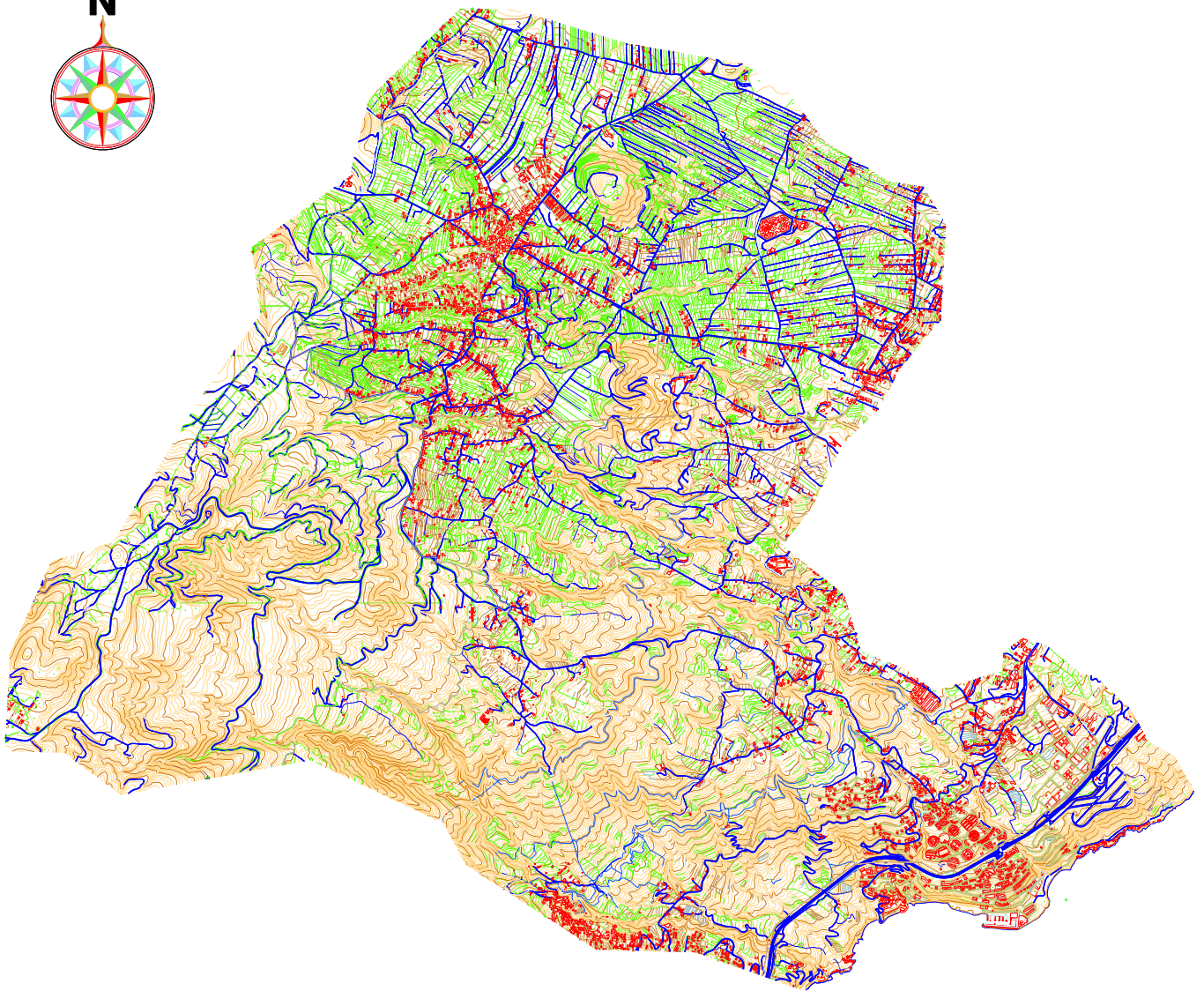
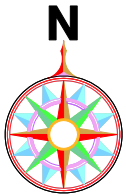




REVISIÓN

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

14d) ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS SUSOI-C8 (SAN ISIDRO INDUSTRIAL)

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 SUSOI-C8

SAN ISIDRO

**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 DOMÍNGUEZ, Delineante
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración
AIRAM RAYCO DÍAZ COUTO, 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@eluengo.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 Diagnóstico 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. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA. GENERALIDADES.
 - 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 **San Isidro Industrial** 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 Industrial en las NNSS del 92 vigentes, si bien no desarrolló Plan Parcial.
- 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 **San Isidro Industrial** 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 San Isidro Industrial se localiza en el Término Municipal de El Rosario, junto al Cruce de Costanera en la autopista del Sur TF-1, lindando:
 - **Al Norte:** Colegio de San Isidro y parte inferior de San Isidro.
 - **Al Sur:** Autopista del Sur TF - 1.
 - **Al Este:** Polígono de La Campana.
 - **Al Oeste:** Barranco de El Chorrillo junto a Radazul Alto.
- Ocupa una superficie de Sector Urbanístico de 164.791 m². Excluyendo la zona del barranco del Chorrillo.
- Está constituido por dos polígonos de gestión independiente, el mayor junto al Barranco de 118.627 m² y el más pequeño colindante a la Campana de 46.164 m².
- La delimitación del ámbito del sector viene dada en la parte oeste por el borde urbano de La Campana y la Unidad de Actuación, y en la parte norte por las ocupaciones residenciales existentes y la prolongación del viario superior de La Campana.
- 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 San Isidro, corresponde en su totalidad a coladas basálticas de la Serie III aflorando en el cauce del Barranco de El Chorrillo las coladas basálticas de la Serie II.

Geomorfológicamente la zona constituye la “lomada” superior del acantilado costero de El Rosario, surcada por barrancos, en este caso por el Barranco de El Chorrillo que está catalogado como “Cauce Público” por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Presenta una pendiente media cercana al 15%, desaguando aguas abajo y hacia el costado Oeste al Barranco del Chorrillo, existiendo una pequeña vaguada que desagua a su vez en dicho barranco, existiendo un desnivel de unos 65 m, desde la cota +180 en la parte superior de la Autopista y la cota + 245 en la parte alta del Sector.

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*).

Esta comunidad original se ha ido transformando, primero por el abancalamiento agrícola a que fue sometida toda la zona y posteriormente por la alteración de los bordes por ocupaciones industriales.

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 nº3.

- 1.- **Barrancos con tabaibal cardonal.** Mantienen en gran medida la comunidad vegetal original del Tabaibal-cardonal con ejemplares sueltos de cardón.
Se concentra principalmente en el Barranco de El Chorrillo que está fuera del ámbito del Sector y en menor medida en el barranquillo que desagüe en el Chorrillo al Costado Oeste del Sector.
- 2.- **Bancales de regadío sin vegetación.** Dentro del sector existen 3 zonas con bancales de regadío abandonados y que carecen de vegetación de interés, con presencia de gramíneas.
- 3.- **Bancales de secano con Comunidad de Tabaiba amarga.** El grueso de la zona presenta un roturado de secano abandonado que se ha vuelto a recolonizar con comunidad de Tabaiba amarga, con presencia de balo, verode, aulaga, etc.
- 4.- **Terrenos transformados por ocupaciones industriales y movimientos de tierras.** Al costado del Polígono de la Campana se han producido ocupaciones industriales que han transformado el abancalamiento de secano anterior. Carece prácticamente de vegetación que se reduce a la presencia de nitrófilas, tabaco moro y rabo de gato.

3.3 HIDROLOGÍA

A nivel hidrológico, el sector de San Isidro está caracterizado por una “lomada” continua de pendiente media del 15% delimitado al Oeste por el Barranco del Chorrillo y un pequeño afluente del mismo que corta la lomada.

Desagua aguas abajo hacia la Autopista y en parte al Barranco.

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 zonas áridas.

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 narvegicus*) 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, careciendo dicha explotación de interés cultural o patrimonial.

Existen varias edificaciones agrícolas que 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 de San Isidro.

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 de bancales de regadío; y por otro a la alteración de los suelos existentes con derrubios y ocupaciones industriales.

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

La ocupación agrícola se completa con algunas edificaciones, las pistas de acceso y las tajeas de riego.

Hacia el costado Este y lindando con el Polígono de La Campana, se han producido una serie de ocupaciones industriales:

- La zona de servicios de transporte Copanaga.
- El almacén de material de Mármoles Gestoso.

Estando las zonas colindantes alteradas por movimientos de tierras.

Los impactos más destacados devienen del trazado de la ampliación del Tercer Carril de la Autopista del Sur TF – 1 que ha generado un gran “corte” en el terreno y la Línea Aérea de Alta Tensión que bordea la misma Autopista.

6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Sector de San Isidro está actualmente sin uso y carece de infraestructuras propias, salvo la Autopista del Sur y la Línea de Alta Tensión que tienen carácter de infraestructuras insulares.

En colindancia a la zona se localiza el Sector Urbano Industrial de La Campana y el Norte del Sector Urbano Residencial de San Isidro colindando con el propio Colegio y la Iglesia de San Isidro a cuyos viarios es preciso dar continuidad.

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 de conexión entre sectores.

Se recoge también el Trazado del Tren del Sur, que no afecta el Sector dado que se sumerge en el Sector de Costa Caricia.

7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA

7.1 LAS NNSS DEL 92

El Sector de San Isidro está clasificado actualmente por las NNSS del 92 Vigentes como Suelo Apto para urbanizar de carácter Industrial (SAUI – 2), calificándose como Parque Urbano la zona inferior en el entorno del enlace de la Autopista.

Entre dicho Sector y el Polígono de La Campana se clasificó una pieza en Suelo Urbano a desarrollar mediante Unidad de Actuación, que se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento en el 2005.

El Sector de San Isidro con 0,30 m²/m² de edificabilidad bruta no ha desarrollado Plan Parcial.

En los artículos 155 a 160 de la Normativa Urbanística se contienen las condiciones para el desarrollo del Sector.

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 San Isidro, toda la zona está delimitada en **Área Urbana**, no existiendo ninguna contraindicación para su clasificación como Suelo Urbanizable por el Plan General. El Barranco de El Chorrillo está delimitado en Área de Protección Ambiental (Barrancos).

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 San Isidro 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.
- Se prolonga el viario circundante del Sector Urbano Residencial de San Isidro así como el del Industrial de la Campana para propiciar una mejor conexión con el nuevo enlace de la Autopista.
- Se organiza el trazado viario interior ajustando las calles principales a la menor pendiente del terreno.

- Se disponen la dotación y el equipamiento y parte de la zona verde en colindancia al Colegio de San Isidro, para separar a su vez el Uso Residencial del Industrial.
- La zona verde principal del Sector se localiza en la zona del barranquillo atravesándolo en vertical.
- El trazado de las calles “en peine” tiene que ver a su vez con la tipología elegida para las naves industriales que se adosan posibilitándose, dada la pendiente del terreno, acceder según las dos rasantes opuestas de las calles.

8. ESTRUCTURA CATASTRAL

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

Según obra en el catastro municipal, las propiedades según los dos polígonos considerados son las siguientes:

PROPIEDAD CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA	%
1	HDROS. AGUSTÍN RODRÍGUEZ	78.736	66,37
2	HDROS. AGUSTÍN RODRÍGUEZ	16.987	14,32
3	JUAN JOSÉ JIMÉNEZ SERRANO	16.592	14,00
4	DESCONOCIDO	2.715	2,29
5	DESCONOCIDO	686	0,60
6	DESCONOCIDO	2.539	2,14
7	DESCONOCIDO	372	0,28
TOTAL	7 PROPIEDADES	118.627	100,00
POLÍGONO 1			
1	DESCONOCIDO	24.465	53,00
2	HDROS. AGUSTÍN RODRÍGUEZ	2.618	5,67
3	COPANAGA, S.L.	8.101	17,55
4	MÁRMOLES GESTOSO, S.L.	8.631	18,70
5	JOSÉ PÉREZ CASTRO	2.349	5,08
TOTAL	5 PROPIEDADES	46.164	100,00
POLÍGONO 2			
TOTAL	11 PROPIEDADES	164.419	100,00

En el polígono 1 el 80,69% pertenece a una sola propiedad.

En el polígono 2 y en la parcela 1 de propiedad “desconocida”, existen varias parcelas catastrales si bien se desconocen sus límites.

El Proyecto de Equidistribución deberá aclarar dichas dudas.

9. DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

9.1 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

El Sector de San Isidro se caracteriza de forma sintética por la existencia de 3 unidades ambientales homogéneas claramente diferenciadas.

- **Unidad ambiental 1. Barrancos bien conservados.**
Está constituido por los dos barrancos que delimitan el sector al Oeste, el Barranco del Chorrillo y el barranquillo interior.
La comunidad vegetal original, el tabaibal-cardonal están bien conservadas si bien con problemas de vertidos en bordes.
- **Unidad ambiental 2. Suelos Agrícolas Abandonados.**
Constituye el grueso de la superficie del sector caracterizado por la existencia de bancales de secano recolonizados por Comunidad de Tabaiba amarga y parte con bancales de regadío abandonados.
- **Unidad ambiental 3. Terrenos transformados por Usos Industriales o Movimientos de Tierras.**

9.2 EVALUACIÓN Y DIAGNÓSIS AMBIENTAL

A) *Evaluación Ambiental*

- **A nivel geomorfológico.**
La zona está caracterizada por constituir una "lomada" de pendiente media del 15% delimitada al Oeste por el Barranco del Chorrillo.
- **A nivel de comunidades vegetales.**
La comunidad vegetal original, el tabaibal – cardonal, se conserva en buen estado en los dos barrancos, estando la gran parte del terreno abancalado recolonizado por comunidad de tabaiba amarga no teniendo mayor interés.
- **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 San Isidro 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 se desarrolla entre el Sector Urbano Residencial de San Isidro y el Sector Urbano Industrial de La Campana.

La zona colindante a la Campana está transformada por Usos Industriales y Movimientos de Tierras, la mayor parte del sector es suelo abancalado abandonado recolonizado por Comunidad de Tabaiba amarga sin mayor interés.

Los recursos naturales de mayor interés el tabaibal cardonal está localizado en el Barranco del Chorrillo y el pequeño barranquillo interior que se propone dejar en Zona Verde.

La edificación industrial deberá hacer un “esfuerzo” de adaptación a las pendientes del terreno.

9.3 MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

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

- ~ Mantener y potenciar la Unidad Natural del Tabaibal – Cardonal del Barranco del Chorrillo, retirando los vertidos.
- ~ Soterrar por el viario todas las redes infraestructurales existentes.
- ~ Rematar los bordes del barranco con murados de piedra.
- ~ Recuperar la vegetación de interés para la plantación de las zonas verdes.
- ~ Adaptar las tipologías industriales a la pendiente del terreno.
- ~ Adaptar el trazado del viario de forma tal que las calles principales tengan la menor pendiente posible.
- ~ 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 San Isidro Industrial, clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado**, en relación a la LOTENC 1/2000.
- El ámbito del Sector comprende una superficie de 164.791 m², subdividido en dos polígonos de gestión independiente, el Polígono 1 de 118.627 m² y el Polígono 2 con 46.164 m². Estaba ya clasificado en las NNSS del 92 con Suelo Apto para Urbanizar si bien no llegó a desarrollar Plan Parcial.
- El Sector linda
 - **Al Norte:** con Colegio y parte inferior de San Isidro.
 - **Al Oeste:** Barranco del Chorrillo frente a Radazul Alto.
 - **Al Sur:** Borde superior de la Autopista del Sur TF – 1 y vía de enlace con Radazul.
 - **Al Este:** Polígono Industrial de La Campana y Unidad de Actuación de La Campana.
- El Sector se considera ampliación del Polígono existente que está prácticamente edificado.

2. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- Dado el nivel de consolidación urbanística, que presenta el entorno del Sector de San Isidro, así como el hecho de existir una urbanización colindante consolidada, parece lógico el clasificar el sector de San Isidro en Suelo Urbanizable Industrial Sectorizado y Ordenado con carácter Industrial.
- 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 o industrial”.
- Es decir, desde el propio PGO se ordena de forma pormenorizada el sector Urbanizable de San Isidro, 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 el capítulo anterior de este documento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



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

SECTORES URBANIZABLES

SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL

ABRIL 2010

DATOS GENERALES

Localización: Sector entre El Colegio de San Isidro, El Bco. del Chorrillo frente a Radazul, La Campana y La Autopista del Sur

Clasificación PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial

Estructura de la Propiedad: Polígono 1: 6 Parcelas Catastrales
Polígono 2: 5 Parcelas Catastrales

Estado Actual (Recursos Naturales): El grueso del suelo está roturado y abandonado desde hace unos 30 años. Hay un pequeño barranquillo interior

Situación Urbanística Vigente (NNSS 92): Suelo Apto para Urbanizar Industrial

Delimitación PIOT: Área Urbana

Ámbito Sector: El Barranco no cuenta a efectos de edificabilidad

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Sector industrial de nueva creación que viene a suplir la carencia de oferta de suelo industrial, dado que prácticamente todo el suelo industrial del Municipio está consolidado o comprometido, completando a la par el viario estructural de la zona costera y la dotación escolar colindante.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)

Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución

Cesiones de Suelo: Viario y peatonales, Zonas Verdes, Dotación Pública, Aprovechamiento Medio Suelo Rústico Protección Natural de Barrancos

Plazos Polígonos 1 y 2:

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

- Se prolongará el viario circundante en el trazado del Plan.
- Los dos polígonos se desarrollarán con Proyecto de Urbanización y Equidistribución independientes.
- Se pondrá especial atención en no deteriorar el Barranco, disponiéndose murados de piedra en borde.
- Se conectará en la parte inferior con la vía de Servicio de la Autopista, para dar continuidad al viario principal.
- El barranquillo interior se canalizará para consolidar la zona verde del polígono 1.
- La Dotación y el Equipamiento en el polígono 1 se concentrarán en colindancia al Colegio y la Iglesia de San Isidro.
- El Equipamiento Privado tendrá carácter exclusivamente comercial.
- Se separa con rambla el tejido residencial del industrial, disponiendo al final de la misma una rotonda de giro.
- Se Coordinarán los Proyectos de Urbanización entre sí y con el sector colindante a efectos de alineaciones, rasantes, materiales, etc.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- Redes infraestructurales enterradas.
- La rambla y el viario tendrán arbolado de porte, al menos en una acera.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

SECTORES URBANIZABLES

SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL

ABRIL 2010



PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Industrial Adosada IC2-2, Industrial Aislada IA1-1	
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial
Superficie Sector:	164791 m ²	164791 m ²
Edificabilidad Sector:	0,883 m ² /m ²	0,883 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	145476 m ²	145476 m ²
Edificabilidad Industrial:		139574 m ²
Zona Verde (10% SS):	16479 m ²	17152 m ²
Dotación Pública (1% SS):	1648 m ²	2513 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	4944 m ²	5576 m ²
Espacio Libre:		3054 m ²
Viario:		57495 m ²
Total Cesiones:	23071 m ²	80214 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	14548	14548

POLÍGONO 1

Tipología (Nº Plantas):	Industrial Adosada IC2-2, Industrial Aislada IA1-1	
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial
Superficie Sector:	118627 m ²	118627 m ²
Edificabilidad Sector:	0,883 m ² /m ²	0,883 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	104723 m ²	104723 m ²
Edificabilidad Industrial:		100206 m ²
Zona Verde (10% SS):	11863 m ²	11826 m ²
Dotación Pública (1% SS):	1186 m ²	1933 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	3559 m ²	4191 m ²
Espacio Libre:		2083 m ²
Viario:		42924 m ²
Total Cesiones:	16608 m ²	58766 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	10472	10472

POLÍGONO 2

Tipología (Nº Plantas):	Industrial Adosada IC2-2, Industrial Aislada IA1-1	
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial
Superficie Sector:	46164 m ²	46164 m ²
Edificabilidad Sector:	0,883 m ² /m ²	0,883 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	40753 m ²	40753 m ²
Edificabilidad Industrial:		39368 m ²
Zona Verde (10% SS):	4616 m ²	5326 m ²
Dotación Pública (1% SS):	462 m ²	580 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	1385 m ²	1385 m ²
Espacio Libre:		971 m ²
Viario:		14571 m ²
Total Cesiones:	6463 m ²	21448 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	4075	4075

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

SECTORES URBANIZABLES

SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL

ABRIL 2010



EDIFICABILIDADES PARCELAS

Parcelas Industriales							
	Nº Parcela		Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	Polígono 1						
	6		IC2	2	875	1,80	1575
	7		IA1	1	6363	1,80	11453
	8		IC2	2	1501	1,80	2702
	10		IC2	2	6628	1,80	11930
	11		IC2	2	2601	1,80	4682
	13		IC2	2	6911	1,80	12440
	14		IC2	2	3222	1,80	5800
	16		IC2	2	7195	1,80	12951
	17		IC2	2	2206	1,80	3971
	19		IC2	2	7479	1,80	13462
	21		IC2	2	7210	1,80	12978
	22		IC2	2	3479	1,80	6262
	Total				55670		100206
	Polígono 2						
	5		IA1	1	4182	1,64	6839
	6		IA1	1	4905	1,64	8021
	7		IC2	2	4244	1,80	7639
	8		IC2	2	3133	1,80	5639
	10		IA1	1	6867	1,64	11229
	Total				23331		39368
Total				79001		139574	
Equipamiento Privado							
			Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	Polígono 1						
		2	2	4191	1,08	4517	
	Total				4191		4517
	Polígono 2						
		4	2	1385	1,00	1385	
	Total				1385		1385
Total				5576		5902	
Dotación Pública							
			Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	Polígono 1						
		1	2	1933	1,20	2320	
	Total				1933		2320
	Polígono 2						
		3	2	580	1,20	696	
	Total				580		696
Total				2513		3016	
Zona Verde				Nº Parcela	Superficie		
				Polígono 1			
				3	2574		
				4	823		
				5	535		
				9	1200		
				12	1200		
				15	1200		
				18	1200		
				20	1335		
				23	1759		
Total				11826			
				Polígono 2			
				1	450		
				2	352		
				9	2342		
				11	2182		
Total				5326			
Total				17152			

SECTORES URBANIZABLES

ABRIL 2010

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 San Isidro 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 en que se localiza, se proponen las siguientes medidas protectoras y correctoras:
 - ~ Mantener y potenciar la Unidad Natural del Tabaibal – Cardonal del Barranco del Chorrillo, retirando los vertidos.
 - ~ Soterrar por el viario todas las redes infraestructurales existentes.
 - ~ Rematar los bordes del barranco con murados de piedra.
 - ~ Recuperar la vegetación de interés para la plantación de las zonas verdes.
 - ~ Adaptar las tipologías industriales a la pendiente del terreno.
 - ~ Adaptar el trazado del viario de forma tal que las calles principales tengan la menor pendiente posible.
 - ~ 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. DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPUESTA. GENERALIDADES.

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

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

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

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

- El Planeamiento General podrá delimitar áreas urbanas con uso global predominante Industrial o terciario para acoger usos industriales o comerciales que no convengan que se establezcan en el interior de los núcleos residenciales, pero que deban estar inmediatos a estos (Art. 3624.1).
- La concentración de la actividad industrial y/o terciaria debe establecerse en el ámbito de los polígonos existentes, bien sea en áreas interiores o en áreas de ensanche (Ver artículo 3624.3 del PIOT).
- El PGO habrá de condicionar la materialización efectiva de la eventual aplicación de los polígonos existentes, a la previa colmatación del suelo clasificado vacante en los polígonos existentes. Ver Art. 3624.3 del PIOT.
- El eventual crecimiento de los suelos destinados a estas actividades económicas, habrá de justificar su carácter excepcional, en razón del inminente agotamiento del suelo vacante destinado a las mismas.
- El PIOT no contiene determinaciones expresas que vayan en contra de la excepcionalidad contenida en el apartado 3 de la DOG 66, relativa a la posibilidad de implantación de pequeños polígonos industriales. Muy al contrario dicha opción encuentra pleno amparo en el Art. 3624 del citado Plan.
- La ordenación de los polígonos industriales adecuará las características de las tipologías industriales y asegurará la compatibilidad de las actividades con los entornos residenciales adyacentes (Art. 3624.4.5).

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

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

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

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

b) Condiciones para el desarrollo de los Polígonos Industriales - Terciarios Municipales.

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

- 1. Tendrán carácter de áreas urbanas de ensanche y asegurarán accesos independientes de las tramas urbanas.**
- 2. Sus tipologías deben responder a los requerimientos industriales y/o comerciales que existan o se prevean.**

4.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO CRITERIOS Y OBJETIVOS

Tal como comentábamos en los anteriores apartados, el sector de San Isidro Industrial se clasifica en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, detallándose de forma pormenorizada su ordenación.

Comoquiera que la zona de San Isidro ocupa una posición centrada, su ordenación deviene en gran medida del “acople” viario y tipológico con los sectores del entorno, cuyos criterios de mayor relevancia son los siguientes:

- ♦ El trazado viario deberá responder a darle continuidad al viario de los sectores colindantes, conectándose con la vía de servicio de la Autopista del Sur.
- ♦ Dada la pendiente del terreno el viario principal en “peine” deberá tener la menor pendiente posible..
- ♦ Las tipologías industriales se adaptarán a la pendiente del terreno.
- ♦ Se tendrá especial cuidado en no deteriorar el Barranco disponiéndose murados de piedra en borde.
- ♦ El barranquillo interior se canalizará para consolidar la zona verde principal del sector.
- ♦ Las Dotaciones y los Equipamientos se concentrarán en la parte superior para separar el residencial del industrial.
- ♦ El sector se desarrollará en base a 2 polígonos autocompensados con Proyecto de Urbanización y Equidistribución independientes.

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 y a su relación con el entorno, se resuelve el trazado de San Isidro.

Se concibe el conjunto como un tejido industrial en prolongación de la urbanización colindante de La Campana, cuya tipología edificatoria como veremos se desarrolla según las dos rasantes opuestas de la calle, lo que tiene incidencia directa en la organización del viario.

a) El Viario.

En gran medida el trazado viario del Sector de San Isidro es resultado de la prolongación del viario circundante, tanto el industrial de La Campana (Sector Urbano y Unidad de Actuación) como el del Sector Urbano Residencia de San Isidro y su acople con el enlace de Costanera en la Autopista TF - 1.

El viario principal estructurante está definido por el viario de borde, la rambla de 27 m. y los más de 15 m. que bordean el barranco de El Chorrillo y los límites de los 2 Polígonos del Sector.

El resto del viario en “peine” de 14 m. de sección que sigue las líneas de nivel para propiciar la menor pendiente, está vinculado a la tipología industrial con que se desarrolla el Sector.

b) Zonas Verdes y Espacios Libres.

Las zonas verdes de los dos polígonos se han resuelto de forma independiente.

En el Polígono 1 se ha resuelto la zona verde localizando a lo largo del barranquillo canalizando un conjunto de plazas en vertical que discurren desde el Colegio San Isidro a la parte inferior del Sector junto a la Vía de Servicio.

En el Polígono 2 se ha resuelto en gran parte, localizando una gran plaza en continuidad con el Parque Urbano de la Unidad de Actuación de La Campana.

En la parte superior y separando el residencia del industrial se dispone una Rambla con arbolado de porte que computa como zona verde.

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

Como criterio general se ha optado en ambos polígonos por localizar las Dotaciones y Equipamientos en la parte superior para “separar” el industrial del residencial.

En el Polígono 1 la dotación y el equipamiento completan la manzana del Colegio de San Isidro.

En el Polígono 2 se localizan ambas al frente de la Rambla.

d) El Parcelario.

En relación a las tipologías industriales se define un parcelario tipo en la Edificación Cerrada Industrial de 15 m. de ancho, dejando en el Polígono 2 la Tipología Aislada Industrial sujeta a la parcela mínima sin parcelario definido.

Los proyectos de edificación de las manzanas fijarán en detalle el parcelario definitivo.

e) Tipos Edificatorios y Secciones características.

La pendiente del terreno condiciona directamente el tratamiento de las tipologías edificatorias industriales.

El grueso de los dos polígonos se desarrollan en Tipología Cerrada a dos frentes opuestos y parte del Polígono 2 en las manzanas de mayor fondo en Tipología Aislada.

Las condiciones urbanísticas y las secciones características de dichas tipologías se especifican 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 (10% de SS)
- Dotación Pública (10 % de SS)
- Equipamiento Privado (3% de SS)
- Aprovechamiento Medio (10 m²/100 m² AS)
- Viario Público (Según propuesta de ordenación).

Se cede asimismo la propiedad del Barranco de El Chorrillo que es SRPN-B.

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

5.2 APROVECHAMIENTO MEDIO.

En aplicación de la LOTENC 1/2000 se cederá al Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento del Sector.

Dicho aprovechamiento es posible transformarlo en metálico dado que es tejido industrial. En cualquier caso dicha circunstancia se precisará en el Convenio Urbanístico.

5.3 USOS.

El uso principal que determina el uso predominante en el Sector San Isidro es el Industrial de carácter Terciario.

Se propone que se localicen industrias que no tengan carácter “fabril” predominando las industrias de almacenaje y venta, posibilitándose a su vez la localización de oficinas.

En las parcelas de Dotación Pública se fija el uso en el Polígono 1 como Ampliación del Escolar no prefijándose en el Polígono 2.

Las parcelas de Equipamiento Privado tendrán un carácter eminentemente comercial.

5.4 NORMATIVA BÁSICA. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

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

A nivel de Tipologías, tal como se comentó, las manzanas industriales se desarrollan según las dos tipologías industriales de El Rosario:

- Tipología Industrial Cerrada IC2 (Dos frentes opuestos)
- Tipología Industrial Aislada. IA1

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.

El trazado de la red viaria responde tanto a la prolongación del viario circundante como a dar respuesta a la tipología de las edificaciones industriales, con unas secciones que funcionen para los requerimientos de los vehículos industriales.

La red viaria se resuelve prácticamente con 3 secciones viarias tipo.

- ~ La rambla superior de 27 m, con paseo central de 6 m., calzadas de 8 m. con aparcamiento en hilera y 2 aceras de 2,50 m de ancho con arbolado de porte.
- ~ Las calles de 15 m. verticales, con calzada de 9 m. con aparcamientos en hilera y dos aceras de 2,50 y 3,50m. de ancho, respectivamente.
- ~ La calle tipo de 14 m. que da servicio a las edificaciones industriales con calzada de 9 m. con aparcamiento en hilera y 2 aceras de 2,50 m. de ancho.

A nivel de rasantes y dada la pendiente media del sector el viario presenta una pendiente media en las calles “verticales” que no supera el 15%. Las calles horizontales no superan el 5% de pendiente.

6.2 RED DE SANEAMIENTO.

Dentro de la estructura del Plan de Saneamiento Integral del Área Metropolitana del CIAT el Sector de San Isidro se conecta “aguas abajo” con el emisario submarino de Radazul, si bien con depuración previa.

La red de saneamiento del Sector dispone su colector principal en la calle vertical entre los dos polígonos y las redes secundarias según el peine de las calles horizontales.

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

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.

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 1 punto a la red existente de San Isidro, si bien habrá que justificar en el Proyecto de Urbanización, la reserva de agua prevista por el CIAT.

A partir del punto de 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.

A partir del punto de acometida en San Isidro, 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 mitad de la misma calle.

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 Urbanización de San Isidro en la Carretera General del Sur, 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.

El Sector urbanizable de San Isidro Industrial se subdivide en 2 polígonos autocompensados de gestión independiente.

Sobre la base de la ordenación detallada de éste documento que tiene carácter de Plan Parcial, cada polígono desarrollará posteriormente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución.

A su vez, para concretar el nivel de urbanización, las cesiones de suelo, el aprovechamiento del sector, deberá formalizarse el correspondiente Convenio Urbanístico.

Una vez aprobados dichos documentos, podrán viabilizarse los Proyectos de Ejecución de las parcelas industriales.

