

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

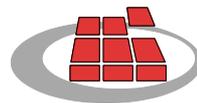
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES



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

14c) ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS SUSO-C4 (COSTACARICIA)

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

ORDENACIÓN DETALLADA SUSO-C4
COSTACARICIA

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

COLABORADORES
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ
BELEN LEÓN ARVELO
PETER PAULI

CONTENIDOS AMBIENTALES PGO
Equipo Técnico **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

CARTOGRAFIA BASE
GRAFCAN

DIRECCIÓN
C/ Ctra. Los Campitos, 6
Edificio La Colina
S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: urbanismo@luengo.com

▪ INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS

1. **ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA.**
2. **LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**
3. **RECURSOS NATURALES.**
 - 3.1 Geomorfología.
 - 3.2 Comunidades Vegetales.
 - 3.3 Hidrología.
 - 3.4 Fauna
4. **RECURSOS CULTURALES**
5. **USOS Y ESTADO ACTUAL. IMPACTOS.**
6. **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**
7. **SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA**
 - 7.1 Las NNSS del 87.
 - 7.2 El PIOT del 2002.
 - 7.3 El PGO de Candelaria del 2004
 - 7.4 Deslinde y Servidumbre de Costas.
8. **ESTRUCTURA CATASTRAL.**
9. **DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL.**
 - 9.1 Unidades Ambientales Homogéneas.
 - 9.2 Evaluación y Diagnósis Ambiental.
 - 9.3 Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras.

▪ PROPUESTA

1. **ANTECEDENTES, OBJETO Y AMBITO DE LA PROPUESTA.**
2. **JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.**
3. **INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 35/1995**
4. **DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPUESTA.**
 - 4.1 La Clasificación del Suelo. Criterios y Objetivos
 - 4.2 Calificación del Suelo. Descripción de la Propuesta
 - a) El Viario
 - b) Zonas Verdes y Espacios Libres
 - c) Dotaciones y Equipamientos
 - d) Parcelario
 - e) Tipos Edificatorios y Secciones Características.
5. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS. CESIONES Y USOS**
 - 5.1 Cesiones de Suelo.
 - 5.2 Aprovechamiento Medio.
 - 5.3 Usos.
 - 5.4 La Vivienda Protegida.
 - 5.5 Normativa Básica. Condiciones Específicas
6. **REDES INFRAESTRUCTURALES.**
 - 6.1 Red Viaria. Secciones.
 - 6.2 Red de Saneamiento.
 - 6.3 Red de Pluviales.
 - 6.4 Red de Abastecimiento.
 - 6.5 Red de Riego y Limpieza.
 - 6.6 Red de Baja Tensión.
 - 6.7 Red de Alumbrado.
 - 6.8 Red de Telefonía.
7. **DESARROLLO DEL SECTOR.**
 - 7.1 Sistema de Ejecución y Desarrollo del Sector.
8. **ANEXO NORMATIVAS PGO.**
 - 8.1 Edificación Escalonada y Edificación Abierta.

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

1. SITUACIÓN. E 1/10.000
2. TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN. E 1/2000
3. RECURSOS NATURALES. E 1/2000
4. HIDROLOGÍA. E 1/2000
5. USOS, ESTADO ACTUAL E IMPACTOS. E 1/2000
6. LAS NNSS DEL 92. E 1/5000
7. EL PIOT DE TENERIFE 2002. E 1/5000
8. ESTRUCTURA CATASTRAL. E 1/2000
9. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS. DIAGNOSIS AMBIENTAL. E 1/2000.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

1. ENTORNO URBANISTICO PGO EL ROSARIO. E 1/5000
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. E 1/2000
3. ESPACIOS PÚBLICOS, ZONAS VERDES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. E 1/2000
4. PARCELARIO Y EDIFICABILIDADES. E 1/2000
5. RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS. E 1/2000
6. PERFILES LONGITUDINALES. E 1/3.500
7. RED DE SANEAMIENTO. E 1/2000
8. RED DE PLUVIALES. E 1/2000
9. RED DE ABASTECIMIENTO E INCENDIOS. E 1/2000
10. RED DE RIEGO Y LIMPIEZA. E 1/2000
11. RED DE BAJA TENSIÓN. E 1/2000
12. RED DE MEDIA TENSIÓN. E 1/2000
13. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E 1/2000
14. RED DE TELEFONÍA. E 1/2000

▪ INFORMACIÓN Y DIAGNÓSIS

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA.

- La LOTENC 1/2000 ha venido a precisar el nuevo marco jurídico para el desarrollo del planeamiento dentro del marco de la Comunidad Autónoma de Canarias, en desarrollo de la Ley Nacional del Suelo.
- En los artículos 53 y 71 de la LOTENC 1/2000, se especifican las diferentes categorías de Suelo Urbanizable así como su régimen jurídico.
- A grandes rasgos la gran diferencia que propone la nueva Ley del Suelo de Canarias, en relación al Suelo Urbanizable, estriba en la “capacidad” que se le ha dado al Planeamiento General Municipal, para detallar directamente dicho “Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado”, desde el propio plan, como si de un suelo urbano no consolidado se tratara, obviando a posteriori la tramitación del correspondiente Plan Parcial.
- A nivel de deberes y derechos es similar al de cualquier categoría de suelo urbanizable, con las mismas cesiones de suelo, los mismos compromisos de urbanización y similares sistemas de ejecución.
- El objeto de la presente propuesta pretende desarrollar el Sector de **Costacaricia** a nivel de **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado**, a cuyo fin es preceptivo desarrollar a nivel de “Plan Parcial” dicho sector, anexando dicho documento como documento propio del Plan General.
- El Sector ya estaba clasificado como Suelo Apto para Urbanizar en las NNSS del 92 vigentes, si bien con servidumbre de protección de 20m., dado que ya en su día tuvo un Plan Especial Turístico aprobado y con la urbanización “ejecutada” sin finalizar.
- A su vez se aclara que es de obligado cumplimiento el Decreto 35/1995 de Contenidos Ambientales de los Instrumentos de Planeamiento, que obliga en cada escalón de planeamiento, a analizar los recursos del sector correspondiente, al objeto de su evaluación ambiental de cara a aminorar los efectos negativos de dicha implantación, implementando las medidas ambientales protectoras y correctoras que se estimen oportunas.
- La Revisión del PGO de El Rosario se aprobó inicialmente en Octubre de 2.005, con un mes de información pública. En dicho documento el Sector de **Costacaricia** se había clasificado en **Suelo Urbanizable Sectorizado** (con ordenación indicativa).
- El documento del presente Sector se vuelve a ajustar en función de las modificaciones del documento para incorporarlo como anexo a la Aprobación Provisional del Plan General como Sectorizado Ordenado.

2. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

- El Sector de Costacaricia se localiza en el Término Municipal de El Rosario, junto al Cruce de Costanera en la autopista del Sur TF-1, lindando:
 - **Al Norte:** Autopista del Sur TF-1.
 - **Al Sur:** Frente de la Playa de La Nea.
 - **Al Este:** Barranco lindando con Costanera.
 - **Al Oeste:** Barranco de El Chorrillo lindando con Radazul Bajo.
- Ocupa una superficie de Sector Urbanístico de 88.081m². Excluyendo las zonas de barranco y las laderas intermedias desclasificadas por las NNSS del 92.
- Localizado junto al nuevo enlace de Costanera, en ejecución por el Proyecto del Tercer Carril de la TF-1, presenta una excelente comunicación viaria.



3. RECURSOS NATURALES

3.1 GEOMORFOLOGÍA

El suelo original sobre el que se asienta el sector de Costacarricia, corresponde en gran parte a coladas basálticas de la Serie III aflorando en el cauce del Barranco de El Chorrillo las coladas basálticas de la Serie II, así como a ambos lados de la desembocadura de dicho barranco los derrubios de ladera producto del desmonte del acantilado.

A nivel geomorfológico y de forma similar a la totalidad de la Costa de El Rosario, el borde litoral está constituido por un Acantilado “regresado” por la erosión marina y delimitado por el desagüe de dos barrancos, al Este el barranco de Costanera y al Oeste el Barranco de El Chorrillo. Se distinguen dos zonas claramente diferenciadas, la “plataforma superior” que discurre de la cota +130 a la +170 y la “ladera” que asciende desde el mar a la cota +130.

En la salida del barranco de El Chorrillo se localiza la Playa de La Nea, playa apoyada en ambos salientes extremos, constituida por callaos y algo de arena, que bascula anualmente dependiendo del ciclo de las mareas.

3.2 COMUNIDADES VEGETALES

La vegetación potencial de la zona corresponde a la Comunidad del Tabaibal Dulce (*Euphorbia balsamifera*), que aparece asociada con la Tabaiba amarga (*Euphorbia regis – jubae*), el balo (*Plecama pendula*) y algún que otro ejemplar de cardón (*Euphorbia canariensis*) y de verode (*Senecio kleinia – nerifolia*), apareciendo en el borde litoral la comunidad halófila costera ligado a la cercanía del mar.

Esta comunidad original se ha ido transformando, primero por el abancalamiento agrícola de la plataforma superior y posteriormente en los años 70 por la urbanización de la zona alterándose la ladera por la construcción del viario de acceso y el vertido de derrubios, apareciendo asimismo el complejo característico de las plantas “invasoras” presentes en Tenerife como el Tabaco Moro (*Nicotiana glauca*) o el rabo de gato (*Penicetum Setaceum*).

La actual situación de las comunidades vegetales presentes en la zona podemos caracterizarlas por zonas en las siguientes unidades reflejadas en el plano de información nº4.

1.- Barrancos y acantilados con tabaibal cardonal. Mantienen en gran medida la comunidad vegetal original del Tabaibal-cardonal y adquieren carácter halófilo en su cercanía al mar.

2.- Terrenos abancalados abandonados con vegetación potencial. Lo constituyen los terrenos de la plataforma superior con bancales de secano y en menor medida con bancales de regadío, que llevan más de 40 años abandonados. Han sido ocupados por tabaiba amarga, salado blanco y ahulaga principalmente, con varias especies de gramíneas sivistres y algo de vegetación nitrófila en el borde del viario.

3.- Laderas alteradas con Tabaibal-Cardonal. Similar a la zona de barrancos y acantilados, la comunidad original está alterada por los vertidos de la construcción de la vía con aparición de nitrófilas en sus bordes.

4.- Derrubios de borde y parcelas desmontadas. La orografía y la comunidad original está totalmente transformada con presencia de la vegetación potencial, ahulaga, salado blanco, tabaiba amarga y vegetación nitrófila.

3.3 HIDROLOGÍA

A nivel hidrológico, el sector de Costacarricia está representado por un acantilado costero enmarcado entre dos barrancos.

El Acantilado presenta dos zonas claramente diferenciadas, una plataforma superior con un 20% de pendiente media y una ladera inferior con una pendiente media cercana al 50%, que desaguan aguas abajo y hacia los barrancos.

El Barranco de El Chorrillo al costado oeste tiene unos 370 m. de longitud en este tramo, y un ancho medio de unos 50 metros, que se amplía en su desembocadura en la Playa de La Nea.

El Barranco de Costanera al este se encaja en el mismo acantilado costero desembocando en la zona de Bocacangrejo.

3.4 FAUNA

Dado el nivel de transformación del sector y la proximidad de núcleos urbanos, la fauna del lugar está ciertamente empobrecida.

A nivel de **aves** se avistan en la zona especies de tipo pelágica, como la pardela cenicienta, la gaviota o la paloma, no teniendo mayor interés.

Los **reptiles**, que aprovechan el sustrato pedregoso y los murados de los bancales, están representados por el lagarto (*Gallotia gallotia*) y el perenquén (*Tarentola delalandii*).

El grupo de los **mamíferos** está representado por las especies propias ligadas a los suelos alterados y núcleos urbanos, como el ratón (*Mus musculus*), la rata de campo (*Rattus Rattus*), la rata común (*Rattus narvegius*) y el erizo (*Erinaceus algirus*).

La fauna de mayor interés está representada por la “entomofauna” de coleópteros ligada a los cardones.

4. RECURSOS CULTURALES

La zona, tal como comentamos en los apartados anteriores está totalmente transformada por roturado agrícola y derrubios, careciendo dicha explotación de interés cultural o patrimonial.

Las edificaciones construidas en edificación abierta pertenecen a los años 70 y carecen asimismo de interés arquitectónico.

5. USOS Y ESTADO ACTUAL. IMPACTOS

En el plano de Información N°5 se grafían los usos actuales de las diferentes zonas del Sector Costacarcia.

Su forma física actual responde al resultado por un lado, de su transformación agrícola, donde la transformación corresponde a la agricultura de pequeños bancales y aportación de suelo vegetal; y por otro a la alteración de los suelos existentes con derrubios y movimientos de tierra.

Toda la estructura existente está degradada por falta de uso, ya que lleva más de 40 años abandonada.

La urbanización existente desarrollada según el Plan Especial Turístico de Costacarcia ejecutó el viario de acceso desde la Vía de Servicio de la Autopista y construyó dos parcelas en Edificación Abierta de 6 plantas de altura en la zona de la ladera sobre Bocacangrejo.

El viario de acceso de 8 metros de ancho ejecutado en zig-zag a lo largo de la fuerte pendiente del acantilado está rematado por altos muros de hormigón ciclópeo, estando alteradas las laderas por los vertidos de la obra.

El borde litoral está a su vez alterado por los rellenos de la vía de acceso, estando la parcela de dicho frente desmontada.

Se desconoce el estado actual de las redes infraestructurales que posiblemente habrá que reponer en su totalidad.

Los impactos más destacables se derivan de los derrubios de la obra de la vía de acceso y las redes aéreas de media tensión y telefónica de Bocacangrejo que atraviesan el sector.

6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Sector de Costacarcia está actualmente “semiurbanizado” con una parcela edificada y en uso.

Se desconoce la situación actual de las redes infraestructurales de la propia urbanización original, pero posiblemente habrá que reponerlas en su totalidad.

Existe una red aérea de media tensión y otra de telefonía que da servicio a la parcela edificada de Costacarcia y a su vez a las viviendas populares de Bocacangrejo.

Se está remodelando actualmente el enlace de la autopista TF-1, donde desaparece como tal el enlace de Radazul, reforzándose el de Costanera-La Campana, manteniéndose la vía de servicio inferior de conexión entre sectores.

Se recoge también el Trazado del Tren del Sur, que afecta en su primer tramo la zona para “sumergirse” posteriormente en túnel.

7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA

7.1 LAS NNSS DEL 92

El Sector de Costacaricia está clasificado actualmente por las NNSS del 92 Vigentes como Suelo Rústico de Protección Natural en su mitad inferior y el resto del sector como Suelo Apto para Urbanizar (Sector SAU1-S2).

Sobre dicha zona existía un viejo Plan Especial Turístico aprobado definitivamente el 01 de julio de 1971 con Proyecto de Urbanización aprobado y en ejecución el 25 de mayo de 1973.

A su vez las NNSS del 92 modificaron la ocupación de dicho Plan Parcial, desclasificando gran parte de la zona de la ladera del acantilado por superar el 50% de pendiente en Suelo Rústico de Protección de Costas y Barrancos.

En base a dichas previsiones se redactó promovido por Inversiones Achamán un Plan Parcial redactado por el arquitecto D. Pedro Cruz Auñón en noviembre del 2.002 que no llegó a aprobarse.

Dicho Plan Parcial se desarrolló en base a las Directrices Generales de Ordenación (art. 143) de la Normativa de las NNSS para el sector de Costacaricia con una edificabilidad media de 0,30 m²/m², y unas tipologías definidas de residencial colectiva, unifamiliar, apartamentos, bungalows y hotelera.

7.2 EL PIOT DE TENERIFE DEL 2002

El PIOT de Tenerife promovido por el Cabildo Insular, se aprobó definitivamente el 20 de Octubre de 2002, fijando un Modelo de Ordenación Territorial, que vincula al Planeamiento General Municipal.

Establece una serie de **Áreas de Regulación Homogénea**, que define las pautas del desarrollo insular.

Para el caso concreto del Sector de Costacaricia, toda la zona está delimitada en **Área Urbana**, no existiendo ninguna contraindicación para su clasificación como Suelo Urbanizable por el Plan General.

7.3 EL PGO DE EL ROSARIO 2003

Dada la capacidad que tiene el PGO en base a la LOTENC 1/2000, de poder “detallar” directamente el sector de Costacaricia como Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, el presente documento tiene por objeto ahondar en las previsiones urbanísticas previstas por el Plan General de El Rosario, a cuyo fin se anexan las condiciones propuestas en fichas anexas.

A grandes rasgos la propuesta se desarrolla en base a los siguientes criterios:

- Se mantiene prácticamente la ocupación de las NNSS del 92 vigentes, donde se desclasificaban las partes de la ladera del acantilado superiores al 50% de pendiente.
- Se recoge la propuesta del Tren del Sur que afecta la mitad del tramo superior frente a la autopista.
- Se recoge el nuevo enlace de la autopista TF-1.
- Se mantiene el trazado viario ampliando la sección de la vía.
- Se desarrolla el Plan en Tipología Residencial en Edificación Abierta y en Abierta Escalonada.

7.4 DESLINDE Y SERVIDUMBRES DE COSTAS

El tramo costero de Costacaricia dispone de un Deslinde Marítimo Terrestre aprobado definitivamente, que discurre por el borde exterior de la vía de acceso, penetrando hacia el interior en la desembocadura del Barranco del Chorrillo.

La servidumbre de protección en este ámbito de Suelo Urbanizable, con Plan Especial aprobado y en curso de ejecución, en base a la Disposición Transitoria Tercera 2b, sobre una franja de veinte metros, medida tierra dentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre (O.M. de 21 de Junio de 1968).

El deslinde actual coincide con el deslinde vigente del año 1968.

8. ESTRUCTURA CATASTRAL

En el plano y cuadro anexo I-8, se aporta la estructura catastral del sector urbanístico de Costacarcia.

