

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE LOS REALEJOS EN SECTOR R-11.**

SITUACION:

CARRETERA TF-324, LOS REALEJOS

DILIGENCIA. - Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 30/11/2009 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente denominado "REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SUSNO-11".

En Santa Cruz de Tenerife, a 20 de junio de 2011.

[Firma]
La Secretaria de la COTMAC
P.A. Demelza García Marichal



PROMOTOR:

EXCMO. AYTO. DE LOS REALEJOS

ARQUITECTO:

FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA

C/ Santo Domingo, 1, 1º-Pta.6, Edificio El Muelle

Puerto de la Cruz - Tenerife

Tel.: 922 38 41 18

Fax.: 922 37 66 49

Colegiado: 1.290

E-mail: fernandez@coactfe.org



INDICE

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.....	4
1.1.- ANTECEDENTES	5
1.2.- PROMOTOR	6
1.3.- AMBITO DE ACTUACION	7
1.4.- SITUACIÓN URBANISTICA	7
1.5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	8
1.6.- BASE LEGAL	9
2.- MEMORIA DE INFORMACION.....	12
2.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECIFICO ASUMIDO POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL	13
2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	14
3.- MEMORIA DE ORDENACION.....	17
3.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	18
3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	22
3.3.- INTRODUCCIÓN EN EL PGO DE UNA NUEVA CATEGORÍA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	22
3.4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DE LOS MODIFICADOS	23
3.5.- MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO	24
3.6.-	24
3.7.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO	25
3.8.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO	26
3.9.- ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003	26
3.10.- ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 2/2003	31
3.11.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN	33
3.12.- DESCRIPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PGO VIGENTE QUE RESULTAN MODIFICADOS	33
4.- ANEXOS	35
5.- PLANOS	
O.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. HOJA 2.	
O.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. HOJA 4.	
O.2 ÁMBITO GENERAL DE CLASIFICACIÓN. HOJA 1.	
O.3 CALIFICACIÓN. HOJA 12.	
O.4 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
subsanado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO *ACCTAL*



DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL



CONSIDERACIONES PREVIAS

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subsancado en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL



1.- CONSIDERACIONES PREVIAS

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Suscrito en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO *ACCTAL*

ANTECEDENTES

En cumplimiento de lo señalado por la Disposición Adicional 2ª del Decreto Legislativo 1/2.000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante DL 1/2000), el Ayuntamiento de Los Realejos redacta la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación (en adelante PGO) al contenido de la mencionada D.T. 2ª del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante D.L. 1/2.000). Dicho documento fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC) en sesión celebrada el día 5 de abril de 2004.

En el año 2005 fue redactado por el que suscribe el Plan Parcial del Sector R-11, que había sido clasificado por el citado PGO como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

El día 10 de noviembre de 2006, a petición del Ayuntamiento de Los Realejos, la COTMAC acordó informar de conformidad respecto al carácter estructurante que este Sector tenía en el conjunto de la ordenación urbanística del municipio, por cuanto el mismo ordenaba sistemas generales (Cra. TF-324) y dotaciones (parcelas destinadas recinto ferial y La Casona) que resultaban necesarios para la correcta implantación del modelo territorial establecido por el PGO. A la luz de lo establecido por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003), y teniendo en cuenta el mencionado acuerdo de la COTMAC el Pleno del Ayuntamiento de Los Realejos, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2007 acordó otorgar carácter estructurante al citado Plan Parcial, teniendo en cuenta que el mismo ordena materias estructurantes del Plan General de Ordenación de Los Realejos, que resultan necesarias para la correcta implantación del modelo territorial y en consecuencia admitir la tramitación de dicho Plan Parcial.



Sin embargo, la aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 ha impedido a partir del día 15 de mayo de 2007 la tramitación administrativa del citado Plan Parcial, ya que, tal como ha sido expuesto anteriormente, el PGO ha sido adaptado tan solo de forma básica a las determinaciones del DL 1/2000.

Por ello, tomando en consideración el contenido del apartado 2 de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, ha sido redactada, por encargo del Excmo. Ayto. de Los Realejos, la presente Modificación del PGO en el Sector R-11. A través de esta Modificación del PGO se ordena detalladamente el Sector R-11 y se destina el 50% de su aprovechamiento lucrativo a la construcción de viviendas protegidas (más de 200 unidades), con objeto de paliar el déficit que el municipio de Los Realejos padece actualmente en dicha materia. El apartado 3 de la citada Disposición Transitoria establece que las modificaciones de planeamiento general no adaptado íntegramente al DL 1/2000 que tengan por objeto dar cumplimiento a lo señalado en el apartado 2 de la misma no estarán sujetos a las suspensiones de tramitación y aprobación establecidas por otros instrumentos de ordenación o por la normativa vigente.

