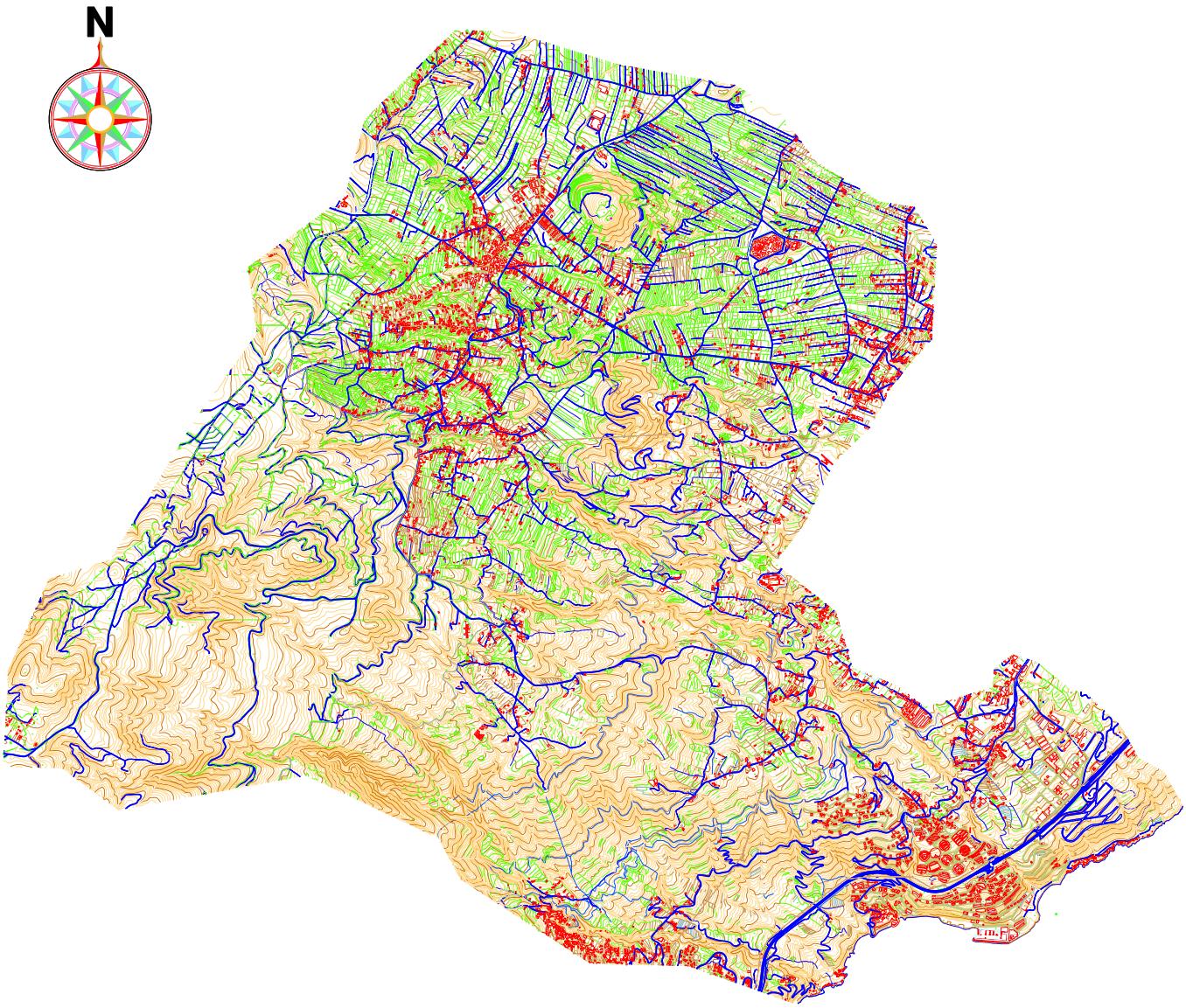


REVISIÓN

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

14a) ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SUSO-C2 (LLANO BLANCO)

ABRIL 2.010

ESTUDIO LUENGO S.L.

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

ORGANISMOS PROMOTORES

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE GOBIERNO DE CANARIAS

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

GESPLAN

AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO COTMAC
29 DE MARZO DE 2010

ORDENACIÓN DETALLADA SUSO-C2

LLANO BLANCO

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

CONTENIDOS AMBIENTALES
NATURA Consultoría y Gestión, S.L.
JOSÉ MARÍA GARRIDO LÓPEZ, Abogado
JAVIER DIAZ REIXA SUAREZ, Abogado
CARLOS DIAZ RIVERO, Economista
RAFAEL PAREDES GIL, Biólogo
RICARDO MESA COELLO, Botánico

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

CARTOGRAFIA BASE
GRAFCAN

DIRECCIÓN
C/Carlos J.R. Hamilton, 12 Edf. Los Delfines, Ofc. D
S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: 922291823@infonegocio.com

INDICE DE LA MEMORIA

▪ 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 URBANISTICA Y ADMINISTRATIVA**
   - 7.1 Las NNSS del 92.
   - 7.2 El PIOT del 2002.
8. **ESTRUCTURA CATASTRAL.**
9. **DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL.**
   - 9.1 Unidades Ambientales Homogéneas.
   - 9.2 Evaluación y Diagnosis Ambiental.
   - 9.3 Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras.

▪ PROPUESTA

1. **ANTECEDENTES, OBJETO Y AMBITO DE LA PROPUESTA.**
2. **JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.**
3. **INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 35/1995**
4. **DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPUESTA.**
   - 4.1 La Clasificación del Suelo. Criterios y Objetivos
   - 4.2 Calificación del Suelo. Descripción de la Propuesta
     - a) El Viario
     - b) Zonas Verdes y Espacios Libres
     - c) Dotaciones y Equipamientos
     - d) Parcelario
     - e) Tipos Edificatorios y Secciones Características.
5. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS. CESIONES Y USOS**
   - 5.1 Parámetros Urbanísticos Generales.
   - 5.2 Cesiones de Suelo.
   - 5.3 Aprovechamiento Medio.
   - 5.4 Usos.
   - 5.5 La Vivienda Protegida.
   - 5.6 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.

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.1- SITUACIÓN. E 1/10.000

I.2- TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN. E 1/3000

I.3- RECURSOS NATURALES. E: 1/3000

I.4- HIDROLOGÍA. E: 1/3000

I.5- USOS, ESTADO ACTUAL E IMPACTOS. E: 1/3000

I.6- LAS NNSS DEL 92. E 1/8000

I.7- EL PIOT DE TENERIFE 2002. E: VARIAS

I.8- ESTRUCTURA CATASTRAL. E: 1/3000

I.9- UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS. DIAGNOSIS AMBIENTAL. E:1/3000.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.1- ENTORNO URBANISTICO PGO. EL ROSARIO. E: VARIAS

O.2- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. E: 1/3000

O.3- ESPACIOS PÚBLICOS, ZONAS VERDES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. E: 1/3000

O.4- EDIFICABILIDADES RESIDENCIALES. E: 1/3000

O.5a- RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES. E: 1/3000

O.5b- RED VIARIA: SECCIONES TRANSVERSALES. E: 1/500

O.6a- RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES. E: 1/3000

O.6b- RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES. E: 1/3000

O.7- RED DE SANEAMIENTO. E: 1/3000

O.8- RED DE PLUVIALES. E: 1/3000

O.9- RED DE ABASTECIMIENTO E INCENDIOS. E: 1/3000

O.10- RED DE RIEGO Y LIMPIEZA. E: 13000

O.11- RED DE BAJA TENSIÓN. E: 1/3000

O.12- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E: 1/3000

O.13- RED DE TELEFONÍA. E: 1/3000

▪ 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 Llano Blanco 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.

- 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.

- Es de señalar igualmente como antecedente, que tanto el PGO de 2003 de El Rosario (No aprobado definitivamente), así como el PIOT (aprobado definitivamente el 19 de Octubre de 2002), hacen mención a este sector en los términos siguientes:

    - El Primero lo clasifica como **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado** (SUSNO-6). Y define los siguientes parámetros urbanísticos:

        - **Edificabilidad bruta del sector**:0,64 m²/m²
        - **Tipología**: Ciudad Jardín Grado 1
        - **Parcela máxima**: 200 m² (frente 12 metros)
        - **Altura máxima**: 2 plantas (6,80 m)
        - **Retranqueos**: 3 metros a vía y lindero
        - **Ocupación Máxima**: 32%
        - **Sistema actuación**: Privado

    - El segundo, define el sector aquí descrito como **Área de Expansión Urbana**, no existiendo contradicción alguna para que el PGO clasifique el sector de Suelo Urbanizable.

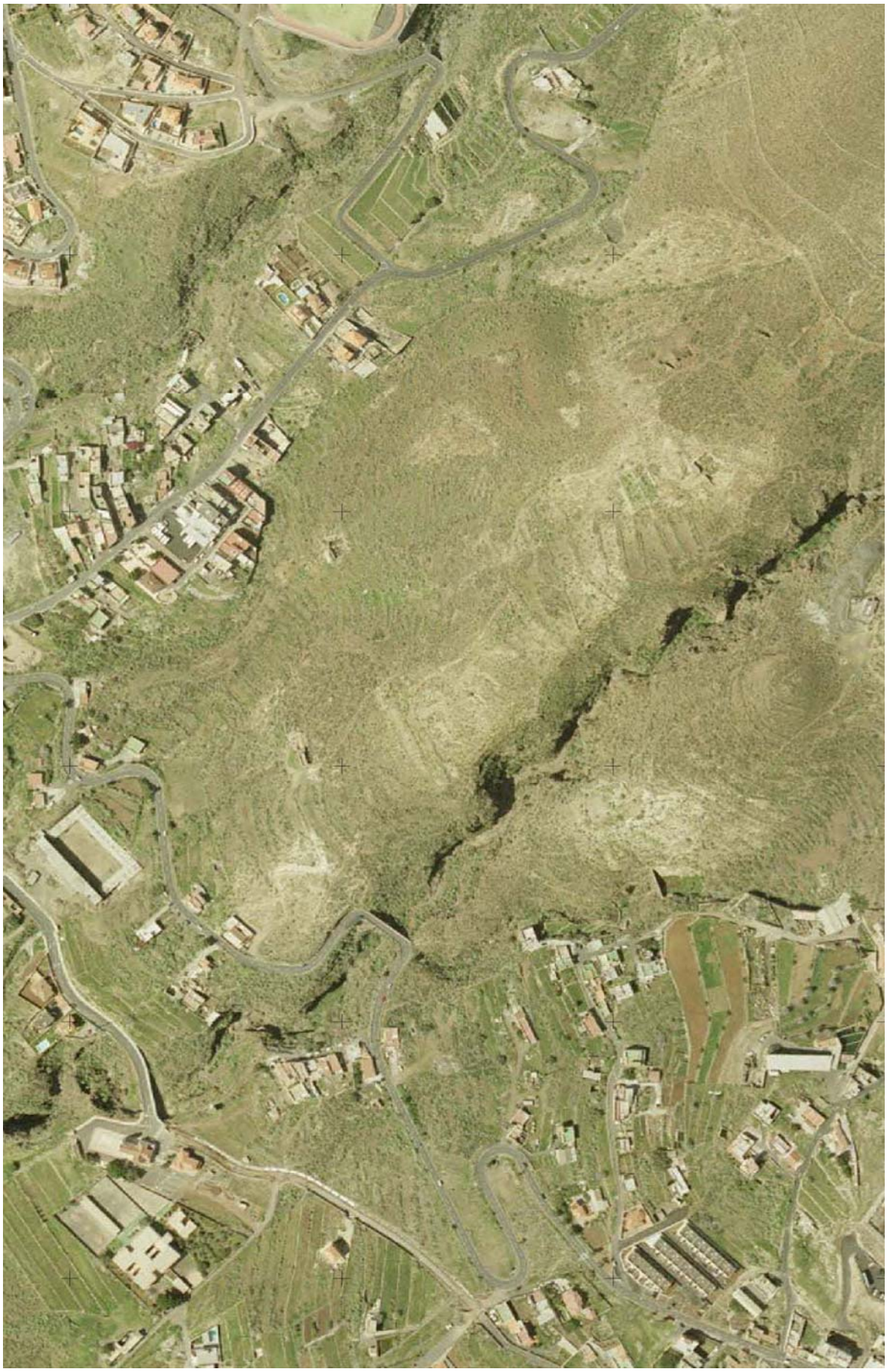
2. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

- El Sector de Llano Blanco se localiza en el Término Municipal de El Rosario, en las proximidades del Cruce de Tabaiba Alta, sobre la Carretera General del Sur C-822, lindando:

    - **Al Nordeste**: Con el Barranco del Chorrillo.
    - **Al Sudeste**: Con la Carretera General del Sur (C-822).
    - **Al Sudoeste**: Con la trasera de la Subida a Machado.
    - **Al Noroeste**: Con la Montaña de Jagua y el antiguo Camino Real.

- Ocupa una superficie de Sector Urbanístico de 192.617 m². La zona se encuentra abancalada y abandonada desde hace más de 30 años, careciendo de recursos naturales de interés.

- Localizado próximo a los cruces de Radazul Y Tabaiba Alta con la Carretera General del Sur y Lindando a su vez con esta, dispone de una buena accesibilidad, que será potenciada por las conexiones del sector a la citada Carretera general del Sur y a la Subida de Machado.



3. RECURSOS NATURALES

3.1 GEOMORFOLOGÍA

El suelo original sobre el que se asienta el sector de Llano Blanco, corresponde a coladas antiguas de la Serie II, descarnados por la erosión y rellenadas por los arrastres de los depósitos de barrancos.

A nivel geomorfológico el terreno constituye una ladera de pendiente variable que desagua hacia el sureste, canalizándose parte hacia el Barranco del Chorrillo y parte por un barranquillo que vierte aguas abajo al citado Barranco.

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 ha desaparecido en partes del sector, ya que fue en su día roturado para bancales agrícolas, de regadío y secano.

Abandonados los cultivos desde hace más de 30 años, los roturados de regadío no se han colonizado y los roturados de secano se han ido invadiendo con algo de Tabaiba amarga y verode, especies de mayor capacidad colonizadora.

A su vez en dichos suelos de secano aparecen algo de vegetación herbácea, representada por dos especies perennes: el cerrillo (Hyparnhenia hirta) y el panasco (Cenchrus ciliaris),

En la zona de cultivos de regadío abandonados aparecen asimismo una serie de “malas hierbas” como la Volutaria canariensis, Asteriscos aquaticus, Plantago coronopus, Plantago logopus, Linum strictum, Fagonia cretica, etc.

En los bordes alterados de pistas y accesos aparecen las especies invasoras de carácter nitrófilo, representados por el Tabaco Maro (Nicotiana glauca) y el rabo de gato (Penicetum setaceum).

3.3 HIDROLOGÍA

A nivel hidrológico, el sector de Llano Blanco está representado por una ladera de pendiente variable, que desagua aguas abajo, hacia la Carretera General del Sur y en parte hacia el nordeste al Barranco del Chorrillo y al Suroeste al barranquillo paralelo a la subida a Machado, que vierte aguas abajo al Barranco del Chorrillo.

Dicho barranco constituye un Cauce Público inventariado por el CIAT, que es preciso mantener para asegurar el drenaje territorial, bien en su estado natural, bien canalizando con la sección hidráulica correspondiente a la Avenida de los 500 años, en cuyo caso precisará concesión del CIAT.

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 como la abubilla, el vencejo unicolor, la tórtola común, la paloma bravía, el herrerillo común, el gorrión común, el triguero, etc.

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

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

4. RECURSOS CULTURALES

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

Los bancales existentes de poca altura, dada la pendiente relativa del terreno en donde se ubican, no tienen el mayor interés.

La única referencia cultural de cierta relevancia deviene de la existencia de un Camino Real que atraviesa el Sector, aunque este está en un lamentable estado, desaparecido prácticamente mas allá del ámbito del sector, destruido por el roturado agrícola en parte de su recorrido y totalmente colonizado por vegetación.

Se propone como veremos en la propuesta de ordenación, rescatar dicha vía de valor histórico e integrarla al nuevo trazado, manteniendo el trazado virtual del mismo en la nueva ordenación, arbolándose su discurrir por vía y ampliándose las aceras a fin de dotar de entidad su recorrido como se define en la documentación gráfica adjunta.

5. USOS Y ESTADO ACTUAL. IMPACTOS

En el plano de información Nº 5 se grafían los usos actuales de las diferentes zonas del Sector de Llano Blanco.

Su forma física actual responde al resultado de su transformación agrícola, donde conviven por un lado la transformación primera correspondiente a la agricultura tradicional de secano de pequeños bancales y suelos originales, con la posterior agricultura de regadío de grandes bancales y aportación de suelo vegetal.

La explotación agrícola se completa con el sistema de caminos de acceso, los estanques, el sistema de regadío y alguna pequeña construcción de apoyo a la actividad agrícola situadas en las proximidades de la Carretera General del Sur.

Toda la estructura existente está degradada por falta de uso, ya que lleva más de 30 años abandonada.

A nivel de entorno el costado Suroeste y Noreste aparece delimitado por la trasera a la subida de Machado y el Barranco del Chorrillo respectivamente, al costado sureste se halla delimitado por la Carretera General del Sur y con la Montaña de Jagua y el antiguo trazado del Camino real en su limite Noroeste.

A nivel de impactos, se destaca que los mismos se producen diseminadamente y devienen de la actividad agrícola de regadío, hoy ya abandonada (Pequeñas canteras de extracción de áridos para la realización y relleno de bancales agrícolas y los propios bancales de regadío). En la actualidad la trasera de las casas ubicadas en la subida a Machado forman un frente agresivo y mal resuelto.

6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Sector de Llano Blanco está actualmente sin uso.

A nivel de infraestructuras carece de cualquier tipo de redes que se localizan en sus limites suroeste y sureste (Subida a Machado y Carretera General del Sur respectivamente), así el viario urbanizado llega hasta los límites antes citados.

En su borde sureste se sitúa la Carretera General del Sur, para la que existe un estudio de ampliación y suavizado de su trazado, pero aun no se dispone de fechas ni plazos para la realización de tal obra. Circunstancia tenida en cuenta en el trazado y diseño de este Sector.

En el entorno inmediato (la otra ladera del Barranco del Chorrillo) se localizan asimismo el trazado de una red aérea eléctrica de alta tensión.

Respecto a las redes de infraestructuras locales (abastecimiento, baja tensión, telefonía) las mismas se localizan en los límites sureste y suroeste del sector, antes citados.

En relación al saneamiento, y debido al previsible caudal de este en función de la población estimada que podrá albergar este Sector, se descarta la conexión al colector de Radazul, pues este es de dimensiones reducidas, por lo que hace necesario tomar como punto de enganche el colector de Tabaiba, de reciente ejecución y de diámetro suficiente para soportar el caudal estimado para este sector.

7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA

7.1 LAS NNSS DE 1992 y PROPUESTA PGO de 2003

El Sector de Llano Blanco delimitado por el Barranco del Chorrillo, la Carretera General del Sur, la Subida a Machado y la Montaña de Jagua y el trazado del antiguo Camino Real, está clasificado actualmente en las NNSS de 1992 como **Suelo Rústico Potencialmente Productivo**.

La propuesta de Plan General de ordenación de 2003, actualmente en revisión, calificaba el Sector de Llano Blanco como **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO-6)**, con los siguientes parámetros urbanísticos:

- **Edificabilidad bruta del sector**:0,64 m²/m²
- **Tipología**: Ciudad Jardín Grado 1
- **Parcela máxima**: 200 m² (frente 12 metros)
- **Altura máxima**: 2 plantas (6,80 m)
- **Retranqueos**: 3 metros a vía y lindero
- **Ocupación Máxima**: 32%
- **Sistema actuación**: Privado

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 DEL 2004

Dada la capacidad que tiene el PGO en base a la LOTENC 1/2000, de poder “detallar” directamente el sector de Llano Blanco 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.

8. ESTRUCTURA CATASTRAL

En el cuadro y plano anexos (Plano Información Nº 08) se aporta la estructura catastral del ámbito del sector urbanístico de Llano Blanco, con una superficie de 192.507 m^2.

Existen unas 13 parcelas catastrales.

Sin embargo se ha producido últimamente una compra de propiedades, quedando como resultado el siguiente:

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE	% SECTOR
Mónica Delia Gil Mena	41	3.212 m²	1'67 %
Olimpia Díaz Martín	43	939 m²	0'49 %
Maria Salas Díaz	44	1.074 m²	0'56 %
Amador Díaz Ramos S.L	46	632 m²	0'25 %
Quirina Casañas Mora	80	3.815 m²	1'99 %
Fermín Caballero Expósito	114	4.403 m^2	2'29 %
Amador Díaz Ramos S.L.	115	159.057 m^2	82'58 %
Máximo Acosta Ramos	116	1.556 m²	0'81 %
Francisco López Ramos	117	579 m²	0'30 %
Desconocido	9014	12.325 m²	6'42 %
Otros	-	5.025 m²	2'62 %
TOTAL		**192.617 m^2**	**100 %**

Como se aprecia en el cuadro anterior existe un propietario mayoritario que posee un 82'58 % de la totalidad del Sector.

9. DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

9.1 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

El Sector de Llano Blanco se caracteriza de forma sintética en 2 Unidades Ambientales Homogéneas claramente diferenciadas, con sus características y problemática propias, así:

- **El Lomo.**
  Constituye la parte mayor del sector, constituida por un lomo de pendiente variable, que desde la montaña de Jagua desciende hasta el borde de la Carretera General del Sur.

- **El Barranco.**
  Bordeando la zona de menor pendiente del Sector, el barranco del Chorrillo, costea el lateral noreste del Sector, desde su parte superior hasta la Carretera General del Sur que atraviesa y conduce las escorrentías aguas abajo

9.2 EVALUACIÓN Y DIAGNÓSIS AMBIENTAL

A) Evaluación Ambiental

- ***A nivel geomorfológico.***
  La zona del lomo está prácticamente roturada en su totalidad, con bancales, bien de regadío, bien de secano. Se mantiene el cauce del Barranco del Chorrillo en estado natural.

- ***A nivel de comunidades vegetales.***
  La comunidad vegetal original “el tabaibal dulce” ha desaparecido prácticamente por la transformación agrícola, estando representada por algunos ejemplares en el borde del cauce del Barranco, estando los bancales de secano colonizados por Tabaiba amarga y los bancales de regadío y los bordes urbanos alterados por vegetación nitrófila.
  En su conjunto la vegetación natural del sector no tiene mayor interés.

- ***A nivel de fauna.***
  Los reptiles y mamíferos de la zona son los propios de las zonas colindantes a suelos urbanos y las aves silvestres las comunes a este tipo de suelos degradados, no teniendo mayor interés.

- ***A nivel de recursos culturales.***
  El abancalado agrícola de muros de pequeña altura no es relevante.
  Como recurso cultural de carácter “simbólico” se refleja el interés de mantener la “traza” del antiguo Camino Real e incorporarla al trazado urbano, dotándolo de carácter diferenciado.

B) Diagnosis Ambiental

Urbanísticamente el sector de Llano Blanco tiene no tiene contraindicaciones desde el Modelo de Ordenación del PIOT de Tenerife para su consolidación.

Partiendo de dicho principio y a la vista de que la zona no tiene relevancia ambiental, el plano de discusión se traslada al diseño concreto de la urbanización.

A nivel de trazado viario es preciso resolver la conexión del Sector con la Carretera General del Sur y la Subida a Machado, recuperar como frente urbano la fachada trasera de las edificaciones de la subida a Machado, completar e integrar en el trazado urbano el esbozo de manzana que se ha formado en la parte alta del Sector y recuperar e integrar el trazado del Camino Real a su paso por el Sector.

A nivel de implantación tipológica el Sector de Llano Blanco, propone dos tipos edificatorios una de menor intensidad como la ciudad jardín de 2 plantas, vinculado al paisaje y la edificación abierta de 3 plantas, mas vinculada al trazado urbano ya consolidado.

Se trata en este caso desde el punto de vista del "ambiente urbano" de crear un tejido urbanístico armónico con el entorno colindante.

9.3 MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

De cara a mejorar la implantación de la urbanización prevista en el lugar, se proponen las siguientes medidas correctoras de cara a mejorar el diseño urbano, así las siguientes:

- ***Respecto al diseño urbano.***

  - Introducir 1 eje en rambla que estructurará el viario y mejorará el paisaje urbano, junto a una vía longitudinal que llevará en toda su longitud aparejada un parque urbano lineal. Y que formaran los ejes principales de toda la trama viaria que se desarrollara en el Sector.
  - Introducir en todo el viario, al menos una acera, arbolado de porte, para las calles de nueva creación que no lleven aparejado paralelo a ellas una zona verde o espacio protegido (Barranco). En las vías prolongación de las existentes se mantendrá la sección de estas.
  - Dejar "marcado" en la sección de la vía de correspondiente la traza del Camino de Candelaria.
  - Recuperar el antiguo camino que estructuraba el Sector de forma local e incorporarlo al trazado urbano convirtiéndolo en un paseo peatonal que recorrerá la ordenación longitudinalmente.
  - Resolver los muros de borde del sector hacia la zona superior del Barranco del Chorrillo con murados de piedra basáltica, marcando este limite con un paseo longitudinal que lo recorrerá en su longitud y que albergara zonas de estancia, miradores, etc.
  - Soterrar todas las redes de instalaciones.
  - Crear un Parque Urbano que de frente urbano y recupere la actual trasera de las edificaciones de la subida a Machado.