Según obra en el catastro municipal, las propiedades son las siguientes:

PROPIEDAD CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE CARTOGRAFIA	%
1	VASAM	4.409	7,72
10	VASAM	2.016	3,54
16	VASAM	8.730	15,29
22	VASAM	2.055	3,60
TOTAL	4 PROPIEDADES	17.210	30,15
4	STRUCHOLD HEINRICH JOSEPH	1.302	2,28
5	STRUCHOLD HEINRICH JOSEPH	1.440	2,52
6	STRUCHOLD HEINRICH JOSEPH	1.094	1,92
7	STRUCHOLD HEINRICH JOSEPH	1.024	1,79
8	STRUCHOLD HEINRICH JOSEPH	1.083	1,90
9	STRUCHOLD HEINRICH JOSEPH	1.975	3,46
13	STRUCHOLD HEINRICH JOSEPH	764	1,34
TOTAL	7 PROPIEDADES	8.682	15,21
2	KGW	7.191	12,60
21	KGW	2.579	4,69
23	KGW	8.842	15,49
TOTAL	3 PROPIEDADES	18.712	32,78
12	ZONA VERDE	153	0,27
20	ZONA VERDE	158	0,27
TOTAL	2 PROPIEDADES	311	0,54
3	AGUSTÍN RODRÍGUEZ	2.060	3,61
11	VÍCTOR AGUADO	624	1,09
14	REIDEMAN R.	1.501	2,63
15	BREUNING EMILE GERTRUD ELISE	631	1,11
17	C.P. EDIFICIO BOCACANGREJO	1.336	2,34
24	JOSÉ PÉREZ CASTRO	5.307	9,29
25	DESCONOCIDO	715	1,25
TOTAL	7 PROPIEDADES	12.174	21,32
TOTAL	23 PROPIEDADES	57.089	100'00

-	VIARIO PÚBLICO	18.149	
17	C.P. EDIFICIO BOCACANGREJO	1.336	
18	C.P. RESIDENCIAL LA NEA	5.604	

El viario público se considera un bien demanial y las parcelas edificadas no entran en la reparcelación.

9. DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

9.1 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

El sector de Costacaricia se caracteriza de forma sintética por la existencia de 4 unidades ambientales homogéneas claramente diferenciadas.

A) **Unidad ambiental 1. Barrancos y acantilados a proteger y rehabilitar.**

Está constituido por los dos barrancos que delimitan el sector, el Barranco del Chorrillo y el de Costanera, así como las partes de la ladera del acantilado de más del 50% de pendiente.

La comunidad vegetal original, el tabaibal-cardonal están bien conservadas si bien con problemas de vertidos en bordes.

B) **Unidad ambiental 2. Terrenos sobre el acantilado con viario rodado.**

Constituye la parte alta del acantilado que fue en su día roturado con bancales de secano y en parte de regadío, abandonados desde hace más de 40 años y que tiene ejecutado el viario del plan Especial de Costacaricia de los años 70 y que carece de vegetación de interés.

C) **Unidad ambiental 3. Terrenos en la ladera del acantilado con viario asfaltado.**

Constituye esta unidad la parte baja del Acantilado costero, existiendo 2 parcelas edificadas y otra en el frente litoral desmontado, llegando el viario asfaltado al acceso de la playa.

D) **Unidad ambiental 4. Playa e Instalaciones Anexas.**

El frente litoral está formado por una playa de callaos y arena, existiendo en la desembocadura del Barranco del Chorrillo una dotación pública ligada a la playa.

9.2 EVALUACIÓN Y DIAGNÓISIS AMBIENTAL

A) *Evaluación Ambiental*

▪ **A nivel geomorfológico.**

La zona está caracterizada por un acantilado costero basáltico con una parte alta y una ladera en pendiente con frente de playa, delimitado entre dos barrancos.

▪ **A nivel de comunidades vegetales.**

La comunidad vegetal original, el tabaibal – cardonal, se conserva en buen estado en los dos barrancos y en parte de las laderas del acantilado con alteraciones en bordes.

La plataforma superior que estuvo roturada está abandonada recolonizada con vegetación de tabaiba amarga y nitrófilas, al igual que la parte transformada de la ladera.

▪ **A nivel de fauna.**

Los reptiles y mamíferos existentes son los propios de zonas colindantes a suelos urbanos, representando la fauna entomológica ligada al tabaibal el recurso de mayor interés

▪ **A nivel de recursos culturales.**

El abancalado existente abandonado no tiene mayor interés.

B) *Diagnosis Ambiental*

Urbanísticamente el Sector de Costa Caricia no tiene contraindicaciones desde el Modelo de Ordenación del PIOT dado que es Área Urbana.

Partiendo del reconocimiento de los recursos naturales del lugar y de la situación jurídica consolidada por las NNSS del 92, el ámbito del sector queda reducido a la plataforma superior y a la parte inferior de la ladera ocupada por las edificaciones y por la parcela desmontada de frente del mar.

La edificación residencial deberá hacer un “esfuerzo” de adaptación a las pendientes del terreno para aprovechar las vistas al mar, debiéndose mantener y mejorar los bordes del barranco y la ladera afectados por vertidos.

9.3 MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

De cara a mejorar la implantación de la urbanización en el entorno acantilado en que se localiza, se proponen las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- ~ Mantener y potenciar la Unidad Natural del Tabaibal – Cardonal de los barrancos y la ladera, retirando los vertidos.
- ~ Mejorar los acabados de los muros de hormigón de la Vía de Acceso.
- ~ Acondicionar el borde litoral de la vía de acceso a la playa dentro del Proyecto de Regeneración de la Playa de la Nea.
- ~ Soterrar por el viario todas las redes infraestructurales existentes.
- ~ Rematar los bordes de las nuevas parcelas y de las zonas verdes con murados de piedra.
- ~ Recuperar la vegetación de interés para la plantación de las zonas verdes.
- ~ Adaptar las tipologías arquitectónicas a la pendiente del terreno aprovechando las vistas al mar.
- ~ Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización – edificación controlando la emisión de polvo, ruidos o los vertidos descontrolados de materiales de obra.

▪ **PROPUESTA**

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA

- El presente documento constituye un Anexo de la Revisión del Plan General de Ordenación de El Rosario, y tiene por objeto precisar y desarrollar la ordenación detallada, los parámetros y las condiciones urbanísticas del Sector de Costacarcia, clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado**, en relación a la LOTENC 1/2000.
- El ámbito del Sector comprende una superficie de 88.081 m², y desarrolla un sector anteriormente recogido en las Normas Subsidiarias del 1992 como Suelo Apto para Urbanizar y que en los años 70 desarrolló un Plan Especial Turístico y un Proyecto de Urbanización que se inició y paralizó, por cuya razón dispone de una servidumbre de protección de 20 metros, dado que el Plan Especial es anterior a la Ley de Costas del 88.
- El Sector linda
 - **Al Norte:** Autopista del Sur TF - 1.
 - **Al Oeste:** Barranco del Chorrillo frente a Radazul Bajo.
 - **Al Sur:** Frente a la Playa de la Nea y Boca Cangrejo.
 - **Al Este:** Barranco entre Costanera.

2. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- Dado el nivel de consolidación urbanística, que presenta el entorno del Sector de Costa Caricia con Plan Especial Turístico y Proyecto de Urbanización así como está clasificado por las NNSS del 92 en Suelo Apto para urbanizar sin desarrollo de Plan Parcial posterior, se clasifica el Sector en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, constituyendo este documento el Anexo de la Ordenación Detallada del PGO de El Rosario.
- El artículo 53 de la LOTENC 1/2000 define el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado como aquel donde se “haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial”.
- Es decir, desde el propio PGO se ordena de forma pormenorizada el sector urbanizable de Costacaricia, obviando la posterior tramitación de Plan Parcial.
- Asimismo el artículo 71 de la LOTENC define el “régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado”, con sus derechos y deberes, estableciendo las cesiones y los compromisos correspondientes.
- En aplicación del Decreto 35/1995 por el que se regulan los Contenidos Ambientales de los Instrumentos de Planeamiento, se hace una evaluación y diagnóstico ambiental de los recursos naturales y culturales del sector urbanístico, al objeto de incluir las medidas ambientales protectoras y correctoras a la implantación urbanística propuesta por el Plan General y que se desarrolla en los capítulos de información de este documento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



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

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C4 COSTACARICIA

ABRIL 2010

DATOS GENERALES

Localización:	Sector entre Radazul, Costanera, La Autopista y el mar
Clasificación PGO:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Las parcelas existentes se dejan en Suelo Urbano
Estructura de la Propiedad:	Sector con 27 Parcelas Catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales):	Sector con un viejo Plan Especial Turístico de los años 70 que ejecutó el viario de acceso y 2 parcelas residenciales en la parte baja. El acantilado y los barrancos mantienen la comunidad vegetal original
Situación Urbanística Vigente (NNS 92):	Suelo Apto para Urbanizar con 0,36 m ² /m ² de edif. bruta
Delimitación PIOT:	Área Urbana
Ámbito Sector:	Las NNS del 92 desclasificaron las parcelas del acantilado de excesiva pendiente El sector se delimita incluyendo la parte superior e inferior y la vía de acceso y incluyendo las dos parcelas edificadas

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Completar una urbanización existente, creando una oferta residencial de "calidad" ligada al borde costero, adaptando las tipologías edificatorias al lugar.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución:	Privado por Compensación (Indicativo). La Ampliación de la Vía de Acceso se obtendrá por expropiación
Instrumentos de Desarrollo:	Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo:	Viario y Peatonales, Zonas Verdes, Dotación Pública, Aprovechamiento Medio, Terrenos del Tren del Sur y Espacio Libre
Viviendas de Protección:	0 m ²
Plazos:	
Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-6
Ejecución de la Edificación:	0-10

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Las dos parcelas edificadas se incluyen a efectos de participar en los gastos de urbanización de los elementos que se renueven, no se incluyen en el Proyecto de Equidistribución.
- 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.
- 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. Dicha obra tiene carácter de Sistema General.
- Se localizarán la Dotación y el Equipamiento en la parte superior del sector junto a la Autopista TF-1, desarrollándose en Tipología de Edificación Abierta Escalonada.
- 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 y el borde costero se rematarán con muros de piedra, retirándose cualquier tipo de vertidos.
- Se podrá analizar la idoneidad de vertido conjunto de las aguas residuales (adecuadamente tratadas) del Sector a través del Emisario Submarino de Radazul de forma provisional, hasta tanto se resuelve el bombeo de las urbanizaciones costeras hacia la futura EDAR de Santa Cruz II (EDAR El Chorrillo) para su depuración y pertinente reutilización como agua reciclada. Esta posibilidad queda condicionada a la capacidad de vertido del Emisario Submarino de Radazul desde la perspectiva técnica y administrativa.
- La parcela en la zona del peatonal del Bco. de El Chorrillo carece de jardín delantero.
- Se soterrarán las redes aéreas existentes por el viario del sector.
- El PGO desplaza la cuota del 25% de la Vivienda de Protección al Sector Urbanizable de Llano Blanco, cuyas condiciones se precisarán en los Convenios Urbanísticos y Proyectos de Equidistribución
- La parcela del frente costero, con un desnivel entre vías opuestas de 48 m. de altura, se desarrollará en Edificación Abierta con ordenación singular de volumen, de forma tal que las alturas sigan una rasante paralela a la calle superior, no superándose las 9 plantas de altura. Requerirá informe previo de viabilidad.
- El Sector cede el suelo y asume la urbanización de todos los elementos infraestructurales y las zonas verdes.
- Se posibilita el acceso de la parcela de Equipamiento Privado por la Vía de Servicio de la Autopista mediante vía paralela interior con el informe previo de la Consejería de Obras Públicas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



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

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C4 COSTACARICIA

ABRIL 2010

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Escalonada EE-3-4 / Edificación Abierta EA-6	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (P)
Superficie Sector:	88081 m ²	88081 m ²
Edificabilidad Sector:	0,600 m ² /m ²	0,600 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	52849 m ²	52849 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	47564 m ²	47564 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	10570 m ²	13668 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	5285 m ²	5285 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	5285 m ²	5285 m ²
Peatonal:		782 m ²
Terrenos Tren del Sur:		7104 m ²
Viario:		22331 m ²
Total Cesiones:	21139 m ²	49170 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	5285	5285
Población techo:		1522 Habitantes

EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	3	EE	4	1969	1,40	2757	28	88
	4	EE	3-4	6263	1,50	9395	94	301
	5	EE	4	10647	1,50	15971	160	511
	8	EA	6	6777	0,62	4202	42	134
	9	EA-OS	-	7970	1,91	15241	152	488
Total				33626		47564	476	1522

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	1	2	5285	1,00	5285
Total			5285		5285

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	2	2	5285	1,20	6342
Total			5285		6342

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	6	6765
	7	2534
	10	315
	11	4054
Total		13668

* La edificabilidad de la parcela 8 edificada está ya materializada.

* En Edificación Abierta y Edificación Escalonada la vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m².

* La vivienda de cálculo es indicativa, pudiéndose variar su superficie en más o en menos sin que se supere la edificabilidad total asignada a la parcela.

3. INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 35/1995.

- La aplicación del Decreto 35/1995 sobre Contenidos Ambientales de los instrumentos de ordenación urbanística, obliga en cada escalón de planeamiento a realizar una labor previa de información, evaluación y diagnóstico de los recursos ambientales y culturales del correspondiente sector de ordenación, al objeto de aplicar una serie de medidas ambientales a la nueva implantación urbanística.
- Dentro del diseño del sector de Costa Caricia y como condiciones urbanísticas se introducen las medidas ambientales contenidas en el apartado 9 de esta memoria, así:
- De cara a mejorar la implantación de la urbanización en el entorno acantilado en que se localiza, se proponen las siguientes medidas protectoras y correctoras:
 - ~ Mantener y potenciar la Unidad Natural del Tabaibal – Cardonal de los barrancos y la ladera, retirando los vertidos.
 - ~ Mejorar los acabados de los muros de hormigón de la Vía de Acceso.
 - ~ Acondicionar el borde litoral de la vía de acceso a la playa dentro del Proyecto de Regeneración de la Playa de la Nea.
 - ~ Soterrar por el viario todas las redes infraestructurales existentes.
 - ~ Rematar los bordes de las nuevas parcelas y de las zonas verdes con murados de piedra.
 - ~ Recuperar la vegetación de interés para la plantación de las zonas verdes.
 - ~ Adaptar las tipologías arquitectónicas a la pendiente del terreno aprovechando las vistas al mar.
 - ~ Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización – edificación controlando la emisión de polvo, ruidos o los vertidos descontrolados de materiales de obra.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

4.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO CRITERIOS Y OBJETIVOS

Tal como comentábamos en los anteriores apartados, el sector de Costa Caricia se clasifica en Suelo Urbano Sectorizado y Ordenado, detallándose de forma pormenorizada su ordenación.

Comprendido entre Radazul Bajo y Costacaricia, bajo la Autopista y frente al mar, el sector completa la oferta residencial de la costa de El Rosario tan ligado al Área Metropolitana del municipio de Santa Cruz.

Los criterios de mayor relevancia sobre los cuales gira la ordenación del sector son los siguientes:

- ♦ Mantener la ocupación prevista en las NNS del 92 clasificando los barrancos y laderas en SRPN.
- ♦ Mantener el trazado viario existente si bien ampliando su sección para facilitar la fluidez del tráfico.
- ♦ Propiciar la conexión viaria con el Sector de Radazul mediante un puente a través del Barranco del Chorrillo.
- ♦ Encajar la actuación del Proyecto de Regeneración de la Playa de la Nea promovido por la Dirección General de Costas.
- ♦ Encajar las medidas protectoras y correctoras derivadas del Estudio Ambiental.
- ♦ Concentrar la Dotación, el Equipamiento y la Zona Verde al borde de la Autopista y del Tren del Sur.
- ♦ Recoger las edificaciones existentes sin obligarlos a entrar en la reparcelación si bien costeando los gastos de urbanización.
- ♦ Adaptar las tipologías arquitectónicas a la pendiente del terreno aprovechando las excelentes vistas al mar.

4.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En base a los criterios y objetivos de ordenación, a las medidas ambientales derivadas del Decreto 35/1995 y a las dimensiones del sector, se resuelve el trazado urbano de Costa Caricia.

Se concibe el conjunto como un tejido residencial de Edificación Escalonada y Edificación Abierta.

a) El Viario.

Dadas las dificultades topográficas existentes se mantiene “estrictamente” el viario actual si bien planteando ampliar la actual sección de 8 m. a 11 m. “aguas arriba”, manteniendo los murados existentes si bien mejorando sus acabados.

La vía de 11 metros dispone de 2 carriles de 3 m. y dos aceras de 1,50 m.

El viario funciona en “fondo de saco” dado que no existe conexión viaria con Radazul por la Costa sino peatonal a través del paseo marítimo de la Playa de la Nea, dando a su vez acceso al asentamiento “popular” de Boca Cangrejo.

Se plantea la conexión viaria en el borde del acantilado con Radazul Bajo mediante un puente a través del Barranco del Chorrillo, que tiene la consideración de Sistema General Viario.

b) Zonas Verdes y Espacios Libres.

El conjunto de las zonas verdes del Sector se resuelve en tres piezas:

- ↪ Una localizada en la parte superior junto al Equipamiento Comercial que deberá abancalarse para su utilización como Parque Urbano. Tiene una superficie de 6.765 m².
- ↪ Otra junto a la vía de la ladera. Es una parcela en pendiente que deberá disponer en la parte inferior de una plazoleta abancalada y el resto tratarse como un jardín “natural” recuperando la vegetación original. Tiene una superficie de 2.534 m².
- ↪ La tercera junto al acceso de la Playa de la Nea, que deberá combinar su uso como aparcamiento arbolado, con su condición de mirador sobre la Playa. Tiene una superficie de 4.054 m² y deberá acondicionar a borde con murado de piedra. Cumplimenta sobradamente las cesiones de la LOTENC 1/2000.

c) Dotaciones y Equipamientos.

El nivel de Cesiones en Dotaciones y Equipamientos se deriva de la aplicación del artículo 36 de la LOTENC 1/2000

La ordenación apuesta por localizarlos junto a la Zona Verde principal en el borde de la Autopista TF – 1. El Equipamiento Privado vinculado a la Autopista TF – 1 de carácter comercial y la Dotación Pública en la parcela de acceso al sector vinculada a la zona verde.

d) El Parcelario.

