

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 URBANO I
SUELO URBANO II

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 URBANO I
SUELO URBANO II

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@eluengo.com

SUELO URBANO

ÍNDICE

SUELO URBANO I

1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_RESIDENCIAL EN EJECUCIÓN

- 1.1. SUNCU – RE – LM1 LLANO DEL MORO
- 1.1. SUNCU – RE – C1 TABAIBA MEDIA Y ALTA

SUELO URBANO II

2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_POLÍGONO EXPROPIACIÓN

- 2.1. SGEL – PEX CARBONERAS

3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_UNIDADES DE ACTUACIÓN

- 3.1. UA – E5 LA CAÑADA
- 3.2. UA – C3 EL CHORRILLO
- 3.3. UA – C4 SAN ISIDRO – EL CHORRILLO
- 3.4. UA – C5 COSTANERA
- 3.5. UA – C6 EL CHORRILLO INDUSTRIAL
- 3.6. UA – C7 PRUNISA INDUSTRIAL

4. SUELO URBANO CONSOLIDADO_ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

- 4.1. AUA – C2 LLANO BLANCO

5. CERTIFICADO ESTADO TRAMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EJECUCIÓN.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO CONSOLIDADO SUCU

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EJECUCIÓN SUNCU-RE

Cuadro Resumen

ABRIL 2011



AMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	SUP. PARCELAS RESIDENCIALES (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	Capacidad		
										Vd.	Hb.	
LA ESPERANZA												
E-I	SUCU-E1 Zamorano	255.137	0,444	113.311	187.953	112.772	804	23.347	899	39.816	376	1.203
E-II	SUCU-E2 Carlote	43.166	0,484	20.871	34.309	20.871				8.355	202	646
E-III	SUCU-E3 C/ El Sino	189.958	0,499	94.789	157.982	94.789	3.711	2.608		24.326	316	1.011
E-IV	SUCU-E4 Casco La Esperanza	200.397	1,308	262.048	113.766	260.242	29.394	8.834	1.505	40.645	1.303	4.170
E-V	SUCU-E5 Garabato	113.464	0,524	59.477	99.128	59.477	167			12.771	198	634
E-VI	SUCU-E6 C/ Grano de Oro	224.281	0,507	113.711	189.519	113.711	3.203	423		29.622	379	1.213
E-VII	SUCU-E7 Peñafiel	139.460	0,467	65.159	108.599	65.159	1.339	1.033		28.250	217	694
E-VIII	SUCU-E8 Perera	282.890	0,500	141.325	229.429	141.325	12.544	5.324		33.420	481	1.539
E-IX	SUCU-E9 Las Rosas	157.706	0,516	81.378	134.416	81.378	1.063	1.003		21.022	269	861
TOTAL		1.606.459		952.069	1.255.101	949.724	52.225	42.572	2.404	238.227	3.741	11.971
LLANO DEL MORO												
L-II	SUCU-LM2 Centro Llano del Moro	63.048	0,585	36.904	41.921	36.904	737	4.185		14.511	175	560
L-III	SUCU-LM3 Viñatea	171.643	0,544	93.346	132.227	93.346		2.538		35.229	378	1.210
TOTAL		234.691		130.250	174.148	130.250	737	6.723	0	49.740	553	1.770
MACHADO												
M-I	SUCU-M1 Machado	137.456	0,436	59.954	98.668	59.954	1.550	3.312		33.408	203	650
TOTAL		137.456		59.954	98.668	59.954	1.550	3.312	0	33.408	203	650
COSTA												
C-II	SUCU-C2 Tabaiba Baja	196.238	0,630	123.560	129.623	123.187	28.320	946	4.666	24.482	1.118	3.578
C-III	SUCU-C3 Radazul Alto	243.290	0,324	78.789	126.652	68.339	47.972	11.363	25.885	19.310	687	2.198
C-IV	SUCU-C4 Radazul Bajo	395.937	0,523	207.082	216.362	197.965	48.567	5.841	46.364	66.045	1.463	4.681
C-V	SUCU-C5 Costanera	239.639	0,234	56.154	96.831	53.651	16.391	10.857	3.948	84.363	443	1.418
C-VII	SUCU-C7 Llano Blanco	51.784	0,967	50.055	34.143	50.055	2.939	1.910		12.110	326	1.043
C-VIII	SUCU-C8 Alto Radazul	56.429	0,327	18.470	30.784	18.470	2.576	12.348		9.177	103	330
C-IX	SUCU-C9 El Chorrillo	84.766	0,611	51.833	45.255	47.042	2.022	1.273	9.582	13.043	295	944
C-X	SUCU-C10 San isidro	51.745	0,737	38.155	26.237	38.661	3.003	12.298		10.207	249	797
TOTAL		1.319.828		624.098	705.887	597.370	151.790	56.836	90.445	238.737	4.684	14.988
TOTAL		3.298.434		1.766.371	2.233.804	1.737.298	206.302	109.443	92.849	560.112	9.181	29.379

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO CONSOLIDADO SUCU

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EJECUCIÓN SUNCU-RE

Cuadro Resumen

ABRIL 2011



AMBITO	SUP.SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	SUP.PARCELAS INDUSTRIALES (M²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	
COSTA										
C-VI	SUCUI-C6 Industrial La Campana	453.233	1,600	480.334	301.224	480.334	29.447	37.938		76.644
C-XI	SUCU-C11 El Chorrillo Industrial	21.522	0,601	12.924	17.232	12.924	287			3.756
TOTAL		474.755		493.258	318.456	493.258	29.734	37.938	0	80.400

AMBITO	SUP.SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	SUP.PARCELAS RESIDENCIALES (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	Capacidad		
										Vd.	Hb.	
LLANO DEL MORO												
L-I	SUNCU-RE-LM1 Llano del Moro	32.603	0,691	22.534	16.011	22.534	5.902	1.855		8.835	194	621
TOTAL		32.603		22.534	16.011	22.534	5.902	1.855	0	8.835	194	621
COSTA												
C-I	SUNCU-RE-C1 Tabaiba Alta y Media	592.939	0,456	270.562	393.060	258.223	74.144	25.083	27.106	73.336	1.630	5.274
TOTAL		592.939		270.562	393.060	258.223	74.144	25.083	27.106	73.336	1.630	5.274
TOTAL		625.542		293.096	409.071	280.757	80.046	26.938	27.106	82.171	1.824	5.895

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO (Propuesta)

SUNCU-RE-LM1 LLANO DEL MORO

ABRIL 2011

ESTADO DE CESIONES Y URBANIZACIÓN

DATOS GESTIÓN SECTOR

Denominación Plan: Sector de Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución en Llano del Moro
Promotor: GESTUR Tenerife
Redactor: Rubén Henríquez Guimerá
Aprobación Definitiva: Se tramitó una Modificación Puntual que se retiró, debiendo el PGO resolver su ordenación
Sistema Actuación: Público por Cooperación
Convenio Urbanístico: Existe un Convenio Urbanístico entre GESTUR y el Ayuntamiento
Junta Compensación: GESTUR formalizó una UTE con los propietarios para obviar la Junta
Recepción Municipal: Está sin iniciar

ESTADO CESIONES

Zona Verde: Las cesiones están sin formalizar
Espacio Libre: Se formalizan a través del Convenio y la Reparcelación
Dotación Pública: Se resuelve directamente en la Escritura Pública de cesión
Equipamiento Privado:
Aprovechamiento Medio: Para Vivienda de Protección

EJECUCIÓN CESIONES

Zona Verde: El sector está sin ejecutar
Espacio Libre:
Dotación Pública:
Equipamiento Privado:

ESTADO URBANIZACIÓN (El Proyecto de Urbanización está redactado por GESTUR)

Red Viaria: El sector está sin ejecutar pendiente de la Aprobación Definitiva del PGO para iniciar la urbanización conjuntamente con la edificación
Abastecimiento:
Depósito Acumulador:
Saneamiento:
Vertido/Depuración:
Pluviales:
Media Tensión:
Baja Tensión:
Alumbrado Público:
Telefonía:
TV por cable:

PROPUESTAS PGO

Respecto al Ámbito del Sector:

- Se mantiene el mismo ámbito de sector propuesto por GESTUR.

Modificaciones Propuestas:

- El Equipamiento Privado se transforma en Dotación Pública y se concentra en la parcela colindante al polideportivo.
- Sin variar la edificabilidad bruta del sector, se unifican las tipologías y las edificabilidades netas de la manzana 5 de Ciudad jardín.
- Se propone un nuevo viario prolongación del Camino del Medio.

Respecto a la Gestión del Sector:

- Se resuelve dentro del marco GESTUR-Ayuntamiento y de la UTE GESTUR-Propietarios.
- Precisa de la Aprobación Definitiva del PGO.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO (Propuesta)

SUNCU-RE-LM1 LLANO DEL MORO

ABRIL 2011

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Canalización de barrancos con informe del CIAT.
- Muros de piedra a borde de barranco o Suelo Rústico.
- Sección del viario estructurante según fichas Documento Nº 11.
- El Plan Director de Infraestructuras deberá precisar la urbanización del viario, las redes y su gestión y ejecución.
- Rematar las aceras de la urbanización con arbolado de porte.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.

