

ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO
(VILLA DE LA ESPERANZA)

Provincia de SANTA CRUZ DE TENERIFE

Partido Judicial de LA LAGUNA

Año 1991

N.º

EXPEDIENTE

ORDENANZAS DE LA AMPLIACION DE LA DELIMITACION DEL SUELO
URBANO DEL POLIGONO INDUSTRIAL SAN ISIDRO-EL CHORRILLO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado DEFINITIVAMENTE
por LA C.O.M.A.C.
en sesión del 27 de FEBRERO de 1991

EL SECRETARIO,



M. Alonso

JUNTA DE COMPENSACION
DEL

POLIGONO INDUSTRIAL S. ISIDRO - EL CHORRILLO

Calle Puerta Canseco, 49 - 2º

☎ 28 59 66

38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE

FECHA SALIDA
23 NOV. 1998

Número 30

23 NOV. 1998

FECHA DE SALIDA

8304

DON JOSE DELGADO DIAZ, Abogado, con D.N.I. número 41.760.828, actuando en su calidad de Secretario de la Junta de Compensación del Polígono Industrial "San Isidro -El Chorrillo" en virtud de la escritura de Constitución de la Junta de Compensación otorgada por el Polígono Industrial de San Isidro El Chorrillo, ante el Notario de La Laguna Don José Esteban Beltrán el día 6 de Octubre de 1989, con el número 2.013 de su protocolo, cargo que ostenta en la actualidad al no haber sido revocado.

CERTIFICO: Que de acuerdo con el Proyecto de Compensación del Polígono Industrial de San Isidro El Chorrillo, término municipal de El Rosario, le fueron adjudicadas el Ayuntamiento de dicho municipio, en pleno dominio, libre de cargas y gravámenes las siguientes fincas: _____

- a).- ZONA VERDE I.- Con 7.600 m² de superficie. _____
- b).- ZONA VERDE II.- Con una superficie de 10.120 m². _____
- c).- ZONA VERDE III.- Con una superficie de 310 m². _____
- d).- ZONA VERDE IV.- Con una superficie de 2.570 m². _____
- e).- ZONA VERDE V.- Con una superficie de 11.500 m². _____
- f).- ZONA VERDE VI.- Con una superficie de 510 m². _____
- g).- ZONA VERDE VII.- Con una superficie de 190 m². _____
- h).- ZONA VERDE VIII.- Con una superficie de 1.600 m². _____
- i).- ZONA DEPORTIVA.- Con una superficie de 6.965 m². _____
- j).- ZONA SOCIAL.- Con una superficie de 900 m². _____
- k).- VIALES DEL POLÍGONO.- Con una superficie de 31.689 m² de calzada y 22.130 m² de acera, entre los nudos 1 al 28 (ambos inclusive) del Proyecto. _____

Se adjunta plano señalando en color las parcelas resultantes arriba indicadas.

Lo que se hace constar expresamente a petición del Ayuntamiento de El Rosario, para su presentación en el Area de Desarrollo Económico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, solicitando subvención en suelo industrial. en Santa Cruz de Tenerife a 23 de Noviembre de 1.998.

Fdo. José Delgado Díaz.
Secretario.

PROYECTO DE AMPLIACION DE LA DELIMITACION
DE SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL DE
EL ROSARIO - TENERIFE.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión del 11 de ENERO de 1991
EL SECRETARIO,

INGENIERO DE CAMINOS
RUFINO GARCIA FERNANDEZ.



MARZO 1.987.

PROYECTO DE AMPLIACION DE LA DELIMITACION DE SUELO
URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO - TENERIFE

I N D I C E

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DEL TRABAJO
2. INFORMACION GENERAL. SITUACION DESCRIPCION
3. POBLACION
4. PLANEAMIENTO VIGENTE
5. CONVENIENCIA DE LA DELIMITACION
6. OBJETIVOS GENERALES
7. CRITERIOS DE DELIMITACION
8. FUNDAMENTOS JURIDICOS
9. TRAMITACION

II. ORDENANZAS

III. PLANOS

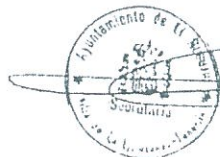
ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado DEFINITIVAMENTE
por LA C.U.M.A.-C
en sesión del 27 de FEBRERO de 1991



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión del 14 de ENERO de 1991
EL SECRETARIO,



PROYECTO DE AMPLIACION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO
DEL TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO - TENERIFE.
NUESTRO AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión del 11 de ENERO de 1991
EL SECRETARIO,

1. OBJETO DEL TRABAJO

El presente proyecto tiene por objeto realizar una ampliación del suelo urbano actualmente calificado por el proyecto de delimitación vigente desde el año 1.980.

2. INFORMACION GENERAL. SITUACION Y DESCRIPCION

- El término municipal de El Rosario se encuentra situado en la Isla de Tenerife, tiene una superficie de aproximadamente 35 km². que discurren -- desde el nivel del mar hasta la cota 1500.

- Limita al Norte con el Municipio de La Laguna, al Noroeste con el de Santa Cruz de Tenerife, al Este con el Oceano Atlántico, al Sur con el Municipio de Candelaria y al Oeste con el de Tacoronte y El Sauzal.

- El territorio, constituido en su mayor parte por suelo de lavas basálticas postcaldera con cierto contenido de arcilla, se encuentra cruzado -- por numerosos barrancos que discurren practicamente perpendiculares a la -- costa, creciendo la pendiente de forma uniforme hacia las zonas altas del interior.

- La variedad paisajística es muy grande y va desde la franja costera muy escarpada hasta las cotas más altas, de gran riqueza forestal, en sabinas y coníferas, en cuyo límite se encuentra el casco de la Esperanza -- que es cabeza del municipio.

