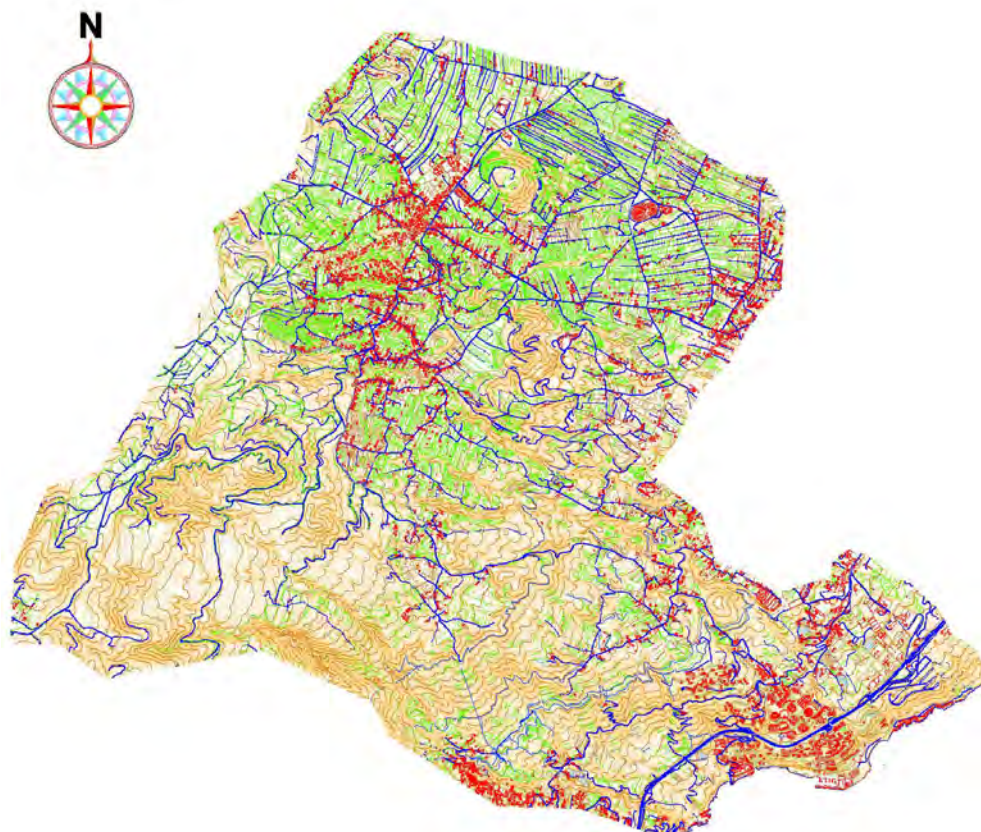


DOCUMENTO

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
ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN
SUELO URBANIZABLE

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
ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN
SUELO URBANIZABLE

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@eluenigo.com

URBANIZABLES

ÍNDICE

1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO_SUSO

- 1.1. SUSO – LM1 LLANO DEL MORO 1
- 1.2. SUSO – C2 LLANO BLANCO
- 1.3. SUSO – C4 COSTACARICIA

2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO_SUSNO

- 2.1. SUSNO – E1 CARLOTE
- 2.2. SUSNO – E2 EL CASCAJAL 2
- 2.3. SUSNO – E3 CARBONERAS
- 2.4. SUSNO – LM2 LLANO DEL MORO 2
- 2.5. SUSNO – C5 BCO. DEL CHORRILLO
- 2.6. SUSNO – C6 SAN ISIDRO 1
- 2.7. SUSNO – C7 SAN ISIDRO 2

3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL_SUSOI

- 3.1. SUSOI – C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL

4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO TERCARIO_SUSNO

- 4.1. SUSNO – E4 EL CASCAJAL 1

5. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO_SUNS

- 5.1. SUNS – E5 LA CAÑADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen

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)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	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 Costacarcía	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	381
Poligono 1	20.986	0	20.986	0,500	10.493	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	4.352	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	8.690	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 Nº 1

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen

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)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	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
Poligono 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
Poligono 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
Poligono 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
Poligono 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
Poligono 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	45.880	44.474	208.655	43.840	121.486	3.894	12.461

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUP.SECTOR + SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP.SECTOR (M²)
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO_SUNS*			
LA ESPERANZA			
SUNS-E5 LA CAÑADA	101.390	3.131	98.259
TOTAL LA ESPERANZA	101.390	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 Nº 1

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen

ABRIL 2011

TERCIARIO	SUP.SECTOR + SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP.SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD TERCIARIO (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	POBLACIÓN REAL	
													Vd.	Hb.
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO TERCIARIO_SUSNO														
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-VIARIO (M²)	SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP.SECTOR (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%)
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-VIARIO (M²)	SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP.SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M²)	EDIFICABILIDAD TERCIARIO (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VP (25%)	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	3.894	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 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 Carlote	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	99.082	2.810	96.272		42.602	38.343	4.260	9.585	96	307
LLANO DEL MORO										
SUSNO-LM2 Llano del Moro 2	82.340	1.428	80.912	0,611	49.404	44.636	4.940	11.159	112	357
Poligono 1	64.371	1.428	62.943	0,614	38.623	34.760	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 Bco. 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 Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-LM1 LLANO DEL MORO 1

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: Sector comprendido entre Casco Urbano, Trasera Fco. De Paula, Camino de Porcuna y vía estructurante

Clasificación PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Estructura de la Propiedad: Existen unas 19 parcelas catastrales. El propietario mayoritario es Gestur

Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo Roturado abandonado, carece de recursos naturales de interés

Situación Urbanística Vigente (NNS 92): Suelo Rústico Potencialmente Productivo

Delimitación PIOT: Protección Económica 2

Ámbito Sector: Sector comprendido entre Casco Urbano, Trasera Fco. De Paula,

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Resolver el viario estructural de conexión entre Llano del Moro y el Municipio de Sta. Cruz, de forma que la vía de Ronda sea viario alternativo al C/ del Sino, creando a la par una oferta dentro del Sector del 42% para Vivienda de Protección, complementando las cesiones de zona verde y dotaciones del núcleo urbano colindante de Llano del Moro.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Publico por Cooperación

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

Cesiones de Suelo: [Viario rodado y peatonales](#), [Zonas Verdes](#), [Dotaciones Públicas Aprovechamiento Medio](#), [SG-Viario](#)

Viviendas de Protección: 42% de Edificabilidad Residencial

Plazos: 28500 m²

Convenio Urbanístico:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-6
Ejecución de la Edificación:	0-10

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El viario de borde oeste tiene carácter estructural y conectará mediante rotondas con el viario del municipio de Sta. Cruz.
- Se conectará el viario en continuidad con el viario circundante.
- El destino principal del Sector será el desarrollo de vivienda protegida no pudiéndose superar el 50%.
- Se supera el estándar de zona verde para crear dos parques urbanos.
- El borde inferior del viario se rematará con murado de piedra.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- La Dotación y el Equipamiento se localizarán junto a la vía de prolongación del Camino del Medio.
- La Edificación Abierta de 5 plantas se concentrará junto a la vía rodada para liberar la mayor parte posible de parcela comunitaria.
- Arbolado de porte en aceras.
- Redes enterradas.
- El Sector cede el suelo y asume la urbanización de todos los elementos infraestructurales y las zonas verdes, incluso los que tienen carácter de Sistema General.
- [Ajustar los movimientos de tierra a la topografía existente.](#)
- [Aprovechar la tierra vegetal del sector.](#)
- [Aprovechar la vegetación natural para su transplante.](#)
- [Rematar las zonas verdes con murados de piedra.](#)
- [Utilizar al frente arbolado de porte para disminuir el impacto sonoro.](#)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-LM1 LLANO DEL MORO 1

ABRIL 2011

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín CJB-2, Edificación Abierta EA-5	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	126123 m ²	126123 m ²
Superficie SG-Viario:	16643 m ²	16643 m ²
Superficie Sector:	109480 m ²	109480 m ²
Edificabilidad Sector:	0,691 m ² /m ²	0,691 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	75674 m ²	75674 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	68107 m ²	68106 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	15135 m ²	31761 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	7567 m ²	8865 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	7567 m ²	7567 m ²
Viario:		24912 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	30270 m ²	40626 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		82181 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	7567	7567
Población techo:		2168 Habitantes

EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	1	EA (VP)	5	4880	1,95	9533	95	305
	2	EA (VP)	5	4138	1,95	8083	81	259
	3	EA (VP)	5	5572	1,95	10884	109	348
	4	EA	5	4880	2,10	10259	103	328
	5	EA	5	6200	2,10	13034	130	417
	6	EA	5	5539	2,10	11645	116	373
	14	CJB	2	1980	0,80	1584	17	53
	15	CJB	2	1070	1,30	1391	9	29
	16	CJB	2	2116	0,80	1693	18	56
Total				36375		68106	677	2168

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	10	2	7567	1,00	7569
Total			7567		7569

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	8	2	7068	1,20	8482
	17	2	1797	1,20	2156
Total			8865		10638

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	7	1495
	9	2928
	11	6604
	12	956
	13	3152
	SGEL	8470
	SGEL	8156
Total		31761

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

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

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

La superficie de las Zonas Verdes (Parque Urbano-SGEL) que computa a efectos de cesiones está incluida en su totalidad en el Sector, no formando parte del SG Viario, el EL del SG Viario no computa a efectos de cesiones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



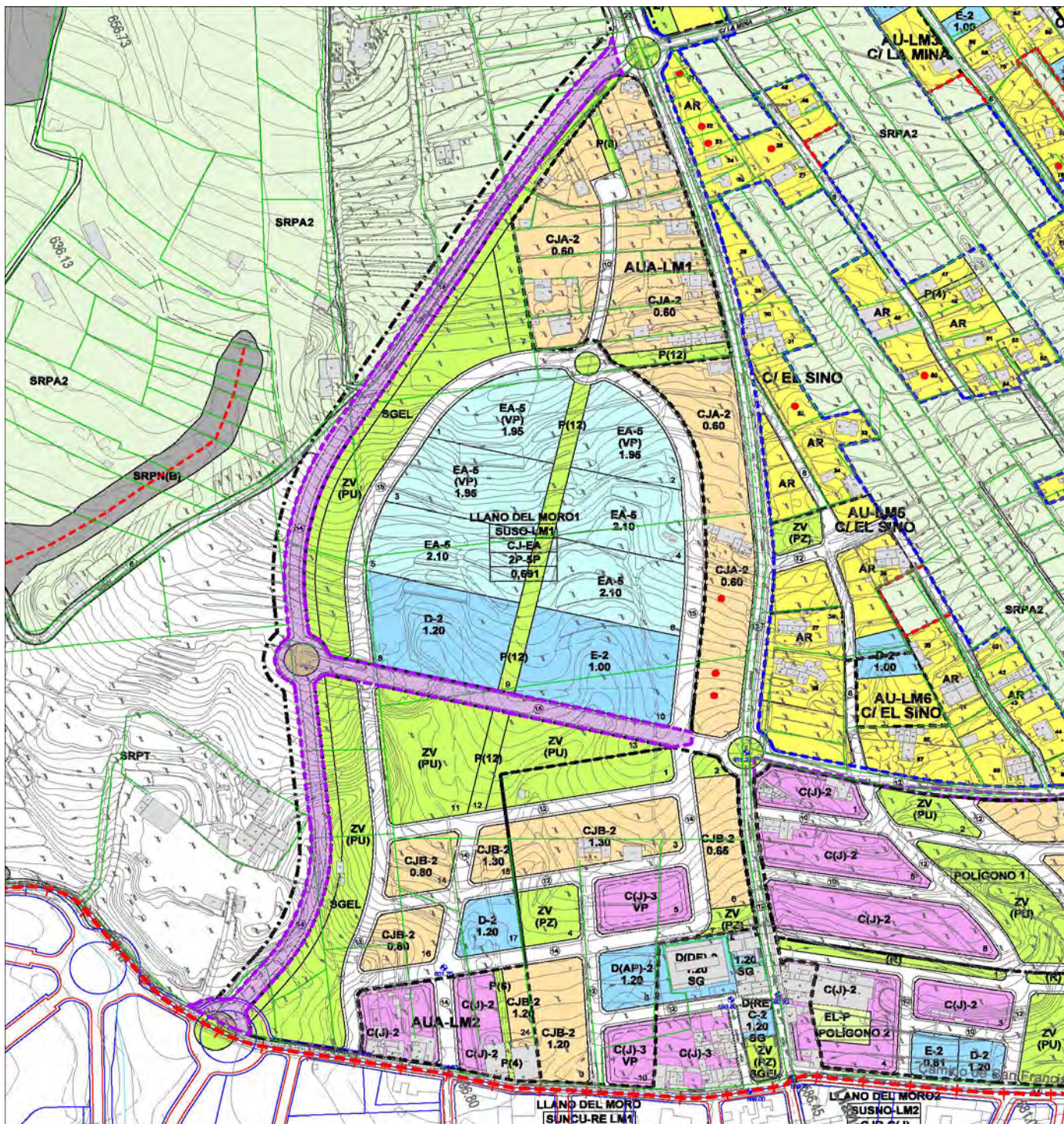
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-LM1 LLANO DEL MORO 1

ABRIL 2011

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

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

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

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

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución:	Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo:	Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo:	Viario rodado y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones Públicas Aprovechamiento Medio, SG-Viario
Viviendas de Protección:	47 % de Edificabilidad Residencial 49354 m ²
Plazos Polígonos 1 y 2:	
Convenio Urbanístico-Elección del Sistema de Ejecución:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-6
Ejecución de la Edificación:	0-10

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO

ABRIL 2011

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO

ABRIL 2011

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín CJB-2, Edificación Abierta EA-3-4	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	192617 m ²	192617 m ²
Superficie SG-Viario:	1854 m ²	1854 m ²
Superficie Sector:	190763 m ²	190763 m ²
Edificabilidad Sector:	0,606 m ² /m ²	0,606 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	115570 m ²	115570 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	104013 m ²	104013 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	23114 m ²	37955 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	11557 m ²	11578 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	11557 m ²	11800 m ²
Viario:		51708 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	46228 m ²	49533 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		103095 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	11557	11557
Población techo:		3408 Habitantes