DATOS GENERALES

Localización: Llano del Moro
Estructura de la Propiedad: GESTUR, Flor Coromoto y otros, Domingo Díaz, Ayto
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92): Suelo Urbano
 Asentamiento Rural (Suelo Rústico de Transición a Urbano)
Delimitación PIOT: Protección Económica 2

PARÁMETROS GENERALES

Tipología: Ciudad Jardín CJB-2, Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J)-3
Uso Principal: Residencial
Usos Complementarios y Específicos: Según Cuadro de Usos Normativa Pormenorizada
Superficie Ámbito: 32603 m²
Edificabilidad Ámbito: 0,691 m²/m²
Edificabilidad Total: 22534 m²
Edificabilidad Residencial: 22534 m²
Zona Verde: 5902 m²
Dotación Pública: 1855 m²
Equipamiento Privado: 0 m²
Viario: 8835 m²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde): 7757 m²
Total Cesiones + Viario: 16592 m²
Aprovechamiento Medio: 2253
Población techo: 194 Habitantes

EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	3	CJB	2	5.118	1,30	6.653	43	136
	5	C(J)(VP)	3	2.796		5.984	60	191
	6	CJB	2	2.908	0,65	1.890	24	78
	9	CJB	2	3.500	1,20	4.200	29	93
	10	C(J)(VP)	3	1.689		3.806	38	122
Total				16011		22534	194	621

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	8	2	1855	1,20	2226
Total			1855		2226

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	1	3.124
	2	357
	4	1.789
	7	632
Total		5902

PLAZOS

Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución: 0-2
Proyecto de Urbanización: 0-2
Proyecto de Equidistribución: 0-2
Ejecución de la Urbanización: 0-4
Ejecución de la Edificación: 0-6

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO (Propuesta)

SUNCU-RE-LM1 LLANO DEL MORO

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO (Propuesta)

SUNCU-RE-C1 TABAIBA MEDIA Y ALTA

ABRIL 2011

ESTADO DE CESIONES Y URBANIZACIÓN

DATOS GESTIÓN SECTOR

Denominación Plan: Modificación Puntual de Normas Subsidiarias en el Ámbito de Tabaiba Media y Alta
Hay un Proyecto de Reparcelación aprobado
Promotor: GESTUR Tenerife
Redactor: Rubén Henríquez Guimerá, Aurelio Hernández Martínez, Arquitectos
Aprobación Definitiva: 27-06-00
Sistema Actuación: Público por Cooperación
Convenio Urbanístico: Convenio Ayto.-GESTUR
Junta Compensación: No se llegó a formalizar
Recepción Municipal: No está recibida por el Ayto.

ESTADO CESIONES

Zona Verde: Están pendientes de resolverse en el Proyecto de Reparcelación
Espacio Libre: No existen
Dotación Pública: Están pendientes de resolverse en el Proyecto de Reparcelación
Equipamiento Privado: Existen dos parcelas de Equipamiento Privado
Aprovechamiento Medio: Se cambió por costes de urbanización

EJECUCIÓN CESIONES

Zona Verde: Sólo existe una zona verde en vías de urbanización junto al Colegio Alemán
Espacio Libre:
Dotación Pública: No hay ninguna ejecutada
Equipamiento Privado: La parcela privada del Colegio Alemán está edificada

ESTADO URBANIZACIÓN

Red Viaria: Está ejecutada en deficiente estado. La parte superior de Tabaiba Alta está sin ejecutar
Abastecimiento: Existe Red de Abastecimiento
Depósito Acumulador: Depósito Municipal
Saneamiento: No existe red de saneamiento, se va a ejecutar por GESTUR
Vertido/Depuración: Conexión con Tabaiba Baja (Emisario Submarino)
Pluviales: No existe red de pluviales
Media Tensión: Está en mal estado y se renovará por GESTUR
Baja Tensión: Está en mal estado y se renovará por GESTUR
Alumbrado Público: Está en muy mal estado y se renovará por GESTUR
Telefonía: Está en mal estado y se renovará por GESTUR
TV por cable: No tiene red

* Hay Proyecto de Urbanización redactado por GESTUR.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO (Propuesta)

SUNCU-RE-C1 TABAIBA MEDIA Y ALTA

ABRIL 2011

PROPUESTAS PGO

Respecto al Ámbito del Sector:

- Se mantiene el mismo ámbito de sector definido por la Modificación Puntual salvo una pequeña modificación en la zona de Llano Blanco dado lo artificioso de la delimitación de la zona verde que se incluye dentro del urbanizable de Llano Blanco.

Modificaciones Propuestas:

- Se ajusta la ocupación de borde en algunas parcelas que dan a los barrancos de las Higueras y del Guirre.
- Se prolonga el viario en la parte superior de Tabaiba Alta para conectar con la zona de Machado.
- La zona verde que se aporta al Sector Urbanizable de Llano Blanco, deberá justificarse en dicho sector.
- Se ajusta la adaptación topográfica de la tipología de Ciudad Jardín.
- Se elimina la obligación del 25% del Uso Comercial en Planta Baja en la Ctra. Gral. del Sur.
- Se rediseña el enlace a Tabaiba Media y Alta desde la Ctra. Gral. del Sur.
- Se ajustan las calificaciones de verde-dotación en el entorno del Colegio Alemán, recogiendo su situación real.
- Se califica de Infraestructura Hidráulica el depósito municipal de Tabaiba Alta, que está dentro de zona verde.
- Se aumentan las edificabilidades netas de las parcelas dotacionales a 1,20 m²/m².
- Se liberaliza de la obligación de la vivienda tipo mínima.
- La edificabilidad de las parcelas residenciales se calculará multiplicando la edificabilidad de la parcela neta asignada por la superficie "original" de las parcelas.

Respecto a la Gestión del Sector:

- Con carácter general se deja sujeta la totalidad del ámbito del sector al Sistema de Obra Pública Ordinaria para poder ejecutar cualquier elemento de urbanización por la vía de la Contribuciones Especiales.

CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Canalización de barrancos con informe del CIAT.
- Muros de piedra a borde de barranco o Suelo Rústico.
- Sección del viario estructurante según fichas Documento Nº 11.
- El Plan Director de Infraestructuras deberá precisar la urbanización del viario, las redes y su gestión y ejecución.
- Evitar cualquier tipo de vertido.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.

DATOS GENERALES

Localización:	Tabaiba Media y Alta
Estructura de la Propiedad:	
Estado Actual (Recursos Naturales):	
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92):	Suelo en pendiente con parte de parcelas edificadas
Delimitación PIOT:	Área Urbana

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín CJC-2, Edificación Escalonada EE-5
Uso Principal:	Residencial
Usos Complementarios y Específicos:	Según Cuadro de Usos Normativa Pormenorizada
Superficie Ámbito:	592939 m ²
Edificabilidad Ámbito:	0,456 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	270562 m ²
Edificabilidad Residencial:	258223 m ²
Zona Verde:	74144 m ²
Dotación Pública:	25083 m ²
Equipamiento Privado:	27106 m ²
Peatonal:	210 m ²
Viario:	73336 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	99227 m ²
Total Cesiones + Viario + Peatonal:	172773 m ²
Aprovechamiento Medio:	Se exonera por costes de urbanización
Población techo:	5274 Habitantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO (Propuesta)

SUNCU-RE-C1 TABAIBA MEDIA Y ALTA

ABRIL 2011



EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	MR-1	CJA	2	7997	0,60	4798	14	45
	MR-2	CJA	2	15847	0,60	9508	48	154
	MR-3	CJA	5	6695	0,60	4017	21	67
	MR-4	CJA	2	18206	0,60	10924	56	179
	MR-5	CJA	2	9728	0,60	5837	27	86
	MR-6	EE		9164	0,80	7331	60	192
	MR-7	EE		19544	0,80	15635	64	205
	MR-8	EE		8632	0,80	6906	58	186
	MR-9	EE		2221	0,80	1777	16	51
	MR-10	CJB	2	9818	0,60	5891	31	99
	MR-11	CJA	2	3510	0,60	2106	12	38
	MR-12	EE		9178	0,80	7342	59	189
	AR-1	CJB	2	5695	0,60	3417	27	86
	AR-2	CJB	2	10672	0,60	6403	51	163
	AR-3	CJB	2	14753	0,60	8852	71	227
	AR-4	CJB	2	8195	0,60	4917	39	125
	AR-5	CJB	2	19201	0,60	11521	89	285
	AR-6	CJB	2	6402	0,60	3841	31	99
	AR-7	CJA	2	15201	0,60	9121	35	130
	AR-8	CJB	2	7832	0,60	4699	50	200
	AR-9	CJA	2	3739	0,60	2243	12	38
	AR-10	CJA	2	8838	0,60	5303	27	86
	AR-11	CJA	2	13529	0,60	8117	42	134
	AR-12	CJA	2	18224	0,60	10934	80	256
	AR-13	CJA	2	25739	0,60	15443	77	246
	AR-14	CJA	2	2632	0,60	1579	8	26
	AR-15	CJA	2	5491	0,60	3295	17	54
	AR-16	CJA	2	5484	0,60	3290	17	54
	AR-17	CJA	2	8355	0,60	5013	30	96
	AR-18	CJA	2	21876	0,60	13126	67	214
	AR-19	CJA	2	6119	0,60	3671	20	64
	AR-20	CJB	2	6200	0,60	3720	20	64
	AR-21	CJB	2	11129	0,60	6677	35	112
	AR-22	CJB	2	3158	0,60	1895	13	42
	AR-23	CJB	2	1978	0,60	1187	6	19
	AR-24	CJB	2	2067	0,60	1240	5	16
	AR-25	CJB	2	4524	1,20	5429	57	182
	AR-26	CJB	2	3734	1,20	4481	36	115
	AR-27	CJB	2	2643	1,20	3172	30	96
	AR-28	CJB	2	6734	1,20	8081	62	198
	AR-29	CJB	2	3431	1,20	4117	36	115
	AR-30	CJB	2	4467	0,60	2680	17	54
	AR-31	CJB	2	12725	0,60	7635	50	160
	AR-32	CJB	2	1753	0,60	1052	7	22
Total				393060		258223	1630	5274

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	AD-3	-	939	0,60	563
	AD-4	2	26167	0,45	11775
Total			27106		12339

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	MD-1a	2	2557	1,20	3068
	MD-1b	2	4888	1,20	5866
	MD-2	2	706	0,40	282
	AD-1	2	8292	1,20	9950
	AD-2	2	4795	1,20	5754
	AD-5	2	1828	1,20	2194
	AD-6	2	2017	1,20	2420
Total			25083		29535

