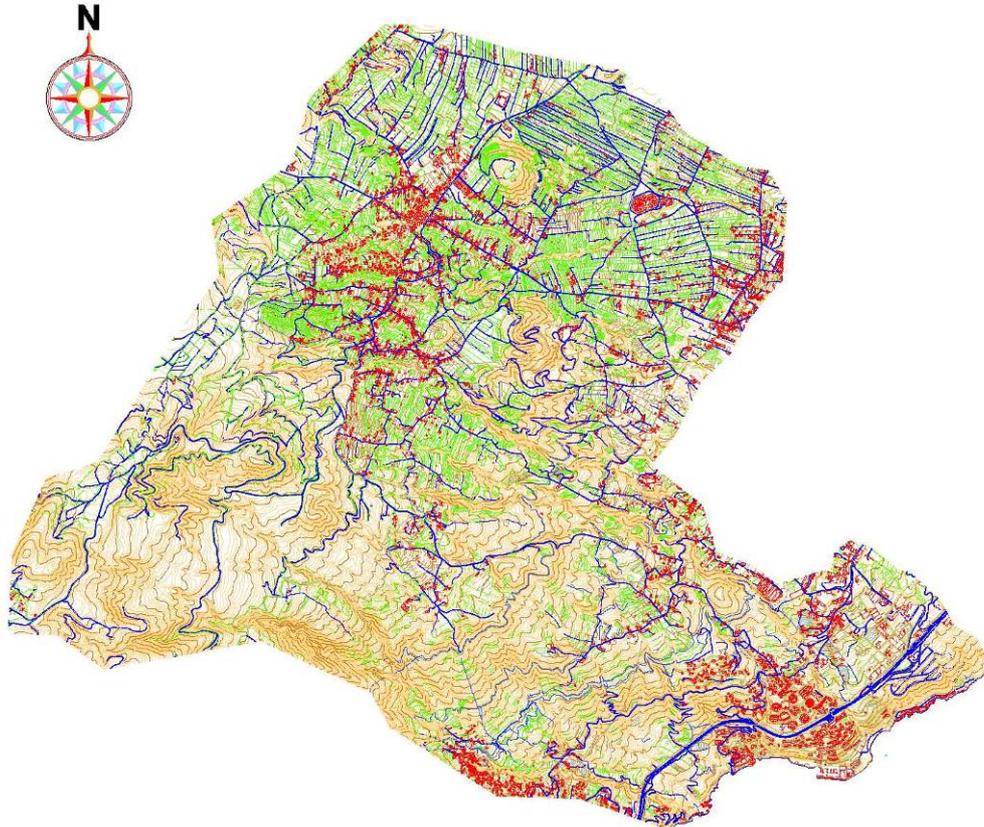


DOCUMENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1
Corrección de la Delimitación de Sectores en Suelo Urbanizable, Suelo
Urbano No Consolidado y Actuaciones Urbanísticas Aisladas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO



DOCUMENTO
MEMORIA JUSTIFICATIVA

REDACCIÓN
ESTUDIO LUENGO, S.L.P.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
ABRIL 2011

DOCUMENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA N° 1
Corrección de la Delimitación de Sectores en Suelo Urbanizable, Suelo
Urbano No Consolidado y Actuaciones Urbanísticas Aisladas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO



DOCUMENTO
MEMORIA JUSTIFICATIVA

REDACCIÓN
ESTUDIO LUENGO, S.L.P.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
ABRIL 2011

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

ARQUITECTOS
HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES
ANA BELÉN LEÓN ARVELO

COLABORADORES
BASILIO GÓMEZ PESCOSE, Arq. Técnico
HÉCTOR GONZÁLEZ NIEBLA. Arq. Técnico

EQUIPO BASE
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
JOSÉ ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración

CARTOGRAFÍA
GRAFCAN, S.A.

DIRECCIÓN
Carretera Los Campitos nº 6. Edificio La Colina. Oficina
38006 S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: urbanismo@luengo.com

INDICE DE DOCUMENTOS

1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
2. MEMORIA AMBIENTAL.
3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓISIS.
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
5. PLANOS PROPUESTA MODIFICACIÓN.
6. DOCUMENTOS CORREGIDOS
 - 9.a. SUELO URBANIZABLE (FICHAS MODIFICADAS).
 - 9.b. SUELO URBANO I (FICHAS MODIFICADAS).
 - 9.c. SUELO URBANO II (FICHAS MODIFICADAS).
7. ANEXO DE EXPROPIACIÓN.
8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
2. PROBLEMÁTICA EXISTENTE. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.
4. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.
5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
6. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.
7. ANEXOS.
 - 7.1 ACUERDO COTMAC DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO 15 DE MARZO DE 2004.
 - 7.2 DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO DE 15 DE MARZO DE 2004.
 - 7.3 ACUERDO COTMAC 25 DE FEBRERO DE 2011.
 - 7.4 ACUERDO COTMAC 26 DE SEPTIEMBRE DE 2011.

MODIFICACIÓN DOCUMENTOS

- PLANOS

5. ORDENACIÓN DETALLADA ÁMBITOS DE GESTIÓN. E 1/10.000
11. ORDENACIÓN DETALLADA GENERAL LA ESPERANZA. E 1/3.000
17. ORDENACIÓN DETALLADA GENERAL LLANO DEL MORO. E 1/3.000
25. ORDENACIÓN DETALLADA GENERAL COSTA DE EL ROSARIO. E 1/3.000

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- El 23 de Mayo del 2007 se Aprueba Definitivamente por la COTMAC el Plan General de El Rosario, el 6 de Noviembre dle 2007 se suspendió la vigencia del Sector en Suelo Urbanizable de El Varadero por Orden del Consejero y el 30 de Noviembre del 2007 se publica en el BOP en Texto Refundido del Plan General, encontrándose actualmente en vigor, estando adaptado a la TRLOTENC 1/2000, al PIOT del 2002, a la Ley de Directrices 19/2003 y demás legislación sectorial, contando con todos los informes sectoriales favorables al respecto.
- Durante el proceso de redacción – tramitación, las decisiones urbanísticas iban siendo consensuadas a través de una Comisión de Seguimiento con representación técnica de las tres administraciones implicadas, Ayuntamiento, Cabildo y Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, informándose sectorialmente por el conjunto de las administraciones con competencia en la materia.
- Una vez el Plan General en vigor, e iniciada la gestión de algunos sectores urbanos y urbanizables se ha detectado una “contradicción formal” entre el Plano de Clasificación y Categorización del Territorio y los Planos de Ordenación Detallada, al introducirse en dichos ámbitos de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable, el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras del Viario General.
- Dicha controversia no es nueva sino que a su vez viene produciéndose desde la aprobación de la TRLOTENC 1/2000, en función de que por parte de la Consejería de Obras Públicas se venía insistiendo en la “necesidad” de clasificar el viario estructural en SRPI, independientemente de la categoría de suelo por la que discurriera dicho viario. Ante dicha situación de conflicto la propia Dirección General de Ordenación del Territorio encargó un Dictamen a la Dirección General del Servicio Jurídico con registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, el 15 de Marzo de 2004, en el cual se dispone y aclara que la clasificación del suelo de los sectores que atraviesa el viario estructural se corresponde con la propia de cada sector ya sea rústico, urbano o urbanizable.
- A fin de corregir dicho desencaje urbanístico se opta ir por la vía de la **Modificación Puntual Ordinaria** en la cual manteniendo la clasificación del viario estructural como SRPI, se redelimitan los sectores y ámbitos afectados por tal problemática, adscribiéndose dichos “trozos” de Sistema General a cada sector de Suelo Urbanizable y redelimitando los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbano Consolidado en AUA para excluirlos.
- Dicha problemática afecta a 10 Sectores de Suelo Urbanizable, a 2 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Residencial en Ejecución, a un Polígono de Expropiación en Suelo Urbano No Consolidado, a 6 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en Unidad de Actuación y a un ámbito en Suelo Urbano Consolidado en Actuación Urbanística Aislada.
- La modificación tendría por objeto redelimitar dichos sectores y ámbitos para mantener la parte de Sistema General en SRPI, modificando la edificabilidad bruta del sector o ámbito para mantener todos sus parámetros y condiciones.
- Dicha modificación puntual obligaría a modificar puntualmente los siguientes documentos:
 - Los Planos de Ordenación Detallada General de La Esperanza (nº11), de Llano del Moro (nº17) y de la Costa de El Rosario (nº25).
 - El Plano de Ámbitos de Gestión (nº5) que tendrá carácter de ordenación detallada.

- El documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable 9.a.- (Fichas Modificadas).
- El documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano I 9.b.- (Fichas Modificadas).
- El documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano II 9.c.- (Fichas Modificadas).
- Correcciones en Memoria de Ordenación.
 - Cuadro de Superficies.
 - Cuadros Resumen Justificación art. 32.2.
 - Cuadro Resumen Zonas Verdes y Espacios Libres.
 - Cuadro Resumen Dotaciones Públicas y Equipamientos Privados.
 - Cuadro Resumen Vivienda de Protección Suelo Urbanizable.
 - Cuadro Resumen Vivienda de Protección Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Actuación.
 - Cuadro Comparativo NNSS'92_PGO Gesplan_PGO 2010.
 - Cuadros Resumen Suelo Urbanizable.
 - Cuadros Resumen Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución.
 - Cuadros Resumen Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Actuación.
 - Cuadro Resumen Capacidad PGO.
- En paralelo a la presente Modificación Puntual, se procede a modificar una serie de aspectos puntuales del PGO que tienen carácter de ordenación detallada, así:
 - Se corrige en el plano de Ordenación Detallada de La Esperanza (nº11), la alineación de un Viario Transversal a la C/ La Sardinera ajustándola a la realidad existente.
 - Se corrige en el plano de Ordenación Detallada de La Esperanza (nº11), el trazado de un Peatonal Transversal a la C/ Las Vistas ajustándolo a la realidad existente.
 - Se recoge en el plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (nº25), un peatonal público existente en Tabaiba Alta (C/ El Drago-C/ Palmera).
 - Se define en el plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (nº25), un peatonal existente reconociéndolo como público en Llano Blanco, transversal a la Carretera Machado-Llano Blanco.
 - Se incluye en la carátula del plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (nº25), la referencia al suelo Rústico de Protección de Infraestructuras SRPI según el siguiente redactado: en la parte inferior de la TF-1 se incluye el Corredor Hidráulico de Conducciones que es dominio público en 3+3 metros como Espacio Libre.

En la parte inferior de la Autopista TF-1 el Espacio Libre es Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, incluyéndose dentro del mismo el Corredor Hidráulico de Conducciones, que tiene carácter de dominio público en una franja a ambos lados de 3+3 metros, medidos desde el eje de la conducción de reutilización de aguas residuales al Sur.
 - Se especifica en todas las carátulas de los planos de Ordenación Detallada las referencias de Dominio Público y Servidumbre de los Cauces Públicos y Cauces No Catalogados como Públicos.
 - Se corrige el ámbito del SUSO-C4 Costa Caricia para extraer la zona del Dominio Público Marítimo Terrestre, modificándose al efecto el plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (nº25) y la ficha correspondiente.

- En las fichas del documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable 9.a., se añaden 2 nuevas condiciones particulares y medidas correctoras a las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.
- Correcciones en Normativa Pormenorizada.
 - Se modifica el artículo 3.2.28. de la Normativa Pormenorizada relativo a la Licencia para Rótulos de Propaganda.
 - Se modifican los artículos 5.1.9. y 5.9.20. de la Normativa Pormenorizada relativos a las Casas Prefabricadas de Madera y se añade el artículo 5.5.23.
 - Se modifica el epígrafe 10 del artículo 5.4.2. de la Normativa Pormenorizada relativo a las Condiciones de Parcela.
 - Se modifica el punto 11 del artículo 5.5.2.c) de la Normativa Pormenorizada relativo a las Condiciones de Parcela.
 - Se añade el epígrafe 3 en el artículo 5.5.18. y el epígrafe 8 en el artículo 5.9.17 de la Normativa Pormenorizada relativo a las Construcciones Auxiliares en la Parcela (Barbacoas).
 - Se añade el epígrafe 3 en el artículo 6.5.4. de la Normativa Pormenorizada relativo a la Compatibilidad del Uso Industrial.
 - Se modifica el epígrafe 2 del artículo 6.6.5. de la Normativa Pormenorizada relativo a las Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.
- La necesidad de dicha Modificación Puntual deviene de la corrección de dichos “errores formales” que si bien ni modifican el modelo territorial, ni modifican espacios libres o edificabilidades, han ocasionado el bloqueo de la gestión urbanística de los sectores urbanísticos de mayor relevancia del Municipio.
- Si bien la presente Modificación Puntual pretende únicamente corregir un “problema formal” de técnica urbanística, que ni modifica el modelo territorial ni por lo tanto altera las características ambientales que ya fueron evaluadas ambientalmente dentro del marco del Plan General, la solicitud y tramitación de la Exención de la Evaluación Ambiental conllevaría una tramitación previa que dilataría innecesariamente la propia tramitación de la Modificación Puntual, por lo cual se procede en paralelo a desarrollar Informe de Sostenibilidad Ambiental cuyo ámbito de referencia incumbe a aquellos “trozos” de sectores o ámbitos que se redelimitan.
- Dicho Informe de Sostenibilidad Ambiental se desarrolla en aplicación de la Resolución de la COTMAC de 10 de Agosto de 2006, relativo al acuerdo sobre el Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad Ambiental de Planes Generales de Ordenación, si bien adaptado a las especificidades de la presente Modificación Puntual.
- Una vez superada la Aprobación Inicial Municipal, el plazo de Información Pública de 45 días y los Informes Sectoriales, se produjo el acuerdo de la COTMAC el 25 de Febrero de 2011, acuerdo que se emitió en sentido CONDICIONADO, a resolver una serie de deficiencias del expediente, así como redactar Propuesta de Memoria Ambiental y Estudio Económico y Financiero.
- Se informan a su vez las 3 alegaciones realizadas por particulares.

Una vez aprobada la Memoria Ambiental por la COTMAC se ha procedido a subsanar los aspectos condicionados en el Acta de la COTMAC, cuya sesión se celebró el 26 de Septiembre de 2011, referido a los siguientes aspectos:

1. Se han añadido las medidas ambientales correctoras específicas derivadas

de la evaluación ambiental, en el fichero de los Sectores de Suelo Urbanizable y en el fichero de ámbitos de Suelo Urbano.

