>156.269</b>		<b>90.483</b>	<b>80.916</b>	<b>20.227</b>	<b>8.900</b>	<b>9.393</b>	<b>48.653</b>	<b>9.049</b>	<b>20.229</b>	<b>794</b>	<b>2.541</b>
<b>TOTAL</b>	<b>336.991</b>		<b>182.489</b>	<b>163.895</b>	<b>42.530</b>	<b>19.970</b>	<b>19.640</b>	<b>107.002</b>	<b>18.249</b>	<b>40.973</b>	<b>1.572</b>	<b>5.030</b>
<b>TOTAL</b>	<b>767.445</b>		<b>438.399</b>	<b>394.213</b>	<b>128.766</b>	<b>45.888</b>	<b>44.474</b>	<b>233.811</b>	<b>43.840</b>	<b>121.486</b>	<b>3.894</b>	<b>12.461</b>

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUP. SECTOR (MP)
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO_SUNS*</b>	
<b>LA ESPERANZA</b>	
SUNS-ES LA CAÑADA	101.350
<b>TOTAL LA ESPERANZA</b>	<b>101.350</b>
<b>LLANO DEL MORO</b>	
SUNS-LM3 Llano del Moro	279.069
<b>TOTAL LLANO DEL MORO</b>	<b>279.069</b>
<b>TOTAL</b>	<b>380.419</b>

\*El SUNS no cuenta a efectos de capacidad

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Segun acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

**SUELO URBANIZABLE**

Cuadro Resumen

ABRIL 2010



TERCIARIO	SUP SECTOR (M <sup>2</sup> )	EDIFICABLE BRUTA (M <sup>2</sup> UM)	EDIFICABLE TOTAL (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TERCIARIO (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> )	ZONA VERDE (M <sup>2</sup> )	DOTACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> )	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE VIARIO (M <sup>2</sup> )	APROVECHAM. MEDIO (10%)	POBLACIÓN REAL	
											vs.	hb.
SUSNO-EI Cascajal I	42.810	0,400	17.124	14.073	3.051	9.504	1.862	18.376	9.017	1.712	34	108
<b>TOTAL</b>	<b>42.810</b>		<b>17.124</b>	<b>14.073</b>	<b>3.051</b>	<b>9.504</b>	<b>1.862</b>	<b>18.376</b>	<b>9.017</b>	<b>1.712</b>	<b>34</b>	<b>108</b>

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO TERCIARIO\_SUSNO**

**LA ESPERANZA**

INDUSTRIAL	SUP SECTOR (M <sup>2</sup> )	EDIFICABLE BRUTA (M <sup>2</sup> UM)	EDIFICABLE TOTAL (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M <sup>2</sup> )	ZONA VERDE (M <sup>2</sup> )	DOTACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> )	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE VIARIO (M <sup>2</sup> )	APROVECHAM. MEDIO (30%)
<b>COSTA</b>									
SUSOI-C8 San Isidro Industrial	164.791	0,883	145.477	139.575	17.152	2.513	5.576	57.495	14.547
Peligona 1	118.627	0,883	104.723	100.206	11.826	1.933	4.191	42.924	10.472
Peligona 2	46.164	0,883	40.754	39.368	5.326	580	1.365	14.571	4.075
<b>TOTAL</b>	<b>164.791</b>		<b>145.477</b>	<b>139.575</b>	<b>17.152</b>	<b>2.513</b>	<b>5.576</b>	<b>57.495</b>	<b>14.547</b>

SUELO URBANIZABLE	SUP SECTOR (M <sup>2</sup> )	EDIFICABLE BRUTA (M <sup>2</sup> UM)	EDIFICABLES TOTAL (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TERCIARIO (M <sup>2</sup> )	ZONA VERDE (M <sup>2</sup> )	DOTACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> )	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE VIARIO (M <sup>2</sup> )	APROVECHAM. MEDIO (10%)	POBLACIÓN REAL	
												vs.	hb.
URBANIZABLE RESIDENCIAL	767.445		438.399	394.213			128.768	45.880	44.474	233.011	43.840	121.486	12.461
URBANIZABLE TERCIARIO	42.810		17.124	3.051		14.073	9.504	1.862	18.376	9.017	1.712	34	108
URBANIZABLE INDUSTRIAL	164.791		145.477		139.575		17.152	2.513	5.576	57.495	14.547		
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>975.046</b>		<b>601.000</b>	<b>397.264</b>	<b>139.575</b>	<b>14.073</b>	<b>155.424</b>	<b>50.255</b>	<b>68.426</b>	<b>299.523</b>	<b>60.099</b>	<b>121.486</b>	<b>3.928</b>
													<b>12.569</b>