- El municipio está cruzado por tres vías importantes, la Comarcal C-824 de La Laguna a las Cañadas que discurre bordeando el casco de La Esperanza, la antigua Carretera del Sur y la Autovía TF-1. Además de estas arran

cando desde el casco de La Esperanza juega un singular papel la carretera que conecta con la antigua del Sur.

- Los terrenos objeto de ampliación están situados en una franja de terreno delimitados por la vía insular C-822 de Santa Cruz a Guía de Isora por el Sur, la vía insular TF-1, el Barranco de El Humilladero, que a su vez hace de línea divisoria con el T.M. de Santa Cruz de Tenerife y terrenos no urbanos grafiados en los planos.

3. POBLACION

- El Municipio de El Rosario contaba en el año 1960 con una población de 8.318 habitantes, cifra que se duplicó en el decenio siguiente, para a partir de entonces ir disminuyendo paulatinamente en los años 1971 y 1972 y quedar en 1973, al llevarse a cabo la cesión de unos 15 km². de territorio al Municipio de Santa Cruz, disminuida su población a la tercera parte, 5.063 habitantes.

- A partir de 1980 se apreció una tendencia de incremento de población y en la actualidad esta se puede cifrar en unos 6.000 habitantes, aproximadamente.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

- El Municipio de El Rosario carece de Plan General de Ordenación y sólo existe una Delimitación de Suelo Urbano cuyo proyecto fué aprobado definitivamente el 21.11.1980.

- En la actualidad se están redactando, encargadas por el Cabildo Insular de Tenerife, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio, en las cuales quedará recogido el presente proyecto de ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano.

5. CONVENIENCIA DE LA DELIMITACION

- Su situación colindante con una zona industrial perteneciente al

T.M. de Santa Cruz de Tenerife.

- Su perfecta comunicación a través de la TF-1, C-822, y en su momento la Autopista de enlace TF-1 con la TF-5.

- La actual ubicación en la zona de un número importante de Depósitos, Almacenes e Industrias, así como la Planta de Transferencia del P.I.R.S. han hecho que esta zona se convierta en un enclave de gran porvenir industrial.

6. OBJETIVOS GENERALES

- El objetivo principal es, como se ha señalado anteriormente, la inclusión de estos terrenos en suelo urbano con vistas a una posterior realización de industrias y zonas de almacenaje.

- A este objetivo de paliar la urgente necesidad de suelo industrial, hay que sumar la posibilidad del Ayuntamiento de obtener suelo de cesión para equipamientos.

- Mediante acuerdo entre propietario y el Ayuntamiento se ha convenido la cesión de varias zonas destinadas a equipamientos, cuya urbanización correrá a cargo de los propietarios con la idea de dotar esta zona con la reserva de suelo necesaria para cubrir los estándares de equipamiento, como si se tratara de suelo urbanizable.

7. CRITERIOS DE DELIMITACION

- El criterio fundamental de la delimitación se ha basado en respetar las actuaciones existentes, tanto en lo que se refiere a viario ejecutado como al que se encuentra planificado.

- El borde de la delimitación se ha fijado en los criterios de consolidación y planificación, estando reflejado en los correspondientes documentos gráficos que componen el presente Proyecto.

8. FUNDAMENTOS JURIDICOS

- El presente proyecto de Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de El Rosario tiene su apoyatura jurídica en el ART. 81.2 de la vigente Ley del Suelo y en el ART. 101 del Reglamento de Planeamiento; al contar el suelo objeto de delimitación con los requisitos previstos, a tal efecto por la Ley; para municipios que carecen de Plan General de Ordenación.

9. TRAMITACION

- El proyecto se ha redactado de acuerdo a lo previsto, para Delimitación de Suelo, por el Reglamento de Planeamiento en sus ARTS.. 102 y 103.

- La tramitación se efectuará, tal y como se indica en el ART. 153 - del Reglamento de Planeamiento, de acuerdo a lo previsto por el ART. 41 de la Ley del Suelo para los planes parciales; sometiendo el proyecto - al correspondiente período de Información Pública entre la Probación Inicial y la Provisional.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión del 11 de ENERO de 1991

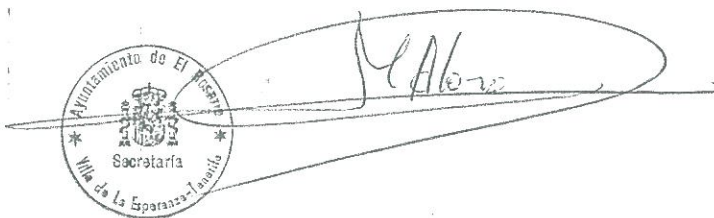
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado DEFINITIVAMENTE
por LA C. U. M. A. C.
en sesión del 27 de FEBRERO de 1991
EL SECRETARIO,



II. ORDENANZAS

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión del 11 de ENERO de 1991
EL SECRETARIO,

A signature is written over a horizontal line.

INDICE

TITULO PREVIO: GENERALIDADES

- Art. 1 - Objeto de la ordenanza
- Art. 2 - Ambito de aplicación
- Art. 3 - Vigencia, revisión y modificación
- Art. 4 - Obligatoriedad
- Art. 5 - Situaciones Transitorias

TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

CAP - I : DOCUMENTACION, SISTEMAS DE ACTUACION, INFORMACION URBANISTICA Y LICENCIAS.