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO (Propuesta)

SUNCU-RE-C1 TABAIBA MEDIA Y ALTA

ABRIL 2011



Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	ZV	137
	ZV	732
	ZV	770
	ZV	741
	PU	14894
	ZV	386
	ZV	1105
	ZV	3118
	PU	8543
	PU	14889
	ZV	226
	ZV	653
	PU	8851
	PZ	154
	PZ	948
	ZV	379
	ZV	364
	PU	8794
	ZV	154
	J	4026
	ZV	131
	ZV	159
	PZ	2045
	ZV	225
	PZ	297
	PZ	574
	ZV	91
	ZV	83
	ZV	675
Total		74144

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

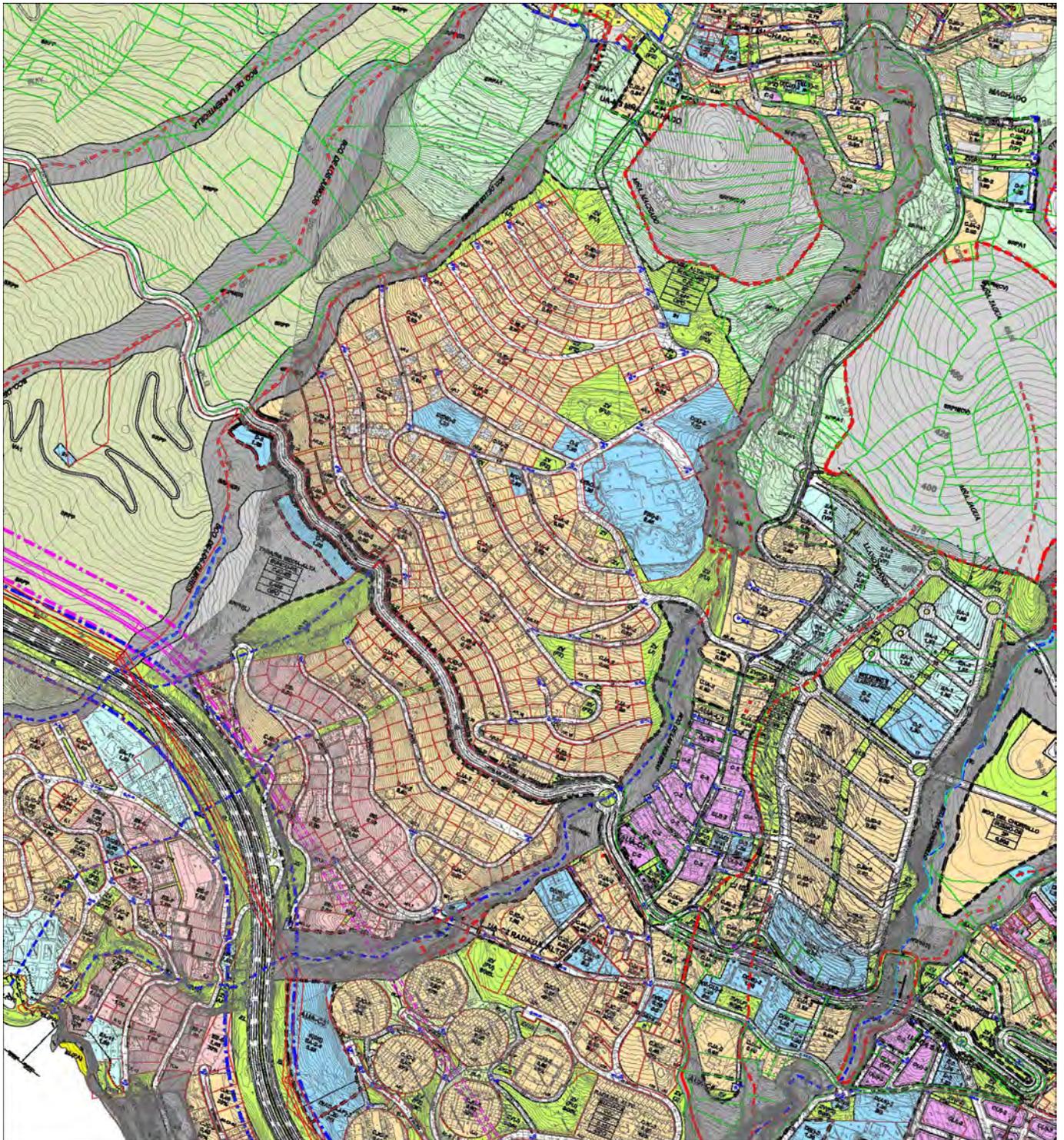
SUELO URBANO (Propuesta)

SUNCU-RE-C1 TABAIBA MEDIA Y ALTA

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN SUNCU-UA



Cuadro Resumen

ABRIL 2011

Nº	ÁMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VP (25%ER)	CAPACIDAD	
												Vd.	Hb.
UA- LA ESPERANZA													
1	UA-E1 Zamorano I	9.683	0,500	4.842	4.842	1.453	484		1.459	484		52	166
2	UA-E2 Zamorano II	27.660	0,500	13.830	13.830		5.450		4.273	1.383		111	355
3	UA-E3 Zamorano III	2.119	0,500	1.060	1.060	424				106		14	45
4	UA-E4 Los Charquitos	14.145	0,500	7.073	7.073	2.879			2.549	707		54	173
TOTAL		53.607		26.805	26.805	4.756	5.934	0	8.281	2.680	0	231	739
UA- LLANO DEL MORO													
5	UA-LM1 Llano del Moro	5.492	0,600	3.295	2.653		1.465	642	439	329		18	58
6	UA-LM2 San Fco. De Paula	1.456	0,330	480	480	938				48		2	6
TOTAL		6.948		3.775	3.133	938	1.465	642	439	377	0	20	64
UA- MACHADO													
7	UA-M1 Machado 1	13.482	0,500	6.741	6.741	1.348	1.348		1.922	674	1.688	74	237
8	UA-M2 Machado 2	11.803	0,500	5.902	5.902	2.361			2.046	590	1.475	44	141
9	UA-M3 Mña. Machado	8.610	0,500	4.305	4.305	1.379	648		1.473	430		43	138
10	UA-M4 Mña. Jagua	17.166	0,400	6.866	6.866	1.287	1.460		5.823	687	1.716	72	230
TOTAL		51.061		23.814	23.814	6.375	3.456	0	11.264	2.381	4.879	233	746
UA- COSTA													
11	UA-C1 C/ Isa	5.923	0,456	2.704	2.704	1.648			1.387	270		28	90
12	UA-C2 Radazul Alto	14.752	0,514	7.589	7.589		3.943		3.062	759		65	208
13	UA-C3 El Chorrillo	12.206	0,612	7.468	7.468	2.987			3.103	747	1.867	51	163
14	UA-C4 San Isidro-El Chorrillo	13.251	0,584	7.745	6.554	2.443	927	927	4.468	774	1.638	66	211
15	UA-C5 Costanera	25.256	0,503	12.708		7.120		5.685	3.956	1.271			
TOTAL		71.388		38.214	24.315	14.198	4.870	6.612	15.976	3.821	3.505	210	672
TOTAL		183.004		92.608	78.067	26.267	15.725	7.254	35.960	9.259	8.384	694	2.221

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN SUNCU-UA



Cuadro Resumen

ABRIL 2011

Nº	ÁMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)
UA- LA ESPERANZA INDUSTRIAL										
16	UA-E5 La Cañada	124.354	0,503	62.583	59.809	13.185	1.252	3.755	25.188	6.258
TOTAL		124.354		62.583	59.809	13.185	1.252	3.755	25.188	6.258
UA- COSTA INDUSTRIAL										
17	UA-C6 El Chorrillo Industrial	31.147	0,624	19.436	19.436	5.368			11.665	1.944
18	UA-C7 Prunisa Industrial	25.468	0,667	16.982	16.982	3.801			5.887	1.698
19	UA-C8 San Isidro Industrial	35.892	0,585	21.009	21.009	7.152			7.731	2.101
TOTAL		92.507		57.427	57.427	16.321	0	0	25.283	5.743
TOTAL		216.861		120.010	117.236	29.506	1.252	3.755	50.471	12.001

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN SUNCU-UA



Cuadro Resumen Vivienda de Protección

ABRIL 2011

Nº	ÁMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VP (25%ER)	CAPACIDAD	
								Vd.	Hb.
UA- MACHADO									
2	UA-M1 Machado 1	13.485	0,500	6.741	6.741	674	1.688	17	54
3	UA-M2 Machado 2	11.803	0,500	5.902	5.902	590	1.475	15	47
4	UA-M4 Mña. Jagua	17.166	0,400	6.866	6.866	687	1.716	17	55
TOTAL		42.454		19.509	19.509	1.951	4.879	49	156
UA- COSTA									
5	UA-C3 El Chorrillo	12.206	0,612	7.468	7.468	747	1.867	19	60
6	UA-C4 San Isidro-El Chorrillo	13.251	0,584	7.745	6.554	774	1.638	16	52
TOTAL		25.457		15.213	14.022	1.521	3.505	35	112
TOTAL		67.911		34.722	33.531	3.472	8.384	84	268

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-E5 LA CAÑADA

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: El límite de TM con La Laguna. Ámbito comprendido entre la Carretera de la Esperanza, el Barranco del Alferez y el Cascajal

Estructura de la Propiedad: 4 Parcelas Catastrales

Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo agrícola en gran parte abandonado. Existen 2 Industrias agroalimentarias en funcionamiento y una parcela residencial

Situación Urbanística Vigente (NNSS 92): Suelo Apto para Urbanizar con 0,30 m²/m² de edificabilidad bruta

Delimitación PIOT: Protección Económica 2

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Ordenar las industrias existentes completando la trama urbana, consolidando una pequeña oferta de industria agroalimentaria.

PARÁMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):		Nave Industrial	IA1
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial	
Superficie Ámbito:	124354 m ²		124354 m ²
Edificabilidad Ámbito:	0,503 m ² /m ²		0,503 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	62583 m ²		62583 m ²
Edificabilidad Industrial:			59809 m ²
Zona Verde (10% SS):	12435 m ²		13185 m ²
Dotación Pública (1% SS):	1244 m ²		1252 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	3731 m ²		3755 m ²
Espacios Libres:			0 m ²
Viario:			25188 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	17410 m ²		14437 m ²
Total Cesiones + Viario:			39625 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	6258 m ²		6258 m ²

DESGLOSE POR PARCELAS

Parcelas Industriales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	2	IA1	1	46435	0,74	34298
	4	IA1	1	22681	0,74	16753
	11	IA1	1	5679	0,74	4195
	13	IA1	1	6179	0,74	4564
Total				80974		59809

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	10	IA1	1	3755	0,74	2773
Total				3755		2773

Dotación Pública	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	9	-	1	1252	1,00	1252
Total				1252		1252

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	1	577
	3	3372
	5	1768
	6	3021
	7	1632
	8	1252
	12	1030
	14	533
Total		13185

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-E5 LA CAÑADA

ABRIL 2011

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Rotonda de acceso a la Ctra. Dorsal TF-24.
- Articulación del viario con el sector colindante SUSNO-E4 El Cascajal 1.
- Cesión gratuita de las Zonas Verdes, la Dotación y el Viario.
- Muros de piedra a borde del barranco, evitando cualquier tipo de vertido.
- Si bien la ordenación es indicativa, deberá respetarse el esquema planteado, concentrándose la Zona Verde en una alameda central, que posibilite la futura conexión con el Sector No Sectorizado colindante.
- Vía de servicio paralela a la Ctra. del Ortigal.
- Se mantendrán las edificaciones existentes en la medida de lo posible siempre que no comprometan el trazado del viario
- Infraestructuras enterradas.
- Dado el gran tamaño de la Unidad de Actuación se precisará tramitar previamente Plan Parcial.
- [Aprovechar la tierra vegetal para la zona verde.](#)
- [Rematar la vía de servicio con mediana y la rotonda con arbolado y vegetación.](#)
- [Rematar los bordes con murados de piedra.](#)

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Urbanización completa del viario, redes y acometidas.
- Urbanización de zonas verdes según criterio municipal.

DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

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

PLAZOS

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

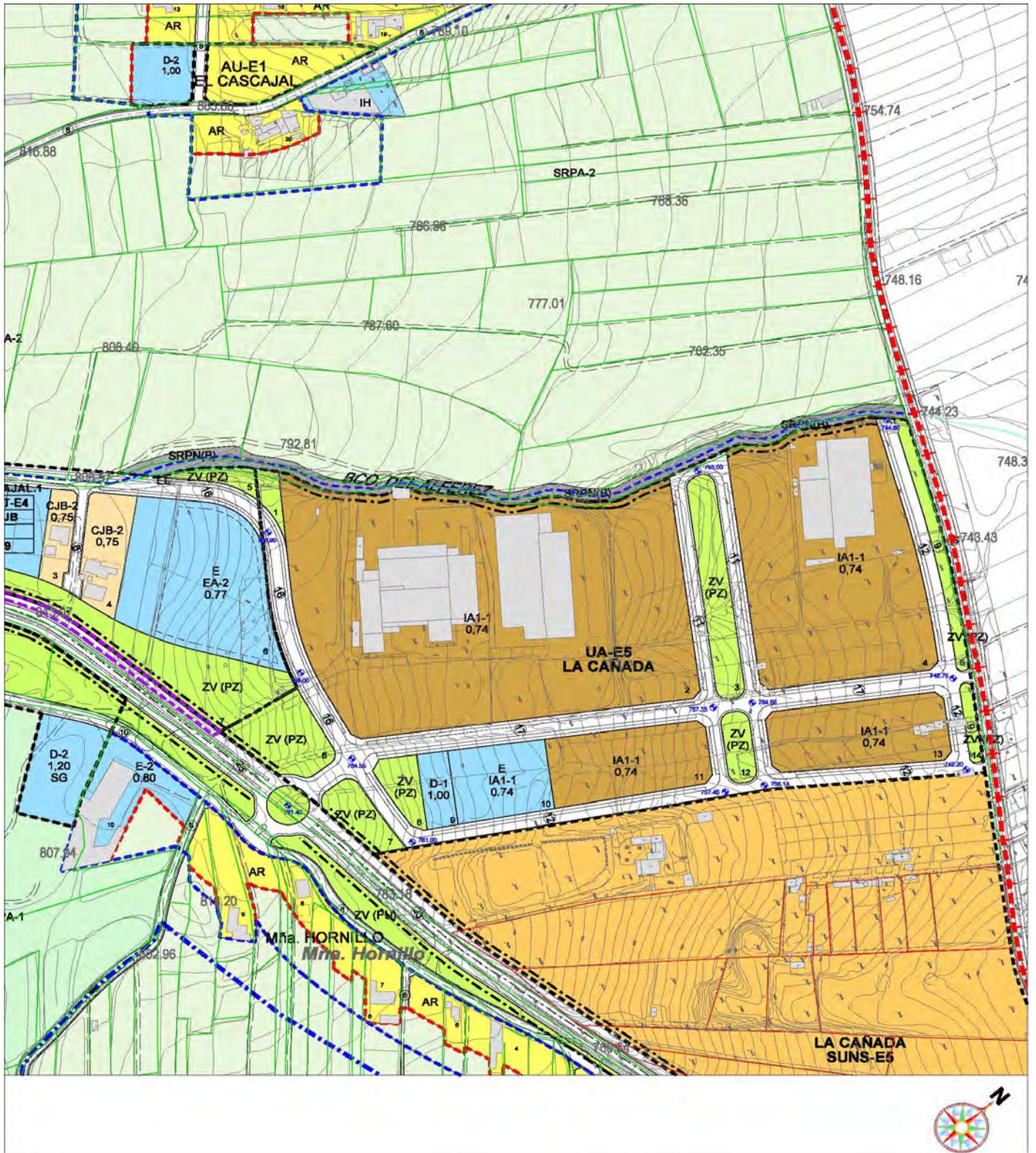
UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-E5 LA CAÑADA

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C3 EL CHORRILLO

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: El Chorrillo
Estructura de la Propiedad: 5 Parcelas Catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo agrícola abandonado con una edificación
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92): Asentamiento Rural (Suelo Rústico de Transición a Urbano)
Delimitación PIOT: Área urbana

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Crear una zona verde en continuidad con la unidad colindante.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+P)
Superficie Ámbito:	12206 m ²	12206 m ²
Edificabilidad Ámbito:	0,612 m ² /m ²	0,612 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	7468 m ²	7468 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	6721 m ²	7468 m ²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	1494 m ²	2987 m ²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	747 m ²	0 m ²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	747 m ²	0 m ²
Viario:		3103 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	2987 m ²	2987 m ²
Total Cesiones + Viario:		6090 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	747	747

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	1	CJB(VP)	2	1493	1,25	1867	12	40
	1	CJB	2	1357	1,25	1697	11	36
	3	CJB	2	3266	1,20	3904	27	87
	Total			6116		7468	51	163

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie	
	2	941	
	4	2046	
	Total		2987

* 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.

VIVIENDA DE PROTECCIÓN

25% Edificabilidad Residencial: 1867 m²

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Muro de piedra a borde de barranco, evitando las vertidos.
- La UA cede la propiedad de la ampliación de la Ctra. Gral. del Sur pero no la urbaniza.
- Autorización del CIAT.
- Infraestructuras enterradas.
- Urbanización de zona verde según criterio municipal.
- Remate de la vía de servicio con mediana arbolada.
- Evitar cualquier tipo de vertido.

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Urbanización completa del viario, redes y acometidas.
- Urbanización de zonas verdes según criterio municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C3 EL CHORRILLO

ABRIL 2011



DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Sistema de Ejecución:

Privado por Compensación (Indicativo)

Instrumentos de Desarrollo:

Convenio Urbanístico, Proyecto de Equidistribución

Proyecto de Urbanización

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:

0-8

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



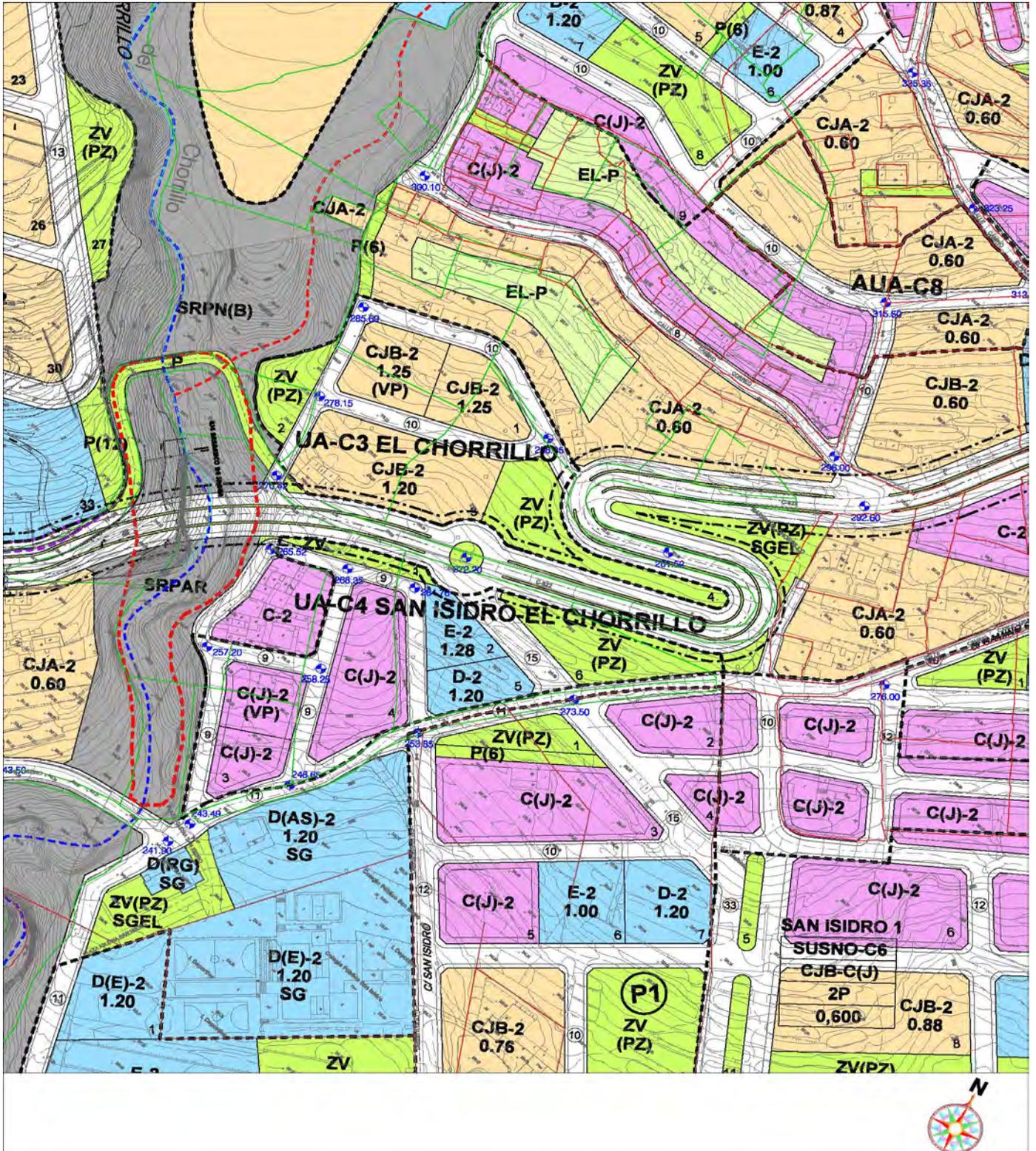
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C3 EL CHORRILLO

ABRIL 2011

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C4 SAN ISIDRO-EL CHORRILLO

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: San Isidro-El Chorrillo
 Estructura de la Propiedad: 7 Parcelas Catastrales
 Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo agrícola en abandono
 Situación Urbanística Vigente (NNS 92): Asentamiento Rural (Suelo Rústico de Transición a Urbano)
 Delimitación PIOT: Área Urbana

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Crear una zona verde en continuidad con la unidad colindante.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada con jardín delantero C(J)-2
Uso Principal:	TRLOTENC Residencial (U+P)
Superficie Sector:	13251 m ² 13251 m ²
Superficie Ámbito:	0,584 m ² /m ² 0,584 m ² /m ²
Edificabilidad Ámbito:	7745 m ² 7745 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	6970 m ² 6554 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	1549 m ² 2443 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	774 m ² 927 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	774 m ² 927 m ²
Viario:	4468 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	3098 m² 3370 m²
Total Cesiones + Viario:	7838 m²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	774 774

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	3	C(J)(VP)	2	1109		1638	16	52
	3	C(J)	2	871		1224	12	39
	4	C(J)	2	2506		3692	37	118
Total				4486		6554	66	210

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	2	2	927	1,20	1112
Total			927		1112

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	5	2	927	1,28	1191
Total			927		1191

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	1	462
	6	1981
Total		2443

* 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.

VIVIENDA DE PROTECCIÓN

25% Edificabilidad Residencial:

1638 m²

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Muro de piedra a borde del barranco, evitando los vertidos.
- La UA cede la propiedad de la ampliación de la Ctra. Gral. del Sur pero no la urbaniza.
- Autorización del CIAT por obras en borde del barranco.
- Infraestructuras enterradas.
- Remate de la vía de servicio con mediana arbolada.
- Evitar cualquier tipo de vertido.

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Urbanización completa del viario, redes y acometidas.
- Urbanización de zonas verdes según criterio municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C4 SAN ISIDRO-EL CHORRILLO

ABRIL 2011



DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Sistema de Ejecución:

Privado por Compensación (Indicativo)

Instrumentos de Desarrollo:

Convenio Urbanístico, Proyecto de Equidistribución

Proyecto de Urbanización

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:

0-8

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

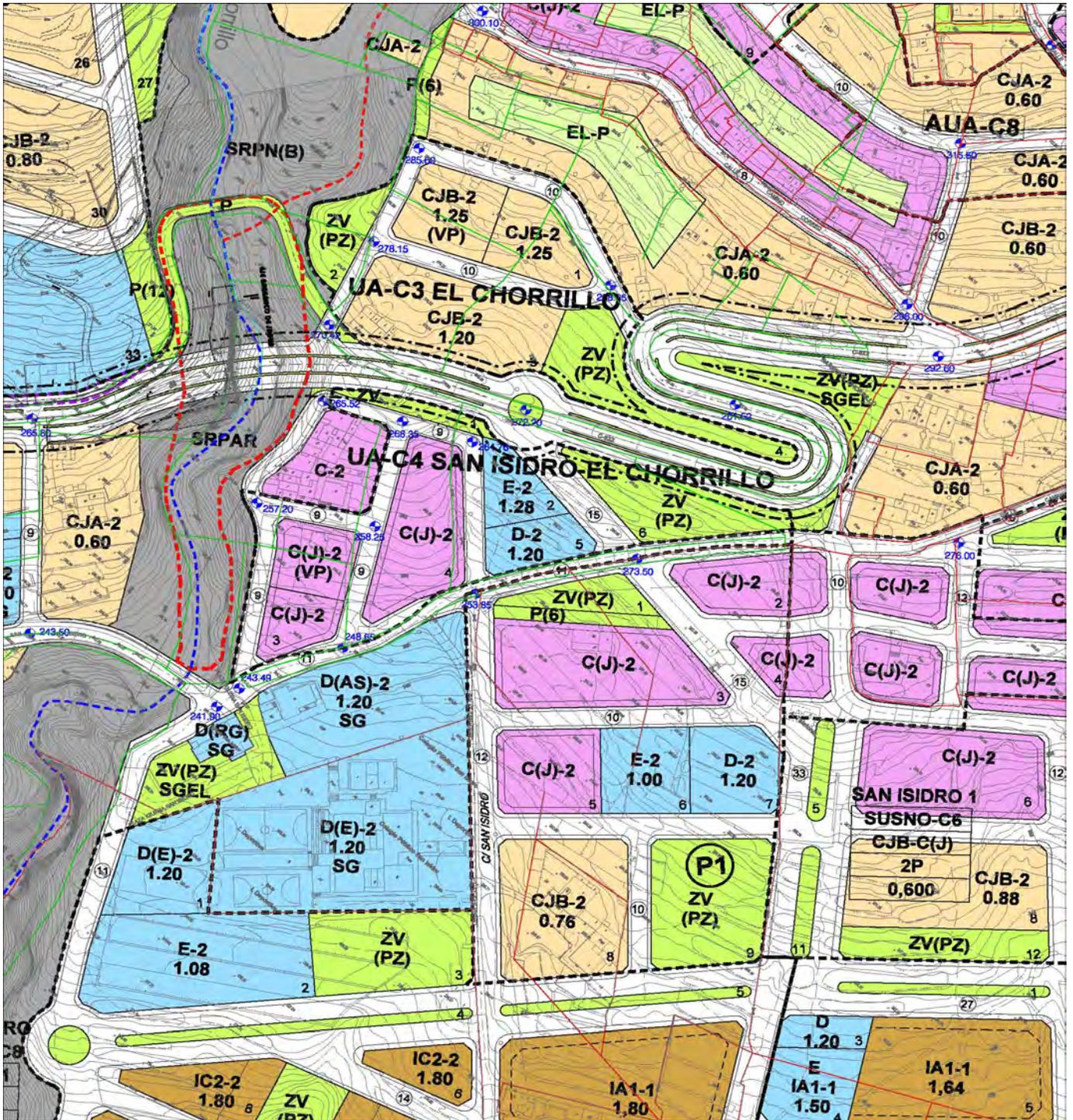
UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C4 SAN ISIDRO-EL CHORRILLO

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C5 COSTANERA

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: Costanera
Estructura de la Propiedad: 2 Parcelas Catastrales (GESTUR, Amid Achi Fadul)
Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo libre alterado por movimiento de tierras
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92): Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
Delimitación PIOT: Area Urbana

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Crear un parque urbano urbanizado en la parte superior de Costanera y una zona comercial para un sector carente de servicios.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:		Edificación Cerrada
Nº Plantas:		Según secciones características*
Uso Principal:	TRLOTENC	Comercial
Superficie Ambito:	25256 m ²	25256 m ²
Edificabilidad Ambito:	0,503 m ² /m ²	0,503 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	12708 m ²	12708 m ²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	2542 m ²	7120 m ²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	1271 m ²	0 m ²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	1271 m ²	5685 m ²
Viario:		3956 m ²
Peatonal:		2208 m ²
Espacio Libre:		6287 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	5083 m ²	7120 m ²
Total Cesiones + Viario + Peatonal:		19571 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1271	1271

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	1	*	1840		2329
	2	*	3845		10379
Total			5685		12708

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	PZ	600
	PU	1942
	SGEL	4578
Total		7120