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COYMAC 29 de Marzo de 2010)

SUELO URBANO CONSOLIDADO SUCU

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EJECUCIÓN SUNCU-RE

Cuadro Resumen

ABRIL 2010



AMBITO	SUP.SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	SUP.PARCELAS RESIDENCIALES (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	Capacidad	
										Vs	Hb.
<b>LA ESPERANZA</b>											
E-I	SUCU-E1 Zamorano	255.137	113.311	187.953	112.772	804	23.347	899	39.816	376	1.203
E-II	SUCU-E2 Cariote	43.166	20.871	34.309	20.871				8.355	202	648
E-III	SUCU-E3 C/El Sino	189.958	94.789	157.982	94.789	3.711	2.608		24.328	316	1.011
E-IV	SUCU-E4 Casco La Esperanza	200.397	262.049	113.786	260.242	29.394	8.834	1.505	40.845	1.303	4.170
E-V	SUCU-E5 Garabato	113.464	59.477	99.128	59.477	167			12.771	198	634
E-VI	SUCU-E6 C/Grano de Oro	224.281	113.711	189.519	113.711	3.203	423		29.622	379	1.213
E-VII	SUCU-E7 Peñafiel	139.460	65.159	108.599	65.159	1.339	1.033		28.250	217	694
E-VIII	SUCU-E8 Perera	282.890	141.325	229.429	141.325	12.544	5.324		33.420	481	1.539
E-IX	SUCU-E9 Las Rosas	157.706	81.378	134.416	81.378	1.063	1.003		21.022	269	881
<b>TOTAL</b>		<b>1.605.459</b>	<b>952.089</b>	<b>1.255.101</b>	<b>949.724</b>	<b>52.225</b>	<b>42.572</b>	<b>2.404</b>	<b>238.227</b>	<b>3.741</b>	<b>11.971</b>
<b>LLANO DEL MORO</b>											
L-II	SUCU-L2 Centro Llano del Moro	63.048	36.904	41.921	36.904	737	4.185		14.511	175	560
L-III	SUCU-L3 Vinataes	171.643	93.346	132.227	93.346		2.538		35.229	378	1.210
<b>TOTAL</b>		<b>234.691</b>	<b>130.250</b>	<b>174.148</b>	<b>130.250</b>	<b>737</b>	<b>6.723</b>	<b>0</b>	<b>49.740</b>	<b>553</b>	<b>1.770</b>
<b>MACHADO</b>											
M-I	SUCU-M1 Machado	137.456	59.954	98.668	59.954	1.550	3.312		33.408	203	650
<b>TOTAL</b>		<b>137.456</b>	<b>59.954</b>	<b>98.668</b>	<b>59.954</b>	<b>1.550</b>	<b>3.312</b>	<b>0</b>	<b>33.408</b>	<b>203</b>	<b>650</b>
<b>COSTA</b>											
C-II	SUCU-C2 Taboiba Baja	196.238	123.580	129.623	123.187	28.320	946	4.666	24.482	1.118	3.578
C-III	SUCU-C3 Raobazul Alto	243.290	78.789	126.652	66.339	47.972	11.363	25.885	19.310	687	2.198
C-IV	SUCU-C4 Raobazul Bajo	395.937	523	216.362	197.985	48.567	5.841	46.364	66.045	1.463	4.681
C-V	SUCU-C5 Costanera	239.639	267.154	96.831	53.651	16.391	10.857	3.948	84.363	443	1.418
C-VII	SUCU-C7 Llano Blanco	51.784	50.955	34.143	50.955	2.939	1.910		12.110	326	1.043
C-VIII	SUCU-C8 Alto Radazul	56.429	18.470	30.784	18.470	2.578	12.348		9.177	103	330
C-IX	SUCU-C9 El Chorrillo	84.766	51.833	45.255	47.042	2.022	1.273	9.582	13.043	295	944
C-X	SUCU-C10 San Isidro	51.745	38.155	26.237	38.661	3.003	12.298		10.207	249	797
<b>TOTAL</b>		<b>1.319.828</b>	<b>624.098</b>	<b>705.887</b>	<b>597.370</b>	<b>151.790</b>	<b>56.836</b>	<b>90.445</b>	<b>238.737</b>	<b>4.684</b>	<b>14.988</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3.289.434</b>	<b>1.766.371</b>	<b>2.233.804</b>	<b>1.737.298</b>	<b>706.302</b>	<b>109.443</b>	<b>92.849</b>	<b>560.112</b>	<b>9.181</b>	<b>29.379</b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