- Art. 6 - Documentación General
- Art. 7 - Documentación particular
- Art. 8 - Obligaciones de los propietarios
- Art. 9 - Sistemas de actuación
- Art.10 - Consultas e informes
- Art.11 - Solicitud de señalamiento de alineamien-
ciones y rasantes
- Art.12 - Actos sujetos a licencias
- Art.13 - Contenido de las licencias y obliga-
ciones del titular
- Art.14 - Plazo y caducidad de las licencias
- Art.15 - Documentación general para la solici-
tud de una licencia
- Art.16 - Documentación para la solicitud de ==
actividades industriales
- Art.17 - Licencia de obras menores
- Art.18 - Otras licencias

Art. 19 - Obligación de conservación de las ==
condiciones de salubridad, seguridad
y ornato público

Art. 20 - Documentos complementarios

CAP - II : EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES

Art. 21 - prescripciones observables en la eje==
cución de las obras

Art. 22 - Conclusión de las obras

TITULO SEGUNDO : REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICA-
CION

CAP - I : DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICA-
CION- PROYECTO DE PARCELACION

Art. 23 - Características de la edificación in
dustrial

Art. 24 - Condiciones de la parcelación

Art. 25 - Retranqueos

Art. 26 - Regulación de la altura

Art. 27 - Altura de pisos

Art. 28 - Construcciones por encima de la altu
ra

Art. 29 - Muros medianeros al descubierto

Art. 30 - Ocupación de las parcelas

Art. 31 - Edificabilidad máxima permitida

Art. 32 - Características de los jardines de==
lanteros

Art. 33 - Cerramientos de parcelas

Art. 34 - Cubiertas

Sería aconsejable que el Proyecto de Urbanización de todo el Polígono se redactase conjuntamente y en un solo Documento.

Las obras de Urbanización se referirán a los siguientes aspectos:

- Movimiento de tierras
- Obras de fábrica
- Pavimentación
- Abastecimiento y distribución de agua potable y riego
- Red de Saneamiento y tratamiento de residuales
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y telefonía
- Plantación de arbolado y jardinería

Los costes de proyectos, obras y terreno necesarios para su ejecución, serán abonados por los propietarios proporcionalmente al volumen edificable que les corresponda.

Antes de aprobarse definitivamente los correspondientes Proyectos de Urbanización deberá hacerse efectiva la cesión gratuita de los terrenos destinados a Vías y Equipamiento al Ayuntamiento de El Rosario.

En caso de incumplimiento de los propietarios será de aplicación lo dispuesto en el ART. 65 del R. G.L.S.

Se podrá conceder licencia en los términos señalados en el ART. 40 del R.G.L.S. depositando el ==

(o los) propietarios una fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente.

La fianza se fijará por una cuantía no inferior a un millón de pesetas.

ART. 8.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1.- Los propietarios deberán asumir la obligación de llevar a cabo la urbanización de todas las parcelas, incluidas las de cesión gratuita, debiendo dotarlas de las infraestructuras necesarias.

2.- La infraestructura deberá comprender: Suministro de energía eléctrica, suministro de agua potable, suministro de alumbrado público, aceras pavimentadas y pavimentación de las vías, evacuación y tratamiento de residuales y jardinería.

3.- En el correspondiente plano de ordenación se fijan los coeficientes de participación de cada Unidad de Actuación en los Costes Generales de todo tipo que genere la Gestión y Realización del Plan.

ART. 9.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación propuesto en el presente documento, de acuerdo con lo establecido en el

ART. 119 de la L.S. es el de compensación.

El Ayuntamiento podrá encargar a una Entidad o Sociedad Pública la gestión y desarrollo de todas las actuaciones incluidas en esta Delimitación.

ART. 10.- CONSULTAS E INFORMES

1.- Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas Municipales toda la Documentación que integra esta Ordenación, a cuyo efecto estará a disposición del público en las Oficinas Municipales.

AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

PROVINCIA DE CÁDIZ

Aprobado

por EL PLENO

en sesión del 14 de ENERO de 1994

EL SECRETARIO

2.- Asimismo tendrá derecho a ser informado = por escrito previo pago de las tasas correspondientes, del régimen urbanístico aplicable a cualquier = parcela, o de cualquier duda o interpretación Municipal al respecto.

ART. 11.- SOLICITUD DEL SEÑALAMIENTO DEL ALINEACIONES Y RASANTES

1.- Toda actuación edificatoria deberá llevar = se a cabo sobre las alineaciones establecidas en es = te Plan.

2.- Previo a la concesión de Licen = cia, se solicitará el señalamiento, que deberá ser comprobado en el terreno por el Técnico Municipal conjuntamente con las condiciones de Urbaniza = ción de la parcela. El plazo para la ejecución del = Señalamiento no superará el mes.

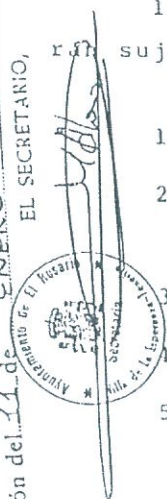
ART. 12.- ACTOS SUJETOS A LICENCIAS

1.- Dentro del ámbito de esta Delimitación esta = sujetos a Licencia los siguientes Actos:

1. Obras de Urbanización
2. Movimientos de Tierras, Excavaciones y De = moliciones
3. Obras de Nueva Planta
4. Obras Menores
5. Obras de Ampliación, Mejora, Reparación, = conservación, etc.....
6. Primera Ocupación de Edificaciones.

AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

PROVISIONALMENTE
Aprobado
por
EL PLENO
EN sesión del 11 de ENERO de 1991
EL SECRETARIO,



7. Instalación, Apertura o Modificación de Uso Comercial y/o Industrial
8. Tala y Plantación de Arbolado
9. Licencias Provisionales de Obra.

Y en general cualquiera de los actos señalados en el presente Plan, con independencia del carácter público o privado del suelo y de su promotor.