2. En la Memoria Ambiental y en el apartado de Participación Pública, se hace referencia expresa al informe emitido por la Dirección General de Salud Pública de 16 de Mayo de 2011, que contiene toda una serie de recomendaciones genéricas para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
3. Se corrige el error material en la Memoria Ambiental en el apartado relativo al resultado de las consultas realizadas corrigiendo la fecha del Acuerdo de la COTMAC de 28 de Febrero de 2011 por 25 de Febrero de 2011.
4. En el documento de Fichas de Ámbitos de Gestión de Suelo Urbano se establece plazo para la Gestión y Ejecución del SUNCU-RE-LM1.
5. Se suprime el artículo 2.2.9. sobre “Estudio de Viabilidad” dado que es un aspecto propio de ordenanza municipal, en aplicación del artículo 40.3. del TRLOTENC 1/2000.
6. Se incluyen en el documento de Anexo de Expropiación la relación de propietarios de los ámbitos SGEL-PEX Carboneras, UA-C5 Costanera y UA-E5 La Cañada.
7. Se corrige el error material en la redacción del artículo 5.5.2. respecto al ámbito de Costanera aclarando que el “parcelario no es fijo” en la Memoria Justificativa.
8. Se aclara en la Memoria Justificativa , que en relación al artículo 23 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004, que el mecanismo va por la vía del “instrumento de gestión” y no de ordenación.
9. Al objeto de evitar contradicciones se adecuan los diferentes documentos, añadiendo la referencia en el apartado de Antecedentes y Objeto al Acta de la COTMAC de 26 de Septiembre de 2011, así como se ajustan los diferentes cuadros superficiales, derivados de los ajustes realizados.

En relación al informe de Costas y su correspondiente subsanación, la misma está ya remitida a la Dirección General de Costas a Madrid, con cuya contestación se podrá enviar el documento de Aprobación Definitiva por Pleno Municipal.

Es preciso enviar formalmente y a la mayor brevedad posible una copia en formato digital a la Consejería y una vez comunicado por Resolución del Director General que el expediente es correcto, proceder a la Aprobación Definitiva en Pleno Municipal de la Modificación Puntual Ordinaria y su posterior publicación para su entrada en vigor.

2. PROBLEMÁTICA EXISTENTE. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

- El origen del problema suscitado deviene de la propia carencia que tiene la TRLOTENC 1/2000, donde el Suelo de Protección de Infraestructuras se clasifica en Rústico ante la inexistencia de dicha categoría de suelo, en Urbano o Urbanizable.
- Dicha “confusión” se produce entre los Planos de Ordenación Detallada y el Plano de Clasificación y Categorización del Territorio, donde en muchos de los ámbitos de los Sectores Urbanizables, en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución, en el Polígono de Expropiación en Suelo Urbano No Consolidado y en algunos ámbitos de suelo Urbano No Consolidado sometidos a Unidad de Actuación y en Suelo Urbano Consolidado sometidos a Actuación Urbanística Aislada, coincide una doble clasificación, donde se solapa el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras del Sistema General Viario, con el Suelo Urbano o Urbanizable definido en los Planos de Ordenación Detallada, lo que suscita tal controversia.
- Sucede en todos esos ámbitos en el borde de la Autopista del Sur TF-1, la Carretera General del Sur TF-28, la Carretera de Las Cañadas TF-24, la Carretera La Esperanza-Llano del Moro TF-272 (Tramo 4), la Carretera de Subida al Tablero TF-256, el Camino del Medio en Llano del Moro y la Carretera de Llano Blanco.
- En total se encuentran en dicha situación (Ver fichas Anexas):
 - 4 Sectores Urbanizables Sectorizados y Ordenados (SUSO).
 - 5 Sectores Urbanizables Sectorizados No Ordenados (SUSNO).
 - 1 Sector Urbanizable No Sectorizado (SUNS).
 - 2 Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución (SUNCU-RE).
 - 1 Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado en Polígono de Expropiación (SGEL-PEX).
 - 6 Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en Unidad de Actuación (SUNCU-UA).
 - 1 Ámbito de Suelo Urbano Consolidado en Actuación Urbanística Aislada (SUCU-AUA).
- Tal controversia se venía produciendo asimismo, como comentábamos en el apartado anterior, en diferentes Planes Generales a cuyo fin dicha situación se aclaró en el Dictamen de la Dirección General del Servicio Jurídico donde expresamente se establece que el viario estructural adquiere la clasificación de suelo del ámbito o sector por el que atraviesa.
- Comoquiera que no es posible modificar los Planos de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo, dado que entraríamos en una Revisión Parcial, se plantea abordar la modificación por la vía de modificar puntualmente la Ordenación Detallada, redelimitando los sectores correspondientes adscribiendo la parte del Sistema General clasificado en SRPI a cada sector en Suelo Urbanizable y redelimitando los Ámbitos en Suelo Urbano para excluir dicho Sistema General.
- Dicha modificación conllevaría modificar puntualmente la edificabilidad bruta de cada sector ó ámbito para mantener la edificabilidad total sin tener que variar los parámetros urbanísticos de las parcelas de cesión (Zona Verde, Dotación, Equipamiento, VPO y Aprovechamiento Medio), ni las edificabilidades de las parcelas lucrativas, manteniendo las edificabilidades del conjunto del Plan General.
- Se mantendría con ello uno de los objetivos principales del Plan General de El Rosario, donde se pretende que cada sector en Suelo Urbanizable aparte de las cesiones mínimas establecidas por la TRLOTENC 1/2000, contribuya a la cesión gratuita de suelo de la parte correspondiente del Sistema General adscrito al sector, cuya cesión se haría efectiva con la Aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación.

- Ello no quita la posibilidad de que en caso de no desarrollarse el sector por falta de promoción o bloqueo administrativo, pueda operarse mediante Expropiación o incluso conviniendo su cesión anticipada.
- Para el caso de los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución, en el Polígono de Expropiación en Suelo Urbano No Consolidado, en Suelo Urbano No Consolidado en UA o en Suelo Urbano Consolidado en AUA, se propone simplemente excluir dicho Sistema General para su posterior adquisición mediante Sistema Público por Expropiación, redelimitando dichos ámbitos si bien ajustando las edificabilidades brutas para mantener la edificabilidad total sin variar parámetros y cesiones urbanísticas.
- En las fichas Anexas se listan los sectores afectados por tal problemática, aportándose los siguientes datos:
 - ♦ Superficie del Sector o Ámbito + SG Viario.
 - ♦ Superficie SG Viario.
 - ♦ Superficie del Sector o Ámbito.
 - ♦ % entre Superficie del Sector o Ámbito y Superficie Total.
- Algunos sectores pueden obviar el conflicto mediante su redelimitación directa, cuando el ámbito del Sistema General sea inferior al 5% en relación al art. 23 del Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, puede modificarse mediante el correspondiente instrumentos de gestión, sin que dicha redelimitación suponga modificación de planeamiento.
- Al objeto de fundamentar jurídicamente los cambios que se introducen, se aportan una serie de referencias de la TRLOTENC 1/2000 y del Decreto 183/2004 sobre la problemática de la inclusión o adscripción, sistema de gestión y compromisos de urbanización de los Sectores en Suelo Urbanizable y de los Ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución, en el Polígono de Expropiación en Suelo Urbano No Consolidado, en Suelo Urbano No Consolidado en UA o en Suelo Urbano Consolidado en AUA
- En relación a dichos aspectos se señalan los siguientes artículos de la TRLOTENC 1/2000:

Art. 71. Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado.

Ep.3

- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general en su caso incluya o adscriba al sector correspondiente.*
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicio y dotaciones.*

Art. 72. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.

Ep.2

- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.*

Art. 73. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

Ep.3

- c) *Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran su condición de solar.*

Los contenidos en el Reglamento de Gestión 183/2004 son los siguientes:

Art. 141. Obtención del Suelo de Sistemas Generales.

1. *El suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá mediante Expropiación y Ocupación Directa, salvo que esté incluido o adscrito, en su caso, en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales.*

De la lectura de estos cuatro preceptos y en relación al tema que nos ocupa podemos sacar las siguientes **Conclusiones**:

- Es posible tanto incluir como adscribir Sistemas Generales al **Suelo Urbanizable Sectorizado**, pudiéndose ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para su ejecución, debiendo cada sector en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicio y dotaciones.
Ello no quita que en caso de la no ejecución del correspondiente sector, la administración actuante pueda operar mediante Expropiación.
 - En relación al **Suelo Urbanizable No Sectorizado** habida cuenta que tiene la condición de Suelo Rústico mientras no se sectorice, se procede a redelimitar sacándolo el sistema general del sector.
 - Si bien existen dudas acerca de la capacidad jurídica sobre la adscripción de Sistema General al **Suelo Urbano No Consolidado en U.A., en Polígono de Expropiación y en Ejecución** en relación al artículo 141 del Decreto 183/2004 y existen “opiniones jurídicas” encontradas, parece tener prevalencia la tesis de que no es posible adscribir y por lo tanto es preciso simplemente redelimitar los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado. Dichos Sistemas Generales se obtendrían mediante Expropiación.
 - Para el caso del **Suelo Urbano Consolidado en AUA**, resulta evidente que no es posible ni incluir ni adscribir Sistema General, su compromiso de urbanización se limitaría simplemente a “costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran su condición de solar”.
- La serie de aspectos puntuales del PGO que se proceden a modificar en paralelo a la presente Modificación Puntual tienen carácter de ordenación detallada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

Cuadro Resumen

ABRIL 2011

SUELO URBANIZABLE	Superficie Sector + SG-Viario	SG-Viario	Superficie Sector	%
SUSO-LM1 Llano del Moro 1	126.123 m ²	16.643 m ²	109.480 m ²	13,20
SUSO-C2 Llano Blanco	192.617 m ²	1.854 m ²	190.763 m ²	0,96
Polígono 1	93.024 m ²	120 m ²	92.904 m ²	0,13
Polígono 2	99.593 m ²	1.734 m ²	97.859 m ²	1,74
SUSO-C4 Costacaricia	86.960 m ²	8.682 m ²	78.278 m ²	9,98
SUSNO-E2 El Cascajal 2	26.996 m ²	1.061 m ²	25.935 m ²	3,93
SUSNO-E3 Carboneras	42.397 m ²	1.749 m ²	40.648 m ²	4,13
Polígono 1	17.567 m ²	374 m ²	17.193 m ²	2,13
Polígono 2	14.147 m ²	63 m ²	14.084 m ²	0,45
Polígono 3	10.683 m ²	1.312 m ²	9.371 m ²	12,28
SUSNO-LM2 Llano del Moro 2	82.340 m ²	1.428 m ²	80.912 m ²	1,73
Polígono 1	64.371 m ²	1.428 m ²	62.943 m ²	2,22
Polígono 2	17.969 m ²	0 m ²	17.969 m ²	0,00
SUSNO-C7 San Isidro 2	69.859 m ²	406 m ²	69.453 m ²	0,58
Polígono 1	29.672 m ²	367 m ²	29.305 m ²	1,24
Polígono 2	25.093 m ²	39 m ²	25.054 m ²	0,16
Polígono 3	15.094 m ²	0 m ²	15.094 m ²	0,00
SUNS-E5 La Cañada	101.390 m ²	3.131 m ²	98.259 m ²	3,09
SUSNOT-E4 El Cascajal 1	42.810 m ²	1.928 m ²	40.882 m ²	4,50
SUSOI-C8 San Isidro Industrial	164.791 m ²	2.918 m ²	161.873 m ²	1,77
Polígono 1	118.627 m ²	1.845 m ²	116.782 m ²	1,56
Polígono 2	46.164 m ²	1.073 m ²	45.091 m ²	2,32
TOTAL	936.283 m²	39.800 m²	896.483 m²	4,25

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

Cuadro Resumen

ABRIL 2011

SUELO URBANO	Superficie Ámbito + SG-Viario	SG-Viario	Superficie Ámbito	%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_RESIDENCIAL EN EJECUCIÓN				
SUNCU-RE-LM1 Llano del Moro	33.101 m ²	498 m ²	32.603 m ²	1,50
SUNCU-RE-C1 Tabaiba Alta y Media	612.826 m ²	19.887 m ²	592.939 m ²	3,25
TOTAL	645.927 m²	20.385 m²	625.542 m²	3,16
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_POLIGONO EXPROPIACIÓN				
SGEL-PEX Carboneras	18.909 m ²	1.475 m ²	17.434 m ²	7,80
TOTAL	18.909 m²	1.475 m²	17.434 m²	7,80
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_UNIDADES DE ACTUACIÓN				
UA-C3 El Chorrillo	14.936 m ²	2.730 m ²	12.206 m ²	18,28
UA-C4 San Isidro-El Chorrillo	15.489 m ²	2.238 m ²	13.251 m ²	14,45
UA-C5 Costanera	30.749 m ²	5.493 m ²	25.256 m ²	17,86
UA-E5 La Cañada	125.165 m ²	811 m ²	124.354 m ²	0,65
UA-C6 El Chorrillo Industrial	31.475 m ²	328 m ²	31.147 m ²	1,04
UA-C7 Prunisa Industrial	27.590 m ²	2.122 m ²	25.468 m ²	7,69
TOTAL	245.404 m²	13.722 m²	231.682 m²	5,59
SUELO URBANO CONSOLIDADO_ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA				
AUA-C2 Llano Blanco	4.377 m ²	655 m ²	3.722 m ²	14,96
TOTAL	4.377 m²	655 m²	3.722 m²	14,96
TOTAL	914.617 m²	36.237 m²	878.380 m²	3,96

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- El artículo 46 de la TRLOTENC 1/2000 sobre Revisión y Modificación de los instrumentos de ordenación, establece los supuestos de Revisión posible, por los siguientes motivos:
 - a) El agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable.
 - b) La modificación del modelo territorial establecido.
 - c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural.
 - d) La reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.
- Por la vía de la Modificación no podrán alterarse las zonas verdes o espacios libres sin que se mantengan en la misma superficie y condiciones, ni incrementar el volumen edificable sin incrementar los espacios libres a razón de 5 m² por habitante.
- En todos los supuestos nos encontramos en situación de Modificación, como es el presente caso, dado que:
 - No está agotado el suelo urbanizable.
 - No se modifica el modelo territorial.
 - No se altera la ordenación estructural.
 - No se reclasifica suelo rústico a urbanizable.
 - No se modifican zonas verdes o espacios libres.
 - No se incrementa el volumen edificable.