SUELO URBANO CONSOLIDADO SUCU

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EJECUCIÓN SUNCU-RE

Cuadro Resumen



ABRIL 2010

COSTA	AMBITO	SUP.SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	SUP.PARCELAS INDUSTRIALES (M²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	Capacidad	
											Vd	Hb.
C-VI	SUCU-C6 Industrial La Campana	453.233	1,600	480.334	301.224	480.334	29.447	37.938		76.644		
C-XI	SUCU-C11 El Chorrillo Industrial	21.522	0,601	12.924	17.232	12.924	287			3.756		
<b>TOTAL</b>		<b>474.755</b>		<b>493.258</b>	<b>318.456</b>	<b>493.258</b>	<b>29.734</b>	<b>37.938</b>	<b>0</b>	<b>80.400</b>		
<b>LLANO DEL MORO</b>												
L-I	SUNCU-RE-LM1 Llano del Moro	33.101	0,681	22.534	16.011	22.534	5.902	1.855		9.333	194	621
<b>TOTAL</b>		<b>33.101</b>		<b>22.534</b>	<b>16.011</b>	<b>22.534</b>	<b>5.902</b>	<b>1.855</b>	<b>0</b>	<b>9.333</b>	<b>194</b>	<b>621</b>
<b>COSTA</b>												
C-I	SUNCU-RE-C1 Tabaiba Alta y Media	612.826	0,441	270.582	393.080	258.223	74.144	25.083	27.106	93.223	1.630	5.274
<b>TOTAL</b>		<b>612.826</b>		<b>270.582</b>	<b>393.080</b>	<b>258.223</b>	<b>74.144</b>	<b>25.083</b>	<b>27.106</b>	<b>93.223</b>	<b>1.630</b>	<b>5.274</b>
<b>TOTAL</b>		<b>645.927</b>		<b>293.096</b>	<b>409.071</b>	<b>280.757</b>	<b>80.046</b>	<b>26.938</b>	<b>27.106</b>	<b>102.556</b>	<b>1.624</b>	<b>5.895</b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN SUNCU-UA