ART. 13.- CONTENIDO DE LAS LICENCIAS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR

1.- Se considera incluido en el acto de la concesión de las Licencias todas las disposiciones que figuran en el Plan. Cuando la obra requiera la Urbanización y Cesión de terrenos, no podrá otorgarse la Licencia hasta tanto no se hayan hecho efectivos o asegurados tales condiciones.

2.- El titular de la Licencia estará obligado a satisfacer los gastos ocasionados al Ayuntamiento y a recuperar los daños surgidos durante la obra en los elementos de la Urbanización o del paisaje. A tal efecto el Ayuntamiento, podrá solicitar un depósito de garantía mediante aval bancario.

ART. 14.- PLAZO Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

1.- Las Licencias Municipales caducarán y quedarán sin efecto, si a los 6 meses de la fecha de su notificación no se hubieran empezado las obras, o se hubiera acordado una prórroga a la misma. Por lo que de no iniciar las obras comportaría el pago de los derechos de Licencia.

2.- Comenzadas éstas, en el plazo aludido, el incumplimiento del plazo de ejecución, que de no venir definido en la Licencia se supone de dos años, =

AYUNTAMIENTO

DE
EL ROSARIO

Aprobado por EL PLENO PROVISIONALMENTE

en sesión del 11 de ENERO de 1991

EL SECRETARIO,

[Firma]

comportará la caducidad automática de la licencia =
sin derecho a indemnización.

ART. 15.- DOCUMENTACION GENERAL PARA LA SOLICITUD DE
UNA LICENCIA

1.- La solicitud de Licencia de cualquiera de
los actos señalados en el art. 12 de estas Ordenan-
zas, deberá ir firmada por el peticionario y acompa-
ñada de tres ejemplares del Proyecto Técnico visado
por el Colegio Profesional correspondiente.

2.- La solicitud irá acompañada de:

- a) Señalamiento de Alineaciones y Rasantes, =
caso de precisarlo.
- b) Plano de Situación Escala mínima 1/2.000
- c) Proyecto Técnico que constará de los datos
y Documentación precisos para que de su =
examen pueda deducirse con exactitud los =
datos relativos a cuantos elementos de es-
tas Normas le son de aplicación y como mí-
nimo:

Memoria Justificativa en cumplimiento de =
las determinaciones del Plan y de los ac- =
tos a ejecutar a través de la Licencia.

Planos Técnicos en el que se desarrolla =
gráfica y numéricamente todos los aspectos
precisos para la definición técnica y cons-
tructiva de la obra;

Presupuesto de la obra a realizar y Pliego
de Condiciones.

AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

PROVISIONALMENTE

Aprobado por el PLENO de 1991
en sesión del 11 de SECRETARIO,



[Handwritten signature]

- d) Como Documentos gráficos anexos al Proyecto Técnico se exigen los alzados y detalles constructivos del cerramiento de parcela y el levantamiento esquemático de las edificaciones colindantes (caso de haberlas) a fin de justificar el acople o enrase de fachadas y cerramientos.

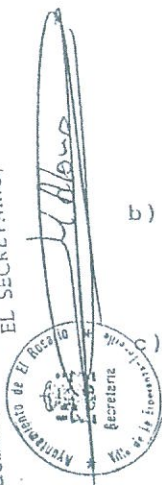
ART. 16.- DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

1.- Con la Solicitud de Apertura de Actividades Industriales prevista en el "Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas e Insalubres", además de la Documentación General correspondiente ya citada, se hará en la Memoria especial mención a:

- a) Características del local en relación a las Ordenanzas de aplicación y medidas de prevención de incendios y cumplimiento de Normas Básicas de Aislamiento Térmico y Acústico.
- b) La actividad, clasificación decimal principal y secundaria y categoría.
- c) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios con relación a sus características y medidas de seguridad adoptadas.
- d) Relación de maquinaria autorizada y solicitada, por indicación de sus características y potencia totales y computables a efectos de aplicación de límites.
- e) Proceso industrial y de producción.

AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por EL PLENO de 1994
en sesión del 11 de ENERO de 1994
EL SECRETARIO,



- f) Análisis de impacto sobre el entorno, ruidos, vibraciones, ruidos, obras, vertidos, = peligro de incendios etc..., con descripción detallada de las medidas correctoras = propuestas para su reducción a los límites admisibles.

ART. 17.- LICENCIA DE OBRAS MENORES

1.- Son obras menores aquellas de pequeña entidad, con un grado de simplicidad reducido y que no afectan a las estructuras resistentes.

2.- Se consideran obras menores:

- a) Obras realizadas en la vía pública, en relación a la edificación contigua, como vados, vallas, murados, rótulos, anuncios, = toldos, marquesinas, etc....
- b) Obras auxiliares de la construcción, como vallas de obra, murado de obras y solares, ejecución de pozos y sondeos, casetas de obra, etc...
- c) Obras de mejora, reparación, conservación y mantenimiento de edificaciones.

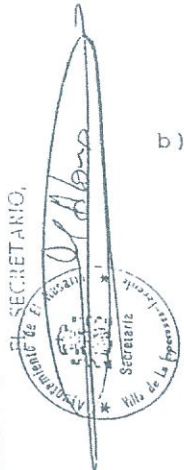
3.- La solicitud de Licencias de Obras Menores habrá de ir acompañada de un documento donde se describa escrita y gráficamente las obras a realizar, con indicación de su extensión, plano de situación a escala 1/2.000 y 1/5.000, y presupuesto estimativo de la obra a realizar.

ART. 18.- OTRAS LICENCIAS

1.- La Documentación a presentar para los otros actos sometidos a Licencia y no detallada ==

LOGITE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado por el pleno Provisionalmente
en sesión del 11 de Enero de 1991



exclusivamente en esta Ordenanza, se regirán por las Normas y criterios existentes en el Ayuntamiento de El Rosario al respecto.