S/C de Tenerife, a Abril de 2010

Los Redactores

ANEXO. NORMATIVAS PGO EL ROSARIO:

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL CERRADA (IC)

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA (IA)

EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

CAPÍTULO 8. Normativa Aplicable a la Edificación Industrial

Art. 5.8.1. Definición y Generalidades.

1. Se entiende por tal la edificación de tipo industrial destinada fundamentalmente a albergar usos industriales, comerciales o de almacenamiento.
2. En razón de la posición y el volumen de la edificación en la parcela, se distinguen los siguientes tipos de edificación industrial:

- I. **Edificación Abierta IA.** Se entiende por tal la edificación aislada que presenta fachada y retranqueo en cada uno de sus linderos.

El número de plantas se limita a una, pudiéndose completar en altillos la edificabilidad asignada a la parcela.

Se permiten la variante de nave con dos plantas de altura en parcelas situadas en calles con pendiente mayor del 15% del polígono de La Campana y San Isidro (calles perpendiculares a la autovía) donde la edificación se organice en el interior de la parcela a dos niveles mediante viario interior, según se detalla en la ordenanza gráfica.

Los ámbitos de localización de esta tipología IA son los polígonos de La Campana, La Cañada y San isidro.

- II. **Edificación Industrial Cerrada IC-1.** Se entiende por tal la edificación adosada que presenta fachada continua a la vía o espacio público y ocupa la totalidad de la parcela, salvo que se marquen retranqueos en los planos de Ordenación Detallada, en Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.

El número de plantas se limita a una planta, pudiéndose completar en altillos la edificabilidad asignada a la parcela.

El ámbito de localización de esta tipología IC-1 es la parte alta del El Chorrillo.

- III. **Edificación Industrial Cerrada Escalonada IC-2.** Se entiende por tal la edificación industrial adosada que presenta fachada continua a la vía o espacio público y ocupa la totalidad de la parcela en que se emplaza. Se localiza en manzanas de fondo reducido con parcelario a calle anterior y posterior a distintos niveles. La edificación se organizará en dos plantas con altillos en uno de los niveles, según se detalla en la Ordenanza Gráfica.

Los ámbitos de localización de esta tipología IC-2 son los polígonos de San Isidro y El Chorrillo.

(*) Variante escalonada en calles con pendiente

CUADRO 1	IA ABIERTA	IC-1 CERRADA	IC-2 CERRADA ESCALONADA
PARCELA MINIMA:	1000m ²	600m ²	600m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	0.75-1.80	0.90-1.80	1.80
OCUPACIÓN:	75%	100%	100%
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	15m	15m	15m
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	1 PL - 2PL (*) 1PL 13.60m - 9,60m La Cañada 2PL 13.60m (*)	1 PL	2 PL
ALTURA MÁXIMA:		1PL 13.60m (según Plano Ordenación)	2PL 13.60m
RETRANQUEOS:	5m/3m		-
FRENTE MÍNIMO NAVE INDEPENDIENTE:	7,5m	7,5m	7,5m
USO PRINCIPAL:	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
USO COMPATIBLE:	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AMBITOS DE ORDENANZA:	LA CAMAPANA LA CAÑADA SAN ISIDRO	ELCHORRILLO ALTO	SAN ISIDRO ELCHORRILLO

Art. 5.8.2. Condiciones de Parcela.

1. Para cada una de las 3 tipos de Edificación Industrial se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

Industrial Abierta IA (Ver Gráfico):

- ♦ La edificación tendrá fachada en todos sus lados.
- ♦ Parcela mínima: 1000m².
- ♦ Se permite en el caso de parcelas con frente a calle en pendiente superior al 15%, organizar la edificación en el interior de la parcela con dos plantas aprovechando el desnivel, abriendo fachadas a frentes opuestos y a distinto nivel. Se organizará con calles privadas.
- ♦ Se permiten la agrupación de parcelas y a partir de 4000m² el Ayuntamiento exigirá un Estudio de Detalle al objeto de regular su adaptación a la topografía, sus exigencias de viario, de aparcamiento o de cualquier circunstancia no contemplada en esta normativa, pero que pueda suponer un problema en el sector o en la zona. Ello conllevará la formalización de convenio urbanístico previo, salvo que se especifique lo contrario en la ordenación detallada del sector.
- ♦ Frente mínimo de parcela edificable: 15m.
- ♦ Frente mínimo de nave: 7,5m.
- ♦ Se permite la división horizontal entre plantas (en el caso de la variante de edificación escalonada) o en cada planta, tanto en frente de parcela como hacia calle interior de la misma (Ver *Ordenanza Gráfica 5.8.1*). El frente mínimo de nave será de 7,5m y fondo completo.
- ♦ El número máximo de puertas de acceso de vehículos por nave independiente será: una puerta como máximo de 8m para entrada única, y dos puertas como máximo de 4m, para entrada doble.

GRÁFICO 5.8.1

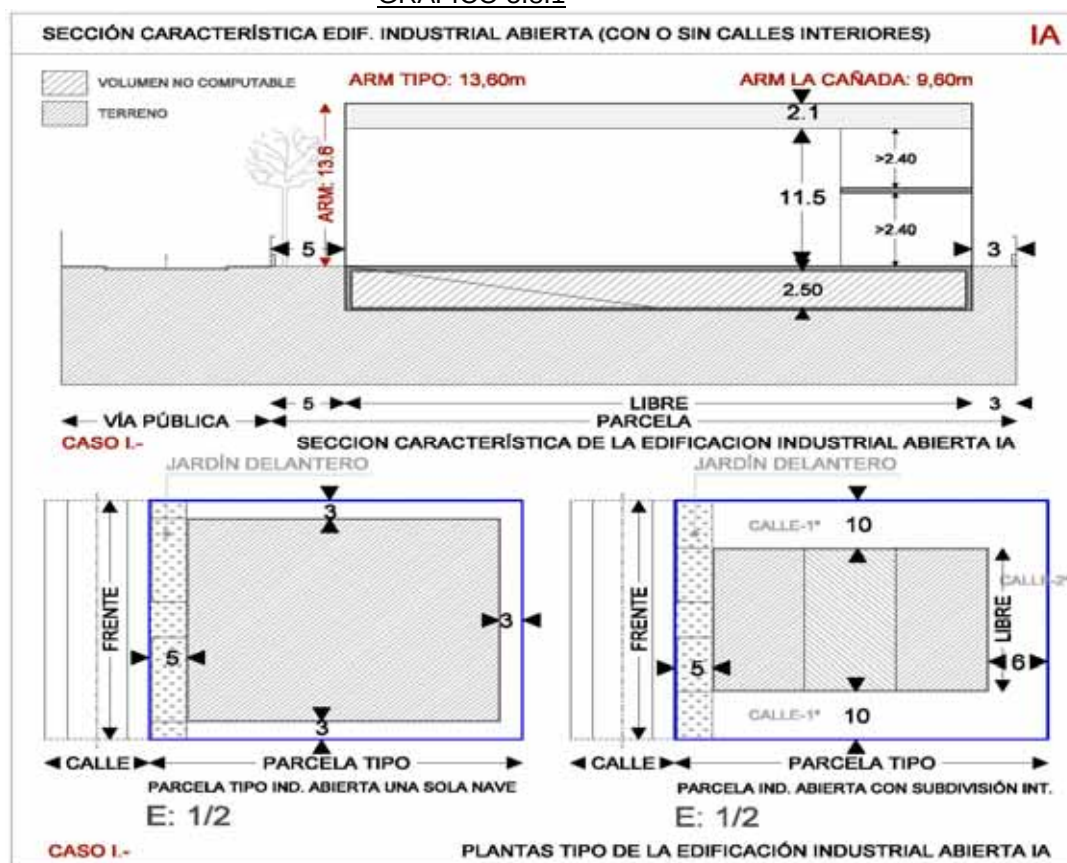
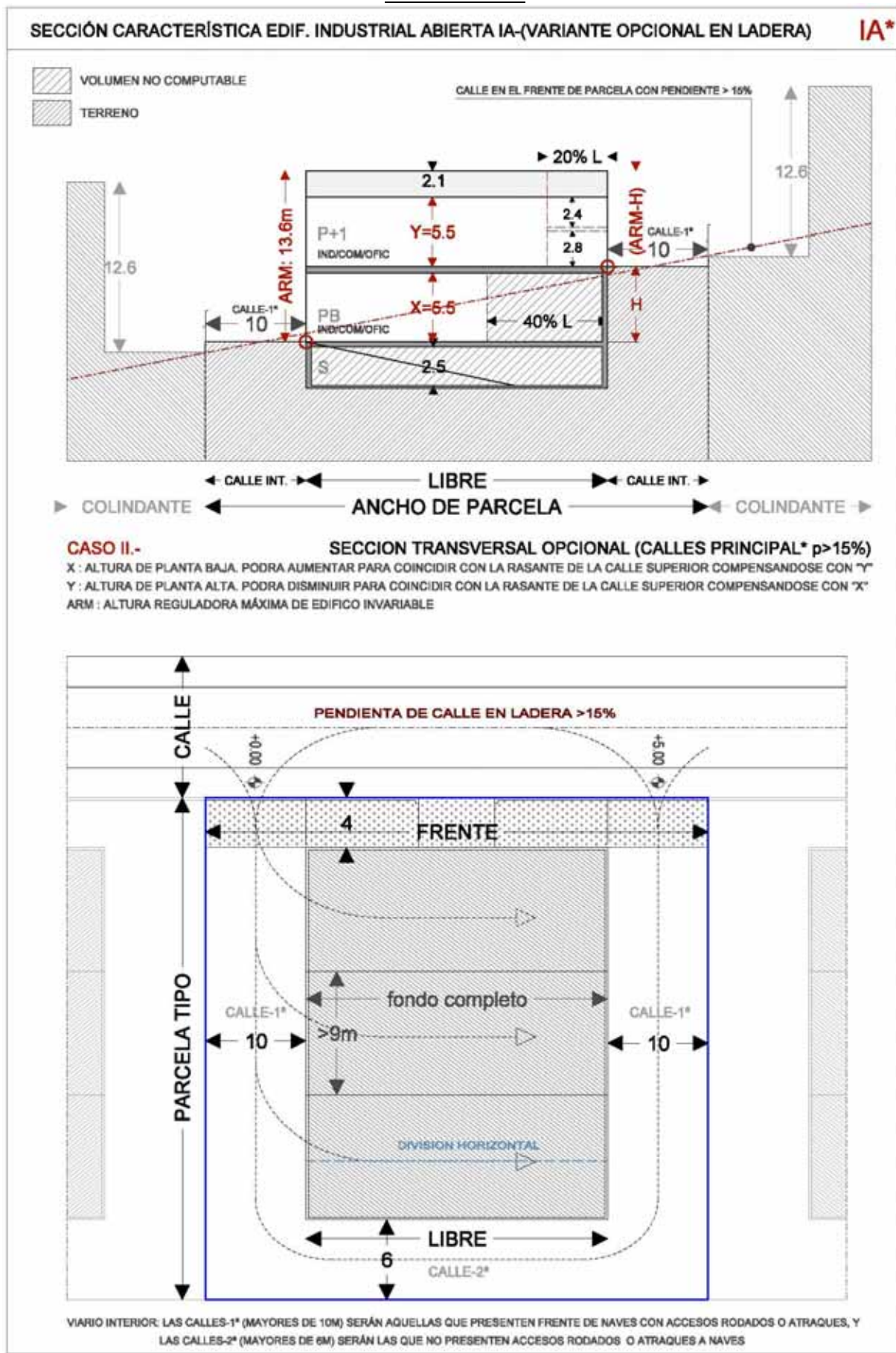
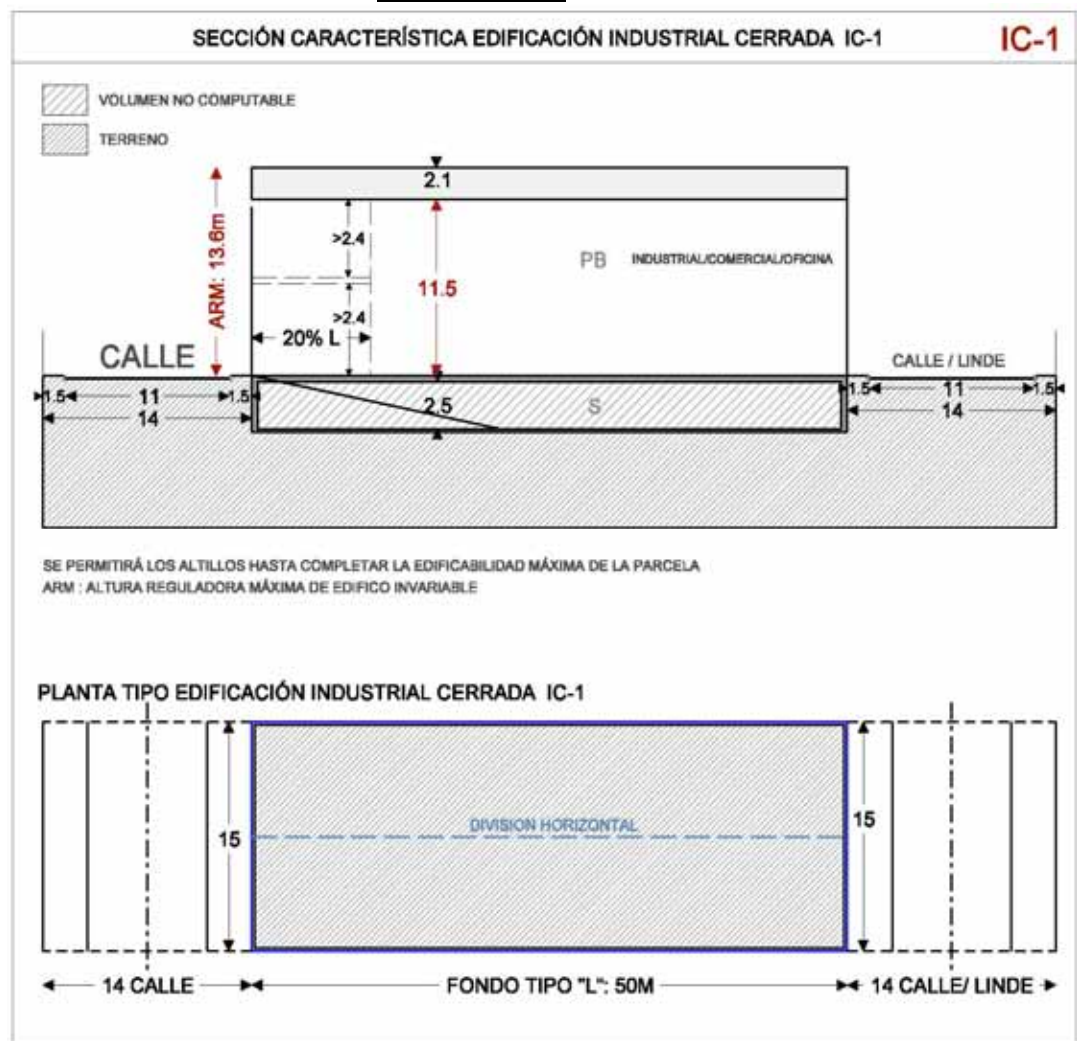


GRÁFICO 5.8.2



Industrial Cerrada IC-1 (Ver Gráfico):