- ***Respecto a la puesta en obra.***

  - Aprovechar la capa de tierra vegetal existente para la vegetación de las zonas verdes.
  - Aprovechar asimismo para las zonas verdes la vegetación xerófila de mayor interés.
  - Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización, controlando la emisión de polvo y los ruidos innecesarios.

▪ PROPUESTA

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA

- El presente documento constituye un Anexo de la Revisión de las Normas Subsidiarias de El Rosario de 1992, y tiene por objeto precisar y desarrollar la ordenación, los parámetros y las condiciones urbanísticas del Sector de Llano Blanco, clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado**, en relación a la LOTENC 1/2000.

- El ámbito del Sector comprende una superficie de 192.507 m², y desarrolla un Sector Urbanizable con unos límites bien definidos:

  - **Al Nordeste**: Con el Barranco del Chorrillo.
  - **Al Sudeste**: Con la Carretera General del Sur (C-822).
  - **Al Sudoeste**: Con la trasera de la Subida a Machado.
  - **Al Noroeste**: Con la Montaña de Jagua y el antiguo Camino Real.

2. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- Dado que el Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife (aprobado definitivamente el 19 de Octubre de 2002 y al que han de adaptarse todos los Planes Generales de Ordenación) califica el Sector de Suelo de Expansión Urbana y que ya en el avance del PGO del Rosario de 2003, se calificaba el sector como Suelo Urbanizable No Ordenado (SUSNO-6) y teniendo en cuenta que la "cota" del Suelo Urbano próximo al sector coincide con lo desarrollado por este documento, parece lógico el clasificar el sector de Llano Blanco en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

- El artículo 53 de la LOTENC 1/2000 define el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado como aquel donde se "haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial".

- Es decir, desde el propio PGO se ordena de forma pormenorizada el sector urbanizable de Llano Blanco, 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 diagnosis 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.

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 diagnosis 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 Llano Blanco y como condiciones urbanísticas se introducen las medidas ambientales contenidas en el apartado 9.3 de esta memoria, así:

  - ***Respecto al diseño urbano.***

    - Introducir 1 eje en rambla que estructurará el viario y mejorará el paisaje urbano, junto a una vía longitudinal que llevará en toda su longitud aparejada un parque urbano lineal.
    - Introducir en todo el viario, al menos una acera, arbolado de porte, siempre que una de las aceras no sea el límite de uno de los parques o zonas verdes, en ese caso la vegetación será la propia de esta.
    - Dejar “marcado” en la sección de la vía de correspondiente la traza del Camino de Candelaria.
    - Recuperar el antiguo camino que estructuraba el Sector de forma local e incorporarlo al trazado urbano convirtiéndolo en un paseo peatonal que recorrerá la ordenación longitudinalmente.
    - Resolver los muros de borde del sector hacia la zona superior del Barranco del Chorrillo con murados de piedra, marcando este limite con un paseo longitudinal que lo recorrerá en su longitud y que albergará zonas de estancia, miradores, etc.
    - Soterrar todas las redes de instalaciones.
    - Crear un Parque Urbano que de frente urbano y recupere la actual trasera de las edificaciones de la subida a Machado.

  - ***Respecto a la puesta en obra.***

    - Aprovechar la capa de tierra vegetal existente para la vegetación de las zonas verdes.
    - Aprovechar asimismo para las zonas verdes la vegetación xerófila de mayor interés.
    - Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización, controlando la emisión de polvo y los ruidos innecesarios.

4. DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPUESTA

4.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CRITERIOS Y OBJETIVOS

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

Comoquiera que la zona de Llano Blanco resuelve un vacío dentro de la trama urbana ya consolidada, su ordenación deviene en gran medida del "acople" al viario, la topografía y las tipologías de los sectores del entorno, cuyos criterios de mayor relevancia son los siguientes:

- Recuperar e integrar como frente urbano las traseras de las edificaciones de la subida a Machado, así como la prolongación del viario existente.
- Resolver la conexión viaria entre el Sector y la Carretera General del Sur y la subida a Machado a fin de no congestionar esta ultima.
- Completar e integrar en el trazado el conjunto de edificaciones existentes en la parte alta del sector.
- Recuperar e integrar en el trazado viario del Sector la traza del antiguo Camino Real, poniéndolo así en valor.
- Concentrar las Dotaciones y Equipamientos al frente de las vías de más entidad, como son la Carretera General del Sur y la Rambla transversal definida en la propuesta aquí desarrollada, para propiciar una mejor interconexión viaria alejando en paralelo las edificaciones residenciales de la Carretera General del Sur.

4.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

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

Se concibe el conjunto como un tejido urbano mixto donde se combina la Ciudad Jardín de 2 plantas con la Edificación Abierta de 3 y 4 plantas.

a) El Viario.

El viario principal que organiza el trazado del conjunto se resuelve con 2 ejes transversales con continuidad en el tejido urbano de la zona (sección de Rambla) y un tercero ortogonal a estos que recorre el sector llevando aparejado en su longitud una zona verde.

- Las Ramblas, transversales al Sector, de 21 y 18 metros de ancho, resuelven la conexión entre la subida a Machado y el este, dando continuidad a una vía ya existente y uniendo a su vez el sector de llano blanco con los que se desarrollan al otro lado del Barranco del Chorrillo.
- La Vía Longitudinal, de 16 metros de ancho, discurre en paralelo a la subida a Machado, facilitando la conexión del Sector con la Carretera General del Sur, evitando así la saturación de la primera.

El resto del viario secundario en trama, con calles de 10, 12 y 13 metros, según sean de sentido único o de doble sentido, deriva de las dos vías anteriores, formando una "cuadricula", rota allí donde la topografía hace imposible su continuidad.

b) Zonas Verdes y Espacios Libres.

El conjunto de las zonas verdes del Sector se resuelven mediante zonas verdes ligadas al viario o caminos existentes, siendo las primeras las que concentran la mayor parte de la zona verde del sector.

- Debido a la existencia de un pequeño barranquillo, será obligado acometer la canalización de dicho Cauce Público, a cuyo fin será preceptivo tramitar la correspondiente CONCESIÓN a través del CIAT.
- Dado el carácter de "Ciudad Jardín" que se pretende dar a la urbanización, todas las calles en al menos una acera soportan arbolado de porte, para las calles de nueva creación que no lleven aparejado paralelo a ellas una zona verde o espacio protegido (Barranco). En las vías prolongación de las existentes se mantendrá la sección de estas.

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

A efectos de su localización, se ha optado por ligarlos a las vías de mayor importancia en el Sector, Carretera General del Sur y Rambla Transversal, dada la facilidad de acceso.

El Equipamiento Privado se localiza junto a la Carretera General del Sur y la Dotación Pública en paralelo con la Rambla Transversal, ofreciendo la posibilidad de que esta vía cobre un carácter aun más estructurador.

d) El Parcelario.

Dado el tipo de promoción "unitaria" del Sector no se define específicamente parcelario en el interior de las manzanas.

Dicho parcelario podrá ser definido por los Proyectos de Ejecución correspondientes.

e) Tipos edificatorios y Secciones características.

En conjunto de las manzanas residenciales y dotacionales del sector se desarrollan según dos tipologías: ciudad jardín y edificación abierta.

Siguen las condiciones y parámetros urbanísticos de la Normativa Detallada del Plan General de El Rosario, y según las manzanas se desarrollan así:

- Manzanas de Ciudad Jardín: 5, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30 y 31.
- Manzanas de Edificación Abierta: 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 y 14.

La tipología de **Ciudad Jardín**, con 2 plantas de altura, se localiza entre la vía longitudinal y el Barranco del Chorrillo, y entre la rambla central y la Carretera General del Sur, salvo una parcela, la nº 5 que completa una pieza ya existente.

Con la tipología de **Edificación Abierta**, con 3 y 4 plantas de altura, se resuelve el frente urbano de la subida a Machado, así como la zona comprendida entre esta subida, la Rambla, el Barranco del Chorrillo y el Camino Real.

Ambas tipologías se desarrollaran según las secciones características desarrolladas en los Anexos de este documento.

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. CESIONES Y USOS

5.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Llano Blanco se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, ordenándose de forma detallada desde el propio Plan General.

La edificabilidad bruta que se aplica al sector y de la cual devienen sus parámetros urbanísticos es la de 0,60 m²/m².

Los parámetros urbanísticos generales en aplicación del art. 36 de la LOTENC son los siguientes:

- Superficie Sector…….. 192.617 m²
- Edificabilidad Sector…… 0'60 m²/m²
- Edificabilidad Total…… 115.570 m²
- Edificabilidad Residencial…… 104.013 m²
- Zona Verde (20 m²/100 m² ER)…….. 23.114 m²
- Dotación Pública (10m²/100 m²)…… 11.557 m²
- Equipamiento Privado (10m²/100 m²)… 11.557 m²
- Aprovechamiento Medio (10% AS)…… 11.557 m²
- Población Techo…… 3.408 hab.

- La vivienda tipo de 100 m² corresponde a 3,2 habitantes.

- **EDIFICABILIDADES: PARCELAS RESIDENCIALES**

Parcela	Superficie (m²)	Nº Plantas	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad Total (m²)	
2	3.675	3	2,10	7.718	EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)
3	5.008	3	2,10	10.517	
4	4.103	3	1,55	6.349	
6	3.534	4	2,80	9.895	
7	2.166	3	1,55	3.352	
8	1.794	3	1,55	2.776	
10	2.625	4	2,80	7.350	
11	2.559	3	1,55	3.960	
12	2.600	3	1,55	4.023	
13	2.410	4	2,80	6.748	
14	2.258	4	2,80	6.322	
TOTAL	**34.159**	**3-4**	**-**	**69.813**	
5	1.427	2	0,56	804	CIUDAD JARDÍN (CJB)
19	5.629	2	0,80	4.503	
20	5.307	2	0,80	4.246	
22	5.480	2	0,80	4.384	
23	5.751	2	0,80	4.601	
25	4.694	2	0,80	3.755	
26	5.037	2	0,80	4.030	
28	1.508	2	0,60	905	
29	4.078	2	0,80	3.262	
30	4.336	2	0,80	3.469	
31	1.743	2	0,60	1.046	
TOTAL	**43.563**	**2**	**-**	**34.200**	
TOTAL	**77.722**	**2-4**	**-**	**104.013**	

- **EDIFICABILIDADES: EQUIPAMIENTO PRIVADO**

Parcela	Superficie (m²)	Nº Plantas	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad Total (m²)
33	11.800	2	0.98	11.557

- **EDIFICABILIDADES: EQUIPAMIENTO PRIVADO**

Parcela	Superficie (m²)	Nº Plantas	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad Total (m²)
16	5.787	2	1.20	6.944
17	5.791	2	1.20	6.949
TOTAL	**11.578**	**2**	**1,20**	**13.894**

- **ZONA VERDE según Ordenación detallada.**

Parcela	Superficie (m²)
POLIGONO 1	
1	9.935
9	2.286
15	6.336
P(12)	1.837
R	626
TOTAL	**21.020**
POLIGONO 2	
18	644
21	3.955
SGEL	5.218
27	1.738
32	835
P(12)	3.057
R	1.783
TOTAL	**17.230**
TOTAL ZONAS VERDES	**38.250**

5.2 CESIONES DE SUELO.

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

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

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

5.3 APROVECHAMIENTO MEDIO.

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

La LOTENC 1/2000 posibilita indistintamente transformar dicha edificabilidad en metálico o bien en edificabilidad.

A su vez dicha edificabilidad deberá destinarse a cumplimentar la obligación de destinar el 50% de la edificabilidad para vivienda protegida.

Se prevé localizar el aprovechamiento medio en las parcelas residenciales Nº 2 y/o 3.

5.4 USOS.

El **uso característico** que determina el uso predominante del área de ordenación de Llano Blanco es el **residencial**.

Con carácter general las parcelas residenciales del Sector tienen dicho uso residencial, y como usos pormenorizados se permite la oficina de pequeño tamaño (despacho profesional, consulta, etc.).

En las parcelas residenciales con tipología de Edificación Abierta se permite asimismo indistintamente el uso terciario (comercial, oficina, etc.) y el recreativo de pequeña dimensión, en todo el volumen edificatorio.

En las parcelas 16 y 17 de **Dotación Pública** su uso característico es el dotacional (docente, social, asistencial, deportivo, cultural, administrativo, etc.).

En la Parcela 33, de **Equipamiento Privado** su uso característico es el Terciario (comercial, oficinas, gasolinera, etc.) y el Recreativo.

5.5 LA VIVIENDA PROTEGIDA.

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

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

Dentro del marco de la presente Revisión del PGO de El Rosario y en aplicación de los contenidos de la Ley 2/2003 y su modificación del 2006 de la Ley de Viviendas de Canarias, se propone "trasladar" el 25% de la Vivienda de Protección del Sector Urbanizable de Costacaricia (SUSO-C4) al Sector Urbanizable Sectorizado y Ordenado de Llano Blanco, cumplimentándose en cualquier caso y dentro del PGO que la suma de las edificabilidades de la Vivienda Protegida en los Suelos Urbanizables y Urbanos No Consolidados cumplimentar dicha cota, no superándose en cualquier caso la cuota máxima del 50% del Sector (48% en el caso del SUSO-C" de Llano Blanco).

El Convenio Urbanístico y proyecto de reparcelación de los Sectores afectados deberá precisar las condiciones, plazos, etc. para consolidar la edificación de dichas viviendas.

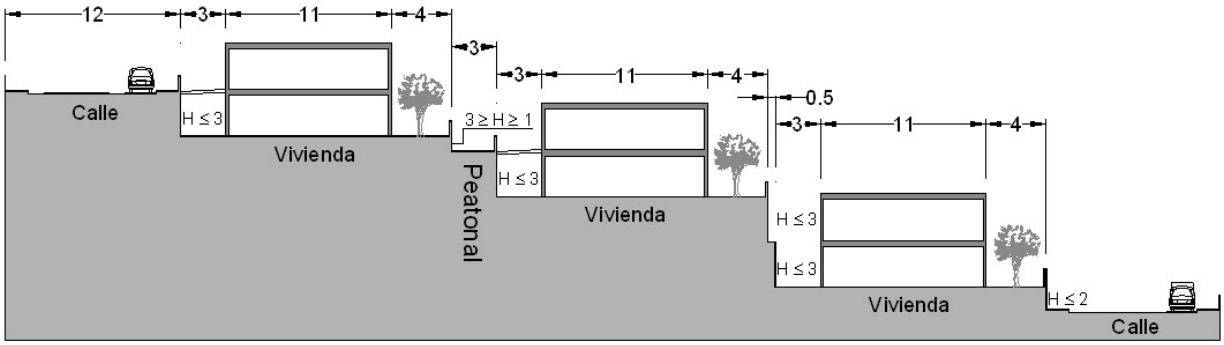
5.6 NORMATIVA BÁSICA. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

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

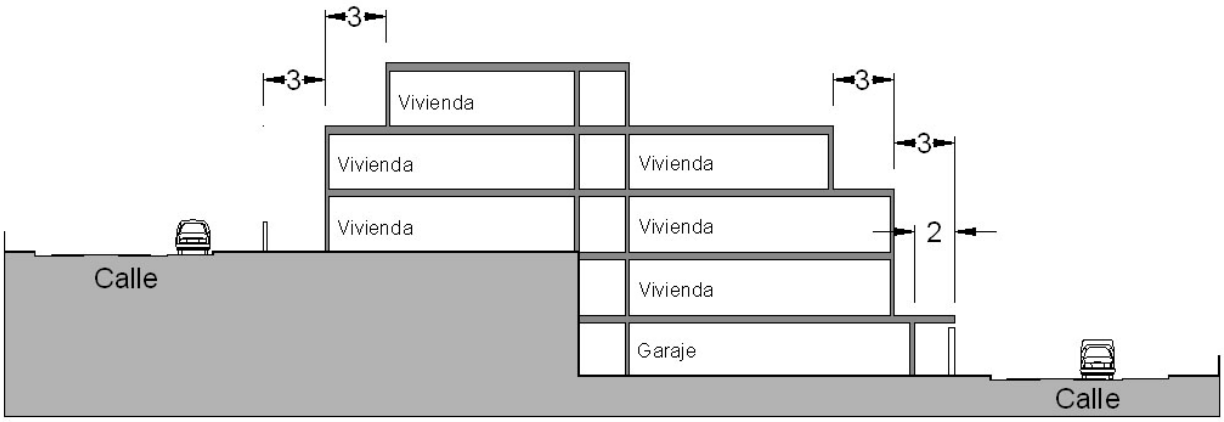
A nivel de tipologías, tal como se comentó en el Apartado 4.2 e), tanto las manzanas residenciales como las dotacionales se desarrollan con 2 tipologías y unas variantes, así:

- En Edificación Abierta con 2 plantas, las manzanas de Equipamiento Privado y Dotación Pública.
- Las parcelas residenciales se desarrollan bien en Ciudad Jardín en 2 plantas o en Edificación Abierta en 3 y 4 plantas según se trate de una manzana u otra.
- Además de las secciones características que establece la normativa especifica de cada topología edificatoria, se permitirán en el SUSO-C2 las siguientes secciones:

  - Para Ciudad Jardín:



  - Para edificación Abierta:



La sección característica aquí dibujada es de para parcelas de 3 plantas, en las de 4 se verá incrementada una planta. No computando como tal la planta de garaje.

Las condiciones específicas ambientales correctoras de la implantación (Información y diagnosis pto. 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 tienen carácter vinculante, así los siguientes:

- **Respecto al viario y las infraestructuras.**
    - Todas las calles de nueva creación que no lleven aparejado paralelo a ellas una zona verde o espacio protegido (Barranco) en al menos una acera tendrán arbolado de porte. En las vías prolongación de las existentes se mantendrá la sección de estas.
    - Recuperar la traza del antiguo Camino Real y ponerlo en valor, originando una sección de calle diferenciada al resto.
    - Recuperar el camino que vertebraba la finca principal y mayoritaria de las que componen el Sector y convertirlo en un peatonal de 12 metros de ancho que desempeñe el mismo cometido de interconexión longitudinal del Sector.
    - Resolver los muros de borde del sector con el Barranco del Chorrillo con murados de piedra (mampuestos, sillería, prefabricados, aplacados, etc.).
    - Soterrar todas las redes infraestructurales.
- **Respecto a la puesta en obra.**
    - Aprovechar la capa de tierra vegetal existente para la vegetación de las zonas verdes.
    - Aprovechar asimismo para las zonas verdes la vegetación xerófila de mayor interés.
    - Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización, controlando la emisión de polvo y los ruidos innecesarios.

6. REDES INFRAESTRUCTURALES

6.1 RED VIARIA. SECCIONES.

El trazado de la red viaria del sector, responde fundamentalmente a su conexión con la Carretera General del Sur y con la subida a Machado.

La red viaria se resuelve con 4 secciones viarias tipo:

- **La calle de 10 metros** con acera arbolada de 2,7 metros y acera de 1,50 metros, calzada de un sentido, con carril de 3,5 metros y aparcamiento en hilera de 2,25 metros., o bien con aceras de 1,50 metros y dos carriles de 3,50 metros cada uno.
- **La calle de 12 metros** con acera arbolada de 2,50 metros, un aparcamiento en hilera de 2,00 metros, 2 carriles de 3 metros y una acera de 1,50 metros.
- **La calle de 13 metros** con acera arbolada de 2,5 metros y acera de 1,75 metros, calzada de doble sentido, con carriles de 3,25 metros y aparcamiento en hilera de 2,25 metros.
- **La calle de 16 metros** con aceras arboladas de 2,50 metros, aparcamientos a ambos lados en hilera de 2,25 metros y 3 carriles de 3,25 metros cada uno.
- **La calle de 18 metros** con dos aceras arboladas de 3 y 2 metros respectivamente, 4 carriles de 3 metros y una mediana arbolada de 1 metro.
- **La Rambla de 21 metros** con 5 metros de paseo central arbolado a tresbolillo, calzadas de 5,75 metros con carril de 3,5 metros y aparcamiento de 2,25 metros en hilera y aceras laterales de 2, 25 metros arboladas.

A nivel de rasantes y dada la pendiente media del sector, el viario presenta una pendiente que en la vía más “inclinada” no supera el 16%. Esta pendiente podrá ser superada no más allá del 20% por exigencias posteriores del proyecto de urbanización.

6.2 RED DE SANEAMIENTO.

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

Se dispone red secundaria en todas las calles para resolver las acometidas de las manzanas, recogiendo la red principal que discurre por la calle longitudinal, todas las redes secundarias, conectándose el saneamiento general en el colector que se encuentra en Tabaiba Alta, o algún otro que se ejecutase en la zona y acortase la longitud de acometida.

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, si bien segregado en tramos independientes, que desaguan directamente las aguas pluviales hacia el Barranco del 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 2 puntos a la red existente de la Subida a Machado y la Carretera General del Sur, si bien habrá que justificar en el Proyecto de Urbanización, la reserva de agua prevista por el CIAT (1 m³ por habitante).

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

6.5 RED DE RIEGO Y LIMPIEZA.

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

A partir de los 2 puntos de acometida, 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 se acomete la red de Media Tensión hasta las estaciones transformadoras localizadas en las dos zonas verdes longitudinales, dando servicio una a la Edificación Abierta y Dotaciones y la otra ala edificación en Ciudad Jardín y Equipamiento Privado.

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 red existente, la red sigue también un esquema de distribución similar a la de baja tensión, distribuyendo la red en todas las manzanas del Sector.

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

Las redes de instalaciones urbanas, serán definidas y dimensionadas con exactitud en el proyecto de urbanización pudiendo este modificar los dispuesto en este documento.

7. DESARROLLO DEL SECTOR

7.1 SISTEMA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL SECTOR.

Existen unos 10 propietarios en el sector de Llano Blanco, circunstancia por lo que se plantea desarrollar el sector mediante Sistema Privado por Compensación.

Dicha circunstancia obligará a la formalización de la correspondiente Junta de Compensación.

A su vez para concretar el nivel de urbanización, las cesiones de suelo, el aprovechamiento medio y la obligación de destinar un máximo del 50% para vivienda de protección, deberá formalizarse el correspondiente Convenio Urbanístico, que podrá incorporarse como Anexo al propio PGO en tramitación.

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

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

S/C de Tenerife, a Abril de 2010

Los Redactores

ANEXO. NORMATIVAS PGO EL ROSARIO:

FICHA DEL SUSO-C2 LLANO BLANCO

CIUDAD JARDÍN (CJC)

EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO **ABRIL 2010**

DATOS GENERALES

Localización:	Sector entre Montaña de Jagua, Llano Blanco, Bco. Chorrillo y Carretera General del Sur
Clasificación PGO:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
Estructura de la Propiedad:	El Sector tiene 13 Parcelas Catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales):	La Zona estuvo con bancales y regadío y está abandonada desde hace más de 30 años. La vegetación natural está concentrada en los barrancos. Existe un viejo camino real que delimita el borde superior del Sector
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):	El grueso del sector está en Suelo Rústico Potencialmente Productivo
Delimitación PIOT:	Área de Expansión Urbana
Ámbito Sector:	Se excluye el borde del Bco. del Chorrillo. Se incluye la zona verde del Sector de Tabaiba alta que será propiedad municipal, se reubicará dicha superficie dentro del propio sector

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Sector que completa la trama urbana y el viario de la zona costera del Municipio, prolongando el viario estructurante de la parte alta de la zona costera, complementando dotaciones y zonas verdes en una zona deficitaria, creando a la par suelo para Vivienda de Protección.

