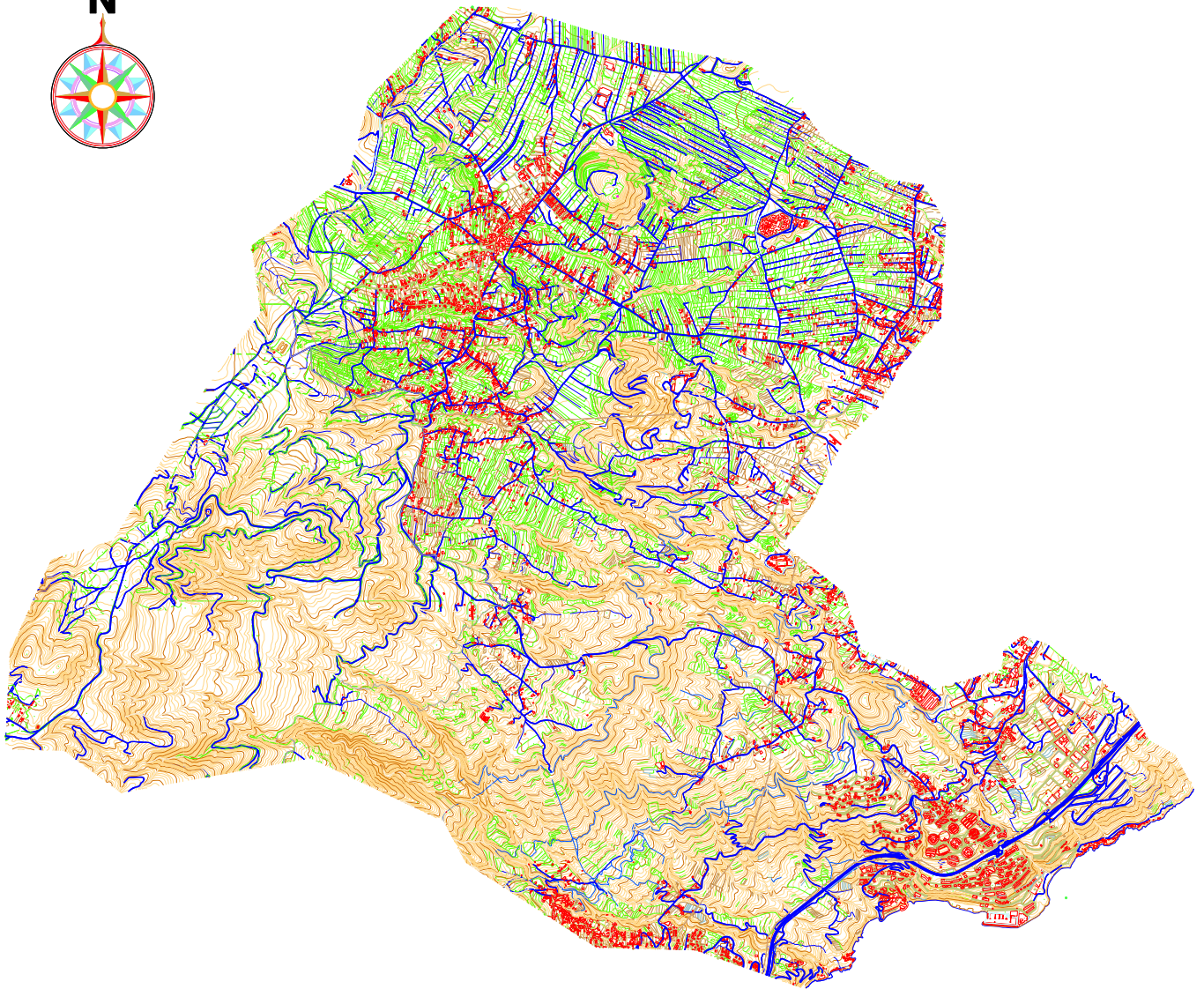
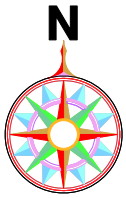




REVISIÓN

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

10. ASENTAMIENTOS RURALES Y SUELO RÚSTICO

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*

ASENTAMIENTOS RURALES
10

REDACCIÓN

ESTUDIO LUENGO, S.L.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
ABRIL 2010

EQUIPO REDACTOR
ESTUDIO LUENGO, S.L.

ARQUITECTOS
HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES
ANA BELÉN LEÓN ARVELO
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ

CONTENIDOS AMBIENTALES
GESPLAN

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

CARTOGRAFIA BASE
GRAFCAN, S.A.