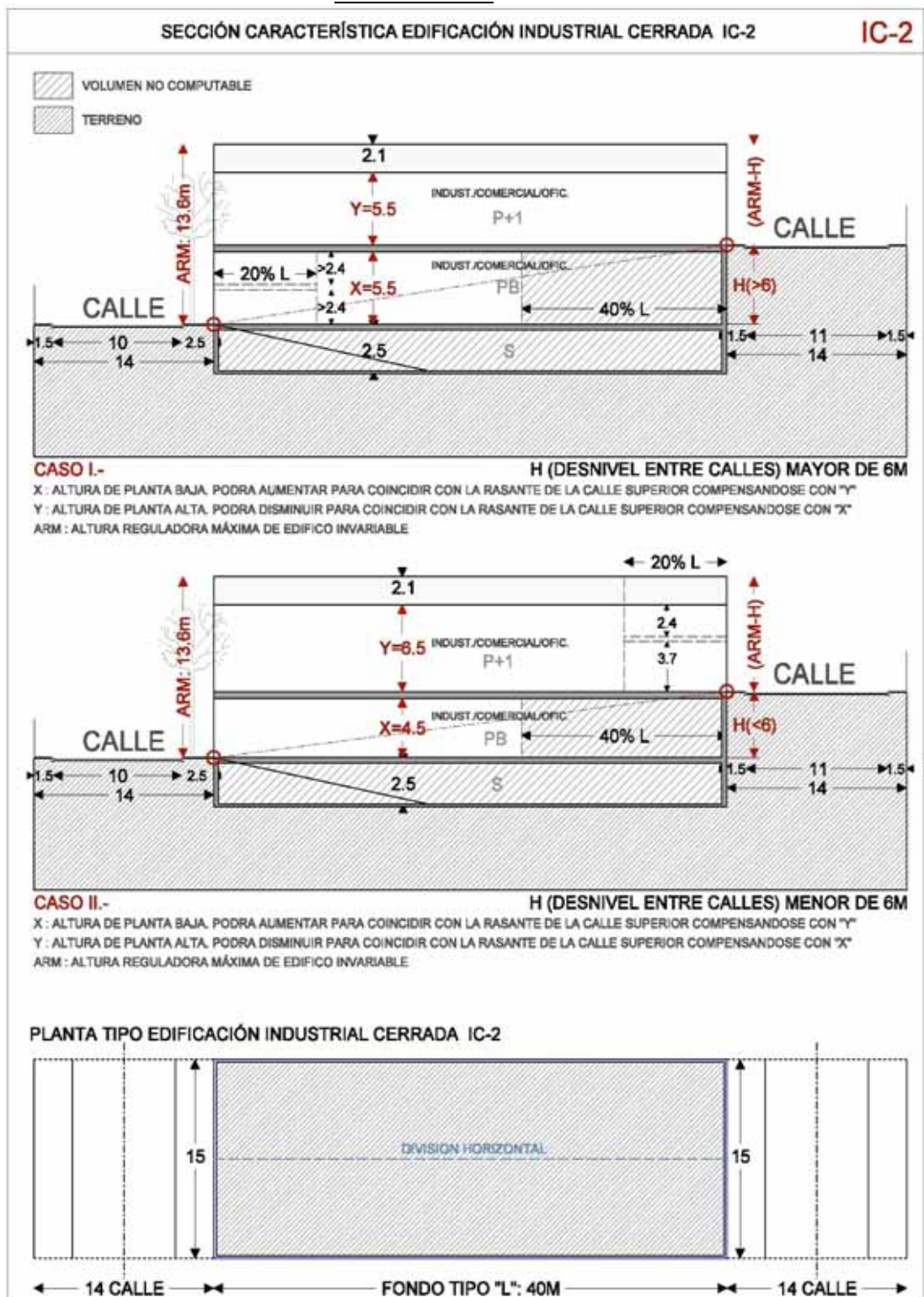
- ♦ La edificación tendrá fachada en los frentes y se adosará en los linderos.
- ♦ Parcela mínima: 600m².
- ♦ El frente mínimo de de parcela edificable será de 15m.
- ♦ Frente mínimo de nave: 7,5m.
- ♦ Se permite la división horizontal en naves que cumplan las condiciones mínimas de 7,5m de frente de nave a calle y fondo completo, según las *Ordenanza Gráfica-5.8.3*.
- ♦ El número máximo de puertas de acceso de vehículos por nave independiente será: una puerta como máximo de 8m para entrada única, y dos puertas como máximo de 4m, para entrada doble.

GRÁFICO 5.8.3**Industrial Cerrada Escalonada IC-2 (Ver Gráfico):**

- ♦ La edificación tendrá frente a dos calles opuestas a niveles distintos y se adosará en los linderos.
- ♦ Parcela mínima: 600m².
- ♦ Frente mínimo de de parcela edificable: 15m.
- ♦ Se permite la división horizontal en naves que cumplan las condiciones mínimas de 7,5m de frente de nave a calle y fondo completo, según las *Ordenanza Gráfica-5.8.4*.

- El número máximo de puertas de acceso de vehículos por nave independiente será: una puerta como máximo de 8m para entrada única, y dos puertas como máximo de 4m, para entrada doble.

GRÁFICO 5.8.4



- En los polígonos de San Isidro y Prunisa Industrial, el parcelario que figura en los planos de Ordenación Detallada será vinculante. Podrá ser ajustado en el proyecto de Equidistribución, según los criterios establecidos en el Artículo-5.2.7-5 Segregación y Agrupación de Parcelas.

3. Se permite la agrupación de parcelas con proyecto conjunto en el ámbito de la manzana.

Art. 5.8.3. Ordenación Singular de la Edificación o de la Parcela.

1. Para edificaciones industriales singulares que por sus características técnicas obliguen a alturas mayores, caso de silos, almacenes robotizados, edificios de oficinas, etc., se posibilitan las mismas justificadamente no sobrepasando, en ningún caso, los 20m de altura de la rasante más próxima. Se permite en estos casos la ordenación singular de los volúmenes edificados en la parcela. En ningún caso se superará la edificabilidad neta asignada a la parcela.
2. Se permite variar la disposición de la edificación en la parcela de Industrial Abierta en los casos en que se introduzca el viario interior privado en la parcela. Se seguirán las pautas establecidas para la tipología IA en este articulado y en las Ordenanzas Gráficas correspondientes.
3. En parcelas situadas en esquinas de calles con pendiente mayor del 15% del polígono de La Campana y San Isidro (calles perpendiculares a la autovía), cuando entre extremos opuestos en el desarrollo del frente de parcela, la diferencia de cotas sobre la acera supere los 4,5m de altura, se permitirán soluciones de naves en dos plantas siguiendo las pautas establecidas para el caso del punto anterior.
4. Se deberá tramitar en cualquier de estos casos un Estudio de Viabilidad previo, de cara a garantizar la correcta inserción de la edificación y del viario privado en el entorno urbano.

Art. 5.8.4. Regulación de la Altura de la Edificación (Ver Gráfico).

1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima y el número máximo de plantas se medirá distintamente para cada tipología, según las Ordenanzas Gráficas 5.8.1 a 5.8.4 y el cuadro siguiente:

CUADRO 2		Nº MÁX. PLANTAS	ALTURA REGULADORA MÁXIMA ARM	ALTURA LIBRE MÁXIMA PLANTA 1	ALTURA LIBRE MÁXIMA PLANTA 2	ALTURA CERCHA
TIPOLOGÍA						
IA ABIERTA		1 PL	13,60m	11.50m	-	2,10m
	(Polg. La Campana, San Isidro y La Cañada)	1 PL	9,60m (LA Cañada)	-	-	-
	Con frente a calle interior de 8m Calle Principal p > 15% (Polg. La Campana y San Isidro)	2 PL	13.60m	"X"	"Y"	2,10m
IC-1 CERRADA	(Polg. San Isidro y El Chorrillo)	1 PL	13.60m	11.50m	-	2,10m
IC-2 CERRADA ESCALONADA	(Polg. San Isidro y El Chorrillo)	2 PL	13.60m	"X"	"Y"	2,10m

3. La altura reguladora máxima ARM, se medirá desde la rasante de la acera en el punto de medición de la altura, a la parte superior de la cubierta plana o inclinada (incluidos petos de cubierta y cumbreras). El punto de medición se situará en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de ésta inferiores a 15m, y a 9m del punto más bajo para desarrollos de más de 15m. Para parcelas con frentes mayores de 15m, se permite medir la altura reguladora, igualmente sobre la rasante de la acera, por tramos mayores de 9m y en la vertical trazada en el centro de cada tramo.
4. Para el caso de las tipologías Industrial Abierta IA de una planta e Industrial Cerrada IC-1, la altura reguladora máxima no sobrepasará los 13,60m medidos desde la rasante de la acera según se detalla en las Ordenanzas Gráficas correspondientes.
5. En el polígono de La Cañada, como se recoge en el cuadro anterior y la Ordenanza gráfica 5.8.1, la altura reguladora máxima de la tipología Industrial Abierta IA, no sobrepasará los 9,60m medidos desde la rasante de la acera en el punto de medición de la altura.
6. En los casos de parcelas con frente a calles opuestas en pendiente de la tipología Industrial Escalonada IC-2, la edificación se organizará en dos plantas según se detalla en la Ordenanza Gráfica con una altura reguladora máxima de 13,60m.
7. En la tipología Industrial Cerrada Escalonada IC-2, las alturas de las fachadas situadas en los extremos de manzana, se medirán de forma que reproduzcan la sección característica a efectos de preservar la volumetría “continua” de la manzana.
8. En parcelas de la tipología Industrial Abierta IA situadas en los polígonos de La Campana o San Isidro, que den frente a calles con pendiente mayor del 15% (calles perpendiculares a la TF-1), se permitirá la variante escalonada IA* en el interior de la parcela, de dos plantas de altura y con frente de naves a viario privado, como se indica la ordenanza gráfica (Ver Gráfico 5.8.2). Las calles interiores privadas podrán ser de dos tipos: las mayores de 10m que admiten la entrada o atraque de vehículos a naves; y las mayores de 6m, que no admiten entrada o atraque de vehículos a naves y destinadas fundamentalmente al giro en el interior de la parcela.
9. Se admiten semisótanos dentro de la altura reguladora máxima en el punto de medición de la altura.
10. La altura semisótano desde la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente a la cara inferior del forjado, no superará los 2,50m para parcelas en pendiente.
11. Para edificaciones industriales singulares que por sus características técnicas obliguen a alturas mayores, caso de silos, almacenes robotizados, edificios de oficinas, etc., se posibilitan las mismas justificadamente no sobrepasando, en ningún caso, los 20m de altura de la rasante más próxima. Se deberá tramitar un Estudio de Viabilidad previo, al objeto de garantizar la menor altura posible y de cara a propiciar su integración en el entorno urbano. En ningún caso se superará la edificabilidad neta asignada a la parcela.
12. Se admiten altillos dentro de las alturas de cada planta, únicamente hasta completar la edificabilidad, en cada una de las tipologías y en las condiciones que se fijan en las Ordenanzas Gráficas.
13. El nivel máximo de la Planta Baja de la edificación por debajo de la acera, respecto de la rasante inferior de esta en el frente de parcela, será de 1m.

Art. 5.8.5. Altura entre Pisos.

1. La altura máxima de la planta, será la que desprende del cuadro anterior y de las secciones tipo de la Ordenanza Gráfica.
2. La altura libre mínima de cualquier planta o altillo de piso a techo o falso techo no será inferior a 2,40m.
3. La altura del sótano podrá reducirse hasta 2,50m.

Art. 5.8.6. Ocupación de las Parcelas.

1. Se permite una ocupación máxima de las parcelas del 75% en la tipología IA, y del 100% en las tipologías IC-1 y IC-2.
2. No se permite ocupar los espacios del retranqueo ni en los frentes y ni en los linderos, salvo con las rampas de acceso a garaje y el aparcamiento.
3. Los Sótanos y Semisótanos tendrán la misma ocupación en planta que las plantas superiores, no pudiéndose ocupar el jardín delantero. En los retranqueos laterales de la IA, se permitirá invadir estos en sótanos o semisótanos.

Art. 5.8.7. Edificabilidad Máxima Permitida

1. La edificabilidad neta será la que se indica por manzana en los Planos de Ordenación Detallada. Para cada tipología se establecen las siguientes edificabilidades máximas:

CUADRO 3	IA	IA LA CAÑADA	IC-1	IC-2
EDIFICABILIDADES MÁXIMAS	0.75-1.80 m ² /m ²	1.00 m ² /m ²	0.90-1.80 m ² /m ²	1.80 m ² /m ²

2. Computan a efectos de la edificabilidad toda superficie que se encuentre bajo cubierta. No computan sótanos ni semisótanos, según se desprende de las secciones características de la ordenanza Gráfica para cada tipología.
3. En el caso de las tipologías Industrial Aislada -variante escalonada IA*- e Industrial Escalonada IC-2, el fondo de la planta inferior (40% del Fondo) según se recoge en las Ordenanzas Gráficas, se podrá destinar a el mismo uso de la planta y no computará a efectos de edificabilidad.
4. Los altillos contabilizarán a efectos de edificabilidad y su superficie máxima en cada caso será la que permita agotar la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.8.8. Retranqueos.

1. En el caso de parcelas de tipología Industrial Abierta IA, los retranqueos serán como mínimo de 5m en el frente y 3m a linderos.
2. En la tipología IA del polígono de La Cañada, los retranqueos serán como mínimo de 5m en el frente y los laterales.
3. Las parcelas con frente a viario insular o regional mantendrán las correspondientes servidumbres de cerramiento y edificación.

Art. 5.8.9. Sótanos y Semisótanos

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,50m. No se permitirá en ningún caso la actividad industrial o terciaria en sótanos o semisótanos.
2. La altura del techo del semisótano no superará en el punto de medición de la altura 1,20m. sobre la rasante de la acera. En caso contrario tendrá la consideración de planta. En calles en pendiente se permite puntualmente subir esta altura hasta 2,50m en punto mas bajo del frente.
3. En la tipología Industrial Abierta IA, salvo en El Polígono de La Cañada, se permite invadir los retranqueos laterales con sótanos o semisótanos.
4. En las tipologías Industrial cerrada IC-1 y IC-2, los sótanos o semisótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela, salvo en el Jardín delantero cuando este venga establecido en a ordenación detallada.
5. Podrán establecerse garajes y accesos mancomunados, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones.

Art. 5.8.10. Cubierta y Vuelos.

1. Se permite la cubierta plana o inclinada, de forjado o cercha. La modalidad de cubierta inclinada no podrá sobrepasar en ningún caso la altura máxima reguladora.
2. En el polígono de La Cañada será obligada la cubierta inclinada dentro de la altura máxima fijada de 9,60m.
3. En la modalidad de cubierta plana, esta no será transitable.
4. Se permite en todo el municipio la "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. Se permitirá en este caso que la cubierta sea transitable, mientras mantenga esta característica de cubierta vegetal ecológica.
5. Cualquier cercha, cubierta inclinada, forjado o elemento de cubierta deberá estar alojada dentro de la altura máxima reguladora definida para cada tipología.
6. Se permite volar la cubierta según la posición relativa de cada fachada, siguiendo el criterio siguiente:
 - a. En los retranqueos se permiten vuelos en cubierta de hasta 0,50m.
 - b. En viario interior perimetral de la parcela, se permiten vuelos en cubierta de hasta 1,00m, independiente mente del ancho del viario.
 - c. En viario interior, se permiten vuelos en cubierta de hasta 2,00m.

Art. 5.8.11. Construcciones en Cubierta.

1. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los elementos técnicos de las instalaciones y aquellas instalaciones industriales que por sus propias características precisen mayor altura, extremo que deberá ser convenientemente documentado.
2. En el caso de colocar elementos técnicos en cubierta estos no serán visibles desde el exterior debiendo cubrir su vista con elementos fijos o celosías adecuadas a la composición general del edificio.

3. Se permite puntualmente la colocación de elementos anunciadores tipo monolitos, de dimensiones no superiores a 4m² en planta y 4m de altura.
4. Se permite la colocación de placas solares o fotovoltaicas en todas las cubiertas.

Art. 5.8.12. Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las fachadas están obligadas a disponerse en las alineaciones marcadas en los planos de ordenación.
2. Las fachadas deberán tratarse con materiales nobles y durables, especificándose expresamente en los documentos de proyecto.
3. La publicidad, los anuncios o las señalizaciones deberán situarse estrictamente en el ámbito de la fachada, pudiendo sobresalir del plano de fachada un máximo de 0,30m. Se permite la "fachada anuncio" con Estudio de Viabilidad previo, de cara garantizar su correcta inserción en el paisaje urbano.
4. El proyecto de ejecución deberá destinar el espacio preciso para la cartelería, integrándolo en la composición de la fachada, aunque el destino de la edificación industrial se desconozca.
5. 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, integrados en el cerramiento del edificio o situados en cubierta.
6. Serán de aplicación igualmente las condiciones correspondientes exigibles al conjunto de la edificación del municipio, establecidas en el *Art. 5.1.9. Condiciones Estéticas Generales de la Edificación*.