POLÍGONO 1

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín CJB-2, Edificación Abierta EA-3-4	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	93024 m ²	93024 m ²
Superficie SG-Viario:	120 m ²	120 m ²
Superficie Sector:	92904 m ²	92904 m ²
Edificabilidad Sector:	0,751 m ² /m ²	0,751 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	69813 m ²	69813 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	62832 m ²	69813 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	13963 m ²	21020 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	6981 m ²	11578 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	6981 m ²	0 m ²
Viario:		26147 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	27925 m ²	32598 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		58865 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	6981	6981
Población techo:		2246 Habitantes

POLÍGONO 2

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín CJB-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	99593 m ²	99593 m ²
Superficie SG-Viario:	1734 m ²	1734 m ²
Superficie Sector:	97859 m ²	97859 m ²
Edificabilidad Sector:	0,468 m ² /m ²	0,468 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	45757 m ²	45757 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	41181 m ²	34200 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	9151 m ²	16935 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	4576 m ²	0 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	4576 m ²	11800 m ²
Viario:		25561 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	18303 m ²	16935 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		44230 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	4576	4576
Población techo:		1162 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO

ABRIL 2011



EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

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

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

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

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
Polígono 1		
	1	9935
	9	2286
	15	6336
	P(12)	1837
	R	626
Total	21020	
Polígono 2		
	18	644
	21	3955
	SGEL	5218
	27	1738
	32	540
	P(12)	3057
	R	1783
Total	16935	
Total	37955	

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

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

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

La superficie de la Zona Verde (Plaza) nº 32 del Polígono 2 que computa a efectos de cesiones está incluida en su totalidad en el Sector, no formando parte del SG Viario, el EL del SG Viario no computa a efectos de cesiones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

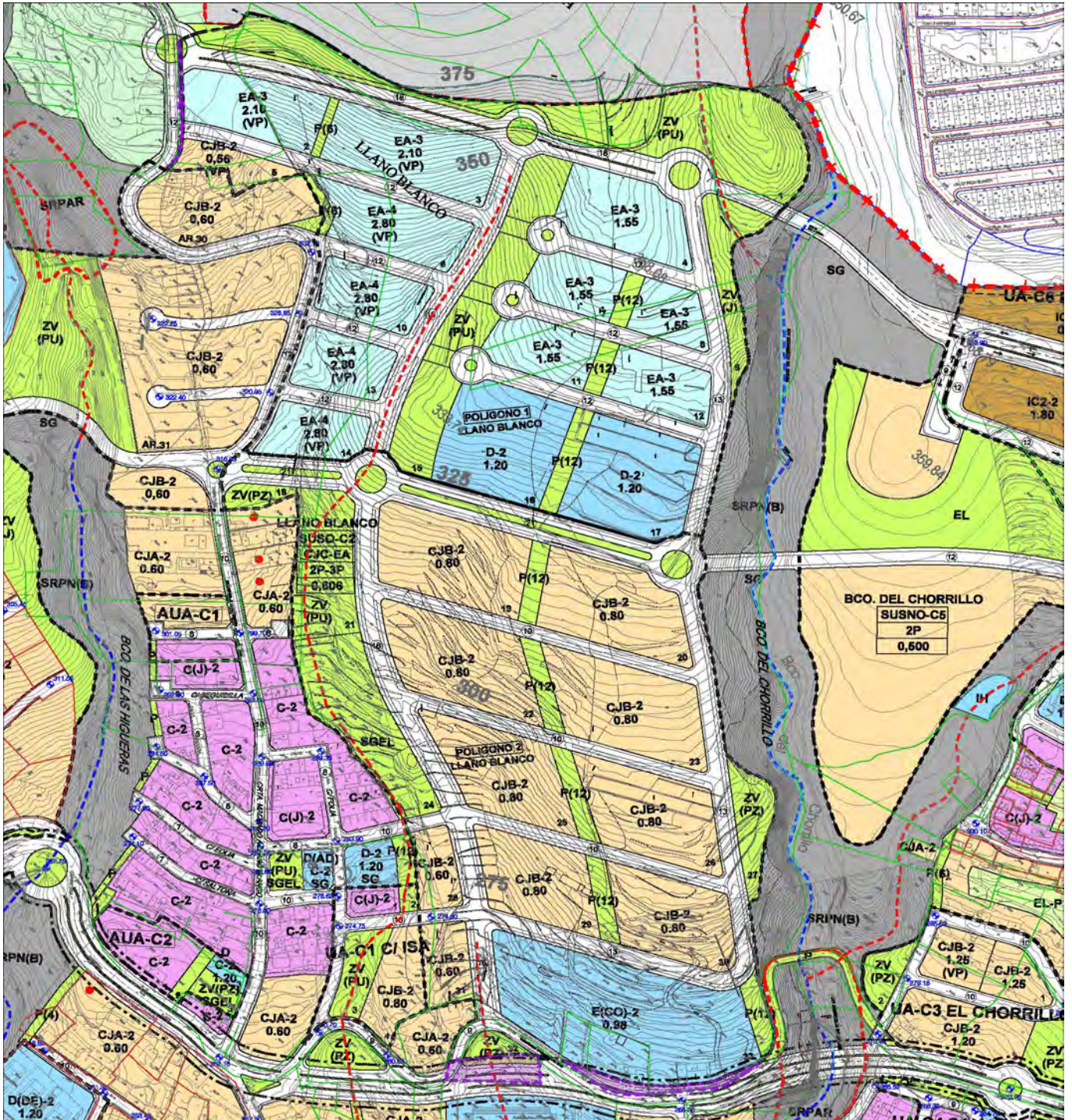
SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C2 LLANO BLANCO

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C4 COSTACARICIA

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

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

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

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

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución:	Privado por Compensación (Indicativo). La Ampliación de la Vía de Acceso se obtendrá por expropiación
Instrumentos de Desarrollo:	Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo:	Viario rodado y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones Públicas Aprovechamiento Medio, SG-Viario
Viviendas de Protección:	0 m ²
Plazos:	
Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-6
Ejecución de la Edificación:	0-10

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C4 COSTACARICIA

ABRIL 2011

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Las dos parcelas edificadas se incluyen a efectos de participar en los gastos de urbanización de los elementos que se renueven, no se incluyen en el Proyecto de Equidistribución.
- Se ampliará el viario principal de acceso de 8 m a 11 m hacia la cara interior de la vía.
- La parte de viario que se propone ocupar se obtendrá por expropiación.
- Se pondrá especial cuidado en no invadir los bordes de los barrancos y el acantilado costero.
- Se propiciará la conexión viaria con el Sector de Radazul. Dicha obra tiene carácter de Sistema General.
- Se localizarán la Dotación y el Equipamiento en la parte superior del sector junto a la Autopista TF-1, desarrollándose en Tipología de Edificación Abierta Escalonada,
- Se posibilita la obra de regeneración de la Playa de la Nea promovida por la Dirección Gral. de Costas.
- Las nuevas obras de borde con los barrancos colindantes y el borde costero se rematarán con muros de piedra, retirándose cualquier tipo de vertidos.
- Se podrá analizar la idoneidad de vertido conjunto de las aguas residuales (adecuadamente tratadas) del Sector a través del Emisario Submarino de Radazul de forma provisional, hasta tanto se resuelve el bombeo de las urbanizaciones costeras hacia la futura EDAR de Santa Cruz II (EDAR El Chorrillo) para su depuración y pertinente reutilización como agua reciclada. Esta posibilidad queda condicionada a la capacidad de vertido del Emisario Submarino de Radazul desde la perspectiva técnica y administrativa.
- La parcela en la zona del peatonal del Bco. de El Chorrillo carece de jardín delantero.
- Se soterrarán las redes aéreas existentes por el viario del sector.
- El PGO desplaza la cuota del 25% de la Vivienda de Protección al Sector Urbanizable de Llano Blanco, cuyas condiciones se precisarán en los Convenios Urbanísticos y Proyectos de Equidistribución.
- La parcela del frente costero, con un desnivel entre vías opuestas de 48 m. de altura, se desarrollará en Edificación Abierta con ordenación singular de volumen, de forma tal que las alturas sigan una rasante paralela a la calle superior, no superándose las 9 plantas de altura. Requerirá informe previo de viabilidad.
- El Sector cede el suelo y asume la urbanización de todos los elementos infraestructurales y las zonas verdes.
- Se posibilita el acceso de la parcela de Equipamiento Privado por la Vía de Servicio de la Autopista mediante vía paralela interior con el informe previo de la Consejería de Obras Públicas.
- Se cederá gratuitamente el suelo del Sistema General Viario para el desarrollo del Tren del Sur, salvo que el sector no se haya desarrollado previamente, en cuyo caso se actuará por Expropiación o bien convenir de mutuo acuerdo su cesión anticipada.
- 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.
- Aprovechar la piedra y tierra vegetal para la zona verde.
- Adaptarse a la topografía del lugar.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.
- Rematar los espacios libres y zonas verdes con murados de piedra.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C4 COSTACARICIA

ABRIL 2011



PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Escalonada EE-3-4 / Edificación Abierta EA-6	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	86960 m ²	86960 m ²
Superficie SG-Viario:	8682 m ²	8682 m ²
Superficie Sector:	78278 m ²	78278 m ²
Edificabilidad Sector:	0,675 m ² /m ²	0,675 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	52849 m ²	52849 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	47564 m ²	47564 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	10570 m ²	12479 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	5285 m ²	5285 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	5285 m ²	5285 m ²
Peatonal:		782 m ²
Viario:		20821 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	21140 m ²	17764 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		48049 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	5285	5285
Población techo:		1522 Habitantes

EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

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

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

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

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	6	6765
	7	2534
	10	315
	11	2865
Total		12479

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

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

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

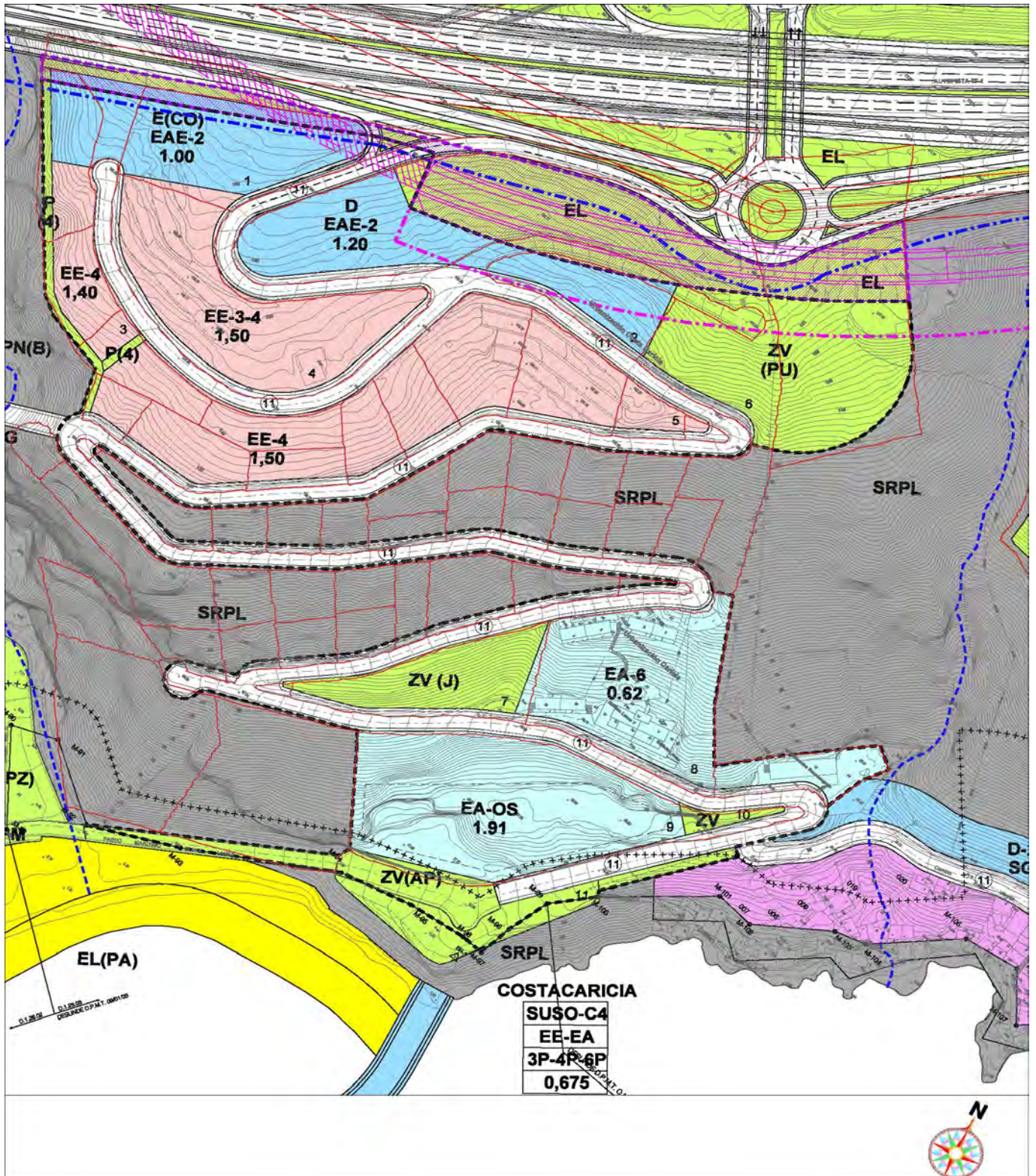
SECTORES URBANIZABLES

SUSO-C4 COSTACARICIA

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E1 CARLOTE

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: Carlote. Carretera de la Esperanza
Clasificación PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (Ordenación Indicativa)
Estructura de la Propiedad: Existen unas 2 propiedades
Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo Roturado abandonado, carece de recursos naturales de interés
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92): Suelo Urbano(UA2) y Asentamiento Rural
Delimitación PIOT: Protección Económica 2
Ámbito Sector: Formado por dos polígonos compensados