Atendiendo a las razones anteriormente expuestas y al interés municipal por que se lleve a cabo urgentemente la construcción de un importante número de viviendas protegidas de promoción privada y pública y por obtener mediante cesión gratuita una serie de infraestructuras previstas en el Sector, el Ayuntamiento de Los Realejos ha encargado al que suscribe la redacción de esta Modificación del PGO.

PROMOTOR

El promotor de esta Modificación del PGO es el Excmo. Ayto. de Los Realejos, provisto de C.I.F. P-3803100-A, con domicilio en Avda. Canarias, nº 6, 38.410, T.M. de Los Realejos y representado por su Alcalde-Presidente, D. Oswaldo Amaro Luis, provisto de N.I.F. 43.340.356-F.

DILIGENCIA. - Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha 29.1.10.1.09.
por acuerdo del Pleno EL SECRETARIO ACCTA



AMBITO DE ACTUACION

La Modificación del PGO que se pretende llevar a cabo abarca los terrenos comprendidos en EL Sector R-11 delimitado por dicho PGO.

Este ámbito linda:

- NORTE: Camino Viejo de San Benito.
- SUR: Avenida Santiago Apóstol.
- ESTE: Suelo Rústico.
- OESTE: Calle Reyes Católicos.

La mayor parte del suelo incluido en esta Revisión Parcial pertenece a la entidad PROMOC. JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L. El resto del suelo comprendido en dicho ámbito pertenece en parte al Cabildo Insular de Tenerife (Carretera TF-324) y en parte al Consejo Insular de Aguas de Tenerife (Barranco de Palo Blanco).

SITUACIÓN URBANISTICA.

La totalidad del ámbito de esta Modificación del PGO ha sido clasificada por el citado instrumento de ordenación general como suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial (SUB.S.N.O.R).

Los objetivos de este Sector son los siguientes:

- Crear un conjunto de más de 200 viviendas de protección oficial, que permita paliar el déficit que actualmente padece el municipio de Los Realejos en esta materia. Para ello se destinará el 50% del aprovechamiento urbanístico del Sector a uso Residencial de Protección Oficial.
- Ejecutar una vía en el lindero Este del Sector que comunique las Calles Remedios, San Benito y Santiago Apóstol con la Cra. TF-324. Esta vía permitirá la descongestión parcial de una parte del Casco Urbano de Los Realejos, ya que creará una comunicación directa entre la citada carretera insular y las referidas zonas situadas al norte y al sur del Sector R-11.
- Habilitar a ambos lados de la Carretera TF-324 un amplio espacio destinado a recinto ferial, calificando el terreno necesario como dotación y como espacio libre, de cesión obligatoria y gratuita.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL



Obtener mediante cesión gratuita el inmueble denominado "La Casona", que actualmente está siendo rehabilitado por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso público.

El referido PGO determinó que el Sector R-11 debería desarrollarse por cualquiera de los sistemas de ejecución privados (Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial).

La ordenación pormenorizada prevista por el PGO en este Sector queda resumida en el cuadro siguiente:

Superficie total área		69.224,00 m2s
Espacios Libres (Uso y dominio público)		9.430,00 m2s
Dotaciones (Uso y dominio público)	Escolar	3.161,00 m2s
	Social (La Casona)	1.546,00 m2s
Equipamientos		4.097,00 m2s
Nº máx. de viviendas		392 viviendas
Uso característico		Residencial
Tipología edificatoria		Alineada a Vial (AV)
Aprovechamiento lucrativo (Edific. Bruta)		47.072,00 m2t
Coefficiente de edificabilidad lucrativa bruta		0,68 m2t/m2s
Superficie estimada de suelo neto edificable		44.172,00 m2s
Coefficiente de edificabilidad lucrativa neta		1,07 m2t/m2s
Aprovechamiento Urbanístico global		47.072,00 UDA
Aprovechamiento Urbanístico Medio		0,68 UDA/m2s
Plazo máx. de ejecución.		1º Cuatrienio
Sistema de actuación		Privado

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta Modificación es ordenar detalladamente el Sector R-11, que el vigente PGO ha clasificado como suelo urbanizable sectorizado no ordenado. El desarrollo de dicho Sector resulta de vital importancia para los intereses generales del municipio de Los Realejos, por cuanto el mismo conllevará la inmediata ejecución de las siguientes actuaciones que no pueden esperar a la próxima Revisión-Adaptación del PGO:



- Creación de un conjunto de más de 200 viviendas de protección oficial, que permita paliar el déficit que actualmente padece el municipio de Los Realejos en esta materia. Para ello se destinará el 50% del aprovechamiento urbanístico del Sector a uso Residencial de Protección Oficial.
- Creación de una vía en el lindero Este del Sector que comunique las Calles Remedios, San Benito y Santiago Apóstol con la Cra. TF-324. Esta vía permitirá la descongestión parcial de una parte del Casco Urbano de Los Realejos, ya que creará una comunicación directa entre la citada carretera insular y las referidas zonas situadas al norte y al sur del Sector R-11.
 - Obtención mediante cesión gratuita de un amplio espacio destinado a recinto ferial situado a ambos lados de la Cra. TF-324, para lo cual se califica dicho terreno como dotación y como espacio libre público.
 - Obtención mediante cesión gratuita del inmueble denominado "La Casona", que actualmente está siendo rehabilitado por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso social.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL

BASE LEGAL

La base legal para la redacción de la presente Modificación del Plan General de Ordenación se encuentra en el contenido de los artículos 45, 46 y 47 del DL 1/2000, en la DT. 2ª.6. del DL 1/2000, en la DT 3ª.4 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003) y en la DT 5ª.2. de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. (en adelante Ley 2/2003).

El apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 establece lo siguiente:

"En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad."



El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

"Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones".

El apartado 2 de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2003 establece que hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al DL 1/2000 podrá ordenarse desde los planes generales el suelo ya clasificado como urbanizable o urbano para destinar al menos el 50% del aprovechamiento del sector o ámbito objeto de ordenación a la construcción de viviendas protegidas. El apartado 3 de la citada Disposición añade que los procedimientos de ordenación de suelos urbanizables y urbanos ya clasificados mencionados anteriormente no estarán sujetos a las suspensiones de tramitación y aprobación establecidas por otros instrumentos de ordenación o por la normativa vigente.

Esta Modificación del PGO de Los Realejos en el Sector R-11 cumple todos los requisitos legales anteriormente mencionados y en la presente Memoria se acreditan suficientemente los siguientes aspectos:

- Destino del 50% del aprovechamiento del sector a la construcción de viviendas protegidas.
- Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente PGO.
- Interés público prevalente de la reordenación introducida.
- Conveniencia y oportunidad de su tramitación.
- Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003.

Esta Modificación del PGO de Los Realejos fue aprobada inicialmente por el Pleno Municipal y sometida junto al correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental al trámite de información pública para presentación de alegaciones.

La COTMAC en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2009 aprobó la Memoria Ambiental que le fue remitida por el Ayuntamiento de Los Realejos una vez finalizado el citado periodo de información pública e informó favorablemente el Documento de Aprobación Inicial de la referida Modificación.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29/10/08
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO MUNICIPAL

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2009 aprobó provisionalmente esta Modificación del PGO, en la que se incorporaron las determinaciones señaladas en los informes que el citado Ayuntamiento solicitó en el trámite de consulta establecido en el artículo 11 del DL 1/2000.

Posteriormente, han sido evacuados por el Cabildo Insular de Tenerife y por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias sendos informes que requieren la adecuación puntual del documento provisionalmente aprobado. Para atender a dichos requerimientos ha sido redactado el presente documento, que deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Los Realejos y remitido a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para su aprobación definitiva.

DILIGENCIA. - Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno.



EL SECRETARIO *ACCTAL*



MEMORIA DE INFORMACION

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO *ACTAL*



2.- MEMORIA DE INFORMACION

JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECIFICO ASUMIDO POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Además, por medio de esta ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El Anexo I de la citada Ley 9/2006 recoge el contenido del ISA, que contempla en gran medida lo recogido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

El principal objetivo de esta normativa es el de integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El ISA fue sometido a información pública durante cuarenta y cinco días y posteriormente remitido a la COTMAC. Dicha Comisión es el órgano ambiental encargado de realizar el informe de cumplimiento del contenido en función del resultado de la información pública. Posteriormente, fue redactada la Memoria Ambiental, texto que completó el contenido del ISA para su incorporación a la Modificación del PGO y su aprobación definitiva.

DILIGENCIA. - Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO *ACTUAL*



CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Topografía.

