

EZ/A2/20

15 ABRIL de 1998



ILTMO. AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO
DICIEMBRE 1.997

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE EL ROSARIO.**



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de

27 OCTUBRE 98

MANUEL NÓ SANCHEZ DE LEÓN LUIS MARIA MACHI PEREZ
ARQUITECTOS

... para hacer constar que estos pla-
... aprobados ... sesión
... 15 de ABRIL de 1998.
SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO
DICIEMBRE 1.997

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE EL ROSARIO. (TENERIFE)

0. ÍNDICE

- 0. ÍNDICE
- 1. BASE DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN
- 2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
- 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- 4. MODIFICACIONES PUNTUALES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pliegos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria el día 15 de ABRIL de 1998

EL SECRETARIO.



1.

BASE DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

Do. M.^a Lucia Alonso Martínez

1.0.

PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de El Rosario, se realiza a instancia de D. Macario Benitez Gill, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Rosario, con fecha Diciembre de 1.994



1.1.

OBJETO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUN

En la Modificación que ahora se tramita, se recoge el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 26 de Noviembre de 1996, en la que se acordó suspender la aprobación definitiva del expediente relativo a la modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de El Rosario, a fin de que de el documento urbanístico aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento se supriman todas aquellas modificaciones que globalmente consideradas constituyen una auténtica revisión del planeamiento, con excepción de las siguientes:

- (1) Las que afecten al articulado de las Normas Urbanísticas.
- (2) La que desclasifica el suelo apto para urbanizar de uso industrial en la zona de La Cañada.
- (3) La que supone la incorporación al suelo urbano de una superficie de terreno situado en El Llano del Moro con destino a viviendas de promoción pública.



1.2.

ÁMBITO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
do. M.^a Anita Alonso Martínez

El ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual viene determinada por la resolución de la C.U.M.A.C. antes descrita, afectando en su aspecto físico territorial a zonas específicas y concretas del municipio de El Rosario, esto es los núcleos situados en la zona conocida como La Cañada y al núcleo poblacional de Llano del Moros, que afectan puntualmente a determinadas áreas en cuanto a su clasificación y calificación. En el aspecto gráfico, se ha realizado una refundición de los espacios de zonificación afectados, para incluirlos conjuntamente en una única documentación gráfica de Suelo Urbano del término municipal, todo ello de acuerdo a las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás Normas aplicables, con especial mención en lo referente al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana según R.D. Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio, y en lo que respecta a su articulado derogado su remisión al Texto Refundido de la L.S.O.U. aprobada por el R.D. 1346/1976, sus Reglamentos vigentes, y la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias y en especial lo referente a la Ley 5/1.987 de 7 de Abril, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico

Su obligatoriedad, vigencia y ámbito temporal, viene determinado por el de las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento de las cuales son Modificación Puntual, conforme a las disposiciones en ellas descritas.



DELEGADOS se extiende para hacer constar que los planes
nos y documentos ya son aprobados en sesión
plenaria del día 15 de ABRIL de 1998
EL SECRETARIO.

2.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



M. Arcadio Alvarado

El tiempo transcurrido desde la fase inicial de estudio de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de El Rosario, y su Aprobación Definitiva en 1992, ha dado lugar a que en el momento actual se presenten una serie de disfunciones entre las diversas Calificaciones de Suelo, así como entre la propia clasificación y el desarrollo real del proceso urbano, que no afecta de forma general al municipio, pero sí a formas y procesos puntuales que de manera singular generan ese desarrollo.

La dinámica del proceso urbano del municipio, en el momento actual se encuentra consolidada, previéndose unas alternativas que configuran el Suelo Urbano y el de Asentamientos Rurales, (ó Suelo de Transición Urbano), como las calificaciones que inciden de manera preponderante en su estructura.