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, Dotaciones, Aprovechamiento Medio
Viviendas de Protección:	47 % de Edificabilidad Residencial 49354 m²

Plazos Polígonos 1 y 2:

Convenio Urbanístico-Elección del Sistema de 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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO **ABRIL 2010**

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El sector es único y cumple las cesiones, los dos polígonos cumplen los 40 m² de cesión pero la Dotación y el Equipamiento se reparten entre ambos. Se podrán desarrollar mediante Proyectos de Equidistribución y de Urbanización independientes.
- Cada polígono se podrá desarrollar en fases de urbanización independientes siempre que formen un conjunto funcional autónomo.
- Se conectará el Sector desde la Carretera General del Sur por el borde inferior y desde la rotonda de Llano Blanco - Tabaiba por el costado oeste.
- Se conectará mediante sendos puentes a través del Barranco del Chorrillo, el sector por la parte alta con la UA-C8 El Chorrillo Industrial y por la parte intermedia con el Sector del Barranco del Chorrillo. Dichos puentes tienen carácter de Sistema General Viario dada su importancia estructural. Su financiación correrá a cargo de la Administración, si bien, es preciso buscar una fórmula de coordinación para su ejecución en el tiempo con la propia urbanización.
- A fin de asegurar la correcta estructuración urbana, no se podrá aprobar el proyecto de urbanización de este sector ni iniciar la ejecución urbanística del mismo hasta tanto no se haya completado la ejecución material del tramo de sistema general viario 17 comprendido entre los enlaces con la TF-256 y con la Ctra. de subida a Machado por Radazul.
- Se integrará dentro del ámbito del Sector la zona verde de Tabaiba propiedad que será municipal y se reubicará dicha superficie en el ámbito de Llano Blanco (3696 m²).
- Se integrarán el "camino real" del límite superior del sector en el diseño del Plan Parcial.
- Se pondrá especial cuidado en no invadir el borde del Barranco del Chorrillo y se rematará con murados de piedra.
- Se localizará la parcela del Equipamiento Privado hacia la Carretera General del Sur.
- Se dispondrá arbolado de porte en aceras.
- Se dispondrán peatonales en borde del barranco, manteniendo la continuidad del itinerario peatonal.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- El Sector cede el suelo y asume la urbanización de todos los elementos infraestructurales y las zonas verdes, incluso los que tienen carácter de Sistema General, salvo los dos puentes que cruzan el Bco. del Chorrillo.
- La Vivienda de Protección se localizará en las parcelas 2, 3, 5, 6, 10, 13, y 14 concentrándose en dicha zona el 25% de la Vivienda de Protección propia y el 25% del Sector de Costa Caricia, a cuyo fin se precisarán las condiciones en los Convenios Urbanísticos y en los Proyectos de Equidistribución correspondientes.
- Redes infraestructurales enterradas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO **ABRIL 2010**

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín CJB-2, Edificación Abierta EA-3-4	
Uso Principal:	**TRLOTENC**	Residencial (U+P)
Superficie Sector:	192617 m²	192617 m²
Edificabilidad Sector:	0,600 m²/m²	0,600 m²/m²
Edificabilidad Total:	115570 m²	115570 m²
Edificabilidad Residencial (90%):	104013 m²	104013 m²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	23114 m²	38250 m²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	11557 m²	11578 m²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	11557 m²	11800 m²
Viario:		53267 m²
Total Cesiones:	46228 m²	103095 m²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	11557	11557
Población techo:		3408 Habitantes

POLÍGONO 1

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín CJB-2, Edificación Abierta EA-3-4	
Uso Principal:	**TRLOTENC**	Residencial (U+P)
Superficie Sector:	93024 m²	93024 m²
Edificabilidad Sector:	0,750 m²/m²	0,750 m²/m²
Edificabilidad Total:	69813 m²	69813 m²
Edificabilidad Residencial (90%):	62832 m²	69813 m²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	13963 m²	21020 m²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	6981 m²	11578 m²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	6981 m²	0 m²
Viario:		26267 m²
Total Cesiones:	27925 m²	58865 m²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	6981	6981
Población techo:		2246 Habitantes

POLÍGONO 2

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	**TRLOTENC**	Residencial (U+P)
Superficie Sector:	99593 m²	99593 m²
Edificabilidad Sector:	0,459 m²/m²	0,459 m²/m²
Edificabilidad Total:	45757 m²	45757 m²
Edificabilidad Residencial (90%):	41181 m²	34200 m²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	9151 m²	17230 m²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	4576 m²	0 m²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	4576 m²	11800 m²
Viario:		27000 m²
Total Cesiones:	18303 m²	44230 m²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	4576	4576
Población techo:		1162 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO **ABRIL 2010**

EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	Polígono 1							
	2	EA(VP)	3	3675	2,10	7718	77	247
	3	EA(VP)	3	5008	2,10	10517	105	337
	4	EA	3	4103	1,55	6349	63	203
	5	CJB(VP)	2	1427	0,56	804	12	38
	6	EA(VP)	4	3534	2,80	9895	99	317
	7	EA	3	2166	1,55	3352	34	107
	8	EA	3	1794	1,55	2776	28	89
	10	EA(VP)	4	2625	2,80	7350	74	235
	11	EA	3	2559	1,55	3960	40	127
	12	EA	3	2600	1,55	4023	40	129
	13	EA(VP)	4	2410	2,80	6748	67	216
	14	EA(VP)	4	2258	2,80	6322	63	202
Total				34159		69813	702	2246
	Polígono 2							
	19	CJB	2	5629	0,80	4503	47	150
	20	CJB	2	5307	0,80	4246	44	142
	22	CJB	2	5480	0,80	4384	46	146
	23	CJB	2	5751	0,80	4601	48	153
	25	CJB	2	4694	0,80	3755	39	125
	26	CJB	2	5037	0,80	4030	42	134
	28	CJB	2	1508	0,60	905	13	40
	29	CJB	2	4078	0,80	3262	34	109
	30	CJB	2	4336	0,80	3469	36	116
	31	CJB	2	1743	0,60	1046	15	46
Total				43563		34200	363	1162
Total				77722		104013	1065	3408

Equipamiento Privado		Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	Polígono 2					
		33	2	11800	0,98	11557
	Total			11800		11557
	Total			11800		11557

Dotación Pública		Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	Polígono 1					
		16	2	5787	1,20	6944
		17	2	5791	1,20	6949
	Total			11578		13894
	Total			11578		13894

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	Polígono 1	
	1	9935
	9	2286
	15	6336
	P(12)	1837
	R	626
Total		21020
	Polígono 2	
	18	644
	21	3955
	SGEL	5218
	27	1738
	32	835
	P(12)	3057
	R	1783
Total		17230
Total		38250

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.
* En Edificación Abierta la vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m².
* La vivienda de cálculo es indicativa, pudiéndose variar su superficie en más o en menos sin que se supere la edificabilidad total asignada a la parcela.

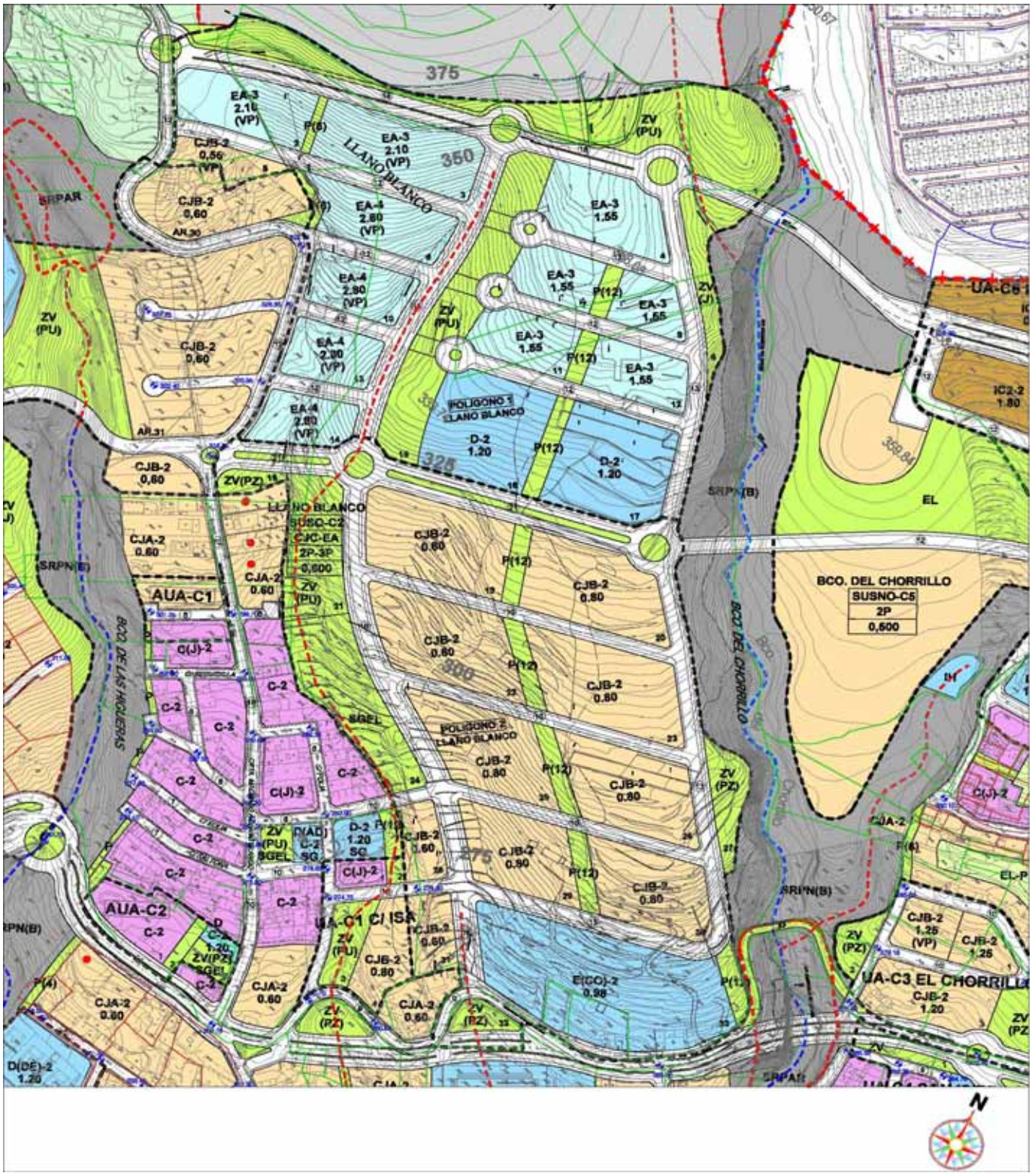
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO **ABRIL 2010**

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



CAPÍTULO 5. Normativa Aplicable a la Edificación Aislada en Ciudad Jardín.

Art. 5.5.1. Definición y Generalidades.

1. Se entiende por la tipología Aislada en Ciudad Jardín (**CJ**) aquella edificación que se configura en dos plantas de altura máxima en parcela ajardinada. Podrá ser Aislada, Pareada o Adosada.

2. Se establecen tres subtipos dentro de la Ciudad Jardín, cada una de los cuales se resumen en una ficha tipológica con ordenanza gráfica.

   - Ciudad Jardín Extensiva **CJ-A**
   - Ciudad Jardín Intensiva **CJ-B**
   - Ciudad Jardín en La Costa **CJ-C**

Se distinguen esquemáticamente según los parámetros de la tabla siguiente:

CUADRO 1 **CUADRO RESUMEN CJ**	**CJ-A**	**CJ-B**	(*) **CJ-C**
PARCELA MINIMA:	**300** (400)m²	**120**m²	**120**-300m² (*)
AGRUPACIONES POSIBLES:	AISLADA (300)m² PAREADA(200+200) m² -	AISLADA (120)m² PAREADA(120+120) m² ADOSADA-SEMIADOSADA	AISLADA PAREADA ADOSADA-SEMIADOSADA (COSTANERA VER NORMAT.)
COLONIAS:	SE PERMITE EN PARCELAS > 1.000M²	SE PERMITE EN PARCELAS > 1.000M²	SE PERMITE EN PARCELAS > 1.000M²
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 PL	2 PL	2 PL
EDIFICABILIDAD NETA:	**0,60**m²/m²	**0,60-1,25** m²/m²	**0,40-1,00** m²/m²
OCUPACIÓN PARCELA:	50%	70%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	60%	70%	70%
FRENTE MÍNIMO PARCELA:	12m Aislada 15M(7,5+7,5) Pareadas	12m Aislada 15m(7,5m+7,5m) Pareadas 6m Adosadas	12m Aislada 15m(7,5m+7,5m) Pareadas 6m Adosadas 10m A/P/AD COSTANERA
VIVIENDA MÍNIMA (m²c):	100m²c EN TABAIBA MEDIA Y ALTA	100m²c EN AGRUPAC. DE PARCELAS PARA TABAIBA MEDIA Y ALTA	100m²c EN COSTANERA
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m	4,50m	4,50m
USO PRINCIPAL:	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR (EN TABAIBA MEDIA Y ALTA)	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR

(*)En los sectores urbanísticos ya existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General (Costanera, Radazul Alto y Bajo, Tabaiba Baja), la parcela mínima de estos sectores vendrá determinada según el parcelario existente, o el establecido para cada sector en las normas vigentes anteriores a este Plan General.
En estos sectores, y a efectos de parcela edificable, serán edificables todas las parcelas derivadas del parcelario de los proyectos de reparcelación vigentes, aunque sus superficies sean inferiores a la parcela mínima o los frentes de parcela sean inferiores a lo establecido por este Plan General.

Art. 5.5.2. Condiciones de Parcela.

1. Para cada una de los 3 subtipos de Ciudad Jardín se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

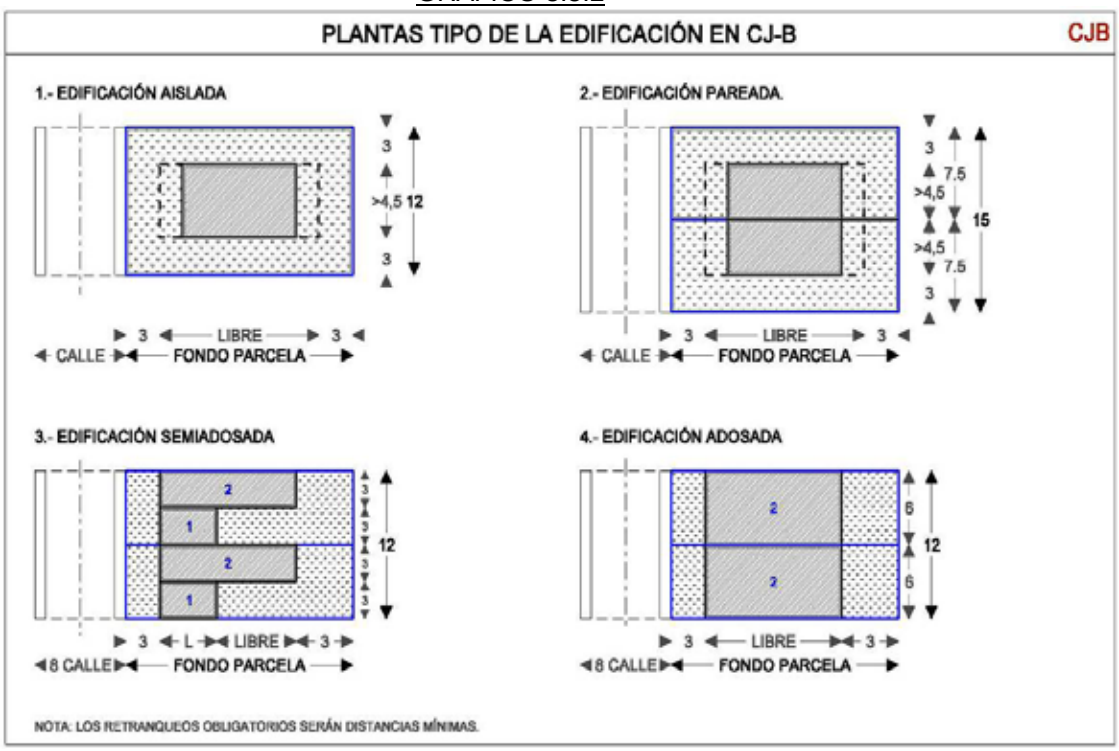
   a. Ciudad Jardín Extensiva (CJA-2) (Ver Gráfico 5.5.1):

GÁFICO-5.5.1

- Parcela mínima de 300 m2.
- La edificación podrá ser Aislada o Pareada.
- Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: 200m²+200m²= 400m².
- Se permiten la agrupación en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 1000 m².
- Se permiten garajes comunes en colonias.
- Frente mínimo de 12m en Aislada y 7.5m en Pareada.
- El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- La parcela tendrá carácter Unifamiliar, salvo en los ámbitos de Tabaiba Media y Alta donde se permite además el Plurifamiliar.
- Se establece *vivienda mínima* de 100m² construidos para la tipología CJA, solamente en los ámbitos de Tabaiba Media y Alta.

   b. Ciudad Jardín Intensiva (CJB-2) (Ver Gráfico 5.5.2):

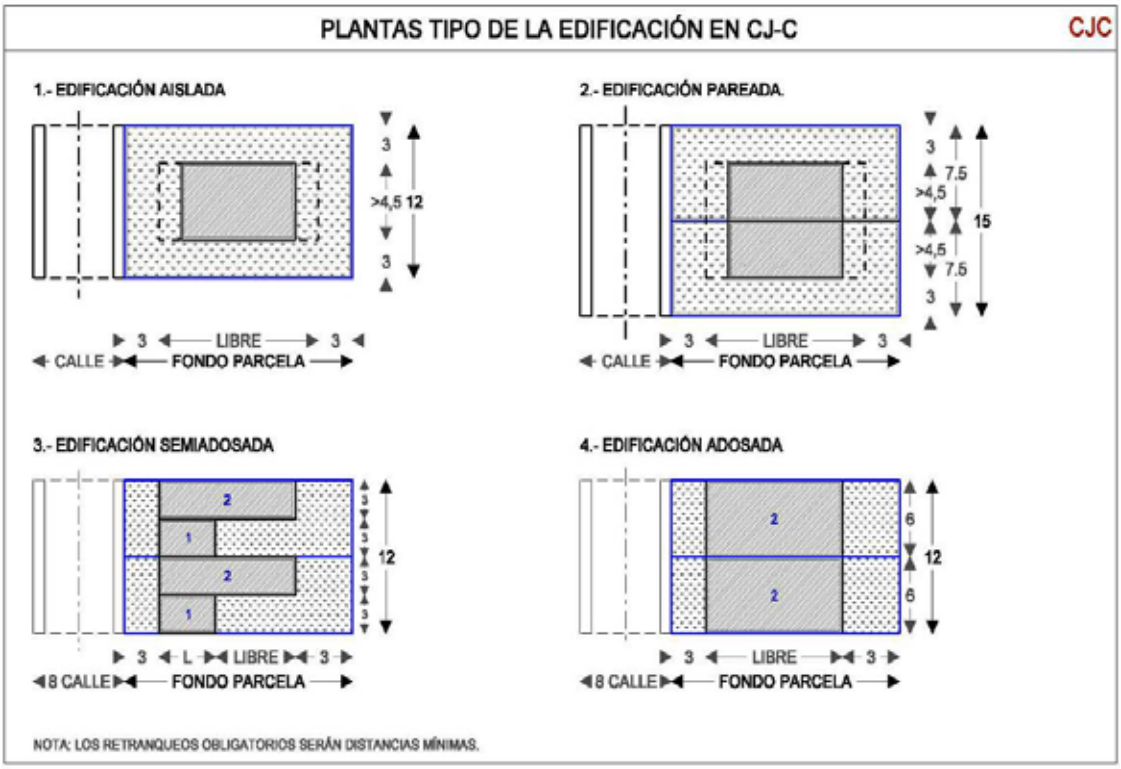
GRÁFICO 5.5.2



- Parcela mínima de 120m^2.
- La edificación podrá ser Aislada, Pareada, Semiadosada o Adosada.
- Se permite parear y adosar parcelas distintas con proyecto conjunto.
- Para el caso específico de Viviendas de Protección, se permite la "hilera" continua de carácter plurifamiliar con corredores de uso común u otras soluciones.
- Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 1000 m².
- Se permiten garajes comunes.
- Frentes mínimos de 12m en Aislada, 7.5m en Pareada y 6m en Semiadosada y Adosada.
- El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frente a vía o espacio público las puertas de garaje independientes de carácter unifamiliar. La promoción deberá organizarse con accesos rodados comunes en el frente.
- La parcela tendrá carácter Unifamiliar en La Esperanza y Machado. En el resto del municipio tendrá carácter Unifamiliar o Plurifamiliar.
- Solo se establece *vivienda mínima* de 100m² construidos para la tipología CJB, en agrupaciones de dos o mas parcelas en relación al parcelario existente en el momento de la aprobación del presente Plan General, para los ámbitos de Tabaiba Media y Alta.

c. Ciudad Jardín en La Costa (CJC-2) (Ver Gráfico 5.5.3):

GRÁFICO 5.5.3



- Parcela mínima 120-300m², según parcelario existente en el momento de la aprobación de este Plan General.
- La edificación será Adosada o Semiadosada, posibilitándose la Aislada o Pareada.
- Se permite parear y adosar parcelas distintas con proyecto conjunto.
- Para el caso específico de Viviendas de Protección, se permite la "hilera" continua de carácter plurifamiliar con corredores de uso común u otras soluciones análogas.
- Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 1000 m².
- Se permiten garajes comunes.
- El frente mínimo en parcelas con edificación adosada o semiadosada será de 6m. en los casos de edificación aislada o pareada los frentes mínimos serán de 7,5m y 12m

respectivamente. En el caso de Costanera, se mantiene el frente mínimo de 10m para todas las parcelas.

- El frente mínimo de vivienda será de 4,5m.
- En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frente a vía o espacio público las puertas de garaje independientes de carácter unifamiliar. La promoción deberá organizarse con accesos rodados comunes en el frente.
- La parcela en CJC podrá ser Unifamiliar o Plurifamiliar con carácter general, si bien en Costanera la parcela deberá tener únicamente carácter unifamiliar, salvo en las manzanas que ya contemplaban el Plurifamiliar con anterioridad a este Plan General.
- En todo el sector de Costanera, el parcelario es fijo, no permitiéndose segregaciones o agrupaciones de parcelas. El parcelario, la edificabilidad por parcela y el modelo de agrupación de la edificación (adosada, pareada o aislada) se mantendrá invariable al contenido en el Plan Parcial aprobado.
- Solo se establece *vivienda mínima* de 100m² construidos para la tipología CJC, en el sector de Costanera.

2. En los sectores urbanísticos ya existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General (Costanera, Radazul Alto y Bajo, Tabaiba Baja), y a efectos de parcela edificable, serán edificables todas las parcelas derivadas del parcelario de los instrumentos de desarrollo urbanísticos vigentes, aunque sus superficies sean inferiores a la parcela mínima o los frentes de parcela sean inferiores a lo establecido por este Plan General.
3. Se permite con Licencia de Segregación o Agrupación, segregar o agrupar parcelas cuando cada una de las parcelas resultantes cumpla simultáneamente:

   - Parcela Mínima:CJ-A: 300- CJ-B:120 Y CJ-C:120-300* m² (La parcelas mínimas de la tipología CJ-C en los sectores de Costanera, Radazul Alto, Radazul Bajo y Tabaiba Baja, serán la referidas en el punto anterior de este artículo).
   - Frente Mínimo correspondiente a cada tipología CJ-A, CJ-B ó CJ-C, según sean edificaciones aisladas pareadas o adosadas,
   - Condiciones de Agrupación de la edificación (*Art.-5.5.10*),
   - Vivienda Mínima en parcelas de sectores donde sea de aplicación este parámetro, según lo establecido en este mismo artículo.

4. Los frentes mínimos establecidos en el articulado y en las Ordenanzas Gráficas de este capítulo, 12m en agrupaciones aisladas, 15(7,5+7,5)m en pareadas y 6m en adosadas, serán de aplicación en parcelaciones, sin *división horizontal*, de promociones con Proyecto de Edificación conjunto en la totalidad de la parcela urbanística.
5. En promociones de parcela unitaria con *división horizontal* entre las distintas viviendas, el frente mínimo de adosado será de 4,5m.
6. Todas las agrupaciones de viviendas exigirán proyecto conjunto.
7. Se permite en la Ciudad Jardín Intensiva CJ-B y en la Ciudad Jardín de La Costa CJ-C, el tipo de agrupación Semiadosada con adosamiento de un cuerpo de 1 planta en uno de los linderos (Ver Gráficos 5.5.2 y 5.5.3).
8. 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.
9. Las parcelas tendrán chaflán de 5m mínimo en esquinas con vial.
10. Se permite en Ciudad Jardín CJ-C el tipo de agrupación Semiadosada, con adosamiento de un cuerpo de 1 planta en uno de los linderos (Ver Gráfico 5.5.3).

11. Cuando la tipología edificatoria propuesta por el Plan General sea CJA-Extensiva, y la *edificación existente* en dicha parcela anterior a este se encuentre en Edificación Cerrada, se permite mantener dicha edificación, no obstante:

    - En el supuesto de ampliación o remonta de la edificación existente, deberá cumplirse los retranqueos, parcela mínima y demás parámetros urbanísticos en la obra nueva; sin que en ningún caso, pueda superarse conjuntamente la edificabilidad máxima asignada a la parcela.
    - En caso de sustitución o modificación sustancial de la edificación existente, deberán cumplirse el conjunto de los parámetros urbanísticos de la tipología correspondiente de Ciudad Jardín.
    - Previamente a la licencia de edificación, deberá obtenerse certificación acreditativa de prescripción urbanística.