Los terrenos incluidos en este Sector presentan una topografía organizada en bancales artificiales, destinados parcialmente al cultivo y de manera natural con un barranco en la parte central del sector, con unas pendientes medias del 15% y 20% aproximadamente. Cuenta con una cota mínima sobre el nivel del mar de 330,00 m. (Norte) y máxima de 391,00 m. (Sur).

DILIGENCIA. - Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno

Paisaje, Vegetación y vistas.

Según se describe en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de este Sector, los terrenos comprendidos en el mismo se encuentran formados por un substrato básico de lavas procedentes de un centro de emisión que podría situarse en la ladera norte del sistema de cumbres centrales de la isla de Tenerife y que fluían hacia la costa, según puede observarse en el Mapa Geológico y Minero de España de 1968.

EL SECRETARIO ACCTAL

Bajo un punto de vista geotécnico, se comprueba de experiencias próximas y de sondeos realizados en la zona, que el terreno está constituido por una primera capa de tierra vegetal de espesor variable (entre 0.40 y 1.20 metros), usada históricamente como soporte de las actividades agrícolas allí realizadas. Una segunda capa de tierra arcillosa mezclada con bolos y bastante compacta, con una profundidad de hasta 3.00 metros.

En ocasiones, esta capa aparece substituida por un aglomerado de grava arenosa con matriz arcilloso-limosa de una profundidad similar. A continuación se presenta una capa de roca basáltica de elevada dureza y resistencia con una potencia siempre superior de 15.00 metros. Se destaca la inexistencia de sulfatos que pudieran afectar a las cimentaciones o firmes de viales. El nivel freático se encuentra muy por debajo de aquellas capas interesadas en la ejecución de urbanizaciones y edificaciones. En conclusión puede afirmarse que los presentes terrenos incluidos en el Sector R-11 son aptos, desde el punto de vista geológico-geotécnico para el fin que se destinarán.



El Clima

Las características climáticas del sector están influenciadas por varios factores relacionados fundamentalmente con la situación geográfica del lugar. Hay que reseñar la importancia de la cercanía del mar y la existencia de brisas marinas locales que confluyen de mar a tierra durante el día y a la inversa durante la noche como consecuencia del desigual calentamiento del medio marino y el terrestre, que contribuyen a moderar las temperaturas máximas.

Por otro lado, la presencia de los vientos alisios, dominantes en las Islas Canarias, sobre todo en los meses de verano, mientras que en otras épocas del año toman mayor importancia vientos con otras componentes direccionales. Las precipitaciones sobre la zona de estudio son relativamente escasas, alcanzando una media de 300 mm/año según datos de la estación meteorológica de Los Realejos. La temperatura media anual de la zona se sitúa sobre los 19,5 °C; siendo los meses de Julio, Agosto y Septiembre los meses más calurosos con valores medios de 22,4; 23,2 y 22,9°C; respectivamente.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno.

Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

EL SECRETARIO ACCTAL

Los terrenos objeto de actuación han sido destinados tradicionalmente al cultivo de árboles frutales y cultivos ordinarios, estando en la actualidad la mayor parte en estado de abandono, lo cual ha producido que los terrenos hayan sido colonizados por matorral bajo y especies vegetales herbáceas.

Existe asimismo un estanque en estado de uso. Los terrenos en la actualidad carecen de infraestructura, siendo la TF-324 la única vía existente dentro de la parcela, por lo que la mayor parte de las vías serán de nueva creación apoyándose en lo ya existente. Se prevé la conexión de la urbanización El Llano con la Carretera General TF-324, con la calle Reyes Católicos, con la Avenida Santiago Apóstol y con el resto de calles del entorno, organizándose dicho trazado en función de la topografía y las necesidades previstas, según se especifica en los planos de esta Modificación del PGO.

La red de alcantarillado será de nueva creación y de tipo separativa para la evacuación de aguas negras y pluviales en todas las calles de la urbanización.



El abastecimiento de agua se realizará desde la acometida municipal, con capacidad suficiente para abastecer este sector. El cálculo de la red se efectuará según las NTE y en base a las Normas Municipales de forma que se obtenga un caudal punta mínimo de 0,03 L/100 m² const./seg.

Todas las edificaciones dispondrán de redes de aguas grises que permitan su captación y reutilización.

El suministro de energía eléctrica se efectuará en conexión con la red general que da abastecimiento a este sector. Se ha previsto la instalación de tres estaciones transformadoras para la urbanización, dos de 2x630 Kva y una de 1x630 Kva acoplada a la red de Media Tensión, para conectar con la red de Baja Tensión y proceder a su posterior distribución, según normas de la compañía suministradora (UNELCO).