El municipio se debate entre la creación de áreas que enlazan los núcleos existentes, y la consolidación de los propios núcleos. La consolidación de los núcleos existentes se realiza siempre que el Suelo Urbano permita que las formas de calificación del Suelo, sean lo suficientemente ágiles. Mientras que las áreas de transición, son procesos sujetos a los pequeños núcleos rurales, que con el tiempo se extienden por vías y caminos, según la mejora de las dotaciones existentes en los mismos. En ambos casos se considera conveniente canalizar esos procesos, permitiendo que el Suelo Urbano disponga directamente su capacidad edificatoria, así como que el Suelo Rústico de Transición a Urbano, sea lo suficientemente amplio, para impedir que la consolidación de los núcleos rurales se canalice a través de otras calificaciones del Suelo Rústico.

En lo que respecta al desarrollo urbano, de acuerdo a lo indicado en el análisis de las vigentes Normas Subsidiarias, las condiciones económicas y sociales, no hacen posible identificar que la peculiar manera de



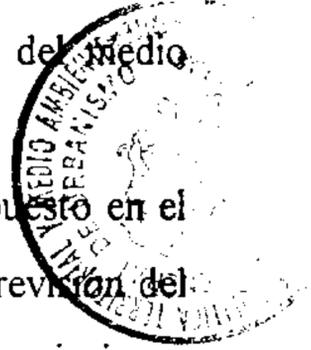
DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 15 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

Fdo. M.ª Anita Alonso Martín

ocupación del suelo vaya a sufrir cambios de tendencia a corto ó medio plazo, por lo que el seguimiento del propio proceso de desarrollo, es algo conveniente en sí mismo, con objeto de deteminar la realidad consolidada, fente a procesos de sistemas ortodoxos de desarrollo urbano, cuya hipótesis supondría alejarse de la realidad, y a ello se refiere esta iniciativa de modificaciones puntuales, que actúan de mecanismo corrector. Así los procesos de urbanización de costa, se continúan de acuerdo a lo establecido en su planeamiento específico, mientras que es imposible encontrar promociones que puedan desarrollar una clasificación de Suelo Apto para Urbanizar en los núcleos del interior, que se consolidan como núcleos de autopromoción. Igualmente las expectativas de carácter industrial están claramente en declive en la actualidad, lo que hace conveniente dar formas restrictivas a estas actuaciones, frente a la propia preservación del medio rural.



En base a todo lo expuesto, y a tenor de lo expuesto en el acuerdo de la C.U.M.A.C. se considera se debería proceder a la revisión del planeamiento municipal existente, con la introducción de las variaciones puntuales ya propuestas, aceptables en su clasificación y calificación de suelo, en especial lo relativo a la agilidad en el proceso de desarrollo del Suelo Rustico de Transición, con la modificación de su ordenaza particular, la creación de nuevas áreas de Suelo Urbano para la realización de viviendas de promoción pública y la limitación del Suelo Industrial en zona de La Cañada.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 15 de ABRIL de 1998.
EL SECRETARIO.

3.

MEMORIA DE ORDENACIÓN.



M.ª Antía Alonso Martínez

3.1.

SUELO URBANO

En lo que respecta al Suelo Urbano, la única modificación propuesta en cuanto a nueva clasificación de suelo, es la creación de una bolsa de suelo urbano con uso residencial, para el desarrollo y ejecución de viviendas de promoción pública, en el núcleo poblacional de Llano del Moro, en las proximidades de la Ermita del Pilar, clasificándose un total de 32.000 m² de suelo aproximadamente, con una altura máxima de dos plantas, en edificación cerrada con jardín delantero, siéndole de aplicación las Ordenanzas de la Normativa municipal existente para este tipo edificatorio.

3.2.