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

ASENTAMIENTOS RURALES Y SUELO RÚSTICO

ÍNDICE

1. **ASENTAMIENTOS RURALES (Estado Actual , Ordenación Detallada y Estudio Parcelario)**
2. **ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN ASENTAMIENTO RURAL**
3. **DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO**
4. **PLANEAMIENTO ESPECIAL Y TERRITORIAL**

1. ASENTAMIENTOS RURALES (Estado Actual , Ordenación Detallada y Estudio Parcelario)

1.1. LA ESPERANZA

AR – E1 MONTAÑA HORNILLO
AR – E2 EL CASCAJAL – LA CAÑADA
AR – E3 EL ROQUILLO – LA MONTAÑETA
AR – E4 VISTA LA HUERTA – PEÑAFIEL
AR – E5 LAS ROSAS – CALLA DEL CENTRO
AR – E6 LOS LLANITOS
AR – E7 PICO DE LA AGUILILLA
AR – E8 LAS HACIENDAS
AR – E9 LOS RIVEROS – LOS NATEROS
AR – E10 MONTAÑA ZAMORANO

1.2. LAS BARRERAS

AR – B1 LOS PANASCOS – LAS BARRERAS

1.3. LLANO DEL MORO

AR – LM1 LA ENCENDIDA BAJA
AR – LM2 C/ EL SINO – LA MINA – DEL MEDIO
AR – LM3 C/ AZOCAS
AR – LM4 MÑA. LAS MOZAS
AR – LM5 LOS MIGUELES
AR – LM6 PORCUNA – EL PINALILLO
AR – LM7 C/ LAS CUEVECILLAS

1.4. MACHADO

AR – M1 LOS TOSCALES
AR – M2 C/ LA ERMITA - LA FUENTECILLA
AR – M3 LA BANDA ALLÁ
AR – M4 EL RAMONAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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



ASENTAMIENTOS RURALES

Cuadro Resumen

ABRIL 2010

Nº	ÁMBITO	SUP.TOTAL (M²)	SUP. REDUCIDA (M²)	Nº EDIFICACIONES EXISTENTES	DENSIDAD Nº Viviendas/Ha	SUP.PARCELAS EDIFICABLES (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	CAPACIDAD		
											Vd.	Hb.	
AR- LA ESPERANZA													
1	AR-E1 Montaña Hornillo	31.698	22.812	10	4,38	17.454			4.327	519	19	61	
2	AR-E2 El Cascajal-La Cañada	77.899	53.100	25	4,71	41.892		2.016		7.319	39	125	
3	AR-E3 El Roquillo-La Montañeta	200.893	146.118	72	5,00	117.404	5.344	655		21.671	114	365	
4	AR-E4 Vista la Huerta-Peñañiel	140.380	106.388	54	5,08	86.976	3.876			15.540	76	243	
5	AR-E5 Las Rosas - Calle del Centro	369.113	275.963	128	4,64	228.970	9.453	1.033		36.507	202	646	
6	AR-E6 Los Llanitos	50.612	30.987	14	4,52	20.612	1.636	578		5.653	24	77	
7	AR-E7 Pico de la Aguililla	84.635	57.479	31	5,39	47.454	1.348	659		8.490	41	131	
8	AR-E8 Las Haciendas	22.496	22.496	12	5,33	16.602		1.304		3.440	18	58	
9	AR-E9 Los Riveros-Los Nateros	324.397	253.235	127	5,02	200.665	7.019	3.158		42.586	196	627	
10	AR-E10 Montaña Zamorano	107.084	52.192	22	4,22	39.034	4.089			8.948	32	102	
TOTAL		1.409.207	1.020.770	495		817.063	32.765	9.403	4.327	150.673	761	2.435	
AR- LAS BARRERAS													
11	AR-B1 Los Panascos-Las Barreras	273.661	194.749	99	5,08	156.195	8.919	36		29.409	144	461	
TOTAL		273.661	194.749	99		156.195	8.919	36	0	29.409	144	461	
AR- LLANO DEL MORO													
12	AR-LM1 La Encendida Baja	43.191	37.942	19	5,01	29.046	1.539			6.587	30	96	
13	AR-LM2 C/ El Sino-La Mina-del Medio	184.324	166.474	103	6,19	136.388	2.468	2.822	1.161	23.411	128	410	
14	AR-LM3 C/ Azocas	27.164	21.243	12	5,65	17.690	857			2.696	17	54	
15	AR-LM4 Mña. Las Mozas	18.534	15.374	10	6,50	13.129	706			1.539	14	45	
16	AR-LM5 Los Migueles	29.422	24.598	15	6,10	20.041	1.077			3.324	21	67	
17	AR-LM6 C/ Porcuna-El Pinalillo	207.088	132.542	66	4,98	109.977	3.192	2.380		17.737	98	314	
18	AR-LM7 C/ Las Cuevecillas	105.012	90.225	47	5,21	70.950	2.478	875		15.171	64	205	
TOTAL		614.735	488.398	272		397.221	12.317	6.077	1.161	70.465	372	1.190	
AR- MACHADO													
19	AR-M1 Los Toscales	140.105	104.026	50	4,81	80.656	2.745	1.366		19.259	71	227	
20	AR-M2 C/ La Ermita-la Fuentecilla	133.261	97.652	47	4,81	76.466	3.577	407		14.985	71	227	
21	AR-M3 La Banda Allá	52.384	37.881	20	5,28	30.379	1.449			6.053	29	93	
22	AR-M4 El Ramonal	60.189	39.715	19	4,78	31.263	1.255	990		6.207	34	109	
TOTAL		385.939	279.274	136		218.764	9.026	2.763	0	46.504	205	656	
TOTAL		2.683.542	1.983.191	1.002		1.589.243	63.027	18.279	5.488	297.051	1.482	4.742	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