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Completar la trama urbana existente entre el viario de Los Nateros y la Ctra. Gral. Prolongando el viario estructural de acceso a La Esperanza, generando suelo para vivienda de protección.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico y Proyecto de Urbanización conjunto, y Proyecto de Equidistribución por polígonos
Cesiones de Suelo: Viarios y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones, Aprovechamiento Medio
Viviendas de Protección: Se contempla la obligación del 25% fijándose por polígonos
Polígono 1: 2361 m²
Polígono 2: 979 m²

Plazos Polígonos 1 y 2:

Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-4
Plan Parcial:	0-4
Proyecto de Urbanización:	0-4
Proyecto de Equidistribución:	0-4
Ejecución de la Urbanización:	0-6
Ejecución de la Edificación:	0-8

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El sector se desarrollará según dos polígonos autocompensados, se desarrollarán dos Planes Parciales y dos Proyectos de Urbanización y dos Proyectos de Equidistribución independientes, si bien se deberán coordinar entre si.
- Se conectará el viario en continuidad con el viario circundante.
- El borde Sur del viario y la zona verde con el barranco se rematarán con murados de piedra.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- Se excluye del sector la parcela de la única edificación existente
- Arbolado de porte en aceras.
- Redes enterradas.
- 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 se superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes. A cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E1 CARLOTE

ABRIL 2011

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U)
Superficie Sector:	29689 m ²	29689 m ²
Edificabilidad Sector:	0,500 m ² /m ²	0,500 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	14845 m ²	14845 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	13360 m ²	13361 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	2969 m ²	3065 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1484 m ²	1484 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1484 m ²	1484 m ²
Espacios Libres (Peatonal):		95 m ²
Viario:		9186 m ²
Total Cesiones:	5938 m ²	13735 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1484	1485
Población techo:		382 Habitantes

POLÍGONO 1

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U)
Superficie Sector:	20986 m ²	20986 m ²
Edificabilidad Sector:	0,500 m ² /m ²	0,500 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	10493 m ²	10493 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	9444 m ²	9444 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	2099 m ²	2099 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1049 m ²	1049 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1049 m ²	1049 m ²
Viario:		7282 m ²
Total Cesiones:	4197 m ²	10430 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1049	1049
Población techo:		254 Habitantes

POLÍGONO 2

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U)
Superficie Sector:	8703 m ²	8703 m ²
Edificabilidad Sector:	0,500 m ² /m ²	0,500 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	4352 m ²	4352 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	3916 m ²	3917 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	870 m ²	966 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	435 m ²	435 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	435 m ²	435 m ²
Espacio Libre (Peatonal):		95 m ²
Viario:		1904 m ²
Total Cesiones:	1741 m ²	3305 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	435	435
Población techo:		129 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E1 CARLOTE

ABRIL 2011



EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
Polígono 1								
	1	CJB	2	5168	1,00	5168	43	138
	2	CJB	2	1639	0,96	1576	14	44
	3	CJB	2	339	1,00	339	3	9
	4	CJB VP	2	2361	1,00	2361	20	63
Total				9507		9444	79	254
Polígono 2								
	8	CJB VP	2	1217	0,80	979	10	31
	9	CJB	2	3651	0,80	2938	30	97
Total				4868		3917	40	129
Total				14375		13361	119	382

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	5	2	1049	1,00	1049
Total			1049		1049
Polígono 2					
	10	2	435	1,00	435
Total			435		435
Total			1484		1484

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	6	2	1049	1,20	1259
Total			1049		1259
Polígono 2					
	11	2	435	1,20	522
Total			435		522
Total			1484		1781

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie	
Polígono 1			
	7	2099	
Total			2099
Polígono 2			
	12	966	
Total			966
Total			3065

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

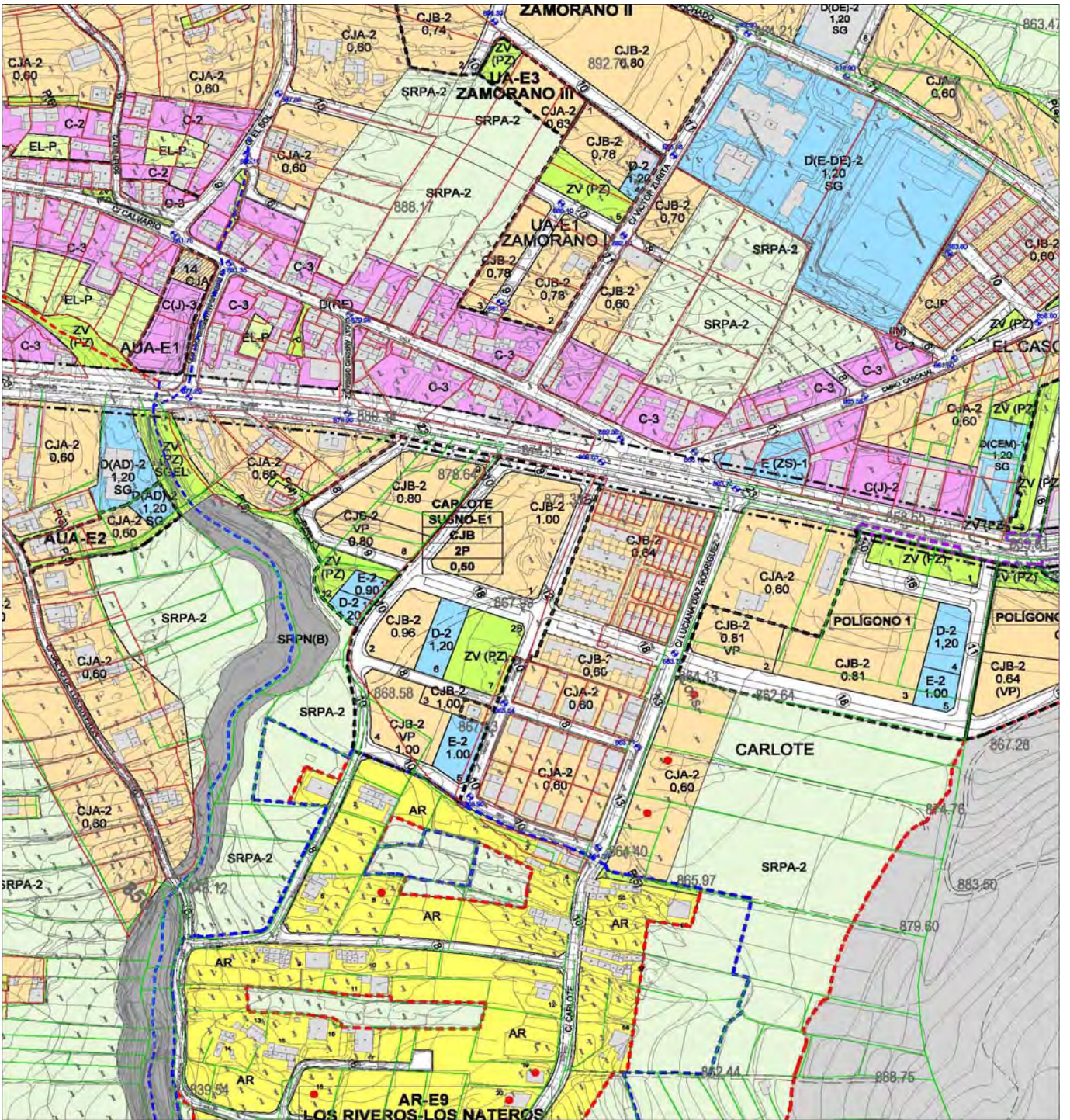
SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E1 CARLOTE

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E2 EL CASCAJAL.2

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización:	El Cascajal
Clasificación PGO:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (Ordenación indicativa)
Estructura de la Propiedad:	9 Parcelas Catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales):	Existen varias edificaciones y la zona está sin urbanizar
Situación Urbanística Vigente (NNS 92):	Asentamiento Rural (Suelo Rústico de Transición a Urbano)
Delimitación PIOT:	Protección Económica 2
Ámbito Sector:	La zona es de continuo crecimiento del Casco de La Esperanza

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Completar la trama urbana y el viario existente entre el Casco de La Esperanza y el Suelo Industrial de La Cañada, complementando Dotaciones y Zonas Verdes, mejorando el viario estructural de acceso al casco de La Esperanza.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución:	Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo:	Plan Parcial, Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación
Cesiones de Suelo:	Viario rodado y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones Públicas Aprovechamiento Medio, SG-Viario
Viviendas de Protección:	25% de la Edificabilidad Residencial 2430 m ²
Plazos:	
Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-6
Plan Parcial:	0-6
Proyecto de Urbanización:	0-6
Proyecto de Equidistribución:	0-6
Ejecución de la Urbanización:	0-8
Ejecución de la Edificación:	0-10

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El Trazado viario del sector viene condicionado por la prolongación del viario circundante, así como por la introducción de dos rotondas y un viario estructural de acceso al casco de La Esperanza
- Se mantendrán las edificaciones existentes en la medida de lo posible siempre que no comprometan el trazado del viario
- Se mantendrá la edificación existente no interviniendo esta en la reparcelación, pero si en los gastos de urbanización.
- Se realizará con carácter previo o simultaneo al Proyecto de Urbanización específico del sector urbanizable un Plan Director de Urbanización de los 2 sectorizados de El Cascajal, con vistas a resolver el acople de rasantes, alineaciones, instalaciones etc., así como para uniformizar los acabados de la urbanización.
- El primer sector que se desarrolle ejecutará las dos rotondas entre ámbitos, si bien el coste de urbanización de las mismas se repercutirá al 50% entre ambos.
- Las zonas verdes se situarán como barrera vegetal en todo el frente de la carretera, dándosele acceso a las mismas por el viario estructural trasero.
- Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
- La Vivienda de Protección se localizará por el Plan Parcial.
- Redes enterradas.
- Urbanización de la zona verde según criterio municipal.
- La Dotación Pública y el Equipamiento Privado se localizarán junto a las rotondas de acceso.
- 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 se superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes. A cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.
- Separar el tráfico de la Carretera de La Esperanza TF-24 mediante vía de servicio arbolada.
- Reutilizar la tierra vegetal y la vegetación del lugar para la urbanización de la zona verde.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E2 EL CASCAJAL.2

ABRIL 2011



PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	26996 m ²	26996 m ²
Superficie SG-Viario:	1061 m ²	1061 m ²
Superficie Sector:	25935 m ²	25935 m ²
Edificabilidad Sector:	0,416 m ² /m ²	0,416 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	10798 m ²	10798 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	9719 m ²	9719 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	2160 m ²	3708 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1080 m ²	1080 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1080 m ²	1080 m ²
Espacios Libres:		475
Viario:		8205 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):		4788 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		14529 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1080 m ²	1080
Población techo:		304 Habitantes

EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	1	CJB	2	896	0,60	538	7	24
	4	CJB	2	4392	0,88	3844	37	117
	5	CJB	2	6099	0,88	5337	51	163
Total				11387		9719	95	304

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	7	2	1080	1,00	1080
Total			1080		1080

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	6	2	1080	1,20	1296
Total			1080		1296

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	3	1375
	8	2333
Total		3708

Espacios Libres	Nº Parcela	Superficie
	2	475
Total		475

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



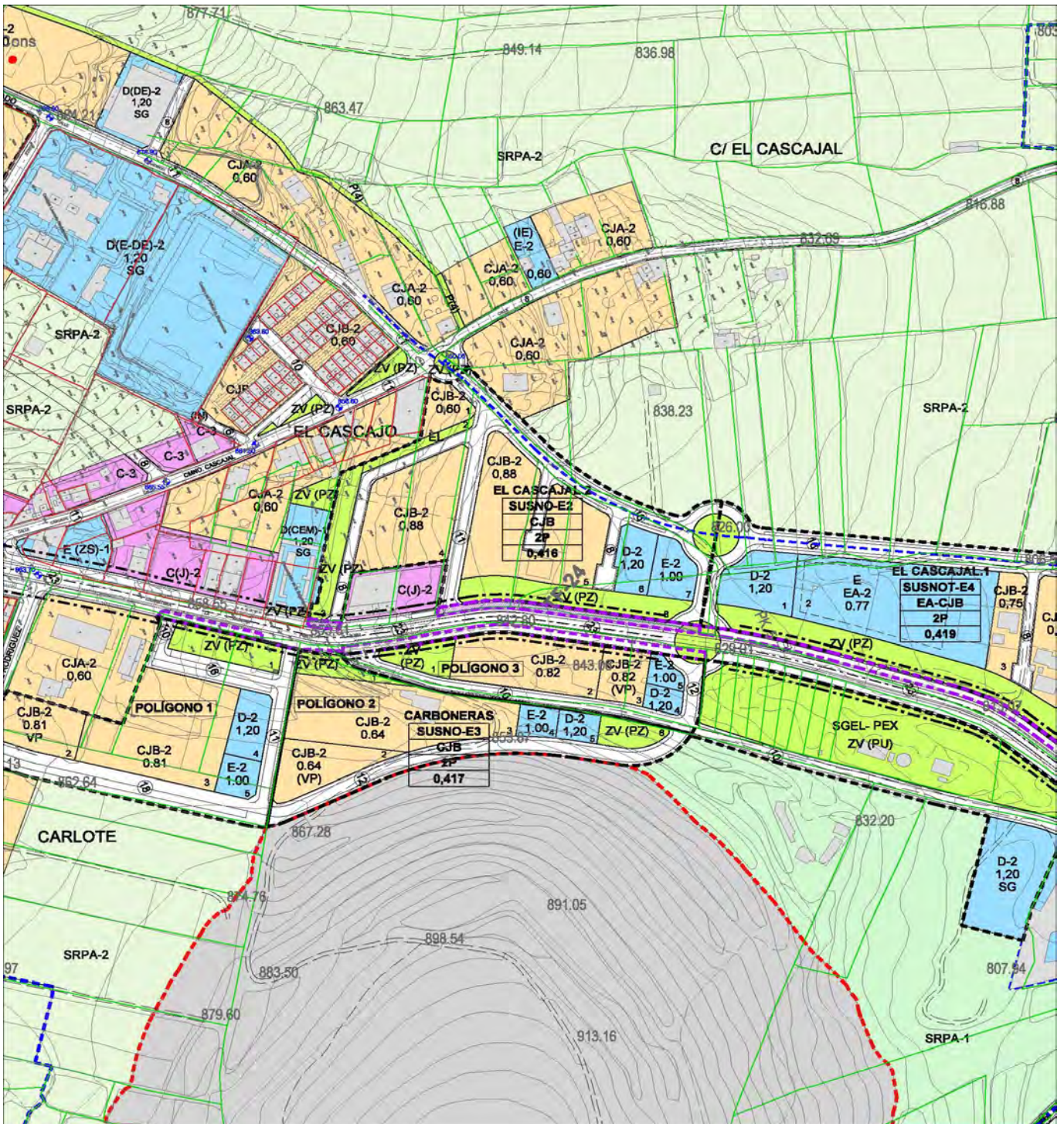
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E2 EL CASCAJAL.2