Art. 5.8.13. Muros Medianeros al Descubierto

Aquellos paramentos que por aplicación de las alturas del Plan quedaran al descubierto, habrán de tratarse como fachadas.

Art. 5.8.14. Características de los Jardines Delanteros.

1. Se entiende por tal el espacio privado comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación. Vendrá determinada su obligatoriedad en cada manzana según se señale en la Ordenación Detallada y tendrán un ancho mínimo de 5m.
2. Indistintamente se podrá contemplar o no, el cerramiento en los Jardines Delanteros. En los retranqueos laterales será obligatorio el cerramiento.
3. Como criterio general, se establece una verja tipo para todos los polígonos industriales del Municipio del Rosario, salvo que se defina en contrario por parte del Ayuntamiento o figura de Plan, de 2,00m. de altura, integrado por una parte baja opcional de 0,60m. maciza y una parte alta diáfana o calada de 1,40m.
4. En los linderos los cerramientos podrán ser ciegos o calados y hasta 2,50m de altura máxima.
5. En caso de contemplarse cerramiento, el Proyecto Técnico deberá contemplar expresamente la definición del mismo y las instalaciones o armarios que tengan en él cabida.

Art. 5.8.15. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.

1. Se permiten en el ámbito del jardín delantero -sobre rasante- los siguientes usos:
 - Se permiten las marquesinas de entrada a la edificación en un ancho máximo de 5m y los dispositivos de superación de barreras arquitectónicas.
 - El 20% de la superficie del jardín delantero se tratará con vegetación, recomendándose la plantación de arbolado de porte.
 - Será obligatorio la plantación de al menos un árbol de porte por cada 15ml de perímetro en el Polígono de La Cañada.
 - Se permite usar el jardín delantero para aparcamiento, debiéndose tratar el espacio de urbanización interior de manera integral. Se contemplará especialmente en el Proyecto de Ejecución correspondiente, la relación con los vados y demás elementos que conforman la acera a efectos de garantizar su correcta utilización y urbanización.
2. Se permiten en el ámbito del jardín delantero -bajo rasante- los siguientes usos:
 - Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
 - Se permiten localizar la fosa séptica, el pozo absorbente (caso de llevarlo) o el aljibe en el ámbito del jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
 - Solo se permite construir, en el ámbito jardín delantero, la rampa de acceso al garaje. Esta no podrá ocupar una longitud superior del 40% del frente de parcela.

Art. 5.8.16. Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierra

En caso de ser precisa la nivelación del terreno para la adaptación topográfica de la edificación, deberá cumplirse las siguientes condiciones:

1. Los muros vistos no deberán superar los 5m de altura.
2. Deberán espaciarse uno de otro no menos de 2m.
3. Será preciso vegetar los bancales.
4. Deberá atenderse simultáneamente a la limitación de altura de los muros y a la altura máxima del cerramiento.

Art. 5.8.17. Calles Interiores y Aparcamiento Mínimo.

1. Las calles interiores privadas serán de dos tipos:
 - a. Las mayores de 10m que admiten la entrada o atraque de vehículos a naves; y
 - b. Las mayores de 6m, que no admiten entrada o atraque de vehículos a naves y destinadas fundamentalmente al giro en el interior de la parcela.
 - c. Se permiten soluciones alternativas de vialidad en el interior de la parcela como el "fondo de saco", atendiendo a las características específicas de las naves y mediante Estudio de Viabilidad, de cara a garantizar el giro y salida de los vehículos industriales.

2. Las calles interiores rodadas no superarán el 15% de pendiente, salvo en casos de dificultades topográficas donde se permitirá hasta un 18% de pendiente máxima.
3. La edificación industrial tendrá la obligación de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150m² de edificación industrial y dos plazas de aparcamiento por cada 150m² de edificación no industrial.
4. Los sótanos deberán compartir entre ambas plantas la obligación de disponer de plazas de garaje en el interior de parcela.
5. Se permite el garaje en cualquiera de las plantas de esta tipología.
6. No se permite la localización exterior de estas plazas de aparcamiento, salvo para construcciones que tengan técnicamente invalidada dicha posibilidad.
7. Se permite el aparcamiento en el viario privado interior de la parcela, cuando sea compatible con el tráfico rodado necesario para el uso de las naves.
8. Para los usos singulares que conlleven mayor número de plazas, el ayuntamiento podrá exigir el dimensionamiento del aparcamiento mínimo.

Art. 5.8.18. Redes.

Será obligatorio para todas las Tipologías del Industrial, tanto en la urbanización como en la edificación, las redes separativas de aguas negras y pluviales. Las aguas contaminadas por el uso industrial deberán tratarse según la legislación sectorial de aplicación.

Art. 5.8.19. Usos.

1. El uso característico es el Industrial-Comercial.
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, donde se aclaran según el *Cuadro de Usos*, los usos permitidos para los diferentes sectores Industriales de la Cañada, La Campana, san Isidro y el Chorrillo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

INDUSTRIAL ABIERTA IA

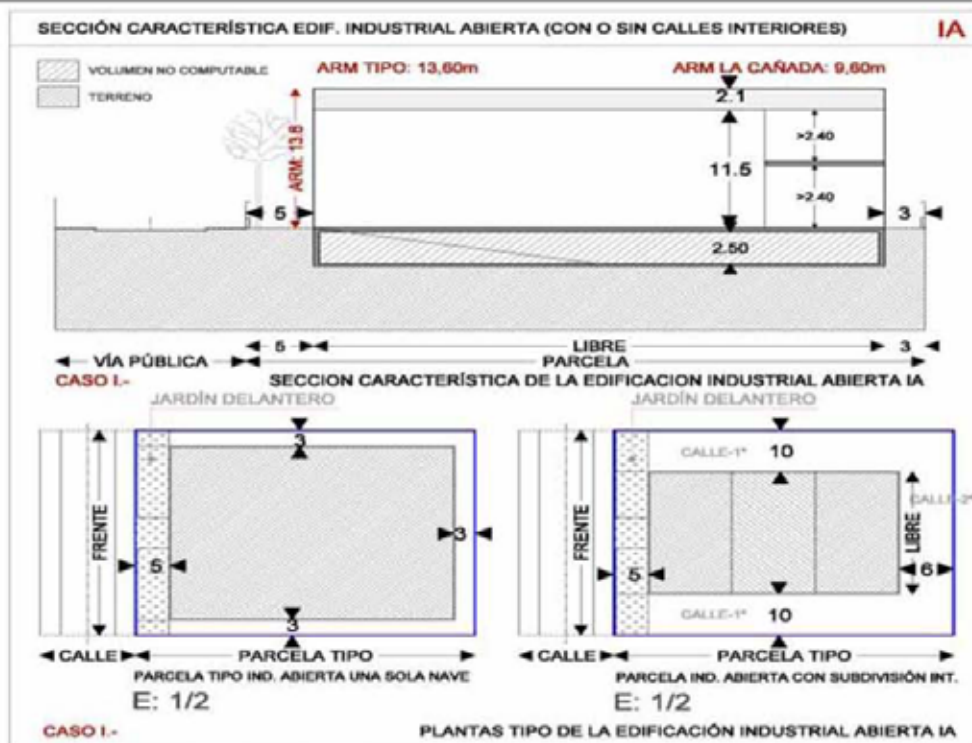
ABRIL 2010



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	AI
Parcela mínima (m ²):	1.000 m²
Agrupación en parcelas:	Se permiten. En parcelas agrupadas mayores a 4.000 m ² se exigirá Estudio Detalle
Subdivisión interior en naves:	Se permite la subdivisión en planta y en altura mediante división horizontal,
Frente mínimo de parcela (m):	15 (m)
Frente mínimo de nave: (m):	9 (m)
Edificabilidad neta máxima (m ² /m ²):	(La que se indique en la Ordenación Detallada) 0,75-1,80 m²/m²
Edificabilidad neta máxima La Cañada:	(La que se indique en la Ordenación Detallada) 1,00 m²/m²
Nº máximo de plantas (caben altillos hasta agotar la edificabilidad):	1pl - 2pl (*) pl.
(*) Se permite en el polígono de La Campana y San Isidro, la división interior a dos niveles, en calles p>15%	
Altura Máxima Edificación:	Altura Tipo:13,60m - En La Cañada la altura máx.= 9,60m (m)
Altillos:	Se permiten hasta agotar la edificabilidad asignada. Podrán situarse en frente o en fondo de nave.
Ocupación de parcelas y sótanos(%):	(No se podrá ocupar los retranqueos) 75 %
Retranqueos en IA:	5m Frente/ 3m Linderos (m)
En el Polígono La Cañada será obligado un árbol deporte cada 15m en todos los retranqueos (m)	
Calles interiores:	10m en calles interiores principales con acceso a naves. 6m para calles auxiliares sin acceso.
Cubiertas:	Inclinada en La Cañada
Cerramientos de Parcela(Opcional):	0,60m ciego+1,40m calado- en el frente y 2,50m en los linderos (m)
Acondicionamiento de Parcela:	Muros de altura inferior a 4m (puntualmente 5m) y separación mínima de 2m
Uso característico:	Industrial (m)
Usos compatibles:	Oficinas, Comercial y otros. Ver Normativa de Usos
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial: 1 Plz/150m ² Uso Comercial/Oficinas: 2 Plz/150m ²
Zona de aplicación:	Polígonos La Campana, San Isidro y La Cañada

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



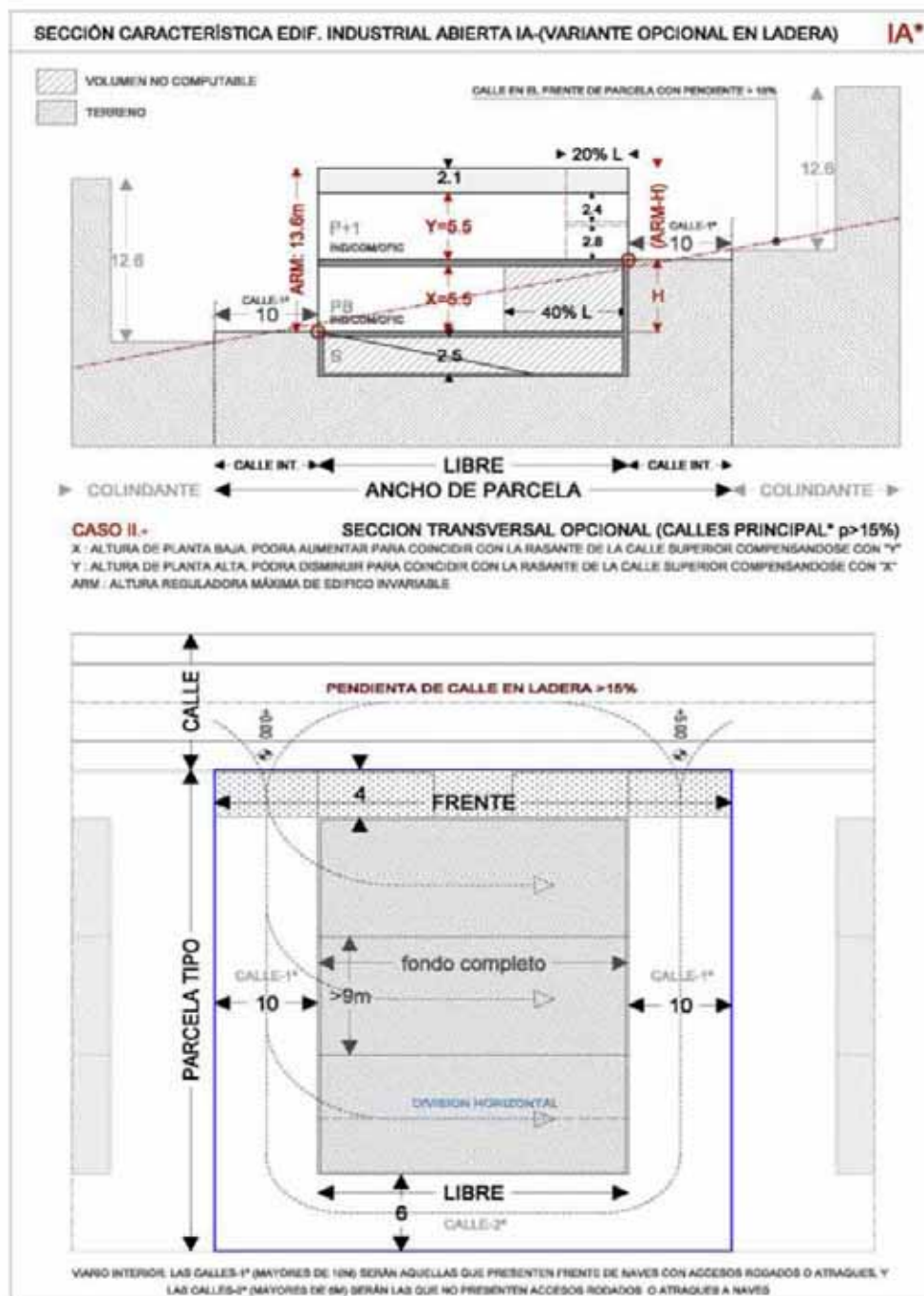
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

INDUSTRIAL ABIERTA IA

ABRIL 2010



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

INDUSTRIAL CERRADA IC-1

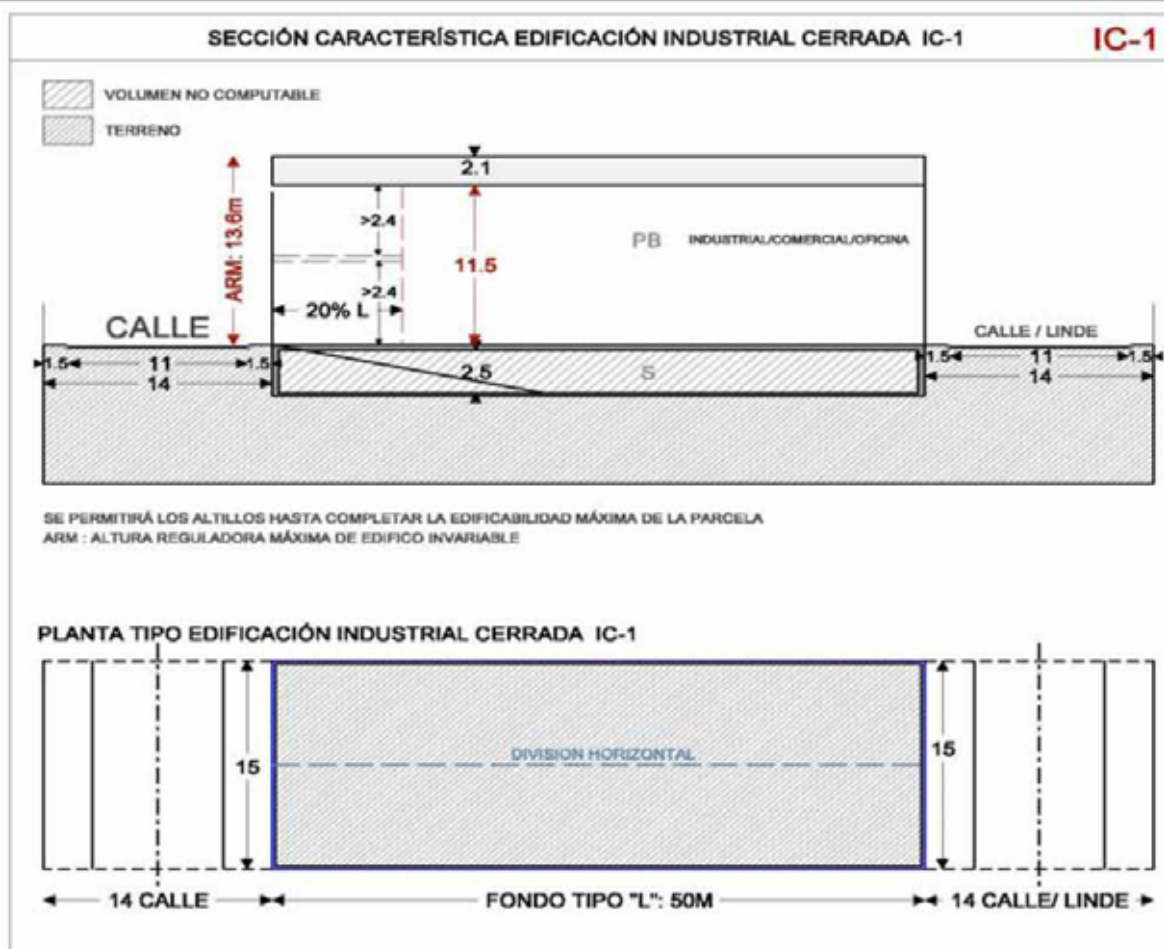
ABRIL 2010



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	ADOSADA	IC-1
Parcela mínima (m ²):	600 m ²	
Frente mínimo de parcela (m):	15 m	
Edificabilidad neta máxima (m ² /m ²):	(La que se indique los Planos de Ordenación Detallada)	1,80 m ² /m ²
Nº máximo de plantas / Altura Máxima Edificación:	1pl./ 13,60m	
Altijos:	Se permiten hasta agotar la edificabilidad asignada. Podrán situarse en frente o en fondo de nave.	
Ocupación de parcelas (%):	100 %	
Ocupación de sótanos (%):	100 %	
Cubiertas:	Plana o inclinada	
Uso característico:	Industrial	
Usos compatibles:	Oficinas, Comercial	
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial:	1 Plz/150m ²
	Uso Comercial:	2 Plz/150m ²
Zona de aplicación:	El Chorrillo Alto	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