Cuadro Resumen

ABRIL 2010



Nº	AMBITO	SUP. SECTOR (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> )	ZONA VERDE (M <sup>2</sup> )	DOTACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> )	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE VIARIO (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO MEDIO (10%)	VP (25%ER)	CAPACIDAD	
												Va	Hd
<b>UA- LA ESPERANZA</b>													
1	UA-E1 Zamorano I	9.683	0.500	4.842	4.842	1.453	484		1.459	484		52	166
2	UA-E2 Zamorano II	27.660	0.500	13.830	13.830		5.450		4.273	1.383		111	355
3	UA-E3 Zamorano III	2.119	0.500	1.060	1.060	424				106		14	45
4	UA-E4 Los Charquitos	14.145	0.500	7.073	7.073	2.879			2.549	707		54	173
<b>TOTAL</b>		<b>53.607</b>		<b>26.805</b>	<b>26.805</b>	<b>4.756</b>	<b>5.934</b>	<b>0</b>	<b>8.281</b>	<b>2.680</b>	<b>0</b>	<b>231</b>	<b>739</b>
<b>UA- LLANO DEL MORO</b>													
5	UA-LM1 Llano del Moro	5.492	0.600	3.295	2.653		1.465	642	439	329		18	58
6	UA-LM2 San Fco. De Paula	1.456	0.330	480	480	938				48		2	6
<b>TOTAL</b>		<b>6.948</b>		<b>3.775</b>	<b>3.133</b>	<b>938</b>	<b>1.465</b>	<b>642</b>	<b>439</b>	<b>377</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>64</b>
<b>UA- MACHADO</b>													
7	UA-M1 Machado 1	13.482	0.500	6.741	6.741	1.348	1.348		1.922	674	1.698	74	237
8	UA-M2 Machado 2	11.803	0.500	5.902	5.902	2.361			2.046	590	1.475	44	141
9	UA-M3 Mña. Machado	8.610	0.500	4.305	4.305	1.379	648		1.473	430		43	138
10	UA-M4 Mña. Jagua	17.166	0.400	6.866	6.866	1.267	1.460		5.823	687	1.716	72	230
<b>TOTAL</b>		<b>51.061</b>		<b>23.814</b>	<b>23.814</b>	<b>6.375</b>	<b>3.456</b>	<b>0</b>	<b>11.264</b>	<b>2.381</b>	<b>4.879</b>	<b>233</b>	<b>746</b>
<b>UA- COSTA</b>													
11	UA-C1 C/ Issa	5.923	0.456	2.704	2.704	1.648			1.387	270		28	90
12	UA-C2 Radazul Alto	14.752	0.514	7.589	7.589		3.943		3.062	759		65	208
13	UA-C3 El Chorrillo	14.936	0.500	7.468	7.468	2.987			5.833	747	1.867	51	163
14	UA-C4 San Isidro-El Chorrillo	15.489	0.500	7.745	6.554	2.443	927		6.406	774	1.638	66	211
15	UA-C5 Costanera	30.749	0.413	12.708		7.120			3.956	1.271			
<b>TOTAL</b>		<b>81.849</b>		<b>38.214</b>	<b>24.315</b>	<b>14.198</b>	<b>4.870</b>	<b>6.612</b>	<b>20.644</b>	<b>3.821</b>	<b>3.505</b>	<b>210</b>	<b>672</b>
<b>TOTAL</b>		<b>193.465</b>		<b>92.608</b>	<b>78.067</b>	<b>26.267</b>	<b>15.725</b>	<b>7.254</b>	<b>40.628</b>	<b>9.259</b>	<b>8.384</b>	<b>694</b>	<b>2.221</b>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 29 de Marzo de 2010)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN SUNCU-UA



Cuadro Resumen

ABRIL 2010

Nº	AMBITO	SUP SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VASIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)
<b>UA- LA ESPERANZA INDUSTRIAL</b>										
16	UA-E5 La Cañada	125.165	0,500	62.583	59.809	13.185	1.252	3.755	25.969	6.258
<b>TOTAL</b>		125.165		62.583	59.809	13.185	1.252	3.755	25.969	6.258
<b>UA- COSTA INDUSTRIAL</b>										
17	UA-C6 El Chorrito Industrial	31.475	0,618	19.436	19.436	5.368			11.933	1.944
18	UA-C7 Punita Industrial	27.590	0,616	16.982	16.982	3.801			7.541	1.698
19	UA-C8 San Isidro Industrial	35.892	0,585	21.009	21.009	7.152			7.731	2.101
<b>TOTAL</b>		94.957		57.427	57.427	16.321	0	0	27.205	5.743
<b>TOTAL</b>		220.122		120.010	117.236	29.506	1.252	3.755	53.204	12.001

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO**

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTIMAC 29 de Marzo de 2010)