SUELO APTO PARA URBANIZAR



En general se mantienen todas las áreas destinadas a Suelo Apto para Urbanizar, donde cualquier modificación debe realizarse, de forma puntual sobre cada una de ellas, ó bien cuando se produzca una revisión de las vigentes N.S. de P.M. En la presente Modificación Puntual, se realiza únicamente la desclasificación de parte del Suelo Apto para Urbanizar de carácter industrial, de la zona de Las Cañadas, ya que en las circunstancias actuales la expectativa de Suelo Industrial en esa zona es de mucha menor importancia que el mantenimiento de las actuales connotaciones que como Suelo Rústico Potencialmente Productivo pueda tener, y es como queda calificado, el suelo que deja de ser industrial.

Es de destacar la cuantificación de la desclasificación de Suelo Industrial en el Suelo Apto para Urbanizar, así mientras que

DELEGACION: Se extiende para hacer constar que estos planes urbanísticos fueron aprobados en sesión plenaria del día 15 de ABRIL de 1998
EL SECRETARIO

anteriormente el Polígono de ~~Las Cañadas se preveía con~~ una superficie de 385.000,- m2, su superficie actual queda delimitada en 243.200,- m2, con una descalificación de 141.800,- m2, que se consolidan como Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

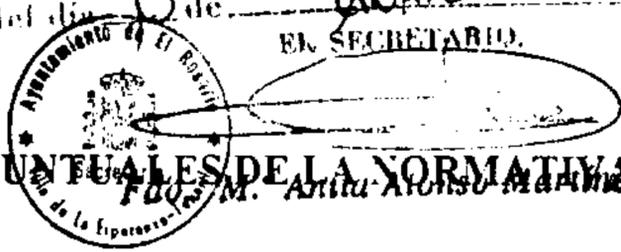
3.3. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES, (Ó SUELO RÚSTICO DE TRANSICIÓN A URBANO).

Como se ha indicado en la Exposición de Motivos, el Suelo Rústico de Transición a Urbano, ó Asentamientos Rurales, es la calificación puente en el desarrollo predominante del municipio, para su incorporación al Suelo Urbano.

A este respecto y a fin de poder contemplar de manera mas general la múltiple variedad de parcelas existentes, se introduce a nivel normativo, la supresión en la ordenanza particular de esta tipología edificatoria la limitación de la longitud máxima de fachada a 12 m., quedando de esta manera con una longitud libre.



COMUNICACION: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 15 de ABRIL de 1998



4.

MODIFICACIONES PUNTUALES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Dadas las características de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, no se trata de la Revisión de la actual Normativa Urbanística, sino de concretar ó rectificar puntos concretos del articulado de la misma. Estos artículos son:

Artículo 54 : Retranqueos



Las edificaciones deben quedar separadas 5,00 ms como mínimo de la alineación de la calle, y al menos 3,00 ms del resto de los linderos.

Podrán adosarse dos edificaciones, al lindero lateral, cuando exista convenio y así lo acuerden de forma documental sus propietarios, pudiéndose realizar de forma conjunta ó separada dichas edificaciones, pero haciéndolo constar en Escritura Pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización municipal, extremos que deberán acreditarse antes de expedir la Licencia. Esta exigencia documental pública no será de aplicación, cuando se realicen edificaciones adosadas dentro de la parcela de un mismo propietario. En todo caso debe especificarse que las edificaciones adosadas no deben mostrar testeros ciegos, y el resto de los frentes no adosados, debe tratarse como fachada.

La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento transparente que permita las vistas a la calle, con una altura mínima de 1,50 ms y máxima de 2,20 m, que puede ser en su parte

DILECTOS: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 15 de ABRIL de 1998.
EL SECRETARIO.

inferior, con altura máxima de 1,20 ms ciega, o del tipo que en su caso defina el Plan Parcial.
Doña M.ª Anita Alonso Martínez

En estos espacios libres, no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

Artículo 93 bis1 : Parcela Mínima en Suelo Rústico

A efectos de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de El Rosario, se considera Parcela Mínima en Suelo Rústico, aquella que tiene una superficie igual ó superior a 10.000,- m²

Artículo 93 bis2 : Autorizaciones Preceptivas

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/1,987 de la Comunidad Autónoma de Canarias, sobre Ordenación del Suelo Rústico, se permite la ejecución de obras y aprovechamientos con la preceptiva Autorización de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias, para las actuaciones de cualquier uso del Suelo Rústico.