No requiere fase de Avance

- A su vez el artículo 59 del Decreto 55/2006 de 9 de Mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias distingue dos tipos de Modificaciones Puntuales, así Ordinaria y Cualificada.
 - ♦ Serán **Modificaciones Cualificadas** las que afecten a zonas verdes o espacios libres, tanto en superficie, como en régimen de uso y dominio público y las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento.
 - ♦ Serán **Modificaciones Ordinarias** las restantes que no impliquen modificación de zonas verdes o volúmenes edificables.
- Nos encontramos en este caso en el supuesto de **Modificación Ordinaria**, dado que ni se modifican zonas verdes ni volúmenes edificables.
- Si bien el propio Plan General plantea como uno de sus objetivos generales el que “los Sistemas Generales Comarcales o Locales, están adscritos a algún Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado” dicho objetivo general es posible cumplimentarlo siempre y cuando jurídicamente sea viable.
- No se han identificado posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones de planeamiento que limiten o impidan derechos privados.

4. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

- En aplicación de la Ley 9/2006 de 28 de Abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, están sujetos a evaluación ambiental la formulación, revisión o modificación sustancial, la totalidad de los planes que integren el sistema de planeamiento de Canarias.
- En desarrollo de dicha Ley 9/2006, el artículo 24 del Decreto 55/2006 de 8 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias posibilita excluir del procedimiento de evaluación ambiental cuando no teniendo efectos significativos en el medio ambiente se de alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.
 - b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.
 - c) Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.
- En los apartados anteriores se analizaba el alcance de la Modificación Puntual Ordinaria que no modificaba el modelo territorial, no modificando ni zonas verdes, no produciendo aumentos de volumen, limitándose a corregir simplemente un “problema urbanístico de carácter formal”, por lo cual entendemos que nos encontramos en los supuestos b y c, susceptibles de ser eximidos del trámite de evaluación ambiental, tanto por ser una modificación de carácter menor, como al limitarnos a modificar aspectos técnicos del Plan General de El Rosario, prevalece la evaluación ambiental ya realizada por el propio Plan General.
- Dicho trámite de exención del Informe de Sostenibilidad Ambiental, según el art. 24 del Decreto 55/2006, implicaría realizar consulta previa al órgano ambiental, en este caso la COTMAC, así como sectorialmente consulta al resto de las administraciones implicadas, aprobación de COTMAC y publicación en el BOCA.
- A la vista de dichas circunstancias y al objeto de no dilatar innecesariamente la tramitación de la presente Modificación Puntual se redacta en paralelo Informe de Sostenibilidad Ambiental, cuyo ámbito de referencia abarca los “trozos” de sectores urbanizables o ámbitos urbanos que se modifican.
- Dicho ISA se redacta siguiendo los criterios del Documento de Referencia para elaborar informes de sostenibilidad ambiental de los Planes Generales, aprobado por Resolución de la COTMAC el 10 de Agosto de 2006.
- A efectos de tramitación del ISA, se le da aprobación inicial municipal al documento y al ISA, sacándose a Información Pública durante 45 días.
- Se remite a informes sectoriales y el expediente diligenciado a la Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Una vez con acuerdo de la COTMAC y en relación a las alegaciones y a los informes sectoriales se procede a corregir el expediente transformando el ISA en Memoria Ambiental.
- Se le da aprobación en Pleno Municipal y se vuelve a remitir a la Dirección General de Ordenación del Territorio y a informes sectoriales al objeto de subsanar posibles deficiencias.

- Se le da aprobación en COTMAC a la Memoria Ambiental.
- Finalmente aprueba definitivamente el Pleno Municipal y se envía el Texto Refundido a publicación para su entrada en vigor.

5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- Como comentábamos en los apartados anteriores la Modificación Puntual Ordinaria propuesta se limita a redelimitar los sectores en Suelo Urbanizable y los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución, el Polígono de Expropiación en Suelo Urbano No Consolidado, el Suelo Urbano No Consolidado en U.A. y el Suelo Urbano Consolidado en AUA, al objeto de dejar fuera de los mismos, si bien para el caso del Suelo Urbanizable se deja el Sistema General adscrito. Dicha opción ocasiona un ajuste en la edificabilidad bruta del sector al objeto de no modificar la edificabilidad total y no variar los parámetros correspondientes.
- Dicha operación arrastra una serie de modificaciones en el contenido de diferentes documentos del PGO de El Rosario, que se comentan a continuación:

a) En relación a los Planos de Ordenación Detallada.

Se modifican los siguientes Planos de Ordenación Detallada:

- Ordenación Detallada Ámbitos de Gestión nº 5.
- Ordenación Detallada General La Esperanza nº 11.
- Ordenación Detallada General Llano del Moro nº 17.
- Ordenación Detallada General Costa de El Rosario. nº 25.

Se redelimitan los sectores afectados, distinguiéndose en plano el límite propio del sector urbanizable, del límite del Sistema General adscrito en SRPI, añadiéndose dicha referencia en la Leyenda.

Para el caso del Suelo Urbano en Ejecución, Polígono de Expropiación, UA y en AUA simplemente se redelimitan dejando fuera el ámbito el SRPI.

Se modifica la edificabilidad bruta del Sector en el “cajetín” de cada uno de ellos.

- Se corrige en el plano de Ordenación Detallada de La Esperanza (nº11), la alineación de un Viario Transversal a la C/ La Sardinera ajustándola a la realidad existente.
- Se corrige en el plano de Ordenación Detallada de La Esperanza (nº11), el trazado de un Peatonal Transversal a la C/ Las Vistas ajustándolo a la realidad existente.
- Se recoge en el plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (nº25), un peatonal público existente en Tabaiba Alta (C/ El Drago-C/ Palmera).
- Se define en el plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (nº25), un peatonal existente reconociéndolo como público en Llano Blanco, transversal a la Carretera Machado-Llano Blanco.
- Se incluye en la carátula del plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (nº25), la referencia al suelo Rústico de Protección de Infraestructuras SRPI según el siguiente redactado: en la parte inferior de la TF-1 se incluye el Corredor Hidráulico de Conducciones que es dominio público en 3+3 metros como Espacio Libre.
En la parte inferior de la Autopista TF-1 el Espacio Libre es Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, incluyéndose dentro del mismo el Corredor Hidráulico de Conducciones, que tiene carácter de dominio público en una franja a ambos lados de 3+3 metros, medidos desde el eje de la conducción de reutilización de aguas residuales al Sur.
- Se especifica en todas las carátulas de los planos de Ordenación Detallada las referencias de Dominio Público y Servidumbre de los Cauces Públicos y Cauces No Catalogados como Públicos.
- Se corrige el ámbito del SUSO-C4 Costa Caricia para extraer la zona del Dominio Público Marítimo Terrestre, modificándose al efecto el plano de

Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (nº25) y la ficha correspondiente.

Se anexan al documento los 4 planos modificados.

b) En relación a los Documentos de Gestión.

Se modifican una serie de aspectos puntuales en el documento 9.a, de Ámbito Urbanístico y de Gestión del Suelo Urbanizable en aquellas fichas que sufren modificaciones, ajustándose los siguientes aspectos:

- Se corrigen los Cuadros Resumen.
- En la Ficha 1 se aclaran, en el apartado de Desarrollo del Sector, las cesiones de suelo y en el Apartado de Condiciones Específicas, se aclaran las condiciones de cesión del Sistema General.
- En la Ficha 2 y en el apartado de Parámetros Urbanísticos, se distinguen las superficies del Sector y del Sistema General Viario, se corrige la edificabilidad bruta del Sector y se aclaran las cesiones de suelo.
- En la Ficha 3 del plano de referencia del Sector se refleja la redelimitación realizada en el Plano de Ordenación Detallada.
- Se añaden en las condiciones particulares y medidas correctoras de las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, los siguientes apartados:
 - El Plan Parcial deberá tener en cuenta que las superficies de las servidumbres viarias están sometidas al régimen jurídico establecido en la legislación sectorial vigente.
 - Dado el carácter indicativo de la ordenación propuesta por el PGO, en el desarrollo del Plan Parcial se posibilita el cambio de tipologías, así como ajustes de alturas, sin que superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes, a cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.

Se modifican asimismo una serie de aspectos puntuales en el documento 9c. de Suelo Urbano I y Suelo Urbano II, en aquellas fichas que sufren modificaciones, ajustándose los siguientes aspectos:

- Se corrigen los Cuadros Resumen.
- En la Ficha 1 se ajustan los Parámetros Urbanísticos, así la superficie del ámbito, la edificabilidad bruta y el total de cesiones.
- En la Ficha 2 del plano de referencia del ámbito se refleja la redelimitación realizada.

Se anexa para su tramitación los documentos de Gestión modificados, en aquellas fichas que han sufrido correcciones.

c) En relación a la Memoria de Ordenación.

Al objeto de evitar posibles contradicciones entre los diferentes documentos del PGO de El Rosario, para el caso concreto de la Memoria de Ordenación, es preciso corregir los siguientes aspectos:

1) Corrección Cuadro: Clasificación General de Suelo (10.2)

Se corrige el cuadro de superficies del PGO del Rosario (Pág. 82) - (Pág. M.P. 26).

2) Corrección Cuadro: Justificación del Art. 32.2 de la LOTENC (10.2.2.4)

En este caso únicamente se corrige el cuadro resumen de dicha Justificación (Pág. 109) - (Pág. M.P. 27) al objeto de reflejar la Superficie Total, la Superficie del Sistema General y la Superficie del Sector, así como la

edificabilidad bruta del sector sin modificar la edificabilidad total (Ver Cuadros Anexos), de forma tal que no se supere el 15% de diferencia entre sectores urbanizables en las 3 Áreas de Ordenación del Municipio.

3) Corrección Cuadros: Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres (10.2.3.3) y Sistema General de Dotaciones Públicas y Equipamientos Estructurantes (10.2.3.4)

Se corrigen los cuadros resumen del Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres (Pág. 120) - (Pág. M.P. 28) y el de Dotaciones Públicas y Equipamientos Estructurantes (Pág. 137) - (Pág. M.P. 29) la superficie clasificada.

4) Corrección Cuadros: La Vivienda de Protección. Justificación (11.3)

Por la misma razón reseñada anteriormente se corrigen los dos Cuadros Resumen de la Vivienda de Protección en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano (Págs. 217 y 218) - (Págs. M.P. 30 y 31), reflejando la superficie total, la Superficie del Sistema General y la Superficie del Sector, así como la edificabilidad bruta del Sector sin modificar ninguno de los demás parámetros. (Ver Cuadros Anexos).

5) Corrección Cuadros: La Oferta de Suelo. Capacidad del Plan General (12).

Se corrigen los mismos aspectos en los Cuadros Resumen de la Capacidad Techo del Suelo Clasificado, así:

- Cuadro Comparativo NNSS'92_PGO Gesplan_PGO 2010 (Pág. 221) - (Pág. M.P. 32).
- Cuadro Resumen Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado SUSO, Suelo Urbanizable Sectorizados No Ordenado SUSNO y Suelo Sectorizado Ordenado Industrial SUSOI (Pág. 223, 224 y 225) - (Pág. M.P. 33, 34 y 35).
- Cuadro Resumen Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución (Pág. 226 y 227) - (Pág. M.P. 36 y 37).
- Cuadro Resumen Suelo Urbano No Consolidado en U.A. (Pág. 228 y 229) - (Pág. M.P. 38 y 39).
- Cuadro Resumen Capacidad de Suelo PGO (Pág. 230) - (Pág. M.P. 40).

d) En relación a la Normativa Pormenorizada.

1) Artículo 3.2.28. Licencia para Rótulos de Propaganda.

Se modifica el artículo 3.2.28. de la Normativa Pormenorizada relativo a la Licencia para Rótulos de Propaganda.

Redacción actual:

Art. 3.2.28. Licencia para Carteles de Propaganda.

1. Para el Suelo Rústico en sus distintas categorías, queda expresamente prohibidos todo tipo de carteles de propaganda, permitiéndose únicamente los carteles de señalización de vías y carreteras.
2. En el Suelo Urbano se permite únicamente colocar carteles de propaganda de los establecimientos comerciales o industriales, que deberán colocarse pegados a fachada, en el ancho de los huecos y con un máximo de 40 cm. de altura. Quedan expresamente prohibidas las vallas publicitarias.

Deberá asimismo presentar la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo Impuesto Bienes Inmuebles o alta en el catastro.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- Esquema de cartel sobre plano de fachada o foto
- Presupuesto estimado.

Redacción propuesta:

Art. 3.2.28. Licencia para Rótulos de Propaganda.

1. Para el Suelo Rústico en sus distintas categorías, queda expresamente prohibidos todo tipo de rótulos de propaganda salvo para los usos permitidos por el PGO en las distintas edificaciones y cuyas dimensiones se establecerán según criterio municipal, permitiéndose los rótulos de señalización de vías y carreteras.
2. En el Suelo Urbano y Urbanizable se permite únicamente colocar rótulos de propaganda en los usos permitidos por el PGO en las distintas edificaciones y cuyas dimensiones se establecerán según criterio municipal. Quedan expresamente prohibidas las vallas publicitarias.

Deberá asimismo presentar la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo Impuesto Bienes Inmuebles o alta en el catastro.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- Esquema de rótulo sobre plano de fachada o foto
- Presupuesto estimado.

2) Casas Prefabricadas de Madera.

Se modifican los artículos 5.1.9. y 5.9.20. de la Normativa Pormenorizada relativos a las Casas Prefabricadas de Madera y se añade el artículo 5.5.23.

Redacción actual:

Art. 5.1.9. Casas Prefabricadas de Madera.

Se considera *casa prefabricada de madera* al modelo comercial repetitivo que sigue un patrón formal ya sea de este u otro contexto cultural. Se incluye en este concepto las edificaciones hechas a medida que siguen este patrón formal.

Solo se permiten las *casas o edificaciones prefabricadas de madera* en los ámbitos de los Asentamientos Rurales del Municipio. Serán de aplicación para estas edificaciones igualmente, la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma y las prescripciones del Código Técnico de la Edificación CTE.