Dado el tipo de promoción del Sector no se define específicamente parcelario en el interior de las manzanas. El Proyecto de Reparcelación y El Convenio Urbanístico fijarán la localización precisa de las parcelas o incluso la propia promoción de las parcelas en la escritura de división horizontal.

Las parcelas edificadas existentes se mantienen y no entran en la reparcelación.

La parcela nº 9 del frente costero es unitaria y deberá hacer un Proyecto de Edificación único.

e) Tipos Edificatorios y Secciones características.

Uno de los objetivos básicos de la ordenación del sector propone “la adaptación de las tipologías edificatorias a la pendiente del terreno para propiciar las vistas”.

En base a dicho criterio el conjunto del Sector se desarrolla en base a las siguientes tipologías:

- **Edificación Escalonada.**
Ocupa las parcelas de la plataforma superior del acantilado.
La parcela superior nº3 tiene un desnivel medio entre rasantes opuestos de 5 a 8 m. y la inferior de 9 a 11 m. La altura de referencia es de 4 m. en escalonada, si bien con la condición de no sobresalir más de 1 planta por encima de la rasante superior.

- **Edificación Abierta.**
Con esta tipología se desarrollan las dos parcelas ya edificadas, que mantienen las condiciones de la edificación existente así como las parcelas de la Dotación y del Equipamiento.

- **Edificación Abierta con Ordenación Singular.**
Dadas las específicas condiciones de la parcela del frente costero, que tiene un desnivel de 48 m. entre rasantes opuestas, se posibilita la ordenación singular de la misma con informe previo de viabilidad municipal.
La edificación no superará en el punto más alto las 9 plantas de altura y su “perfil” deberá seguir la pendiente de la rasante de la calle trasera, de forma tal que el edificio sigue la “morfología” del acantilado.

Las condiciones urbanísticas de las mismas se detallan en el Anexo nº 8 de este documento.

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. CESIONES Y USOS.

5.1 CESIONES DE SUELO.

Resultan de la aplicación del artículo 36 de la LOTENC, y son las siguientes:

- Zona Verde (20 m² / 100 m² E)
- Dotación Pública (10 m² / 100 m² E)
- Equipamiento Privado (10 m²/100 m² E)
- Aprovechamiento Medio (10 m²/100 m² AS)
- Vialio Público (Según propuesta de ordenación).

En la ficha anexa del PGO y en función de la edificabilidad bruta del Sector se aplican las cesiones.

- Se supera la cesión de zona verde.
- La Dotación y el Equipamiento se ajustan en superficie.

El 10% del aprovechamiento del Sector se vincula al desarrollo de la vivienda de protección.

El Proyecto de Equidistribución precisará exactamente las cesiones y el procedimiento de cesión al ayuntamiento.

5.2 APROVECHAMIENTO MEDIO.

Se cederá asimismo al Ayuntamiento el 10% de la edificabilidad del Sector.

Dicha edificabilidad deberá destinarse a cumplimentar la obligación de destinar el 25% de la edificabilidad para Vivienda Protegida.

Dadas las características de localización del sector se propone viabilizar el traslado del 25% de la edificabilidad residencial a otro sector urbanizable o urbano del Municipio.

5.3 USOS.

El **uso característico** que determina el uso predominante del área de ordenación de Costa Caricia es el **residencial**.

Con carácter general las parcelas residenciales del Sector tienen dicho uso residencial, y como usos pormenorizados complementarios se permite la oficina de pequeño tamaño (despacho profesional, consulta, etc.) Se permite según las determinaciones del Plan General para todas estas tipologías la vivienda de carácter Plurifamiliar.

En la Parcela 2 de **Dotación Pública** su uso característico es el Dotacional (docente, social, asistencial, deportivo, cultural, administrativo, etc.).

En la Parcela 1 de **Equipamiento Privado** su uso característico es comercial con las limitaciones que impone la legislación sectorial.

5.4 LA VIVIENDA PROTEGIDA.

El artículo 71 de la LOTENC sobre “Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado” determina para su ordenación pormenorizada “dedicar el 25% del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a régimen de protección pública”, al ser El Rosario municipio de preferente localización.

A su vez el artículo 27 de la Ley 2/2003 de 30 de Enero de la Vivienda de Canarias, y la ley 19/2003 de 14 de Abril de las Directrices, desarrollan y matizan dichos aspectos, en base a los cuales el PGO de El Rosario propone que todos los sectores urbanizables sectorizados y sectorizados ordenados deben adscribir el 25% para vivienda de protección; dado que es municipio de preferente localización.

Dentro del marco de la presente Revisión del PGO de El Rosario y en aplicación de los contenidos de la Ley 2/2003 y su modificación del 2006 de la Ley de Viviendas de Canarias, se propone “trasladar” el 25% de la Vivienda de Protección del Sector de Costacaricia, al Sector Urbanizable Sectorizado y Ordenado de Llano Blanco, cumplimentándose en cualquier caso y dentro del PGO que la suma de las edificabilidades de la Vivienda Protegida en los Suelos Urbanizables y Urbanos No Consolidados cumplimentar dicha cota, no superándose en cualquier caso la cuota máxima del 50% en el Sector.

El Convenio Urbanístico y el Proyecto de Equidistribución de ambos sectores deberán precisar las condiciones, plazos, etc para consolidar la edificación de dichas viviendas, así como la adscripción a VP del 10% del Aprovechamiento Medio.

5.5 NORMATIVA BÁSICA. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En líneas generales la normativa del Sector de Costacaricia, se adapta plenamente y es desarrollo de la Normativa Estructural y Detallada del PGO de El Rosario.

Tal como se comentó en el apartado anterior de Tipologías, las diferentes manzanas se desarrollan en edificación abierta escalonada, y en edificación abierta con ordenación singular.

Sus condiciones urbanísticas se desarrollan en el anexo nº 8 de este documento.

Las condiciones específicas ambientales correctoras de la implantación (apdo. 9.3) se introducen para el diseño concreto del trazado, del viario, la resolución del encuentro con el entorno, las redes infraestructurales y la puesta en obra y tiene carácter vinculante.

6. REDES INFRAESTRUCTURALES

6.1 RED VIARIA. SECCIONES.

La red viaria existente se mantiene en su totalidad dada las dificultades topográficas de la zona.

La sección viaria de 8 m. de la vía se amplía “aguas arriba” a 11 metros para mejorar el funcionamiento viario así, 2 carriles de 3 m., un aparcamiento en hilera y dos aceras de 1,50 m. de ancho.

Se posibilita la conexión viaria con Radazul Bajo en la zona del borde de la plataforma del Acantilado mediante un puente de conexión por el Barranco del Chorrillo.

El viario existente no supera el 12% de pendiente.

6.2 RED DE SANEAMIENTO.

En función del trazado del viario y de la pendiente del terreno se resuelve la organización de la red de saneamiento del Sector.

Dado que todo el conjunto se organiza a través de la vía de acceso principal se dispone el saneamiento por la calzada, desaguando las pocas parcelas directamente al mismo, conduciéndose las aguas al final del recorrido a una depuradora propia cuyo efluente se propone conectar al emisario submarino de Radazul Bajo.

La red se resuelve en PVC serie SN – 4 de 13.500 Kg/cm² y las tapas de registro en fundición dúctil.

Se podrá analizar la idoneidad de vertido conjunto de las aguas residuales (adecuadamente tratadas) del Sector a través del Emisario Submarino de Radazul de forma provisional, hasta tanto se resuelve el bombeo de las urbanizaciones costera hacia la futura EDAR de Santa Cruz II (EDAR El Chorrillo) para su depuración y pertinente reutilización como agua reciclada. Esta posibilidad queda condicionada a la capacidad de vertido del Emisario Submarino de Radazul desde la Perspectiva técnica y administrativa.

6.3 RED DE PLUVIALES.

Es “separativa” respecto a la red de saneamiento pretendiéndose también que las parcelas del sector, separen dentro de sus edificaciones las aguas negras de las pluviales.

El trazado de la red sigue un esquema similar al del saneamiento, y desagua directamente las aguas pluviales hacia el Barranco de El Chorrillo y el de Costanera, disponiéndose imbornales de desagüe en las curvas del viario.

La red se resuelve en PVC y las tapas de registro en fundición dúctil.

6.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La acometida se realiza en la parte superior, en la vía de servicio con Radazul Bajo, debiéndose fijar en el Proyecto de Urbanización el depósito de reserva de agua correspondiente.

La red de abastecimiento sigue el esquema del viario principal.

A partir de la acometida el esquema de la red da servicio a todas las manzanas, mediante red principal de fundición dúctil centrifugada y la secundaria que da servicio a las “anillas” de las manzanas en polietileno, siendo las arquetas de registro de fundición dúctil.

6.5 RED DE RIEGO Y LIMPIEZA.

De forma paralela a la red de abastecimiento se dispone de una red de riego y limpieza, dado que todas las calles soportan arbolado de porte.

A partir de la acometida en la Vía de Servicios, se dispone una red principal de fundición dúctil centrifugada y otra red secundaria en “anillo” según cada manzana, que se resuelve en polietileno, con arquetas de fundición dúctil.

6.6 RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN.

A partir de la red existente en la Vía de Servicio de la Autopista, se acomete la red de Media Tensión hasta la estación transformadora localizada en la parte superior del sector.

A partir de dicha estación se distribuye la red de baja tensión por el borde de las aceras de las calles, mediante canalización de tubería de PVC y tapas de registro normalizadas de UNELCO.

6.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Sigue similar esquema que la red de baja tensión.

A partir de la estación transformadora se distribuye la red de alumbrado público en canalización de tubería de PVC de 110 mm. por las aceras del viario.

6.8 RED DE TELEFONÍA.

Conectada igualmente a la Vía de Servicio de la Autopista, la red sigue también un esquema de distribución similar a la de abastecimiento de agua, distribuyendo la red en todas las manzanas del Sector.

Se resuelve con canalización de tritubo de polietileno y tapas de registro de fundición dúctil.

7. DESARROLLO DEL SECTOR

7.1 SISTEMA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL SECTOR.

Existen un conjunto de propietarios en el Sector de Costacarcia, planteándose desarrollarlo por el Sistema Privado de Compensación.

Los 3 metros de ampliación del viario fuera de las parcelas del sector se propone adquirirlos bien por compra o por expropiación.

Para concretar el nivel de urbanización, las cesiones de suelo, el aprovechamiento medio y la obligación de destinar el 25% para vivienda de protección, deberá formalizarse el correspondiente Convenio Urbanístico, que podrá incorporarse como Anexo al propio PGO en tramitación.

Será preceptiva la redacción de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución.

Una vez aprobados dichos instrumentos de desarrollo, podrán viabilizarse los Proyectos de Ejecución de las parcelas.

S/C de Tenerife, a Abril 2010

Los Redactores

ANEXO. NORMATIVAS PGO EL ROSARIO:

EDIFICACIÓN ESCALONADA (EE)

EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

CAPÍTULO 7. Normativa Aplicable a la Edificación Escalonada.

Art. 5.7.1. Definición

Se entiende por la tipología Edificación Escalonada **EE** aquella edificación aislada de carácter plurifamiliar, que se configura en continuo sobre una ladera siguiendo la pendiente del terreno natural y en parcela ajardinada.

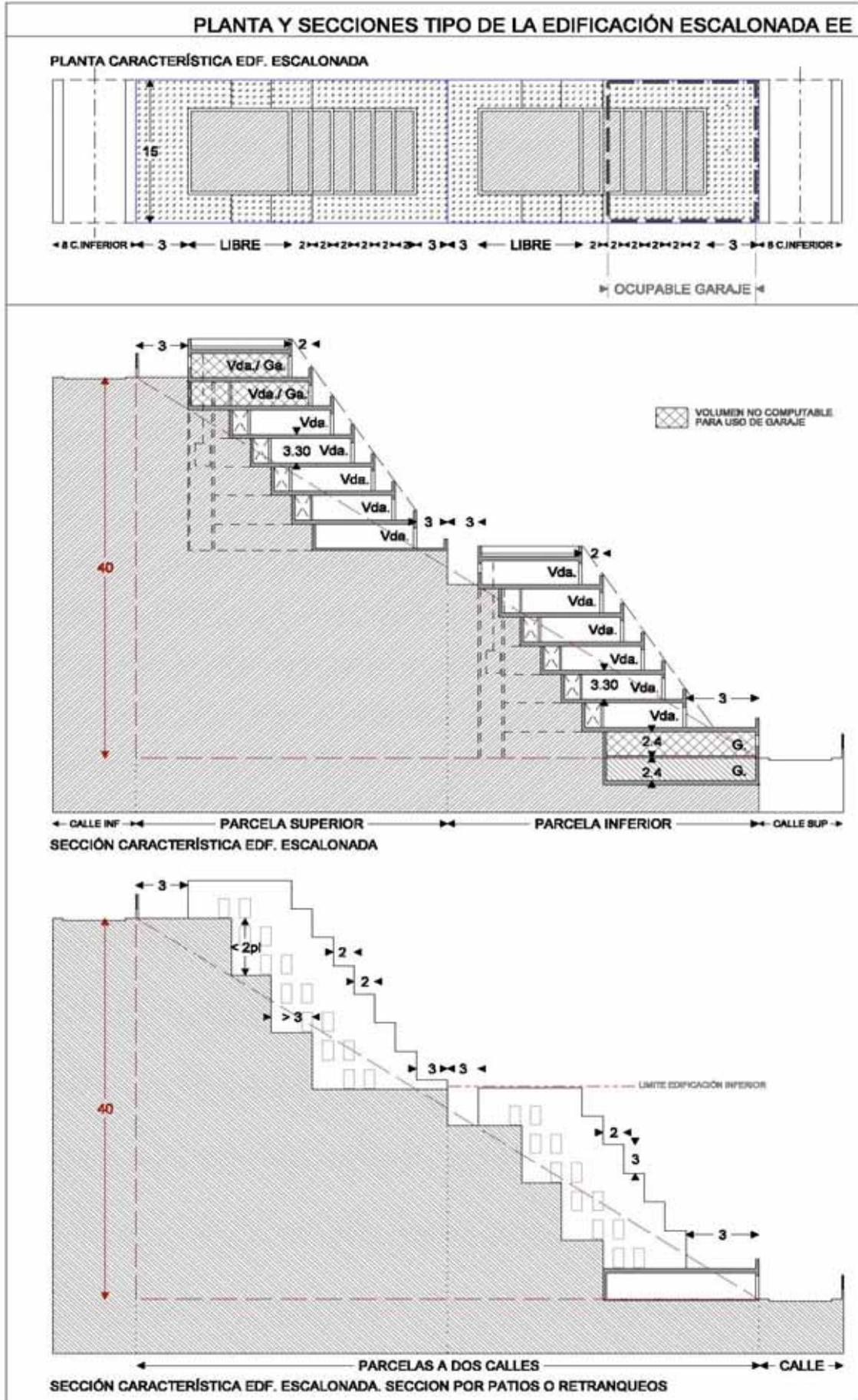
Art. 5.7.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico 5.7.1).

1. se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

Ciudad Jardín Escalonada **EE**:

- ♦ Parcela mínima de 300m².
 - ♦ Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: 300m²+300m²= 600m².
 - ♦ Se permiten garajes comunes en sótanos para varias parcelas.
 - ♦ Frente mínimo de parcela: 15m.
 - ♦ Longitud mínima de fachada 9m.
 - ♦ Frente mínimo construido de vivienda será 4,5m.
 - ♦ La parcela tendrá carácter plurifamiliar.
2. Se permite segregar o agrupar parcelas cuando cada una de las resultantes cumpla las condiciones de Parcela Mínima (m²) y Frente Mínimo (m) establecidas para cada tipología.
 3. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
 4. En Tabaiba Media y Alta, y a efectos de parcela edificable, serán edificables todas las parcelas derivadas del parcelario de los proyectos de reparcelación vigentes, aunque sus superficies sean inferiores a la parcela mínima o los frentes de parcela sean inferiores a lo establecido por este Plan General para la tipología EE.
 5. Las parcelas tendrán chaflán de 5m mínimo en esquinas con vial.
 6. Las Viviendas Interiores solo se permitirán en las condiciones establecidas en el *Art.-5.1.8 Viviendas Interiores*. En ningún caso se permitirán las viviendas interiores que presenten frente mínimo únicamente hacia el corte del terreno ladera arriba, según los gráficos. Todas las viviendas deberán presentar frente en el sentido del escalonamiento o hacia espacio abierto común de la parcela, interior o lateral, y mayor de 6m.
 7. Se permite, por las características tipológicas de la Edificación Escalonada EE, iluminar los espacios interiores en el sentido del escalonamiento a través de luces rectas de hasta 12m.

GRÁFICO 5.7.1



Art. 5.7.3. Ocupación Máxima.

1. Se permite la ocupación total de la parcela excepto los retranqueos obligados, que deberán ser ajardinados en la cota aproximada del terreno natural.
2. Cuando se permita el vaciado de la parcela en la s condiciones que marca el *Art. 5.7.14.- Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras*, se permite ocupar justificadamente con uso exclusivo de garajes el volumen no computable de la edificación en fondo. Deberá tramitarse para ello el correspondiente Estudio de Viabilidad que asegure la correcta inserción de los mismos.

Art. 5.7.4. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

1. El coeficiente de edificabilidad m^2t/m^2s viene definido en los Planos de Ordenación Detallada por manzana.
2. Todo volumen ocupado y utilizable de la edificación computará a efectos de edificabilidad, excepto las superficies de las plantas en las que se permite el uso de garaje según la ordenanza gráfica. Si contabilizarán edificabilidad el resto de usos permitidos que se dispongan en ellas (según Ordenanza Gráfica 5.7.1).
3. Las terrazas exteriores propias del escalonado de la tipología *EE*, no contabilizarán a efectos de edificabilidad. Todas las demás contabilizan al 50% si están abiertas al frente y al 100% si están cerradas.
4. En Tabaiba Media y Alta, los aprovechamientos serán función de multiplicar el aprovechamiento asignado por parcela, por la superficie de la *parcela de planeamiento* o parcela de referencia de ese sector en el momento de la aprobación del mismo.