ASENTAMIENTOS RURALES

Cuadro Resumen Parcelario

ABRIL 2010



Nº	ÁMBITO	SUP.TOTAL (M²)	SUP. REDUCIDA (M²)	Nº EDIFICACIONES EXISTENTES	DENSIDAD Nº Viviendas/Ha	FINCAS EDIFICADAS	SUP.PARCELAS EDIFICABLES (M²)	F. TOTALES ACTUALES	F. TOTALES POSIBLES	NIVEL CONSOLID.	F. TOTALES REALES	DENSIDAD TECHO	DENSIDAD REAL	FINCAS <2000 M²	FINCAS >2000 M² <5000 M²	FINCAS >5000 M²	FINCAS NO EDIFICABLES
AR- LA ESPERANZA																	
1	AR-E1 Montaña Hornillo	31.698	22.812	10	4,38	8	17.454	25	21	90%	19	9,21	8,29	20	1		4
2	AR-E2 El Cascajal-La Cañada	77.899	53.100	25	4,71	23	41.892	34	49	80%	39	9,23	7,38	22	10	1	1
3	AR-E3 El Roquillo-La Montañeta	200.893	146.118	72	4,93	58	117.404	95	143	80%	114	9,79	7,83	58	24	5	8
4	AR-E4 Vista la Huerta-Peñañiel	140.380	106.388	54	5,08	51	86.976	88	95	80%	76	8,93	7,14	68	15		5
5	AR-E5 Las Rosas - Calle del Centro	369.113	275.963	128	4,64	115	228.970	175	252	80%	202	9,13	7,31	103	53	5	14
6	AR-E6 Los Llanitos	50.612	30.987	14	4,52	13	20.612	23	27	90%	24	8,71	7,84	14	5	1	3
7	AR-E7 Pico de la Aguillita	84.635	57.479	31	5,39	24	47.454	44	51	80%	41	8,87	7,10	29	7	2	6
8	AR-E8 Las Haciendas	22.496	22.496	12	5,33	9	16.602	18	20	90%	18	8,89	8,00	15	2		1
9	AR-E9 Los Riveros-Los Nateros	324.397	253.235	127	5,02	105	200.665	157	245	80%	196	9,67	7,74	110	38	4	5
10	AR-E10 Montaña Zamorano	107.084	52.192	22	4,22	14	39.034	25	35	90%	32	6,71	6,04	6	14	5	
TOTAL		1.409.207	1.020.770	495	4,85	420	817.063	684	938	81%	761	9,19	7,45	445	169	23	47
AR- LAS BARRERAS																	
11	AR-B1 Los Panascos-Las Barreras	273.661	194.749	99	5,08	71	156.195	112	180	80%	144	9,24	7,39	66	26	6	14
TOTAL		273.661	194.749	99	5,08	71	156.195	112	180	80%	144	9,24	7,39	66	26	6	14
AR- LLANO DEL MORO																	
12	AR-LM1 La Encendida Baja	43.191	37.942	19	5,01	17	29.046	30	35	85%	30	9,22	7,84	25	1		4
13	AR-LM2 C/ El Sino-La Mina-del Medio	184.324	166.474	103	6,19	88	136.388	141	160	80%	128	9,61	7,69	116	8		17
14	AR-LM3 C/ Azocas	27.164	21.243	12	5,65	11	17.690	19	21	80%	17	9,89	7,91	14	2		3
15	AR-LM4 Mña. Las Mozas	18.534	15.374	10	6,50	7	13.129	10	17	80%	14	11,06	8,85	7	3		
16	AR-LM5 Los Migueles	29.422	24.598	15	6,10	13	20.041	21	26	80%	21	10,57	8,46	16	3		2
17	AR-LM6 C/ Porcuna-El Pinalillo	207.088	132.542	66	4,98	45	109.977	66	123	80%	98	9,28	7,42	31	25	7	3
18	AR-LM7 C/ Las Cuevecillas	105.012	90.225	47	5,21	39	70.950	71	80	80%	64	8,87	7,09	54	6	2	9
TOTAL		614.735	488.398	272	5,57	220	397.221	358	462	80%	371	9,46	7,60	263	48	9	38
AR- MACHADO																	
19	AR-M1 Los Toscales	140.105	104.026	50	4,81	44	80.656	86	94	75%	71	9,04	6,78	40	24		22
20	AR-M2 C/ La Ermita-la Fuentecilla	133.261	97.652	47	4,81	39	76.466	69	84	85%	71	8,60	7,31	45	9	2	13
21	AR-M3 La Banda Allá	52.384	37.881	20	5,28	18	30.379	36	34	85%	29	8,98	7,63	21	4	1	10
22	AR-M4 El Ramonal	60.189	39.715	19	4,78	14	31.263	27	38	90%	34	9,57	8,61	18	7		2
TOTAL		385.939	279.274	136	4,87	115	218.764	218	250	82%	205	8,95	7,34	124	44	3	47
TOTAL		2.683.542	1.983.191	1.002	5,05	826	1.589.243	1.372	1.830	81%	1.481	9,23	7,47	898	287	41	146

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



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

ASENTAMIENTOS RURALES

AR-E1 MÑA. HORNILLO

ABRIL 2010

DATOS GENERALES

Localización:	Montaña Hornillo
Estado Actual (Recursos Naturales):	Camino asfaltado, edificaciones y suelo roturado
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):	Asentamiento Rural (Suelo Rústico de Transición a Urbano) Suelo Rústico Potencialmente Productivo
Delimitación PIOT:	Protección Económica 2
Estado Actual Red Viaria (Viario Principal):	Asfaltado
Sección:	4m
Pendiente:	9%
Infraestructuras Existentes:	Abastecimiento, Baja Tensión, Telefonía, Alumbrado Público
Nº Edificaciones Existentes:	10 Viviendas
Nº Viviendas/Hectárea Total:	3,15 Viv/Ha
Nº Viviendas/Hectárea Reducida:	4,38 Viv/Ha

JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN AL PIOT

Cumple número mínimo de viviendas, criterios de delimitación, cesiones dentro del asentamiento y no cumple densidad mínima.