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- GESTUR cede al Ayuntamiento:
 - La parcela de equipamiento deportivo (M2) de 2125 m².
 - La parcela de equipamiento comercial (M8) de 1620 m².
 - La parcela de parque urbano dentro de la UA.
 - La parcela del frente de la autopista desde la edificación propuesta a la línea de expropiación de la autopista.
 - El acantilado costero desde el borde inferior de Costanera hasta la parcela municipal de la parte superior de Bocacangrejo.
- La edificación privada tendrá uso de Comercial y en parte Gasolinera con usos complementarios.
- Los criterios de urbanización de las zonas verdes (parque, borde de la autopista) y del viario se concretarán en el Convenio Urbanístico (murados de piedra, arbolado de porte, adaptación paisajística, etc.)
- La gasolinera se localizará en la parcela izquierda.
- Se ajustará la sección de la edificación de forma que en la parte inferior solo existe una planta de altura bajo rasante (según secciones características).
- Se dispondrá un paseo arbolado de 6m al frente de la edificación comercial.
- Se dispondrá al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad.
- La unidad carece de Vivienda de Protección al tener carácter comercial y de zona de servicios.
- La materialización del aprovechamiento medio se concretará en el Convenio Urbanístico.
- Podrán conectarse en subterráneo los aparcamientos de las dos manzanas
- Infraestructuras 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.
- El uso principal es el comercial si bien se posibilitan los usos terciarios.
- Se posibilitará bajo la superficie del Parque Urbano y SGEL localizar una zona de aparcamiento para Intercambiador, cuyas condiciones y parámetros se definirán en el Estudio de Viabilidad previo, de forma tal que se mantenga por parte del promotor de la unidad la obligación de la urbanización superior de la zona verde, debiéndose reflejar dicha propuesta en una adenda al Convenio suscrito.
- Retirada de todos los materiales extraños al lugar.
- Acondicionamiento del Espacio Libre con vegetación de porte y remates de muros de piedra.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1



UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C5 COSTANERA

ABRIL 2011

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Urbanización completa del viario, redes y acometidas.
- Urbanización de zonas verdes según criterio municipal.

DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Sistema de Ejecución:

Privado por Concierto (Indicativo)

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

* El Convenio está formalizado e incorporado al PGO.

PLAZOS

Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-4
Ejecución de la Edificación:	0-6

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

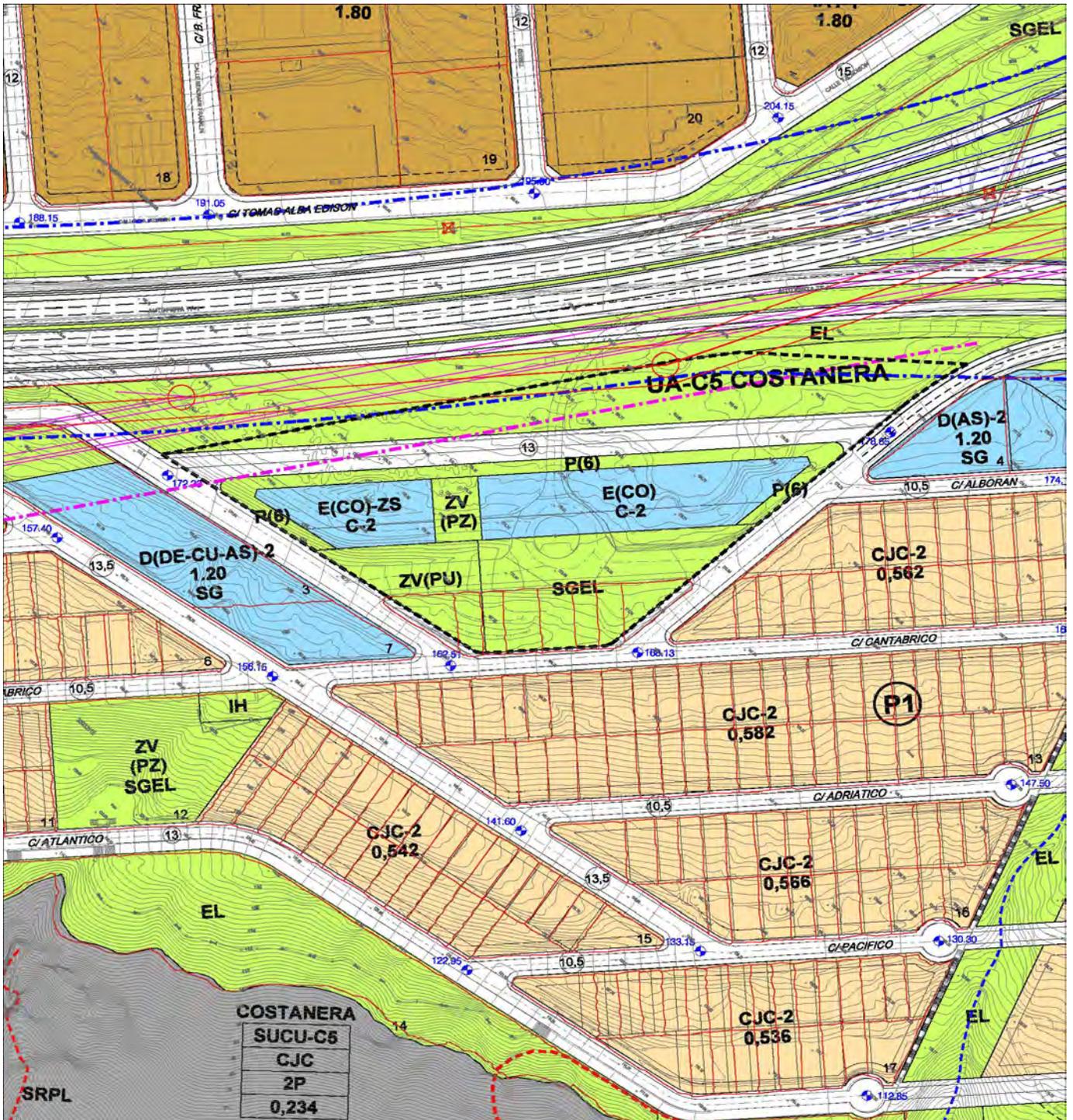
UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C5 COSTANERA

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C6 EL CHORRILLO INDUSTRIAL

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: El Chorrillo
Estructura de la Propiedad: 5 Parcelas Catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales): Cultivos abandonados, zona de almacenaje al aire libre y edificación industrial
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92): Suelo Urbano Industrial
Delimitación PIOT: Área de Expansión Urbana

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Completar una zona industrial existente, creando unas zonas verdes en un sector carente de espacios libres.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):		Industrial Adosado IC2-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial
Superficie Ámbito:	39185 m ²	39185 m ²
Superficie Ámbito*:	31147 m ²	31147 m ²
Edificabilidad Ámbito:	0,624 m ² /m ²	0,624 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	19436 m ²	19436 m ²
Edificabilidad Industrial:		19436 m ²
Zona Verde (10% SS):	3115 m ²	5368 m ²
Dotación Pública (1% SS):	311 m ²	0 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	934 m ²	0 m ²
Espacio Libre:		1320 m ²
Viario:		11665 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	4672 m ²	5368 m ²
Total Cesiones + Viario:		18353 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1944	1944

* Superficie no incluida la parcela edificada.

Parcelas Industriales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	1	IC1	1	4124	0,93	3830
	3	IC2	2	4625	1,80	8325
	5	IC2	2	4045	1,80	7281
	Total			12794		19436

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie	
	2	3048	
	4	1403	
	6	917	
	Total		5368

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Muros de piedra a borde del espacio libre.
- No verter materiales en el borde del espacio libre.
- Todas las cesiones se concentran en Zona verde.
- Las naves existentes no entran en la reparcelación pero si contribuyen en los gastos de urbanización.
- Cesión gratuita del Espacio Libre de la ladera (7.678 m²).
- Infraestructuras enterradas.
- El viario principal de 24 m según sección característica tiene carácter estructural.
- Evitar cualquier tipo de vertido.

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Urbanización completa del viario, redes y acometidas.
- Urbanización de zonas verdes según criterio municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1



UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C6 EL CHORRILLO INDUSTRIAL

ABRIL 2011

DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Sistema de Ejecución:

Privado por Compensación (Indicativo)

Instrumentos de Desarrollo:

Convenio Urbanístico, Proyecto de Equidistribución

Proyecto de Urbanización

PLAZOS

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

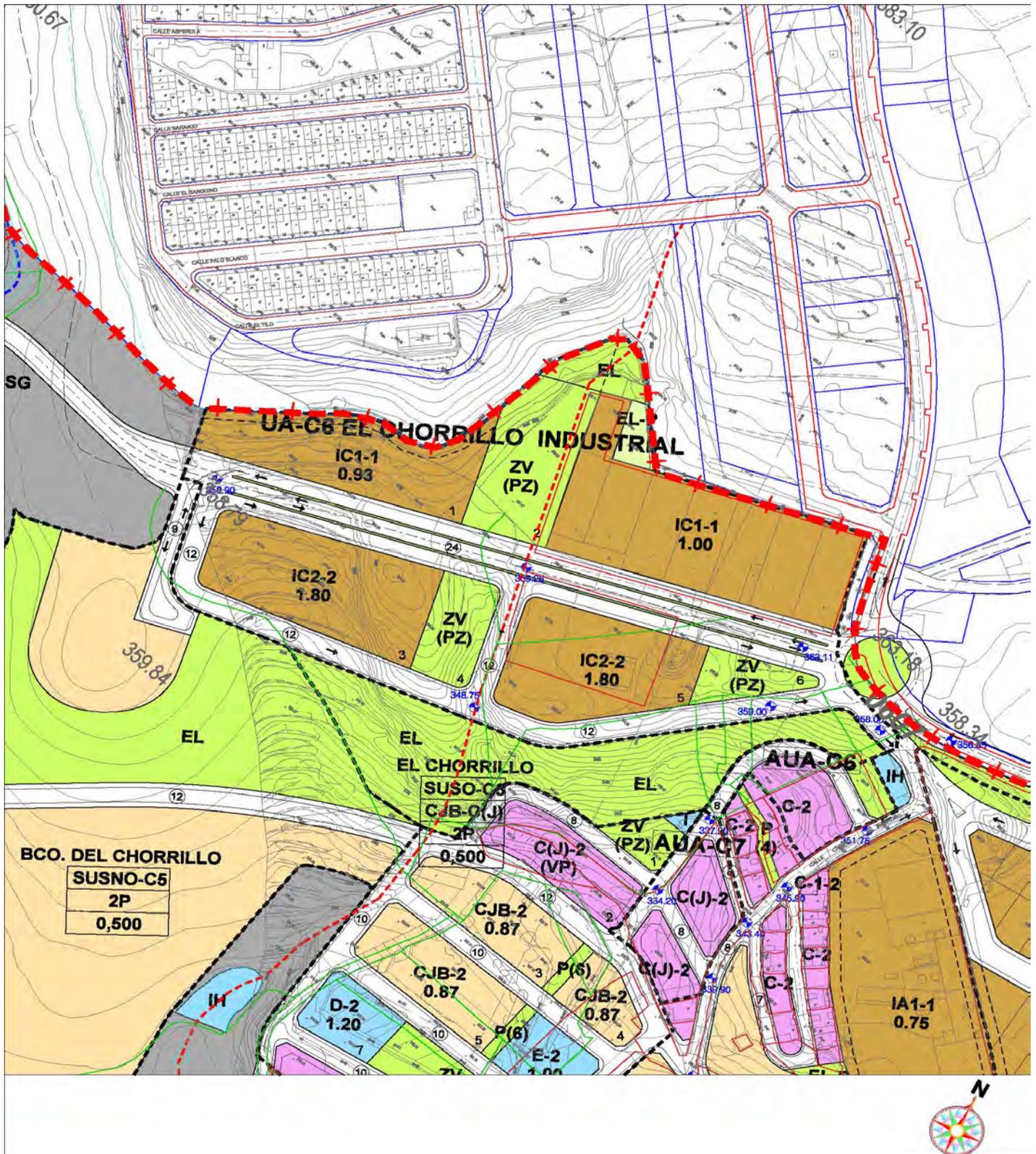
UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C6 EL CHORRILLO INDUSTRIAL

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C7 EL CHORRILLO PRUNISA

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: El Chorrillo
Estructura de la Propiedad: 3 Parcelas Catastrales (1 Propietario)
Estado Actual (Recursos Naturales): Fábrica de prefabricados de Hormigón
Situación Urbanística Vigente (NNSS 92): Suelo Urbano Industrial
Delimitación PIOT: Área Urbana

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Eliminar una industria molesta para crear una industria terciaria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:		Industrial Adosada IC1-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial
Superficie Ámbito:	25468 m ²	25468 m ²
Edificabilidad Ámbito:	0,667 m ² /m ²	0,667 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	16982 m ²	16982 m ²
Edificabilidad Industrial:		16982 m ²
Zona Verde (10% SS):	2547 m ²	3801 m ²
Dotación Pública (1% SS):	255 m ²	0 m ²
Equipamiento Privado (3% SS):	764 m ²	0 m ²
Viario:		5887 m ²
Espacio Libre:		1628 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	3566 m ²	3801 m ²
Total Cesiones + Viario + Espacio Libre:		11316 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1698	1698

Parcelas Industriales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	2	IC1	2	8917	1,20	10700
	3	IC1	2	5235	1,20	6282
Total				14152		16982

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	1	3801
Total		3801

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El frente de las naves se acoplará con la rasante de la Ctra. El Tablero TF-256.
- Se creará una vía de servicio paralela a la Ctra. El Tablero, limitando los accesos a la carretera.
- Arbolado de porte en rambla y aceras.
- Se concentra la zona verde en una gran alameda al borde de la carretera.
- Infraestructuras enterradas.
- Evitar cualquier tipo de vertido.

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Urbanización completa del viario, redes y acometidas (Se podrá ejecutar la urbanización en fases diferenciadas).
- Urbanización de zonas verdes según criterio municipal.

DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Sistema de Ejecución: Privado por Concierto (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Proyecto de Equidistribución
Proyecto de Urbanización (Se podrá ejecutar por fases)

PLAZOS

Convenio Urbanístico-Elección Sistema Ejecución:	0-4
Proyecto de Urbanización:	0-6
Proyecto de Equidistribución:	0-6
Ejecución de la Urbanización:	0-6
Ejecución de la Edificación:	0-10

La Unidad de Actuación está desarrollada y en ejecución.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

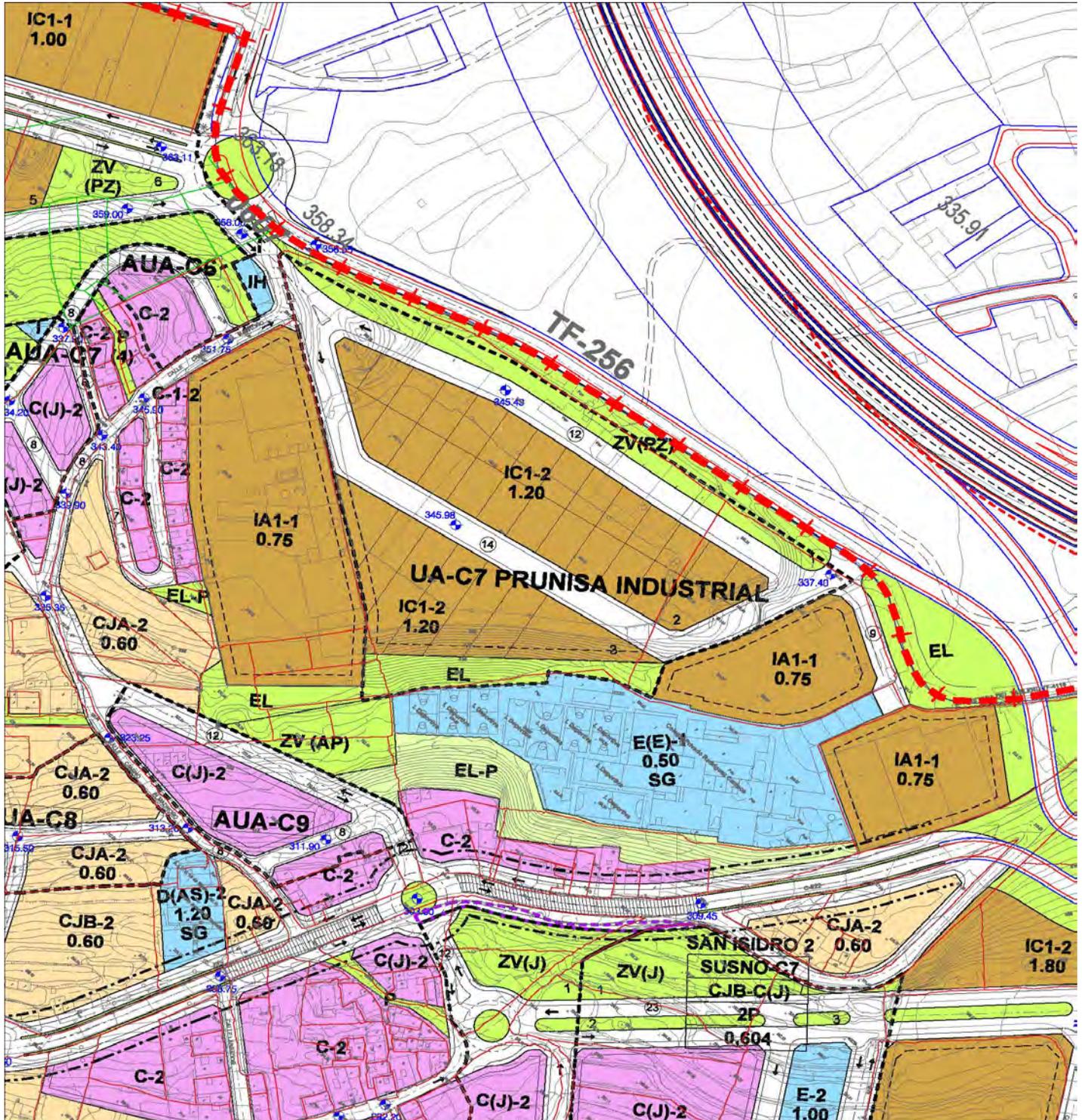
UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-C7 EL CHORRILLO PRUNISA