ART. 19.- OBLIGACION DE CONSERVACION DE LAS CONDI-
CIONES DE SALUBRIDAD, SEGURIDAD Y ORNATO=
PUBLICO

1.- Los propietarios de los edificios e instalaciones públicas o privadas, deberán mantener los = elementos de aquellos en condiciones de seguridad, = salubridad y ornato público prescritos en las Nor== mas o definidos por el Ayuntamiento.

2.- El Ayuntamiento, por iniciativa propia, = moción razonada, denuncia o instancia de parte, or= denará la ejecución de las obras necesarias para == conservar las condiciones mencionadas en el aparta= do anterior, de acuerdo con el Reglamento de disci= plina urbanística.

ART. 20.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

1.- El Ayuntamiento, podrá proponer durante = el desarrollo de la Urbanización y edificación y si así se necesitara, cuantos Documentos u Ordenanzas= complementarias se estimaran para una mejor defini= ción de las obras civiles a ejecutar, o una mayor = definición de las condiciones formales de las edifi= caciones y sus cerramientos de parcela.

CAPITULO II: EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES

ART. 21.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECU==
CION DE LAS OBRAS

1.- En la ejecución de cualquier obra o insta= lación el promotor deberá cumplir las siguientes == condiciones:

ILUSTRE AYUNTAMIENTO

DE
EL ROSARIO

PROVISIONALMENTE

Aprobado

por EL PLENO

en sesión del 11 de ENERO de 1984

EL SECRETARIO

- a) Construcción del vado de acera
- b) Mantener en buen estado los elementos de protección y seguridad de la obra.
- c) Conservar la vía pública y acera libre de materiales.
- d) Observar las normas de carga, descarga, limpieza y retirada y vertido de escombros.

2.- Los Técnicos de las obras son responsables mancomunadamente con el promotor de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia no lo comunique por escrito al Ayuntamiento. Asimismo en el caso de cesar como Director de Obra deberá comunicarlo al Ayuntamiento en el plazo de una semana, debiendo sustituirlo el promotor en plazo análogo.

3.- La Contrata además de las responsabilidades mancomunadas citadas deberá ejecutar las obras de acuerdo con la licencia, responsabilizarse del vertido de escombros y en caso de cesar en la obra está obligado a comunicarlo al Ayuntamiento en el plazo de 2 semanas.

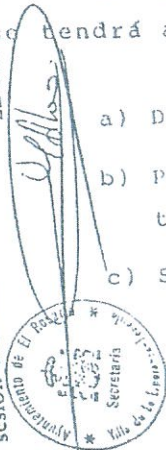
4.- En toda obra o ejecución de instalación tendrá a disposición de la Inspección Municipal:

- a) Documento acreditativo de la Licencia
- b) Proyecto Técnico sellado por el Ayuntamiento
- c) Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

PROVISIONALMENTE

Aprobado el PLENO de 1991
por EL SECREARIO,
en sesión del 11 de ENERO



ART. 22.- CONCLUSION DE LAS OBRAS

1.- El promotor deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaran afectados.

2.- El titular de la Licencia deberá asimismo, en el plazo de 15 días, poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras.

3.- Solicitará la Licencia de Ocupación, acompañando la Licencia de Construcción y el Certificado Final de Obra. Aquella será expedida previa Inspección Municipal.

4.- En el caso de Apertura de Industria, habiéndose de proceder a la comprobación de las condiciones de la misma, sin que la Licencia prejuzgue nada sobre las características de la instalación ejecutada. En caso de incumplimiento se le denegará la Licencia hasta tanto no se hagan las modificaciones que precise.

5.- Al otorgarse la Licencia de Ocupación, procederá a la devolución del depósito o cancelación de avales, siempre que se hubieren cumplido las obligaciones que el mismo garantizaba.

EL AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión del 11 de ENERO de 19
El SECRETARIO,



TITULO SEGUNDO : REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICACION

CAPITULO I : DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACION

ART. 23.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL - PROYECTO DE PARCELACION

1.- Se obliga a realizar un proyecto de parcelación por unidades de actuación por parte de los propietarios, antes de iniciarse cualquier actividad edificatoria. En dichos proyectos deberán venir fijadas las alineaciones de la edificación.

2.- La edificación del polígono con destino industrial, se desarrollará de forma obligatoria como edificación abierta, debiendo ser paralelas las líneas de fachada con las alineaciones de los viales.

ART. 24.- CONDICIONES DE LA PARCELACION

1.- Las parcelas edificables además de cumplir las condiciones referentes a su régimen urbanístico, estar dotados de los servicios necesarios para tener la consideración de solar, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima será de 1.000 m², con un frente mínimo de 15'00 m. a la vía de acceso y siempre que pueda inscribirse en el solar un círculo de 12 m. de diámetro.

b) Esta permitida la agrupación de parcelas, pero el Ayuntamiento podrá exigir la realización de un Estudio de Detalle cuando la reagrupación de parcelas se extienda a una superficie igual o superior a 4.000 m².

AYUNTAMIENTO

DE
EL ROSARIO

PROVISIONALMENTE

Aprobado

por

en sesión del 14 de

EL

PLENO

ENERO

EL SECRETARIO,

[Firma]

19/9/21

- c) Mediante la redacción de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación se permite la Suparcelación de la parcela mínima de 1.000 m² (o superior), a nuevas subparcelas en una superficie mínima de 500 m² y frente mínimo de 10 metros. En este caso las edificaciones resultantes pueden adosarse lateralmente respetando los retranqueos de frente y fondo de parcela.