PARÁMETROS GENERALES

Tipología:	Edificación en Asentamiento Rural AR
Superficie Total Asentamiento Rural:	31698 m ²
Superficie Reducida Asentamiento Rural:	22812 m ²
Superficie Mínima de Parcela:	600 m ²
Superficie Parcelas Edificables:	17454 m ²
Nº Viviendas Máximo:	19 Viviendas
Nº Viviendas/Hectárea:	5,99 Viv/Ha
Zona Verde:	0 m ²
Dotación Pública:	0 m ²
Equipamiento Privado:	4327 m ²
Espacios Libres (Peatonales):	479 m ²
Superficie Viario:	552 m ²
Total Cesiones + Viario:	5358 m ²
Uso Principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Según Ordenanza de Usos. Capítulo VI Ordenación Detallada
Actuación Urbanística:	
Cesiones: nº viv. real x 250 m ² x 20%	950 m ²

DESARROLLO Y COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

Sistema de Ejecución:	AUA-Público por Contribuciones Especiales
Documentos de Desarrollo:	Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización
Compromisos:	Urbanización de la calle y zonas verdes por Contribuciones Especiales

PLAZOS

Convenio Urbanístico:	0-8
Proyecto de Urbanización:	0-12

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

ASENTAMIENTOS RURALES

AR-E1 MÑA. HORNILLO

ABRIL 2010



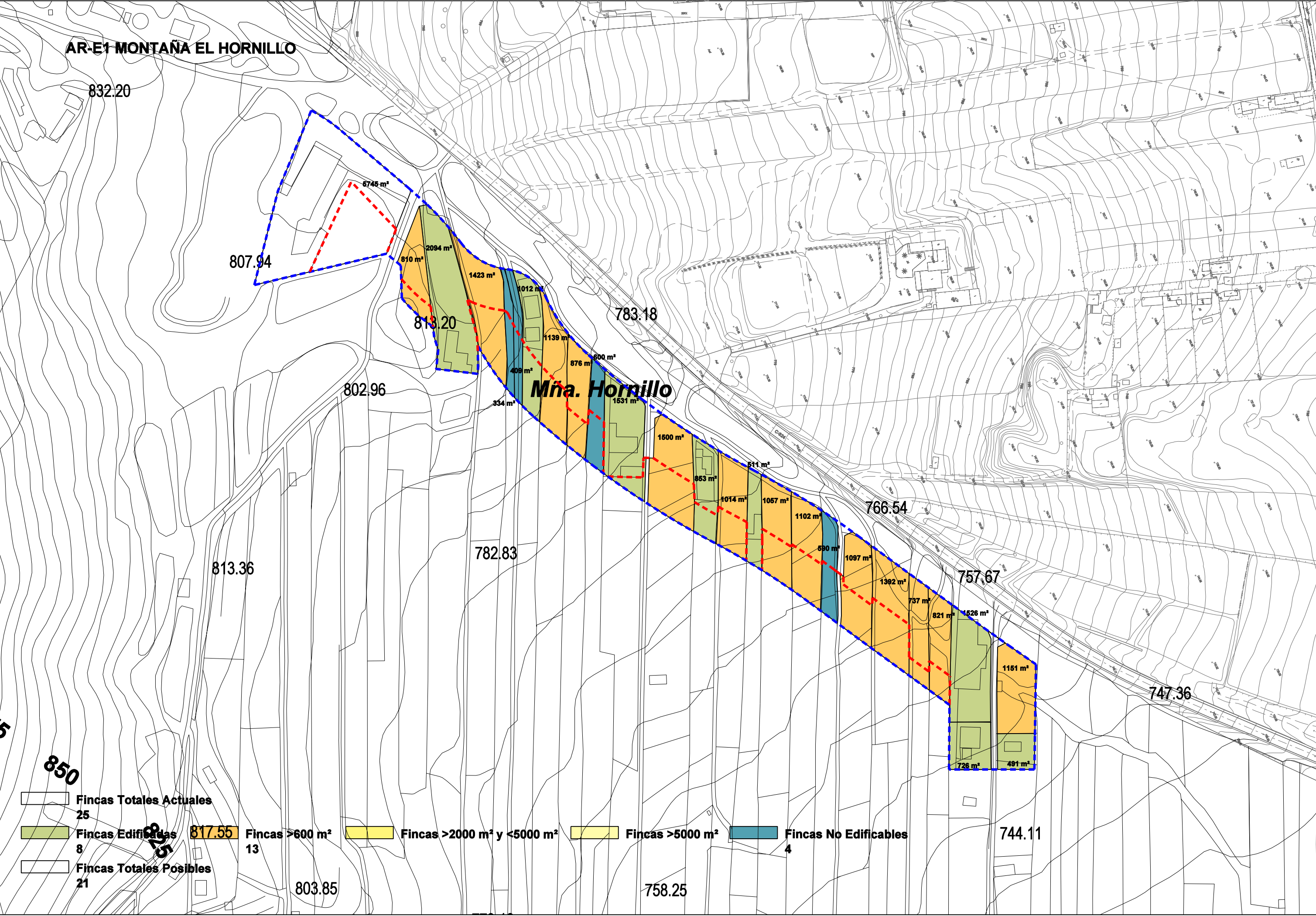
ESTADO ACTUAL



ASENTAMIENTOS RURALES

ABRIL 2010

[illegible]