Art. 5.7.5. Altura Máxima de la Edificación.

1. El número máximo de plantas serán las que permita el desnivel, según las condiciones de la ordenanza gráfica adjunta.
2. La altura máxima de la edificación -ladera arriba- no podrá tapar las vistas de la planta inferior de la edificación construida -ladera abajo-, según las condiciones que se señalan en la Ordenanza Gráfica.
3. La altura máxima del semisótano, medido desde la rasante de la acera al techo de este, no superará los 0,70m. En caso contrario tendrá la consideración de planta a todos los efectos.
4. Se permite abanclar una planta el frente de parcela a calle inferior según la ordenanza gráfica adjunta. En este caso, la altura máxima del semisótano sobre la rasante de la acera, en el punto de medición de la altura, será como máximo 2,50m.
5. Para la medición de la altura reguladora regirán los mismos criterios que para la edificación cerrada.

Art. 5.7.6. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente. (Ver Gráfico 5.7.1).

1. La implantación de la edificación escalonada *EE* en terrenos con pendiente se realizará de manera continua en edificio escalonado con saltos de una planta y aterrazado mínimo de 2m. En determinadas parcelas, el Ayuntamiento podrá exigir previamente al proyecto de

ejecución, un Estudio de Viabilidad de cara a garantizar la correcta relación de la edificación propuesta con las parcelas colindantes y con la topografía.

2. La medición de la altura respecto del terreno urbanizado de los retranqueos deberá atender los criterios que se establecen en la ordenanza Gráfica.
3. En las parcelas afectadas por la servidumbre de costas o de carreteras se permite realizar escalonados puntuales de un máximo de dos plantas.
4. El abanclado exterior de los jardines no podrá superar igualmente las dos plantas de altura.
5. Cuando las características del terreno y las dimensiones de la parcela lo exijan técnicamente, se permite el vaciado completo de la parcela justificadamente siguiendo los criterios marcados en el *Artículo-5.7.14 - Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierra*.
6. En la tipología EE –ladera abajo-, las plantas de garaje no computables según la *Ordenanza Gráfica-5.7.1*, podrán cerrarse al exterior con cerramiento ligero acristalado, acorde con la composición arquitectónica del edificio.
7. Los fondos edificables de las diferentes plantas serán libres, cumplimentándose en cualquier caso el decreto de habitabilidad.
8. Se permite sobresalir solamente una planta -ladera abajo- de la rasante de la calle superior, con el uso de garaje y vivienda.
9. Las terrazas abiertas del escalonamiento no computarán a efectos de edificabilidad.

Art. 5.7.7. Retranqueos

1. La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 3m a todos los linderos.
2. Los retranqueos no podrán ser ocupados por la edificación ni por otro tipo de construcción o instalación, salvo en el caso de abanclamiento en el frente de calle inferior, donde el retranqueo del frente y los laterales en fondo podrán ser ocupados para uso exclusivo de garaje, según se señala en la Ordenanza Gráfica (Ver Gráfico 5.7.1).
3. En el caso de parcelas EE -ladera abajo-, el retranqueo lateral podrá ser ocupado con rampa de acceso a garajes.

Art. 5.7.8. Sótanos y Semisótanos.

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,40m.
2. La altura de semisótano no superará los 0.70m en el punto de medición de la altura.

Art. 5.7.9. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura

1. Se permite indistintamente la cubierta inclinada o plana.
2. Se permite para esta tipología la edificación con “Cubierta Verde o Ecológica” (plana o inclinada) en toda su superficie o en parte de ella, de cara a mejorar la inserción de la edificación en el paisaje.
3. Se prohíben expresamente llegar con la caja de escalera o de ascensor a cubierta, en cualquiera de los dos tipos de cubierta plana o inclinada, ladera arriba o ladera abajo.

4. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
5. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre la cota del último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
6. En caso de cubierta plana los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
7. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares o fotovoltaicos en cubierta integrados en el volumen o en los faldones de cubierta inclinada.

Art. 5.7.10. Jardines y Jardín Delantero.

1. Se considerará como Jardines la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.
 2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación. Estas alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado, salvo en el interior de las colonias.
 3. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada preferiblemente con un árbol de porte por cada 100m² de parcela.
1. Los cerramientos laterales se escalonarán con la pendiente y su altura no superará los 2,50m sobre el punto superior del abanalamiento permitido. En casos particulares el ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Viabilidad de cara a garantizar la correcta relación con las parcelas colindantes.

Art. 5.7.11. Uso y Ocupación de los Jardines.

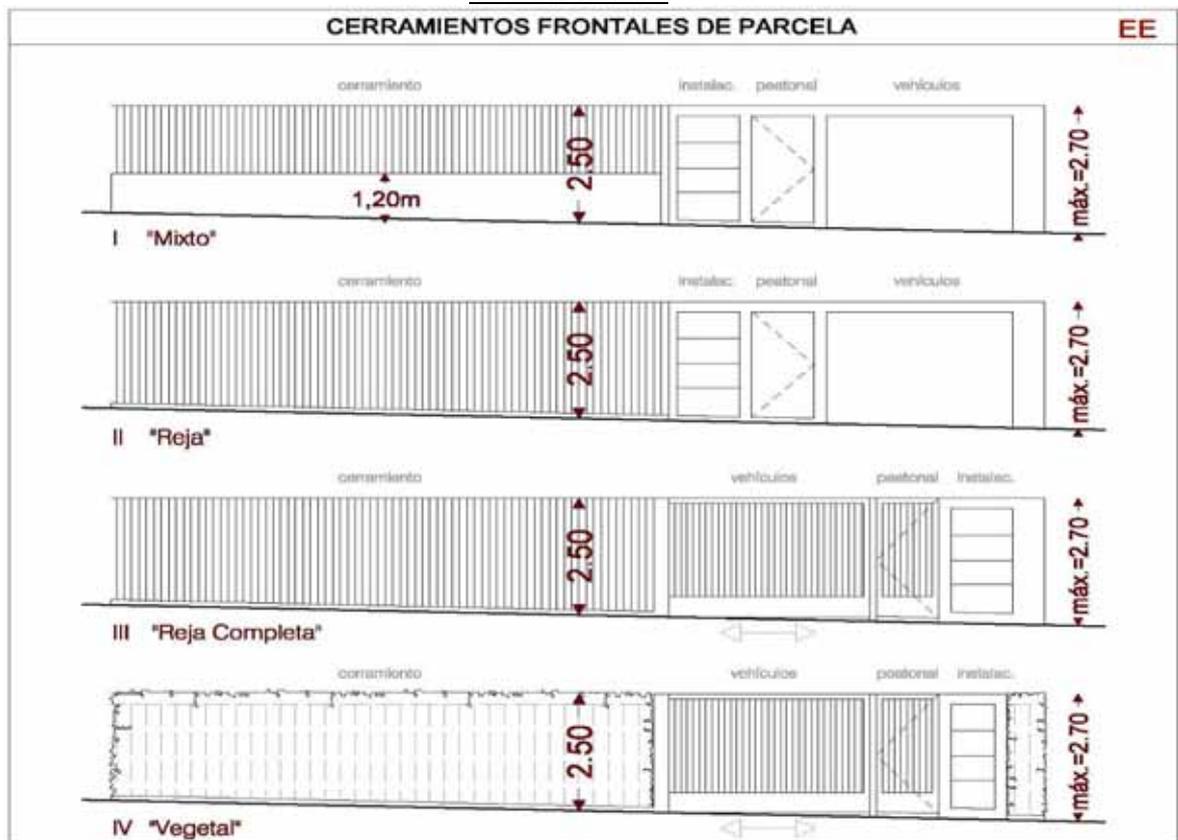
1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, instalaciones, etc.; ni siquiera en el subsuelo, salvo los casos permitidos en el punto siguiente.
2. Se permitirá la ocupación de los jardines en los siguientes casos:
 - a. Se permite ocupar el jardín delantero -sobre rasante- con rampa o acceso al garaje de ancho máximo de 5m, debiéndose resolver adecuadamente su acople con el plano de jardín.
 - b. Se permite ocupar en parcelas -ladera arriba- el jardín delantero y los laterales, incluso el subsuelo para uso exclusivo de garaje cuando se abancale el frente, según los términos de la Ordenanza Gráfica. En este caso se permitirá la localización en el retranqueo de cuartos de instalaciones o construcciones auxiliares dentro del volumen permitido.
 - c. La rampa podrá disponerse longitudinalmente en el jardín delantero cuando exista imposibilidad de colocación en el jardín lateral, debiendo techarse a la cota del jardín.

- d. En los jardines laterales –bajo rasante-, se permiten las rampas o accesos a garaje descubiertos, o techados a la cota del jardín, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.
- e. Se permite en las zonas de retranqueo -sobre rasante-, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras diáfanas tipo pérgola, para el uso de aparcamiento. Deberán cumplir las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
- f. Se permiten las redes de servicio y las arquetas de registro en todos los jardines.
- g. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el sitio más idóneo de la parcela, previéndose las conexiones del sistema con la red pública aunque esta no exista.
- h. Ladera abajo, se permite ocupar el jardín delantero sólo con la rampa de acceso al garaje con pendiente máxima del 15% y ancho máximo de 5 metros, debiéndose diseñar su acople con el plano de jardín.

Art. 5.7.12. Cerramientos de Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.7.2 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso I corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el IV al cerramiento "Vegetal".

GRÁFICO -5.7.2



2. La altura máxima de los cerramientos en el frente de parcela, sobre la rasante de la acera en cada punto, será de 2,50m, integrados por parte maciza opcional hasta 1,20m y

el resto diáfano hasta 2,50m de altura. En calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente su altura hasta 2,70m.

3. En los casos permitidos de abancalamiento en el frente parcela, la altura de los cerramientos podrá puntualmente llegar hasta 3.50m en el punto mas bajo del frente, pudiendo ser macizos completamente.
4. Las alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado.
5. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.
6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá definir las características dimensionales de este cerramiento.
7. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
8. Para el caso en que la planta baja este abancalada en el frente ladera arriba y ocupada con garajes, se permite el peto de terraza macizo de 1m medidos desde el piso de la terraza.
9. Las puertas peatonales y de vehículos deberán situarse en la alineación de la parcela y tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura. Se permite subir la altura de la puerta del garaje hasta 2,50m, debiéndose colocar en la medida de lo posible en el punto más bajo de los frentes de la parcela. El ancho máximo ocupado por las puertas de garaje en cada frente de parcela, será de 5m en viviendas unifamiliares o 12m en viviendas plurifamiliares.
10. En frentes abancalados se permitirá rehundir las puertas peatonales y de vehículos en un fondo máximo de 1,20m bajo el forjado de la entrada a garaje, para facilitar el giro de los vehículos y optimizar la organización de huecos sobre el frente de parcela.
11. La puerta de garaje unifamiliar podrá reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
12. La puerta de garaje plurifamiliar podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
13. En calles menores de 8m se permite así mismo mediante Estudio de Viabilidad, soluciones singulares que faciliten el acceso a garaje.
14. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.
15. Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 2m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m y calados a partir de 1m de altura, de cara a minimizar su impacto visual.

Art. 5.7.13. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.

2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad, los cuerpos volados cerrados y abiertos o diáfanos al 100%.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables; como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
7. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
8. Solo se permite volar invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 0,30m únicamente con elementos volados.
9. Dentro del área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda de 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En "arquitecturas voladas" cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán excepcionalmente soluciones singulares no computables mediante Estudio de Viabilidad.
10. Se evitarán las servidumbres de vistas con parcelas colindantes en volados, mediante cerramientos laterales de estos.
11. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.
12. Las terrazas cubiertas dentro del volumen edificado, abiertas al frente computarán al 50%.
13. Las terrazas cerradas, computarán 100% edificabilidad.
14. No se permitirán en ningún caso los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre la fachada. Deberán estar incorporados dentro de los huecos en fachada, en el cerramiento del edificio o protegidos de las vistas en cubiertas.

Art. 5.7.14. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

1. Se permite justificadamente vaciar completamente el terreno de la parcela en el área de movimiento de la edificación (Ver Ordenanza Gráfica 5.7.1) cuando venga obligado por las necesidades de comunicaciones verticales o por características del desmonte. Deberá tramitarse para ello un Estudio de Viabilidad, donde se acredite suficientemente viabilidad geotécnica de la propuesta.
2. Los abanalamientos de jardines laterales no tendrán más de dos plantas de altura y la profundidad de estos no será menor de 3m. como se señalan en la ordenanza gráfica.
3. Se deberán realizar con muros preferiblemente de piedra.

4. En determinadas parcelas, el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Viabilidad de cara a garantizar la correcta relación de la adaptación topográfica propuesta con las parcelas colindantes, aún cuando estas no estén desarrolladas.

Art. 5.7.15. Construcciones Auxiliares

1. Se entiende como *Construcciones Auxiliares* en Edificación Escalonada cualquier tipo de construcción techada y cerrada, aislada de la propia edificación, sin incluir las pérgolas o porches. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las construcciones auxiliares se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y computarán al 100%.
 - b. Solo se permiten las construcciones auxiliares invadiendo las zonas de retranqueos, cuando estén encajadas bajo los banales del escalonamiento. Se permiten los cuartos de instalaciones hasta 60m² sin que computen edificabilidad.
 - c. Las cubiertas de las construcciones auxiliares serán preferiblemente vegetales, si bien podrán ser inclinadas o planas.
 - d. La altura máxima de construcciones auxiliares será de 2,50m. En ningún caso sus elementos auxiliares como chimeneas, superarán los 3m de altura.
2. Se entiende como *Pérgolas o Porches* toda construcción de estructura ligera (madera, metal, etc.) techada sin cerramientos laterales. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las pérgolas o porches computarán edificabilidad al 100%. Se permitirán hasta un máximo de 9m² por vivienda.
 - b. Las pérgolas o porches, podrán adosarse a linderos laterales en un largo máximo de 6m, o situarse ocupando el jardín delantero con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela.
 - c. Las cubiertas de pérgolas o porches podrán ser inclinadas o planas.
 - d. La altura máxima de las pérgolas o porches será de 2,50m. En ningún caso sus elementos auxiliares como chimeneas, superarán los 3m de altura.
 - e. Para los casos de construcciones auxiliares o pérgolas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, estas se permitirán siempre que cumplan las condiciones máximas de 3m de altura y 50m² de superficie construida, computable dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.7.16. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento y lo establecido en el artículo correspondiente de la Normativa General de la Edificación de este Plan General.
2. Se prohíbe expresamente para nuevas edificaciones, sobreponer en fachadas la maquinaria de aire acondicionado tal y como se recoge en el citado artículo.

Art. 5.7.17. Condiciones Estéticas en Edificación Escalonada.

1. Los muros o pedraplenes de fondo de parcela que linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.

2. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
3. Se prohíbe adornar los muros interiores o de cerramiento de parcela, con empedrados (“almendrados de piedra”) o similar.
4. Se prohíbe situar la cartelería o los anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el cerramiento frontal de la parcela. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. Serán de aplicación igualmente las condiciones exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación*.

Art. 5.7.18. Aparcamiento Mínimo.

1. En Edificación Escalonada se establece la obligación de disponer al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda.
2. No computarán edificabilidad de la parcela, las superficies destinadas a aparcamiento situadas en las plantas permitidas para ello, según la *Sección Característica 5.7.1*.

Art. 5.7.19. Usos.