ABRIL 2011

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E3 CARBONERAS

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: Las Carboneras
Clasificación PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (Ordenación Indicativa)
Estructura de la Propiedad: 9 Parcelas Catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales): Terreno agrícola con una edificación
Situación Urbanística Vigente (NNS 92): Asentamiento Rural (Suelo Rústico de Transición a Urbano)
Suelo Rústico Potencialmente Productivo, Suelo Rústico de Protección Especial
Delimitación PIOT: Protección Económica 2, Protección Ambiental 1 (Montañas)
Ámbito Sector: Sector delimitado por la TF-24, Mña. Carboneras y Carlote

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Completar el viario estructural del acceso a las dos zonas de La Esperanza, creando suelo para Vivienda de Protección, así como dotaciones y zonas verdes.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo: [Viario rodado](#), [Zonas Verdes](#), [Dotaciones Públicas](#)
[Aprovechamiento Medio](#), [SG-Viario](#)
Viviendas de Protección: 25 % de la Edificabilidad Residencial
Polígono 1: 1581 m²
Polígono 2: 1273 m²
Polígono 3: 961 m²
Plazos Polígonos 1, 2 y 3:
Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución: 0-4
Plan Parcial: 0-4
Proyecto de Urbanización: 0-4
Proyecto de Equidistribución: 0-4
Ejecución de la Urbanización: 0-6
Ejecución de la Edificación: 0-10

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El sector se desarrollará según tres polígonos autocompensados.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- Urbanización completa del viario, redes y acometidas.
- Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
- Se conectará el viario en continuidad con el viario circundante.
- La urbanización deberá incorporar aparcamientos frente a la plaza.
- Cada polígono podrá desarrollar de forma independiente su correspondiente Plan Parcial, debiendo acoplarse al primero que se desarrolle si bien justificando las rasantes y alineaciones en el conjunto del Sector. Así mismo desarrollarán sus Proyectos de Urbanización, de forma que se coordinen entre ellas a efectos de alineaciones, rasantes y materiales, y también sus Proyectos de Equidistribución de forma independiente.
- Arbolado de porte en aceras.
- Redes enterradas.
- En el Polígono 3 los accesos a garajes se realizarán desde la vía trasera.
- Si bien se fija la localización de la Vivienda de Protección la misma tiene carácter indicativo pudiendo el Plan Parcial relocalizarla.
- [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 se superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes. A cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.](#)
- [Separar el tráfico de paso interior mediante vía de servicio, manteniendo en la mediada de lo posible los eucaliptos que coincidan con la mediana.](#)
- [Aprovechar la tierra vegetal.](#)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E3 CARBONERAS

ABRIL 2011

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	42397 m ²	42397 m ²
Superficie SG-Viario:	1749 m ²	1749 m ²
Superficie Sector:	40648 m ²	40648 m ²
Edificabilidad Sector:	0,417 m ² /m ²	0,417 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	16959 m ²	16959 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	15263 m ²	15263 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	3392 m ²	3814 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1696 m ²	2075 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1696 m ²	1696 m ²
Viario:		12666 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	6784 m ²	5889 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		20304 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1696	1696
Población techo:		439 Habitantes

POLÍGONO 1

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	17567 m ²	17567 m ²
Superficie SG-Viario:	374 m ²	374 m ²
Superficie Sector:	17193 m ²	17193 m ²
Edificabilidad Sector:	0,409 m ² /m ²	0,409 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	7027 m ²	7027 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	6324 m ²	6324 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	1405 m ²	1405 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	703 m ²	1082 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	703 m ²	703 m ²
Viario:		6197 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	2811 m ²	2487 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		9058 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	703	703
Población techo:		156 Habitantes

POLÍGONO 2

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	14147 m ²	14147 m ²
Superficie SG-Viario:	63 m ²	63 m ²
Superficie Sector:	14084 m ²	14084 m ²
Edificabilidad Sector:	0,402 m ² /m ²	0,402 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	5659 m ²	5659 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	5093 m ²	5093 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	1132 m ²	1554 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	566 m ²	566 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	566 m ²	566 m ²
Viario:		3471 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	2264 m ²	2120 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		5654 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	566	566
Población techo:		159 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E3 CARBONERAS

ABRIL 2011



POLÍGONO 3

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	10683 m ²	10683 m ²
Superficie SG-Viario:	1312 m ²	1312 m ²
Superficie Sector:	9371 m ²	9371 m ²
Edificabilidad Sector:	0,456 m ² /m ²	0,456 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	4273 m ²	4273 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	3846 m ²	3846 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	855 m ²	855 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	427 m ²	427 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	427 m ²	427 m ²
Viario:		2998 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	1709 m ²	1282 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		5592 m²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	427	427
Población techo:		124 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E3 CARBONERAS

ABRIL 2011



EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
Polígono 1								
	2	CJB (VP)	2	1952	0,81	1581	12	39
	3	CJB	2	5854	0,81	4743	37	117
Total				7806		6324	49	156
Polígono 2								
	2	CJB (VP)	2	1982	0,64	1273	12	40
	3	CJB	2	5945	0,64	3820	37	119
Total				7927		5093	50	159
Polígono 3								
	2	CJB	2	3498	0,82	2884	29	93
	3	CJB (VP)	2	1166	0,82	961	10	31
Total				4664		3846	39	124
Total				20397		15263	137	439

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	5	2	703	1,00	703
Total			703		703
Polígono 2					
	4	2	566	1,00	566
Total			566		566
Polígono 3					
	5	2	427	1,00	427
Total			427		427
Total			1696		1696

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	4	2	1082	1,20	1298
Total			1082		1298
Polígono 2					
	5	2	566	1,20	679
Total			566		679
Polígono 3					
	4	2	427	1,20	512
Total			427		512
Total			2075		2490

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie	
Polígono 1			
	1	1405	
Total			1405
Polígono 2			
	1	759	
	6	795	
Total			1554
Polígono 3			
	1	855	
Total			855
Total			3814

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

* Se minorará al 75% el número de viviendas por el espacio libre de la colonia a efectos del cálculo de población del Municipio.

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



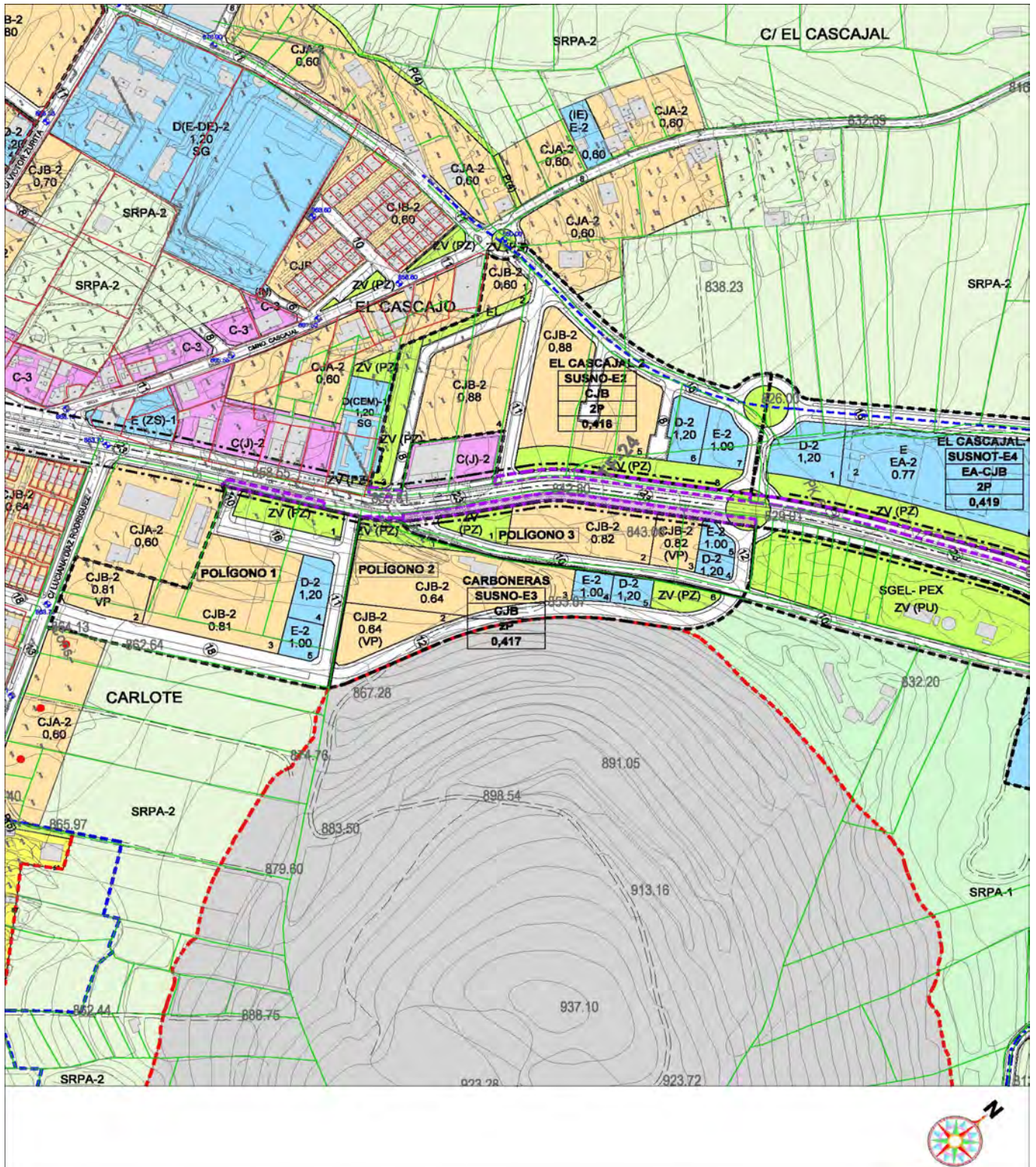
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E3 CARBONERAS

ABRIL 2011

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-LM2 LLANO DEL MORO 2

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: Sector entre Camino del Medio, c/ El Sino, c/ San Francisco de Paula y Viñatea
Clasificación PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (Ordenación indicativa)
Estructura de la Propiedad: Existen unas 11 parcelas catastrales, hay una propiedad que tiene más del 50 % del sector
Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo roturado en gran parte abandonado, existen unas 7 edificaciones
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92): Suelo Apto para Urbanizar
Delimitación PIOT: Protección Económica 2
Ámbito Sector: Sector en el Cruce del c/ del Sino con c/ San Francisco de Paula que constituye la zona de expansión más clara del Llano del Moro

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Sector abocado a su urbanización, dado que es un área urbana "interio" que completa la trama urbana y el viario entre zonas urbanas consolidadas del Llano de Moro, complementando Dotaciones y Zonas Verdes así como creando suelo para Vivienda de Protección.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico. Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo: [Viario rodado](#), [Zonas Verdes](#), [Dotaciones Públicas Aprovechamiento Medio](#), [SG-Viario](#)
Viviendas de Protección: 25 % de la Edificabilidad Residencial
Polígono 1: 8690 m²
Polígono 2: 2469 m²
Plazos Polígonos 1 y 2:
Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución: 0-4
Plan Parcial: 0-5
Proyecto de Urbanización: 0-5
Proyecto de Equidistribución: 0-5
Ejecución de la Urbanización: 0-8
Ejecución de la Edificación: 0-10

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El Sector se desarrollará según dos polígonos independientes autocompensados con Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución independientes, si bien con Plan Parcial único.
- Se dará continuidad al viario circundante.
- Se recojerán en la medida de lo posible las viviendas existentes.
- Se dispondrá rambla de conexión entre el Camino del Sino y C/ Viñatea.
- La Vivienda de Protección se localizará por el Plan Parcial.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- La Dotación Pública se concentra en continuidad con las existentes para formar conjunto.
- El Equipamiento privado se localizará en continuidad a la Dotación Pública, dando frente a la c/ San Fco. de Paula.
- Se creará un Parque Urbano lineal en la zona central siguiendo la topografía del lugar.
- Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
- Redes enterradas.
- 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 se superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes. A cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.
- Eliminar todos los restos de obra y rematar la urbanización.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-LM2 LLANO DEL MORO 2

ABRIL 2011

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín CJB-2/Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	82340 m ²	82340 m ²
Superficie SG-Viario:	1428 m ²	1428 m ²
Superficie Sector:	80912 m ²	80912 m ²
Edificabilidad Sector:	0,611 m ² /m ²	0,611 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	49404 m ²	49404 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	44463 m ²	44636 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	9881 m ²	11716 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	4940 m ²	5431 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	4940 m ²	5017 m ²
Viario:		24044 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	19761 m ²	17147 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		42619 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	4940	4940
Población techo:		1362 Habitantes

POLÍGONO 1

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2, Ciudad Jardín CJB-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	64371 m ²	64371 m ²
Superficie SG-Viario:	1428 m ²	1428 m ²
Superficie Sector:	62943 m ²	62943 m ²
Edificabilidad Sector:	0,614 m ² /m ²	0,614 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	38623 m ²	38623 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	34761 m ²	34760 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	7725 m ²	7725 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	3862 m ²	4328 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	3862 m ²	3898 m ²
Viario:		17828 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	15449 m ²	12053 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		31309 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	3862	3862
Población techo:		1046 Habitantes

POLÍGONO 2

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	17969 m ²	17969 m ²
Superficie SG-Viario:	0 m ²	0 m ²
Superficie Sector:	17969 m ²	17969 m ²
Edificabilidad Sector:	0,600 m ² /m ²	0,600 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	10781 m ²	10781 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	9703 m ²	9876 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	2156 m ²	3991 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1078 m ²	1103 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1078 m ²	1119 m ²
Viario:		6216 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	4312 m ²	5094 m ²
Total Cesiones + Viario:		11310 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1078	1078
Población techo:		316 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-LM2 LLANO DEL MORO 2

ABRIL 2011



EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
Polígono 1								
	1	C(J)	2	2189		3188	32	102
	3	CJB	2	4086	0,95	3898	34	109
	4	CJB	2	3192	0,95	3046	27	85
	5	C(J)	2	3847		5936	59	190
	6	CJB	2	2780	0,95	2638	23	74
	7	CJB	2	2750	0,95	2613	23	73
	8	C(J)	2	5628		8984	90	287
	10	CJB	2	4692	0,95	4457	39	125
Total				29164		34760	327	1046
Polígono 2								
	3	C(J)	2	2085		3040	30	97
	4	C(J)	2	3455		6836	68	219
Total				5540		9876	99	316
Total				34704		44636	426	1362

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	13	2	3898	0,99	3863
Total			3898		3863
Polígono 2					
	5	2	1119	0,81	905
Total			1119		905
Total			5017		4768

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	12	2	1030	1,20	1236
	14	2	3298	1,20	3958
Total			4328		5194
Polígono 2					
	6	2	1103	1,20	1324
Total			1103		1324
Total			5431		6517

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie	
Polígono 1			
	2	1585	
	9	4859	
	11	1281	
Total			7725
Polígono 2			
	1	1301	
	2	304	
	7	2386	
Total			3991
Total			11716

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

* En Edificación Cerrada la vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m².