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



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

ASENTAMIENTOS RURALES

AR-E2 EL CASCAJAL-LA CAÑADA

ABRIL 2010

DATOS GENERALES

Localización:	El Cascajal, La Cañada
Estado Actual (Recursos Naturales):	Camino asfaltado, edificaciones y suelo roturado
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):	Suelo Rústico Potencialmente Productivo
Delimitación PIOT:	Protección Económica 2
Estado Actual Red Viaria (Viario Principal):	Asfaltado
Sección:	6m
Pendiente:	9%
Infraestructuras Existentes:	Abastecimiento, Baja Tensión, Telefonía, Alumbrado Público
Nº Edificaciones Existentes:	25 Viviendas
Nº Viviendas/Hectárea Total:	3,21 Viv/Ha
Nº Viviendas/Hectárea Reducida:	4,71 Viv/Ha

JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN AL PIOT

Cumple número mínimo de viviendas, criterios de delimitación y cesiones de suelo dentro del asentamiento.
No cumple densidad.

PARÁMETROS GENERALES

Tipología:	Edificación en Asentamiento Rural AR
Superficie Total Asentamiento Rural:	77899 m ²
Superficie Reducida Asentamiento Rural:	53100 m ²
Superficie Mínima de Parcela:	600 m ²
Superficie Parcelas Edificables:	41892 m ²
Nº Viviendas Máximo:	39 Viviendas
Nº Viviendas/Hectárea:	5,01 Viv/Ha
Zona Verde:	0 m ²
Dotación Pública:	2016 m ²
Superficie Viario:	9192 m ²
Total Cesiones + Viario:	11208 m ²
Uso Principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Según Ordenanza de Usos. Capítulo VI Ordenación Detallada
Actuación Urbanística:	AU-E1 El Cascajal
Cesiones: nº viv. real x 250 m ² x 20%	1950 m ²

DESARROLLO Y COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

Sistema de Ejecución:	AUA-Público por Contribuciones Especiales
Documentos de Desarrollo:	Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización
Compromisos:	Urbanización de la calle y zonas verdes por Contribuciones Especiales