Artículo 109: Régimen del Suelo Rústico Potencialmente Productivo

1º. Es uso característico de esta categoría de suelo, la protección de la capacidad productiva del mismo, y de su extensión territorial.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del 10 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO,

2°. Serán pues ~~incompatibles con esta categoría~~ todas aquellas actividades que no estén ligadas a la producción agrícola o agropecuaria, con excepción hecha de las previstas en las letras *a, b, c, d, e, g,* y del apartado 1°. del art. 95.

3°. Será requisito indispensable para la autorización de las edificaciones relacionadas en el apartado anterior, el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Capítulo III, de este Título para cada actividad.

4°. A efectos de las determinaciones de usos de este tipo de Suelo P.P., se considera Parcela Mínima para la ejecución de Edificaciones vinculadas a la edificación agropecuaria según lo dispuesto en el art. 97, aquella que tiene una superficie superior a 5.000,- m²



Artículo 118 : Características de la parcela y de la Edificación

Queda sin vigencia la obligatoriedad de una longitud máxima de fachada de 12 ms. para los Asentamientos Rurales, (ó Suelo Rustico de Transición a Urbano), siendo plenamente vigente el resto de los parámetros urbanísticos descrito en el cuadro de la Normativa Urbanística expuesta en el presente artículo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El cuadro de ordenanzas particulares queda de la forma siguiente:

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y dibujos fueron aprobados en sesión plenaria del día 15 de ABRIL de 1998.

El SECRETARIO,

[Handwritten signature]

ASENTAMIENTOS RURALES

M. Anita Alonso Martínez

Ordenanzas particulares	Parámetros urbanísticos
Tipo de edificación	Aislada
Parcela mínima	600 m ²
Frente mínimo	10 m ² (1)
Ocupación de parcela	25 %
Coefficiente de edificabilidad	0,42 m ² /m ²
Techo máximo edificable	250 m ² (2)
Retranqueo eje de vía	7 m.
Retranqueo a linderos	3 m.
Chaflán en esquina	5 m. (3)
Número de plantas	2
Altura reguladora	7,10 m.
Alturas libres (máx./mín.):	
Planta sótano	2,50 m. / 2,20 m.
Planta baja	3,30 m. / 2,50 m.
Planta primera	3,00 m. / 2,50 m.
Vuelos (long./ancho/retranq.):	
Balcones	(4) / 1,20 m. / 1,20 m.
Cuerpos volados	(4) / 1,20 m. / 1,20 m.
Patios interiores:	
Superficie mínima	8,50 m ²
Lado mínimo	2,50 m (5)
Usos permitidos	Residencial y compatibles

- (1) La geometría de la parcela ha de ser tal que sea posible inscribir en ella un círculo de 10 m. de diámetro.
- (2) En parcelas mayores de 600 m² el techo máximo edificable será de 250 m² por unidad de vivienda.
- (3) La cerca exterior de la parcela, deberá dejar un chaflán de 5 m. en cruces que formen ángulo ≤ 120 °.
- (4) La longitud máxima de desarrollo en vuelos no será superior al 80 % de la longitud de la fachada correspondiente.
- (5) En cualquier caso se deberá poder inscribir en su interior un círculo de al menos 3,00 m. de diámetro.



El Rosario, 26 de Diciembre de 1997

Delegación de Santa Cruz de Tenerife

VISTADO

13 MAR. 1998

número: 42300

control

conforme al encargo del propietario

[Handwritten signature]
MANUEL NO SANCHEZ DE LEON

[Handwritten signature]
LUIS MARIA MACHI PEREZ