No obstante, se permiten en cualquiera de las tipologías definidas por este Plan General, las construcciones con madera, ya sea en estructura o en envolventes del edificio. Cumplirán igualmente la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma y las prescripciones del Código Técnico de la Edificación CTE.

Redacción propuesta:

Art. 5.1.9. Casas Prefabricadas de Madera.

Se considera *casa prefabricada de madera* al modelo comercial repetitivo que sigue un patrón formal ya sea de este u otro contexto cultural. Se incluye en este concepto las edificaciones hechas a medida que siguen este patrón formal.

Solo se permiten las *casas o edificaciones prefabricadas de madera* en los ámbitos de los Asentamientos Rurales del Municipio y los ámbitos o sectores en tipología de Ciudad Jardín. Serán de aplicación para estas edificaciones igualmente, la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma y las prescripciones del Código Técnico de la Edificación CTE.

No obstante, se permiten en cualquiera de las tipologías definidas por este Plan General, las construcciones con madera, ya sea en estructura o en envolventes del edificio. Cumplirán igualmente la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma y las prescripciones del Código Técnico de la Edificación CTE.

Redacción actual:

Art. 5.9.20. Casas Prefabricadas de Madera

1. Se permiten las casas prefabricadas de madera únicamente en los Asentamientos Rurales del municipio.
2. Deberán cumplir las mismas condiciones urbanísticas, técnicas y administrativas que el resto de las edificaciones, incluyendo la Normativa de Habitabilidad y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Redacción propuesta:

Art. 5.9.20. Casas Prefabricadas de Madera

1. Se permiten las casas prefabricadas de madera en los Asentamientos Rurales del municipio.
2. Deberán cumplir las mismas condiciones urbanísticas, técnicas y administrativas que el resto de las edificaciones, incluyendo la Normativa de Habitabilidad y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Redacción propuesta:

Art. 5.5.23. Casas Prefabricadas de Madera

1. Se permiten las casas prefabricadas de madera la tipología de Ciudad Jardín del municipio.
2. Deberán cumplir las mismas condiciones urbanísticas, técnicas y administrativas que el resto de las edificaciones, incluyendo la Normativa de Habitabilidad y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

3) Artículo 5.4.2. Condiciones de Parcela. Epígrafe 10.

Se modifica el epígrafe 10 del artículo 5.4.2. de la Normativa Pormenorizada relativo a las Condiciones de Parcela.

Redacción actual:

10. Las parcelas con linde posterior o lateral con otra Tipología distinta de Edificación Cerrada, con Suelo Rústico o con Espacio Libre, deberán retranquear la edificación 3m como mínimo abriendo fachada a jardín o patio inglés; o hasta la línea disposición de la fachada en fondo que se

señale en los Planos de Ordenación Detallada o en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.

Redacción propuesta:

10. Las parcelas con linde posterior o lateral con otra Tipología distinta de Edificación Cerrada, con Suelo Rústico o con Espacio Libre, deberán retranquear la edificación 3m como mínimo abriendo fachada a jardín o patio inglés; o hasta la línea disposición de la fachada en fondo que se señale en los Planos de Ordenación Detallada o en las Fichas de los Ámbitos de Gestión. Quedan excluidas de la obligatoriedad de este retranqueo las parcelas con linde a Suelo Rústico o Espacio Libre en la zona de la Costa de El Rosario, no generando en ningún caso medianera al descubierto.

4) Artículo 5.5.2. Condiciones de Parcela. c) Ciudad Jardín en la Costa (CJC-2). Punto 11.

Se modifica el punto 11 artículo 5.5.2.c) de la Normativa Pormenorizada relativo a las Condiciones de Parcela.

Redacción actual:

- 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.

Redacción propuesta:

- En todo el sector de Costanera, el parcelario no es fijo, permitiéndose segregaciones o agrupaciones de parcelas. 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.

5) Construcciones Auxiliares en la Parcela (Barbacoas).

Se añade el epígrafe 3 en el artículo 5.5.18. y el epígrafe 8 en el artículo 5.9.17 de la Normativa Pormenorizada relativo a las Construcciones Auxiliares en la Parcela (Barbacoas).

Redacción propuesta:

Art. 5.5.18. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

3. Se posibilita el uso de barbacoa adosada a lindero en una superficie no superior a 1,00 m², sin que se supere la altura del muro de cerramiento.

Redacción propuesta:

Art. 5.9.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

8. Se posibilita el uso de barbacoa adosada a lindero en una superficie no superior a 1,00 m², sin que se supere la altura del muro de cerramiento.

6) Artículo 6.5.4. Compatibilidad del Uso Industrial.

Se añade el epígrafe 3 en el artículo 6.5.4. de la Normativa Pormenorizada relativo a la Compatibilidad del Uso Industrial.

Redacción actual:

Art. 6.5.4. Compatibilidad del Uso Industrial.

1. Se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas y el comercial en todas sus categorías, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría.
2. Con carácter general, el Laboratorio en cualquiera de sus dimensiones tenderá a localizarse en el Suelo Industrial, salvo que por sus pequeñas dimensiones, su inocuidad o sus requerimientos funcionales, pueda localizarse en otro tipo de Suelo, precisando del correspondiente Estudio de Viabilidad previo y aprobación por parte de la Corporación Municipal.

Redacción propuesta:

Art. 6.5.4. Compatibilidad del Uso Industrial.

1. Se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas y el comercial en todas sus categorías, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría.
2. Con carácter general, el Laboratorio en cualquiera de sus dimensiones tenderá a localizarse en el Suelo Industrial, salvo que por sus pequeñas dimensiones, su inocuidad o sus requerimientos funcionales, pueda localizarse en otro tipo de Suelo, precisando del correspondiente Estudio de Viabilidad previo y aprobación por parte de la Corporación Municipal.
3. Se posibilita compatibilizar como uso específico en el industrial todos los usos de Dotación y/o Equipamiento y los usos de hostelería previstos en el cuadro de usos del artículo 6.1.8. de esta Normativa. Según criterio municipal.

7) Artículo 6.6.5. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos. Epígrafe 2.

Se modifica el epígrafe 2 del artículo 6.6.5. de la Normativa Pormenorizada relativo a las Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.

Redacción actual:

Art. 6.6.5. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.

2. Aunque no esté expresamente definido por el Plan General se posibilitará localizar en cualquier parcela de Edificación Cerrada, Ciudad Jardín o Edificación Abierta un uso público Dotacional, siempre y cuando su tamaño relativo no desvirtúe el uso del área de ordenación donde se inserte, el viario lo posibilite, cumplimente la legislación sectorial de aplicación y tenga el informe favorable de las administraciones implicadas y el informe de viabilidad municipal.

Redacción propuesta:

Art. 6.6.5. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.

2. Aunque no esté expresamente definido por el Plan General se posibilitará localizar en cualquier parcela de Edificación Cerrada, Ciudad Jardín o Edificación Abierta un uso público Dotacional y/o Equipamiento, siempre y cuando su tamaño relativo no desvirtúe el uso del área de ordenación donde se inserte, el viario lo posibilite, cumplimente la legislación sectorial de aplicación y tenga el informe favorable de las administraciones implicadas y el informe de viabilidad municipal.

CORRECCIONES EN MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Cuadro Clasificación General del Suelo.
(Pág. 82) (Pág. M.P. 26)
- Cuadros Resumen Justificación Art. 32.2.
(Pág. 109) (Pág. M.P. 27)
- Cuadros Resumen Zonas Verdes y Dotaciones.
(Págs. 120 y 137) (Págs. M.P. 28 y 29)
- Cuadros Resumen Vivienda de Protección.
(Págs. 217 y 218) (Págs. M.P. 30 y 31)
- Cuadros Resumen Capacidad Techo PGO.
(Págs. 211, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229 y 230)
(Págs. M.P. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1



CUADRO DE SUPERFICIES

ABRIL 2011

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	REFERENCIA	SUPERFICIE M ²	SUPERFICIE Ha	%
Suelo Rústico de Protección Ambiental				
Suelo Rústico de Protección Natural de Espacio Natural	SRPN(EN)	8.483.464	848,35	21,52
Suelo Rústico de Protección Natural de Monte	SRPN(M)	649.989	65,00	1,65
Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos	SRPN(B)	3.780.170	378,02	9,59
Suelo Rústico de Protección Natural de Laderas	SRPN(L)	838.694	83,87	2,13
Suelo Rústico de Protección Natural de Conos Volcánicos	SRPN(CV)	919.775	91,98	2,33
Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRPP	2.127.006	212,70	5,39
Suelo Rústico de Protección Costera	SRPL	329.488	32,95	0,84
Suelo Rústico de Protección Cultural*	SRPC	108.636	10,86	0,28
Suelo Rústico de Protección Arqueológica*	SRPAR	83.617	8,36	0,21
Total Suelo Rústico de Protección Ambiental		17.237.222	1.723,72	43,72
Suelo Rústico de Protección de los Valores Económicos				
Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional	SRPA1	3.017.910	301,79	7,65
Suelo Rústico de Protección Agraria de Regadío	SRPA2	8.873.766	887,38	22,51
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	SRPI	1.208.057	120,81	3,06
Suelo Rústico de Protección Minera	SRPM	284.396	28,44	0,72
Total Suelo Rústico de Protección de los Valores Económicos		13.384.129	1.338,41	33,94
Suelo Rústico en Formas Tradicionales de Poblamiento Rural				
Asentamiento Rural	AR	1.983.191	198,32	5,03
Total Suelo Rústico en Formas Tradicionales de Poblamiento Rural		1.983.191	198,32	5,03
Suelo Rústico de Protección Territorial				
Suelo Rústico de Protección Territorial	SRPT	420.601	42,06	1,07
Suelo Rústico de Protección Territorial (De Protección Natural de Cono Volcánico)	SRPT(PN)	255.728	25,57	0,65
Total Suelo Rústico de Protección Territorial		676.329	67,63	1,72
Suelo Urbanizable				
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial	SUSO-R	402.154	40,22	1,02
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial	SUSO-I	161.873	16,19	0,41
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial	SUSNO-R	332.047	33,20	0,84
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Terciario	SUSNO-T	40.882	4,09	0,10
Suelo Urbanizable No Sectorizado	SUNS	377.328	37,73	0,96
Total Suelo Urbanizable		1.314.284	131,43	3,33
Suelo Urbano				
Suelo Urbano Consolidado Residencial	SUCU-R	3.298.434	329,84	8,37
Suelo Urbano Consolidado Industrial	SUCU-I	474.755	47,48	1,20
Suelo Urbano Consolidado Fuera de Ordenación	SUCU-FO	36.249	3,62	0,09
Suelo Urbano No Consolidado Residencial	SUNCU-R	183.004	18,30	0,46
Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución	SUNCU-RE	625.542	62,55	1,59
Suelo Urbano No Consolidado Industrial	SUNCU-I	216.861	21,69	0,55
Total Suelo Urbano		4.834.845	483,48	12,26
Total Municipio		39.430.000	3.943	100

Áreas Territoriales - Dif. Aprovechamiento Medio

SECTOR DENOMINACIÓN	Sector + SG Viano	Superficie (m²s) SG Viano	Superficie (m²s) Sector	Uso Caract. Tipo Edif.	Efif GLOBAL em.(m²/m²s)	Eq (m²c)	Cp	Fl	Fa	Ft	Fp	Ch	Au (UGA)	AM (UGA/m²)	Diferencia %
Área Territorial 3 - Costa															
SUSO-C2 Llano Blanco	126.123	16.643	109.480	Residencial CJC/EA/EA(VP)	0.681	75.674	1,18	0,90	0,90	0,95	0,95	0,731	66.277,1113	0.5176	5,22%
SUSO-C3 El Chorrillo	23.633	0	23.633	Residencial CUB/CU/CU(VP)	0.500	11.817	1,09	1,00	0,95	0,95	1,00	0,903	11.624,6783	0.4919	0,00%
SUSO-C4 CostaCarica	86.960	8.682	78.278	Residencial EE/EA/EA-CS	0.675	52.849	1,34	0,95	0,90	0,90	0,90	0,683	49.044,7704	0.5640	14,66%
SUSNO-C5 Bco. Del Chorrillo	26.776	0	26.776	Residencial CUB	0.500	13.388	1,20	1,00	1,00	0,95	0,95	0,903	14.499,2040	0.5415	10,09%
SUSNO-C6 San Isidro 1	58.634	0	58.634	Residencial CU/CUB	0.600	35.180	1,04	1,00	1,00	0,95	0,95	0,903	33.019,9480	0.5632	14,45%
SUSNO-C7 San Isidro 2	69.859	406	69.453	Residencial CUB	0.604	41.915	1,02	1,00	0,95	0,95	0,95	0,867	36.535,8210	0.5230	6,32%
SUSOI-C8 San Isidro Industrial	164.781	2.918	161.873	Industrial IC	0.889	145.477	0,85	1,00	0,90	0,90	0,90	0,729	90.144,8231	0.5470	11,21%
Área Territorial 2 - Llano del Moro															
SUSO-LM1 Llano del Moro 1	126.123	16.643	109.480	Residencial EA/EA(VP)/CUB	0.681	75.674	1,26	0,95	0,95	0,95	0,90	0,772	73.575,0482	0.5634	14,56%
SUSNO-LM2 Llano del Moro 2	82.340	1.428	80.912	Residencial CUB/CU	0.611	49.404	1,10	0,95	0,95	0,95	0,90	0,772	41.934,1770	0.5093	0,00%
Área Territorial 4 - La Esperanza-La Cañada															
SUSNO-E1 Caridote	29.689	0	29.689	Residencial CUB	0.500	14.845	1,20	0,90	1,00	0,90	0,90	0,729	12.986,4060	0.4374	11,89%
SUSNO-E2 El Cascajal 2	26.996	1.061	25.935	Residencial CUB	0.416	10.798	1,20	0,95	0,95	0,95	0,95	0,815	10.564,0462	0.3909	0,00%
Área Territorial 3 - El Cascajal															
SUSNO-E3 Carboneras	42.397	1.749	40.648	Residencial CUB	0.417	16.859	1,20	0,95	0,95	0,95	0,95	0,815	16.575,8538	0.3910	0,00%
SUSNO-E4 El Cascajal 1	42.810	1.928	40.882	Terciano EA	0.419	17.124	1,05	0,95	0,95	0,95	0,95	0,815	14.644,9653	0.3421	-12,50%