ART. 25.- RETRANQUEOS

Los retranqueos se fijan en 5,00 m. a las vías principales y 3,00 m. a linderos de medianería tanto si son de fondo como laterales.

ART. 26.- REGULACION DE LA AL TURA

1.- La altura cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.

2.- La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante de la calle y hasta el nivel inferior del arranque de la cubierta inclinada y se medirá en la vertical trazada en el centro de las fachadas de las parcelas. Cuando una edificación reagrupe parcelas, la medición de la altura deberá asimismo cumplirse para cada parcela tipo originaria.

3.- La altura reguladora máxima será de 7,50 m. y la altura entre cornisa y cumbrera no superará los 2,10 m. Por lo que la altura máxima en cumbrera no superará los 9,60 m.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión del 11 de ENERO de 1991



4.- Las plantas en semisótano no podrán superar 1 m. de altura respecto a rasante en el punto de medición de la altura, ni 1,50 m. en el punto más bajo de la edificación. La altura de éste computa a efectos de la altura reguladora.

5.- Cuando la parcela da a varios frentes de calles deberá cumplir las Normas de regulación de altura en cada uno de ellos.

ART. 27.- ALTURA DE PISOS

1.- La altura de la planta bajo no podrá ser inferior a 3,20 m. de altura libre, piso-techo, incluido cualquier elemento constructivo.

2.- Esta altura podrá reducirse en planta alta hasta 2,70 m. piso-enrase de cornisa, cuando el uso sea complementario del industrial.

3.- Cuando por necesidades del uso se precise, las plantas tipo tendrán altura libre, siempre que no se supere la altura reguladora máxima.

28.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1.- Por encima de la altura máxima no se permitirá ningún elemento constructivo propio de las edificaciones.

2.- Sólo se permiten los elementos técnicos de las instalaciones y aquellas instalaciones industriales que por sus propias características precisen mayor altura, extremo que deberá ser convenientemente documentado.

AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado por el pleno provisionalmente
en sesión del 11 de ENERO de 1991
EL SECRETARIO,



ART. 29.- MUROS MEDIANEROS AL DESCUBIERTO

1.- Aquellos paramentos que en aplicación de las alturas del Plan quedaran al descubierto con altura superior a 3 m., habrán de tratarse como fachadas, y retranquearse 3 m. como mínimo en las plantas donde se origine la diferencia de altura.

ART. 30.- OCUPACION DE LAS PARCELAS

1.- La ocupación máxima permitida, para las parcelas industriales será del 75% de la parcela neta, deducida el área del jardín delantero. En el caso de parcela de esquina, la superficie de parcela neta, a los efectos de la ocupación máxima permitida, será la resultante de deducir el área del jardín delantero de la dimensión menor de la parcela.

2.- Las plantas de semisótano y sótano podrán ocupar el 100% de la parcela neta, pero en ningún caso el jardín delantero.

ART. 31.- EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA

1.- La edificabilidad máxima permitida, sobre parcela neta sin jardín delantero, será de 5,4 m³/m².

2.- Computan a efectos de la edificabilidad toda superficie que se encuentre bajo cubierta. No computan sótanos ni semisótanos.

ART. 32.- CARACTERISTICAS DE LOS JARDINES DELANTEROS

1.- Los jardines delanteros son los que figuran con un ancho de 5 m. entre la alineación de la calle y la línea de fachada de la edificación.

2.- Estos espacios no podrán ser ocupados por ningún elemento constructivo, ni siquiera rampas, escaleras, elementos técnicos de las instalaciones, etc., ni siquiera en el subsuelo. Únicamente se permiten

AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

PROVISIONALMENTE

Aprobado

por EL PLENO

en sesión del 11 de ENERO

EL SECRETARIO,

de 1944

[Firma]

los pasos de acceso a la edificación y al garaje. La rasante de los mismos se mantendrá sensiblemente == análoga a la de la calle.

3.- Su destino propio es el de facilitar el = acceso y circulación a la instalación industrial, = liberando el espacio de la calle. Se per== mite el aparcamiento ocasional, pero no su utili= zación permanente para aparcar o almacenar mercan== cías.

4.- Se obliga a la plantación de un árbol de= porte mínimo de 5 m. por cada parcela de 20 m. de = frente o fracción.

ART. 33.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS

1.- Con carácter general y para la totalidad= del cerramiento de los jardines delanteros de la == edificación industrial se obliga a un modelo único= de cerramiento.

2.- El cerramiento del jardín delantero ten== drá una altura fija, en el punto de medición de la= altura, de 2,00 m. Que se descompondrá en una parte maciza de 0,60m. y una parte diáfana de 1,40 m. La parte alta podrá adintelarse con un ancho fijo de = 25 cm.

3.- Los accesos no podrán ocupar una longitud superior al 40% del cerramiento total del jardín de lantero.

ART. 34.- CUBIERTAS

1.- Con carácter general para la edificación= industrial del Polígono, se obliga a que las cubier= tas sean inclinadas. Sólo podrán ser planas en los=

ILUSTRE AYUNTAMIENTO

DE
EL ROSARIO

Aprobado

por

PROVISIONALMENTE

EL PLENO

en sesión del 11 de ENERO

de 1981

EL SECRETARIO,

[Firma]

retranqueos obligados de las alineaciones interiores de parcela y en un fondo máximo de 3 m.

2.- Podrá resolverse con cualquier material al uso, como fibrocemento, chapa galvanizada, teja, etc.

3.- Los elementos técnicos de las instalaciones, como depósitos de agua, silos, antenas, placas solares, etc..., deberán integrarse en la composición general de la cubierta de manera que su disposición, = forma o vistas no se contradiga con el conjunto.

ART. 35.- FACHADAS

1.- Las fachadas están obligadas a disponerse en las alineaciones fijadas en los Planos de Ordenación.