CAPACIDAD PGO EL ROSARIO

Cuadro Resumen

ABRIL 2010



RESIDENCIAL	LA ESPERANZA		LAS BARRERAS		LLANO DEL MORO		MACHADO		COSTA		TOTAL	
	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad
SUELO URBANO												
SUCU-Residencial	1.600.459	11.971			234.691	1.770	137.456	650	1.319.628	14.688	3.288.434	28.379
SUCU-Fuera de Ordenación *									36.248	0	36.248	0
SUNCU-Residencial	53.807	739			6.948	64	51.061	746	81.849	672	183.465	2.221
SUNCU-Ejercicio					93.101	621			812.826	5.274	645.927	5.895
<b>TOTAL</b>	<b>1.660.066</b>	<b>12.710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>274.740</b>	<b>2.455</b>	<b>188.517</b>	<b>1.396</b>	<b>2.050.752</b>	<b>20.034</b>	<b>4.114.075</b>	<b>37.495</b>
SUELO URBANIZABLE												
SUSO-Residencial					126.123	2.166			304.331	5.264	430.454	7.430
SUSNO-Residencial	88.082	1.126			87.640	1.363			155.269	2.541	336.391	5.030
<b>TOTAL</b>	<b>88.082</b>	<b>1.126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208.763</b>	<b>3.529</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>459.600</b>	<b>7.805</b>	<b>767.445</b>	<b>12.460</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.759.148</b>	<b>13.836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483.503</b>	<b>5.984</b>	<b>188.517</b>	<b>1.396</b>	<b>2.510.352</b>	<b>28.738</b>	<b>4.941.520</b>	<b>48.955</b>
TERCIARIO												
SUELO URBANIZABLE												
SUSNO-Tercario	42.810	108									42.810	108
<b>TOTAL</b>	<b>42.810</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.810</b>	<b>108</b>
<b>TOTAL</b>	<b>42.810</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.810</b>	<b>108</b>
INDUSTRIAL												
SUELO URBANO												
SUCU-Industrial											474.765	
SUNCU-Industrial	125.165								94.957		220.122	
<b>TOTAL</b>	<b>125.165</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>569.712</b>		<b>694.877</b>	
SUELO URBANIZABLE												
SUSOI-Industrial											164.791	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164.791</b>		<b>164.791</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>125.165</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>734.503</b>		<b>859.668</b>	
* El SUCU-FO Becechangejo no contabiliza a efectos de capacidad.												
ASENTAMIENTO RURAL												
Asentamiento Rural	1.020.770	2.435	194.748	461	488.398	1.190	279.274	656			1.983.191	4.742
<b>TOTAL</b>	<b>1.020.770</b>	<b>2.435</b>	<b>194.748</b>	<b>461</b>	<b>488.398</b>	<b>1.190</b>	<b>279.274</b>	<b>656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.983.191</b>	<b>4.742</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.822.728</b>	<b>16.376</b>	<b>194.748</b>	<b>461</b>	<b>971.301</b>	<b>7.174</b>	<b>467.791</b>	<b>2.052</b>	<b>2.510.352</b>	<b>28.738</b>	<b>6.967.521</b>	<b>54.805</b>

**12.3.LA OFERTA DE SUELO DEL PGO 2007.****A) Cuadros**

En el conjunto de los Cuadros Anexos, se calcula para cada tipo de suelo, en función de los ámbitos delimitados y las edificabilidades asignadas, su capacidad techo. A su vez para cada tipo de suelo se hace el ejercicio de determinar la “población real” en función de cada tipología en relación a la zona del municipio.

Los Cuadros Anexos son los siguientes:

1. Capacidad Asentamiento Rural.
2. Capacidad Suelo Urbanizable.
3. Capacidad Suelo Urbano Consolidado
4. Capacidad Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Actuación
5. Resumen Capacidad por Tipos de Suelo.

Para el cálculo de la capacidad techo del PGO y por las diferentes Áreas de Ordenación se ha realizado en relación a la vivienda tipo medio o bien a la parcela tipo media, dividiendo las edificabilidades correspondientes, así:

- **Sectores Urbanizables y Unidades de Actuación.**

Edificación Cerrada (C) .....	Vda. Tipo 100 m <sup>2</sup>
Ciudad Jardín (CJB).....	Parcela mínima 120 m <sup>2</sup>
Edificación Abierta (EA).....	Vda. Tipo 100 m <sup>2</sup>

- **La Esperanza.**

Edificación Cerrada (C) .....	Vda. Tipo 200 m <sup>2</sup>
Ciudad Jardín Extensiva (CJA).....	Parcela mínima 500 m <sup>2</sup>
Ciudad Jardín Intensiva (CJB).....	Parcela mínima 120 m <sup>2</sup>

- **Llano del Moro**

Ciudad Jardín Extensiva (CJA).....	Parcela mínima 500 m <sup>2</sup>
Ciudad Jardín Intensiva (CJB).....	Parcela mínima 120 m <sup>2</sup>
Edificación Cerrada (C) .....	Vda. Tipo 150 m <sup>2</sup>

- **Machado**

Ciudad Jardín Extensiva (CJA).....	Parcela mínima 300 m <sup>2</sup>
Ciudad Jardín Intensiva (CJB).....	Parcela mínima 120 m <sup>2</sup>
Edificación Cerrada (C) .....	Vda. Tipo 150 m <sup>2</sup>

- **Costa**

Edificación Abierta (EA).....	Vda. Tipo 100 m <sup>2</sup>
Ciudad Jardín Extensiva (CJA).....	Parcela mínima 300 m <sup>2</sup>
Ciudad Jardín Intensiva (CJB).....	Parcela mínima 120 m <sup>2</sup>
Edificación Cerrada (C) .....	Vda. Tipo 150 m <sup>2</sup>
Sectores Urbanos Existentes.....	Según Previsión Plan.