La red de telefonía y telecomunicaciones se conectará desde la red existente más cercana, siguiendo las indicaciones de la Compañía Telefónica para su distribución, así como la Normativa existente al respecto.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL



MEMORIA DE ORDENACION

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL



3.- MEMORIA DE ORDENACION

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO *ACCTAL*

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Opción 0.

Una vez transcurrida la fecha del 15 de mayo de 2007, atendiendo a la limitación establecida por la Disposición Transitoria 2ª del DL 1/2000, el Ayto. de Los Realejos decidió paralizar la tramitación del Plan Parcial presentado por la entidad Promoc. José López Orotava, S.L. para el desarrollo del Sector R-11.

Esta paralización suponía un retraso considerable en el desarrollo urbanístico del citado Sector y consiguientemente en la ejecución del conjunto de viviendas protegidas que demanda el municipio y en la obtención por cesión gratuita del viario y de las parcelas dotacionales que habían sido previstas en el PGO y en el citado Plan Parcial.

La alternativa de esperar a la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del PGO para posteriormente proceder a la tramitación del Plan Parcial del Sector R-11 fue desechada por los responsables municipales debido a que el municipio necesita urgentemente la puesta en funcionamiento de las infraestructuras previstas en este Sector y la creación de un conjunto de más de 200 viviendas protegidas de promoción pública y privada, para lo cual se hace preciso aprobar la ordenación urbanística prevista en el mismo.

Opción 1.

Una vez descartada la Opción 0, debido a las razones expuestas anteriormente, el Excmo. Ayto. de Los Realejos decidió promover la presente Modificación del PGO, ordenando detalladamente los terrenos incluidos en el Sector R-11 y estableciendo un programa de actuación a corto plazo que garantice al municipio la urgente obtención mediante cesión gratuita de las infraestructuras antes citadas.



La ordenación de este Sector queda fuertemente condicionada por el trazado del Barranco de Palo Blanco, que atraviesa el mismo de Norte a Sur, y de la Carretera TF-324, que cruza diagonalmente dicho Sector entre sus extremos Sureste y Noroeste. Estos elementos dividen el Sector R-11 en cuatro cuadrantes cuya ordenación ha de ser resulta por esta Modificación del PGO.

La primera alternativa que se planteó el Excmo. Ayto. de Los Realejos fue ordenar el Sector R-11 con el mismo trazado viario y la misma zonificación que actualmente plantea el vigente PGO para dicho Sector.

Las características fundamentales de esta propuesta eran las siguientes:

- La Calle El Llano se prolongaba hasta encontrarse con la Carretera TF-324. La citada carretera insular presentaba de esta manera cuatro encuentros con el viario de nueva creación en este Sector.
- Se calificaba como espacio libre público una manzana situada al Oeste de la Cra. TF-324 y al Sur de la Prolongación de la mencionada Calle El Llano y otra manzana triangular en torno a La Casona.
- Se calificaba como dotación otra manzana triangular situada entre la Cra. TF-324 y el Barranco Caraceo.
- Además, se localizaba en la esquina Sureste del Sector la parcela correspondiente al Ayuntamiento de Los Realejos, destinada a soportar el 10% de la edificabilidad del citado Sector.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 28/10/09
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCIUAL

La citada opción ha sido descartada por el Ayuntamiento de Los Realejos debido a las siguientes razones:

- La ordenación viaria prevista presentaba demasiados encuentros con la Carretera TF-324, lo que dificultaba en gran medida la funcionalidad de dicha vía insular. No se preveían vías de servicio a ambos lados de la citada vía insular que resolvieran adecuadamente el acceso a las parcelas.
- La localización de todas las parcelas destinadas a espacios libres en la mitad norte del Sector obligaba a prever en la mitad sur del mismo un espacio excesivamente saturado por edificación residencial.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprueba
Subsanado en fecha 28/10/09
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL

- Resultaba más ventajoso para los intereses municipales localizar la parcela municipal destinada a soportar el 10% de la edificabilidad del Sector en el borde Este del mismo, al sur de la Carretera TF-324, debido a su mejor ubicación en relación con la localización de los sistemas generales municipales.
- Atendiendo a lo señalado en el apartado 5 de la DT. 5ª de la Ley 2/2003 se destinaba tan solo un 20% del aprovechamiento del sector a la construcción de viviendas protegidas.

Opción 2.