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA EN SUELO URBANO



Cuadro Resumen

ABRIL 2011

Nº	AMBITO	SUP.ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	CAPACIDAD	
									Vd.	Hb.
AUA- LA ESPERANZA										
1	AUA-E1 Álvarez Bacallado	2.457	0,186	2.914					29	93
2	AUA-E2 Salto de los Riveros	2.648	0,358	948		521			5	16
3	AUA-E3 Garabato	3.725	0,816	3.040				824	31	99
4	AUA-E4 La Sardinera	6.899	0,800	5.519	1.257	1.173		1.428	55	176
5	AUA-E5 Los Charquitos	5.633	0,427	2.403				1.628	13	42
6	AUA-E6 Peñafiel	7.193	0,482	3.464	502			917	19	61
7	AUA-E7 Lomo de Juan Diego	5.918	0,615	3.641	1.063				16	51
TOTAL		34.473		14.824	2.822	1.694	0	4.797	133	426
AUA- LLANO DEL MORO										
8	AUA-LM1 Porcuna	22.349	0,519	11.607				1.627	39	125
9	AUA-LM2 Llano del Moro	8.506	1,307	11.116				991	75	240
10	AUA-LM3 Tranversal Viñatea 1	9.307	0,423	3.938				2.744	22	70
11	AUA-LM4 Tranversal Viñatea 2	9.494	0,930	8.829				998	47	150
12	AUA-LM5 San Fco. De Paula	22.880	0,646	14.781				4.155	68	218
13	AUA-LM6 Los Migueles	46.322	0,479	22.175				9.363	74	237
TOTAL		118.858		72.446	0	0	0	19.878	325	1.040
AUA- COSTA										
14	AUA-C1 Llano Blanco	2.655	0,727	1.929				569	16	51
15	AUA-C2 Llano Blanco	3.722	1,146	4.264	992	341		29	21	67
16	AUA-C3 Radazul Alto	13.910	0,250	3.478			13.910			
17	AUA-C4 Radazul Bajo	3.952	0,400	1.581	188	1.010	1.976		16	51
18	AUA-C5 Bco. del Chorrillo	1.598	0,324	517	542			194	3	10
19	AUA-C6 El Chorrillo 1	2.478	1,032	2.558				858	17	54
20	AUA-C7 El Chorrillo 2	2.922	0,701	2.048				1.205	14	45
21	AUA-C8 El Chorrillo 3	8.699	0,538	4.684				1.919	28	90
22	AUA-C9 El Chorrillo 4	5.544	0,894	4.954				2.319	33	106
TOTAL		45.480		26.013	1.722	1.351	15.886	7.093	148	474
TOTAL		198.811		113.283	4.544	3.045	15.886	31.768	606	1.939

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA EN SUELO URBANO

AUA-C2 LLANO BLANCO

ABRIL 2011

DATOS GENERALES

Localización: Ctra. Gral. del Sur, Llano Blanco, La Costa
Estructura de la Propiedad: 5 Parcelas Catastrales (Un solo propietario)
Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo agrícola abandonado con dos edificaciones
Situación Urbanística Vigente (NNS 92): Asentamiento Rural (Suelo Rústico de Transición a Urbano)
Delimitación PIOT: Área Urbana

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Dotar de una plaza una zona consolidada con apenas cesiones de suelo.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Cerrada C-2
Uso Principal:	Residencial (U+P)
Superficie Ámbito:	3722 m ²
Edificabilidad Ámbito:	1,146 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	4264 m ²
Zona Verde:	992 m ²
Dotación Pública:	341 m ²
Equipamiento Privado:	0 m ²
Viario:	29 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	1333 m ²
Total Cesiones + Viario:	2695 m ²

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	1	C	2	2360		4264	21	68
Total				2360		4264	21	68

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	3	2	341	1,20	409
Total			341		409

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	2	385
	4	607
Total		992

* 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.

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- El suelo previsto para las cesiones se obtendrá mediante cualquiera de los sistemas previstos en el artículo 145 del TRLOTENC 1/2000.
- La dotación ocupará una planta dando a la zona verde y otra en planta baja dando al peatonal.
- La zona verde se ocupará en planta baja con dotación y equipamiento comercial.
- Se obliga a localizar el comercial en planta baja.
- Infraestructuras enterradas.
- La AUA cede la propiedad de la ampliación de la Ctra. Gral. del Sur pero no la urbaniza, precisará autorización de Carreteras.
- Evitar cualquier tipo de vertido.

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Acometidas de redes infraestructurales.
- Urbanización de la zona verde según criterio municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA EN SUELO URBANO

AUA-C2 LLANO BLANCO

ABRIL 2011



DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

Sistema de Ejecución:

Según artículo 145 TRLOTENC 1/2000

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

PLAZOS

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

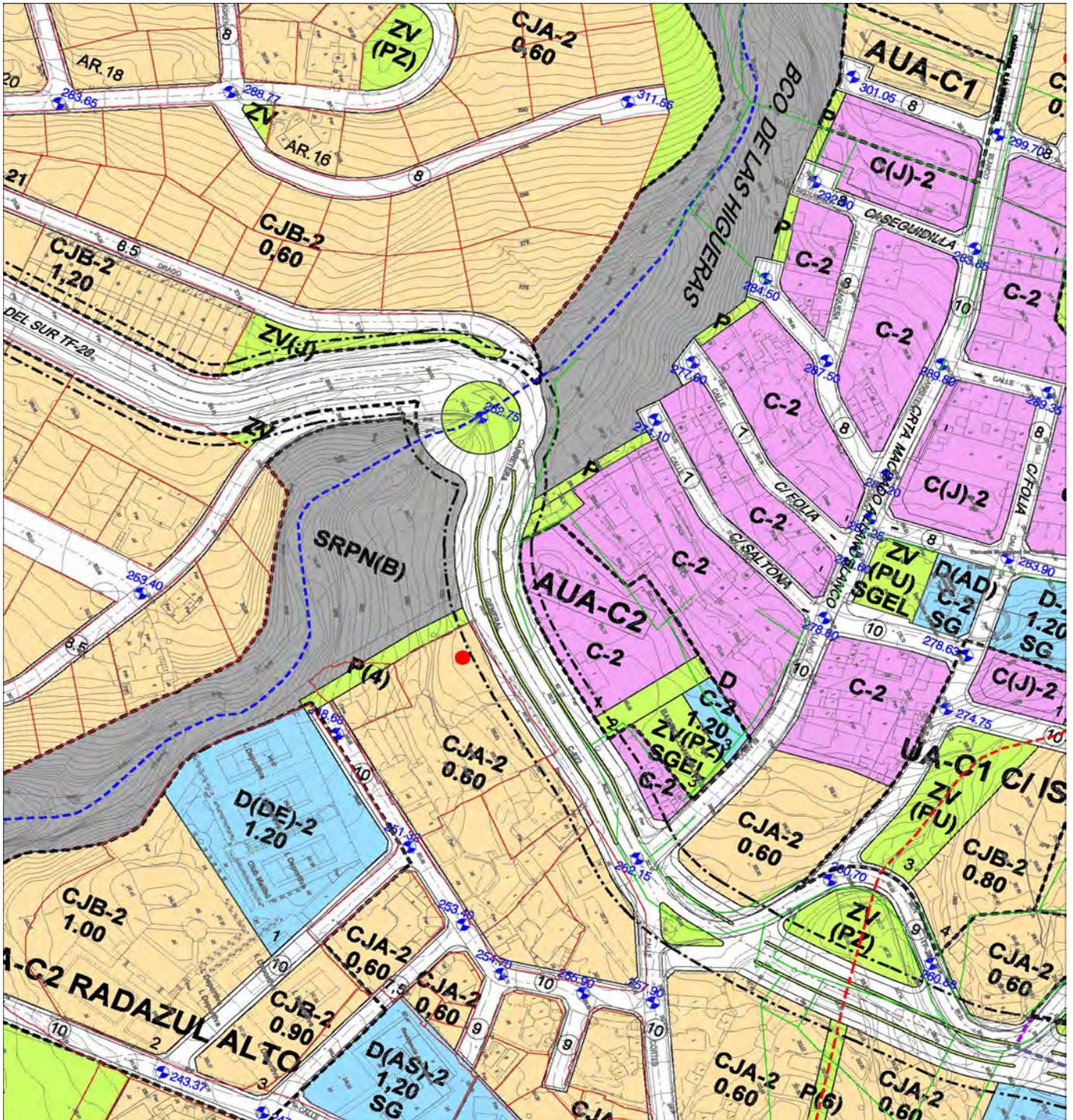
ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA EN SUELO URBANO

AUA-C2 LLANO BLANCO

ABRIL 2011



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



5. CERTIFICADO ESTADO TRAMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EJECUCIÓN.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO
VILLA DE LA ESPERANZA
TENERIFE
R.E.L. 01380321

**DÑA. M^a ANITA ALONSO MARTÍNEZ, SECRETARIA GENERAL DEL
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO.-**

CERTIFICO: Que visto informe emitido por la Técnico de Administración General, resulta lo siguiente:

Que en relación al expediente nº 536/2010, que versa sobre la modificación puntual ordinaria nº 1 del Plan General de Ordenación de El Rosario y considerando el acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en fecha 25 de febrero de 2011, en sentido condicionado a una serie de observaciones y, en concreto, en relación a lo requerido en el apartado noveno del punto segundo del citado acuerdo, que manifiesta la necesidad de certificación del estado de tramitación de las unidades de actuación en ejecución.

Que en relación al SUNCU – RE – LM1 Llano del Moro, si bien se ha solicitado por Gestur, S.A. el inicio del expediente de Reparcelación, a fecha de hoy no se encuentra aprobado proyecto de Reparcelación alguno, por lo que no se encuentra en ejecución.

Que en relación al SUNCU – RE – C1 Tabaiba Alta y Media, con fecha 31 de marzo de 2006 se acordó la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación. Asimismo, con fecha 16 de diciembre de 2010, se acordó la aprobación definitiva del Proyecto Refundido de Urbanización de Tabaiba Media y Alta.

Que en relación al SUSOI – C8 San Isidro Industrial, se ha presentado documento de iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución por compensación. No obstante, a fecha de hoy, no se ha resuelto en orden a la admisión a trámite de tal iniciativa.

Que en relación al SUSO – C4 Costacaricia, se ha presentado, igualmente, documento de iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución por compensación. No obstante, a fecha de hoy, no se ha resuelto en orden a la admisión a trámite de tal iniciativa.

Que finalmente, en relación al SUNC UA – C7 Prunisa Industrial, por el Pleno celebrado el día 2 de junio de 2009 se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del convenio urbanístico de gestión concertada de propietario único, así como del proyecto de equidistribución anexo al mismo.

Y para que conste, y a petición de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, expido el presente de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde, en el Rosario, a trece de abril de dos mil once.



Vº Bº
EL ALCALDE

Fdo.: Macario Benítez Gil

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: M^a Anita Alonso Martínez

S/C de Tenerife, Abril de 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luengo', written over a horizontal line.

Estudio Luengo, S.L.P.