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

CUADRO RESUMEN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

ABRIL 2011



Insulares-Comarcales-Locales

ZONA	ZONAS VERDES (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² ZV/HAB)
La Esperanza	134.535	2.817.990	16.379	8,21
Las Barreras	8.919	194.749	461	19,35
Llano del Moro	63.364	953.032	7.174	8,83
Machado	31.726	467.791	2.052	15,46
Costa	364.271	2.467.941	28.739	12,68
Espacios Libres en el Litoral	16.951			
Parques Periurbanos	322.555			
TOTAL con ELL y PP	942.321	6.901.503	54.805	17,19
TOTAL sin ELL y PP	602.815	6.901.503	54.805	11,00

Insulares-Comarcales

ZONA	ZONAS VERDES (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² ZV/HAB)
La Esperanza	106.556	2.817.990	16.379	6,51
Las Barreras	8.219	194.749	461	17,83
Llano del Moro	55.780	953.032	7.174	7,78
Machado	24.097	467.791	2.052	11,74
Costa	321.552	2.467.941	28.739	11,19
Espacios Libres en el Litoral	16.951			
Parques Periurbanos	322.555			
TOTAL con ELL y PP	855.710	6.901.503	54.805	15,61
TOTAL sin ELL y PP	516.204	6.901.503	54.805	9,42

Sistemas Generales de Espacios Libres

ZONA	ZONAS VERDES (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² ZV/HAB)
La Esperanza	53.762	2.817.990	16.379	3,28
Las Barreras	0	194.749	461	0,00
Llano del Moro	17.356	953.032	7.174	2,42
Machado	16.317	467.791	2.052	7,95
Costa	151.042	2.467.941	28.739	5,26
Parques Periurbanos	35.548			
TOTAL	274.025	6.901.503	54.805	5,00

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

CUADRO RESUMEN DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

ABRIL 2011



Insulares-Comarcales-Locales

ZONA	DOTACIONES PÚBLICAS (M ²)	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (M ²)	TOTAL (M ²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M ²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M ² DHAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M ² EHAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M ² THAB)
La Esperanza	69.163	33.122	102.285	2.817.990	16.379	4,22	2,02	6,24
Las Barreras	36	0	36	194.749	461	0,08	0,00	0,08
Llano del Moro	30.316	14.386	44.702	953.032	7.174	4,23	2,01	6,23
Machado	10.321	1.805	12.126	467.791	2.052	5,03	0,88	5,91
Costa	162.214	157.208	319.422	2.467.947	28.739	5,64	5,47	11,11
Estructurantes en Suelo Rústico	122.988	37.979	160.967					
TOTAL con Estructurantes	395.038	244.500	639.538	6.901.509	54.805	7,21	4,46	11,67
TOTAL sin Estructurantes	272.050	206.521	478.571	6.901.509	54.805	4,96	3,77	8,73

Insulares-Comarcales

ZONA	DOTACIONES PÚBLICAS (M ²)	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (M ²)	TOTAL (M ²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M ²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M ² DHAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M ² EHAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M ² THAB)
La Esperanza	57.319	30.795	88.114	2.817.990	16.379	3,50	1,88	5,38
Las Barreras	0	0	0	194.749	461	0,00	0,00	0,00
Llano del Moro	24.239	12.584	36.823	953.032	7.174	3,38	1,75	5,13
Machado	7.965	0	7.965	467.791	2.052	3,88	0,00	3,88
Costa	161.873	146.114	307.987	2.467.947	28.739	5,63	5,08	10,72
Estructurantes en Suelo Rústico	122.988	37.979	160.967					
TOTAL con Estructurantes	374.384	227.472	601.856	6.901.509	54.805	6,83	4,15	10,98
TOTAL sin Estructurantes	251.396	189.493	440.889	6.901.509	54.805	4,59	3,46	8,04

Sistemas Generales

ZONA	DOTACIONES PÚBLICAS (M ²)	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (M ²)	TOTAL (M ²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M ²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M ² DHAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M ² EHAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M ² THAB)
La Esperanza	44.116	0	44.116	2.817.990	16.379	2,69	0,00	2,69
Las Barreras	0	0	0	194.749	461	0,00	0,00	0,00
Llano del Moro	6.723	0	6.723	953.032	7.174	0,94	0,00	0,94
Machado	4.509	0	4.509	467.791	2.052	2,20	0,00	2,20
Costa	103.639	47.680	151.319	2.467.947	28.739	3,61	1,66	5,27
Estructurantes en Suelo Rústico	122.988	37.979	160.967					
TOTAL con Estructurantes	281.975	85.659	367.634	6.901.509	54.805	5,15	1,56	6,71
TOTAL sin Estructurantes	158.987	47.680	206.667	6.901.509	54.805	2,90	0,87	3,77

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen Vivienda de Protección

ABRIL 2011



RESIDENCIAL	SUP. SECTOR + SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP. SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VP (25% ER)	CAPACIDAD	
									Vd.	Hb.
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO_SUSO										
LLANO DEL MORO										
SUSO-LM1 Llano del Moro 1 (42% VP)	126.123	16.643	109.480	0,691	75.674	68.106	7.567	28.500	285	912
TOTAL LLANO DEL MORO	126.123	16.643	109.480		75.674	68.106	7.567	28.500	285	912
COSTA										
SUSO-C2 Llano Blanco (47% VP)	192.617	1.854	190.763	0,606	115.570	104.013	11.557	49.354	494	1.579
Poligono 1	93.024	120	92.904	0,751	69.813	69.813	6.981	49.354	494	1.579
Poligono 2	99.593	1.734	97.859	0,468	45.757	34.200	4.576	0	0	0
SUSO-C3 El Chorrillo	23.633	0	23.633	0,500	11.817	10.635	1.182	2.659	27	85
SUSO-C4 Costacarcia	86.960	8.682	78.278	0,675	52.849	47.564	5.285	0	0	0
TOTAL COSTA	303.210	10.536	292.674		180.236	162.212	18.024	52.013	520	1.664
TOTAL	429.333	27.179	402.154		255.910	230.318	25.591	80.513	805	2.576
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO_SUSNO										
LA ESPERANZA										
SUSNO-E1 Carilote	29.689	0	29.689	0,500	14.845	13.361	1.484	3.340	33	107
Poligono 1	20.986	0	20.986	0,500	10.493	9.444	1.049	2.361	24	76
Poligono 2	8.703	0	8.703	0,500	4.352	3.917	435	979	10	31
SUSNO-E2 El Cascajal 2	26.996	1.061	25.935	0,416	10.798	9.719	1.080	2.430	24	78
SUSNO-E3 Carboneras	42.397	1.749	40.648	0,417	16.959	15.263	1.696	3.815	38	122
Poligono 1	17.567	374	17.193	0,409	7.027	6.324	703	1.581	16	51
Poligono 2	14.147	63	14.084	0,402	5.659	5.093	566	1.273	13	41
Poligono 3	10.683	1.312	9.371	0,456	4.273	3.846	427	961	10	31
TOTAL LA ESPERANZA	99.062	2.810	96.272		42.602	38.343	4.260	9.585	96	307
LLANO DEL MORO										
SUSNO-LM2 Llano del Moro 2	62.340	1.428	60.912	0,611	49.404	44.636	4.940	11.159	112	357
Poligono 1	64.371	1.428	62.943	0,614	38.623	34.780	3.862	8.690	87	278
Poligono 2	17.969	0	17.969	0,600	10.781	9.876	1.078	2.469	25	79
TOTAL LLANO DEL MORO	82.340	1.428	80.912		49.404	44.636	4.940	11.159	112	357
COSTA										
SUSNO-C5 Bca. Del Chorrillo	26.776	0	26.776	0,500	13.388	12.049	1.339	3.012	30	96
SUSNO-C6 San Isidro 1	58.634	0	58.634	0,600	35.180	31.662	3.518	7.916	79	253
Poligono 1	25.554	0	25.554	0,600	15.332	13.799	1.533	3.450	35	110
Poligono 2	33.080	0	33.080	0,600	19.848	17.863	1.985	4.466	45	143
SUSNO-C7 San Isidro 2	69.859	406	69.453	0,604	41.915	37.205	4.192	9.301	93	298
Poligono 1	29.672	367	29.305	0,608	17.803	16.023	1.780	4.006	40	128
Poligono 2	25.093	39	25.054	0,601	15.056	13.550	1.506	3.388	34	108
Poligono 3	15.094	0	15.094	0,600	9.056	7.632	906	1.908	19	61
TOTAL COSTA	155.269	406	154.863		90.483	80.916	9.049	20.229	202	647
TOTAL	336.691	4.644	332.047		182.489	163.895	18.249	40.973	410	1.311
TOTAL	766.024	31.823	734.201		438.399	394.213	43.840	121.486	1.215	3.888

Edificabilidad Residencial
25% Edificabilidad Residencial-Vivienda de Protección
Vivienda de Protección en Urbanizables
Diferencia

394.213 m²
98.553 m²
121.486 m²
22.933 m²

Exceso en Urbanizables
Déficit en Unidades de Actuación
Diferencia

22.933 m²
11.133 m²
11.800 m²

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN SIN CU-UA



Cuadro Resumen Vivienda de Protección

ABRIL 2011

N°	ÁMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VP (25%ER)	CAPACIDAD	
								Vd.	Hb.
UA- MACHADO									
2	UA-M1 Machado 1	13.485	0,500	6.741	6.741	674	1.688	17	54
3	UA-M2 Machado 2	11.803	0,500	5.902	5.902	590	1.475	15	47
4	UA-M4 Mña. Jagua	17.166	0,400	6.866	6.866	687	1.716	17	55
TOTAL		42.454		19.509	19.509	1.951	4.879	49	156
UA- COSTA									
5	UA-C3 El Chorrillo	12.206	0,612	7.468	7.468	747	1.867	19	60
6	UA-C4 San Isidro-El Chorrillo	13.251	0,584	7.745	6.554	774	1.638	16	52
TOTAL		25.457		15.213	14.022	1.521	3.505	35	112
TOTAL		67.911		34.722	33.531	3.472	8.384	84	268

Edificabilidad Residencial	78.067 m²
25% Edificabilidad Residencial-Vivienda de Protección	19.517 m²
Vivienda de Protección en Unidades de Actuación	8.384 m²
Diferencia	11.133 m²

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

CUADRO COMPARATIVO

NNSS'92_PGO Gesplan_PGO 2010

ABRIL 2011



ZONA	NNSS'92			PGO Gesplan			PGO 2010		
	Superficie (M²)	Viviendas	Población	Superficie (M²)	Viviendas	Población	Superficie (M²)	Viviendas	Población
SUELO URBANO									
La Esperanza	1.095.364	4.604	18.414	1.490.653	7.631	24.421	1.784.420	3.972	12.710
Las Barreras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Llano del Moro	162.004	1.196	4.786	300.070	1.256	4.021	274.242	767	2.455
Machado	153.070	437	1.749	173.709	641	2.050	188.517	436	1.396
Costa	2.306.340	4.914	19.657	1.718.043	5.457	17.463	2.587.666	6.542	20.934
TOTAL	3.716.778	11.151	44.606	3.682.475	14.986	47.954	4.834.845	11.717	37.495
SUELO URBANIZABLE									
La Esperanza	268.034	-	-	136.462	-	-	137.154	386	1.234
Las Barreras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Llano del Moro	-	-	-	92.240	178	569	190.392	1.103	3.529
Machado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costa	1.175.378	2.029	8.114	1.290.139	2.477	7.927	609.410	2.439	7.805
TOTAL	1.443.412	2.029	8.114	1.518.841	2.655	8.496	936.956	3.928	12.568
TOTAL	5.160.190	13.180	52.720	5.201.316	17.641	56.450	5.771.801	15.645	50.063
TOTAL SIN INDUSTRIAL	4.120.958	13.180	52.720	4.186.539	17.641	56.450	4.919.433	15.645	50.063
ASENTAMIENTO RURAL									
La Esperanza	1.199.034	1.199	4.796	1.238.404	1.238	3.963	1.020.770	761	2.435
Las Barreras	196.127	196	785	207.756	208	665	194.749	144	461
Llano del Moro	309.567	310	1.238	619.754	620	1.983	488.398	372	1.190
Machado	278.537	279	1.114	244.309	244	782	279.274	205	656
Costa	169.100	169	676	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.152.365	2.152	8.609	2.310.223	2.310	7.393	1.983.191	1.482	4.742
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA									
La Esperanza	-	-	-	491.697	49	393	-	-	-
Las Barreras	-	-	-	36.941	4	30	-	-	-
Llano del Moro	-	-	-	681.627	68	545	-	-	-
Machado	-	-	-	242.916	24	194	-	-	-
Costa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0	0	0	1.453.181	145	1.162	0	0	0
TOTAL	7.312.555	15.332	61.329	8.964.720	20.096	65.005	7.754.992	17.127	54.805