1. El uso característico en las zonas de Edificación Escalonada es el Plurifamiliar. Se admite dentro esta tipología el uso Unifamiliar de viviendas con acceso independiente.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título 6 - Condiciones de Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ESCALONADA TABAIBA

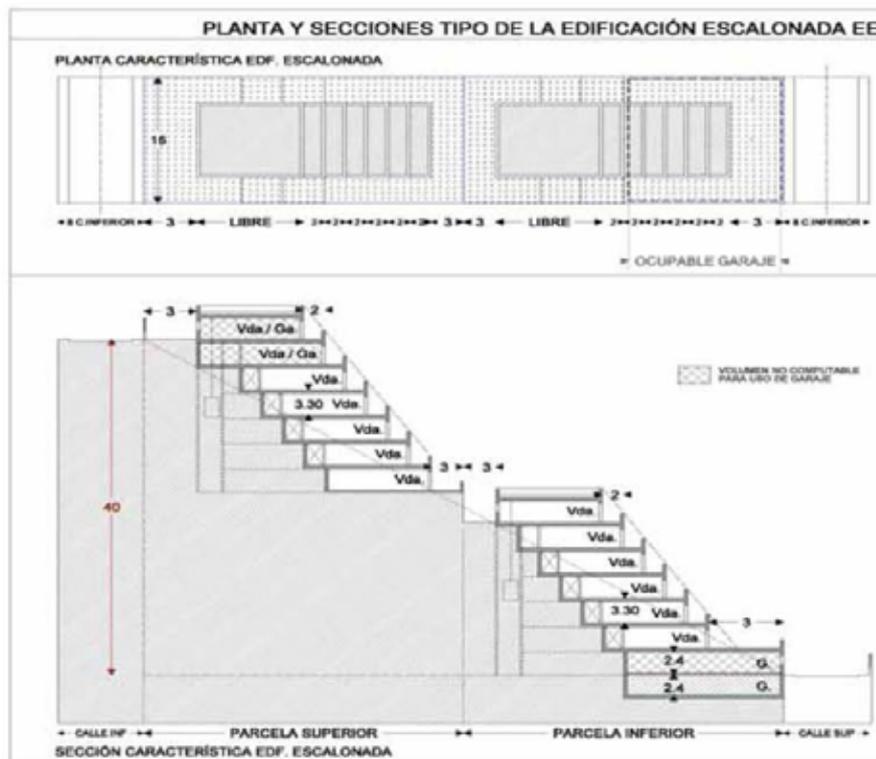
ABRIL 2010



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:		ESCALONADA EE
Parcela mínima (m2):	(según parcelario)	300 m²
Frente mínimo de parcela (m):	(según parcelario)	15 m
Longitud mínima de fachada:		9 m
Frente mínimo construido de vivienda:		4,50 m
Edificabilidad neta (m2/m2):	La que se indique en los Planos de la Ordenación Detallada	m²/m²
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)
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 desmante. Deberá reconstruirse el perfil del terreno con aterrazamientos de desnivel máx. de 2pl y fondo mínimo de 3m	
Uso característico:	Venta 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



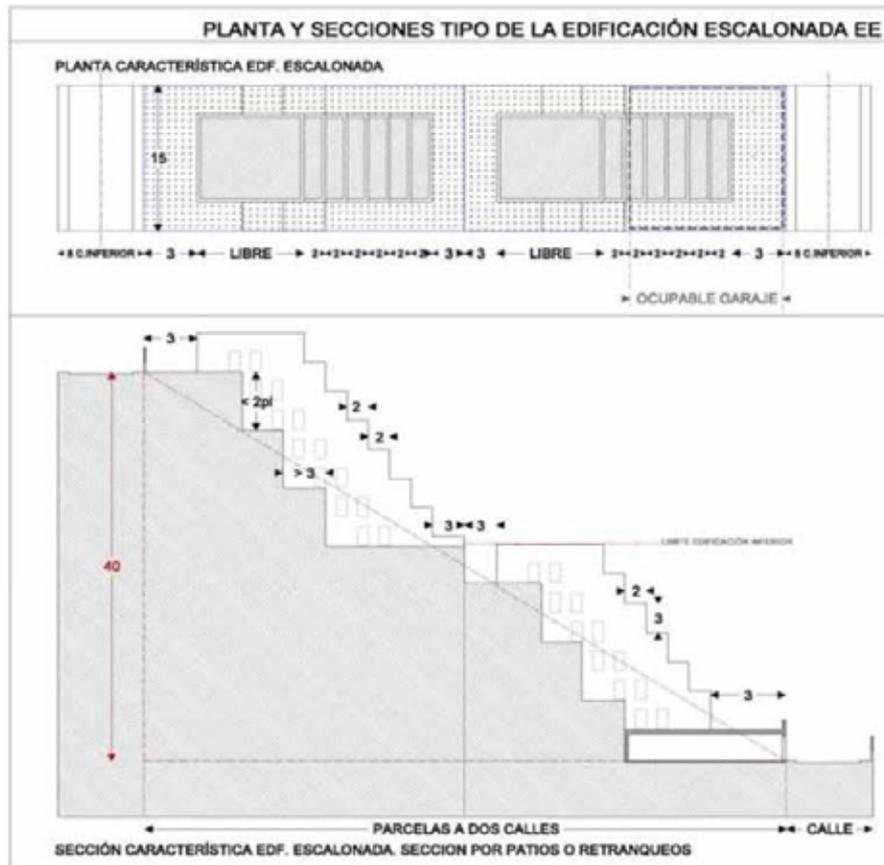
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ESCALONADA TABAIBA

ABRIL 2010



CAPÍTULO 6. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta.

Art. 5.6.1. Definición y generalidades

1. Se entiende por la tipología Edificación Abierta (**EA**) aquella edificación colectiva que se configura en uno o varios bloques de altura con “n” plantas, abriendo fachada a todos sus lados en parcela ajardinada.
2. Se establecen dos subtipos dentro de la Edificación Abierta:
 - a. Edificación Abierta **EA**: es la edificación colectiva que se configura en uno o varios bloques de altura con “n” plantas, abriendo fachada a todos sus lados en parcela ajardinada, según la Ordenanza Gráfica.
 - b. Edificación Abierta Escalonada **EAE**: es la edificación que se configura en uno o varios bloques de altura con 6 plantas máximo. Escalonada en el frente según la topografía del sitio como se indica en la Ordenanza Gráfica, con saltos de una planta y fondo mínimo del escalonamiento de 2m. Se organiza igualmente abriendo fachadas a todos sus lados.

Ambas tipologías se resumen según los parámetros de la tabla siguiente:

CUADRO 1 EDIFICACIÓN ABIERTA (C. RESUMEN)	EA ABIERTA	EAE ABIERTA ESCALONADA
PARCELA MINIMA:	500m ²	500m ²
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	(SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA) N PL	(SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA) 6 pl. / 3pl. Varadero
EDIFICABILIDAD NETA:	(SEGÚN ORDENACIÓN) 0,60-3,50	(SEGÚN ORDENACIÓN) 0,60-1,50
OCUPACIÓN:	70%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	80%	80%
OCUPAC. MÍNIMA CON JARDINES:	20%	20%
RETRANQUEOS:	(SEGÚN ORDENANZA GRÁFICA) 5M /6M ACANTILADO	(SEGÚN ORDENANZA GRÁFICA) 5M /6M ACANTILADO
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	15m	15m
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m	4,50m
USO PRINCIPAL:	PLURIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR

3. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
4. Las parcelas tendrán chaflán de 5m mínimo en esquinas con vial.
5. Las Viviendas Interiores solo se permitirán en las condiciones establecidas en el *Art.-5.1.8 Viviendas Interiores*. En ninguna de las variantes tipológicas de Edificación Abierta, se

permitirán las viviendas interiores que presenten frente mínimo únicamente hacia la parte de acantilado o corte del terreno ladera arriba, según los gráficos.

6. Todas las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio, salvo en Edificación Cerrada, cumplirán con los parámetros urbanísticos de la Edificación Abierta EA. La edificabilidad y el número de plantas serán, en cada caso, las establecidas por parcela en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
7. Las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio podrán así mismo, variar las condiciones de altura de pisos, retranqueos, chaflan, vuelos, ocupación y adaptación topográfica establecidas. Deberán tramitar para ello el correspondiente Estudio de Viabilidad.

Art. 5.6.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico 5.6.1).

1. Para cada tipología **EA** y **EAE**, de Edificación Abierta, se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

GRÁFICO 5.6.1

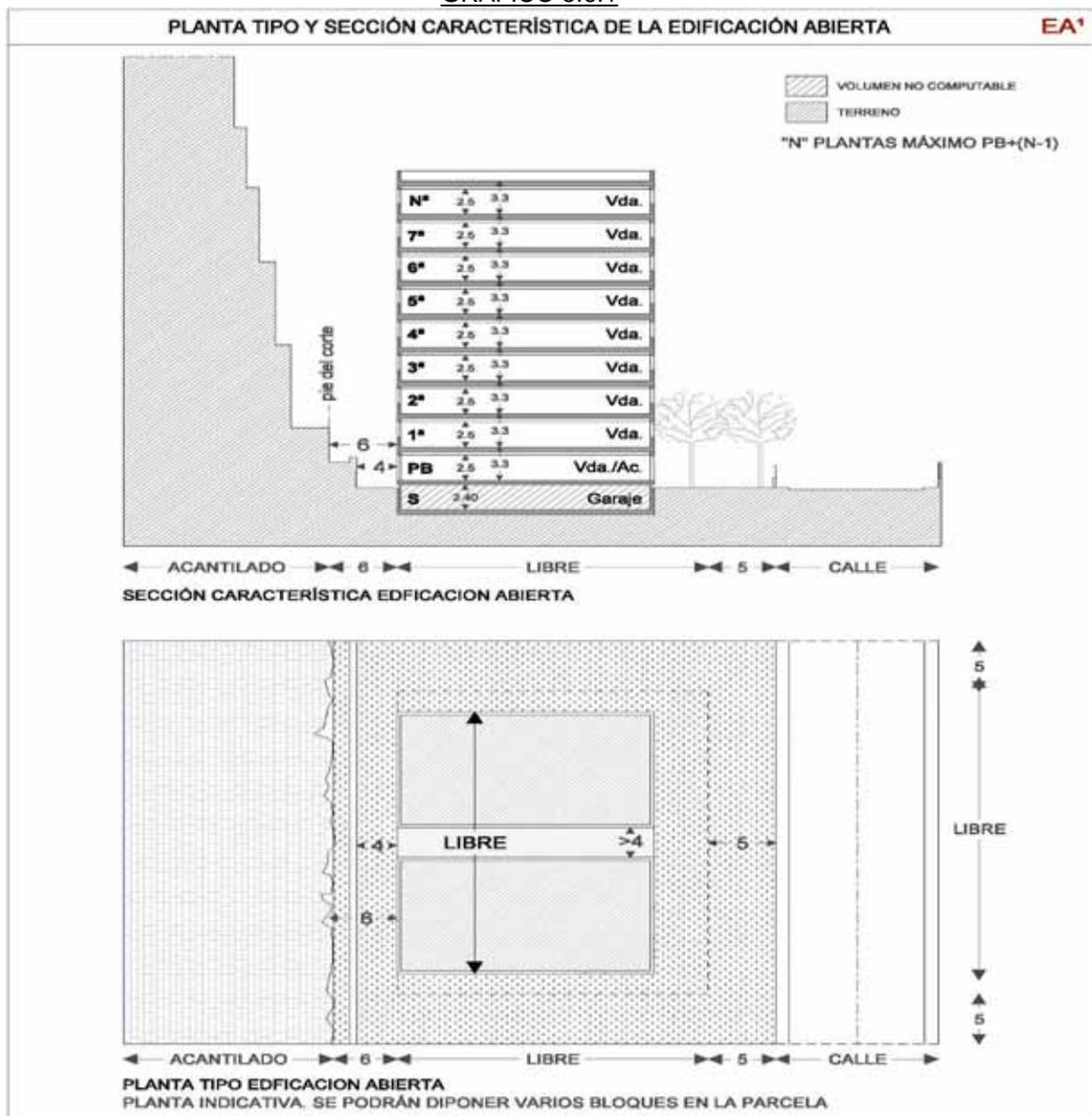
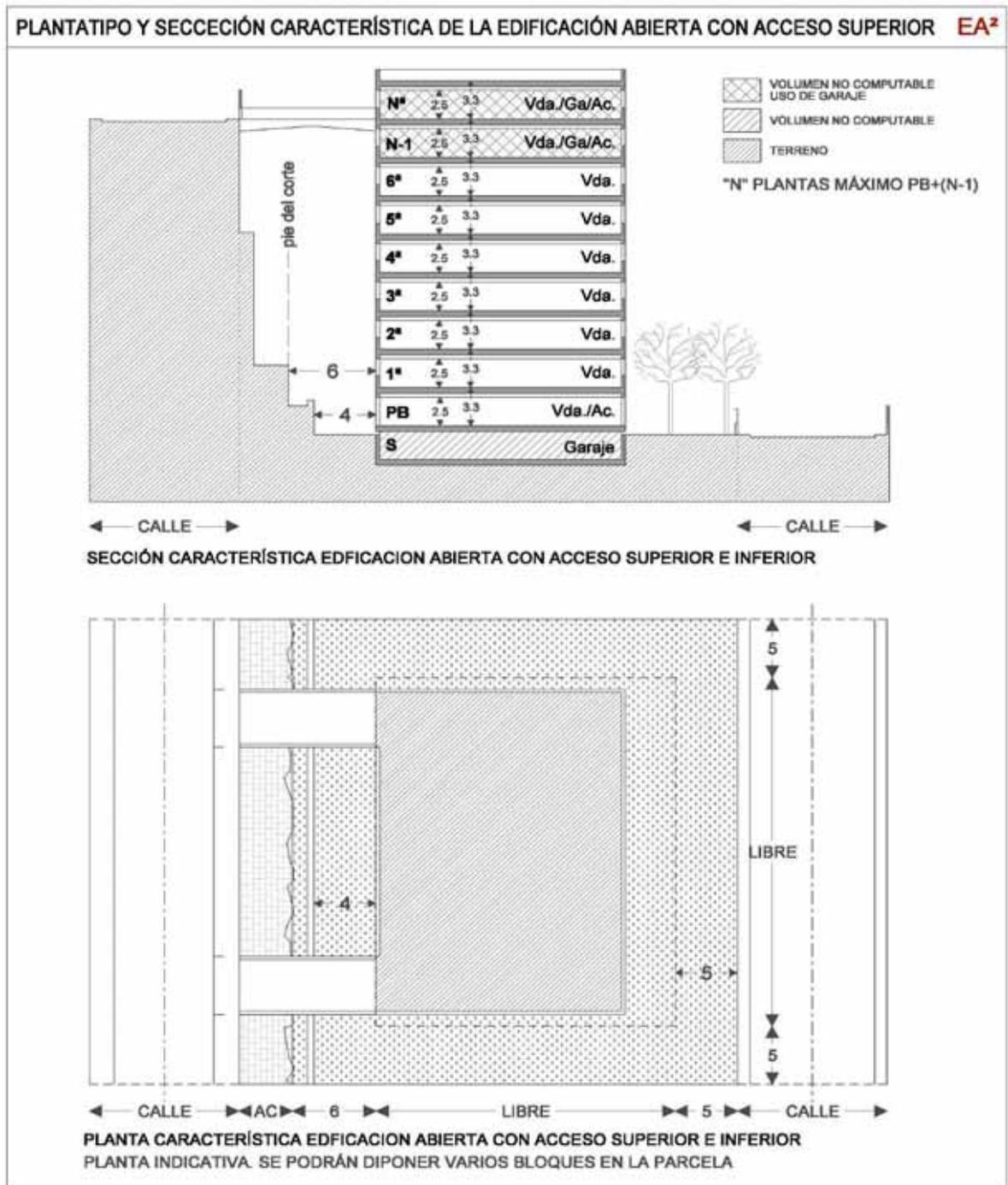


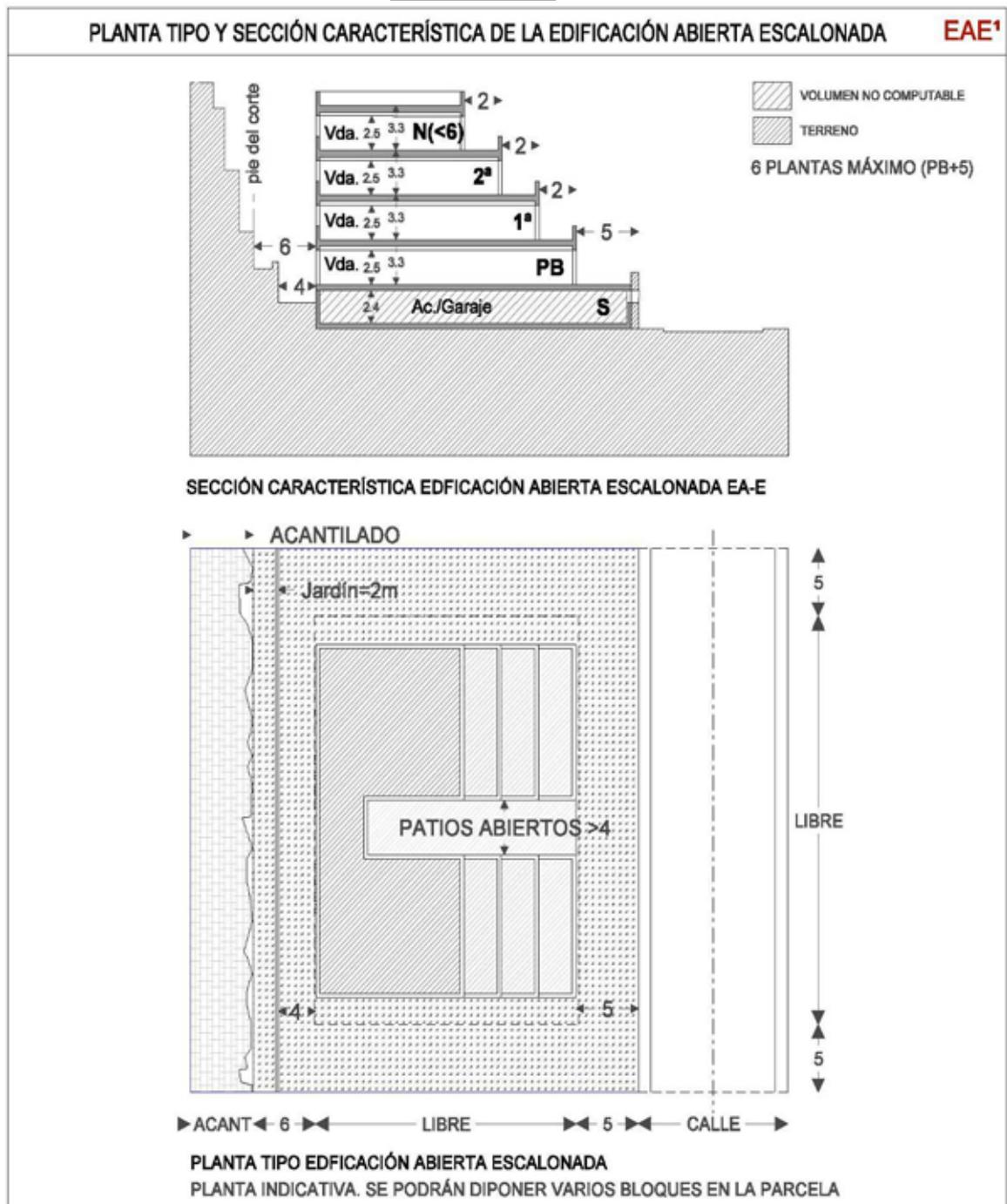
GRÁFICO 5.6.2



a. Edificación Abierta EA (Ordenanzas Gráficas 5.6.1-5.6.2):

- ◆ Parcela mínima de 500m².
- ◆ Frente mínimo de parcela será de 15m.
- ◆ Frente mínimo de vivienda 4,5m.
- ◆ La parcela tendrá carácter plurifamiliar.