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

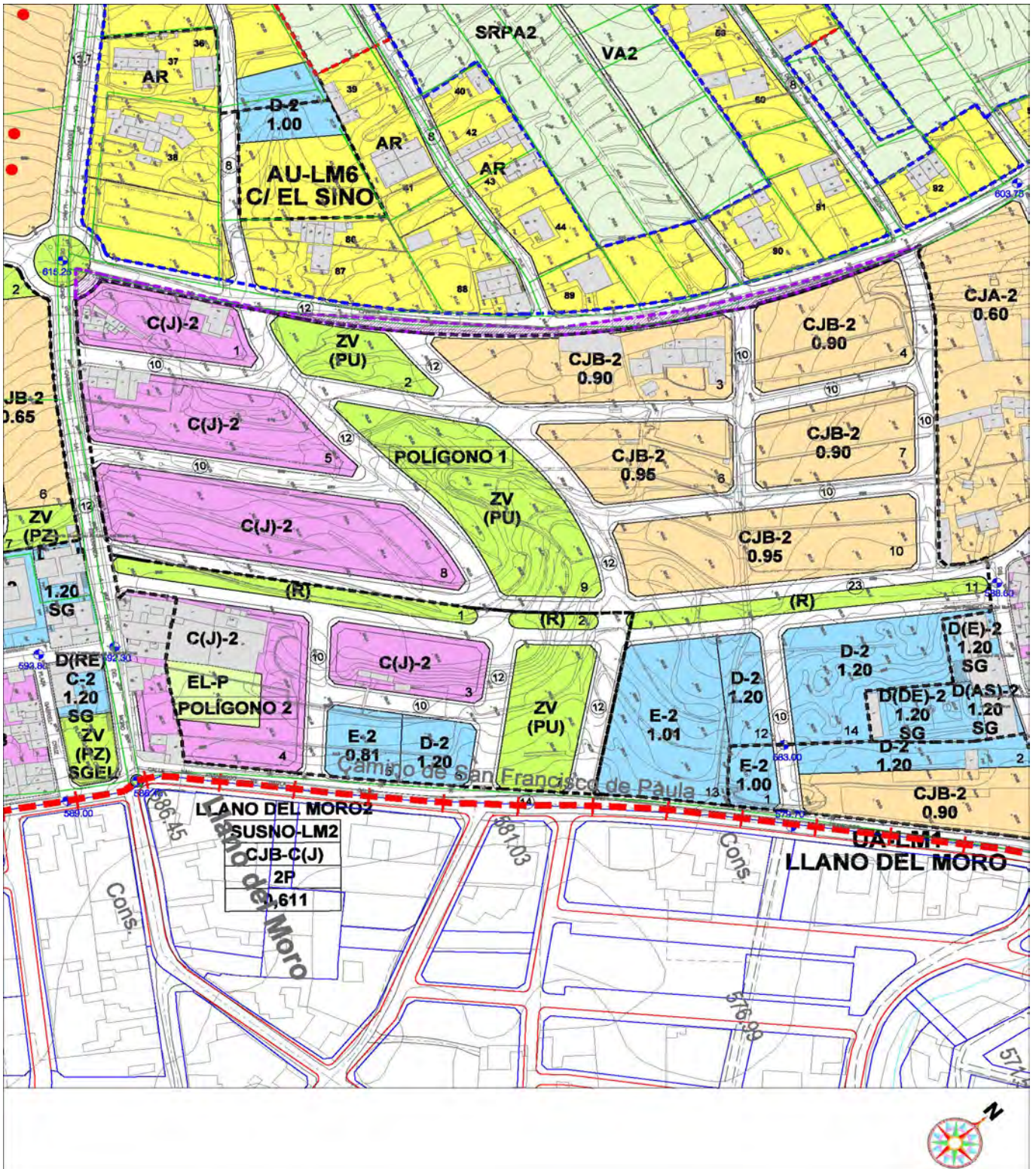
SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-LM2 LLANO DEL MORO 2

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C5 BCO. DEL CHORRILLO (Alternativa 1 Residencial)

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: Sector en el Bco de El Chorrillo y El Industrial de El Chorrillo
Clasificación PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial (Ordenación Indicativa)
Estructura de la Propiedad: 3 Parcelas Catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales): Zona con bancales de secano abandonados en la parte más llana y vegetación natural en parte de mayor pendiente
Situación Urbanística Vigente (NNS 92): Suelo Rústico Potencialmente Productivo
Delimitación PIOT: Área de Expansión Urbana
Ámbito Sector: Sector discontinuo dada la pendiente existente delimitando entre barrancos quedando la zona intermedia de una gran pendiente en EL

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Sector que completa el suelo útil residencial de la zona costera del Municipio, creando suelo para Vivienda de Protección, liberando la ladera existente por su excesiva pendiente manteniéndola en estado natural, posibilitando la conexión viaria entre El Chorrillo y Llano Blanco mediante viario estructural con puente a través del Bco. de El Chorrillo.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo: Plan Parcial, Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo: Viario rodado y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones, Aprovechamiento Medio, Espacio Libre y Suelo de Protección Natural de Barrancos
Viviendas de Protección: 25% de la Edificabilidad Residencial
3012 m²
Plazos:

Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-5
Plan Parcial:	0-5
Proyecto de Urbanización:	0-5
Proyecto de Equidistribución:	0-5
Ejecución de la Urbanización:	0-8
Ejecución de la Edificación:	0-10

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C5 BCO. DEL CHORRILLO (Alternativa 1 Residencial)

ABRIL 2011

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Este sector se deja indistintamente desarrollarlo bien en Residencial, bien en Equipamiento Privado con uso indistinto Escolar, Asistencial, Sanitario, etc.
- El puente de conexión con el Sector de Llano Blanco tiene carácter de Sistema General Viario y su financiación correrá a cargo de la Administración si bien es preciso buscar una fórmula de coordinación para su ejecución en el tiempo con la propia urbanización y la de Llano Blanco.
- A fin de asegurar la correcta estructuración urbana, no se podrá aprobar el proyecto de urbanización de este sector ni iniciar la ejecución urbanística del mismo hasta tanto no se haya completado la ejecución material del tramo de sistema general viario 18 comprendido entre los sectores SUSO-C3 El Chorrillo y SUSO-C2 Llano Blanco.
- Se pondrá especial cuidado en no invadir los bordes de barranco o la ladera, rematándose los bordes con muros de piedra.
- El sector es discontinuo, liberándose la zona de mayor pendiente de la ladera, accediéndose a la parte superior por de la Vía de las Naves Industriales, y a la zona inferior a través del Sector Urbanizable colindante de El Chorrillo.
- En la parte superior se localizará la zona verde y la dotación, localizándose la zona verde al frente a manera de mirador con murado de piedra en bordes.
- Se perimetrará la ocupación con viario peatonal.
- Se cederá el espacio libre de la ladera y el SRPN de los bordes del barranco.
- Arbolado de porte en aceras.
- La Vivienda de Protección se localizará por el Plan Parcial.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- Infraestructuras soterradas.
- La parte superior del afluente del Bco. del Chorrillo se calificará de Zona Verde.
- 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 se superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes. A cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Total Sector:	37767 m ²	37767 m ²
Espacio Libre:	10991 m ²	10991 m ²
Superficie Sector*:	26776 m ²	26776 m ²
Edificabilidad Sector:	0,500 m ² /m ²	0,500 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	13388 m ²	13388 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	12049 m ²	12049 m ²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	2678 m ²	3016 m ²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	1339 m ²	1339 m ²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	1339 m ²	1339 m ²
Total Cesiones:	5355 m ²	5694 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1339	1339
Población techo:		333 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

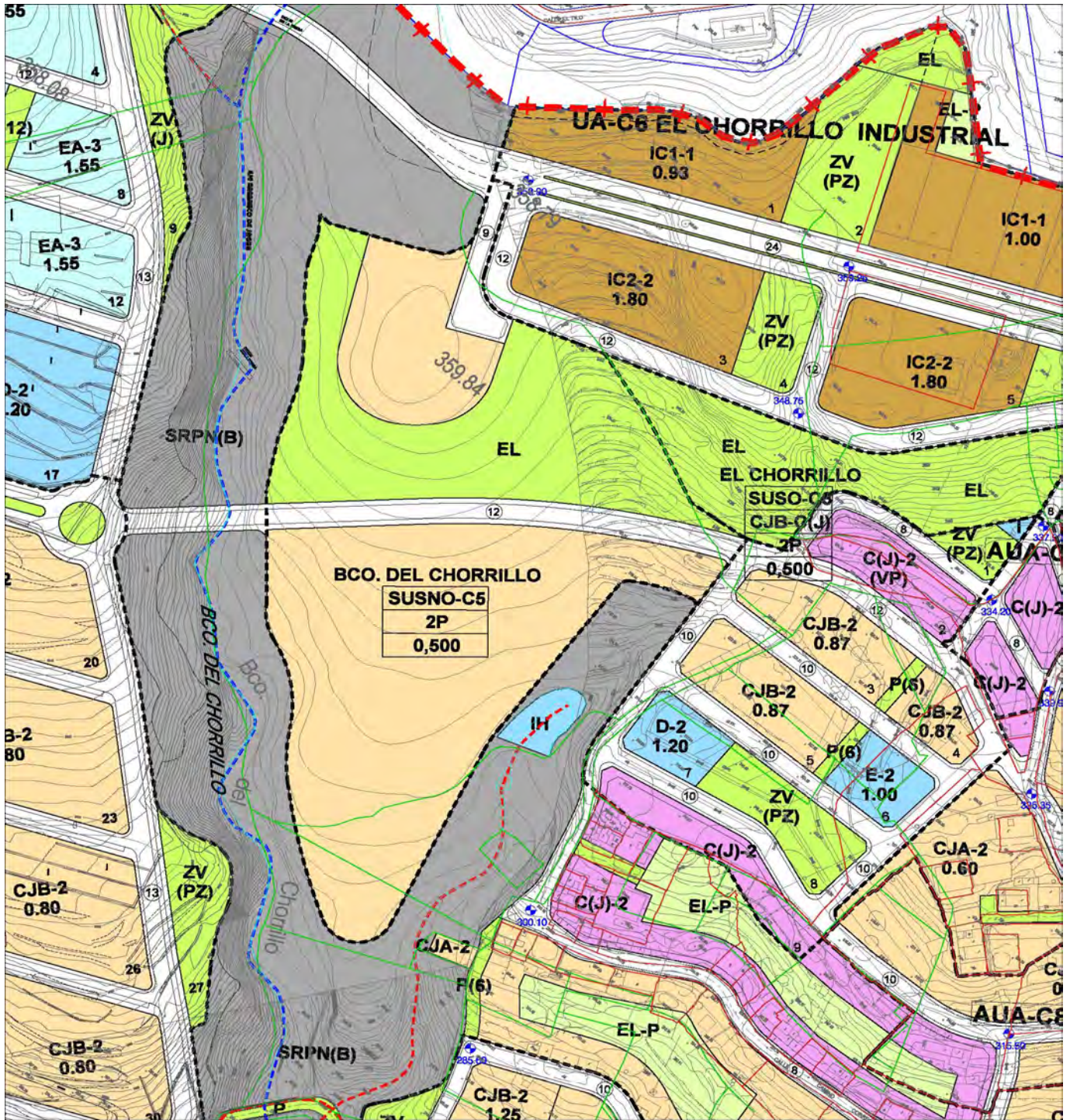
SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C5 BCO. DEL CHORRILLO (Alternativa 1 Residencial)

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C5 BCO. DEL CHORRILLO (Alternativa 2 Equipamiento)

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización:	Sector en el Bco de El Chorrillo y El Industrial de El Chorrillo
Clasificación PGO:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial Equipamiento Privado (Ordenación Indicativa)
Estructura de la Propiedad:	3 Parcelas Catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales):	Zona con bancales de secano abandonados en la parte más llana y vegetación natural en parte de mayor pendiente
Situación Urbanística Vigente (NNS 92):	Suelo Rústico Potencialmente Productivo
Delimitación PIOT:	Área de Expansión Urbana
Ámbito Sector:	Sector discontinuo dada la pendiente existente delimitando entre barrancos quedando la zona intermedia de una gran pendiente en EL