2.- Las fachadas serán planas, no pudiendo == construir cuerpos volados. La construcción de elementos volados (elementos constructivos no habitables = ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la = alineación o línea de fachada) como cornisas, aleros, marquesinas, toldos, etc..., tendrán una dimensión = máxima de 30 cm., las cornisas; 70 cm. los aleros; y 1,20 m. las marquesinas.

Se permiten únicamente cuerpos volados abier== tos (balcones, miradores, etc.), enrejados o acrista= los y ocupando un máximo del 50% de la planta alta, con una distancia frontal máxima de 60 cm.

3.- Se permite la disposición de anuncios en = fachada pegados a las mismas y colocados en las partes altas de los dinteles de los huecos de planta al= ta y/o baja.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

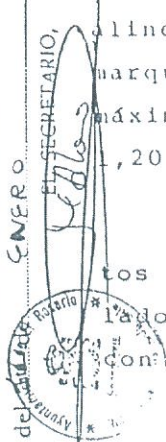
PROVISIONALMENTE

Aprobado

por EL PLENO

en sesión del 14 de Mayo de 1994

EL SECRETARIO,



4.- Las partes bajas de las fachadas de la edificación y cerramiento deberán rematarse mediante zócalos de material resistente, con altura no inferior a 1,10 m. en el punto de medición de las alturas.

5.- La composición de las fachadas deberá resolverse de forma que exista correspondencia vertical de los ejes de los huecos y simetría respecto del eje de la parcela.

6.- Los materiales tanto los de fachada de la edificación como el cerramiento de parcela serán los corrientes de la zona, recomendándose los enfoscados y revocos.

7.- En cuanto a los colores no se admitirán las purpurinas ni colores vivos. Se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes en la zona, blancos, amarillos, almagres, tierras, ocre, etc... Recomendándose utilizar colores más oscuros (marrones, grises, etc.) para la parte inferior del zócalo.

8.- El remate superior del testero de la fachada principal a dos aguas, deberá prolongarse con pe-
to de obra, de manera que el material de cubrición no sobresalga en fachada.

ART. 36.- APARCAMIENTOS

En el caso de disponerse el aparcamiento en sótanos, la rampa deberá tener un mínimo de 3 m. de ancho y una pendiente máxima de un 18%. La rampa no podrá ocupar la zona del jardín delantero iniciando su origen en la línea de fachada de la edificación como máximo.

ART. 37.- ADAPTACION TOPOGRAFICA Y MOVIMIENTOS DE ==
TIERRAS

1.- En caso de precisar la nivelación del terreno para la adaptación de la edificación a la parcela deberá observarse:

- a) Las terrazas , en los linderos de las parcelas no superarán los 2,00 m. por encima o = por debajo de la cota natural del lindero.
- b) No podrá existir ningún muro de contención interior, de parcela o lindero, superior a = 5,00 m. de altura en ningún punto.

CAPITULO II : CONDICIONES HIGIENICAS Y TECNICAS DE =
LAS EDIFICACIONES

ART. 38.- CONDICIONES DE VENTILACION E ILUMINACION =
DE LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

1.- Todas las edificaciones deberán tener ventilación cruzada entre el frente y el fondo de la misma. Lo cual se resolverá mediante el patio trasero o a través de los patios interiores, que no podrán situarse a más de 3 m. del fondo, en el caso de ser éste ciego.

2.- Todas las piezas principales de la edificación, (naves, oficinas, etc..) tendrán una iluminación directa, a calle o patio, no inferior a 1/10 de la superficie que iluminan.

3.- Las escaleras de acceso entre plantas están obligadas a tener ventilación y análoga iluminación a través de calle, patio o cenitalmente.

ART. 39.- ANCHURA MINIMA DE PASILLOS Y ESCALERAS

1.- Los pasillos y escaleras de las edificaciones tendrán un ancho no inferior a los 1,20 m. en todo su recorrido. En el caso de escaleras y pasillos de servicio podrá reducirse a 90 cm.

2.- Las huellas de escalera tendrán como mínimo 28 cm. y la contrahuella 18 cm. como máximo. No se permiten escaleras partida ni compensadas.

ART. 40.- ASEOS OBLIGATORIOS

1.- Se obligará a la instalación de aseos en los edificios industriales. A partir de los 5,00 m² construidos se separarán los aseos en masculinos y femeninos.

2.- No podrán expedirse las Licencias de apertura de las actividades industriales, sin que previamente se haya comprobado que están en perfectas condiciones de uso y mantenimiento.

ART. 41.- NORMAS BASICAS

1.- Se hace expresa referencia al cumplimiento de las Normas Básicas siguientes:

NBE-CT-79 Condiciones Térmicas en los edificios

NBE-CA-81 Condiciones Acústicas en los edificios

NBE-CPI-82 Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios.

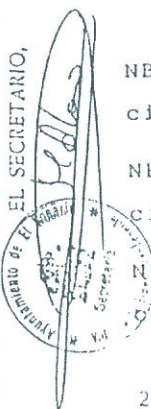
2.- De igual manera se obliga al cumplimiento de las Normas Básicas Generales, aquellas sobre Edi-

AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE

por EL CONCEJO en sesión del 11 de ENERO de 1991

EL SECRETARIO,



ficaciones e Instalaciones Industriales y en relación a las Normas Constructivas, se estará a las N. T.E. (Normas Tecnológicas de la Edificación).

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión del 11 de ENERO de 19 91
EL SECRETARIO,



TITULO TERCERO : REGLAMENTACION DE LOS USOS

CAPITULO I : DISPOSICIONES GENERALES

ART. 42.- CLASIFICACION DE LOS USOS

1.- Se entiende por uso de los terrenos o edificaciones, el destino que puede darse a los mismos conforme a estas ordenanzas.