12. Para los casos de parcelas en tipología CJA-Extensiva o CJB- Intensiva, en las que exista una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General que invada parcial o totalmente alguno de los retranqueos incluido el delantero, se permitirá mantener dicha edificación con las salvedades y las condiciones fijadas en el artículo anterior.

    En el resto de los retranqueos no invadidos por la *edificación anterior* referida, se cumplirán los parámetros generales de esta tipología. En ningún caso deberá superarse la edificabilidad máxima permitida.

13. Cuando exista una edificación en parcela colindante, construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, que presente medianera en el lindero, se permitirá adosarse a ella invadiendo el retranqueo para tapar la medianera, con el mismo número de plantas (hasta dos plantas) y solo en la longitud de esta.

14. En parcelas con edificación catalogada, no se permite la segregación de parcelas.

Art. 5.5.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación.

Se permitirán ordenaciones singulares mediante Estudio de Detalle, en casos excepcionales en los que quede justificado adecuadamente a juicio del Ayuntamiento, el interés arquitectónico o paisajístico de la propuesta, siempre que salvaguarde las vistas de otras parcelas situadas ladera arriba. Podrán en este caso variarse condiciones de retranqueos, alturas de pisos, ocupación, vuelos o adaptación topográfica; sin que en ningún caso pueda variarse la edificabilidad máxima asignada o el número de plantas establecido para la parcela según la pendiente.

Art. 5.5.4. Ocupación Máxima.

1. La ocupación máxima por la edificación de la superficie de la parcela no superará el porcentaje que se indica en el cuadro siguiente, en zona CJ-A, CJ-B y CJ-C.

CUADRO 2 **CIUDAD JARDIN**	**CJ-A**	**CJ-B**	**CJ-C**
OCUPACIÓN:	**50%**	**70%**	**70%**
OCUPACIÓN SÓTANOS:	**60%**	**70%**	**70%**

Art. 5.5.5. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

1. En Ciudad Jardín la edificabilidad máxima por parcela para cada tipología, será la que se recoge en al cuadro siguiente:

CUADRO 3 **CIUDAD JARDIN**	**CJ-A**	**CJ-B**	**CJ-C**
EDIFICABILIDAD NETA :(m²t/m²s)	**0,60**	**0,60-1,25**	**0,40-1,00**

2. El coeficiente de edificabilidad m²t/m²s viene definido en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.
3. En la tipología CJA la edificabilidad genérica en suelo urbano consolidado será 0,60 m²t/m²s.
4. Para todo el municipio, en la tipología de Ciudad Jardín CJA, se limita la superficie máxima edificable por parcela a 500m² construidos.
5. En la zona de La Esperanza, para la tipología de Ciudad Jardín CJA, se limita la superficie máxima construible en un solo volumen hasta 250m² construidos. El resto de la edificabilidad asignada a la parcela se podrá materializar en volumen independiente y alejado no menos de 6m del anterior.
6. En Tabaiba Media y Alta, los aprovechamientos serán función de multiplicar el aprovechamiento asignado por parcela, por la superficie de la parcela de planeamiento o parcela de referencia de ese sector en el momento de la aprobación del mismo.
7. En Costanera se mantendrá el parcelario y la edificabilidad asignada por parcela del Plan Parcial anterior vigente hasta la aprobación de este Plan General.

Art. 5.5.6. Cota Urbanización Interior de la Parcela.

1. Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela CU, la altura máxima o mínima de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación, y vinculada al punto de medición de la altura sobre rasante de la acera en el frente. Se medirá según la *Ordenanza Gráfica 5.5.4* y servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
2. La Cota de Urbanización Interior de la parcela, vendrá determinada por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el *Art.-5.5.8- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente.* A cada parcela le corresponderá en función de su pendiente en fondo y situación -ladera arriba- o -ladera abajo-, una sección característica tipo (*Casos **S1** a **S7***).

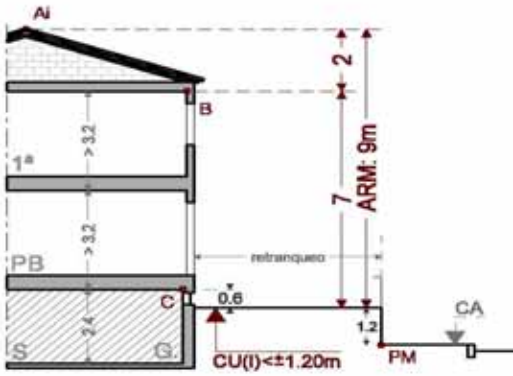
Art. 5.5.7. Altura Máxima de la Edificación.

1. La edificación en Ciudad Jardín cumplirá simultáneamente con la altura máxima reguladora y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas en Ciudad Jardín CJA, CJB Y CJC será de dos plantas (baja y primera) medidas sobre la Cota de Urbanización Interior correspondiente. Salvo, en los dos casos referidos en el artículo siguiente de parcelas con pendiente superior al 35%, donde se permite excepcionalmente las tres plantas escalonadas.

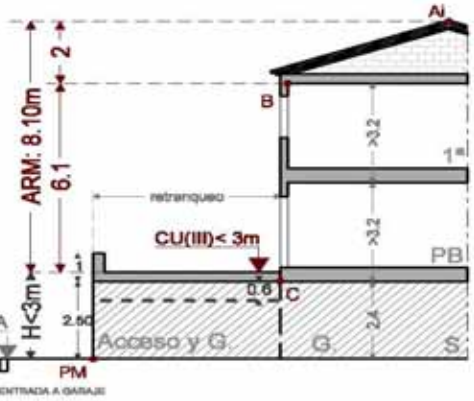
GRÁFICO 5.5.4

MEDICIÓN DE LA ALTURA EN CIUDAD JARDÍN -CUBIERTA INCLINADA- CJ

CASO I - LADERA ARRIBA Y ABAJO P<20%

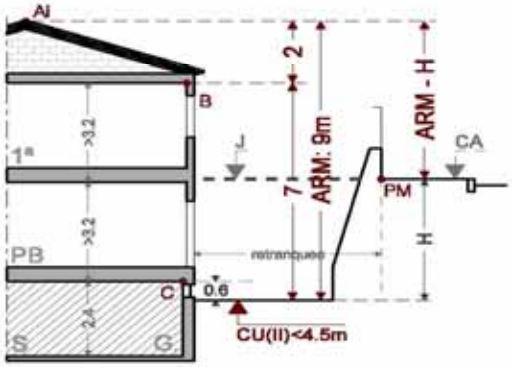


CASO III - PARCELA LADERA ARRIBA P>20%



SECCIÓN DE ENTRADA A GARAJE

CASO II - LADERA ABAJO P>20%

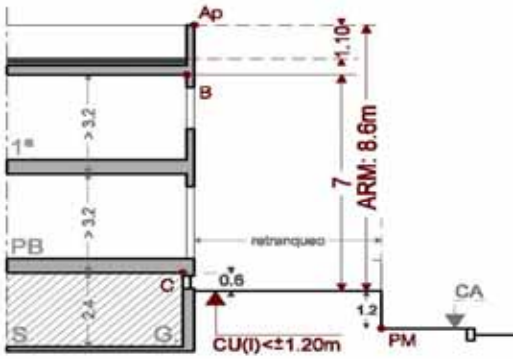


VOLUMEN NO COMPUTABLE

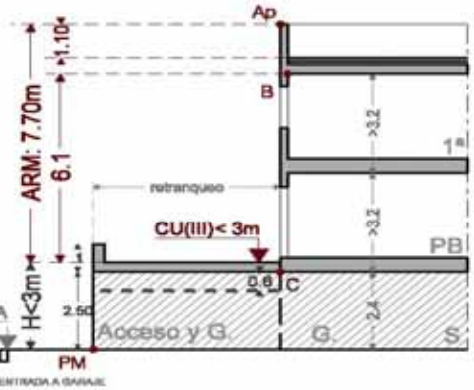
ARM	Altura reguladora Máxima. Se medirá en cada punto de las fachadas en una franja de 3m circundante a la edificación sobre CU.
CA	Cota de la acera en el punto de medición de la altura PM
CU	Cota máxima/mínima de urbanización interior respecto PM
PM	Punto de medición de la altura. Se tomará el punto mas bajo del frente de la edificación, sobre la acera.
Ai	Altura máxima de coronación en cubierta inclinada sobre último forjado permitido B
B	Altura máx. de cornisa/alero (cara inferior último forjado) sobre CU
C	Altura máxima del semisótano medida sobre CU
J	Cota del jardín en el frente de parcela. Se permite situarla a la cota del PM.
H	Altura de bancal en relación a la calle de acceso

MEDICIÓN DE LA ALTURA CIUDAD JARDÍN -CUBIERTA PLANA- CJ

CASO I - LADERA ARRIBA Y ABAJO P<20%

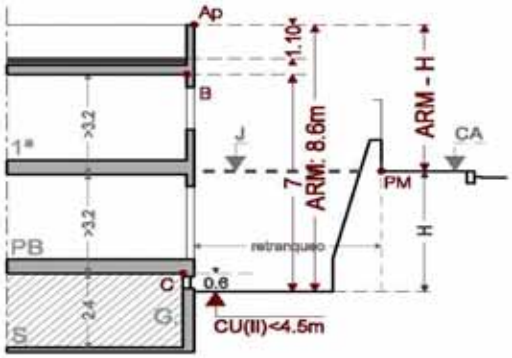


CASO III - PARCELA LADERA ARRIBA P>20%



SECCIÓN DE ENTRADA A GARAJE

CASO II - LADERA ABAJO P>20%



VOLUMEN NO COMPUTABLE

ARM	Altura reguladora Máxima. Se medirá en cada punto de las fachadas en una franja de 3m circundante a la edificación sobre CU.
CA	Cota de la acera en el punto de medición de la altura PM
CU	Cota máxima/mínima de urbanización interior respecto PM
PM	Punto de medición de la altura. Se tomará el punto mas bajo del frente de la edificación, sobre la acera.
Ap	Altura máxima de antepecho en cubierta plana sobre cubierta
B	Altura máx. de cornisa/alero (cara inferior último forjado) sobre CU
C	Altura máxima del semisótano medida sobre CU
J	Cota del jardín en el frente de parcela. Se permite situarla a la cota del PM.
H	Altura de bancal en relación a la calle de acceso

3. La Altura Reguladora Máxima se medirá en todas las fachadas, sobre la Cota de Urbanización Interior CU y en una franja de 3m circundante a la edificación.
4. La altura de la edificación y la cota de urbanización interior vendrán determinados por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el artículo *Art.-5.5.9- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente.* En la tipología de Ciudad Jardín estos criterios se concretan seis secciones características tipo (**S1** a **S7**).
5. El *sistema de medición la altura* se aplicará para cada sección característica (*S1 a S7*) siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.5.4* (*Casos I a III*), según la pendiente. En cada uno de los casos se medirán los siguientes parámetros:

   - **ARM:** Altura reguladora máxima de la edificación, medida sobre la CU.
   - **Ai:** Altura máxima de coronación en cubierta inclinada, medida sobre la CU.
   - **Ap:** Altura máxima de coronación en cubierta plana, medida sobre la CU.
   - **B:** Altura máxima del último forjado permitido o cornisa, medida sobre la CU.
   - **C:** Altura máxima del techo del semisótano, medida sobre la CU.
   - **CU:** Cota máxima o mínima de urbanización interior de la parcela, medida sobre el punto de medición de la altura *PM* (Acera)**.**

6. La Cota de Urbanización Interior -máxima o mínima- de la parcela **CU,** se medirá según los tres casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*, en relación a la rasante de la acera en el punto de medición de la altura PM.
7. El punto de medición de la altura **PM**, se situará sobre la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente de la edificación. Podrá situarse por cada vivienda en promociones.
8. En casos de parcelas en Ciudad Jardín con topografías muy pronunciadas, -ladera arriba o abajo- (caso de riscos descolgados) donde el terreno natural se encuentre situado significativamente por encima o por debajo de la rasante de la calle, la altura reguladora se medirá sobre el terreno descolgado, en cada punto del terreno urbanizado y en una franja de 3m circundante a la edificación siguiendo los criterios del Caso I (Ladera arriba y Abajo, P < 20%). Este punto no hace referencia a terrenos en ladera con pendiente pronunciada que se regularán según las secciones características S3, S6 o S7; se refiere a cortes bruscos en la topografía. Se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar la adecuada inserción de la edificación en el paisaje y con los colindantes.
9. En los casos de parcelas con pendiente mayor del 20% -ladera abajo-, donde resulta obligado por razón de esta Normativa enterrar la edificación una planta, se permite mantener la cota del jardín J en el frente de parcela a la rasante de la acera superior en el punto de medición de la altura, o rebajarla con patio inglés según los términos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.4 Caso-II*. No podrá ocuparse, salvo con acceso o rampa a garaje, el espacio del retranqueo bajo rasante del jardín y la edificación no sobresaldrá, en ningún caso, más de una planta respecto de la calle o espacio público, según el sistema de medición de la altura.
10. La altura máxima permitida de semisótanos sobre la cota de urbanización interior CU hasta el techo del semisótano C, será de 0.60m como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*. En caso contrario tendrán la consideración de planta. Deberán alojarse dentro de la altura reguladora máxima establecida en cada caso.
11. Se permite abancalar en el frente de parcela –ladera arriba- con planta de sótano de uso exclusivo de garaje y accesos en los Casos **S3** y **S5** del *Art.-5.5.9. Altura y Condiciones de*

Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente. No se considerarán computables a efectos de número de plantas, ocupación o edificabilidad.

12. El escalonamiento máximo permitido de la edificación que se organice siguiendo las cotas de urbanización interior, de cara a obtener una mejor adaptación topográfica, será de un solo salto y una planta de altura como máximo. La *ARM* se medirá a ambos lados de la vertical sobre la que se produzca dicho salto y sobre las *CU* correspondientes a ambos lados de dicha vertical. Tal escalonamiento deberá retrasarse como mínimo 5m de las *fachadas anterior y posterior* en el sentido de la pendiente, al objeto de no generar una altura aparente de 3 plantas. El Ayuntamiento podrá admitir extraordinariamente un mayor número de saltos mediante Estudio de Viabilidad, de cara a garantizar una correcta inserción de la edificación escalonada con el sitio, la topografía y las edificaciones colindantes.
13. En calles con pendiente mayor del 15%, para agrupaciones de adosados, se permite escalonar la Cota de Urbanización Interior de las agrupaciones (escalonamiento en el sentido de la calle) en saltos máximos de 3m respecto de la rasante de la acera, únicamente con el fin de acomodar los niveles constructivos de la edificación a la pendiente de la calle. Estos saltos máximos podrán trasladarse hasta el rente de parcela y por tanto a los cerramientos.

14. La altura máxima de coronación en cumbrera con cubiertas inclinadas, incluidos los remates de cubierta, no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas, por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima.

15. La altura libre mínima en Planta Baja y en Planta Primera será de 2.50m. Se medirá de piso a techo. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,20m en el extremo transitable de menor altura.

16. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.

17. No se limitan las alturas máximas de planta baja o primera dentro de la Altura Reguladora Máxima permitida en cada caso.

18. No se tendrá en cuenta a efectos de medición de la altura de la edificación o del cerramiento de parcela, los ámbitos de las rampas de acceso a garaje en todo su recorrido en un ancho máximo de 5m. En el caso de adosados, esta franja se reducirá a 3m, de cara a no propiciar un frente edificado continuo de tres plantas aparentes.
19. Los garajes, almacenes, accesos o cualquier otro uso permitido que se dispongan en alguna de las plantas distintas de semisótanos o sótanos, computarán a efectos de edificabilidad, ocupación y número de plantas. La planta abancalada en el frente -ladera arriba- de los casos S3 y S5, no computarán a tales efectos.

Art. 5.5.8. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente. (Ver Gráficos 5.5.4 a 5.5.9).

La necesidad de ordenar la inserción de la edificación en territorios de ladera, determina la regulación de los casos principales de implantación en relación a la pendiente.

1. Se establecen en Ciudad Jardín siete tipos de implantación de la edificación y de la urbanización interior de la parcela en relación a la calle de acceso. A cada parcela le corresponderá en función de la *pendiente urbanística*, uno de las siete secciones características que se ilustran en la Ordenanza Gráfica adjunta (Casos **S1**-**S7**). Se considerará *pendiente urbanística*, aquella que se establece en el punto de medición de la

altura, entre calles opuestas, o entre calle y cota del terreno natural en el lindero del fondo de parcela, según se desprende de los gráficos. Para cada una de las secciones características definidas, se indica el sistema de medición de la altura correspondiente.

A. PARCELAS A BORDE DE VÍA O ESPACIO LIBRE DE ACCESO (CASOS S1 A S3):

***S1**.-Parcelas con pendiente inferior al 20% -Ladera arriba o ladera abajo-:*

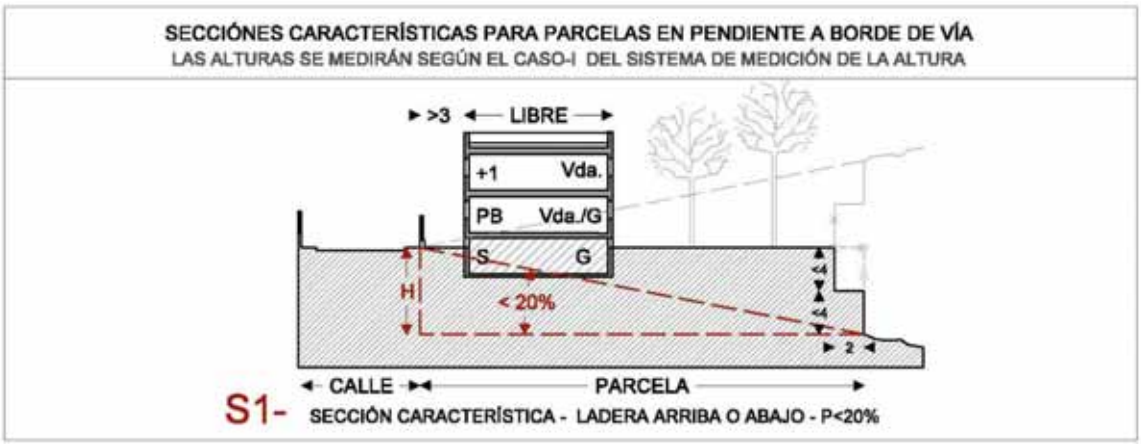
a. La Planta Baja de la edificación deberá situarse a nivel de calle.

b. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.5* adjunta. El garaje podrá situarse en Sótano o Planta Baja computando edificabilidad.

c. Las alturas se medirán según el *Artículo 5.5.7* y el *Caso I de la Ordenanza Gráfica-5.5.4.*

d. Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.5



***S2**.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera abajo-:*

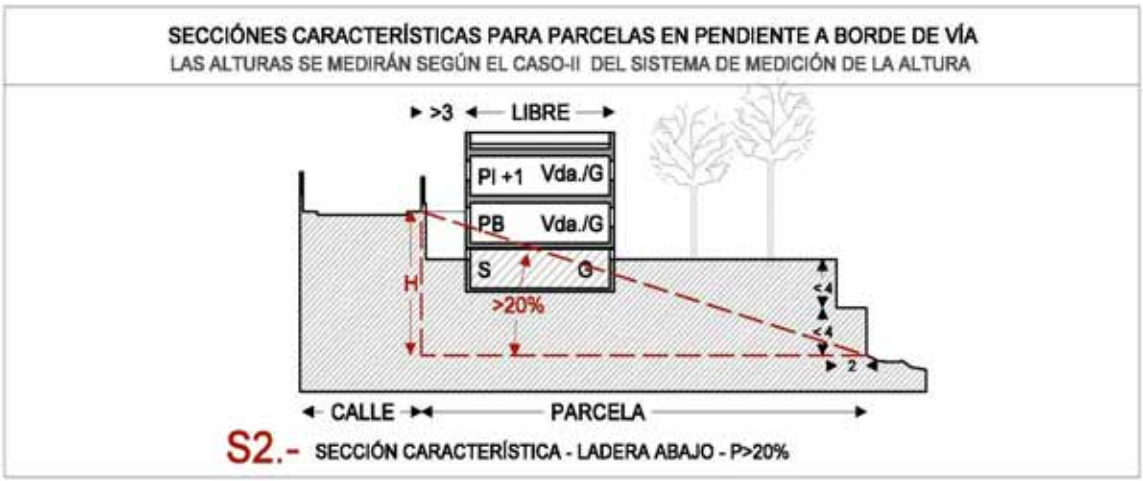
a. La Planta Baja de la edificación deberá situarse como mínimo una planta por debajo de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.

b. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.6* adjunta. El garaje podrá situarse en sótano, o en cualquiera de las plantas computando edificabilidad.

c. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.7* y el *Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.4.*

d. Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.6



***S3**.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera arriba-:*

a. La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- deberá abancalarse en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute altura, ocupación o edificabilidad, y fondo máximo de 12m.

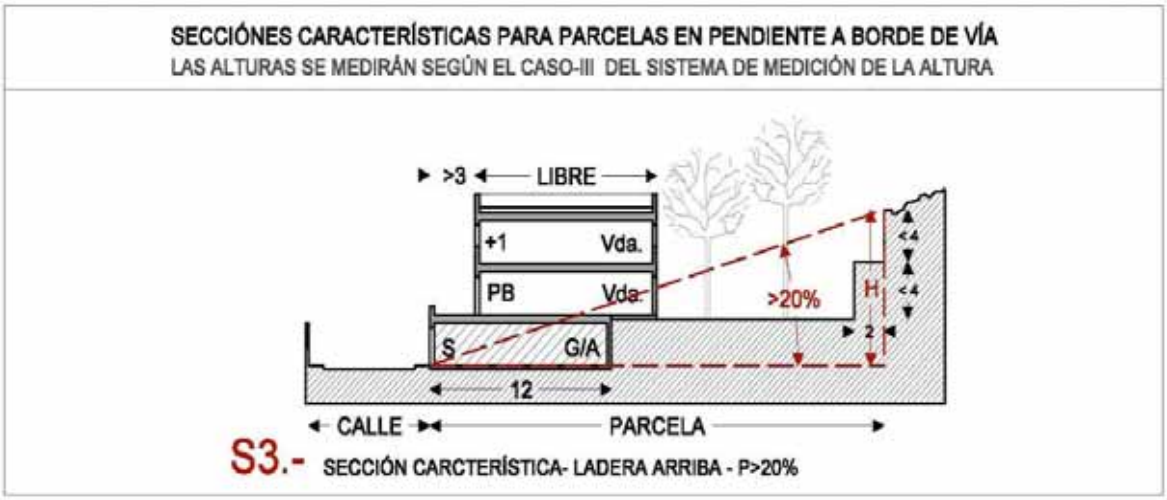
b. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel.

c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.7* adjunta. El garaje deberá situarse en Sótano o planta abancalada no pudiendo tener un fondo mayor de 12m.

d. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.7* y el *Caso III de la Ordenanza Gráfica-5.5.4.*

e. Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.7



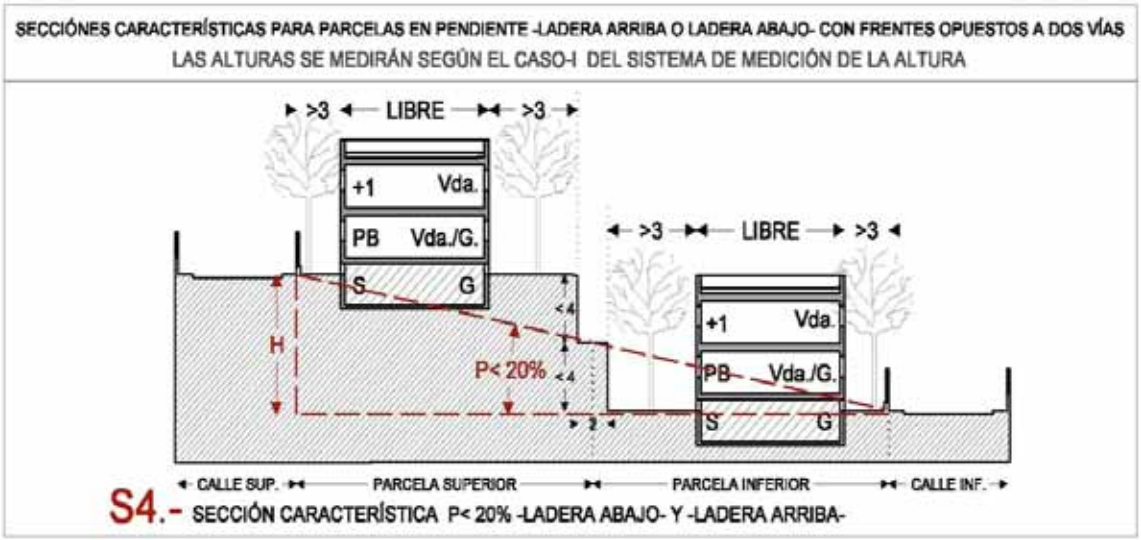
B. PARCELAS DE MANZANAS CON FRENTES OPUESTOS (CASOS S4 A S7):

***S4**.-Parcelas con pendiente inferior al 20%.*

a. Las Plantas Bajas de las edificaciones - ladera abajo o ladera arriba- deberán situarse a nivel de la calle.

b. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.8* adjunta. Los garajes podrán situarse en Sótanos o Plantas Bajas (computando edificabilidad en PB).