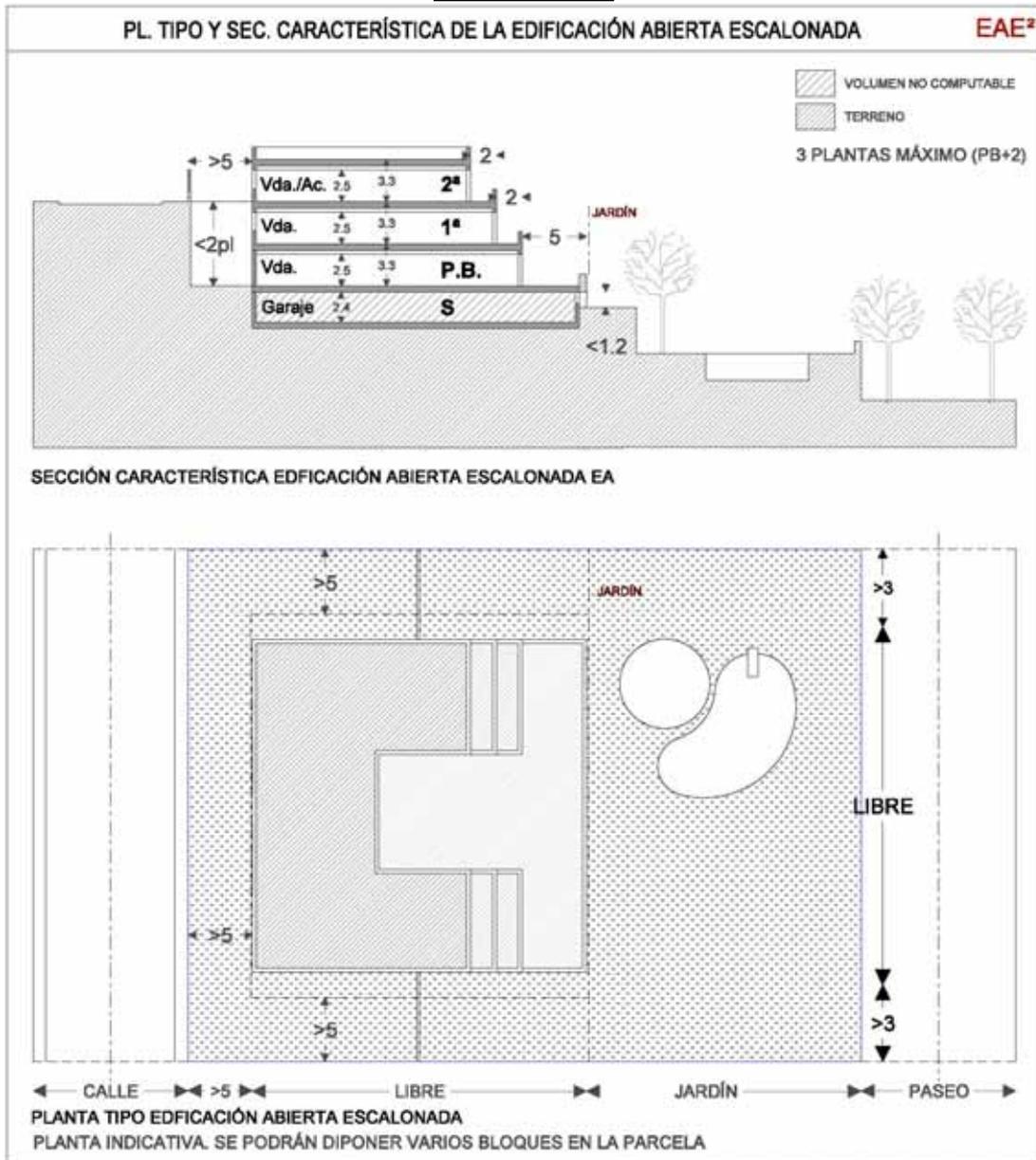
GRÁFICO 5.6.3



b. Edificación Abierta Escalonada EAE (Ordenanzas Gráficas 5.6.3-5.6.4):

- ◆ Parcela mínima de 500m².
- ◆ Frente mínimo de parcela será de 15m.
- ◆ Frente mínimo de vivienda 4,5m.
- ◆ La parcela tendrá carácter plurifamiliar.

GRÁFICO 5.6.4



2. Se permite segregar o agrupar parcelas cuando cada una de las resultantes cumpla las condiciones de Parcela Mínima (m²) y Frente Mínimo (m) establecidas para cada tipología.

Art. 5.6.3. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación.

Para manzanas completas, parcelas de promoción unitaria, Dotacionales ó Equipamientos, El Ayuntamiento podrá permitir ordenaciones singulares de la parcela y del volumen mediante Estudio de Viabilidad previo; superando alturas y variando las condiciones de retranqueo, ocupación, vuelos, usos por plantas y adaptación topográfica. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.6.4. Ocupación Máxima

1. La ocupación máxima de la edificación sobre rasante en la parcela, será del 70%.
2. El 20% de la superficie de la parcela deberá destinarse a jardines.

3. En sótanos o semisótanos la ocupación permitida de la edificación bajo rasante, no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.
4. Se permite la ocupación en sótano de los retranqueos laterales, pero no de los retranqueos en el frente o los posteriores.
5. En la tipología EAE con frente de parcela abancalado si se permite invadir el jardín delantero con planta de uso exclusivo de garaje y accesos.

Art. 5.6.5. Retranqueos.

1. Toda edificación, incluido salientes y vuelos de los edificios, se retranquearán un mínimo de 5m en el frente y en los linderos.
2. En parcelas con acantilado o corte pronunciado del terreno, salvo en EAE -Abierta Escalonada en la zona de Varadero-, el retranqueo mínimo a estos a pie de acantilado se establece en un mínimo de 6m, formado por un paso mínimo de 4m y una jardinera de 2m según las Ordenanzas Gráficas.
3. Podrán venir definidas retranqueos mayores en los Planos de Ordenación Detallada, en Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.
4. En la tipología EAE se permite la ocupación del retranqueo en el frente abancalando en una planta, con el uso exclusivo de garaje y accesos, como se establece en las Ordenanzas Gráficas-5.6.3 y 5.6.4.
5. En el caso de la tipología EAE -Abierta Escalonada-, el retranqueo frontal será de 5m mínimo. La Cota de urbanización podrá situarse a la rasante de la calle en el punto de medición de la altura o se podrá convertir en patio inglés de dos plantas de altura máxima, según la Ordenanza Gráfica-5.6.4.
6. Podrán adosarse dos bloques de distintas parcelas cuando haya convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.
7. En caso de que la línea de fachada venga definida en el Plano de Ordenación correspondiente, regirá esta alineación sobre cualquier otra.
8. Se permite invadir con piscinas los ámbitos de los retranqueos.

Art. 5.6.6. Edificabilidad Máxima de la Parcela

1. Para cada tipo, la edificabilidad máxima será la que venga definida en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.
2. En la tipología EA la edificabilidad neta máxima de parcela estará comprendida entre 0,60 y 3,50 m²/m².
3. En la tipología EAE la edificabilidad neta máxima de parcela estará comprendida entre 0,60 y 1,50 m²/m².
4. Las superficies de plantas -sobre rasante- destinadas al uso de garaje, y no computables según la Ordenanzas Gráficas, no se tendrán en cuenta a efectos del cómputo de la superficie edificable máxima. Si contabilizarán edificabilidad el resto de usos permitidos que se dispongan en ellas.

Art. 5.6.7. Cota Urbanización Interior de la Parcela.

1. Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela CU, la altura de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación. Servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
2. Se permite aterrazar la parcela siguiendo la pendiente del terreno, con los criterios establecidos en el Art. 5.6.19. *Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.*

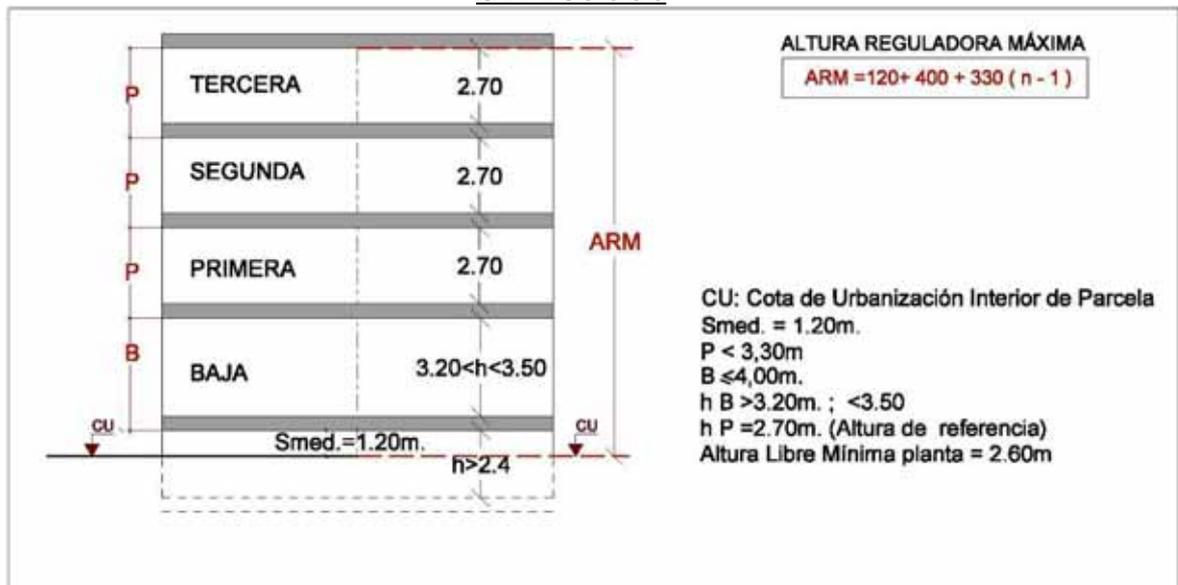
Art. 5.6.8. Altura Máxima de la Edificación

1. Para cada parcela, la altura será la que venga definida en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
3. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:

$$\text{ARM (cm)} = 120 \text{ Zócalo} + 400 \text{ Pl. Baja} + 330 (n-1)$$

(Donde "n" es el número de plantas del edificio para edificaciones residenciales).

GRÁFICO 5.6.5



4. Se tomará como origen de medición de la altura, la Cota de Urbanización Interior de parcela.
5. La Altura Reguladora de la Edificación se medirá para cada una de las fachadas en una franja de 3m circundante a la edificación, desde la Cota de Urbanización Interior a la cara inferior del último forjado permitido. Se seguirán los criterios establecidos en la Ordenanza Gráfica- 5.6.5 de este artículo.
6. La altura del semisótano no superará, en ningún punto, 1,20m medida desde la Cota de Urbanización Interior hasta el techo de este. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
7. Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas.
8. Los áticos solo se permitirán dentro de la altura reguladora máxima y de la edificabilidad asignada a la parcela.

9. La altura máxima de coronación en cumbrera de cubierta inclinada no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido, y se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas, por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima permitida, incluidos los remates de cubierta.
10. Se posibilita vincular en la última planta, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, el espacio inclinado al volumen de la última planta, sin que cuente a efectos de altura reguladora máxima. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación de altillos. En ningún caso la altura máxima de coronación en cumbrera superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido.
11. Para edificaciones de más de 6 plantas de altura deberá disponerse de dos ascensores como mínimo en cada volumen independiente.
12. En la variante de la tipología EA, -Edificación Abierta en Acantilado con Acceso Superior en Cubierta- (Ver *Ordenanza Gráfica-5.6.2*), se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. La altura máxima del edificio sobre cualquier punto de la rasante de la calle superior, no superará una planta.
 - b. Las construcciones de cajas de escalera o de ascensor y las instalaciones del edificio deberán alojarse en la última planta, computando a efectos de edificabilidad al 100%.
 - c. Solo se permitirá sobresalir por encima de la cubierta de dicha planta, los *elementos* técnicos de ventilación o similares.
 - d. Se permite en las dos últimas plantas, según se recoge en la ordenanza gráfica, el uso de garajes.
 - e. Se permitirá además situar los accesos rodados y de peatones en ambas plantas.
13. En la tipología EAE -Abierta Escalonada-, la altura máxima no podrá superar las seis plantas.
14. Se permite en la tipología EAE abanclar, con planta de uso exclusivo de garaje y accesos, el frente de parcela a calle inferior según las *Ordenanzas Gráficas-5.6.3 y 5.6.4*. En este caso la Cota Urbanización Interior se situará sobre el abanclamiento o a 3,50m como máximo sobre el punto más bajo de la rasante de la calle. Esta planta no computará a efectos de altura, edificabilidad u ocupación. Las fachadas en ese caso del frente abanclado deberán acabarse en piedra o chapado de piedra.
15. En calles en pendiente mayor del 15% se permite, en los frentes de parcela, escalonar con terrazas la Cota de Urbanización Interior de la parcela, con saltos máximos de 3m medidos desde la rasante de la acera. Estos saltos máximos podrán trasladarse al cerramiento de parcela cuando no se supere en ningún punto de la acera los 3,50m totales de altura entre bancal y cerramiento.
16. Se permite en el frente parcela y en el punto más bajo de este, subir hasta 2,50m la altura del techo del semisótano sobre la rasante de la acera para facilitar *el acceso* de vehículos a garajes. En Este caso, la cota máxima del jardín delantero y la altura máxima del cerramiento sobre la rasante de la acera, no deberán superar los 3.00m y 3.50m respectivamente.
17. No se tendrán en cuenta efecto de medición de la altura, el ámbito de las rampas de acceso a garaje hasta 6m de ancho.

Art. 5.6.9. Altura entre Pisos (Ver Gráfico 5.6.2).

1. La altura máxima de la planta baja, no sobrepasarán los 4m entre pisos.
2. La altura libre máxima o mínima en Planta Baja para usos no residenciales no superarán los 3,50m ó 3,20m respectivamente, medidos de piso a techo.
3. La altura máxima de plantas superiores a las Plantas Tipo, no sobrepasarán los 3.30m entre pisos.
4. La altura libre mínima en las Plantas Tipo no será inferior a 2,50m, sin contar falso techo.
5. La altura libre mínima del sótano podrá reducirse hasta 2,40m. Se permiten alturas menores de hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
6. La altura libre de pisos en Edificaciones Dotacionales y Equipamientos podrá superar las máximas establecidas mediante Estudio de Viabilidad Previo.

Art. 5.6.10. Escalonamiento de la Edificación.

En las tipologías **EAE** y **EAE**, es obligado el escalonamiento de las fachadas con frente al mar. Cada planta se retranqueará de la inferior 2m según la Ordenanza Gráfica (ver *Gráfico 5.6.1*).

Art. 5.6.11. Separación Entre Bloques.

1. La distancia entre bloques en el interior de una misma parcela, no será menor de 6m.
2. Entre fachadas ciegas o fachadas sin huecos de piezas principales (dormitorios o estar-comedor) podrá reducirse tal dimensión, no siendo esta inferior a 4m en ningún caso.

Art. 5.6.12. Sótanos y Semisótanos.

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,40m. Se permiten alturas menores de hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
2. La altura del semisótano no superará, en ningún punto, 1,20m medida desde la Cota de Urbanización Interior hasta el techo de este. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
3. La ocupación de sótano podrá ser hasta el 80% de la superficie de la parcela.
6. Se permite la ocupación en sótano de los retranqueos laterales, pero no de los retranqueos en el frente o los posteriores. Salvo, en la tipología EAE con frente abancalado (Ver *Ordenanzas Gráficas-5.6.3 y 5.6.4*) donde si se permite invadir el jardín delantero con planta de uso exclusivo de garaje y accesos.
4. Las rampas de acceso a garaje tendrán pendientes máximas un 20% en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos con un radio de 6m en el eje.
5. Las rampas o los accesos a garaje, tendrán un ancho mínimo de 2,60m para un solo carril y 5m para dos carriles.

Art. 5.6.13. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura.

1. Se permiten en Edificación Abierta las cubiertas inclinadas o planas indistintamente.

2. Se permite en todo el municipio la edificación “banca” con “Cubierta Verde o Ecológica” (plana o inclinada) en toda su superficie o en parte de ella, de cara a mejorar la inserción de la edificación en el paisaje.
3. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo las construcciones de cajas de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las instalaciones, no pudiendo existir ninguna pieza vidiera. Las cajas de ascensores y escaleras deberán en cubierta retranquearse en cubierta 3m de cualquier fachada.
4. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.), dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
5. En caso de contemplarse en el edificio usos distintos de Residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar en cubierta la altura de los elementos técnicos de las instalaciones hasta 3,60m con retranqueos de 3m en todas las fachadas.
6. Las construcciones de cajas de escalera o ascensores, sólo podrán sobresalir una planta y 3,60m sobre el nivel de la cubierta, salvo en el caso de la -Edificación en Acantilado con Acceso Superior- donde solo se permite sobresalir de la última planta los elementos técnicos de ventilación o equivalentes y las placas solares-fotovoltaicas.
7. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo máximo de 30° apoyada en la línea de cornisa y la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre la cota del último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vidieras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
8. En caso de cubierta plana los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m de altura.
9. En Edificación Abierta se permiten los solariums y piscinas en cubierta. Accesoriamente, se permiten en estos casos las pérgolas fijas de 2,50m máxima de altura, retranqueadas 3m de todas las fachadas, y hasta 50m² de superficie, computables dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.
10. Se permiten privatizar las cubiertas con los mismos criterios de ocupación.
11. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares-fotovoltaicos en cubierta e integrados en el volumen o en los faldones de cubierta inclinada.

Art. 5.6.14. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.

4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad al 100% los cuerpos volados cuando sean cerrados y al 50% cuando sean abiertos o diáfanos.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
7. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
8. Solo se permite volar invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 0,50m con cuerpos y elementos volados en el frente de parcela y hasta 0,30m únicamente con elementos volados en los retranqueos laterales o posteriores.
9. Dentro del área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En “arquitecturas voladas” cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán soluciones singulares sin computar edificabilidad mediante Estudio de Viabilidad y según los términos del *Artículo-5.6.3. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación*.
10. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.
11. Se considera que tienen capacidad de vuelo (cuerpos volados) los forjados habitables. No se consideran pues, los correspondientes a las azoteas o a las plantas bajas o semiplantas, debiéndose situar a mas de 3,20m de la rasante de la calle o de la urbanización interior de la parcela en el punto mas desfavorable.
12. Se prohíben expresamente los cerramientos acristalados no contemplados en el proyecto del edificio para obra nueva o existente, salvo cuando se incorporen en el conjunto de la fachada mediante proyecto específico de obra mayor, computando al 100% y dentro de la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Art. 5.6.15. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento y lo establecido en el artículo correspondiente de la Normativa General de la Edificación de este Plan General.
2. Se prohíbe expresamente para nuevas edificaciones, sobreponer en fachadas la maquinaria de aire acondicionado tal y como se recoge en el citado artículo.