INDUSTRIAL CERRADA ESCALONADA IC-2

ABRIL 2010



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (N° Plantas):	ADOSADA	IC-2
Parcela mínima (m2):	600	m ²
Frente mínimo de parcela (m):	15	m
Edificabilidad neta máxima (m2/m2):	(La que se indique los Planos de Ordenación Detallada) 1,80 m ² /m ²	
N° máximo de plantas (caben altillos hasta agotar la edificabilidad):	2	pl.
Altura máxima de la edificación:	2 pl/13,60m	pl.
Altillos:	Se permiten en las condiciones que fija la ordenanza gráfica	
Fondo edificable no computable sobre rasante inferior:	según Ordenanza Gráfica	
Fondo edificable en altillos:	según Ordenanza Gráfica	
Ocupación de parcelas (%):	100	%
Ocupación de sótanos (%):	100	%
Retranqueos:	Los que se marquen en los Planos de Ordenación Detallada, si los hubiere (m)	
Cubiertas:	Plana o inclinada	
Uso característico:	Industrial	
Usos compatibles:	Oficinas, Comercial	
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial:	1 Plz/150m ²
	Uso Comercial/Oficinas:	2 Plz/150m ²
Zona de aplicación:	Polígonos de San Isidro y El Chorrillo	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



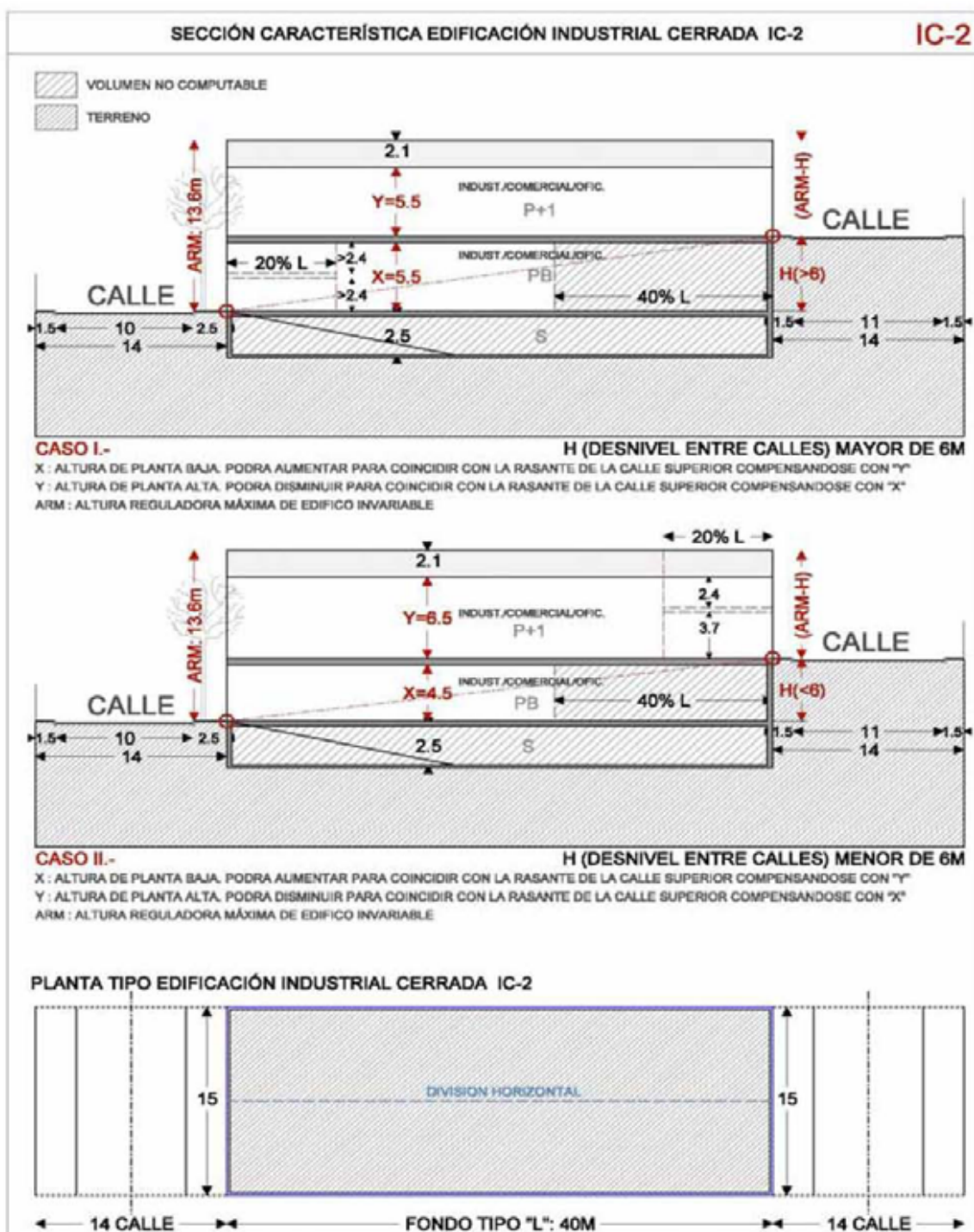
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

INDUSTRIAL CERRADA ESCALONADA IC-2

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 (SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA) N PL	500m ² (SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA) 6 pl. / 3pl. Varadero
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:		
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

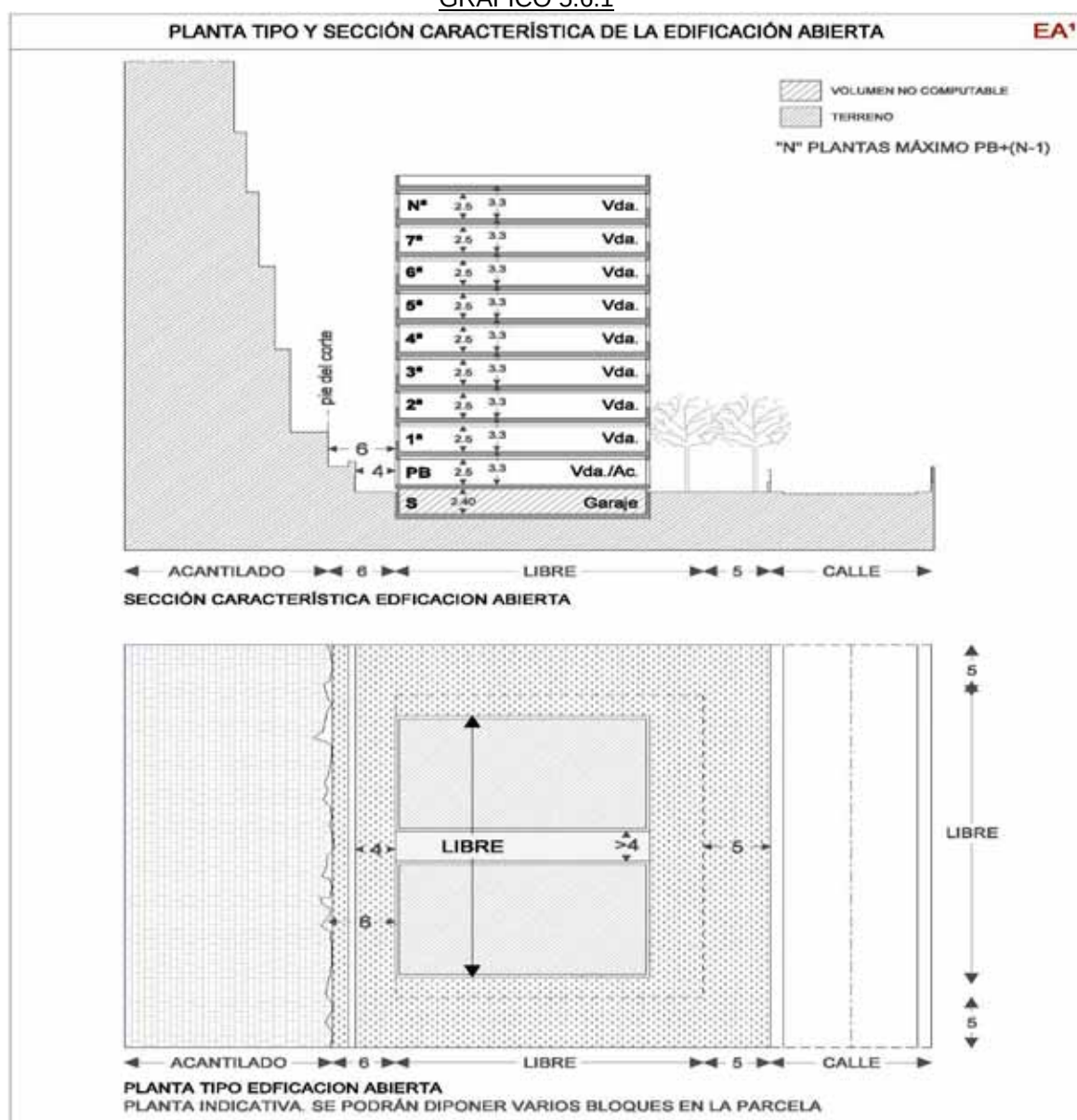
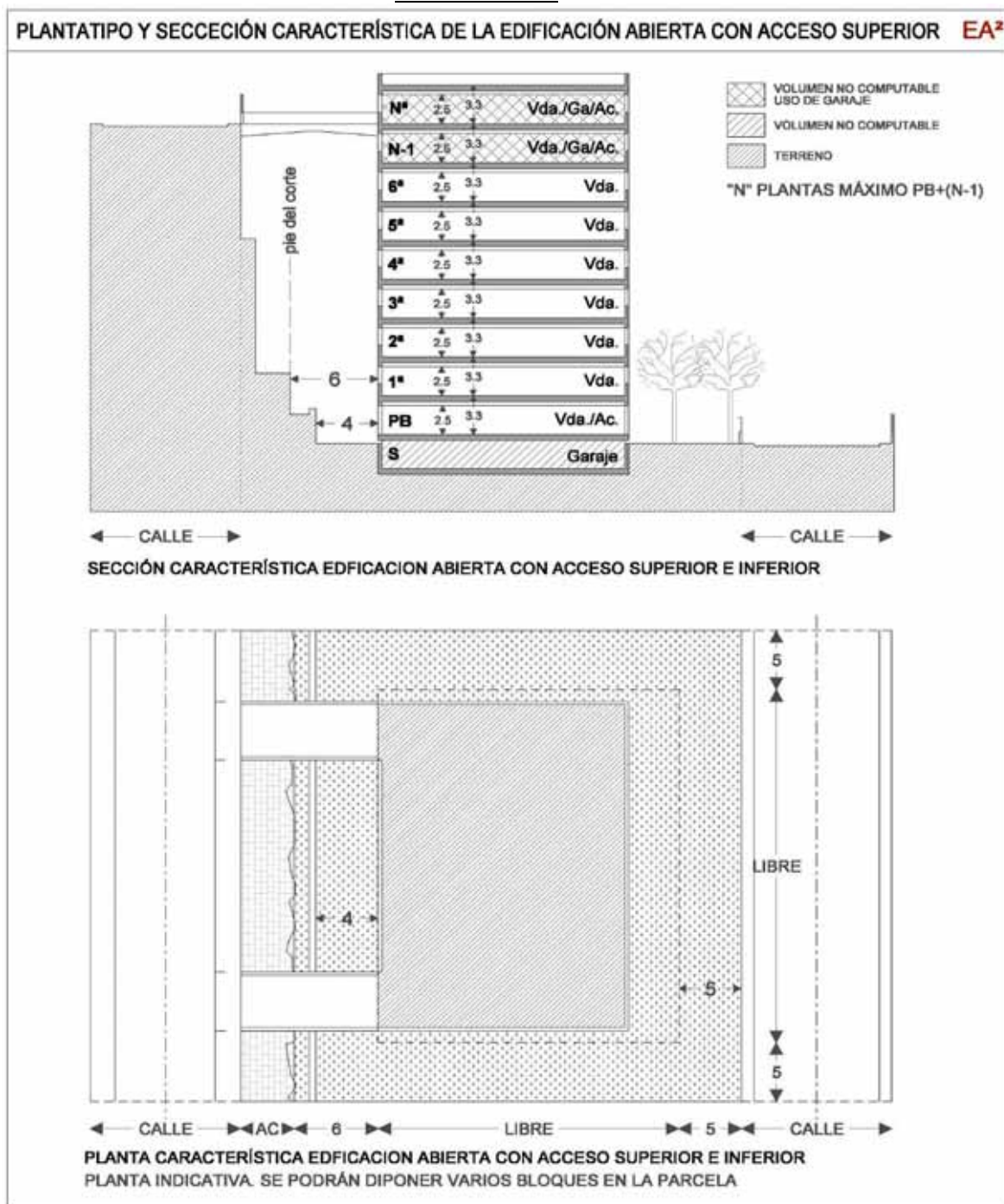


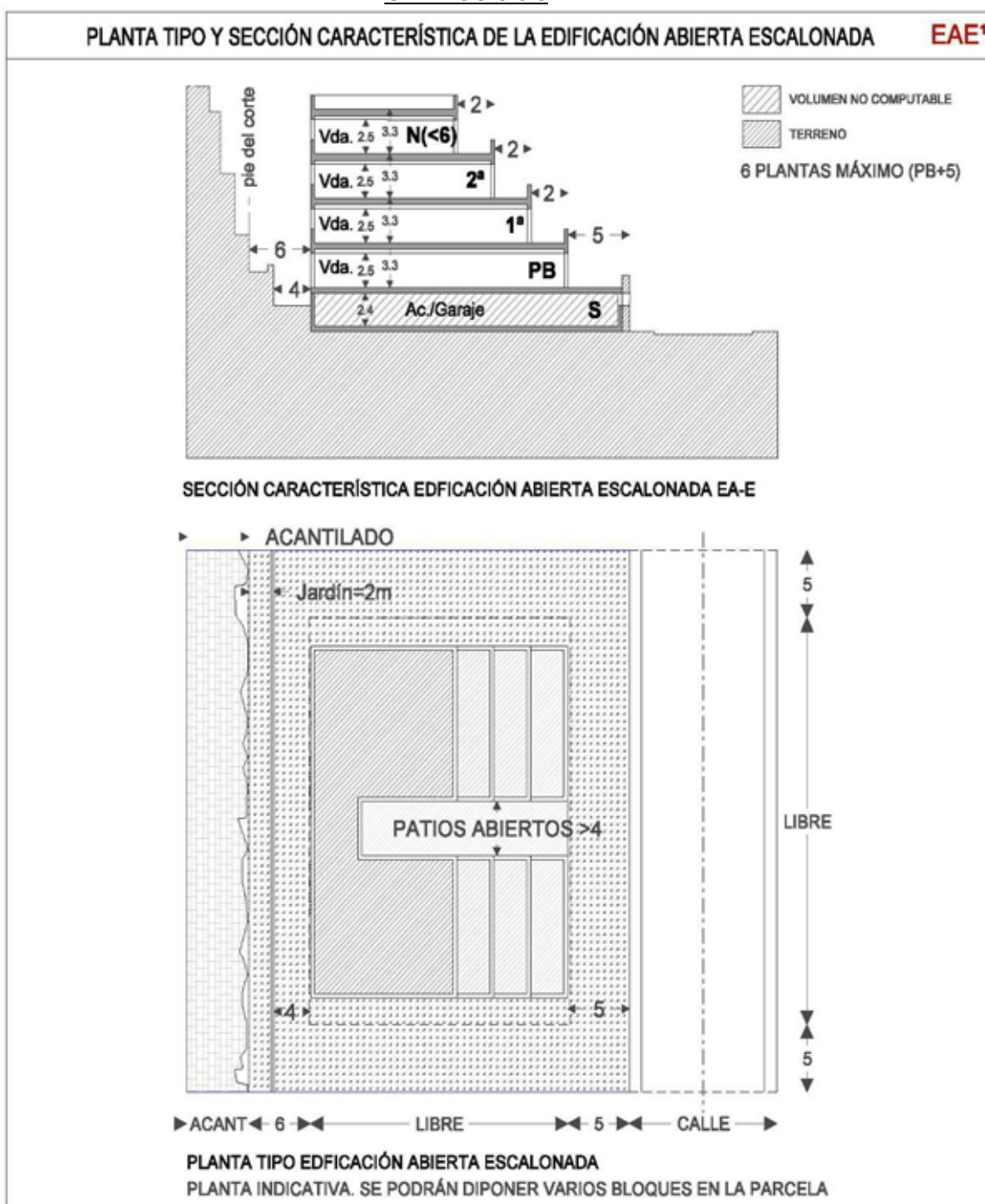
GRÁFICO 5.6.2



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.