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen



ABRIL 2011

RESIDENCIAL	SUP. SECTOR + SUP. SO-VIARIO (M ²)	SUP. SO-VIARIO (M ²)	SUP. SECTOR (M ²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² /M ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M ²)	ZONA VERDE (M ²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M ²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M ²)	SUPERFICIE VIARIO (M ²)	APROVECHAM MEDIO (10%)	VP (25% ER)	CAPACIDAD	
													Vd	Hb.
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO_SUSO														
LLANO DEL MORO														
SUSO-LM1 Llano del Moro 1	126.123	16.643	109.480	0.691	75.674	68.106	31.761	8.865	7.567	24.912	7.567	28.500	677	2.166
TOTAL LLANO DEL MORO	126.123	16.643	109.480		75.674	68.106	31.761	8.865	7.567	24.912	7.567	28.500	677	2.166
COSTA														
SUSO-C2 Llano Blanco	192.617	1.854	190.763	0.606	115.570	104.013	37.955	11.578	11.800	51.708	11.557	49.354	1.065	3.408
Poligono 1	93.024	120	92.904	0.751	69.813	69.813	21.020	11.578		26.147	6.981	49.354	702	2.246
Poligono 2	99.593	1.734	97.859	0.468	45.757	34.200	16.935		11.800	25.561	4.576	0	363	1.162
SUSO-C3 El Chorrillo	23.633	0	23.633	0.500	11.817	10.635	2.559	1.182	1.182	8.856	1.182	2.659	104	333
SUSO-C4 Costacarrica	86.960	8.682	78.278	0.675	52.849	47.564	12.749	5.285	5.285	20.821	5.285	0	476	1.523
TOTAL COSTA	303.210	10.536	292.674		180.236	162.212	53.263	18.045	18.267	81.385	18.024	52.013	1.645	5.264
TOTAL	429.333	27.179	402.154		255.910	230.318	85.024	26.910	25.834	106.297	25.591	80.513	2.322	7.431
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO_SUSNO														
LA ESPERANZA														
SUSNO-E1 Carlote	29.689	0	29.689	0.500	14.845	13.361	3.065	1.484	1.484	9.186	1.484	3.340	119	361
Poligono 1	20.986	0	20.986	0.500	10.483	9.444	2.099	1.049	1.049	7.282	1.049	2.361	79	253
Poligono 2	8.703	0	8.703	0.500	4.362	3.917	966	435	435	1.904	435	979	40	128
SUSNO-E2 El Cascajal 2	26.996	1.061	25.935	0.416	10.798	9.719	3.708	1.080	1.080	8.205	1.080	2.430	95	304
SUSNO-E3 Carboneras	42.397	1.749	40.648	0.417	16.959	15.263	3.814	2.075	1.696	12.666	1.696	3.815	138	442
Poligono 1	17.567	374	17.193	0.409	7.027	6.324	1.405	1.082	703	6.197	703	1.581	49	157
Poligono 2	14.147	63	14.084	0.402	5.659	5.093	1.554	566	566	3.471	566	1.273	50	160
Poligono 3	10.683	1.312	9.371	0.456	4.273	3.846	855	427	427	2.998	427	961	39	125
TOTAL LA ESPERANZA	99.082	2.810	96.272		42.602	38.343	10.587	4.639	4.260	30.057	4.260	9.585	352	1.126
LLANO DEL MORO														
SUSNO-LM2 Llano del Moro 2	82.340	1.428	80.912	0.611	49.404	44.636	11.716	5.431	4.987	24.044	4.940	11.159	426	1.363
Poligono 1	64.371	1.428	62.943	0.614	38.623	34.760	7.725	4.328	3.868	17.828	3.862	8.680	327	1.046
Poligono 2	17.969	0	17.969	0.600	10.781	9.876	3.991	1.103	1.119	6.216	1.078	2.469	99	317
TOTAL LLANO DEL MORO	82.340	1.428	80.912		49.404	44.636	11.716	5.431	4.987	24.044	4.940	11.159	426	1.363

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen



ABRIL 2011

RESIDENCIAL	SUP. SECTOR + SUP. SQ-VARIO (MF)	SUP. SQ-VARIO (MF)	SUP. SECTOR (MF)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² /MF)	EDIFICABILIDAD TOTAL (MF)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (MF)	ZONA VERDE (MF)	DOTACIÓN PÚBLICA (MF)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (MF)	SUPERFICIE VARIO (MF)	APROVECHAM MEDIO (10%)	VP (25% ER)	CAPACIDAD		
													Vd	Hb.	
COSTA															
SUSNO-C5 Bco. Del Chorrillo	26.776	0	26.776	0.500	13.388	12.049	3.016	1.339	1.339		1.339	3.012	104	333	
SUSNO-C6 San Isidro 1	58.634	0	58.634	0.600	35.180	31.662	7.700	3.518	3.518	20.355	3.518	7.916	318	1.018	
Polygono 1	25.554	0	25.554	0.600	15.332	13.799	3.730	1.533	1.533	8.388	1.533	3.450	141	451	
Polygono 2	33.080	0	33.080	0.600	19.848	17.863	3.970	1.985	1.985	11.967	1.985	4.466	177	566	
SUSNO-C7 San Isidro 2	69.859	406	69.453	0.604	41.915	37.205	9.511	4.043	4.536	27.902	4.192	9.301	372	1.190	
Polygono 1	29.672	367	29.305	0.608	17.803	16.023	3.656	1.836	1.780	11.052	1.780	4.006	160	512	
Polygono 2	25.093	39	25.054	0.601	15.056	13.550	3.840	1.506	1.506	10.721	1.506	3.388	136	435	
Polygono 3	15.094	0	15.094	0.600	9.056	7.632	2.015	701	1.250	6.129	906	1.908	76	243	
TOTAL COSTA	155.269	406	154.863		90.483	80.916	20.227	8.900	9.393	48.257	9.049	20.229	794	2.541	
TOTAL	336.691	4.644	332.047		182.489	163.895	42.530	18.970	18.640	102.358	18.249	40.973	1.572	5.030	
TOTAL	766.024	31.823	734.201		438.399	394.213	127.554	45.860	44.474	208.655	43.840	121.486	3.894	12.461	

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUP. SECTOR + SUP. SQ-VARIO (MF)	SUP. SQ-VARIO (MF)	SUP. SECTOR (MF)
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO - SUNS*			
LA ESPERANZA			
SUNS-E5 LA CAÑADA	101.360	3.131	98.259
TOTAL LA ESPERANZA	101.360	3.131	98.259
LLANO DEL MORO			
SUNS-LM3 Llano del Moro	279.069	0	279.069
TOTAL LLANO DEL MORO	279.069	0	279.069
TOTAL	380.459	3.131	377.328

*El SUNS no cuenta a efectos de capacidad

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen

ABRIL 2011



TERCIARIO	SUP SECTOR + SUP SG-VARIO (M ²)	SUP SG-VARIO (M ²)	SUP SECTOR (M ²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² /M ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ²)	EDIFICABILIDAD TERCIARIO (M ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M ²)	ZONA VERDE (M ²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M ²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M ²)	SUPERFICIE VARIO (M ²)	APROVECHAM MEDIO (10%)	POBLACIÓN REAL		
													Vd	Hb	
LA ESPERANZA															
SUSNO-E4 El Cascajal.1	42.810	1.928	40.882	0.419	17.124	14.073	3.051	9.504	1.862	18.376	7.089	1.712	34	108	
TOTAL	42.810	1.928	40.882		17.124	14.073	3.051	9.504	1.862	18.376	7.089	1.712	34	108	

INDUSTRIAL	SUP SECTOR + SUP SG-VARIO (M ²)	SUP SG-VARIO (M ²)	SUP SECTOR (M ²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² /M ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M ²)	ZONA VERDE (M ²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M ²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M ²)	SUPERFICIE VARIO (M ²)	APROVECHAM MEDIO (10%)
COSTA											
SUSOI-C8 San Isidro Industrial	164.791	2.918	161.873	0.899	145.477	139.575	17.431	2.513	5.576	57.352	14.547
Poligono 1	118.627	1.845	116.782	0.897	104.723	100.206	12.223	1.933	4.191	42.765	10.472
Poligono 2	46.164	1.073	45.091	0.904	40.754	39.369	5.208	580	1.385	14.587	4.075
TOTAL	164.791	2.918	161.873		145.477	139.575	17.431	2.513	5.576	57.352	14.547

SUELO URBANIZABLE	SUP SECTOR + SUP SG-VARIO (M ²)	SUP SG-VARIO (M ²)	SUP SECTOR (M ²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² /M ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M ²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M ²)	EDIFICABILIDAD TERCIARIO (M ²)	ZONA VERDE (M ²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M ²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M ²)	SUPERFICIE VARIO (M ²)	APROVECHAM MEDIO (10%)	VP (2%)	POBLACIÓN REAL	
															Vd	Hb
URBANIZABLE RESIDENCIAL	766.024	31.823	734.201		438.399	394.213			127.554	45.880	44.474	208.655	43.840	121.486	3.994	12.461
URBANIZABLE TERCIARIO	42.810	1.928	40.882		17.124	3.051		14.073	9.504	1.862	18.376	7.089	1.712		34	108
URBANIZABLE INDUSTRIAL	164.791	2.918	161.873		145.477		139.575		17.431	2.513	5.576	57.352	14.547			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	973.625	36.669	936.956		601.000	397.264	139.575	14.073	154.489	50.255	68.426	273.096	60.099	121.486	3.928	12.569

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

SUELO URBANO CONSOLIDADO SUCU
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EJECUCIÓN SUNCURE
Cuadro Resumen

ABRIL 2011



AMBITO	SUP. AMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	SUP. PARCELAS RESIDENCIALES (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	Capacidad	
										Vd.	Hb.
LA ESPERANZA											
E-I SUCU-E1 Zamorano	255.137	0,444	113.311	187.953	112.772	804	23.347	899	39.816	376	1.203
E-II SUCU-E2 Carlote	43.166	0,484	20.871	34.309	20.871				8.355	202	646
E-III SUCU-E3 C/El Sino	189.958	0,499	94.789	157.982	94.789	3.711	2.608		24.326	316	1.011
E-IV SUCU-E4 Casco La Esperanza	200.397	1,308	262.048	113.766	260.242	29.394	8.834	1.505	40.645	1.303	4.170
E-V SUCU-E5 Garabato	113.464	0,524	59.477	99.128	59.477	167			12.771	198	634
E-VI SUCU-E6 C/Grano de Oro	224.281	0,507	113.711	189.519	113.711	3.203	423		29.622	379	1.213
E-VII SUCU-E7 Peñafiel	139.460	0,467	65.159	108.599	65.159	1.339	1.033		28.250	217	694
E-VIII SUCU-E8 Perera	282.890	0,500	141.325	229.429	141.325	12.544	5.324		33.420	481	1.539
E-IX SUCU-E9 Las Rosas	157.706	0,516	81.378	134.416	81.378	1.063	1.003		21.022	269	861
TOTAL	1.606.459		952.069	1.255.101	949.724	52.225	42.572	2.404	238.227	3.741	11.971
LLANO DEL MORO											
L-II SUCU-LM2 Centro Llano del Moro	63.048	0,585	36.904	41.921	36.904	737	4.185		14.511	175	560
L-III SUCU-LM3 Vifatea	171.643	0,544	93.346	132.227	93.346		2.538		35.229	378	1.210
TOTAL	234.691		130.250	174.148	130.250	737	6.723	0	49.740	553	1.770
MACHADO											
M-I SUCU-M1 Machado	137.456	0,436	59.954	98.668	59.954	1.550	3.312		33.408	203	650
TOTAL	137.456		59.954	98.668	59.954	1.550	3.312	0	33.408	203	650
COSTA											
C-II SUCU-C2 Tabaiba Baja	196.238	0,630	123.560	129.623	123.187	28.320	946	4.666	24.482	1.118	3.578
C-III SUCU-C3 Radazul Alto	243.290	0,324	78.789	126.652	68.339	47.972	11.363	25.885	19.310	687	2.198
C-IV SUCU-C4 Radazul Bajo	395.937	0,523	207.082	216.362	197.965	48.567	5.841	46.364	66.045	1.463	4.681
C-V SUCU-C5 Costanera	239.639	0,234	56.154	96.831	53.651	16.391	10.857	3.948	84.363	443	1.418
C-VII SUCU-C7 Llano Blanco	51.784	0,967	50.055	34.143	50.055	2.939	1.910		12.110	326	1.043
C-VIII SUCU-C8 Alto Radazul	56.429	0,327	18.470	30.784	18.470	2.576	12.348		9.177	103	330
C-IX SUCU-C9 El Chorrillo	84.766	0,611	51.833	45.255	47.042	2.022	12.273	9.582	13.043	295	944
C-X SUCU-C10 San Isidro	51.745	0,737	38.155	26.237	38.661	3.003	12.298		10.207	249	797
TOTAL	1.319.828		624.098	705.887	597.370	151.790	56.836	90.445	238.737	4.684	14.988
TOTAL	3.298.434		1.766.371	2.233.804	1.737.298	206.302	109.443	92.849	560.112	9.181	29.379

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

SUELO URBANO CONSOLIDADO SUCU
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EJECUCIÓN SUNCU-RE
Cuadro Resumen

ABRIL 2011



AMBITO	SUP. SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES (M²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	Capacidad	
										Vd.	Hb.
COSTA											
C-VI	453.233	1.600	480.334	301.224	480.334	29.447	37.938		76.644		
C-XI	21.522	0.601	12.924	17.232	12.924	287			3.756		
TOTAL	474.755		493.258	318.456	493.258	29.734	37.938	0	80.400		
LLANO DEL MORO											
L-I	32.603	0.691	22.534	16.011	22.534	5.902	1.855		8.835	194	621
TOTAL	32.603		22.534	16.011	22.534	5.902	1.855	0	8.835	194	621
COSTA											
C-I	592.939	0.456	270.562	393.060	258.223	74.144	25.083	27.106	73.336	1.630	5.274
TOTAL	592.939		270.562	393.060	258.223	74.144	25.083	27.106	73.336	1.630	5.274
TOTAL	625.542		293.096	409.071	280.757	80.046	26.938	27.106	82.171	1.824	5.895

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN SUNCU-UA

Cuadro Resumen

ABRIL 2011

N°	ÁMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VP (25%ER)	CAPACIDAD	
												Vd.	Hb.
UA- LA ESPERANZA													
1	UA-E1 Zamorano I	9.683	0,500	4.842	4.842	1.453	484		1.459	484		52	166
2	UA-E2 Zamorano II	27.660	0,500	13.830	13.830		5.450		4.273	1.383		111	355
3	UA-E3 Zamorano III	2.119	0,500	1.060	1.060	424				106		14	45
4	UA-E4 Los Charquitos	14.145	0,500	7.073	7.073	2.879			2.549	707		54	173
TOTAL		53.607		26.805	26.805	4.756	5.934	0	8.281	2.680	0	231	739
UA- LLANO DEL MORO													
5	UA-LM1 Llano del Moro	5.492	0,600	3.295	2.653		1.465	642	439	329		18	58
6	UA-LM2 San Fco. De Paula	1.456	0,330	480	480	938				48		2	6
TOTAL		6.948		3.775	3.133	938	1.465	642	439	377	0	20	64
UA- MACHADO													
7	UA-M1 Machado 1	13.482	0,500	6.741	6.741	1.348	1.348		1.922	674	1.688	74	237
8	UA-M2 Machado 2	11.803	0,500	5.902	5.902	2.361			2.046	590	1.475	44	141
9	UA-M3 Mña. Machado	8.610	0,500	4.305	4.305	1.379	648		1.473	430		43	138
10	UA-M4 Mña. Jagua	17.166	0,400	6.866	6.866	1.287	1.460		5.823	687	1.716	72	230
TOTAL		51.061		23.814	23.814	6.375	3.456	0	11.264	2.381	4.879	233	746
UA- COSTA													
11	UA-C1 C/Isa	5.923	0,456	2.704	2.704	1.648			1.387	270		28	90
12	UA-C2 Radazul Alto	14.752	0,514	7.589	7.589		3.943		3.062	759		65	208
13	UA-C3 El Chorrillo	12.206	0,612	7.468	7.468	2.987			3.103	747	1.867	51	163
14	UA-C4 San Isidro-El Chorrillo	13.251	0,584	7.745	6.554	2.443	927	927	4.468	774	1.638	66	211
15	UA-C5 Costanera	25.266	0,503	12.708		7.120		5.665	3.966	1.271			
TOTAL		71.388		38.214	24.315	14.198	4.870	6.612	15.976	3.821	3.505	210	672
TOTAL		183.004		92.608	78.067	26.267	15.725	7.254	35.960	9.259	8.384	694	2.221