GRÁFICO 5.5.8



c. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.7* y los siguientes casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*: Caso I -Ladera Abajo- y Caso I –Ladera Arriba-

d. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes.

e. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

***S5**.-Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):*

a. La Planta Baja de la edificación -ladera abajo-, deberá situarse como mínimo una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.

b. La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- deberá abancalarse en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos, sin que compute edificabilidad y con fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.

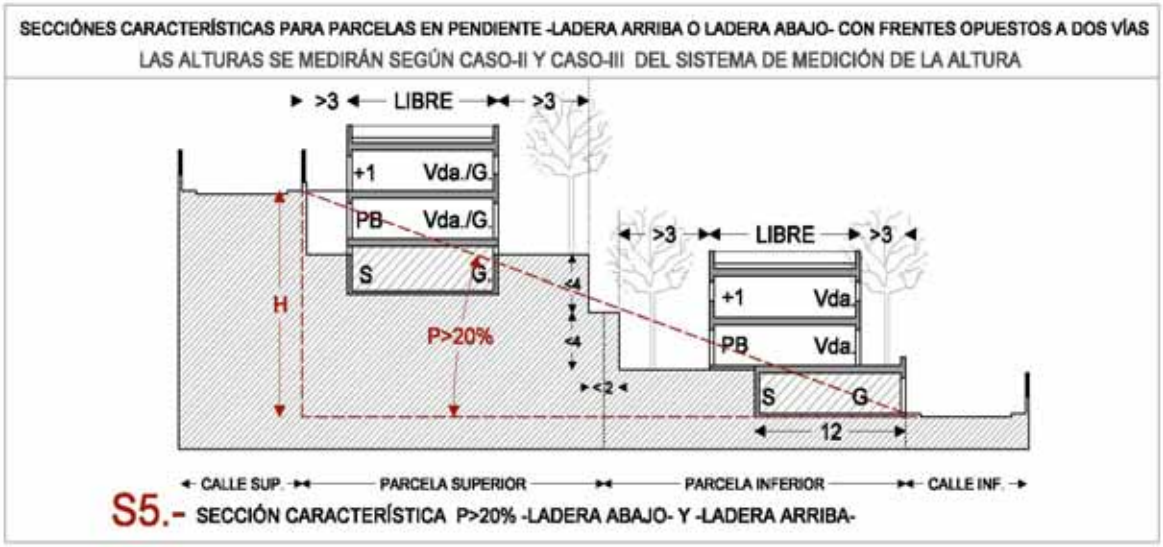
c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.9* adjunta. El garaje podrá situarse en sótanos, o en cualquiera de las plantas computando edificabilidad, salvo en planta alta -ladera arriba-.

d. Las alturas se medirán según el *Artículo 5.5.7* y los siguientes casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*: Caso II -Ladera Abajo- y Caso III –Ladera Arriba-

e. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes.

f. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.9



***S6**.- Parcelas con pendiente superior al 30%:*

a. En terrenos con pendiente superior al 30% (Ver Gráfico 5.5.10) -ladera abajo- de cualquiera de las tres tipologías de ciudad jardín, se permite la edificación de tres plantas según esquema del gráfico. Se aplicará tanto en parcelas con frente a borde de vía, como en parcelas con frentes opuestos a dos vías.

b. La Planta Baja de la edificación - ladera abajo- , podrá situarse dos plantas por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.

c. La tercera planta se retranqueará no menos de 3m según la ordenanza gráfica a efectos de no generar una altura de tres plantas aparentes. La cota de urbanización se escalonará a L/2 (L: fondo edificado) como mínimo.

d. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.7* y el *Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.4.* La Planta Baja (Nivel -3) se dispondrá en semisótano en la fachada anterior de la edificación a efectos de reducir la altura de los cortes en el terreno.

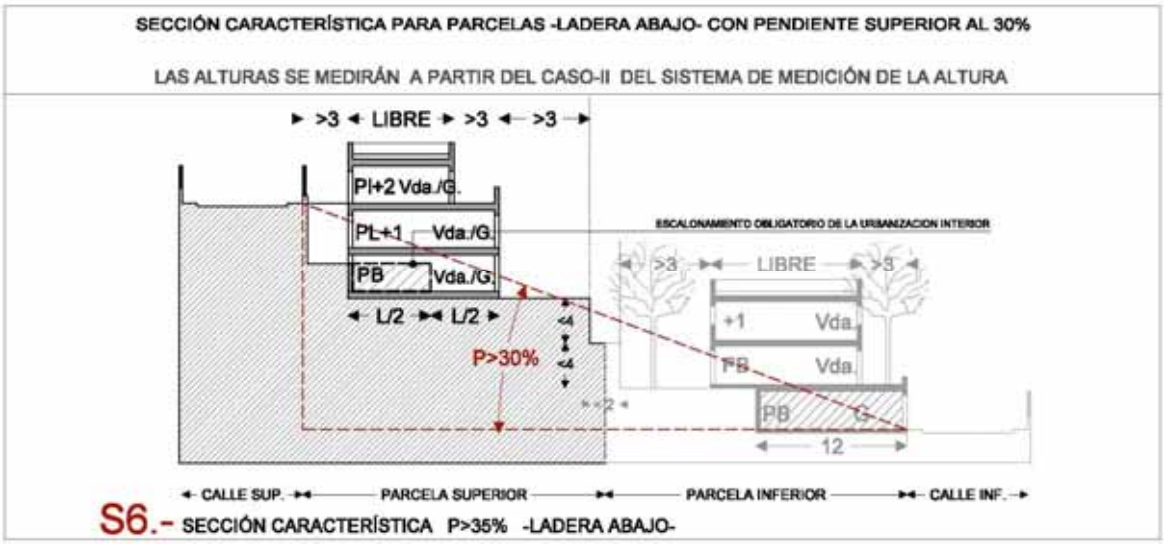
e. Deberá tramitarse en este caso un Estudio de Viabilidad para garantizar una correcta inserción de la edificación escalonada en el sitio, en relación a las características del terreno natural y a las cotas de urbanización parcelas colindantes.

f. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.10* adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas computando edificabilidad.

g. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes.

h. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.10



***S7**.- Parcelas con pendiente superior al 40%:*

a. En terrenos con pendiente superior al 40% (Ver Gráfico 5.5.11) -ladera abajo- de la tipología CJC de Ciudad Jardín (solamente en parcelas de sectores ordenados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General), se permite la edificación de tres plantas según esquema del gráfico. Se aplicará tanto en parcelas con frente a borde de vía, como en parcelas con frentes opuestos a dos vías.

b. La Planta Baja de la edificación - ladera abajo- , podrá situarse dos plantas por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.

c. La tercera planta se retranqueará no menos de 3m según la ordenanza gráfica a efectos de no generar una altura de tres plantas aparentes. La cota de urbanización se escalonará a L/2 (L: fondo edificado) como mínimo.

d. Deberá tramitarse en este caso un Estudio de Viabilidad para garantizar una correcta inserción de la edificación escalonada en el sitio, en relación a las características del terreno y a las cotas de urbanización parcelas colindantes.

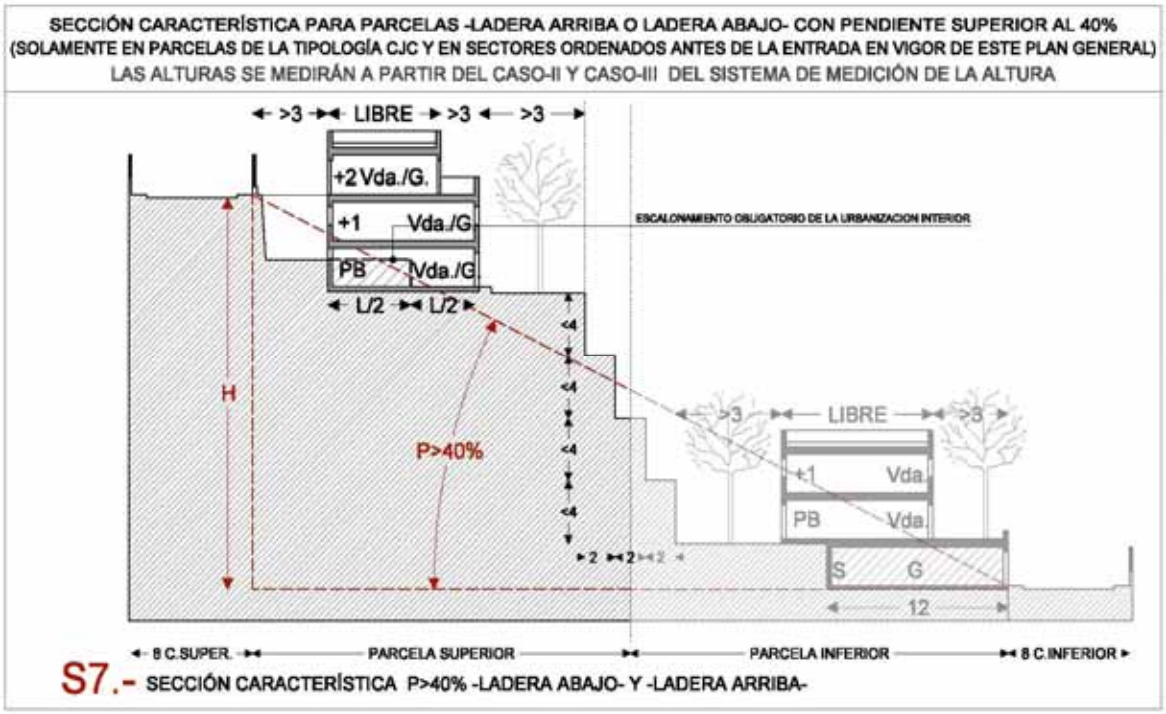
e. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.11* adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas computando edificabilidad.

f. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.7* y el *Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.4.* La Planta Baja (Nivel -3) se dispondrá en semisótano en la fachada anterior de la edificación a efectos de reducir la altura de los cortes en el terreno.

g. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes.

h. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.11



2. En parcelas con pendiente superior al 30% el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Viabilidad para determinar la solución más adecuada de inserción de la edificación en el sitio, en función de las características del terreno y de las construcciones vecinas.

3. Se permite en promociones, aumentar en sótanos los fondos máximos establecidos en las secciones características a efectos de optimizar los garajes y sin invadir el retranqueo posterior de la parcela ladera arriba. Se permite en ese caso, el corredor de vehículos común en sótano.

Art. 5.5.9. Retranqueos

1. Para las tres tipologías de Ciudad Jardín se establece un retranqueo mínimo a frente y a linderos laterales y posteriores de 3m, salvo que se disponga retranqueo mayor o menor en los Planos de Ordenación Detallada, Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.

2. Podrán invadir el retranqueo edificaciones -pareadas o adosadas-, según los términos del *Artículo-5.5.2-Condiciones de Parcela*, cuando se proyecten y construyan simultáneamente; y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto. Deberán cumplirse siempre las limitaciones establecidas en el *Artículo 5.5.10* respecto de los frentes máximos edificados.

3. Se podrá igualmente invadir el retranqueo en los casos contemplados en el *Artículo-5.5.2-Condiciones de Parcela*.

4. No se permite invadir los retranqueos –bajo rasante- con sótanos o semisótanos salvo en los casos siguientes:
   a. Se permite invadir los retranqueos en el frente de parcela con sótanos o semisótanos en los casos de abancalamiento en el frente -ladera arriba- *Casos **S3** y **S5*** del *Art.-5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. Se permite en estos casos invadir y techar los retranqueos con sótanos de uso exclusivo de garajes, accesos, instalaciones y almacenamiento de la vivienda. El jardín se situará como máximo a la cota de urbanización interior fijada en la *Ordenanza Gráfica-5.5.4*.
   b. Podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retranqueos entre edificaciones de un misma parcela, en los casos de promociones o colonias, de cara a facilitar la inserción del vehículo. No podrá superarse el porcentaje máximo por tipologías establecido para los mismos.
   c. Podrán ocuparse en el resto de casos los retranqueos lateral o delantero –bajo rasante-, únicamente con el acceso o la rampa de garaje. Se permite techar esta como máximo a la cota de urbanización interior establecida en cada caso.

5. Se permite ocupar -sobre rasante- los retranqueos lateral y delantero con aparcamiento bajo pérgola con vistas a facilitar la inserción del vehículo en la parcela. Se cumplirán las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.

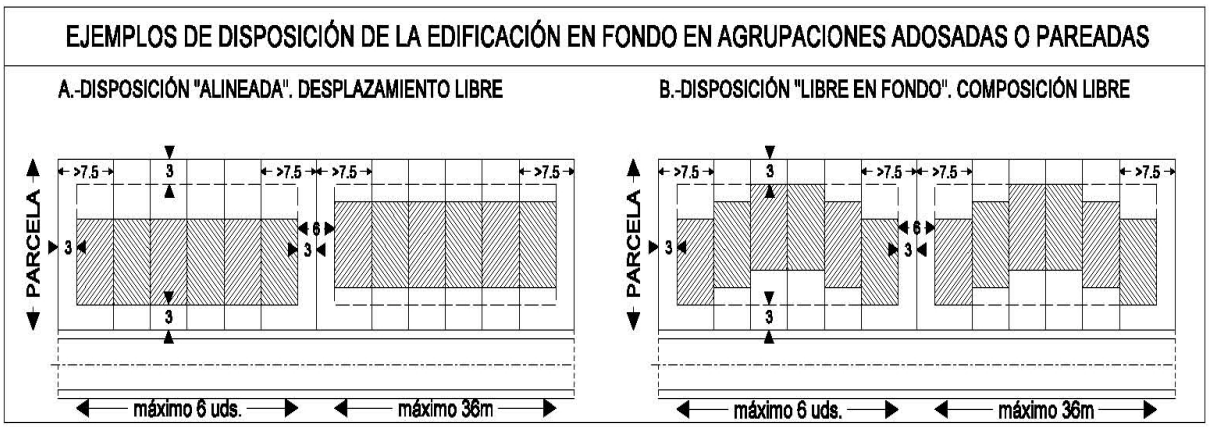
6. En los casos señalados de edificaciones situadas sobre riscos o descuelgues significativos de terreno, el retranqueo se medirá a partir de ellos.

7. Se permite invadir con piscinas los retranqueos.

Art. 5.5.10. Posición de la Edificación Adosada en la Parcela.

1. Se permite únicamente en las tipologías CJ-B y CJ-C la agrupación adosada de viviendas hasta 6 uds. y 36m máximo de frente edificado conjunto.

GRÁFICO 5.5.12



2. Se permite añadir una vivienda más en los extremos de la agrupación (hasta 7 uds. y 42m) para completar con pieza descolgada, el número de unidades de la promoción cuando venga forzado por las características geométricas de la parcela.

3. En la Esperanza, Llano del Moro y Machado se limita el número de adosados agrupados y su longitud máxima a 4 uds. y 24m respectivamente, pudiéndose añadir una unidad

mas en el extremo de la promoción para completar una de las agrupaciones (hasta 5 uds. y 30m) cuando venga forzado por las características geométricas de la parcela.

4. En Viviendas de Protección, se permite la tipología de “Hilera Continua” en CJB y CJC para todo el término municipal.

5. Todas las agrupaciones, deberán cumplir con los retranqueos obligatorios de la parcela urbanística. La distancia mínima entre agrupaciones de adosados en la parcela será de 6m como se desprende de la *Ordenanza Gráfica 5.5.12*.

6. Se permite “mover en fondo” los grupos de adosados y pareados con disposición relativa libre de la edificación, cuando el conjunto tenga sentido arquitectónico y se realice con proyecto conjunto.

7. La parcela de adosado situado en los extremos de la agrupación, deberá presentar 7,5m de frente de parcela como mínimo, formada por el retranqueo de 3m y el frente mínimo de vivienda de 4,5m.

8. En el sector de Costanera se mantendrá el parcelario existente y el modelo de agrupamiento de la edificación fijado por manzanas en el Plan Parcial aprobado.

9. Cuando se introduzca rampa de acceso a garaje entre agrupación de adosados, podrá disminuirse la separación entre ellas a un mínimo de 4m de ancho.

Art. 5.5.11. Sótanos y Semisótanos.

1. Los sótanos o semisótanos no serán habitables. Se admiten en sótanos o semisótanos , además del uso de garaje referido en las ordenanzas gráficas, los usos de almacenamiento o instalaciones propias de la vivienda.

2. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.

3. La altura del techo del semisótano no superará más de 0,60m sobre la cota de urbanización interior CU según las condiciones del artículo relativo a la altura de la edificación. En caso contrario tendrá la consideración de planta a todos los efectos.

4. La ocupación de sótanos o semisótanos no podrá superar respecto de la superficie de la parcela, el porcentaje siguiente: CJ-A: el 60%, CJ-B: el 70%, y CJ-C: el 70%. No se computarán a estos efectos los ámbitos de las rampas o accesos, con o sin techar.

5. En Ciudad Jardín, las rampas a garaje tendrán pendientes máximas un 20% en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos.

6. Las rampas o los accesos a garaje unifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.40m.

7. Las rampas o los accesos a garaje plurifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.60m para un solo carril y 5m para dos carriles.

8. Se admite en cualquiera de las tres tipologías, el corredor de vehículos común en sótano con garajes independizados o colectivos sin invadir el retranqueo posterior de la parcela ladera arriba. Las cajas de escalera podrán bajar hasta el sótano en ambos casos.

9. En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frente a vía o espacio público las puertas de garaje

independientes de carácter unifamiliar. La promoción deberá organizarse con accesos rodados comunes en el frente.

Art. 5.5.12. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

1. En la zona de La Esperanza es obligatorio la cubierta inclinada de teja. En el resto del municipio, se permite indistintamente la cubierta inclinada o plana. El Ayuntamiento podrá exigir por zonas un tipo determinado de cubiertas. Mediante Estudio de Viabilidad el Ayuntamiento podrá valorar y admitir otras soluciones de cubierta siempre y cuando se justifiquen por su adaptación al paisaje.

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 prohíben en todo el municipio, tanto en cubierta plana como en cubierta inclinada, disponer cualquier volumen sobre cubierta, incluyendo las construcciones de cajas de escalera o de ascensor. Solo se permitirán en cubierta los elementos técnicos de la edificación, no pudiendo existir ninguna pieza vividera. Se prohíben expresamente en cubiertas para todo el término municipal, las solanas, los trasteros o similares.

4. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.

5. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbrera no superará los 2m medidos desde la parte inferior de último forjado permitido como se indica en la ordenanza gráfica del artículo relativo a la medición de la altura. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.

6. En caso de cubierta plana, los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta o los adoses a edificaciones colindantes, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.

7. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares-fotovoltaicos resguardados de las vistas tras los antepechos en cubierta plana, integrados en los faldones de cubierta inclinada, sobre pérgolas o en el interior de la parcela.

Art. 5.5.13. Jardín y Jardín Delantero.

1. Se considerará como Jardines la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación. Estas alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado, salvo en el interior de las colonias.

3. Se asimilará la cota del Jardín Delantero a la cota a la C*ota de Urbanización Interior* CU correspondiente.

4. En los casos de riscos o de terrenos con topografía muy pronunciada a los que se refiere el artículo relativo a la altura, se permite situar el jardín a la cota del terreno natural desvinculándolo de la rasante de la acera.

5. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada preferiblemente con un árbol de porte por cada 100m^2 de parcela. Será obligatorio en las tipologías CJA y CJB plantar como mínimo un árbol de porte en los jardines.

Art. 5.5.14. Uso y Ocupación de los Jardines. (Ver Gráfico)

1. Se permitirá únicamente la ocupación de los jardines en los siguientes casos:

   a. Se permite ocupar el jardín delantero -sobre rasante- con rampa o acceso al garaje de ancho máximo de 5m, debiéndose resolver adecuadamente su acople con el plano de jardín.

   b. Se permite ocupar y techar el ámbito del jardín delantero con rampa o acceso a garaje en los casos referidos en el *Art.-5.5.8-Altura Máxima de la Edificación* sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación. Solo se permite ocupar la totalidad del jardín delantero -bajo rasante-, para uso exclusivo de garaje y accesos, en los Casos S3 y S5 –ladera arriba- contemplados en el citado artículo.

   c. La rampa podrá disponerse longitudinalmente en el jardín delantero cuando exista imposibilidad de colocación en el jardín lateral, debiendo techarse a la cota del jardín.

   d. En los jardines laterales –bajo rasante-, se permiten las rampas o accesos a garaje descubiertos, o techados a la cota del jardín, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.

   e. Se permite en las zonas de retranqueo -sobre rasante-, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras diáfanas tipo pérgola, para el uso de aparcamiento. Deberán cumplir las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.

   f. Se permiten las redes de servicio y las arquetas de registro en todos los jardines.

   g. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el sitio más idóneo de la parcela, previéndose las conexiones del sistema con la red pública aunque esta no exista.

Art. 5.5.15. Cerramientos de Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.5.13 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso **I** corresponde al cerramiento tipo “Mixto” y el **IV** al cerramiento “Vegetal”.

2. Las alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado.

3. La altura máxima de los cerramientos en el frente de parcela, sobre la rasante de la acera en cada punto, será de 2,50m, integrados por parte maciza opcional hasta 1,20m y el resto diáfano hasta 2,50m de altura. En calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente su altura hasta 2,70m.

4. En los casos permitidos de abancalamiento en el frente parcela, la altura de los cerramientos podrá puntualmente llegar hasta 3.50m en el punto mas bajo del frente, pudiendo ser macizos completamente.

5. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.

6. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.

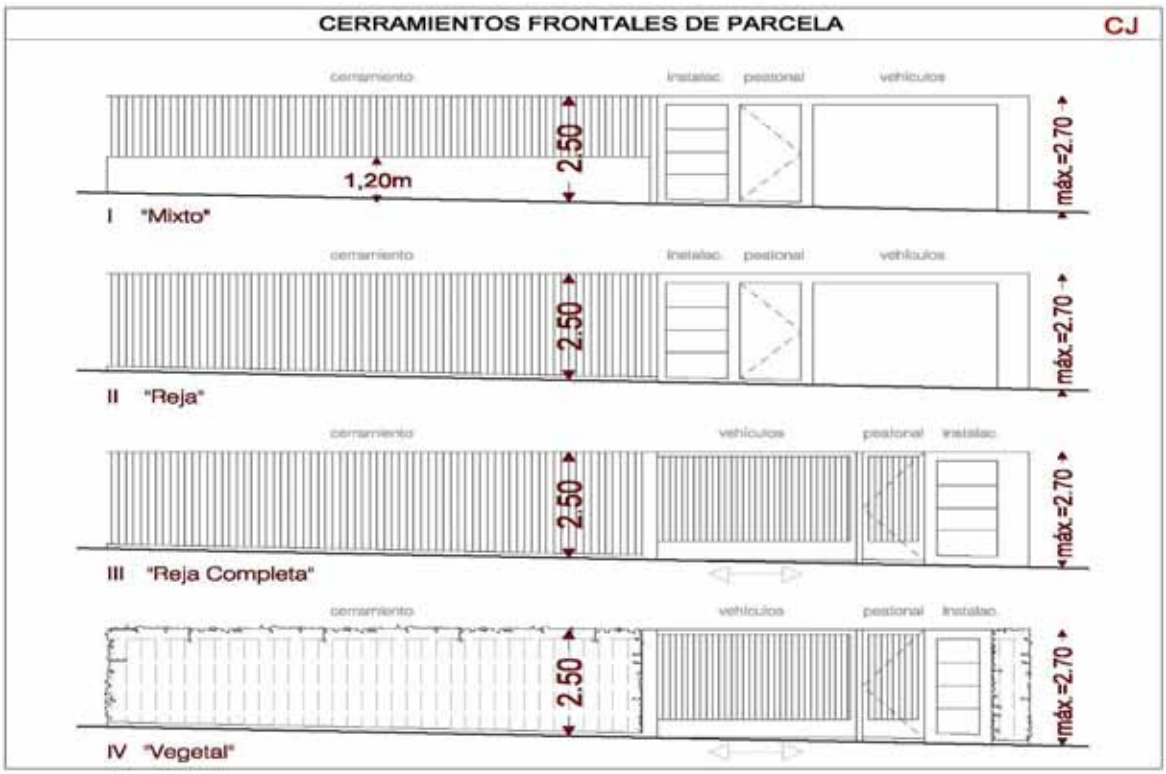
7. Las puertas peatonales y de vehículos deberán situarse en la alineación de la parcela y tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura.