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Sector que completa el suelo útil residencial de la zona costera del Municipio, creando una oferta específica de Equipamiento Privado, posibilitando la conexión viaria entre El Chorrillo y Llano Blanco mediante viario estructural con puente a través del Bco. de El Chorrillo.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución:	Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo:	Plan Parcial, Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo:	Viario rodado y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones, Aprovechamiento Medio, Espacio Libre y Suelo de Protección Natural de Barrancos
Plazos:	
Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-5
Plan Parcial:	0-5
Proyecto de Urbanización:	0-5
Proyecto de Equidistribución:	0-5
Ejecución de la Urbanización:	0-8
Ejecución de la Edificación:	0-10

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C5 BCO. DEL CHORRILLO (Alternativa 2 Equipamiento)

ABRIL 2011

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Este sector se deja indistintamente desarrollarlo bien en Residencial, bien en Equipamiento Privado con uso indistinto Escolar, Asistencial, Sanitario, etc.
- El puente de conexión con el Sector de Llano Blanco tiene carácter de Sistema General Viario y su financiación correrá a cargo de la Administración si bien es preciso buscar una fórmula de coordinación para su ejecución en el tiempo con la propia urbanización y la de el sector colindante de Llano Blanco.
- A fin de asegurar la correcta estructuración urbana, no se podrá aprobar el proyecto de urbanización de este sector ni iniciar la ejecución urbanística del mismo hasta tanto no se haya completado la ejecución material del tramo de sistema general viario 18 comprendido entre los sectores SUSO-C3 El Chorrillo y SUSO-C2 Llano Blanco.
- Se pondrá especial cuidado en no invadir los bordes de barranco o la ladera, rematándose los bordes con muros de piedra.
- El sector es discontinuo, liberándose la zona de mayor pendiente de la ladera, accediéndose a la parte superior por de la Vía de las Naves Industriales, y a la zona inferior a través del Sector Urbanizable colindante de El Chorrillo.
- En la parte superior se localizará la zona verde y la dotación, localizándose la zona verde al frente a manera de mirador con murado de piedra en bordes.
- Se perimetrará la ocupación con viario peatonal en bordes de barrancos de 6 m. de ancho mínimo.
- Se cederá el espacio libre de la ladera y el SRPN de los bordes del barranco.
- Arbolado de porte en aceras.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- Infraestructuras soterradas.
- La parte superior del afluente del Bco. del Chorrillo se calificará de Zona Verde.
- El Equipamiento Privado se desarrollará con uso indistinto de Escolar, Asistencial, Sanitario, etc. en parcela única indivisa, debiéndose concentrar la edificación hacia el acceso superior liberando la mayor parte posible de la parcela.
- Se perimetrará dicha parcela con vegetación de porte.
- 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 se superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes. A cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Total Sector:	37767 m ²	37767 m ²
Espacio Libre:	10991 m ²	10991 m ²
Superficie Sector*:	26776 m ²	26776 m ²
Edificabilidad Sector:	0,500 m ² /m ²	0,500 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	13388 m ²	13388 m ²
Zona Verde (10% SS):	2678 m ²	3016 m ²
Dotación Pública (1% SS):	268 m ²	1339 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	803 m ²	19010 m ²
Total Cesiones:	3749 m ²	23365 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1339	1339

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

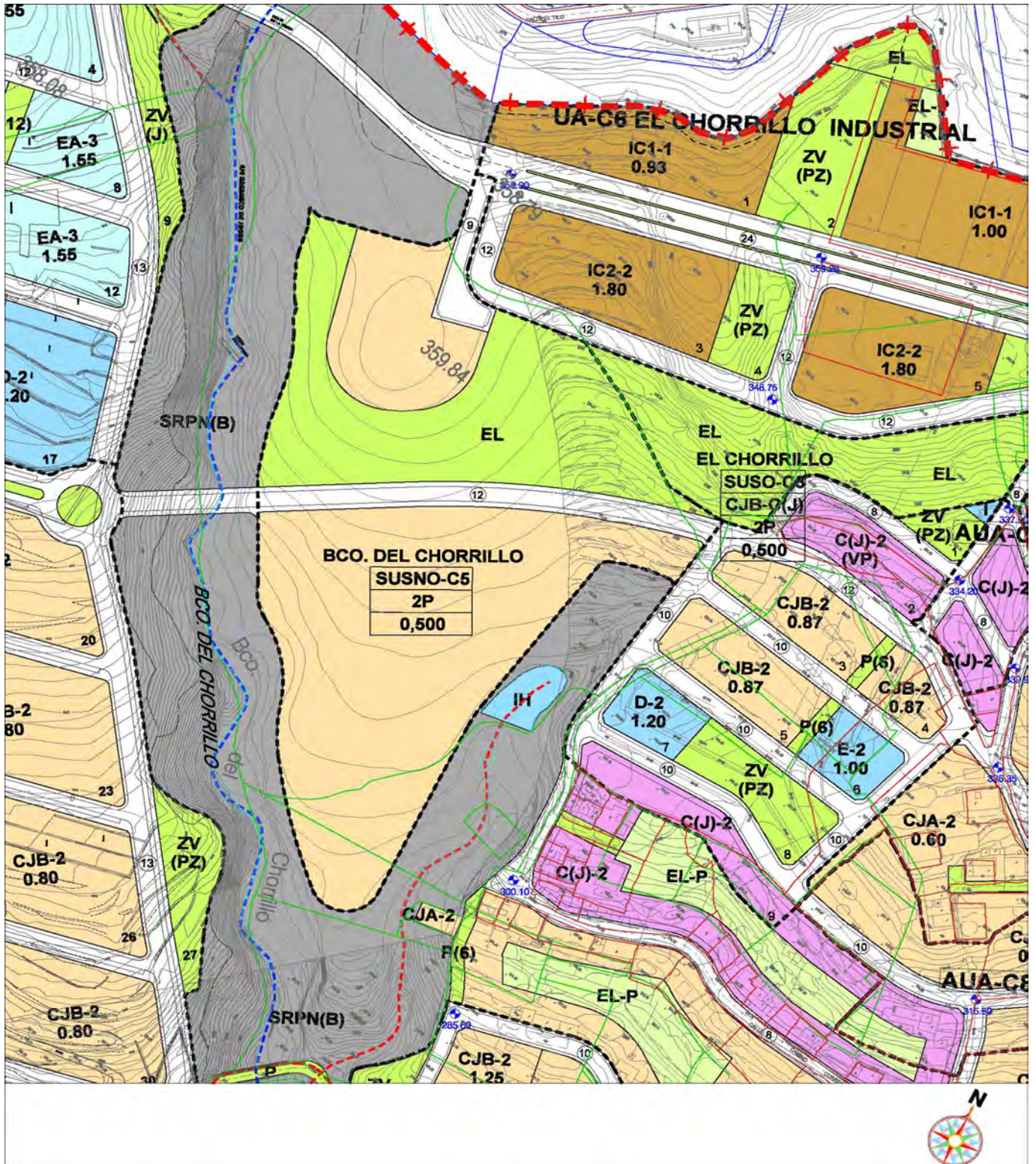
SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C5 BCO. DEL CHORRILLO (Alternativa 2 Equipamiento)

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C6 SAN ISIDRO 1

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: San Isidro
Clasificación PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (Ordenación indicativa)
Estructura de la Propiedad: Existen unas 12 parcelas catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo roturado en gran parte abandonado, existen 5 edificaciones
Situación Urbanística Vigente (NNS 92): Suelo Urbano (ASU)
Delimitación PIOT: Área Urbana
Ámbito Sector: Sector entre San Isidro y los Sectores Urbanizables residencial e industrial de San Isidro

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Sector comprendido entre Suelos Urbanos Consolidados y Suelos Urbanizables que completa la trama urbana dando continuidad al viario, creando suelo para Vivienda de Protección.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo: Viario y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones, Aprovechamiento Medio
Viviendas de Protección: 25 % de la Edificabilidad Residencial
Polígono 1: 3450 m²
Polígono 2: 4466 m²

Plazos Polígonos 1 y 2:

Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-6
Plan Parcial:	0-6
Proyecto de Urbanización:	0-6
Proyecto de Equidistribución:	0-6
Ejecución de la Urbanización:	0-10
Ejecución de la Edificación:	0-12

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El sector se desarrollará según dos polígonos autocompensados con Plan Parcial único si bien con Proyectos de Urbanización y Equidistribución independientes.
- Se conectará el viario en continuidad con el viario circundante.
- Las zonas verdes, dotaciones y equipamientos se ligarán a las ramblas propuestas para separar el sector industrial colindante.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
- La Vivienda de Protección se localizará por el Plan Parcial.
- Se mantendrán en la medida de lo posible las viviendas existentes.
- Infraestructuras soterradas.
- Se coordinarán los Proyectos de Urbanización entre si y con el sector colindante de San Isidro 2 a efecto de alineaciones, rasantes, acabados, materiales, etc.
- 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 se superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes. A cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C6 SAN ISIDRO 1

ABRIL 2011

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2, Ciudad Jardín CJB-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector:	58634 m ²	58634 m ²
Edificabilidad Sector:	0,600 m ² /m ²	0,600 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	35180 m ²	35180 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	31662 m ²	31662 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	7036 m ²	7700 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	3518 m ²	3518 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	3518 m ²	3518 m ²
Viario:		20355 m ²
Total Cesiones:	14072 m ²	31573 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	3518	3518
Población techo:		1016 Habitantes

POLÍGONO 1

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2, Ciudad Jardín CJB-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector:	25554 m ²	25554 m ²
Edificabilidad Sector:	0,600 m ² /m ²	0,600 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	15332 m ²	15332 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	13799 m ²	13799 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	3066 m ²	3730 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1533 m ²	1533 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1533 m ²	1533 m ²
Viario:		8388 m ²
Total Cesiones:	6133 m ²	13651 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1533	1533
Población techo:		450 Habitantes

POLÍGONO 2

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2, Ciudad Jardín CJB-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector:	33080 m ²	33080 m ²
Edificabilidad Sector:	0,600 m ² /m ²	0,600 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	19848 m ²	19848 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	17863 m ²	17863 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	3970 m ²	3970 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1985 m ²	1985 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1985 m ²	1985 m ²
Viario:		11967 m ²
Total Cesiones:	7939 m ²	17922 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1985	1985
Población techo:		566 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C6 SAN ISIDRO 1

ABRIL 2011



EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
Polígono 1								
	2	C(J)	2	1229		1764	18	56
	3	C(J)	2	3472		5398	54	173
	4	C(J)	2	414		458	5	15
	5	C(J)	2	1743		3504	35	112
	8	CJB	2	3512	0,76	2675	29	94
Total				10370		13799	141	450
Polígono 2								
	3	C(J)	2	2484		3934	39	126
	4	C(J)	2	1489		1980	20	63
	6	C(J)	2	3237		5100	51	163
	7	C(J)	2	2488		3784	38	121
	8	CJB	2	3475	0,88	3065	29	93
Total				13173		17863	177	566
Total				23543		31662	317	1016

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	6	2	1533	1,00	1533
Total			1533		1533
Polígono 2					
	9	2	1985	1,00	1985
Total			1985		1985
Total			3518		3518

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	7	2	1533	1,20	1840
Total			1533		1840
Polígono 2					
	1	2	1118	1,20	1342
	10	2	867	1,20	1040
Total			1985		2382
Total			3518		4222

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
Polígono 1		
	1	786
	9	2944
Total	3730	
Polígono 2		
	1	751
	5	369
	11	409
	12	1351
	13	1090
Total	3970	
Total	7700	

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

* En Edificación Cerrada la vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m².

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

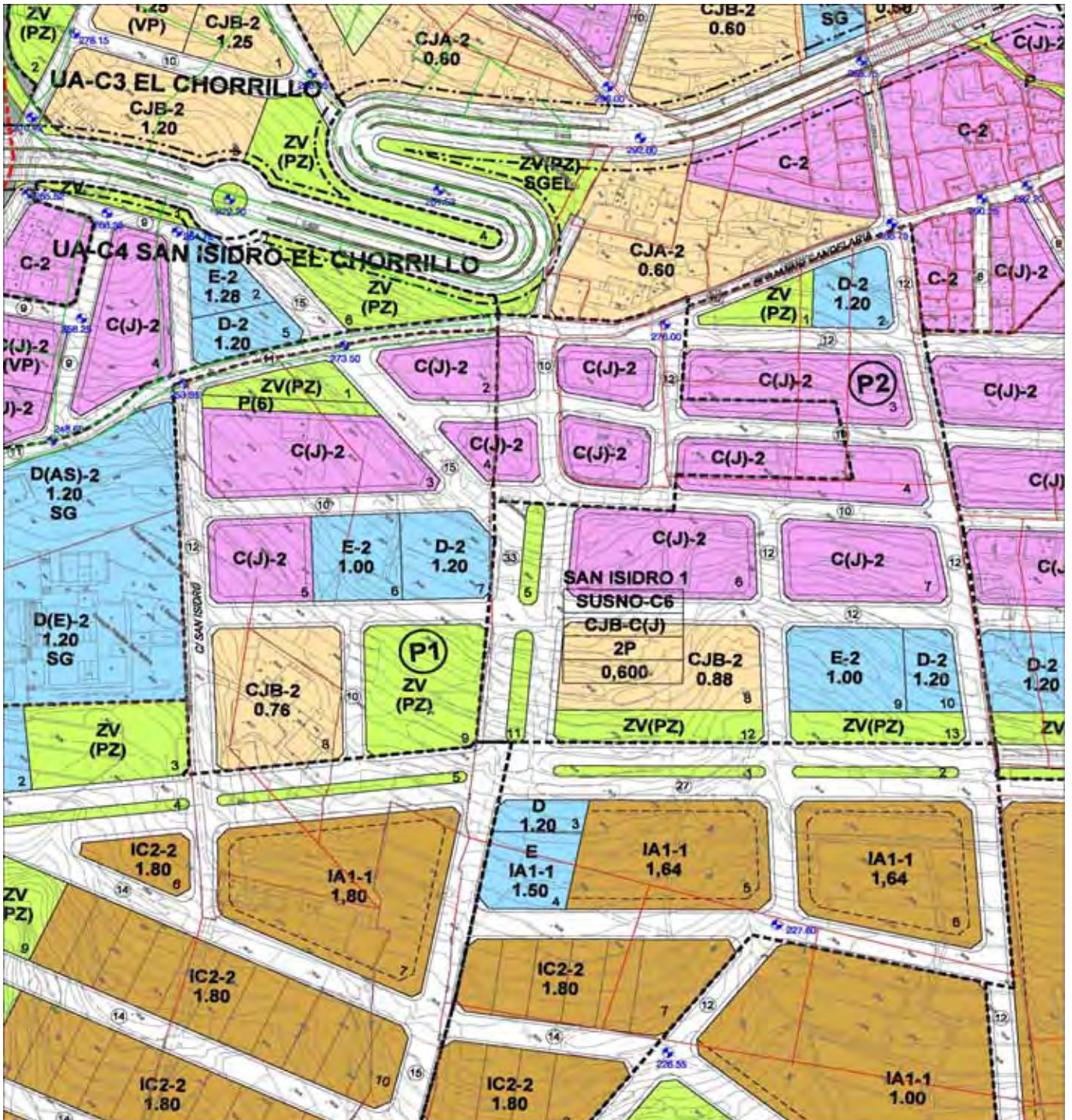
SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C6 SAN ISIDRO 1