Art. 5.6.16. Jardines y Jardín Delantero.

1. Se consideran como Jardines, las superficies de la parcela no ocupada por la edificación.
2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación, tendrá un ancho mínimo de 5 m.

3. En cualquier Ordenación de la Edificación Abierta, se mantendrá siempre con carácter obligatorio un mínimo de un 20% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación como elemento común (jardín, piscina, deportivo, etc), no pudiendo incluirse en esta proporción la zona destinada a acceso y/o aparcamiento en superficie. Esta superficie tendrá obligatoriamente que ser ajardinada y vegetada.
4. La rasante del jardín deberá ser sensiblemente análoga al terreno urbanizado interior de parcela.
5. Se exige la plantación y mantenimiento de árboles de porte y de sombra cada 10ml de perímetro de frente de parcela, que deberá ser contemplada en el proyecto. Se podrán agrupar cuando así lo requiera el proyecto.

Art. 5.6.17. Uso y Ocupación de los Jardines.

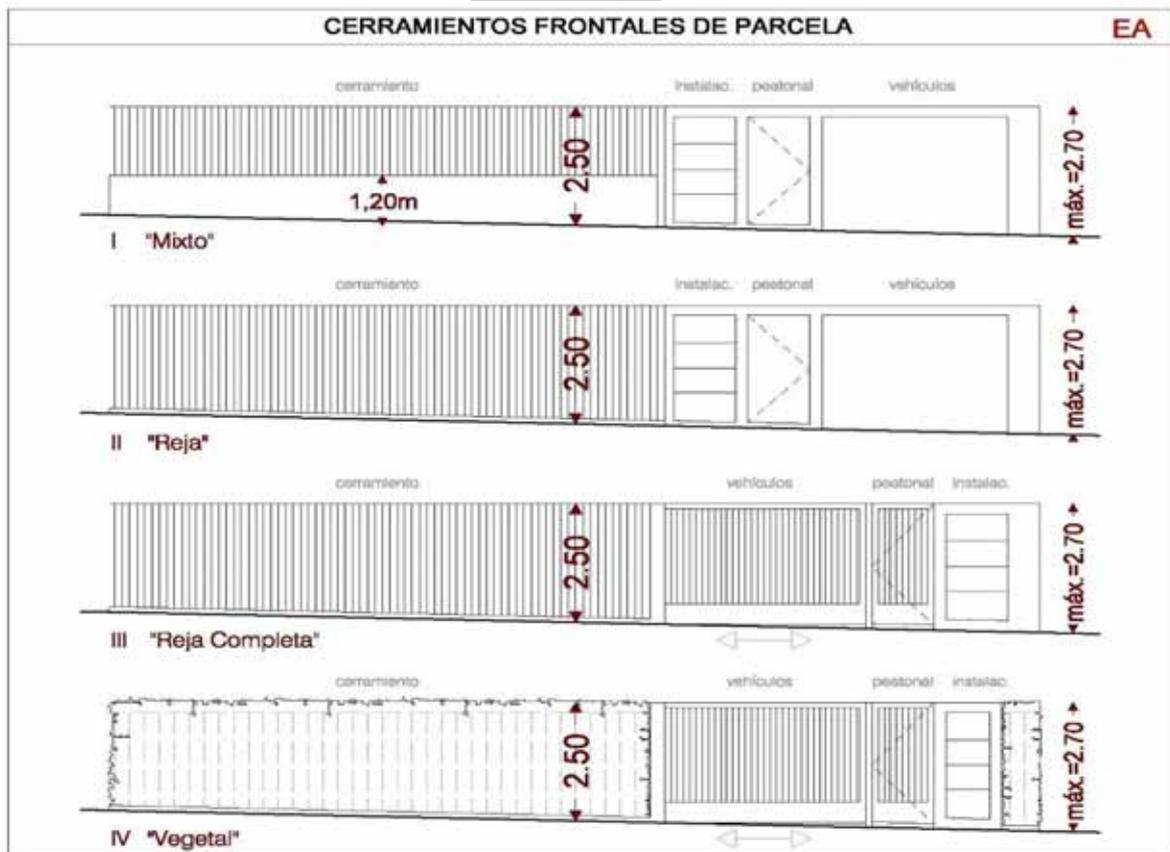
1. No se permiten en el ámbito del jardín delantero -sobre rasante- otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, salvo los contemplados en los casos siguientes:
 - a. Se permiten las construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura siempre y cuando se garanticen las condiciones mínimas de salubridad establecidas en el CTE y aquellas que pueda establecer en su caso el Ayuntamiento. Se localizarán preferiblemente encastradas en los aterrazamientos del jardín en los frentes y su acabado se adecuará en materiales y volumen a la urbanización de los jardines.
 - b. Se permiten las marquesinas de entrada a la edificación y los dispositivos de superación de barreras arquitectónicas.
2. Se permiten en el ámbito del jardín delantero bajo rasante, otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, en los siguientes casos:
 - a. Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
 - b. Se permite localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
 - c. Se permite ocupar el jardín delantero sólo con la rampa descubierta transversal de acceso al garaje con pendiente máxima del 10% y ancho máximo de 6 metros, debiéndose diseñar su acople con el plano de jardín. En el caso de rampa longitudinal, con desarrollo bajo el jardín delantero, esta deberá ser cubierta, no superando nunca la altura del cerramiento del frente, ni alterando el carácter de espacio ajardinado.
 - d. En los casos en que se admiten la ocupación con sótanos o semisótanos de las zonas de retranqueos, se permite ocupar los jardines soterradamente. Deberán techarse a la cota del jardín.

Art. 5.6.18. Cerramientos de Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.6.6 atendiendo al grado de calado del mismo. La altura de los cerramientos del frente de parcela será de hasta 2,50m, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2.70m.
2. Se permite superar puntualmente la altura máxima establecida del cerramiento frontal por motivos de composición arquitectónica, de accesos a garajes, etc. Se permitirá igualmente en los casos de abanalamiento en el frente contemplados en el *Art. 5.6.8.*

Altura Máxima de la Edificación, en cuyo caso se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad.

GRÁFICO 5.6.6



3. Se exige el proyecto del cerramiento completo dentro del documento del Proyecto Técnico.
4. Para el caso en que la planta baja este abanclada en el frente, se permite el peto de terraza macizo de 1m medidos sobre la cota de urbanización interior. No se sobrepasará en ningún punto sobre la acera, entre bancal y cerramiento, la altura máxima de 3,50m.
5. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
6. Las puertas peatonales y de vehículos deberán tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura. Deberán situarse en la alineación de la parcela.
7. Las puertas de garaje podrán reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
8. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.
9. Cuando los cerramientos laterales o posteriores de linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 3m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m de cara a minimizar su impacto visual.

Art. 5.6.19. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

1. Se entiende como *Construcciones Auxiliares* en Edificación Abierta cualquier tipo de construcción techada, cerrada o diáfana, aislada del edificio, incluidas las pérgolas o porches.
2. Las construcciones auxiliares -sobre rasante- se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos.
3. Se permite la construcción soterrada, en el ámbito de los jardines delanteros, de cuartos técnicos de instalaciones para piscinas y de maquinaria no computando a efectos de edificabilidad, cuando exista imposibilidad técnica justificada de colocación en otra parte de la parcela.
4. Para el caso de estas construcciones -sobre rasante- y fuera de las zonas de retranqueo, la altura no superará una planta, ni los 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3,00m, y computarán a efectos de edificabilidad.
5. Se permitirán asimismo pérgolas ligeras diáfanas, tipo marquesinas, en accesos o retranqueos con un máximo de 30m², sin que computen a efectos de edificabilidad.

Art. 5.6.20. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.

La urbanización interior de la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. En caso de parcelas situadas en laderas de pendiente -menor del 35%- , caso de la tipología **EAE**, se permite desmontar las parcelas de Edificación Abierta, cumplimentando las siguientes condiciones:
 - a. Con carácter general, se tenderá a realizar los bancales o terrazas con alturas medias no mayores de 3m, pudiendo alcanzar como máximo alturas de 4,50m.
 - b. Los bancales deberán escalonarse con la pendiente, con alturas no mayores de 4,50m de altura y separados como mínimo 2m.
 - c. Se permite el patio inglés de hasta dos plantas de altura (*Ver Ordenanza Gráfica-5.6.4*).
 - d. Los bancales se rematarán en piedra.
2. En caso de parcelas situadas en laderas de pendiente -mayor del 35%- (parcelas en acantilado), se permite desmontar completamente las parcelas de Edificación Abierta **EA** Y **EAE**, hasta la rasante inferior de acceso, cumplimentando las siguientes condiciones:
 - a. Los estudios geotécnicos deberán avalar la estabilidad del corte antes de su realización. En el caso de parcelas que ya han sido desmontadas con anterioridad a esta norma, se aportarán los estudios geotécnicos necesarios para determinar su estabilidad, necesidad de refuerzo o inviabilidad para la edificación.
 - b. El corte del acantilado deberá realizarse de acuerdo a estas recomendaciones geotécnicas y a las características de los estratos encontrados durante su ejecución. Asegurando la inclinación y escalonamiento necesarios para evitar posibles desprendimientos.
 - c. Para casos singulares o de excesiva pendiente, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de un Estudio de Detalle, que determine la implantación adecuada en ladera de las soluciones propuestas y contemple suficientemente el desarrollo de las parcelas colindantes a efectos de acondicionamiento de parcela.

Art. 5.6.21. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta.

1. Los muros o pedraplenes de fondo de parcela que linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.

2. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
3. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “empedrados de piedra” o similar.
4. Se prohíbe situar la cartelería o los anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el cerramiento frontal de la parcela. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. Serán de aplicación igualmente las condiciones exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación*.

Art. 5.6.22. Aparcamiento Mínimo.

1. La Edificación Abierta tendrá la obligación de disponer al menos de una plaza y media de aparcamiento por vivienda o una plaza y media por cada 100m² de edificación no residencial.
2. En usos comerciales de determinada dimensión, el ayuntamiento podrá exigir un mayor número de plazas de garaje en función de la intensidad de uso que genere.

Art. 5.6.23. Usos.

1. El uso característico en las zonas de Edificación Abierta es el Residencial Plurifamiliar.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título 6 - Condiciones de Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ABIERTA EA

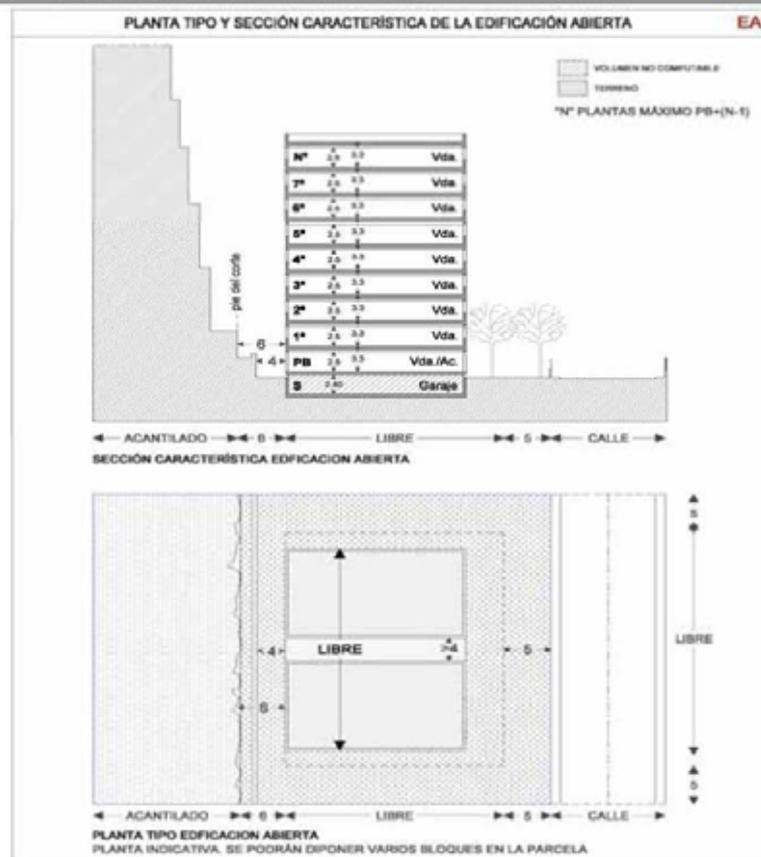
ABRIL 2010



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ABIERTA con acceso inferior, ABIERTA con acceso inferior y superior	EA
Parcela mínima (m2):	(según parcelario)	500 m ²
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 ² /m ²
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/Viv. 1,5plz/100m ² 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



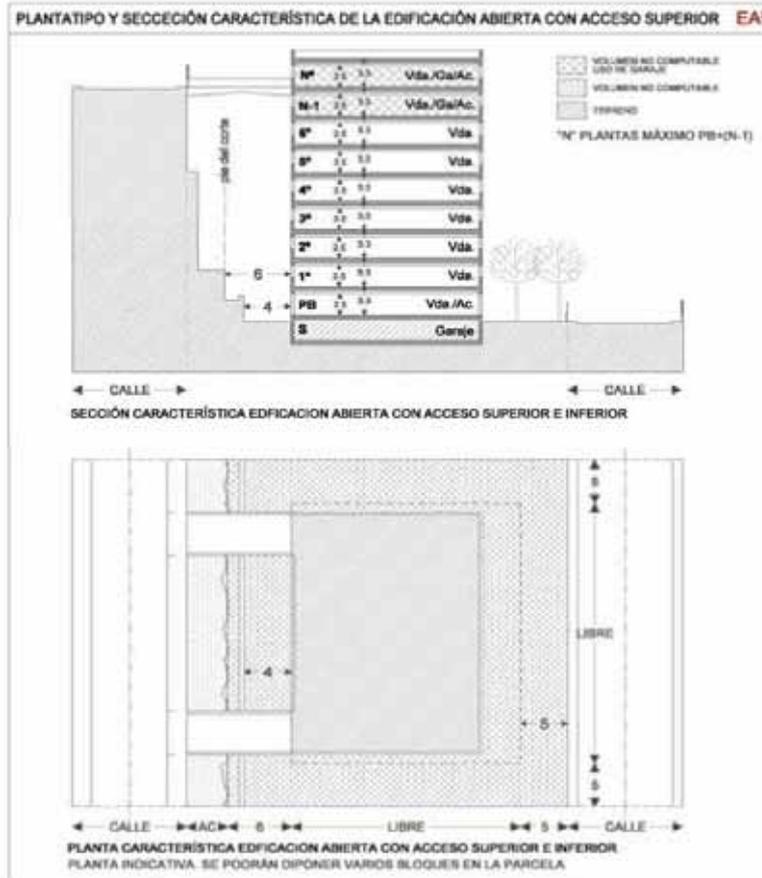
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

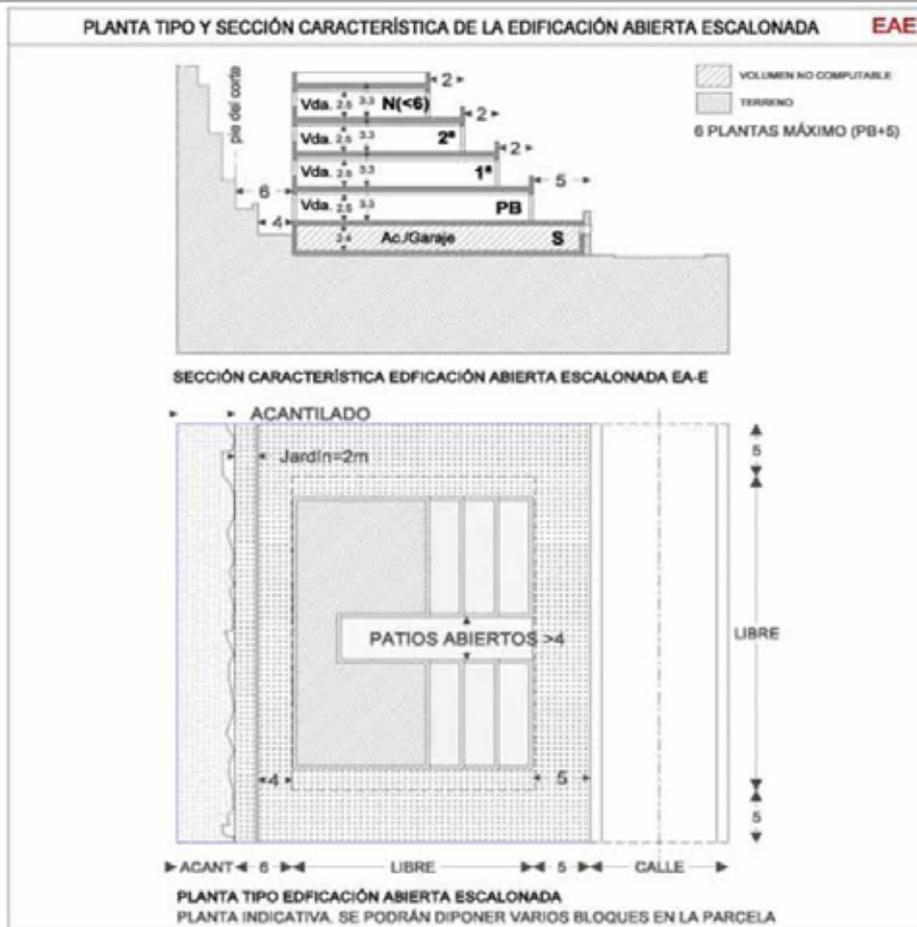
EDIFICACION ABIERTA ESCALONADA EAE

ABRIL 2010

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ABIERTA ESCALONADA	EAE
Parcela mínima (m2):	(según parcelario)	500 m ²
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 (0,60-1,50) m ² /m ²	
Nº máximo de plantas:	Las que se indiquen en la ord. Detallada. 6 plantas máximo./ 3pl máx.en Varadero	
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 con corte posterior:	long. corte + 2m(jardinera) + 4m (paso), según O. Gráfica	
Retranqueo del escalonamiento hacia la costa del edificio:	2m	
Pacios 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	
Aparcamiento mínimo:	1,5Plz/Viv. 1,5plz/100m ² no residencial	
Zona de aplicación:	Costa Carcia, Radazul y Tabaiba	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