8. En frentes abancalados se permitirá rehundir las puertas peatonales y de vehículos en un fondo máximo de 1,20m bajo el forjado de la entrada a garaje, para facilitar el giro de los vehículos y optimizar la organización de huecos sobre el frente de parcela.

9. El ancho máximo ocupado por las puertas de garaje en el frente de parcela será de 5m en viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Su altura libre máxima no superará los 2,50m.

10. La puerta de garaje unifamiliar podrá reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.

GRÁFICO -5.5.13



11. La puerta de garaje plurifamiliar podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.

12. En calles menores de 8m se permite así mismo mediante Estudio de Viabilidad, soluciones singulares que faciliten el acceso a garaje.

13. 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.

14. Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 2m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m y calados a partir de 1m de altura, de cara a minimizar su impacto visual.

15.

Art. 5.5.16. Cuerpos y Elementos Volados.

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

2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.

3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.

4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.

5. Serán computables a efectos de edificabilidad, los cuerpos volados cerrados al 100% y abiertos o diáfanos al 50%.

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 de 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En “arquitecturas voladas” cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán soluciones singulares no computables mediante Estudio de Viabilidad y según los términos del *Artículo-5.6.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación*.

10. Se evitarán las servidumbres de vistas con parcelas colindantes en volados, mediante cerramientos laterales de estos.

11. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.

Art. 5.5.17. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.

Cuando sea preciso aterrazar la parcela, deberá cumplirse las condiciones siguientes:

1. Los bancales se realizarán preferiblemente de piedra. Se permiten los pedraplenes o taludes ajardinados.

2. Con carácter general, se realizarán los bancales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m, no pudiendo existir bancales interiores de la parcela o en los linderos superiores a 4,00m de altura aparente.

3. Los bancales deberán escalonarse cuando se supere la altura de 4m, con una distancia mínima de 2m entre caras vistas de los mismos.

4. La longitud máxima de fondo de bancal no podrá superar los 20m.

5. Al objeto de propiciar un mejor acople con parcelas abancaladas colindantes, no se podrá superar entre bancales contiguos los 4,00m.

6. Se deberá contemplar la pendiente urbanística de la manzana o desnivel a salvar entre calles, siguiendo las obligaciones establecidas en el *Artículo-5.5.8 Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente.* Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre ambas parcelas independientemente de que parcela se promueva antes, ladera arriba o ladera abajo.

7. En parcelas donde persistan terrazas agrícolas relevantes, se permitirá mantener el perfil del terreno existente, pudiéndose situar las dos plantas de la edificación sobre la cota del abancalamiento previo. Se deberá contar en estos casos con Estudio de Viabilidad de cara a garantizar su correcta inserción en el entorno y con las parcelas colindantes.

Art. 5.5.18. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

1. Se entiende como *Construcciones Auxiliares* en Edificación Aislada de Ciudad Jardín cualquier tipo de construcción techada y cerrada, aislada de la propia vivienda, sin incluir las pérgolas o porches. Cumplirán las siguientes condiciones:

   a. Las construcciones auxiliares se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y computarán al 100%. La superficie máxima permitida de las construcciones auxiliares será de 30m².

   b. Deberán cumplir las condiciones de ocupación y retranqueo, pudiéndose excepcionalmente cuando exista muro de contención, adosarlas a los linderos lateral o trasero -ladera arriba- dentro de la franja retranqueo. No se permite en ningún caso invadir cualquiera de los retranqueos -ladera abajo-, donde las construcciones auxiliares se hagan presentes en el paisaje.

   c. Las cubiertas de las construcciones auxiliares podrán ser inclinadas o planas.

   d. La altura máxima de construcciones auxiliares será de 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3m de altura.

2. Se entiende como *Pérgolas o Porches* toda construcción de estructura ligera (madera, metal, etc.) techada sin cerramientos laterales. Cumplirán las siguientes condiciones:

   a. Las pérgolas o porches computarán edificabilidad al 50%. Se permitirán hasta un máximo de 30m².

   b. Las pérgolas o porches, podrán adosarse a linderos laterales en un largo máximo de 6m, o situarse ocupando el jardín delantero con vistas a facilitar la inserción de los

vehículos en la parcela. En parcelas situadas ladera arriba podrán adosarse al muro del fondo de parcela invadiendo el retranqueo posterior.

c. Las cubiertas de pérgolas o porches podrán ser inclinadas o planas.

d. La altura máxima de las pérgolas o porches será de 2,50m. En ningún caso sus elementos auxiliares como chimeneas, superarán los 3m de altura.

e. Para los casos de construcciones auxiliares o pérgolas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, estas se permitirán siempre que cumplan las condiciones máximas de 3m de altura y 30m² de superficie construida, computable dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.5.19. Aparcamiento Mínimo.

1. La edificación en ciudad jardín tendrá la obligación de disponer de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

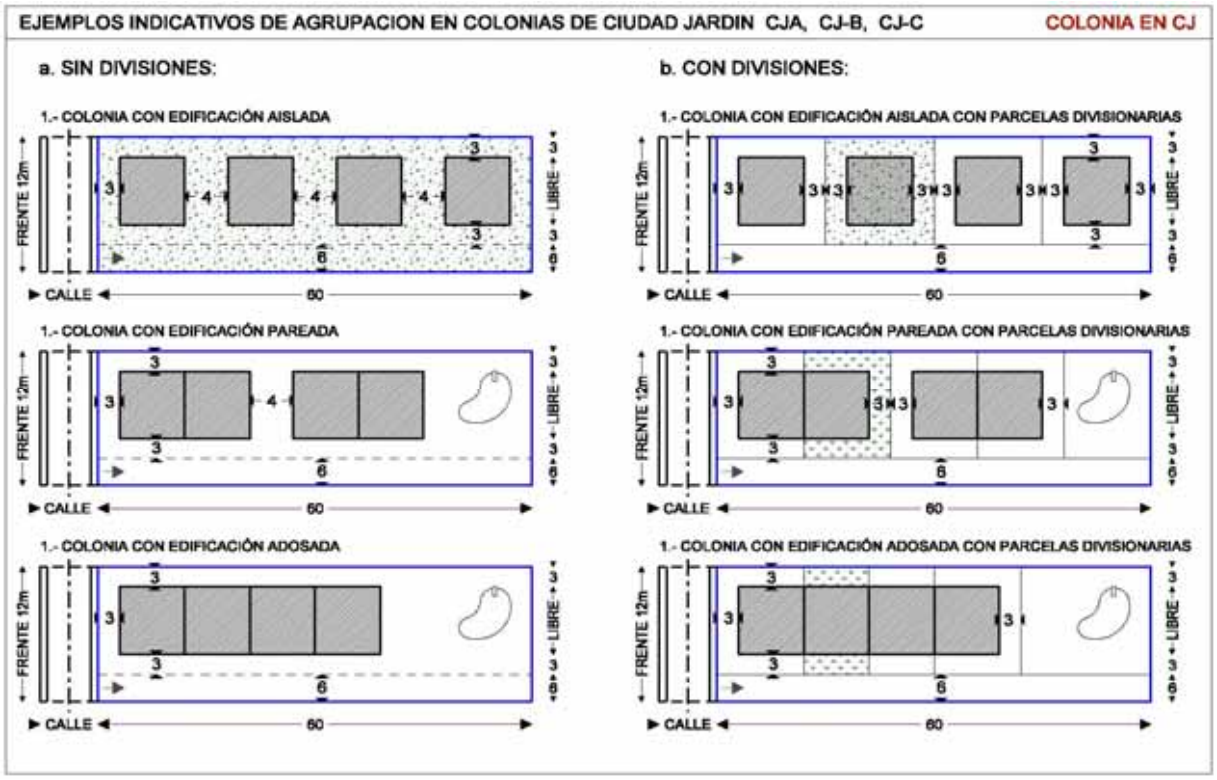
2. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para distintas viviendas de una parcela en cualquiera de los casos de edificación aislada, pareada, adosada o en colonia.

3. Se admite en cualquiera de las tres tipologías, el corredor de vehículos común en sótano sin invadir el retranqueo posterior ladera arriba, con garajes independizados o colectivos.

4. En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en un mismo frente a vía o espacio público las puertas de garaje independientes de carácter unifamiliar. La promoción deberá organizarse con accesos rodados comunes en el frente. Las parcela situadas en esquina, se considerarán a estos efectos como un único frente.

Art. 5.5.20. Construcciones en Colonia.

GRÁFICO 5.5.14



Se entiende por Colonia la agrupación de distintas edificaciones en Ciudad Jardín en una única parcela urbanística, donde existe al menos un elemento común en superficie (patio, viario de acceso, jardín, etc.).

Se permitirá la construcción en una parcela de un conjunto de viviendas formando colonia previa tramitación de un Estudio de Viabilidad, cuando el proyecto lleve incluido la urbanización de todos los terrenos correspondientes, así como el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Se permiten colonias en CJA, CJB y CJC, a partir de parcelas mínimas de 1000m², pudiendo los diferentes cuerpos edificados ocupar la parcela siguiendo las agrupaciones permitidas para cada tipología según se trate (Aisladas, Pareadas o Adosadas).

2. Las agrupaciones podrán ser de dos tipos (Ver Gráfico 5.5.14):
   a) Colonias sin divisiones:
      Las edificaciones no tendrán parte divisionaria propia y se localizarán directamente conectadas con los elementos comunes.
   b) Colonias con divisiones:
      La colonia en el interior se subdividirá en número entero de partes divisionarias separadas de los elementos comunes.

3. La parcela en colonias es única, no pudiendo segregarse en subparcelas.

4. La superficie de Parcela Mínima se aplicará únicamente a la parcela urbanística o conjunto de la colonia. Las “subparcelas” asociadas a cada edificación, para cualquiera de los modelos de colonias permitidos, podrán reducir esta superficie.

5. El número máximo de *viviendas* será el *cociente entero* resultado de dividir la superficie de la *parcela urbanística* entre la superficie de *parcela mínima* correspondiente a cada tipología. En el caso de la tipología CJC, la parcela de referencia a estos efectos será de 120m². En el caso de los sectores de Tabaiba Media y Alta, la superficie de parcela a contemplar a efectos de este cálculo, será la *parcela de planeamiento* o parcela de referencia del sector en el momento de aprobación del mismo.

6. Deberá tener un acceso peatonal y de vehículos común al conjunto. El viario de vehículos tendrá un ancho mínimo de 6m y una pendiente máxima del 15%.

7. El frente mínimo de parcela se referirá al conjunto de la parcela urbanística y se establece en 12m incluyendo los accesos a la colonia, independientemente del modelo de agrupación o de la tipología de ciudad jardín en que se inserte.

8. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para las tres tipologías, en cuyo caso, se permite la ocupación enterrada del retranqueo entre edificaciones para cualquiera de los modelos posibles de agrupación.

9. La separación mínima entre edificaciones será de 4m en colonias sin divisiones.

10. La separación mínima entre edificaciones será de 6m(3+3) en colonias con divisiones.

11. En CJ-A deberá mantenerse el carácter unifamiliar de las viviendas, entendiéndose por tal, aquellas construcciones que carezcan de elementos comunes de circulación.

12. En colonias de más de 10 viviendas, se deberá mantener con carácter obligatorio un mínimo de un 10% de la superficie de la parcela urbanística destinada a zona común de esparcimiento como jardín, piscina, etc. y libre de edificación. No podrá incluirse en esta

proporción las zonas de accesos o aparcamientos en superficie. Deberá poder inscribirse un círculo de 12m en estas zonas.

13. Se permite en esta zona común de esparcimiento, las construcciones auxiliares tipo kiosco o similar de hasta 30m² de superficie construida y computables dentro de la edificabilidad asignada a la parcela. Se situará preferiblemente bajo bancal, cuando lo permita la topografía y la organización de la colonia.

14. Las colonias mantendrán el resto de los parámetros generales de la Ciudad Jardín en cada una de las categorías correspondientes CJA, CJB y CJC.

15. Se dispondrá un árbol de porte por cada 100m² de parcela, que podrán agruparse indistintamente.

16. Los espacios comunes (viario interior, aparcamientos en superficie, jardines, etc.) deberán tener tratamiento integrado de diseño y materiales. Estos espacios mantendrán obligatoriamente el carácter predominantemente ajardinado propio de la Ciudad Jardín, incluso cuando se contemplen sótanos de garajes. Deberán entregarse completamente urbanizados y con especies arbóreas de porte.

17. Todo espacio libre de parcela que no esté asignado a una vivienda, tendrá que formar parte de las zonas comunes debiendo estar así especificado en el proyecto y no pudiendo ser tratado como un finca más.

18. La altura en el interior de las colonias se medirá respecto a la zona común por donde se tenga el acceso a las distintitas edificaciones que componen la colonia (calle interior, peatonal, etc.), de manera análoga al sistema establecido para parcelas con frente a vía pública en el artículo relativo a la altura de la edificación. Para cada edificación, el punto de medición de la altura se situará en el punto del acceso de menor cota, del frente edificado.

19. Deberá acreditarse mediante la tramitación del Estudio de Viabilidad previo, la adaptación correcta de las edificaciones, muros o zonas comunes de la colonia al sitio. Se cuidará especialmente la relación con las cotas de parcelas colindantes y con la pendiente del terreno.

Art. 5.5.21. Condiciones Estéticas en Ciudad Jardín.

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. 5.5.22. Usos.

1. El uso característico en las zonas de Ciudad Jardín Extensiva CJ-A es el Residencial en la modalidad de Unifamiliar. Se permite para esta tipología, solamente en los ámbitos de Tabaiba Media y Alta, el uso Plurifamiliar.

2. El uso característico en las zonas de Ciudad Jardín de tipología Intensiva CJ-B y de La Costa CJ-C, es el Residencial en las modalidades de Unifamiliar o Plurifamiliar. En los ámbitos de la Esperanza y Machado, únicamente se admite el uso Unifamiliar para la tipología CJB.

3. 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)

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA **ABRIL 2010**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	**AISLADA / PAREADA**	CJA-2
Parcela mínima -edificación aislada-:	**300**	m²
Parcela mínima -edificación pareada-:	200 + 200 = **400**	m²
Parcela mínima en colonia:	se permiten en parcelas mayores de 1.000m²	
Nºmáx de Viv. en colonia:	=(Superficie Colonia/Superficie Parcela Mínima):	Uds.
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada	
Frente mínimo de vivienda (m):	4,5	m
Fondo máximo de edificación o de agrupaciones con pareados:	Libre	
Edificabilidad neta (m2/m2) (se limita a 500m²c el volumen máximo constr. por parcela. Ver Normativa):	**0,60**	m²/m²
Nº máximo de plantas P<20% :	*(P=pendiente de la parcela)* 2pl SR / Sótano BR	pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sótano SR	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)1pl SR / 1pl + Sótano BR	
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Nº máx. de plantas P>40% -Ladera Abajo-:	Se permite 3 plantas. Solamente en sectores ordenados con anterioridad al PGO	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:		0,60m
Retranqueo a frente y a linderos:	3m	(m)
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m.	
Ocupación de parcela:		50%
Ocupación de sótanos:		60%
Cubierta:	Inclinada de teja en el ámbito de La Esperanza. Plana o inclinada en el resto del municipio.	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construc. Auxiliares:	Se permiten hasta 30m2, computables al 100%	
Construcciones de porches:	Se permiten hasta 30 m2, computables al 50%	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar / Plurifamiliar en Tabaiba Media y Alta	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda, pequeño comercio en pl. baja, etc.	
Vivienda Mínima en Tabaiba Media y Alta (Ver Normativa):	100	m²
Aparcamiento mínimo:	1	Plz/Viv.
Tipología de Dotaciones y Equipamientos en esta Zona de Ordenanza:	Edificación abierta EA	
Zona de aplicación:	Todo el término municipal	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA

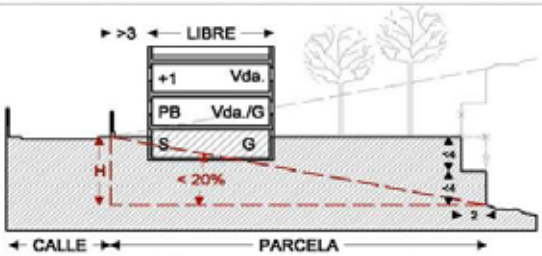
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

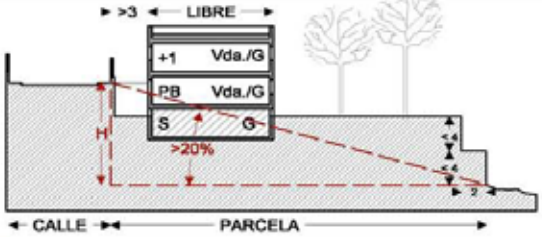
EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA ABRIL 2010

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



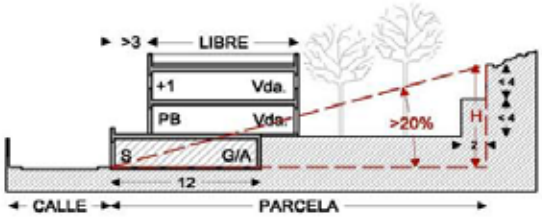
S1- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - P<20%

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S2.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ABAJO - P>20%

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S3.- SECCIÓN CARCTERÍSTICA- LADERA ARRIBA - P>20%

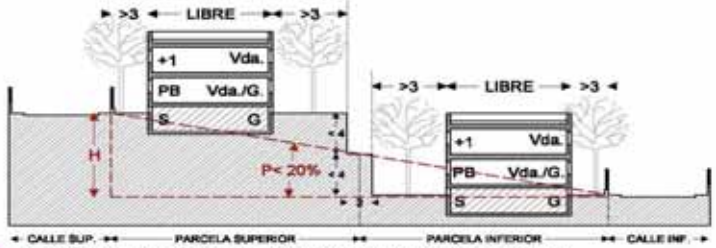
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

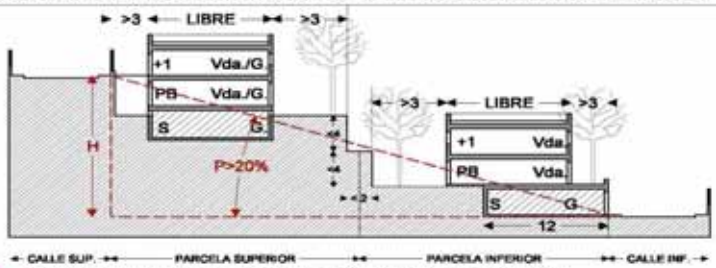
EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA ABRIL 2010

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P< 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



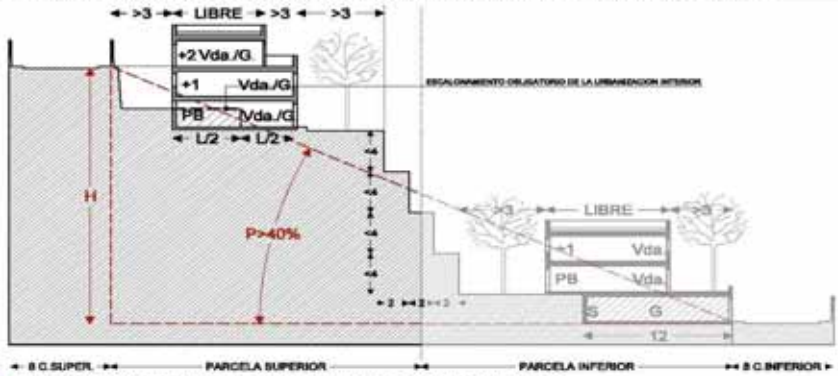
S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P>20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 30%

LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA

S6.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P>35% -LADERA ABAJO-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 40%
(SOLAMENTE EN PARCELAS DE LA TIPOLOGÍA CJC Y EN SECTORES ORDENADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE PLAN GENERAL)
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S7.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P>40% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

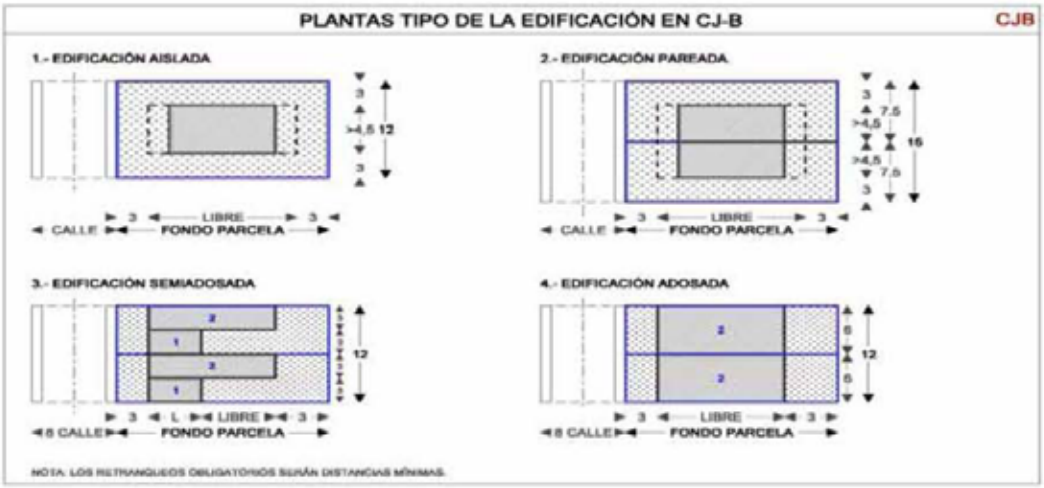
TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB **ABRIL 2010**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	**AISLADA /PAREADA/ADOSADA/SEMIADOSADA** CJB-2
Parcela mínima:	**120** m²
Parcela mínima en colonia:	se permiten en parcelas mayores de 1.000m²
Nºmáx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia/Superficie Parcela Mínima): Uds.
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m(7,5+7,5)m Pareada / 6m Adosada m
Frente mínimo de vivienda (mc):	4,5 m
Frente máximo de edificaciones adosadas :	6 unidades ó 42m.
4 Uds. ó 24m en la Esperanza, Llano del Moro y Machado. En vivienda VP se permite la hilera continua	
Fondo máximo de edificación o de agrupaciones de pareados/adosados:	Libre
Edificabilidad neta (m2/m2):	(La que se regule en la Ordenación Detallada) **0,60-1,25** m²/m²
Nº máximo de plantas P<20% :	*(P=pendiente de la parcela)* 2pl SR / sótano BR pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sótano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)1pl SR / 1pl + Sótano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto
Nº máx. de plantas P>40% -Ladera Abajo-:	Se permite 3 plantas. Solamente en sectores ordenados con anterioridad al PGO
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.)	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m
Retranqueo a frente y a linderos:	3m
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m.
Ocupación de Parcela y Sótanos:	70%
Cubierta:	Inclinada de teja en el ámbito de La Esperanza. Plana o inclinada en el resto del municipio.
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas
Construcciones auxiliares:	Se permiten hasta 30m2, computables al 100%
Construcciones de porches:	Se permiten hasta 30 m2, computables al 50%
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar (salvo en La Esperanza o Machado)
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja, etc.
Vivienda Mínima en agrupaciones en Tabaiba Media y Alta (Ver Normativa):	100 m²
Aparcamiento mínimo:	(Se permiten aparcamientos comunes en sótanos) 1 Plz/Viv
Tipología de Dotaciones y Equipamientos en esta Zona de Ordenanza:	Edificación Abierta EA
Zona de aplicación:	Todo el término municipal

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



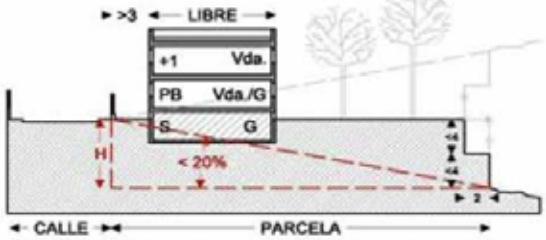
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

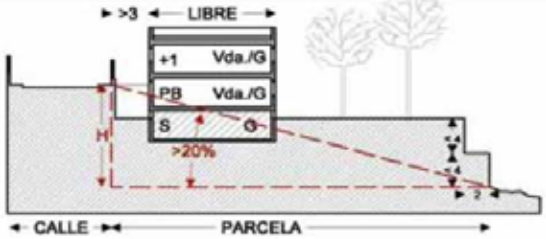
EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB **ABRIL 2010**

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



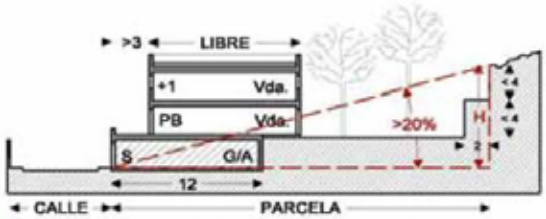
S1- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - P<20%