## B) Capacidad Techo del Suelo Clasificado

Existen dos índices numéricos que regulan jurídicamente la capacidad que tiene el Planeamiento General para clasificar Suelo, tal como comentábamos en los apartados anteriores.

El primer problema que surge para el cálculo de la capacidad techo del Plan General de Ordenación de El Rosario, se deriva de ver cual es la “población actual real” del Municipio.

Mientras la población empadronada al día de la fecha (Padrón Municipal Actualizado) es de 17.233 habitantes, la población real que reside en el Municipio y hace uso de sus servicios supera dicha cantidad, dado que existe un sector de población no empadronado proveniente del Área Metropolitana.

A tal fin el parámetro más fidedigno para ver la población real del Municipio deviene del número de recibos del IBI (Nº Viviendas existentes). (Datos ISTAC 2006).

Nº Recibos IBI 8.808

Población = Nº Recibos IBI x 3,2 habitantes = 8.808 x 3,2 hab = 28.186 habitantes.

A su vez el número de plazas alojativas que obran en la Consejería de Turismo y Transportes asciende a 50 plazas (Turismo Rural).

Para el cálculo de la capacidad techo de PGO de El Rosario se comprueban las dos fórmulas numéricas al efecto.

### 1) Según Ley de Directrices 19/2003

En aplicación de la Directriz 67 Ep. d

$$\begin{aligned} \text{SU} + \text{SUR} &= 250 \text{ m}^2 \times (\text{N}^{\circ} \text{ hab} + \text{Plazas alojativas}) = \\ &= 250 \times (28.186 + 50) = \mathbf{7.059.000 \text{ m}^2}. \end{aligned}$$

- El Suelo Urbano más el Urbanizable clasificado por el PGO asciende a **4.941.520 m<sup>2</sup>**
- Se cumple la directriz 67. d dado que existe todavía una diferencia **2.117.480 m<sup>2</sup>** que podrían clasificarse.  
(No es de aplicación ya que está derogada y aprobado el PIOT).

### 2) Según PIOT Tenerife. AD Octubre 2002

En este caso es la justificación numérica válida, dado que la Directriz 67 no sería de aplicación porque existe “previsión expresa del planeamiento insular”

$$\text{SU} + \text{SUR} = 2 \times \text{SUCU}$$

El Suelo Urbano Consolidado del Municipio abarca una superficie de **3.298.434 m<sup>2</sup>**

El conjunto de la superficie del Suelo Urbano y el Urbanizable clasificado por el PGO es el siguiente:

Total Suelo Urbano	4.174.075 m <sup>2</sup>
Total Suelo Urbanizable	767.445 m <sup>2</sup>
Total Suelo Clasificado	<b>4.961.520 m<sup>2</sup></b>

La Superficie techo que se puede llegar a clasificar es de:

$$SU + SUR = 2 \times 3.298.434 \text{ m}^2 = \mathbf{6.596.368 \text{ m}^2}$$

Existe una diferencia de **1.634.848 m<sup>2</sup>**

## **12.4. CRECIMIENTO POBLACIONAL**

### **a) Generalidades**

Tal como comentábamos en los anteriores capítulos es preciso separar el concepto de capacidad techo del Plan General que es la cantidad máxima de suelo que puede clasificarse en función de la Ley de Directrices y el PIOT y el Crecimiento Poblacional que depende de factores sociales y económicos.

A su vez es de resaltar la diferencia que existe entre la población del Padrón Municipal y la población "real" del Municipio, debido a que existe un volumen de población dependiente del Área Metropolitana que no está censada pero reside y utiliza los servicios municipales, fundamentalmente la segunda residencia urbana.

Uno de los factores más fiables para obtener la población real se deriva del número de recibos del IBI existentes (según ISTAC) que asciende a 8.808, así

$$\text{Población real} = 8.808 \times 3,2 = 28.186 \text{ Hab.}$$

### **b) Justificación en relación al Crecimiento del Padrón Municipal**

La Directriz 67.1. a propone justificar el Crecimiento Poblacional en relación al crecimiento municipal producido en los diez años anteriores.