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C7 SAN ISIDRO 2

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: San Isidro
Clasificación PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (Ordenación indicativa)
Estructura de la Propiedad: Existen unas 20 parcelas catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo roturado en gran parte abandonado, existen 3 edificaciones
Situación Urbanística Vigente (NNS 92): Suelo Urbano (ASU)
Delimitación PIOT: Área Urbana
Ámbito Sector: Sector entre la Ctra. Gral. Del Sur (El Chorrillo), el Polígono de La Campana y el sector urbanizable residencial de San Isidro 1

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Sector que completa la trama urbana entre Suelos Urbanos Consolidados, resolviendo en su diseño viario el acople-separación con el Polígono de La Campana y la Ctra. Gral. del Sur.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución

Cesiones de Suelo: [Viaro rodado](#), [Zonas Verdes](#), [Dotaciones Públicas](#)
[Aprovechamiento Medio](#), [SG-Viaro](#)

Viviendas de Protección: 25 % de la Edificabilidad Residencial
Polígono 1: 4006 m²
Polígono 2: 3388 m²
Polígono 3: 1908 m²

Plazos Polígonos 1, 2 y 3:

Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-6
Plan Parcial:	0-6
Proyecto de Urbanización:	0-6
Proyecto de Equidistribución:	0-6
Ejecución de la Urbanización:	0-10
Ejecución de la Edificación:	0-12

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El sector se desarrollará según tres polígonos autocompensados con Plan Parcial único si bien con Proyectos de Urbanización y Equidistribución independientes.
- Se conectará el viario en continuidad con el viario circundante.
- Las zonas verdes, dotaciones y equipamientos se localizarán junto al Polígono Industrial de La Campana y la Ctra. Gral. del Sur y hacia la rambla para separar el residencial del industrial.
- Las zonas verdes se urbanizarán según criterio municipal.
- Se prolongará en rambla la C/ Torres Quevedo hasta la rotonda de conexión con la TF-28.
- Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
- La Vivienda de Protección se localizará por el Plan Parcial.
- Se mantendrán en la medida de lo posible las viviendas existentes.
- Infraestructuras soterradas.
- Se ajustará la sección del viario colindante y las rotondas al Polígono de La Campana al objeto de mejorar el tráfico de paso.
- Se coordinarán los Proyectos de Urbanización entre si y con el sector colindante de San Isidro 1 a efecto de alineaciones, rasantes, acabados, materiales, etc.
- [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 se superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes. A cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.](#)
- [Separar con mediana arbolada la vía de servicio.](#)
- [Evitar cualquier tipo de vertido o basura.](#)
- [Aprovechamiento de la tierra vegetal.](#)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C7 SAN ISIDRO 2

ABRIL 2011

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2, Ciudad Jardín CJB-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	69859 m ²	69859 m ²
Superficie SG-Viario:	406 m ²	406 m ²
Superficie Sector:	63415 m ²	69453 m ²
Edificabilidad Sector:	0,604 m ² /m ²	0,604 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	38271 m ²	41915 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	34444 m ²	37205 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	7654 m ²	9511 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	3827 m ²	4043 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	3827 m ²	4536 m ²
Viario:		27902 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	15309 m ²	13554 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		41862
Aprovechamiento Medio (10% ET):	3827	4192
Población techo:		1191 Habitantes

POLÍGONO 1

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2, Ciudad Jardín CJB-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	29672 m ²	29672 m ²
Superficie SG-Viario:	367 m ²	367 m ²
Superficie Sector:	29305 m ²	29305 m ²
Edificabilidad Sector:	0,608 m ² /m ²	0,608 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	17803 m ²	17803 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	16023 m ²	16023 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	3561 m ²	3656 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1780 m ²	1836 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1780 m ²	1780 m ²
Viario:		11052 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	7121 m ²	5492 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		16911 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1780	1780
Población techo:		513 Habitantes

POLÍGONO 2

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	25093 m ²	25093 m ²
Superficie SG-Viario:	39 m ²	39 m ²
Superficie Sector:	25054 m ²	25054 m ²
Edificabilidad Sector:	0,601 m ² /m ²	0,601 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	15056 m ²	15056 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	13550 m ²	13550 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	3011 m ²	3840 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1506 m ²	1506 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1506 m ²	1506 m ²
Viario:		10721 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	6022 m ²	5346 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		16106 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1506	1506
Población techo:		434 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C7 SAN ISIDRO 2

ABRIL 2011



POLÍGONO 3

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2
Uso Principal:	TRLOTENC Residencial (U+P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	15094 m ² 15094 m ²
Superficie SG-Viario:	0 m ² 0 m ²
Superficie Sector:	15094 m ² 15094 m ²
Edificabilidad Sector:	0,600 m ² /m ² 0,600 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	9056 m ² 9056 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	8151 m ² 7632 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	1811 m ² 2015 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	906 m ² 701 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	906 m ² 1250 m ²
Viario:	6129 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	3623 m ² 2716 m ²
Total Cesiones + Viario:	8845 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	906 906
Población techo:	244 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C7 SAN ISIDRO 2

ABRIL 2011



EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
Polígono 1								
	2	C(J)	2	1712		2686	27	86
	3	C(J)	2	463		574	6	18
	5	C(J)	2	3348		5140	51	164
	6	C(J)	2	2547		3712	37	119
	7	C(J)	2	2911		3911	39	125
Total				10981		16023	160	513
Polígono 2								
	4	C(J)	2	4534		6914	69	221
	6	C(J)	2	2216		3280	33	105
	8	C(J)	2	2237		3356	34	107
Total				8987		13550	136	434
Polígono 3								
	1	C(J)	2	1545		2278	23	73
	3	C(J)	2	1779		2752	28	88
	5	C(J)	2	1675		2602	26	83
Total				4999		7632	76	244
Total				24967		37205	372	1191

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	4	2	852	1,00	852
	9	2	928	1,00	928
Total			1780		1780
Polígono 2					
	5	2	1506	1,00	1506
Total			1506		1506
Polígono 3					
	4	2	1250	1,14	1424
Total			1250		1424
Total			4536		4710

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1					
	8	2	1836	1,20	2203
Total			1836		2203
Polígono 2					
	9	2	1506	1,20	1807
Total			1506		1807
Polígono 3					
	2	2	701	1,20	841
Total			701		841
Total			4043		4852

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
Polígono 1		
	1	1982
	R	282
	10	1061
	11	331
Total	3656	
Polígono 2		
	1	2258
	R	475
	R	136
	7	971
Total	3840	
Polígono 3		
	6	624
	7	923
	8	214
	9	254
Total	2015	
Total	9511	

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

* En Edificación Cerrada la vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m².

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

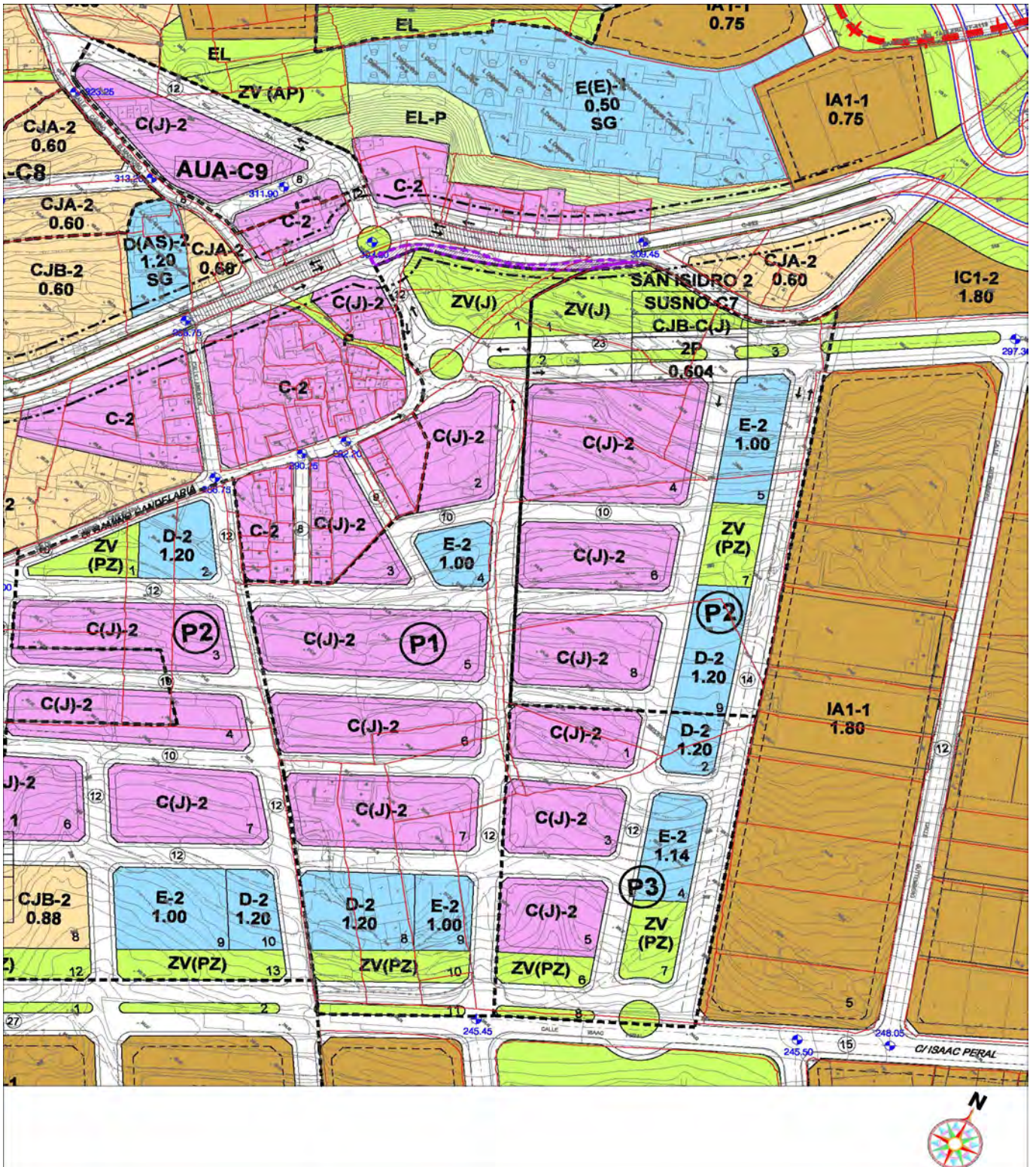
SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-C7 SAN ISIDRO 2

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

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

Clasificación PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial

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

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

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

Delimitación PIOT: Área Urbana

Ámbito Sector: El Barranco no cuenta a efectos de edificabilidad

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

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

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)

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

Cesiones de Suelo: [Viario rodado](#), [Zonas Verdes](#), [Dotaciones Públicas](#)
[Aprovechamiento Medio](#), [SG-Viario](#)
Suelo Rústico Protección Natural de Barrancos

Plazos Polígonos 1 y 2:

Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-6
Ejecución de la Edificación:	0-10

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL

ABRIL 2011

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Industrial Adosada IC2-2, Industrial Aislada IA1-1	
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	164791 m ²	164791 m ²
Superficie SG-Viario:	2918 m ²	2918 m ²
Superficie Sector:	161873 m ²	161873 m ²
Edificabilidad Sector:	0,899 m ² /m ²	0,899 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	145476 m ²	145476 m ²
Edificabilidad Industrial:		139574 m ²
Zona Verde (10% SS):	16479 m ²	17431 m ²
Dotación Pública (1% SS):	1648 m ²	2513 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	4944 m ²	5576 m ²
Viario:		57352 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	23071 m ²	19944 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		80214 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	14548	14548

POLÍGONO 1

Tipología (Nº Plantas):	Industrial Adosada IC2-2, Industrial Aislada IA1-1	
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	118627 m ²	118627 m ²
Superficie SG-Viario:	1845 m ²	1845 m ²
Superficie Sector:	116782 m ²	116782 m ²
Edificabilidad Sector:	0,897 m ² /m ²	0,897 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	104723 m ²	104723 m ²
Edificabilidad Industrial:		100206 m ²
Zona Verde (10% SS):	11863 m ²	12223 m ²
Dotación Pública (1% SS):	1186 m ²	1933 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	3559 m ²	4191 m ²
Viario:		42765 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	16608 m ²	14156 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		58766 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	10472	10472

POLÍGONO 2

Tipología (Nº Plantas):	Industrial Adosada IC2-2, Industrial Aislada IA1-1	
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	46164 m ²	46164 m ²
Superficie SG-Viario:	1073 m ²	1073 m ²
Superficie Sector:	45091 m ²	45091 m ²
Edificabilidad Sector:	0,904 m ² /m ²	0,904 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	40753 m ²	40753 m ²
Edificabilidad Industrial:		39368 m ²
Zona Verde (10% SS):	4616 m ²	5208 m ²
Dotación Pública (1% SS):	462 m ²	580 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	1385 m ²	1385 m ²
Viario:		14587 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	6463 m ²	5788 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		21448 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	4075	4075