PLAZOS

Convenio Urbanístico:	0-8
Proyecto de Urbanización:	0-12

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

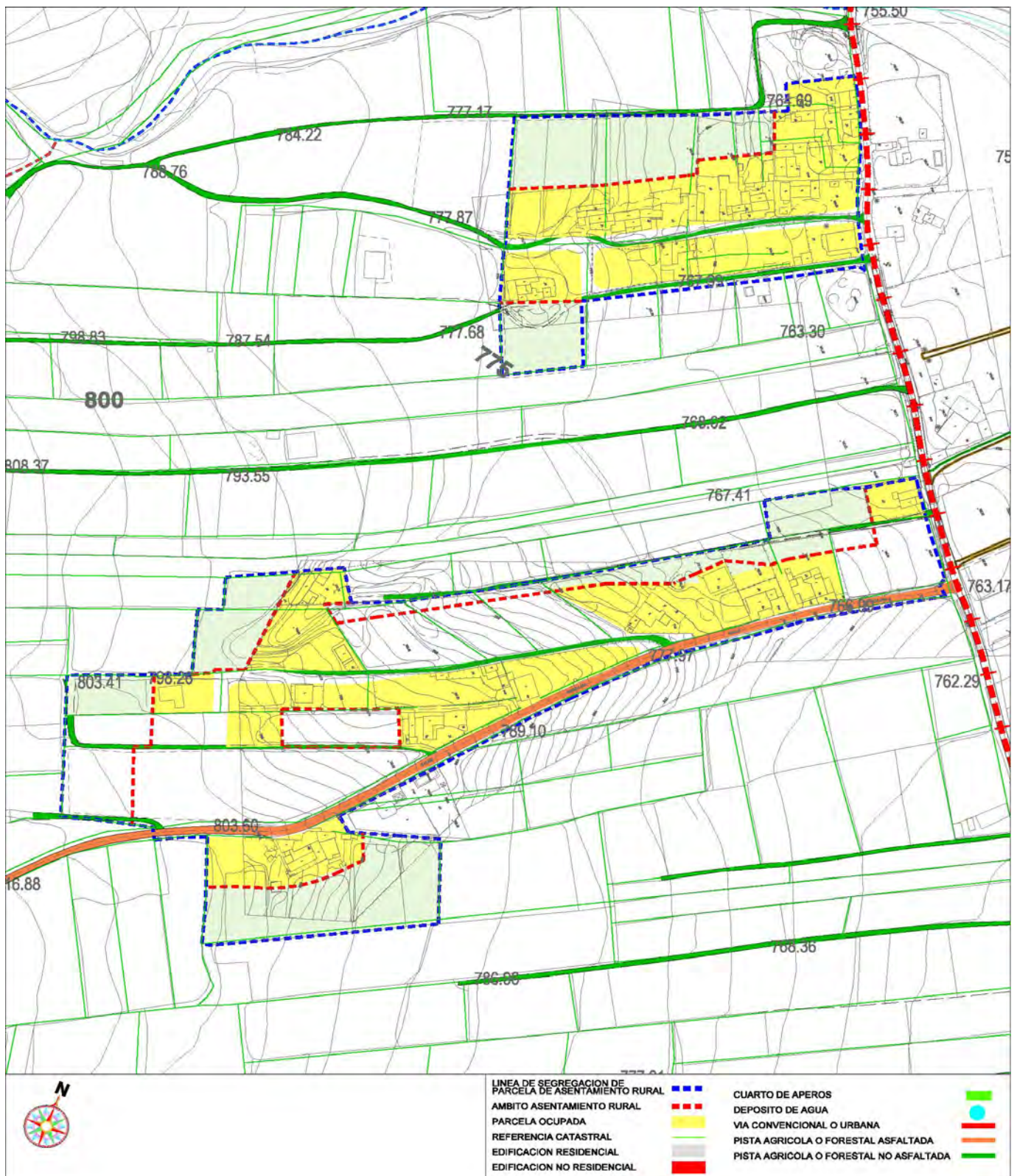
ASENTAMIENTOS RURALES

AR-E2 EL CASCAJAL-LA CAÑADA

ABRIL 2010



ESTADO ACTUAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

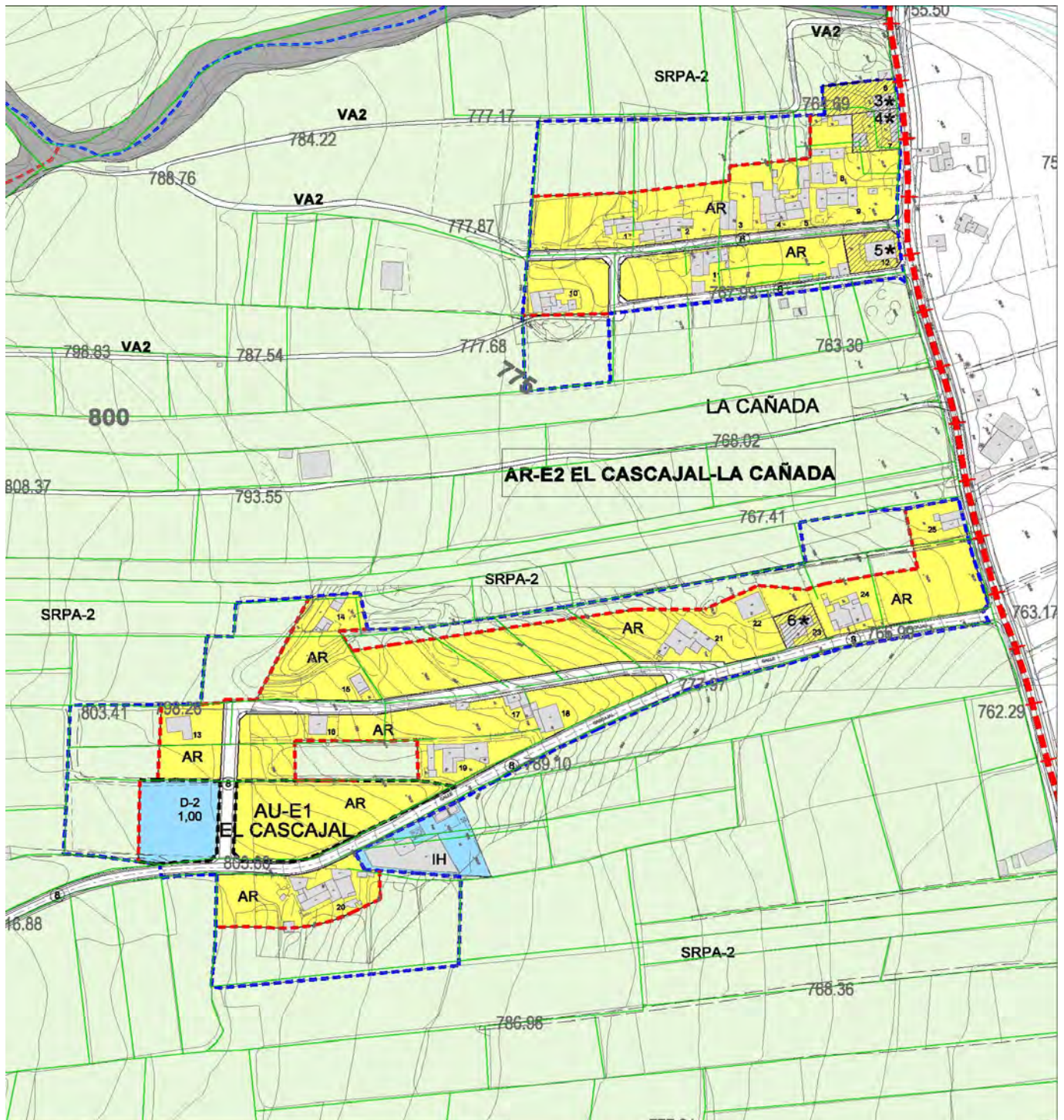
ASENTAMIENTOS RURALES

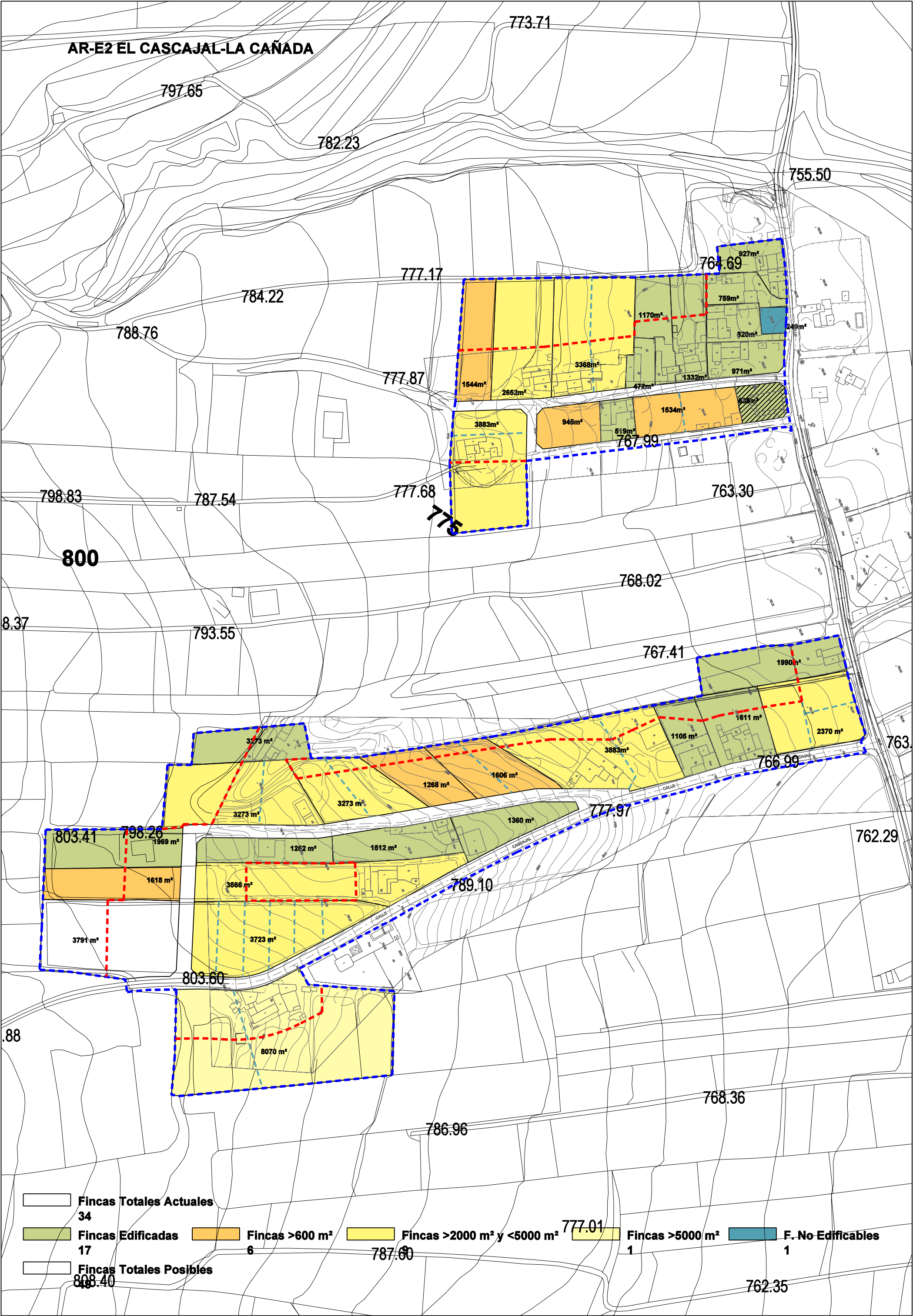
AR-E2 EL CASCAJAL-LA CAÑADA

ABRIL 2010



PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



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

ASENTAMIENTOS RURALES

AR-E3 EL ROQUILLO-LA MONTAÑETA

ABRIL 2010

DATOS GENERALES

Localización:	El Roquillo, La Montañeta
Estado Actual (Recursos Naturales):	Camino asfaltado, edificaciones y suelo roturado
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):	Asentamiento Rural (Suelo Rústico de Transición a Urbano)
Delimitación PIOT:	Protección Económica 2
Estado Actual Red Viaria (Viario Principal):	Asfaltado
Sección:	5m
Pendiente:	12%
Infraestructuras Existentes:	Abastecimiento, Baja Tensión, Telefonía, Alumbrado Público
Nº Edificaciones Existentes:	72 Viviendas
Nº Viviendas/Hectárea Total:	3,58 Viv/Ha
Nº Viviendas/Hectárea Reducida:	5,00 Viv/Ha

JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN AL PIOT

Cumple número mínimo de viviendas, criterios de delimitación, densidad mínima y cesiones de suelo dentro del asentamiento.