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN SUNCU-UA

Cuadro Resumen

ABRIL 2011

Nº	ÁMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)
UA- LA ESPERANZA INDUSTRIAL										
16	UA-E5 La Cañada	124.354	0.503	62.583	59.809	13.185	1.252	3.755	25.188	6.258
TOTAL		124.354		62.583	59.809	13.185	1.252	3.755	25.188	6.258
UA- COSTA INDUSTRIAL										
17	UA-C6 El Chorrillo Industrial	31.147	0.624	19.436	19.436	5.368			11.665	1.944
18	UA-C7 Prunisa Industrial	25.468	0.667	16.982	16.982	3.801			5.887	1.698
19	UA-C8 San Isidro Industrial	35.892	0.585	21.009	21.009	7.152			7.731	2.101
TOTAL		92.507		57.427	57.427	16.321	0	0	25.283	5.743
TOTAL		216.861		120.010	117.236	29.506	1.252	3.755	50.471	12.001

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

CAPACIDAD PGO EL ROSARIO

Cuadro Resumen

ABRIL 2011

RESIDENCIAL	LA ESPERANZA		LAS BARRERAS		LLANO DEL MORO		MACHADO		COSTA		TOTAL	
	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad
SUELO URBANO												
SUCU-Residencial	1.606.459	11.971			234.691	1.770	137.456	650	1.319.828	14.988	3.298.494	29.379
SUCU-Fuera de Ordenación *									36.248	0	36.249	0
SUNCU-Residencial	53.807	738			6.948	64	51.061	746	71.388	672	183.004	2.221
SUNCU-En Ejecución					32.603	621			592.939	5.274	625.542	5.885
TOTAL	1.660.066	12.710	0	0	274.242	2.455	188.517	1.396	2.020.404	20.934	4.143.229	37.495
SUELO URBANIZABLE												
SUSO-Residencial					109.480	2.166			292.674	5.264	402.154	7.430
SUSNO-Residencial	96.272	1.126			80.912	1.363			154.863	2.541	392.047	5.030
TOTAL	96.272	1.126	0	0	190.392	3.529	0	0	447.537	7.805	794.201	12.460
TOTAL	1.756.338	13.836	0	0	464.634	5.984	188.517	1.396	2.467.941	28.739	4.877.430	49.955
TERCIARIO												
SUELO URBANIZABLE												
SUSNO-Terciario	40.882	108									40.882	108
TOTAL	40.882	108	0	0	0	0	0	0	0	0	40.882	108
TOTAL	40.882	108	0	0	0	0	0	0	0	0	40.882	108
INDUSTRIAL												
SUELO URBANO												
SUCU-Industrial									474.755		474.755	
SUNCU-Industrial	124.354								92.507		216.861	
TOTAL	124.354		0	0	0	0	0	0	567.262		691.616	
SUELO URBANIZABLE												
SUSO-Industrial									161.873		161.873	
TOTAL	0		0	0	0	0	0	0	161.873		161.873	
TOTAL	124.354		0	0	0	0	0	0	729.135		853.489	
* El ISUCU-FO Boacangrejo no contabiliza a efectos de capacidad.												
ASENTAMIENTO RURAL												
Asentamiento Rural	1.020.770	2.435	194.749	461	488.398	1.190	279.274	656			1.983.191	4.742
TOTAL	1.020.770	2.435	194.749	461	488.398	1.190	279.274	656	0	0	1.983.191	4.742
TOTAL	2.817.990	16.379	194.749	461	953.032	7.174	467.791	2.052	2.467.941	28.739	6.901.503	54.805

6. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

- Dado que la presente Modificación Puntual tiene carácter Ordinario, su tramitación se simplifica algo respecto a la Modificación Cualificada, a cuyo fin se apunta el siguiente procedimiento:
 - Redacción del documento de Modificación Puntual e Informe de Sostenibilidad Ambiental. (Consensuar con los técnicos municipales y los técnicos de la Dirección General).
 - Informe Técnico y Jurídico Municipal.
 - Aprobación Inicial por Pleno Municipal del documento y del Informe de Sostenibilidad Ambiental.
 - Información Pública. (45 días)
 - Remisión documentación técnica y administrativa a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
 - Remisión Informes Sectoriales.
 - Contestación Alegaciones.
 - Memoria Ambiental y Corrección de Documentos.
 - Aprobación por Pleno Municipal.
 - Remisión a informes sectoriales según correcciones.
 - Remisión expediente diligenciado Dirección General de Ordenación del Territorio.
 - Informe Técnico y Jurídico Consejería de Ordenación del Territorio.
 - Ponencia Técnica.
 - Aprobación Informe COTMAC y Aprobación Memoria Ambiental.
 - Aprobación Definitiva por Pleno Municipal
 - Publicación Texto Refundido.

S/C de Tenerife, Abril de 2011.



Estudio Luengo, S.L.P.

7. ANEXOS.-

- 7.1 ACUERDO COTMAC DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO 15 DE MARZO DE 2004.
- 7.2 DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO DE 15 DE MARZO DE 2004.
- 7.3 ACUERDO COTMAC 25 DE FEBRERO DE 2011.
- 7.4 ACUERDO COTMAC 26 DE SEPTIEMBRE DE 2011.

7.1 ACUERDO COTMAC DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL
SERVICIO JURÍDICO 15 DE MARZO DE 2004.

12/03 2004 14:39 FAX 922176415

D.G. SERV. JURIDICO

002



GOBIERNO DE CANARIAS
PRESIDENCIA DEL GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL DEL
SERVICIO JURIDICO

GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
LAS PALMAS - REGISTRO GENERAL

15 MAR. 2004

ENTRADA

Nº General: _____ Hora: _____
Nº Reg. PTSG/: 6545

SERVICIO JURIDICO

REGISTRO DE CALDA

Nº: 2540

FECHA: 17.03.04

S.C.I. POL18/03-B

Recibida petición de informe facultativo con relación a la clasificación del suelo ocupado por infraestructuras viarias, se informa a V.I. lo siguiente:

La cuestión planteada deriva de la discrepancia jurídica entre los ponentes, en la Ponencia Técnica de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de la Dirección General de Urbanismo y de la Consejería de Infraestructuras, Vivienda y Aguas, manteniendo la primera que dicha clasificación depende del resto del suelo por el que discurre el viario, y la Consejería que la clasificación ha de ser siempre la de suelo rústico de protección de infraestructuras.

La clasificación del suelo es, en palabras de García de Enterría y Parejo Alfonso, <<la categorización del suelo en las clases o tipos taxativamente fijados por la Ley en razón a los únicos y distintos destinos urbanísticos básicos posibles>>.

En la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) de 1998, a la hora de clasificar el suelo, se distingue entre municipios con o sin planeamiento general. En los primeros (municipios con planeamiento general) se distingue entre suelo urbano, no urbanizable y urbanizable; en los municipios sin planeamiento general distingue únicamente dos clases de suelo: suelo urbano y no urbanizable, configurándose éste último como categoría residual e incluyendo a todos los terrenos no urbanos.

Según una reiterada doctrina jurisprudencial, la decisión administrativa sobre la clasificación de los terrenos como suelo urbano es el resultado del ejercicio de una potestad reglada (SSTS de 6-6-1995, de 8-5-1996, de 17-6-1997 y de 16-12-1998) estrechamente vinculada a una realidad fáctica. Así una consolidada jurisprudencia (SSTS de 4-2-1989, de 30 de enero de 1997 y de 27-3-1995) vincula la clasificación del terreno como suelo urbano



SERVICIO JURÍDICO	
REGISTRO DE FOLIOS	
NÚM.	_____
FOL.	_____
FECHA	_____

a que aquél "esté inserto en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados completamente del entramado urbanístico ya existente" (STS 21-1-1992).

A su vez, el suelo no urbanizable en los municipios con planeamiento general, ya no es una clase residual de suelo cuya delimitación está determinada por los terrenos que no han sido incluidos en las otras clases de suelo, sino que ahora el no urbanizable ha de ser positivamente delimitado en atención a los valores susceptibles de protección de los que sea portador.

El suelo urbanizable se concibe en la LRSV de forma residual en relación con las otras clases de suelo delimitadas por el plan, así el suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de suelo urbanizable y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

De forma que la clasificación del suelo deberá hacerse mediante la aplicación de los criterios generales que el legislador ha establecido para definir en lo esencial el régimen de cada una de las tres clases básicas de suelo.

En el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma, el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias distingue, en el artículo 49.1, entre las siguientes clases de suelo:

- a) Urbano, que se define en el artículo 50.
- b) Urbanizable, definido en el artículo 52.
- c) Rústico, cuya definición se contiene en el artículo 54.

A su vez, dentro de cada clase de suelo, la norma distingue entre distintas categorías: las del suelo urbano en el artículo 52; las del suelo urbanizable en el artículo 53; y las del suelo rústico en el artículo 55.

12/03 2004 14:30 FAX 922470415

D.G. SERV. JURIDICO

00.1



SERVICIO JURIDICO	
REGISTRO DE SALIDA	
NÚM.	_____
FECHA	_____

Por tanto, ha de diferenciarse entre la clasificación del suelo, que supone la inclusión en alguna de las clases de suelo establecidas, de la categorización, entendida ésta como la inclusión del suelo ya clasificado en alguna de las categorías previstas para el mismo.

Así, efectivamente, en el artículo 65, dentro del suelo que se clasifique como rústico, el planeamiento puede establecer, entre otras categorías, la de suelo rústico de protección de Infraestructuras (b.5), para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

En este sentido, para entender que estamos ante esta categoría de suelo, éste debe estar clasificado como suelo rústico.

Así, la STS de 30-4-1996, cuya doctrina ha sido seguida por las de 14-1-1998 y 17-4-1999, declara que debe valorarse como urbanizable el suelo clasificado en el Plan General de modo expreso como no urbanizable y destinado a sistemas generales si esta clasificación se ha hecho de manera que suponga la singularización y el aislamiento del suelo afectado, pues el trazado y características de la red viaria y el desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio se incluyen específicamente entre las previsiones para el suelo urbano y urbanizable.

También la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia País Vasco (Sala de lo Contencioso Administrativo), de 28-3-2001, recoge que "la clasificación como no urbanizable del suelo dedicado a sistemas generales en los Planes Generales Municipales no puede hacerse de manera que suponga la singularización y el aislamiento del suelo afectado, pues el trazado y características de la red viaria y el desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio se incluyen específicamente entre las previsiones para el suelo urbano y el urbanizable, sin perjuicio de la previsión más general acerca de la determinación en los Planes Generales Municipales de Ordenación de los sistemas generales de comunicaciones y sus

12/03 2004 14:39 FAX 922478418

D.G. SERV. JURIDICO

005



SERVICIO JURIDICO	
REGISTRO DE SALIDA	
FECHA	_____
NUM.	_____
IMP.	_____
OTRO	_____

zonas de protección, lo que no excluye, lógicamente, que puedan proyectarse también sobre suelo no urbanizable".

Por otra parte, la STS 12-11-1990, refiriéndose a aquellos otros sistemas generales que ya vienen dados al planeamiento en virtud de otras competencias, señala que entre estas competencias "desde luego, no figuran la de calificar o transformar la calificación que los Planes Municipales hayan hecho del suelo y de sus adscripciones en uso de sus exclusivas atribuciones... Tal sistema general quedará ciertamente incrustado en el planeamiento municipal, pero no como sistema municipal sino como lo que realmente es: como estatal o autonómico, sin alteración alguna de la clasificación urbanística del suelo del que forma parte".

A su vez, la STS de 26-12-1990, en la que se indica que el acuerdo impugnado sin justificación alguna "se desentiende de la clasificación urbanística de este tramo de vial y de la zona que atraviesa, y pretende imponer la separación exigida para las carreteras en zona interurbana, en una zona plenamente urbana, en la que la carretera comarcal discurre en travesía". Considerando dicha sentencia que tampoco puede sustentarse el acuerdo recurrido en el "ius variandi", "toda vez, que si bien es incontrovertible la potestad discrecional de la Administración en materia urbanística, no sólo está sometida al control jurisdiccional en sus elementos reglados, sino que su ejercicio tiene como límites la racionalidad y la coherencia que demandan los principios generales del derecho que, al informar todo el ordenamiento jurídico, y por tanto también la norma habilitante que atribuye la potestad discrecional, imponen que la actuación de ésta se ajuste a las exigencias de tales principios".

En consecuencia, a la vista de lo expuesto, se entiende que la clasificación del suelo por donde discurre la carretera no puede hacerse de manera que suponga la singularización y el aislamiento del suelo afectado, sino que dependerá de su entorno, de tal forma que si se trata de suelo clasificado como rústico, se incluirá en alguna de las categorías que para dicho suelo se

12/03 2004 14:40 FAX 923476415

D.G. SERV. JURIDICO

000



GOBIERNO DE CANARIAS
PRESIDENCIA DEL GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL DEL
SERVICIO JURIDICO

SERVICIO JURIDICO	
RECORRIDO DE SALIDA	
NO:	_____
FE:	_____
EX:	_____

establecen, -entre ellas, la del artículo 55.b.5-; pero si el suelo está clasificado como urbano o urbanizable no puede alterarse la clasificación urbanística del suelo del que forma parte la infraestructura viaria de que se trata.

Elo se entiende, sin perjuicio, tanto en uno como en otro caso y con independencia de la clasificación urbanística del suelo por donde discurre, del respeto a los límites de servidumbres y afecciones para el uso y defensa de las carreteras, previstas en la legislación sectorial específica, en este caso, la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

Es cuanto se informa, no obstante, V.I. acordará.

Santa Cruz de Tenerife, a 12 de marzo de 2004.