2.- La zona que nos afecta se organiza sobre la base del Uso Industrial y de Equipamiento General (Planta de Tránsito) y un conjunto de usos complementarios cuya misión es servir de desarrollo de los usos globales.

3.- Los usos complementarios se clasifican en tres grupos:

- a) Red Viaria y otras Infraestructuras
- b) Espacios Libres
- c) Usos de la Edificación.

ART. 43.- CARACTERISTICAS DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

1.- Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, éstos deberán ser compatibles entre sí. Los usos no asimilables se homologarán por analogía con los señalados.

2.- La sustitución de los usos requerirá la Modificación del Plan, salvo que el mismo lo autorice expresamente estas Ordenanzas.

ALUSRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE

por EL PLENO

en sesión del 11 de ENERO de 1991

EL SECRETARIO



3.- Cuando aparezca un uso especial, no incluido en la clasificación anterior, ya sea público o privado, y existan dudas respecto a sus problemas de localización, la administración municipal podrá autorizar su localización mientras no contradiga la Ordenación vigente. Su autorización deberá ir precedida de un periodo de información pública análogo al del planeamiento.

4.- La Red Viaria e Infraestructura se atenderán a las características definidas para ellas en esta delimitación y en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

5.- Las Zonas Verdes son espacios de dominio y uso públicos, su Ordenación se adecuará a las características previstas en el Plan. Carecen de aprovechamiento y no podrán en ellas edificarse mas que construcciones auxiliares propias de las plazas y zonas verdes, como pérgolas, kioskos, marquesinas, invernaderos, etc...

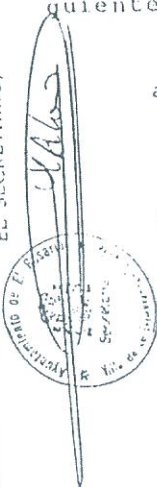
ART. 44.- USO INDUSTRIAL

1.- Constituye el uso global dominante al que se destina el Polígono y se comprenden en él las siguientes actividades:

- a) Las industrias destinadas a la obtención, transformación y transporte de productos.
- b) Los almacenes industriales destinados a la conservación, guarda y distribución de los productos.
- c) Talleres de reparación y estaciones de servicio.

SECRETARÍA AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por EL PLENO de 1981
en sesión del 14 de ENERO EL SECRETARIO,



- d) Cualquier otra actividad que por sus características pueda resultar nociva, peligrosa e insalubre.

2.- En cuanto a los Usos Complementarios:

- a) Con carácter general se tolera la vivienda como anexo, no permitida en sótano o semisótano, siempre que esté destinada a personal empleado de la industria, comercio o almacén. Deberá tener acceso independiente del acceso al edificio destinado a industria, almacén o depósito; si bien se permitirá la comunicación interior a través de puerta y vestíbulo independizado de las dependencias habituales de hasta 100 m². útiles de superficie y sin posibilidad de formar propiedad horizontal con el uso industrial.
- b) Se permiten asimismo los usos comercial, de oficinas, administración y servicios públicos y garaje-aparcamiento.
- c) Se prohíben los usos de espectáculos, Deportivo, docente, sanitario-asistencial y comunitario.

3.- Para ninguna industria se permite que el nivel sonoro exterior supere los 40 db (A).

En caso de superarse habrán de arbitrarse medidas necesarias y se condicionará la licencia de apertura de la actividad correspondiente.

EL AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL CONCEJO
en sesión del 11 de ENERO de 1991



SECRETARIO

CAPITULO II : ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS NO INDUSTRIALES

ART. 45.- PLANTA DE TRANSFERENCIA

1.- Forma parte de los Sistemas Generales y se integra dentro del "Plan Insular de Residuos Sólidos" (P.I.R.S) al cual deberá adecuarse.

2.- Carece igualmente de edificabilidad concreta, debiendo adecuarse a lo definido para ello en el P.I.R.S. En cualquier caso, no podrá superar las 2 = plantas de altura.

3.- Se obliga a cumplir las condiciones de arbolado y cerramientos definidos en el Plan.

(ART. 46.- DEPORTIVO)

1.- Corresponde a la zona que como tal figura en los Planos de Ordenación.

2.- Se permite la construcción de vestuarios = con una superficie máxima de 100 metros cuadrados.

3.- Se trata de una zona de cesión gratuita al Ayuntamiento por parte de los propietarios.

ART. 47.- ZONAS VERDES

1.- Son las definidas en los Planos de Ordenación adjuntos. Sólo se permiten los usos propios y = la utilización del subsuelo para vestuarios tal como figura en el artículo anterior.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión de 11 de ENERO de 19

IL. S. DE ROSARIO

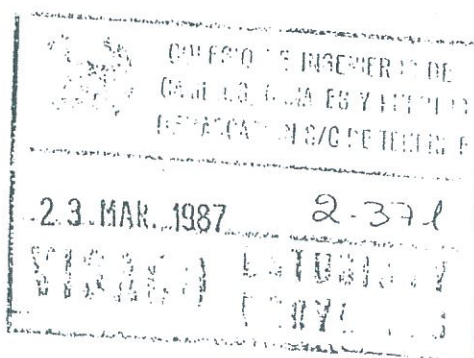
2.- Se trata de zonas de dominio y uso público que deberán ser cedidas al Ayuntamiento totalmente = urbanizadas.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo de 1987.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CAIALES Y PUERTOS,

Fdo.: Rufino García Fernández.

Colegiado nº 4798



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO

Aprobado PROVISIONALMENTE
por EL PLENO
en sesión del 11 de ENERO de 1987
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]