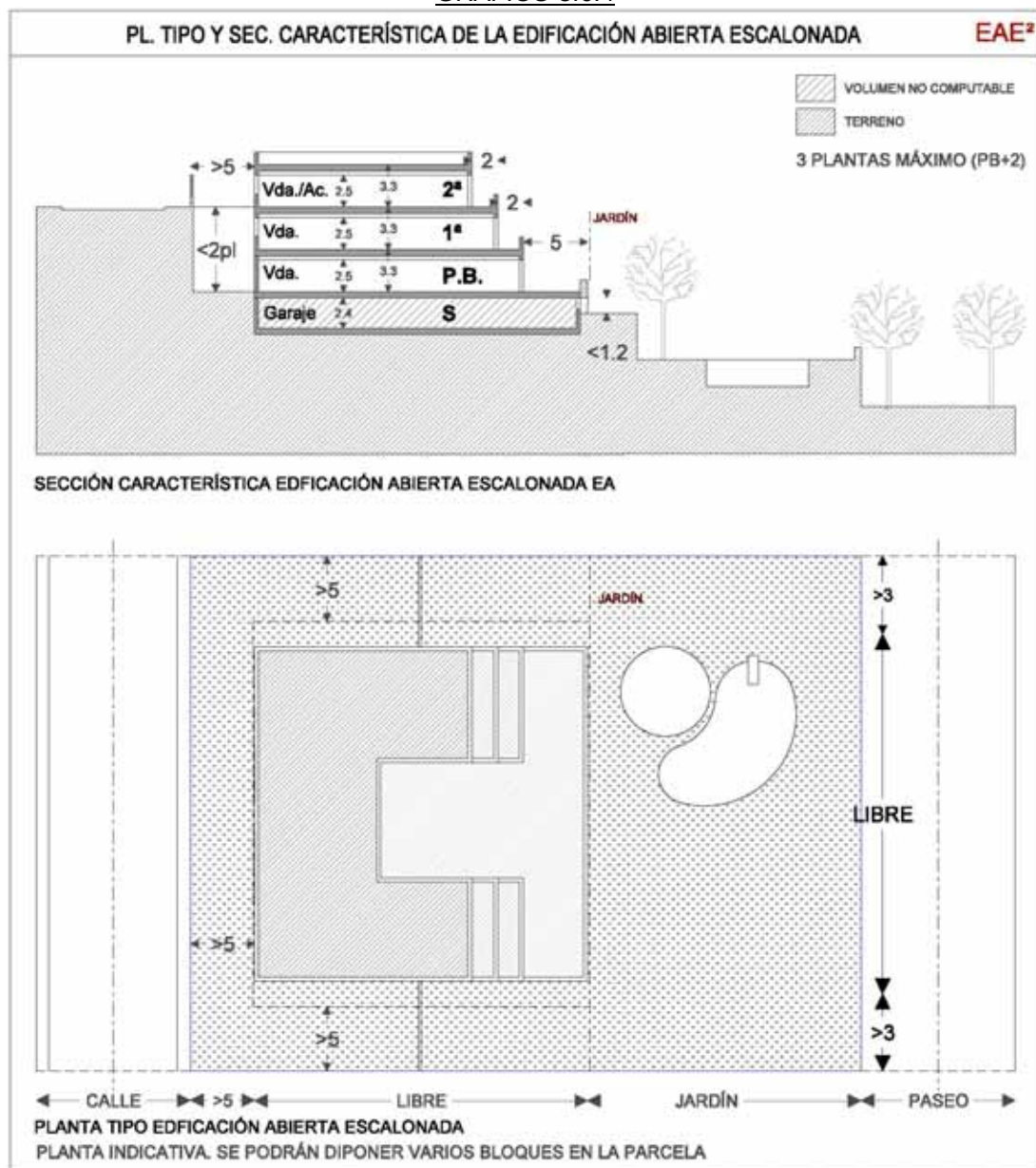
GRÁFICO 5.6.3



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.*

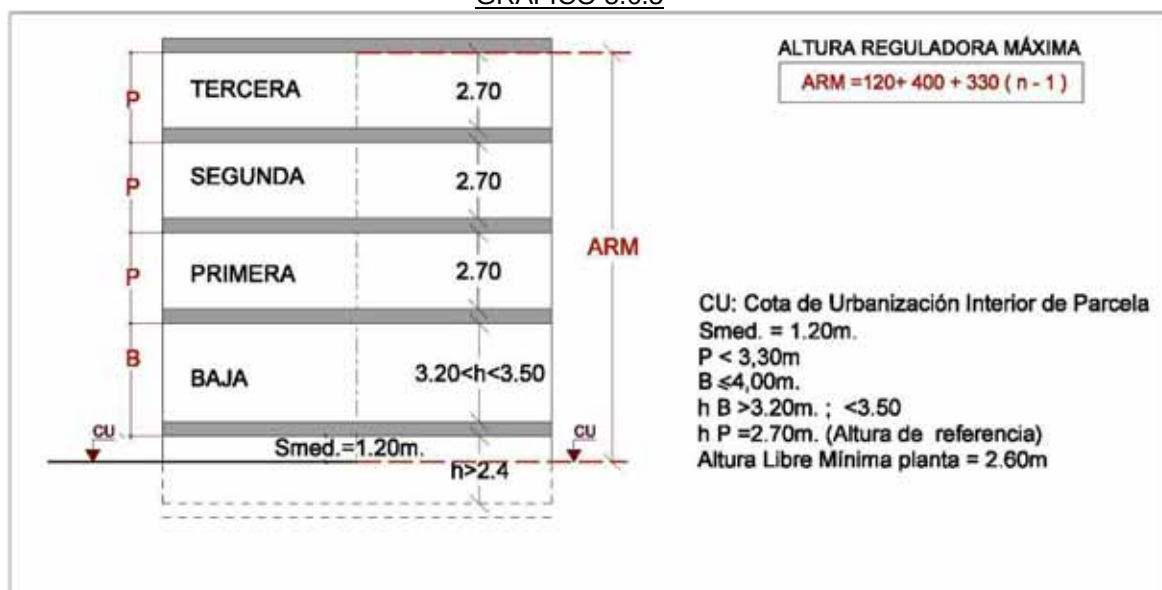
Art. 5.6.8. Altura Máxima de la Edificación

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 doubles 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 Acanalado 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 abancalar, 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 abancalamiento 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 abancalado 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 sí 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 “bancal” 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.

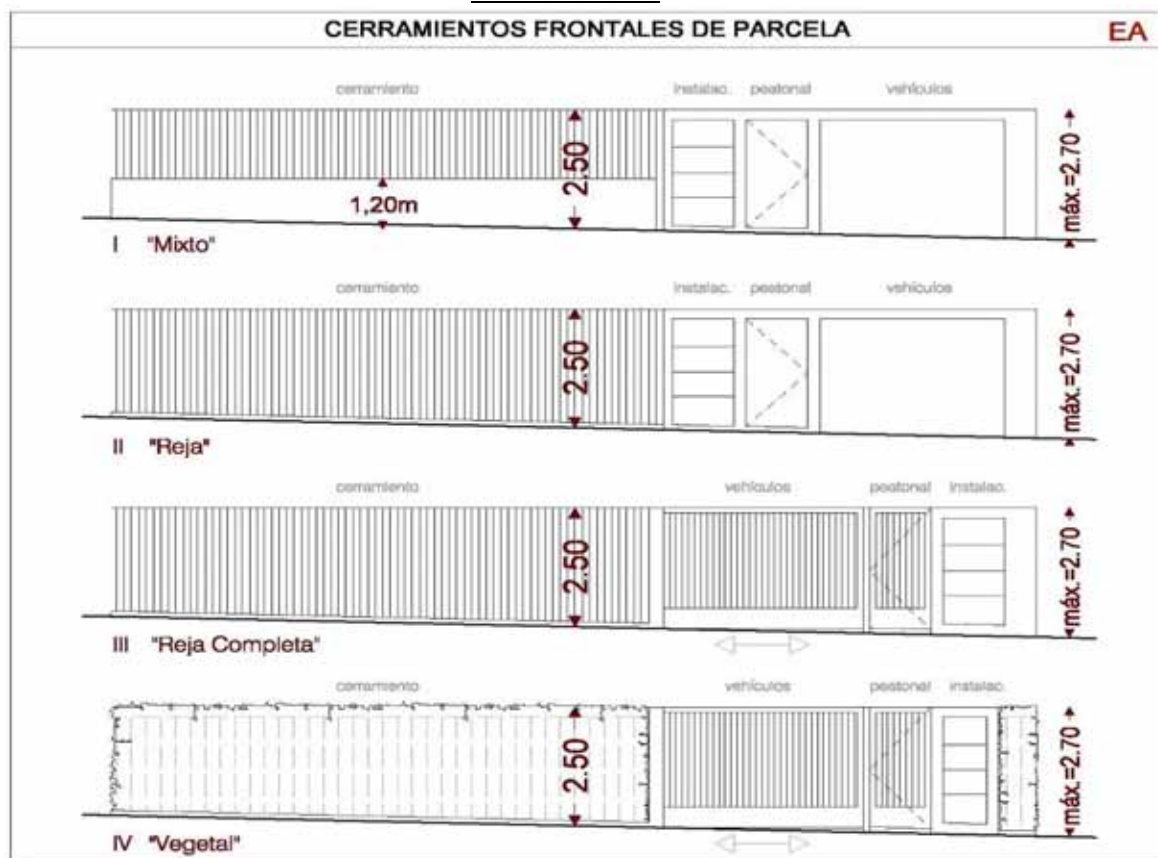
1. No se permiten en el ámbito del jardín delantero -sobre rasante- otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, salvo los contemplados en los casos siguientes:
 - a. Se permiten las construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura siempre y cuando se garanticen 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 abancalada 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

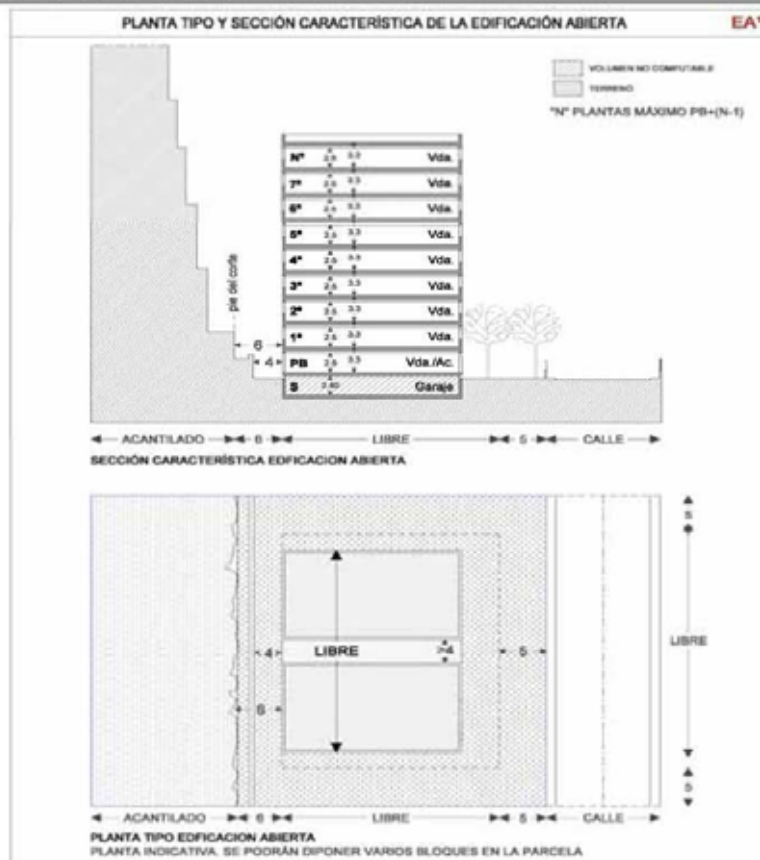
ABRIL 2010



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



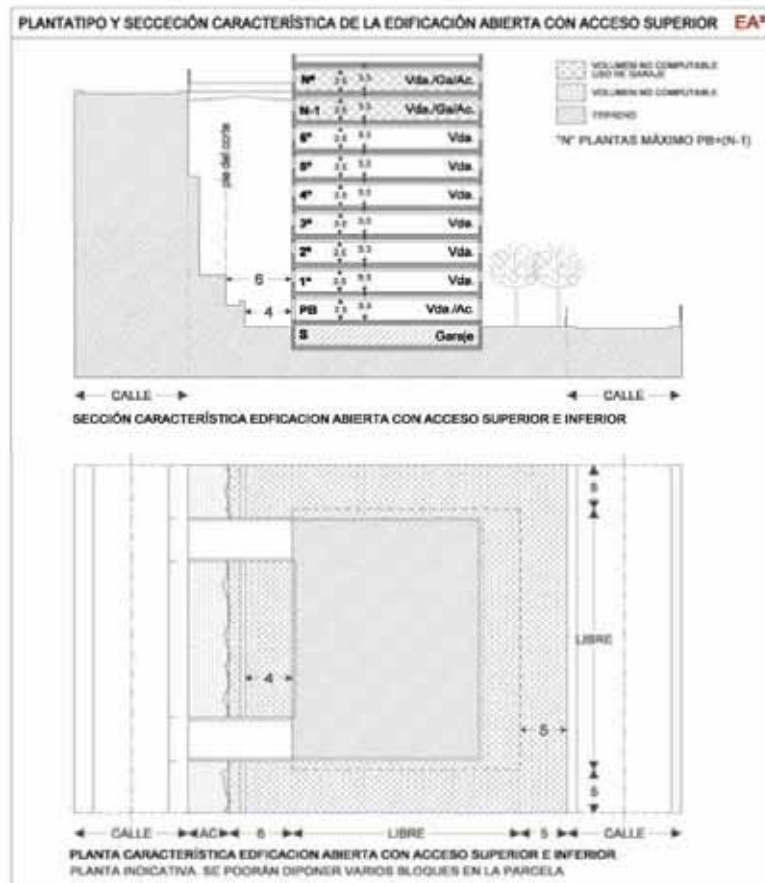
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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)