LA LETRADA

Hernández Alonso

ILMA. SRA. SECRETARIA GENERAL TÉCNICA.

7.2 DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO DE 15 DE MARZO DE 2004.

“ **CUARTO.-** Con fecha 15 de marzo de 2004 tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, informe de la Dirección General del Servicio Jurídico relativo a la clasificación del suelo ocupado por infraestructuras viarias, en el que se concluye que “ En consecuencia, a la vista de lo expuesto, se entiende que la clasificación del suelo por donde discurre la carretera no puede hacerse de manera que suponga la singularización y el aislamiento del suelo afectado, sino que dependerá de su entorno, de tal forma que si se trata de suelo clasificado como rústico, se incluirá en alguna de las categorías que para dicho suelo se establecen,- entre ellas, la del artículo 55.b.5; pero si el suelo está clasificado como urbano o urbanizable no puede alterarse la clasificación urbanística del suelo del que forma parte la infraestructura viaria de que se trata.

Ello se entiende, sin perjuicio, tanto en uno como en otro caso y con independencia de la clasificación urbanística del suelo por donde discurre, del respeto a los límites de servidumbre y afecciones para el uso y defensa de las carreteras, previstas en la legislación sectorial específica, en este caso, la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias”.

7.3 ACUERDO COTMAC 25 DE FEBRERO DE 2011.



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Agricultura,
Ganadería, Pesca
y Medio Ambiente

ASTO. AC 28/01/2011. EXP.2010/2327
36.- MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA DEL PGO DE EL
ROSARIO. CORRECCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS Y
MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA PORMENORIZADA.
TRÁMITE DE CONSULTA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD

Las Palmas de Gran Canaria a 28 de febrero de 2011

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 25 de febrero de 2011 en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

PRIMERÓ. De conformidad con lo expuesto en los artículos 27.1.b) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 8 de mayo, modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, y 10.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, **INFORMAR el informe de sostenibilidad ambiental de la modificación puntual n.º 1 del Plan General de Ordenación de El Rosario en relación a la corrección de la delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable, Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Actuaciones Urbanísticas Aisladas (EXP. 2010/2327), en sentido CONDICIONADO a las siguientes observaciones:**

1. No puede constatarse la realización de las consultas a las Administraciones enumeradas en el apartado 5 del Documento de Referencia al no remitirse el expediente administrativo municipal.

2. SOBRE EL INVENTARIO AMBIENTAL

En coherencia con lo señalado en el propio informe de sostenibilidad en el que se señala en el apartado 1.2 que su ámbito de referencia (el de la Modificación) incumbe a aquellos trozos de sector o ámbito que se redelimitan, debe señalarse que la documentación de inventario ambiental tiene un alcance municipal, por lo que se genera un amplio volumen de información con escasos efectos prácticos. No obstante, en el apartado sexto de Características generales de los ámbitos sujetos a revisión, se aporta una sucinta descripción de cada uno de los ámbitos de ordenación. Se afirma que no existen en ningún caso recursos naturales o culturales de interés, tesis difícilmente contrastable con el alcance de la información aportada.

3. SOBRE EL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.

El diagnóstico ambiental se presenta en el apartado octavo del informe de sostenibilidad. El contenido del mismo se estructura para cada uno de los ámbitos objeto de la Modificación, si bien se limita a presentar un resumen de las características físicas y de las afecciones derivadas de las actuaciones que propone el PGO. En ese sentido no se expone un diagnóstico en los términos señalados en el documento de referencia, aunque debe considerarse, en coherencia con lo expresado en párrafos precedentes, que se entiende que para este caso particular no resulta exigible la concreción de esos contenidos por resultar irrelevantes de cara a la evaluación ambiental de la modificación.

Debe tenerse en cuenta que, el documento de referencia reclama unos contenidos que conforman una propuesta metodológica cuyo fin último es identificar áreas con valores ambientales destacados y limitaciones de uso, para, en paso posterior, orientar los usos preferentes. Por lo tanto, considerando que la Modificación que se analiza no modifica el destino final de los ámbitos de ordenación, aspecto por otra parte ya evaluado ambientalmente, la aplicación de estos contenidos carece de resultados prácticos.

Edificio de Usos Múltiples I, planta 6ª, Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922.454 - Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

1

C/. Profesor Agustín Millares Carló, 18 - 5ª
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



Gobierno de Canarias

Consejería de Agricultura,
Ganadería, Pesca
y Medio Ambiente

4. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y LAS MEDIDAS AMBIENTALES.

El apartado de evaluación ambiental se desarrolla en el epígrafe séptimo del documento. Introduce una reflexión sobre el alcance de la Modificación y su evaluación, afirmando que prevalece la evaluación ambiental del Plan General de Ordenación vigente, consideración que estimamos acertada. Tan solo en caso de variación sustancial de las condiciones ambientales se derivaría un cambio en el resultado de la evaluación ambiental.

Por otro lado, las medidas ambientales deberán ser las ya planteadas en el PGO vigente y si se estima se pueden plantear otras que redunden en una mayor protección de los recursos naturales.

Si el documento de planeamiento, a lo largo de su tramitación, introdujera modificaciones sustanciales que pudieran tener efectos significativos para el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado y a proponer al órgano ambiental la corrección de la Memoria Ambiental que en su momento hubiera sido aprobada.

SEGUNDO. De conformidad con lo expuesto en los artículos 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 28.7 y 78.3 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 8 de mayo, modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, **INFORMAR el trámite de consulta interadministrativa de la modificación puntual n.º 1 del Plan General de Ordenación de El Rosario en relación a la corrección de la delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable, Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Actuaciones Urbanísticas Aisladas (EXP. 2010/2327), en sentido CONDICIONADO a las siguientes observaciones:**

5. No se remite copia del expediente administrativo municipal.
6. Deben solicitarse los informes que sean preceptivos por aplicación de la legislación sectorial, a los efectos de la correcta tramitación del expediente.
7. Debe incorporarse en la Memoria un apartado en el que se identifiquen las determinaciones de planeamiento que impidan o limiten derechos que puedan ser susceptibles de generar derechos indemnizatorios. Igualmente, debe incorporarse en la documentación económica del plan un apartado en el que se valore la cuantía estimada de las posibles indemnizaciones cuya susceptibilidad se haya identificado en la Memoria, si las hubiera, así como la expresa conformidad de las Administraciones que impongan las determinaciones generadoras de las mismas, en su caso.
8. Debe incorporarse la correspondiente modificación del documento de Estudio Económico Financiero del PGO vigente que recoja la valoración económica de la obtención de los suelos que ahora pasan a obtenerse por expropiación y la entidad u organismo que asume la inversión, debiendo constar la expresa conformidad de éstos respecto al compromiso de inversión, así como explicitar las razones de interés general que justifican la presente Modificación Puntual.
9. -Se debe certificar el estado de tramitación de las UA en ejecución.

Respecto a los suelos urbanizables:

10. En algunos sectores, quedan incluidos dentro del sistema general viario espacios libres que anteriormente computaban a los efectos del artículo 36 TRLOTENC:



Consejería de Agricultura,
Ganadería, Pesca
y Medio Ambiente

*

- ⊖ SUSO-LM1 Llano del Moro
- ⊕ SUSO-C2 Llano Blanco
- ⊖ SUSO-IC8 San Isidro

11. El SUSO-IC8 está afectado por una servidumbre viaria, que afecta a una zona verde y un viario dentro del sector y que debería formar parte del Sistema General que se adscribe (por tanto, quedando fuera del sector). La inclusión de espacios libres dentro de las zonas de dominio público y servidumbres viarias no resultaría compatible con el régimen jurídico que la legislación establece para estas zonas.
12. En el SUSO-C4 Costa Caricia se marcan las líneas del trazado del ferrocarril y de servidumbre del Tren del Sur. Esta última está dentro del sector, afectando a una parcela dotacional, a una Zona Verde, y a parte de un viario.
13. El SUSNO-E2 El Cascajal 1, SUSNO-E4 El Cascajal 1 y SUSNO-E3 Carboneras que desaparece la línea de servidumbre viaria en la parte de la Zona Verde.
14. No se puede comprobar a qué suelo se adscribe el "trozo" de la Carretera TF-24 que se extrae del SUNS E-5 La Cañada.

Respecto al anexo de expropiación:

15. No consta la inclusión de la relación de fincas afectadas y sus propietarios de los ámbitos de SG que ahora pasan a obtenerse por expropiación:

- SGEL-PEX Carboneras,
- UA-C5 Costanera,
- UA-E5 La Cañada.

Respecto a la normativa:

16. El artículo 2.2.9 regula una materia propia de ordenanza municipal y su contenido no se ajusta a lo previsto en los artículos 38 y 40 del Texto Refundido.
17. Se propone que en la redacción del artículo 3.2.28 se haga referencia al concepto de "rótulos", "letreros" o similar, para diferenciarlos de los "carteles" a que hace referencia el artículo 65.1.d) del Texto Refundido.
18. La regulación del artículo 3.2.29 NOP debe remitirse a ordenanza, por cuanto la regulación de los vados no es materia propia de un PGO.
19. Se propone que en la nueva redacción del artículo 5.5.2, respecto al sector de Costanera, se elimine la frase "el parcelario es fijo".
20. En la nueva redacción de los artículos 5.9.21, apartado 3º, y 6.4.7, apartado 7º, el uso de "pequeño bar-restaurante rural" habrá de referirse sólo al preexistente.
21. Se propone que la posibilidad recogida en la Memoria respecto a la redelimitación de los sectores por la vía del artículo 23 del Reglamento de Gestión haga referencia a que es el instrumento de gestión quien



Gobierno
de Canarias

Consejería de Agricultura,
Ganadería, Pesca
y Medio Ambiente

puede realizar dicho reajuste y que en todo caso se habrán de respetar los requisitos y límites de los apartados 7 y 8 de dicho artículo 23.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de El Rosario y al Cabildo de Tenerife.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.

Belén Díaz Elías
Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y
Medio Ambiente de Canarias

7.4 ACUERDO COTMAC 26 DE SEPTIEMBRE DE 2011.



Gobierno
de Canarias

Consejería de Agricultura,
Ganadería, Pesca
y Medio Ambiente

(2011-09-26-certificado od 39 modif puntual pgo el rosario37)

ASTO. AC 26/09/2011

Las Palmas de Gran Canaria a 27 de septiembre de 2011

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2011 en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1.e) II del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, **APROBAR** la **MEMORIA AMBIENTAL** de la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de El Rosario relativa a la Corrección de la Delimitación de Sectores, Unidades de Actuación y Actuaciones Urbanísticas Aisladas** (expte. 2010/2327), **CONDICIONADA** a la subsanación de los siguientes apartados:

1. *Algunas de las medidas correctoras específicas para cada uno de los sectores y ámbitos de ordenación incluidas como determinaciones finales, así como las derivadas de la concreción del seguimiento ambiental, y que se exponen tanto en el apartado 7.2 de la propuesta de memoria ambiental como en el informe de sostenibilidad ambiental, no han sido trasladadas a la normativa ni al fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión. Este traslado debe realizarse previo a la aprobación definitiva de la presente Modificación.*
2. *La memoria ambiental deberá pronunciarse expresamente respecto a las medidas ambientales planteadas en el informe emitido por la Dirección General de Salud Pública de fecha 16 de mayo de 2011.*
3. *Corrección de error: en el apartado relativo al resultado de las consultas realizadas y su toma en consideración, se detecta un error material al citar un Acuerdo de la COTMAC de 28 de Febrero de 2011 cuando se trata de fecha 25 de febrero de 2011.*

De conformidad con el artículo 27.1.e) II del Reglamento de Procedimientos, no podrá aprobarse definitivamente el instrumento de planeamiento mientras no conste fehacientemente la corrección ordenada.

Igualmente, de conformidad con el artículo 27.2 del Reglamento de Procedimientos, si el documento de planeamiento, a lo largo de su tramitación, introdujera modificaciones sustanciales que pudieran tener efectos significativos para el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado y a proponer la corrección de la Memoria Ambiental aprobada, sometiéndola nuevamente a la consideración del órgano ambiental. Todo ello con especial referencia a la modificación de este documento de planeamiento aprobada por el Pleno municipal en fecha 2 de agosto de 2011, documento que no ha sido remitido a esta Administración autonómica.

SEGUNDO.- De conformidad con los artículos 27.1.e) y 79.a) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, y 32.3.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, **INFORMAR** la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de El Rosario relativa a la Corrección de la Delimitación de Sectores, Unidades de Actuación y Actuaciones Urbanísticas Aisladas** (expte. 2010/2327), en sentido **FAVORABLE**, si bien realizándose las siguientes observaciones:

1. Debe establecerse un plazo para la gestión y ejecución del SUNCU – RE – LM1.
2. El artículo 2.2.9 regula una materia propia de ordenanza municipal por lo que, en aplicación del artículo 40.3 del Texto Refundido, debe ser suprimido.
3. Corrección de errores materiales:



Gobierno
de Canarias

Consejería de Agricultura,
Ganadería, Pesca
y Medio Ambiente

(2011-09-26-certificado od 39 modif puntual pgo el rosario37)

- 3.1. No se ha dado traslado al documento de "Anexo de Expropiación" de la relación de propietarios y fincas afectadas de los sistemas generales a expropiar extraídos de los ámbitos SGEL-PEX Carboneras, UA – C5 Costanera y UA – E5 La Cañada que sí constan en un informe emitido por el Negociado de Rentas de la Administración Municipal de fecha 14 de abril de 2011.
- 3.2. A pesar de afirmarse en el apartado primero de la parte resolutive del acuerdo plenario municipal de 27 de abril de 2011 que se elimina en la nueva redacción del artículo 5.2.2, respecto al Sector de Costanera, la frase "el parcelario es fijo", dicha frase sigue estando presente en la página 22 de la Memoria.
- 3.3. A pesar de afirmarse en el apartado primero de la parte resolutive del acuerdo plenario municipal de 27 de abril de 2011 que se aclara en la Memoria justificativa, respecto a la redelimitación de los sectores por la vía del artículo 23 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canaria, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, que es el instrumento de gestión (y no de ordenación) quien puede realizar tal ajuste, el párrafo 5º de la página 10 de la Memoria Justificativa no ha sido modificado.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de El Rosario y al Cabildo de Tenerife.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.



Ben Díaz Elías
Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y
Medio Ambiente de Canarias