A tal fin por parte del Ayuntamiento se han aportado los datos del Padrón Municipal de los diez años anteriores que se reflejan en el Cuadro Anexo, y cuyos aspectos más relevantes son las siguientes:

- El Crecimiento anual municipal en esta última década se sitúa en un 4,54 % correspondiente a unos 643 habitantes de media. Ha habido años en que dicha tasa a superado el 8%.

**Crecimiento Poblacional de El Rosario en los últimos 10 años  
(Padrón Municipal de Habitantes)**

	ZONA	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1	LA ESPERANZA	4.286	4.316	4.440	4.587	4.711	4.832	5.541	5.639	5.719	5.762	5.807
2	LAS BARRERAS	147	152	172	166	175	177	190	195	200	203	201
3	LLANO DEL MORO	791	793	823	861	924	951	1.016	1.070	1.124	1.175	1.234
4	MACHADO	704	705	763	782	788	801	828	851	878	900	926
5	COSTA	4.939	5.007	5.462	5.928	6.448	6.886	7.266	7.571	8.096	8.553	9.065
	<b>MUNICIPIO</b>	<b>10.867</b>	<b>10.973</b>	<b>11.660</b>	<b>12.324</b>	<b>13.046</b>	<b>13.647</b>	<b>14.841</b>	<b>15.326</b>	<b>16.017</b>	<b>16.593</b>	<b>17.233</b>
	Crecimiento Año/ Habitantes	-	106	687	722	722	601	1.194	485	691	576	640
	Crecimiento Año %		0,97%	5,89%	5,86%	5,53%	4,40%	8,05%	3,16%	4,31%	3,47%	3,71%

**CRECIMIENTO POR HABITANTES**

Crecimiento anual medio municipal 1997-2002	568 hab/año
Crecimiento anual medio municipal 2002-2006	717 hab/año
Crecimiento anual medio municipal 1997-2006	643 hab/año

**CRECIMIENTO POR PORCENTAJE**

Crecimiento anual medio municipal 1997-2002	4,53%
Crecimiento anual medio municipal 2002-2006	4,54%
Crecimiento anual medio municipal 1997-2006	4,54%

Aplicando dicha tasa de crecimiento anual medio del 4,50 % mayorándose un 0,15 por año tendríamos la siguiente proyección para los próximos 20 años.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Población</b>	17.300	18.078	18.946	19.884	20.898	21.995	23.183	24.469	25.864	27.377
<b>%</b>	4,50	4,65	4,80	4,95	5,10	5,25	5,40	5,55	5,70	5,85

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Población</b>	29.020	30.805	32.745	34.858	37.158	39.666	42.404	45.393	48.707	52.335
<b>%</b>	6,00	6,15	6,30	6,45	6,60	6,75	6,90	7,05	7,30	7,45

Nos aproximáramos a la capacidad techo prevista por el PGO de **49.955** habitantes, hipótesis que es posible dado que El Rosario forma parte del Área Metropolitana y su crecimiento forma para del conjunto.

**c) Justificación en relación al Número de Licencias**

En esta última década el número de licencias concedidas para viviendas por el Ayuntamiento de El Rosario se ha movido en una media que se aproxima a los 300 Vds/año.

Haciendo una hipótesis “normal” sobre el posible aumento de dichas licencias año y en el margen temporal de aplicación de los 20 años, obtendríamos el siguiente crecimiento de viviendas (aumentando por año 25 viviendas).

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Población</b>	17.300	18.340	19.460	20.660	21.940	23.300	24.740	26.260	27.860	29.540
<b>%</b>	300	325	350	375	400	425	450	475	500	525

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Población</b>	31.300	33.140	35.060	37.060	37.140	41.300	43.540	45.860	48.260	50.740
<b>%</b>	550	575	600	625	650	675	700	725	750	775

Estaríamos en dicho marco temporal aproximándonos a la capacidad techo de habitantes previstos por el PGO.

En líneas generales y en atención a ambos factores, la cantidad de suelo clasificado por el Plan General no resulta descabellada.

Tal como comentábamos es preciso además dar un cierto margen de cantidad de suelo clasificado para no reducir o concentrar la oferta de suelo en relación a lo que supondría reducirla y por ende aumentar los precios del suelo y por lo mismo, los precios de la vivienda.

S/C de Tenerife, Abril de 2010

**Estudio Luengo, S.L.**