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ABIERTA ESCALONADA EAE

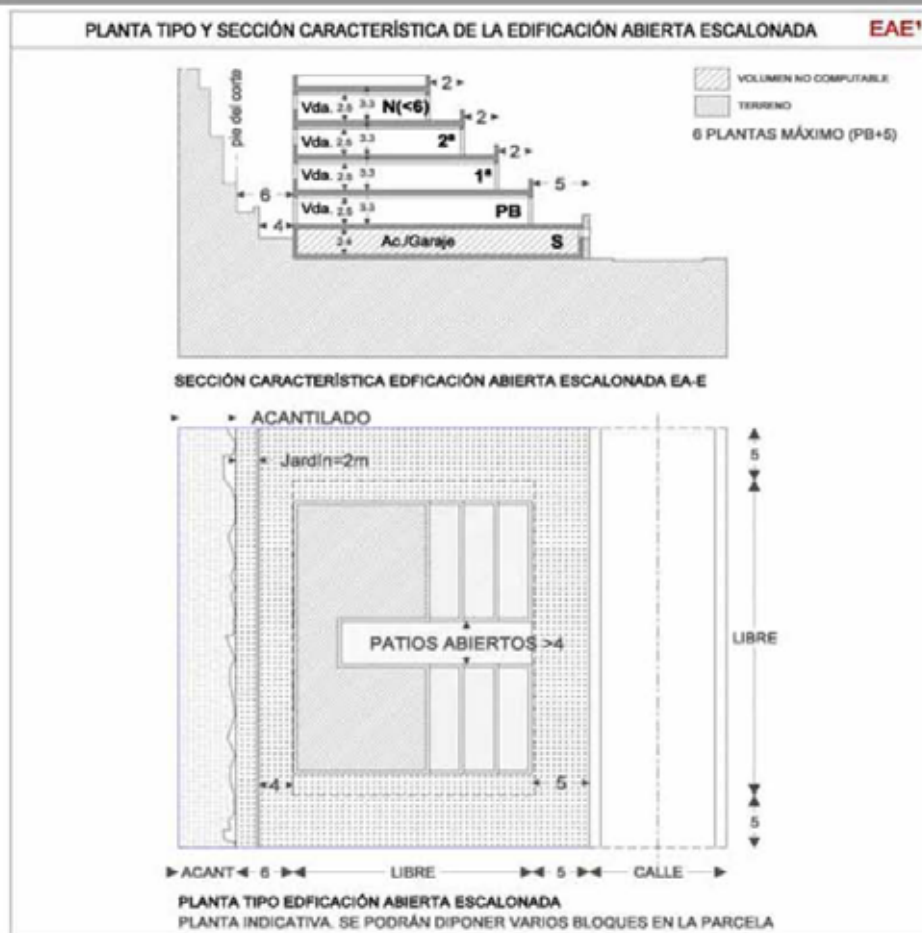
ABRIL 2010



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	
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	
Aparcamiento mínimo:	1,5Plz/Viv. 1,5plz/100m ² no residencial	
Zona de aplicación:	Costa Caricia, Radazul y Tabaiba	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



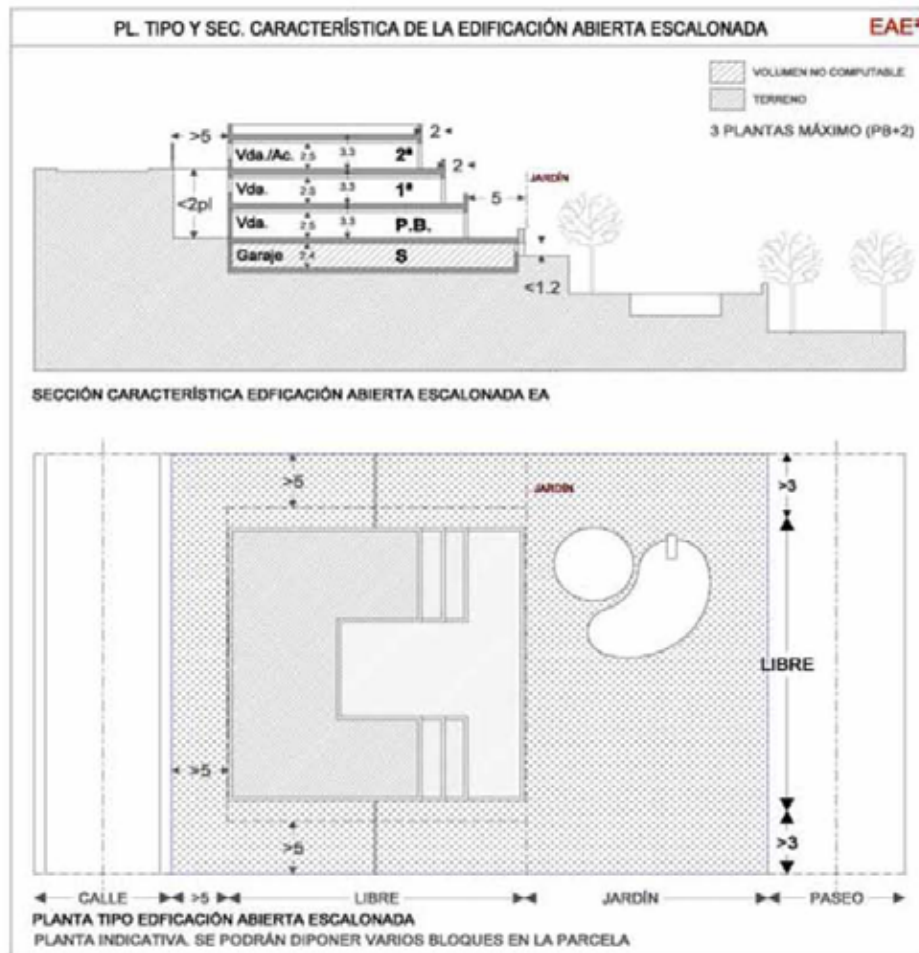
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

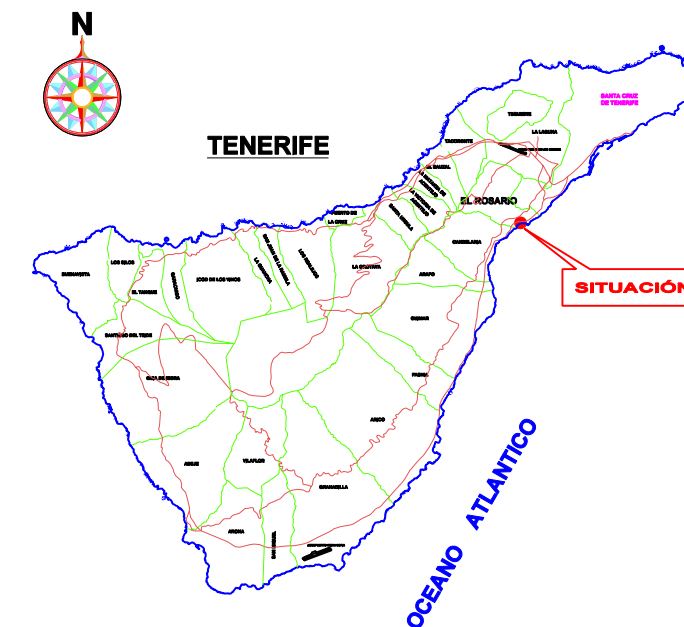
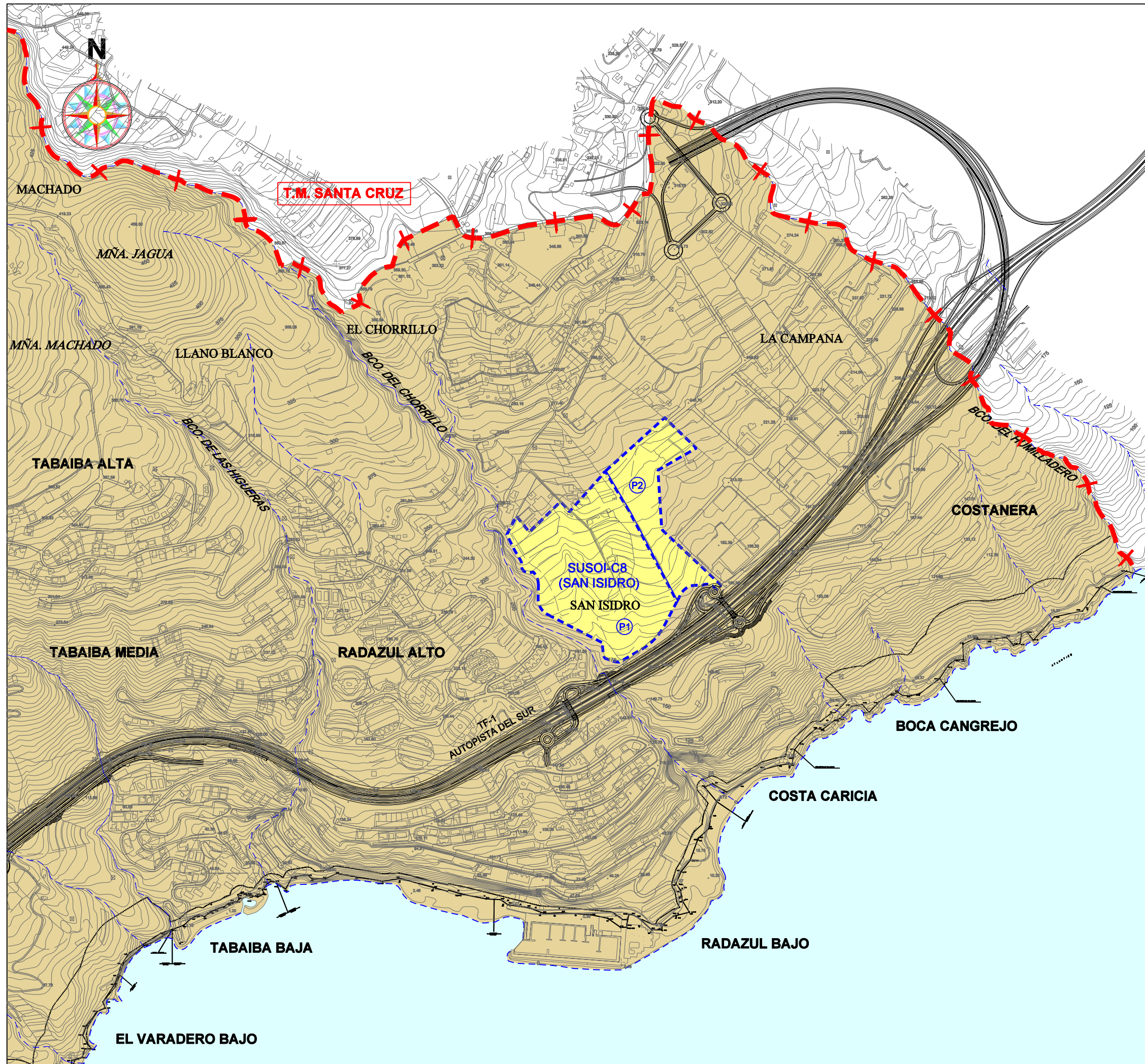
TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN ABIERTA ESCALONADA EAE

ABRIL 2010



ANEXO. PLANOS INFORMACIÓN



- DELIMITACIÓN DEL SUSOI-C8 SAN ISIDRO**
- POLÍGONO 1 (Superficie= 118.627 m²)
 - POLÍGONO 2 (Superficie= 46.164 m²)

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



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

INFORMACIÓN

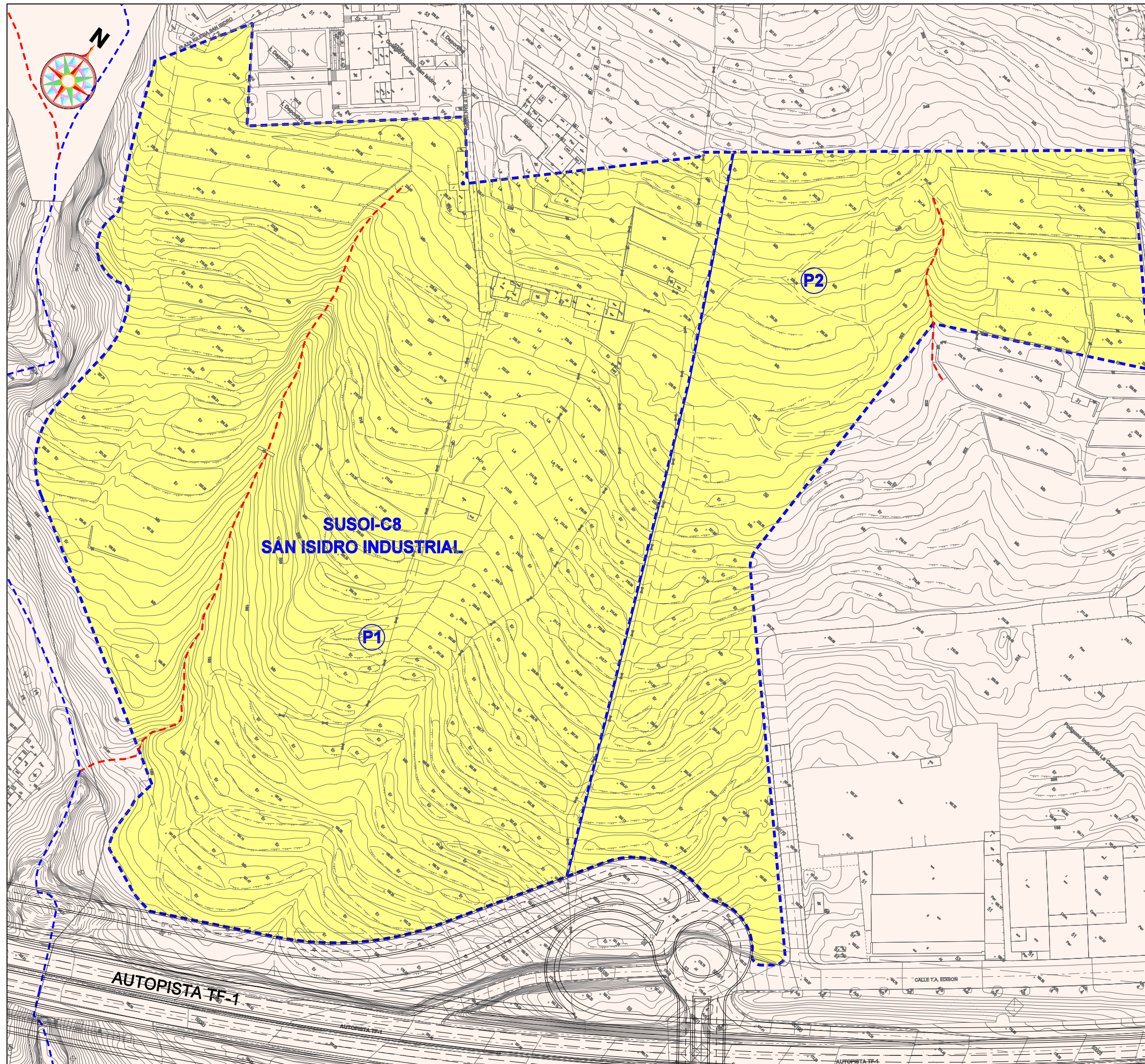
SUSOI-C8 (SAN ISIDRO)
SITUACIÓN

ESCALA: 1/10.000

PLANO N°: **1.1**

ABRIL 2.010

ESTUDIO LUENGO S.L.



DELIMITACIÓN DEL SUSOI-C8 SAN ISIDRO

- POLÍGONO 1 (Superficie= 118.627 m²)

- POLÍGONO 2 (Superficie= 46.164 m²)

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO COTMAC 28 DE MARZO DE 2.010
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN

SUSOI-C8 (SAN ISIDRO)
TOPOGRÁFICO

ESCALA: 1/2.000

PLANO N°: **1.2**

ABRIL 2.010

ESTUDIO LUENGO S.L.