PARÁMETROS GENERALES

Tipología:	Edificación en Asentamiento Rural AR
Superficie Total Asentamiento Rural:	200893 m ²
Superficie Reducida Asentamiento Rural:	146118 m ²
Superficie Mínima de Parcela:	600 m ²
Superficie Parcelas Edificables:	117404 m ²
Nº Viviendas Máximo:	114 Viviendas
Nº Viviendas/Hectárea:	5,67 Viv/Ha
Zona Verde:	5344 m ²
Dotación Pública:	655 m ²
Espacios Libres (peatonales):	1699 m ²
Superficie Viario:	21016 m ²
Total Cesiones + Viario:	28714 m ²
Uso Principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Según Ordenanza de Usos. Capítulo VI Ordenación Detallada
Actuación Urbanística:	AU-E2 El Roquillo 1 AU-E4 La Montañeta.1 AU-E3 El Roquillo 2 AU-E5 La Montañeta.2 AU-E6 Maja Las Vacas
Cesiones: nº viv. real x 250 m ² x 20%	5700 m ²

Necesidad de la preceptiva autorización del CIAT para obras que afecten el barranco.

DESARROLLO Y COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

Sistema de Ejecución:	AUA-Público por Contribuciones Especiales
Documentos de Desarrollo:	Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización
Compromisos:	Urbanización de la calle y zonas verdes por Contribuciones Especiales

PLAZOS

Convenio Urbanístico:	0-8
Proyecto de Urbanización:	0-12

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

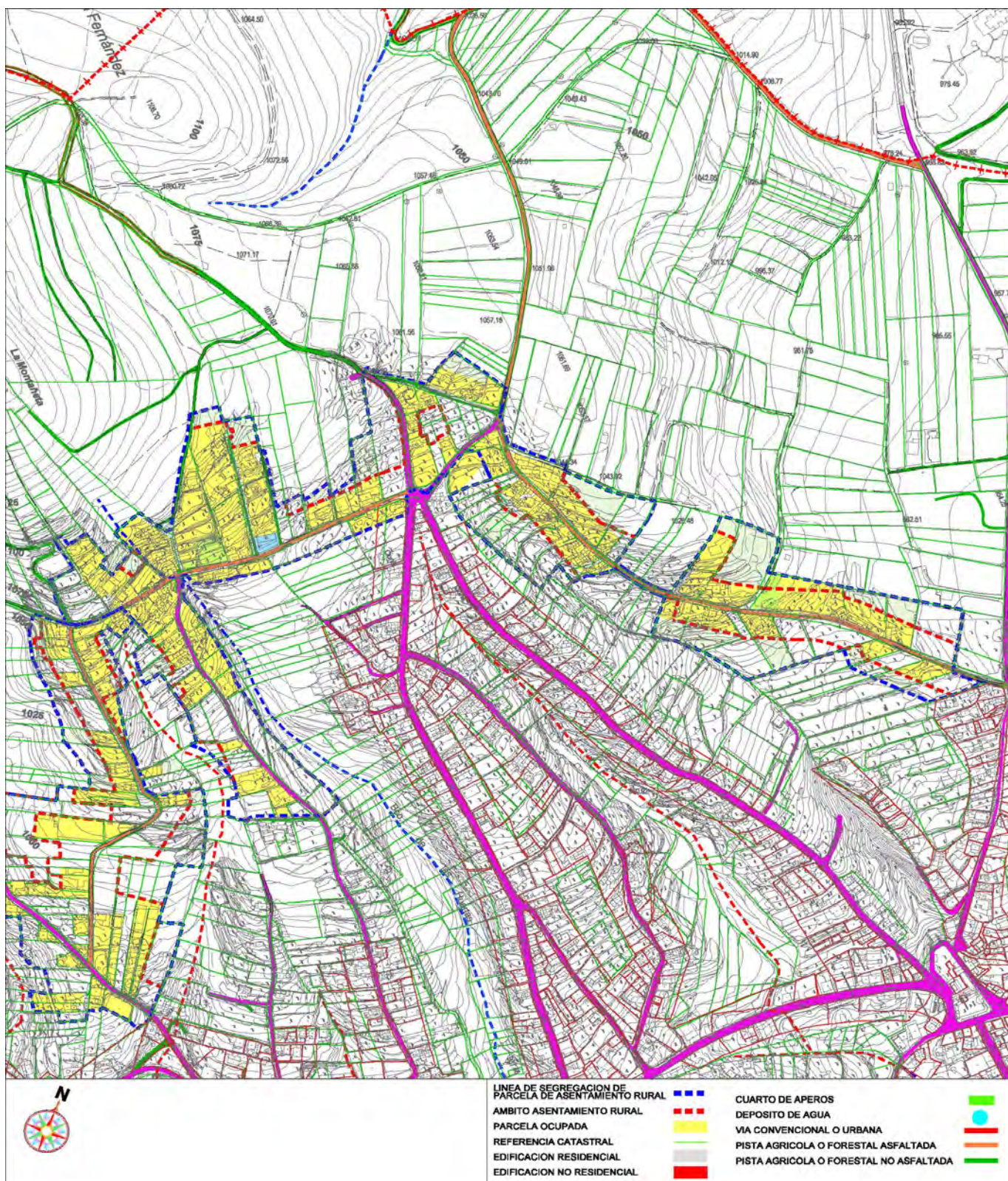
ASENTAMIENTOS RURALES

AR-E3 EL ROQUILLO-LA MONTAÑETA

ABRIL 2010



ESTADO ACTUAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

ASENTAMIENTOS RURALES

AR-E3 EL ROQUILLO-LA MONTAÑETA

ABRIL 2010

PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA