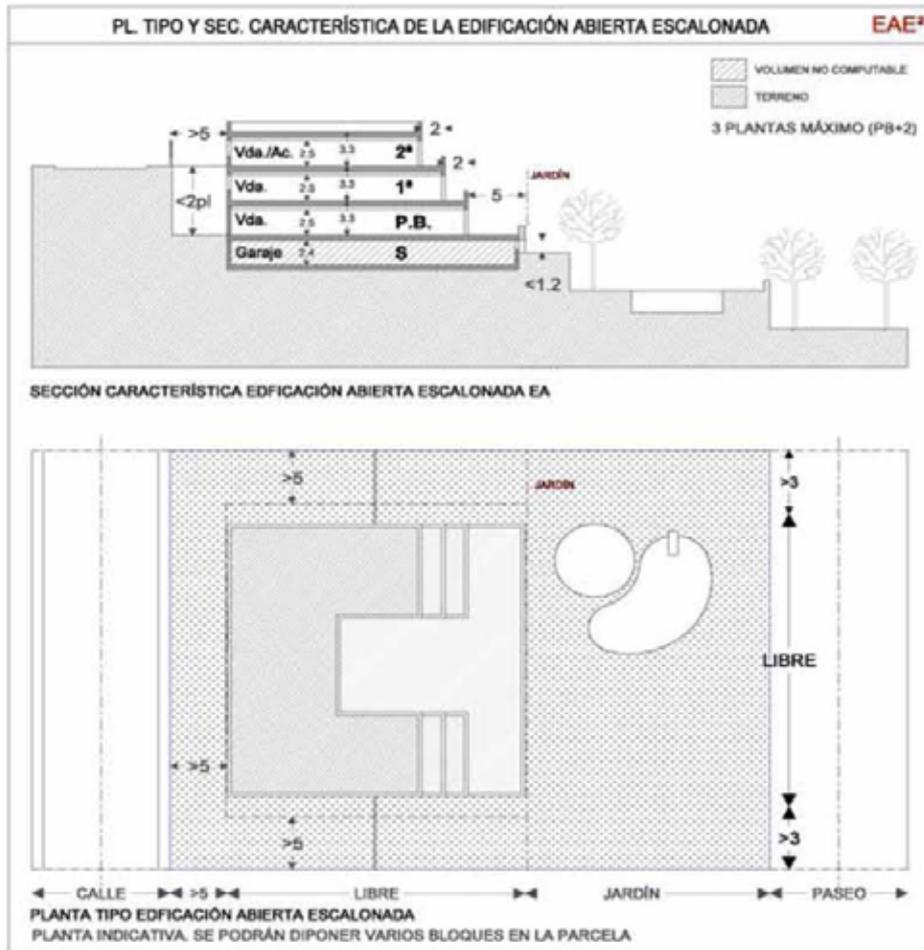
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

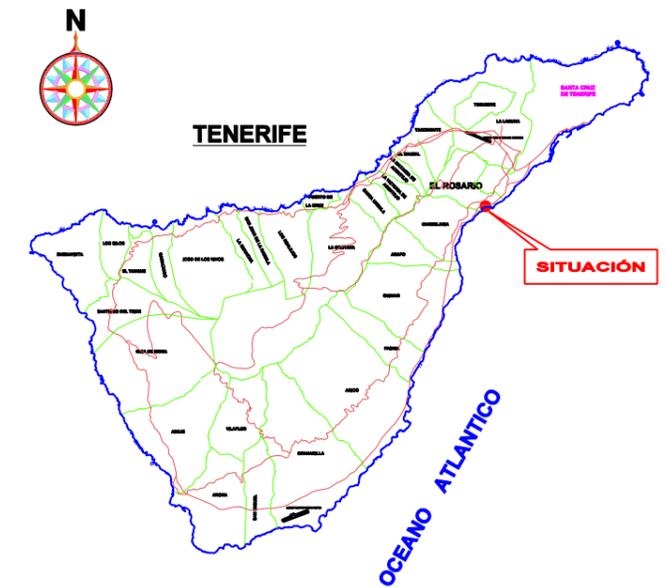
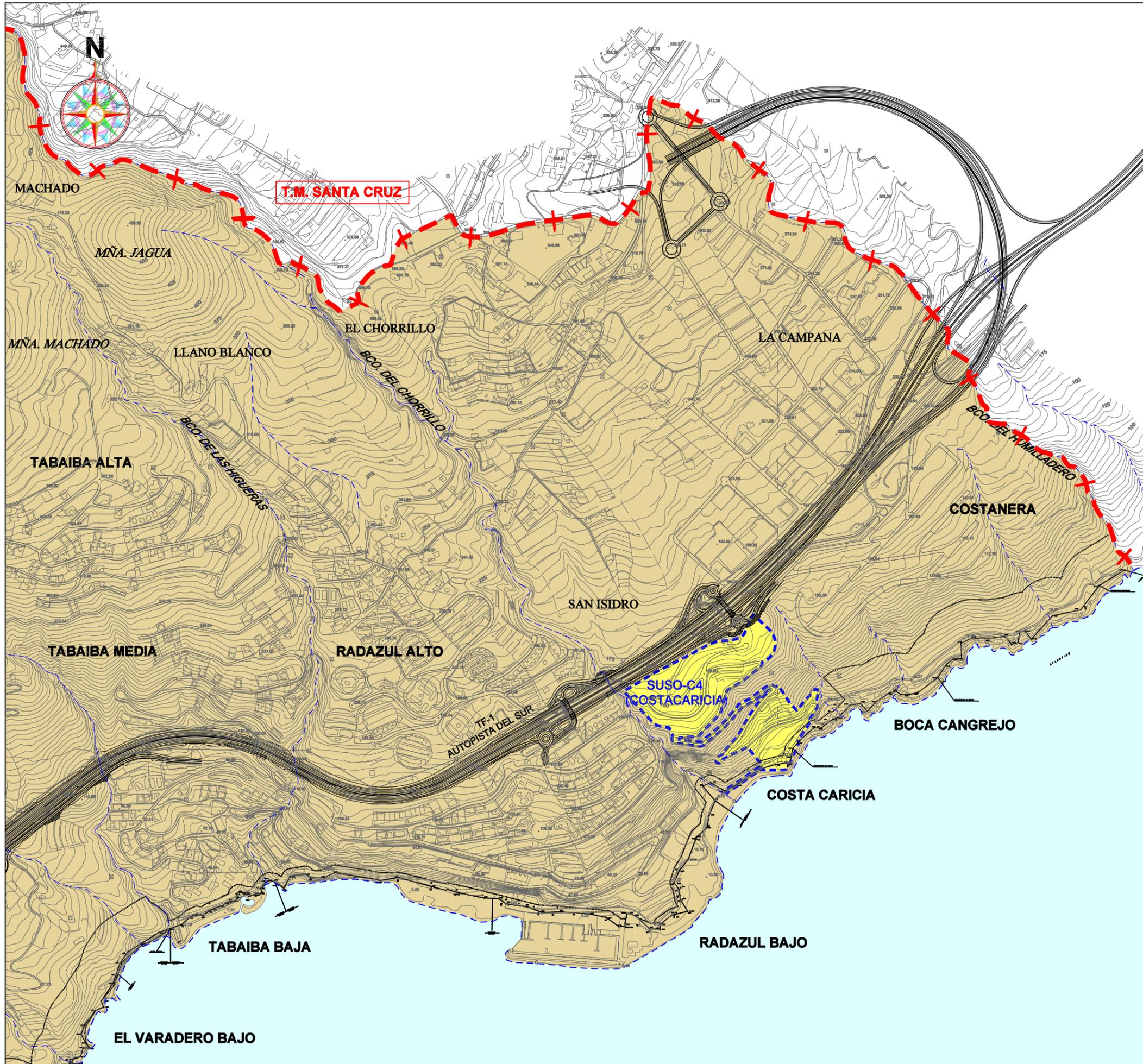
TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

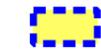
EDIFICACION ABIERTA ESCALONADA EAE

ABRIL 2010



ANEXO. PLANOS INFORMACIÓN



 DELIMITACIÓN DEL SUSO-C4 COSTACARICIA (Sup.= 88.081 m²)

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO COTMAC 29 DE MARZO 2.010
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN

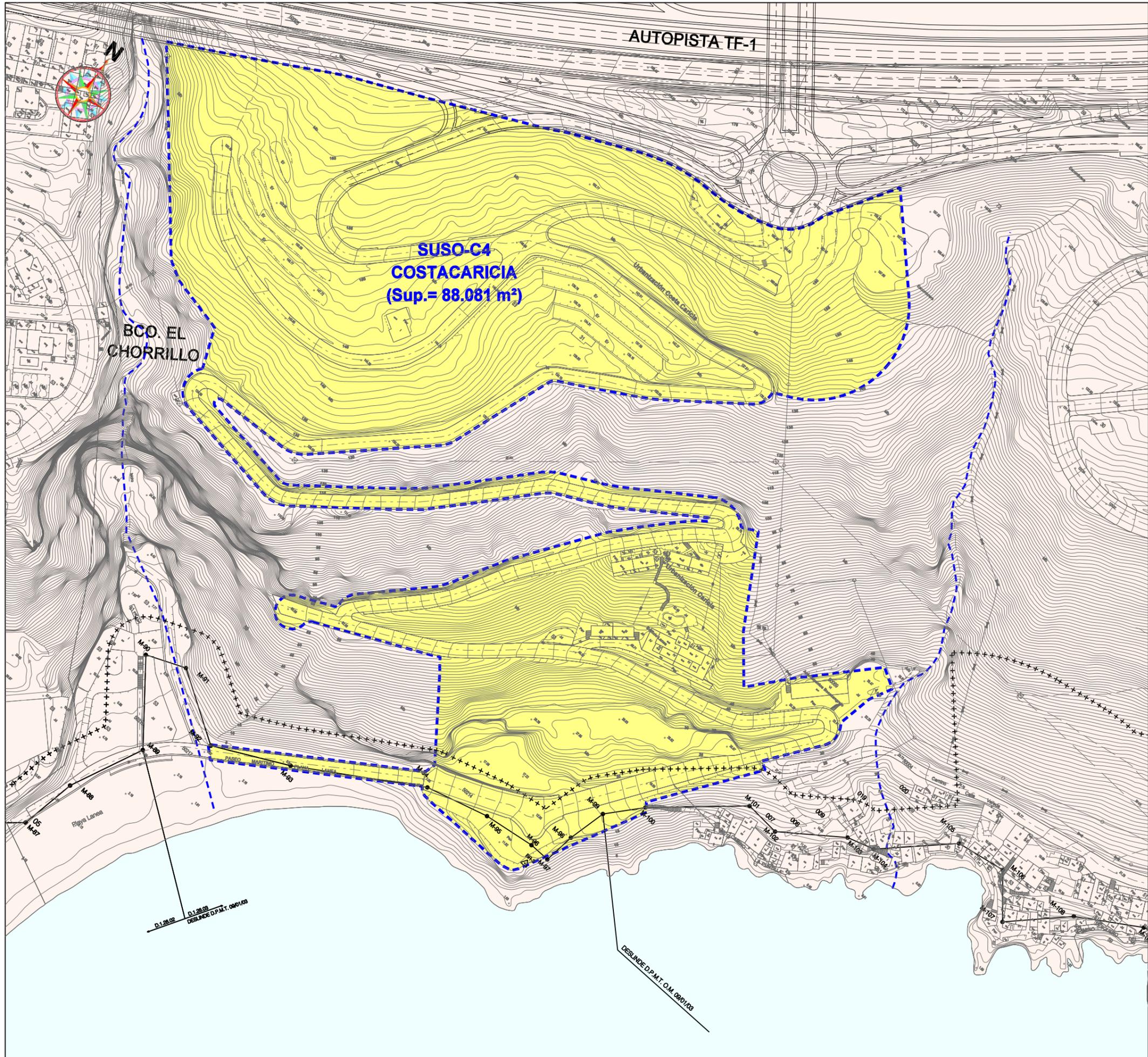
SUSO-C4 (COSTACARICIA)
SITUACIÓN

ESCALA: 1/10.000

PLANO N.º: **I.1**

ABRIL 2.010

ESTUDIO LUENGO S.L. 



DELIMITACIÓN DEL SUSO-C4 COSTACARICIA (Sup.=88.081 m²)

**SUSO-C4
COSTACARICIA
(Sup.= 88.081 m²)**

**BCO. EL
CHORRILLO**

AUTOPISTA TF-1

DESLINDE D.P.M.T. O.M. 0901/03

D.128.02 D.128.09
DESLINDE D.P.M.T. 0901/03

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



TEXTO REFINADO SEGÚN ACUERDO COTMAG 29 DE MARZO DE 2.010
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN

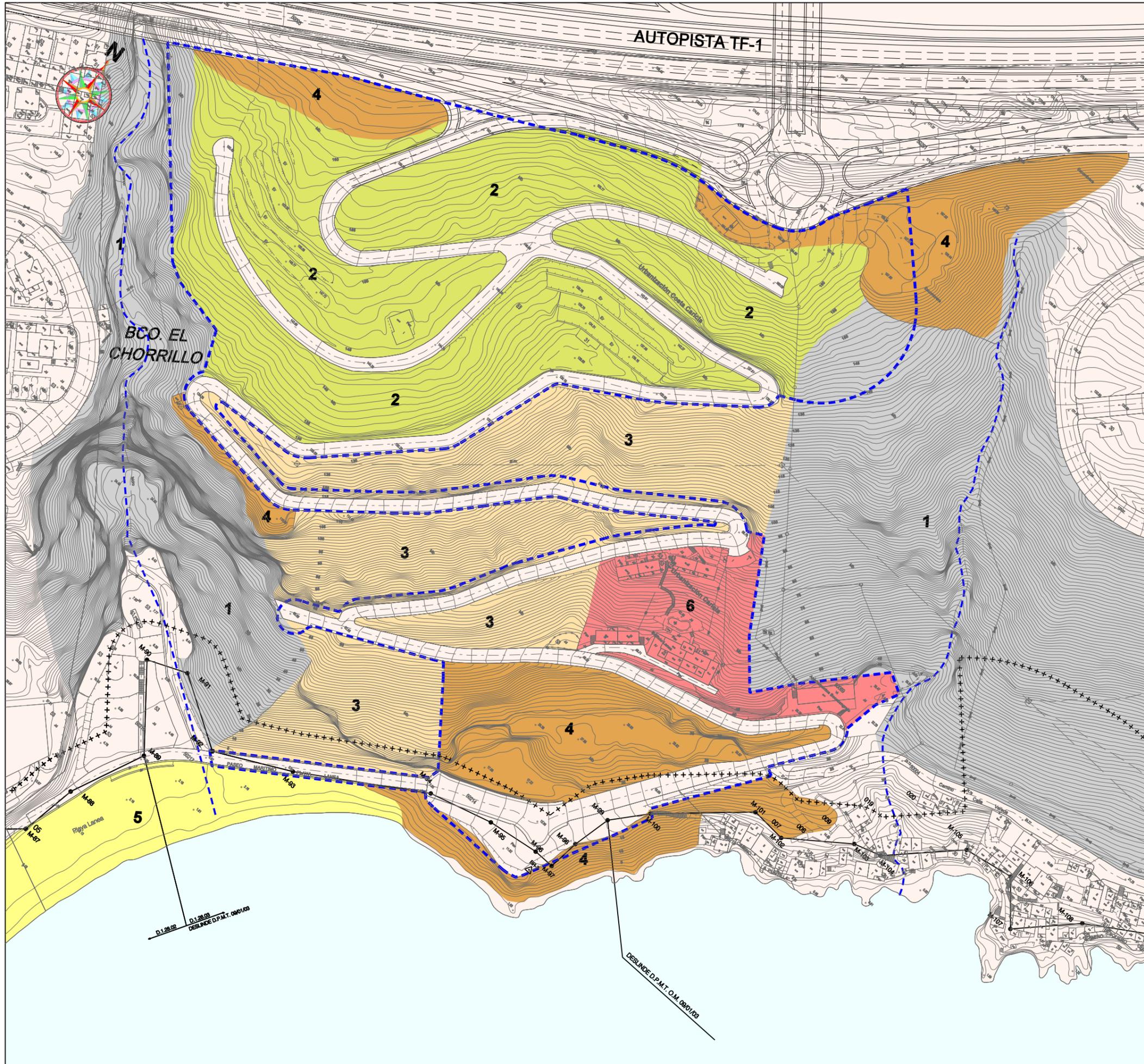
**SUSO-C4 (COSTACARICIA)
TOPOGRÁFICO**

ESCALA: 1/2.000

PLANO N°: 1.2

ABRIL 2.010

ESTUDIO LUENGO S.L.



-  DELIMITACIÓN DEL SUSO-C4 COSTACARICIA (Sup.=88.081 m²)
-  BCO. PÚBLICO
-  1 BARRANCOS Y ACANTILADOS CON TABAIBAL-CARDONAL BIEN CONSERVADOS
-  2 TERRENOS ABANCALADOS ABANDONADOS CON VEGETACIÓN POTENCIAL
-  3 LADERAS ALTERADAS CON TABAIBAL-CARDONAL
-  4 DERRUBIOS DE BORDE O PARCELAS DESMONTADAS CON VEGETACIÓN NITRÓFILA
-  5 PLAYA LA NEA (CANTOS RODADOS)
-  6 PLAYA LA NEA (CANTOS RODADOS)

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



TEXTO REFINADO SEGÚN ACUERDO COTMAC 29 DE MARZO DE 2.010
 ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN
SUSO-C4 (COSTACARICIA)
 RECURSOS NATURALES

ESCALA: 1/2.000

PLANO N°: 1.3

ABRIL 2.010

ESTUDIO LUENGO S.L.