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S2.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ABAJO - P>20%

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S3.- SECCIÓN CARCTERÍSTICA- LADERA ARRIBA - P>20%

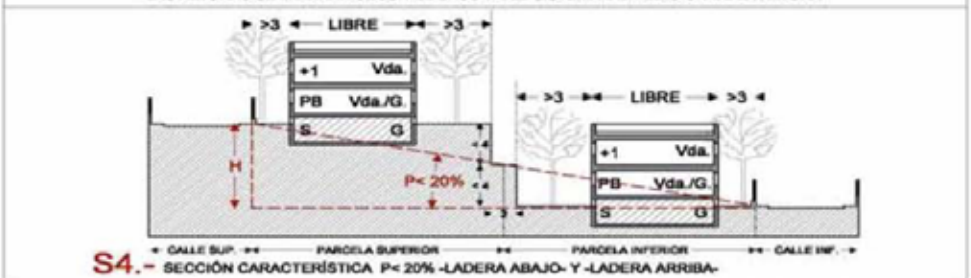
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

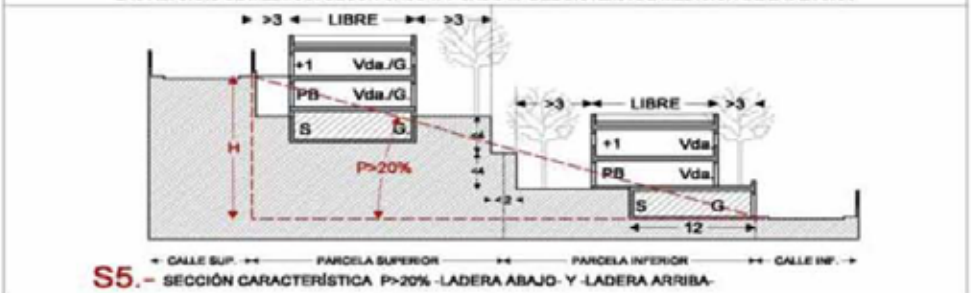
EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB **ABRIL 2010**

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



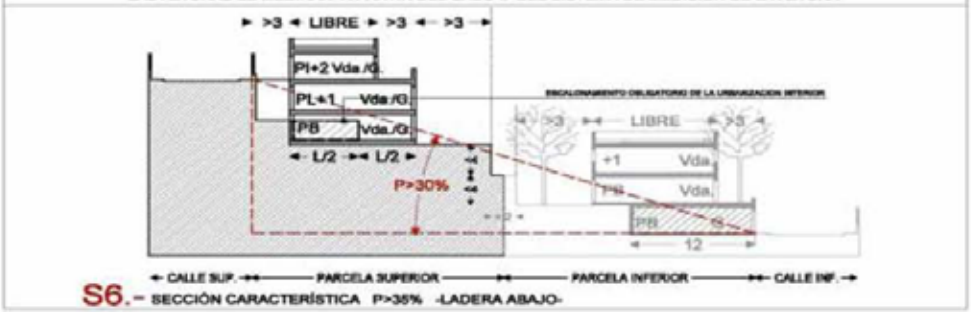
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P< 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P>20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 30%
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S6.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P>35% -LADERA ABAJO-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 40%
(SOLAMENTE EN PARCELAS DE LA TIPOLOGÍA CJC Y EN SECTORES ORDENADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE PLAN GENERAL)
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA

S7.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P>40% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

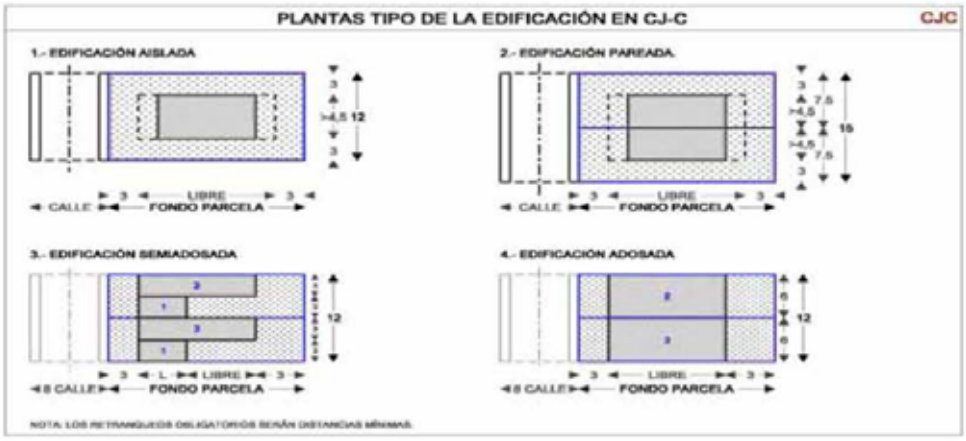
TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN - LA COSTA **ABRIL 2010**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología: **AISLADA/PAREADA/SEMIADOSADA/ADOSADA** CJC-2
Parcela mínima (P.M.): La Parcela Mínima tipo será de 120m²; En sectores urbanísticos ya existentes antes de la entrada en vigor de este PGO (Costanera, Radazul A-B y Tabaiba Baja), la parcela mínima será la anteriormente vigente.
Parcela mínima en colonia: se permiten en parcelas mayores de 1.000m²
Nºmáx de viviendas en colonia: =(Superficie Colonia/Superficie Parcela Mínima): Uds.
Frente mínimo de parcela (m): 6m Adosada-Semiadosada /12m Aislada/ 15m Pareada/ 10m Costanera
Sector Costanera: Se mantiene el parcelario existente, la edificabilidad por parcela y la ordenación de la edificación del PP
Frente mínimo construido de vivienda (m): 4,5 m
Frente máximo de edificaciones adosadas : 6 piezas ó 42m.En vivienda VP se permite la hilera continua
Fondo máximo de edificación o de agrupaciones de pareados/adosados: Libre
Edificabilidad neta (m2/m2): (según ordenación pormenorizada) **0,40-1,00** m²/m²
Nº máximo de plantas P<20% : *(P=pendiente de la parcela)* 2pl SR / sótano BR pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-: (se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sótano Sr.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-: (se enterrará la edificación una planta)1pl Sr. / 1pl + Sótano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-: Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto
Nº máx. de plantas P>40% -Ladera Abajo-: Se permite 3 plantas. Solamente en sectores ordenados con anterioridad al PGO
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.): Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-: 0,60m
Retranqueo a frente y a linderos: 3 m
Cerramiento del frente de parcela: Escalonados con la pendiente, de 2,50m
Cerramiento a linderos: Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m.
Ocupación de parcelas y en sótanos (%) : 70%
Cubierta: Inclinada o plana
Construcciones en cubierta: Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas
Construcciones auxiliares: Se permiten hasta 30m2, computables al 100%
Construcciones de porches: Se permiten hasta 30 m2, computables al 50%
Uso característico: Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar.
En Tabaiba alta y en Costanera según las manzanas solamente se permite el uso Unifamiliar
Usos compatibles: Despacho ligado a vivienda, comercial en planta baja-Ctra. Gral. sur
Vivienda Mínima en el Sector de Costenera (Ver Normativa): 100 m²/viv.
Aparcamiento mínimo: (Se permiten garajes comunes) 1Plz/Viv.
Tipología de Dotaciones y Equipamientos en esta Zona de Ordenanza: Edificación abierta EA
Zona de aplicación: Toda la Costa.

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



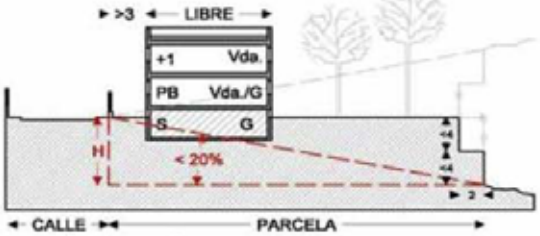
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

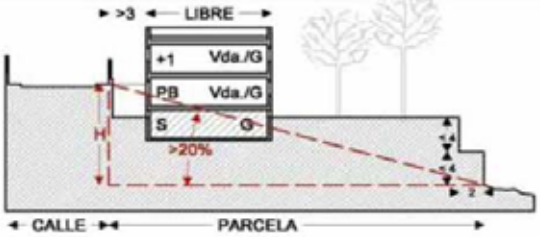
EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN - LA COSTA **ABRIL 2010**

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



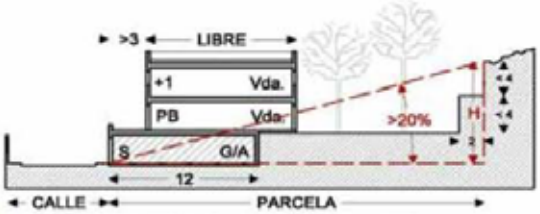
S1- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - P<20%

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S2.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ABAJO - P>20%

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S3.- SECCIÓN CARCTERÍSTICA- LADERA ARRIBA - P>20%

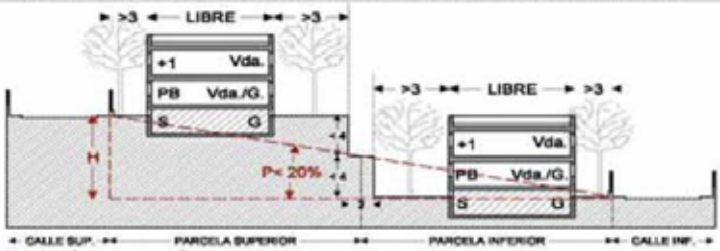
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL ROSARIO

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

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

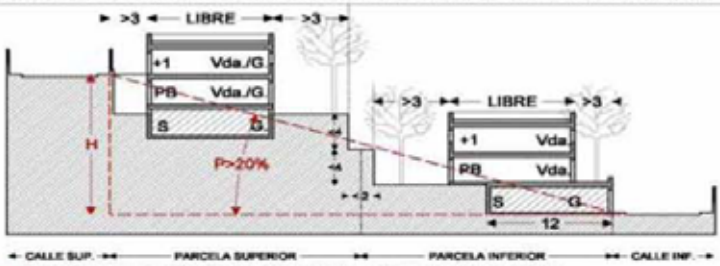
EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN - LA COSTA **ABRIL 2010**

SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P< 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

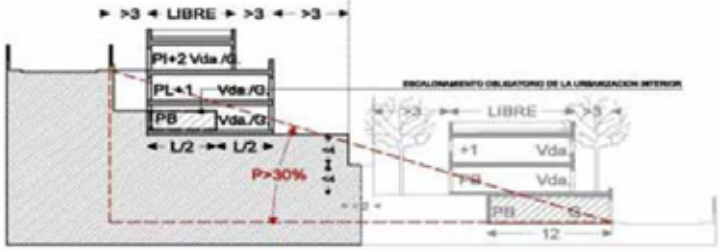
SECCIÓNES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P>20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

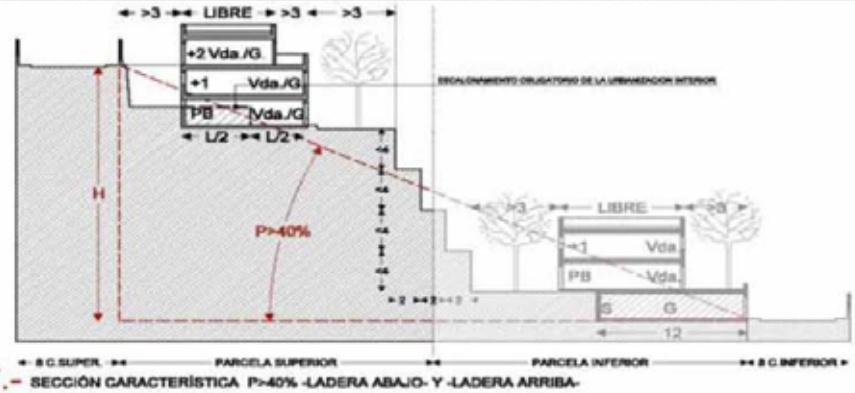
SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 30%

LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S6.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P>35% -LADERA ABAJO-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 40%
(SOLAMENTE EN PARCELAS DE LA TIPOLOGÍA CJC Y EN SECTORES ORDENADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE PLAN GENERAL)
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S7.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P>40% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

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:	500m² (SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA)	500m² (SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA)
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	N PL	6 pl. / 3pl. Varadero
EDIFICABILIDAD NETA:	(SEGÚN ORDENACIÓN) **0,60-3,50**	(SEGÚN ORDENACIÓN) **0,60-1,50**
OCUPACIÓN:	70%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	80%	80%
OCUPAC. MÍNIMA CON JARDINES:	20%	20%
RETRANQUEOS:	(SEGÚN ORDENANZA GRÁFICA) 5M /6M ACANTILADO	(SEGÚN ORDENANZA GRÁFICA) 5M /6M ACANTILADO
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	15m	15m
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m	4,50m
USO PRINCIPAL:	PLURIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR

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

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

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

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

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

GRÁFICO 5.6.1

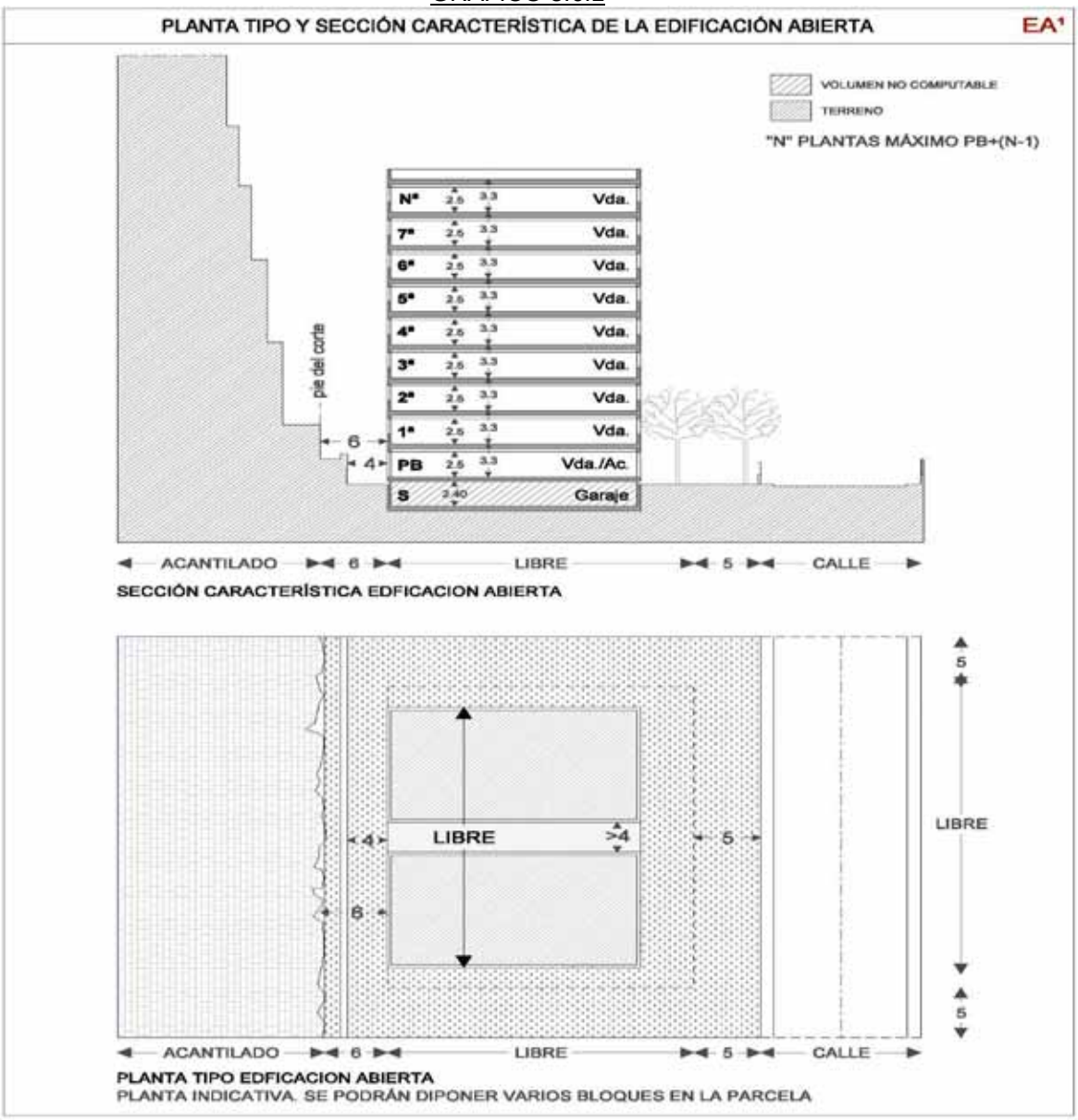
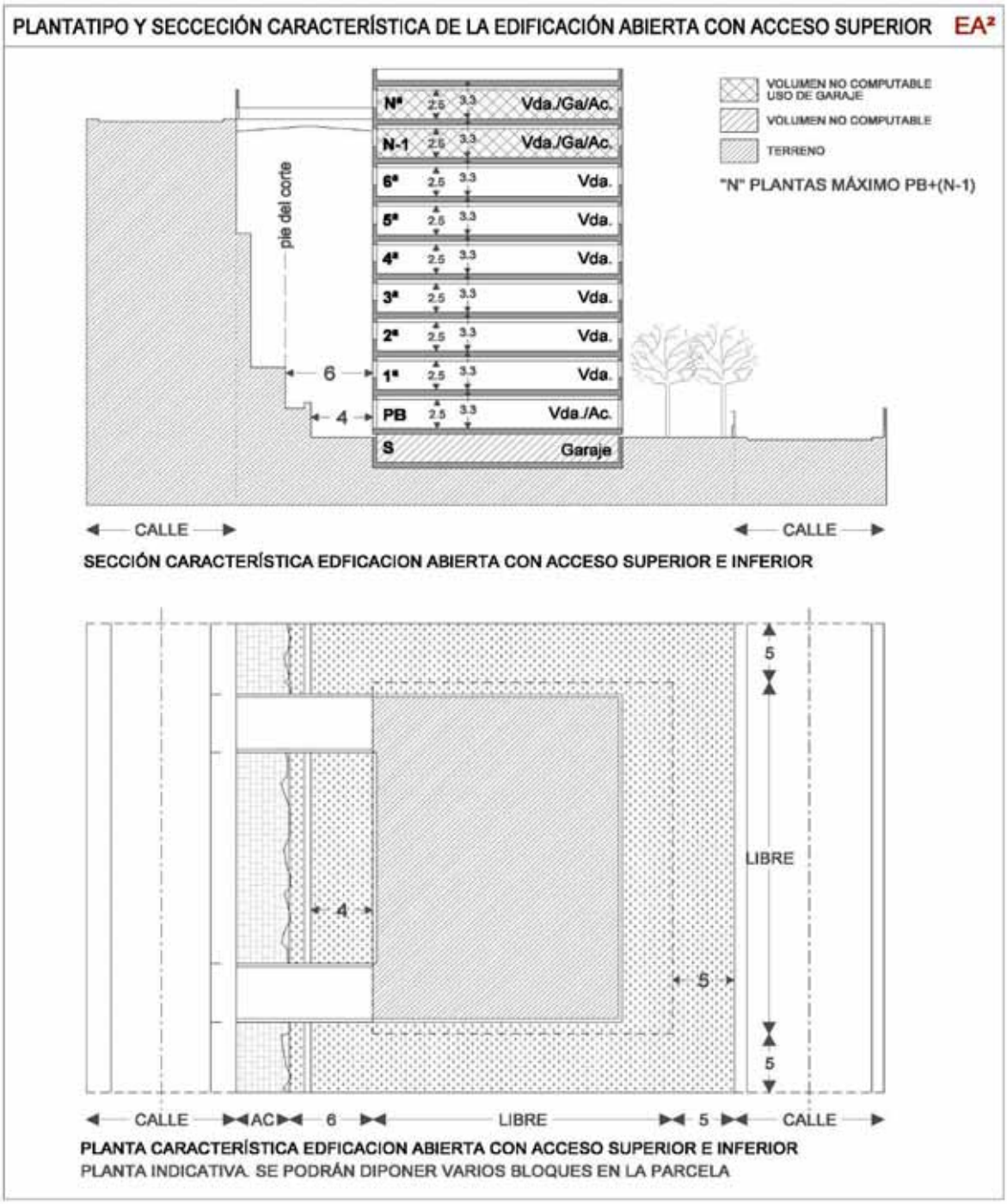


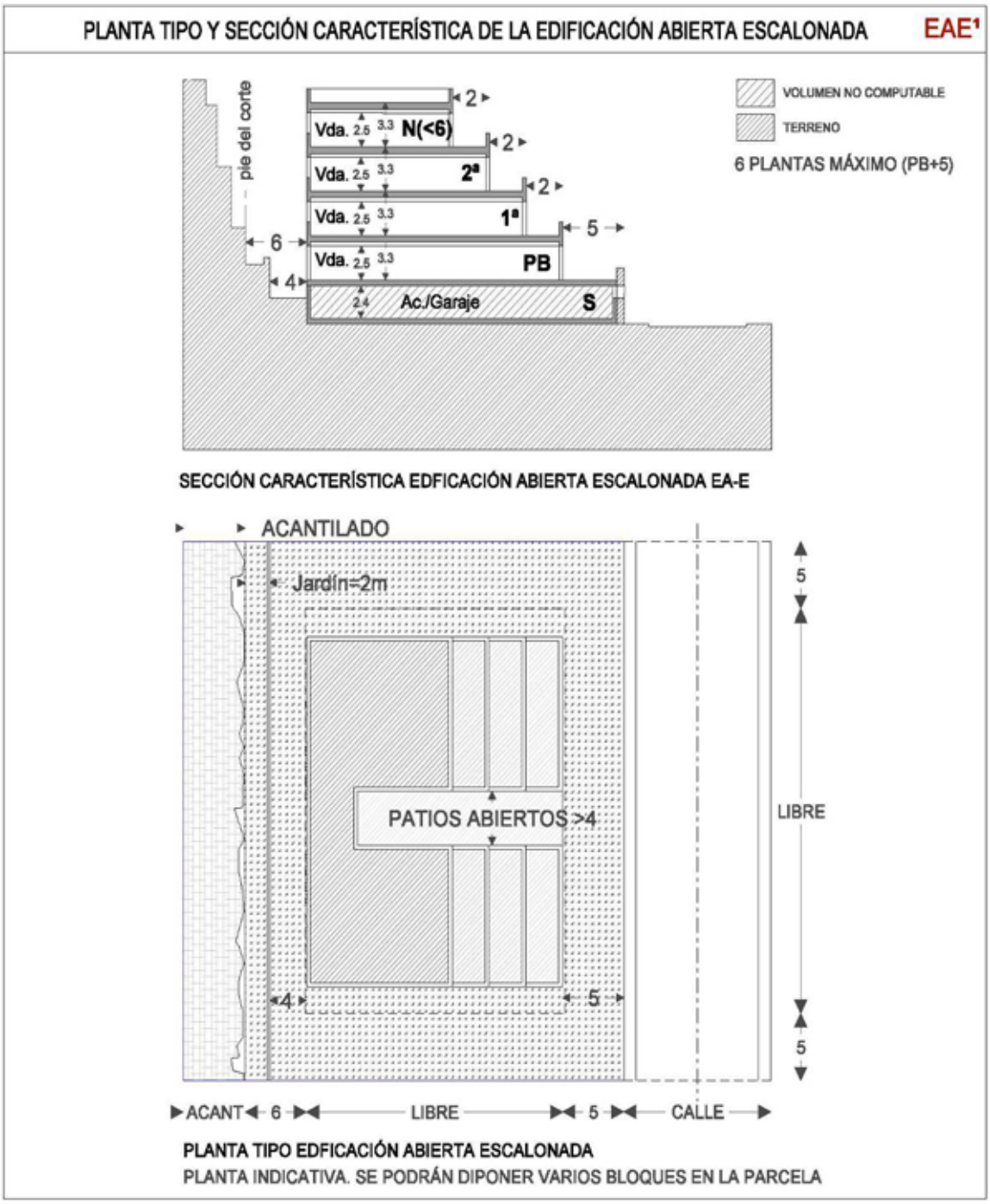
GRÁFICO 5.6.2



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

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

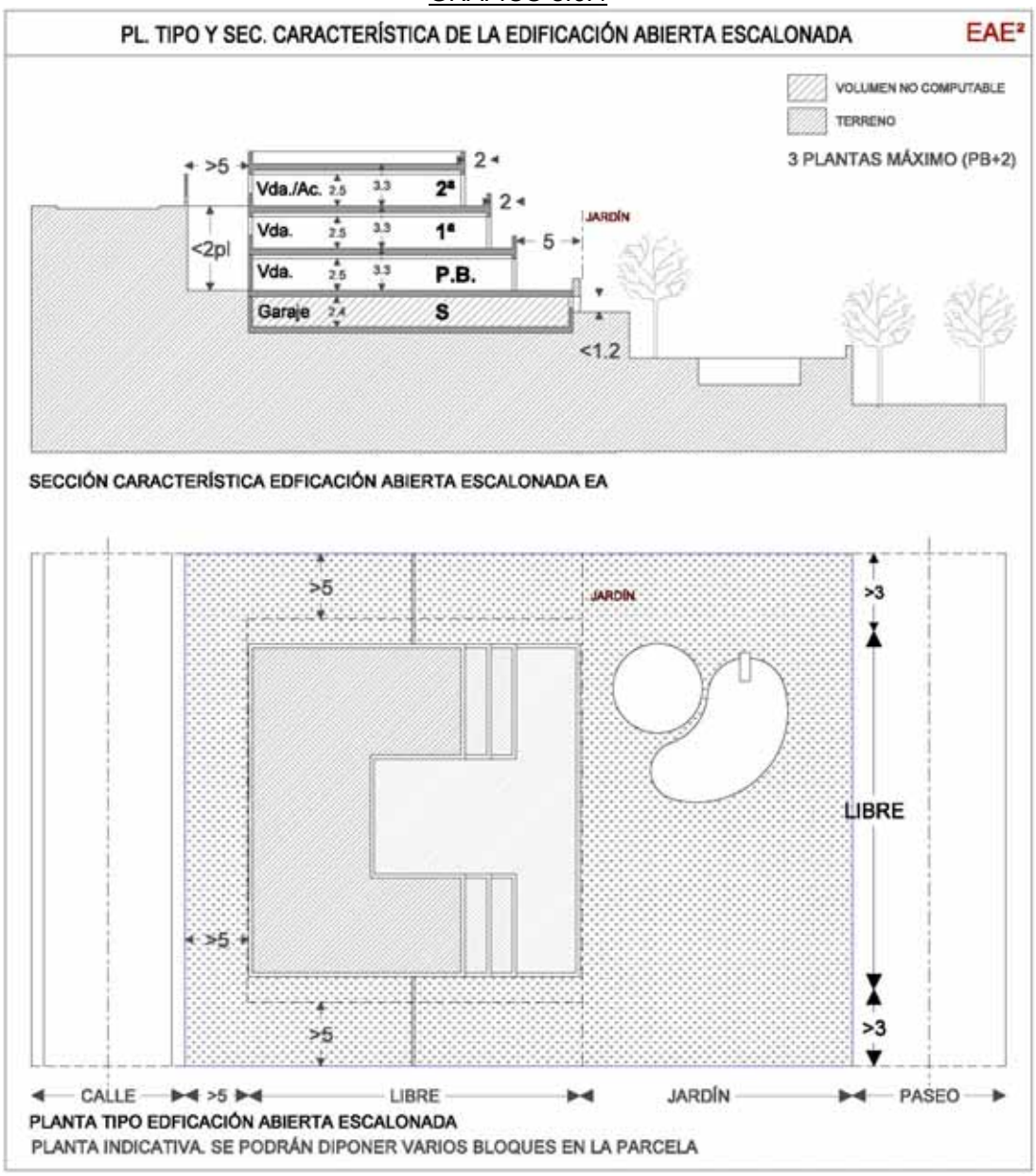
GRÁFICO 5.6.3



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

- Parcela mínima de 500m^2.
- 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.