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL

ABRIL 2011



EDIFICABILIDADES PARCELAS

Parcelas Industriales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
Polígono 1						
	6	IC2	2	875	1,80	1575
	7	IA1	1	6363	1,80	11453
	8	IC2	2	1501	1,80	2702
	10	IC2	2	6628	1,80	11930
	11	IC2	2	2601	1,80	4682
	13	IC2	2	6911	1,80	12440
	14	IC2	2	3222	1,80	5800
	16	IC2	2	7195	1,80	12951
	17	IC2	2	2206	1,80	3971
	19	IC2	2	7479	1,80	13462
	21	IC2	2	7210	1,80	12978
	22	IC2	2	3479	1,80	6262
Total				55670		100206
Polígono 2						
	5	IA1	1	4182	1,64	6839
	6	IA1	1	4905	1,64	8021
	7	IC2	2	4244	1,80	7639
	8	IC2	2	3133	1,80	5639
	10	IA1	1	6867	1,64	11229
Total				23331		39368
Total				79001		139574
Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	
Polígono 1						
	2	2	4191	1,08	4517	
Total				4191	4517	
Polígono 2						
	4	2	1385	1,00	1385	
Total				1385	1385	
Total				5576	5902	
Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	
Polígono 1						
	1	2	1933	1,20	2320	
Total				1933	2320	
Polígono 2						
	3	2	580	1,20	696	
Total				580	696	
Total				2513	3016	
Zona Verde	Nº Parcela	Superficie				
Polígono 1						
	3	2574				
	4	823				
	5	535				
	9	1200				
	12	1200				
	15	1200				
	18	1200				
	20	1335				
	23	2156				
Total	12223					
Polígono 2						
	1	450				
	2	352				
	9	2342				
	11	2064				
Total	5208					
Total	17431					

La superficie de la Zona Verde (Plaza) nº 23 del Polígono 1 y la Zona Verde (Plaza) nº11 del Polígono 2 que computa a efectos de cesiones está incluida en su totalidad en el Sector, no formando parte del SG Viario, el EL del SG Viario no computa a efectos de cesiones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

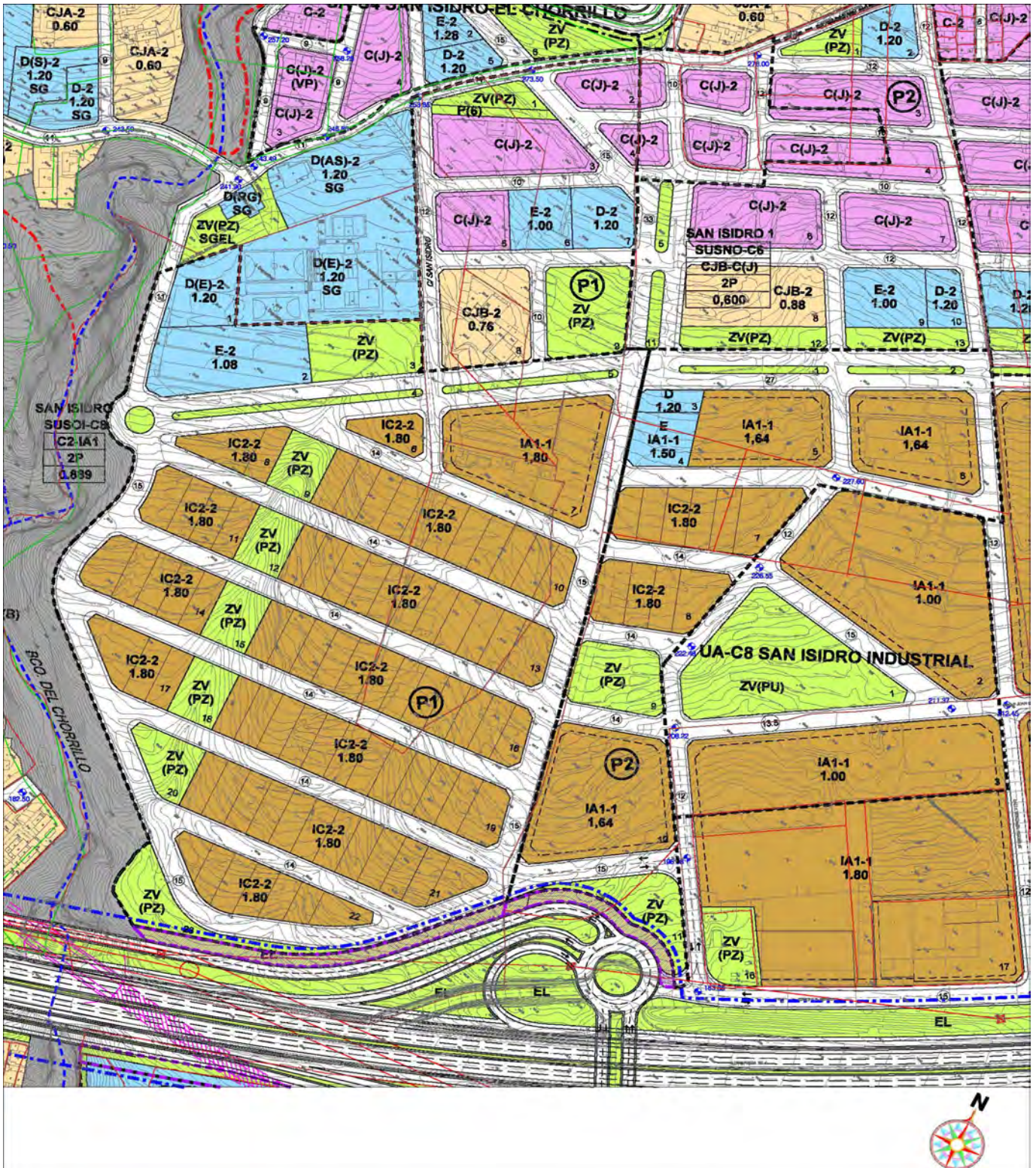
SECTORES URBANIZABLES

SUSOI-C8 SAN ISIDRO INDUSTRIAL

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E4 EL CASCAJAL.1

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización:	El Cascajal
Clasificación PGO:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (Ordenación indicativa)
Estructura de la Propiedad:	1 Parcelas Catastral (14 propiedades parceladas)
Estado Actual (Recursos Naturales):	Existen varias edificaciones y la zona está sin urbanizar
Situación Urbanística Vigente (NNS 92):	SAU Industrial 1
Delimitación PIOT:	Protección Ecomómica 2
Ámbito Sector:	La zona es de continuo crecimiento de El Cascajal

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

- Completar la trama urbana y el viario existente entre el Casco de La Esperanza y el Suelo Industrial de La Cañada, complementando Dotaciones y Zonas Verdes, mejorando el viario estructural de acceso al casco de La Esperanza, creando una oferta de suelo de Uso Terciario a la entrada del casco.

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución:	Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo:	Plan Parcial, Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación
Cesiones de Suelo:	Viario rodado, Zonas Verdes, Dotaciones Públicas Aprovechamiento Medio, SG-Viario

Plazos:

Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-6
Plan Parcial:	0-6
Proyecto de Urbanización:	0-6
Proyecto de Equidistribución:	0-6
Ejecución de la Urbanización:	0-8
Ejecución de la Edificación:	0-10

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El Trazado viario del sector viene condicionado por la prolongación del viario circundante, así como por la introducción de un nuevo viario estructural que ordena los sectores colindantes y facilita el acceso al casco de La Esperanza.
- El primer sector que se desarrolle ejecutará las dos rotondas entre ámbitos, si bien el coste de urbanización de las mismas se repercutirá al 50% entre ambos.
- Se realizará con carácter previo o simultáneo al Proyecto de Urbanización específico del sector urbanizable un Plan Director de Urbanización de los 2 sectorizados de El Cascajal, con vistas a resolver el acople de rasantes, alineaciones, instalaciones etc., así como para uniformizar los acabados de la urbanización.
- Se mantendrán las edificaciones existentes y las parcelas colindantes no interviniendo éstas en la reparcelación, pero si en los gastos de urbanización.
- El sector tiene carácter eminentemente Terciario (Comercio, Oficinas, Hostelería) en todas sus categorías al objeto de crear una oferta no residencial el acceso al casco de La Esperanza.
- La Dotación Pública se localizará junto a las rotondas de acceso.
- Las zonas verdes se concentrarán al borde de la Ctra. Gral., dándosele acceso a las parcelas por el viario estructural trasero.
- Las parcelas de Equipamiento Terciario se desarrollarán en Edificación Abierta con 2 plantas de altura, separándose las mismas de la parcela residencial anexa unos 30 m de lindero, debiendo disponer en el mismo arbolado continuo de porte.
- Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
- Todas las redes infraestructurales serán enterradas.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- 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 se superen las mismas en más de dos plantas en relación a las existentes. A cuyo fin se concensuará con el Ayuntamiento.
- Separar con mediana arbolada la vía de servicio.
- Evitar cualquier tipo de vertido o basura.
- Aprovechamiento de la tierra vegetal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E4 EL CASCAJAL.1

ABRIL 2011



PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-2, Ciudad Jardín CJB-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Terciario
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	42810 m ²	42810 m ²
Superficie SG-Viario:	1928 m ²	1928 m ²
Superficie Sector:	40882 m ²	40882 m ²
Edificabilidad Sector:	0,419 m ² /m ²	0,419 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	17124 m ²	17124 m ²
Edificabilidad Terciaria (83%):		14073 m ²
Edificabilidad Residencial (17%):		3051 m ²
Zona Verde (10% SS):	4281 m ²	9504 m ²
Dotación Pública (1% SS):	428 m ²	1862 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	1284 m ²	18376 m ²
Viario:		7089 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):		11366 m ²
Total Cesiones + Viario + SG-Viario:		20383 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1712 m ²	1712
Población techo:		108 Habitantes

EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	3	CJB	2	1361	0,75	1025	11	36
	4	CJB	2	2690	0,75	2026	22	72
Total				4051		3051	34	108

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	2	EA	2	7322	0,77	5607
	6	EA	2	11054	0,77	8466
Total				18376		14073

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	1	2	1862	1,20	2234
Total			1862		2234

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	5	734
	7	8770
Total		9504

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

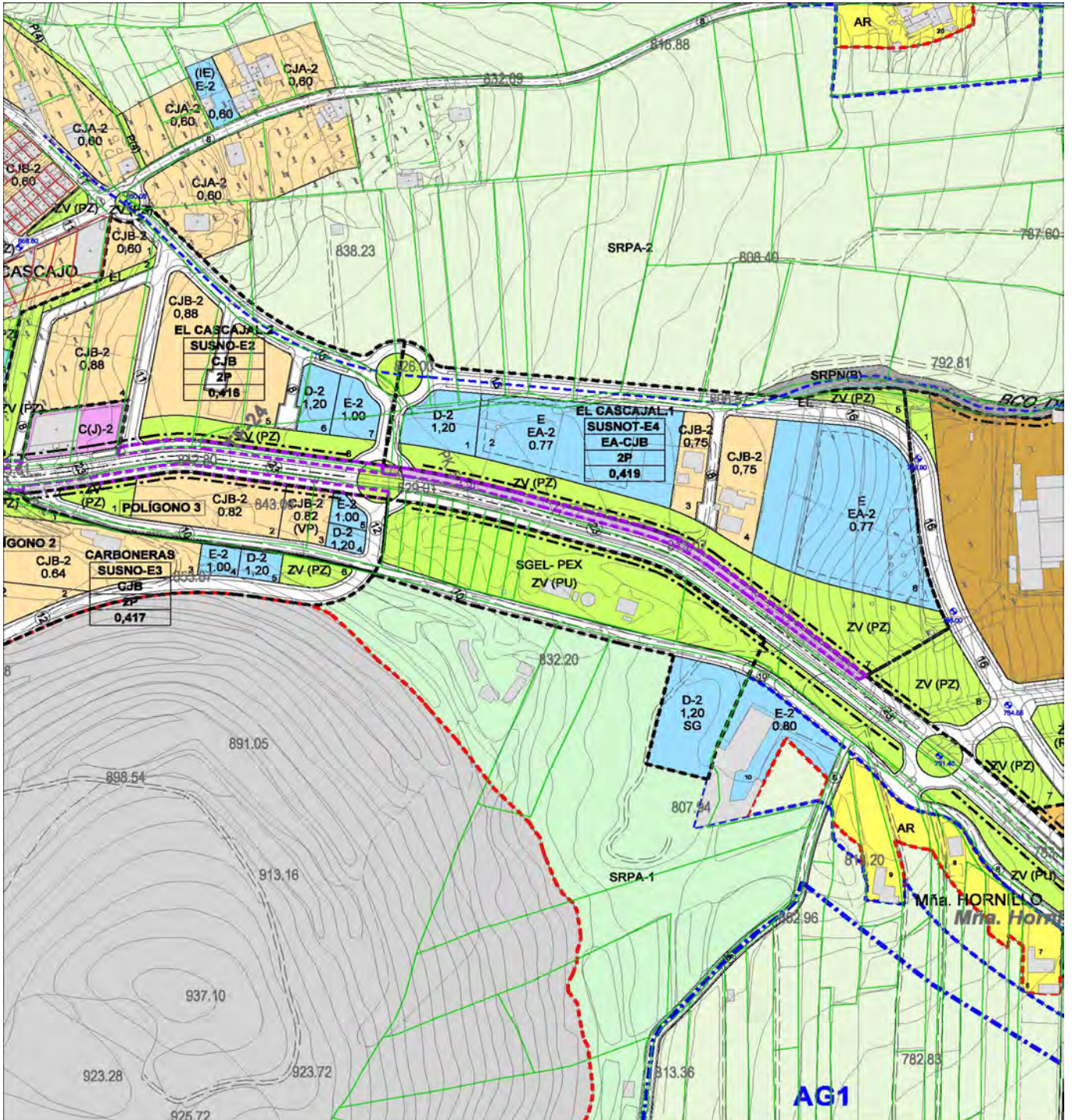
SECTORES URBANIZABLES

SUSNO-E4 EL CASCAJAL.1

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



S/C de Tenerife, Abril de 2011

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with several vertical strokes and a small loop at the end.

Estudio Luengo, S.L.P.