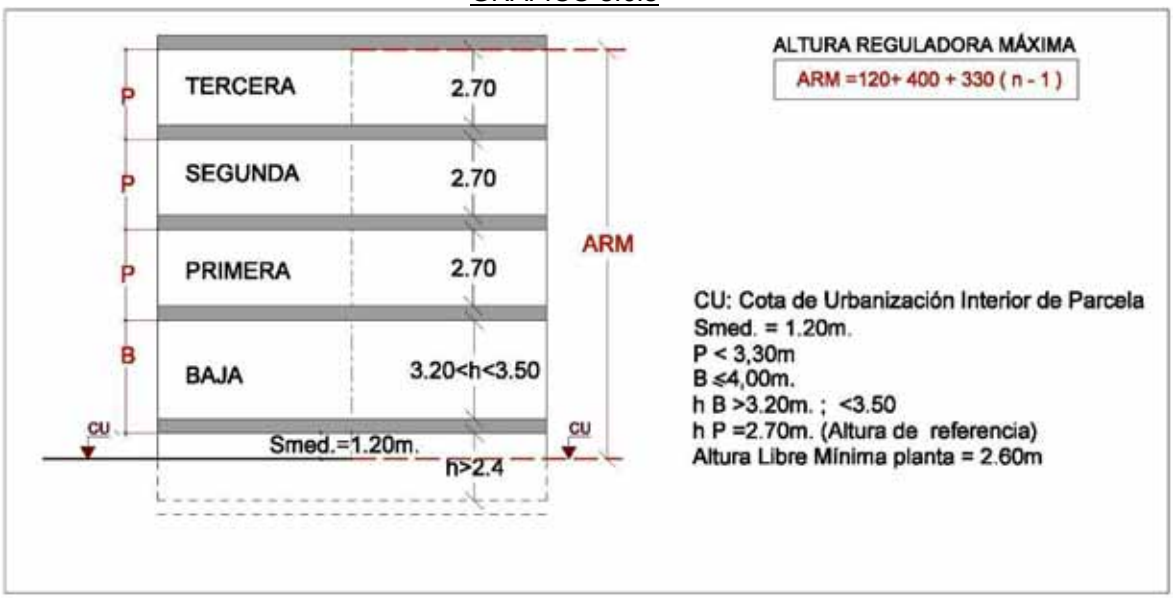
2. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.

3. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:

   ARM (cm) = 120 *Zócalo* **+ 400** *Pl. Baja* **+ 330 (n-1)**

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

GRÁFICO 5.6.5



4. Se tomará como origen de medición de la altura, la Cota de Urbanización Interior de parcela.

5. La Altura Reguladora de la Edificación se medirá para cada una de las fachadas en una franja de 3m circundante a la edificación, desde la Cota de Urbanización Interior a la cara inferior del último forjado permitido. Se seguirán los criterios establecidos en la Ordenanza Gráfica- 5.6.5 de este artículo.

6. La altura del semisótano no superará, en ningún punto, 1,20m medida desde la Cota de Urbanización Interior hasta el techo de este. En caso contrario tendrá la consideración de planta.

7. Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas.

8. Los áticos solo se permitirán dentro de la altura reguladora máxima y de la edificabilidad asignada a la parcela.

9. La altura máxima de coronación en cumbrera de cubierta inclinada no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido, y se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas, por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima permitida, incluidos los remates de cubierta.

10. Se posibilita vincular en la última planta, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, el espacio inclinado al volumen de la última planta, sin que cuente a efectos de altura reguladora máxima. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación de altillos. En ningún caso la altura máxima de coronación en cumbrera superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido.

11. Para edificaciones de más de 6 plantas de altura deberá disponerse de dos ascensores como mínimo en cada volumen independiente.

12. En la variante de la tipología EA, -Edificación Abierta en Acantilado con Acceso Superior en Cubierta- (Ver *Ordenanza Gráfica-5.6.2*), se cumplirán las siguientes condiciones:
    a. La altura máxima del edificio sobre cualquier punto de la rasante de la calle superior, no superará una planta.
    b. Las construcciones de cajas de escalera o de ascensor y las instalaciones del edificio deberán alojarse en la última planta, computando a efectos de edificabilidad al 100%.
    c. Solo se permitirá sobresalir por encima de la cubierta de dicha planta, los *elementos* técnicos de ventilación o similares.
    d. Se permite en las dos últimas plantas, según se recoge en la ordenanza gráfica, el uso de garajes.
    e. Se permitirá además situar los accesos rodados y de peatones en ambas plantas.

13. En la tipología EAE -Abierta Escalonada-, la altura máxima no podrá superar las seis plantas.

14. Se permite en la tipología EAE 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 si se permite invadir el jardín delantero con planta de uso exclusivo de garaje y accesos.

4. Las rampas de acceso a garaje tendrán pendientes máximas un 20% en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos con un radio de 6m en el eje.

5. Las rampas o los accesos a garaje, tendrán un ancho mínimo de 2,60m para un solo carril y 5m para dos carriles.

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

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

2. Se permite en todo el municipio la edificación “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 vividera. 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 30º apoyada en la línea de cornisa y la altura máxima de coronación en cumbrera no superará los 2m medidos sobre la cota del último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.

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.

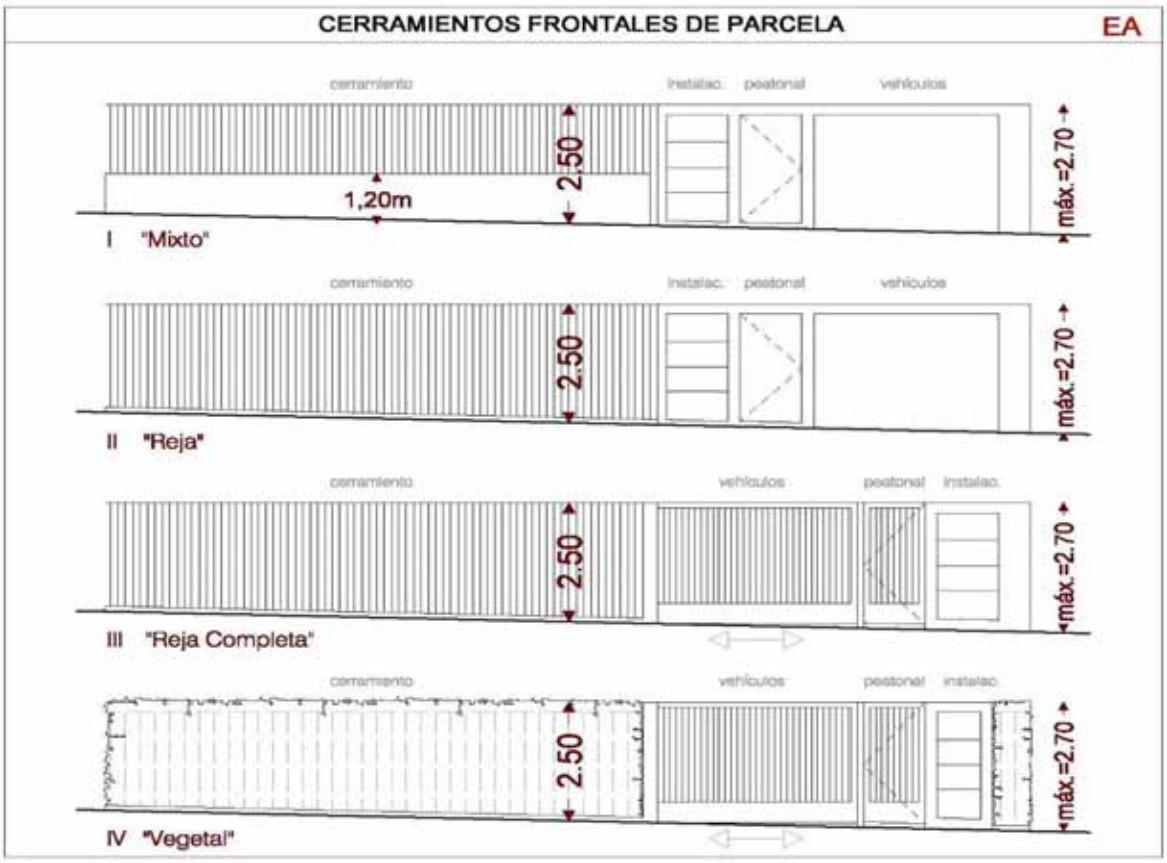
Art. 5.6.18. Cerramientos de Parcela.

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 abancalamiento 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)

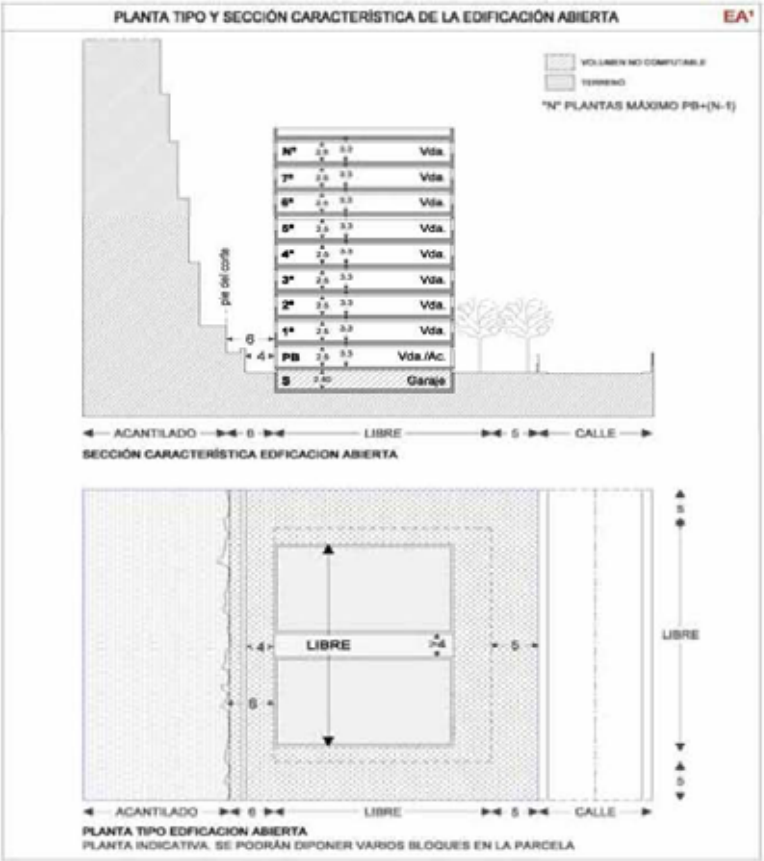
TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

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	m²
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	m²/m²
Nº máximo de plantas:	La que se indique en la ordenación detallada	Nª	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 ordenanaza 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/100m² no resid.
Zona de aplicación:			Tabaiba Baja, Radazul Bajo.
Tipología de Dotaciones y Euipamientos para todas las Zonas de Ordenanza (salvo Edif. Cerrada):			EA

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA

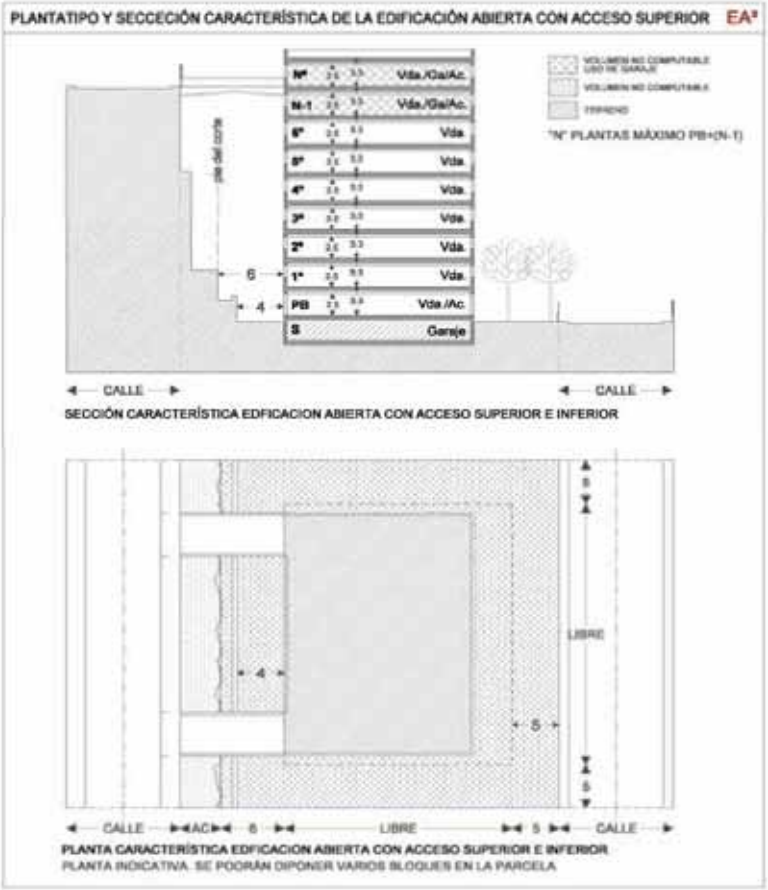


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ABIERTA EA **ABRIL 2010**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

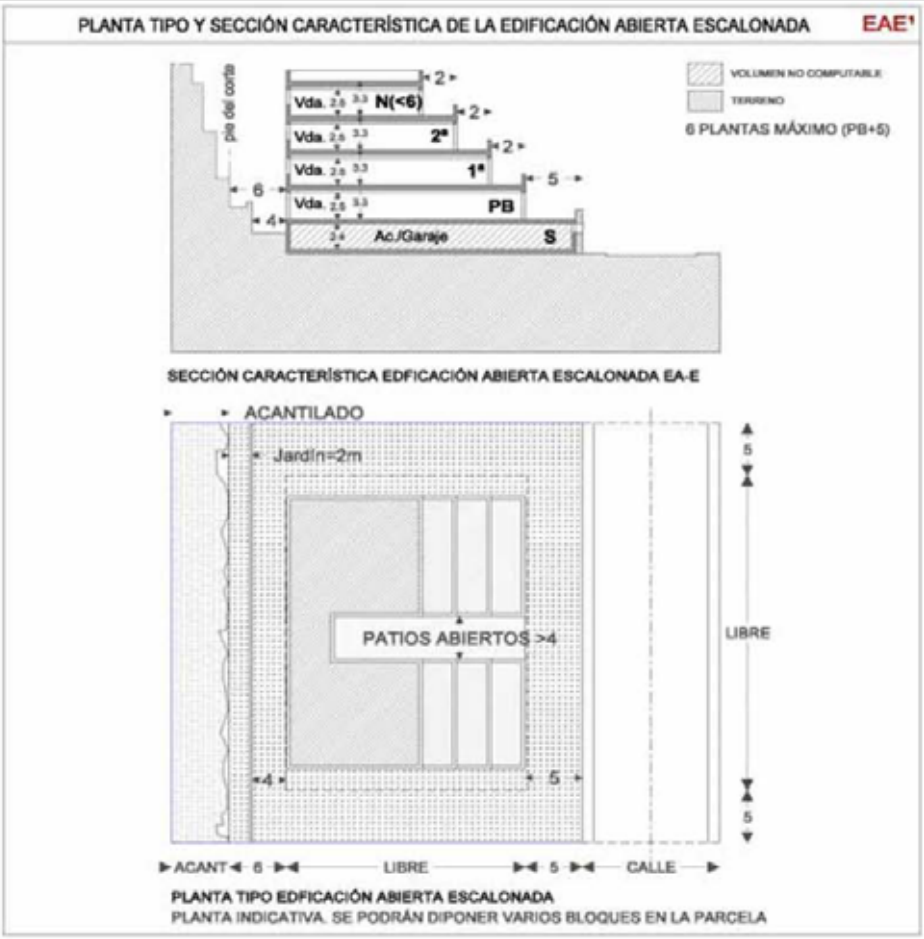
TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ABIERTA ESCALONADA EAE **ABRIL 2010**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:		**ABIERTA ESCALONADA** EAE
Parcela mínima (m2):	(según parcelario)	500 m²
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) m²/m²
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 ordenanaza 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/100m² no residencial
Zona de aplicación:		Costa Caricia, Radazul y Tabaiba

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA

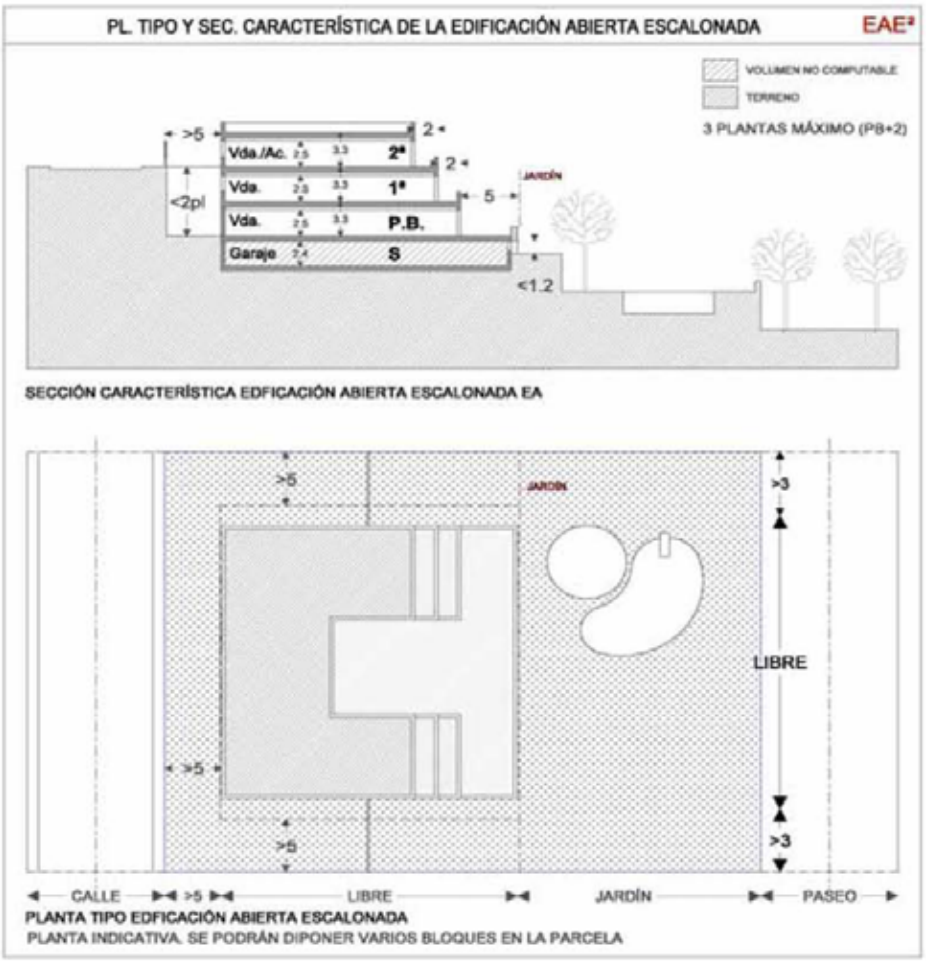


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

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

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

EDIFICACION ABIERTA ESCALONADA EAE **ABRIL 2010**



ANEXO. PLANOS INFORMACIÓN

N

MACHADO

MÑA. JAGUA

MÑA. MACHADO

EL CHORRILLO

LA CAMP

BCO. DEL CHORRILLO

LLANO BLANCO

BCO. DE LAS HIGUERAS

TABAIBA ALTA

MITA

BCO. DE LOS JUNCOS

BCO. DE LOS GUIRRES

BCO. DE ROSARIO

SAN ISIDRO

TABAIBA MEDIA

RADAZUL ALTO

EL VARADERO ALTO

NDE

BCO. DE LAS MORADITAS

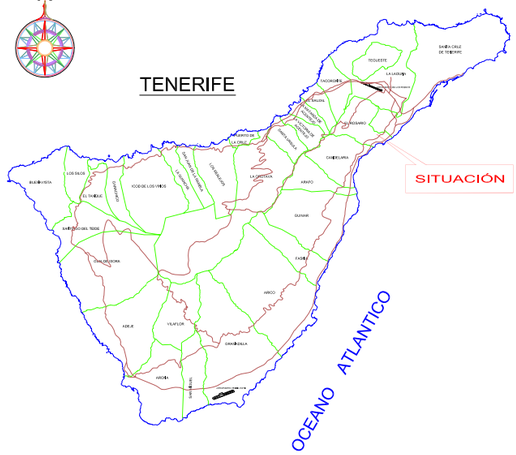
TABAIBA BAJA

RADAZUL BAJO

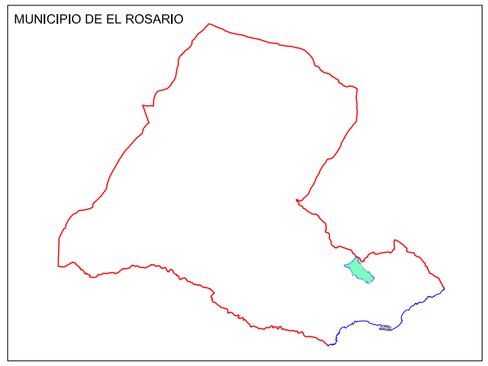
EL VARADERO BAJO

N

TENERIFE



MUNICIPIO DE EL ROSARIO



DELIMITACIÓN DEL SUSO-C2 (LLANO BLANCO)

DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

GESPLAN

AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO (Según acuerdo COTMAC 23 de Mayo 2007)

ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN

SUSO-C2 (LLANO BLANCO)

SITUACIÓN

ESCALA: 1/10.000

PLANO Nº: I.1

MAYO 2007

ESTUDIO LUENGO S.L.