Teniendo en cuenta las razones expuestas en el Documento de Aprobación Inicial se optó por modificar la Opción 1 incorporando a la misma las siguientes rectificaciones:

- Destinar el 50% del aprovechamiento del sector a la construcción de viviendas protegidas (235 unidades), que serán de promoción privada (188 unidades) y de promoción pública (47 unidades).
- Eliminar la prolongación de la Calle El Llano hasta la Carretera TF-324, proponiendo tan solo dos encuentros del viario del Sector con la citada vía insular en los extremos Este y Oeste del mismo
- Crear, en las zonas de servidumbre y afección de la citada vía insular, a ambos lados de la misma, sendas vías de servicio que resuelvan adecuadamente el acceso a las distintas parcelas. Las vías de servicio estaban dotadas de acera de 2,00 m., banda de aparcamiento de 2,20 m., calzada de 3,50 m. y parterre de 1,30 m.
- Localizar una de las cinco manzanas destinadas a espacios libres públicos en el centro de seis de las siete manzanas que se califican como Edificación Alineada a Vial con tres plantas de altura, al objeto de lograr el adecuado esponjamiento de esta parte del tejido urbano.
- Localizar la parcela municipal destinada a soportar el 10% de la edificabilidad del Sector en el borde Este del mismo, al sur de la Carretera TF-324, debido a su mejor ubicación en relación con la localización de los sistemas generales municipales.



- Introducir una rotonda en el encuentro de la Cra. TF-324 con la vía prevista en el borde Este del Sector.

Opción 3.

Tomando en consideración las indicaciones señaladas en el informe emitido el día 27 de octubre de 2007 por el Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife se rectificó la distribución de los viarios de servicio paralelos a la Cra. TF-324 y los parterres que los separan de dicha vía insular. A través de esta opción los citados viarios pasaron a tener aceras de 2,00 m., calzadas de 3,20 m. y la mencionada carretera insular plataforma de 12,00 m. y parterres de 3,00 m.

Asimismo, fue suprimida la rotonda inicialmente prevista en el encuentro de la Cra. TF-324 con la vía proyectada en el borde Este del Sector al objeto de no interrumpir la continuidad de itinerario de la citada carretera insular, que presenta una intensidad de tráfico cercana a 10.000 vehículos diarios.

A través de esta opción, y para atender a lo señalado en el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias de fecha 17 de julio de 2009, se clasificó la zona de dominio público de la Cra. TF-324 como suelo rústico de protección de infraestructuras.

Opción 4.

Finalmente, teniendo en cuenta el contenido del informe evacuado el día 12 de marzo de 2004 por la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias, ha sido considerada una última opción, en la que se mantiene la ordenación pormenorizada establecida en la alternativa anterior y se clasifica la totalidad del ámbito ordenado por esta Modificación del PGO como suelo urbanizable.

DILIGENCIA. - Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29.10.09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL



JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La presente Modificación del PGO de Los Realejos se justifica en la necesidad de:

- Crear un conjunto de más de 200 viviendas de protección oficial, que permita paliar el déficit que actualmente padece el municipio de Los Realejos en esta materia. Para ello se destinará el 50% del aprovechamiento urbanístico del Sector a uso Residencial de Protección Oficial.
- Crear una vía en el lindero Este del Sector que comunique las Calles Remedios y San Benito con la Calle Santiago Apóstol. Esta vía permitirá la descongestión parcial de una parte del Casco Urbano de Los Realejos, ya que creará una comunicación directa entre dos zonas situadas al norte y al sur del Sector R-11, actualmente comunicadas a través del viario interno del citado Casco.
- Obtener mediante cesión gratuita un amplio espacio destinado a recinto ferial situado a ambos lados de la Cra. TF-324, para lo cual se califica dicho terreno como dotación y como espacio libre público.
- Obtener mediante cesión gratuita del inmueble denominado "La Casona", que actualmente está siendo rehabilitado por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso social.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
subscrito en fecha 29.10.09
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL

INTRODUCCIÓN EN EL PGO DE UNA NUEVA CATEGORÍA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.

El vigente PGO de Los Realejos distingue las siguientes dos categorías de suelo urbanizable sectorizado ordenado:

- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de Régimen Transitorio (SUB. S.O. R.T.) en el que han sido incorporados todos los sectores cuyo desarrollo urbanístico se haya iniciado antes de la entrada en vigor del DL 1/2000.



- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUB. S.O.) en el que se integran todos los sectores cuyos planes parciales hayan sido inicialmente aprobados con posterioridad a la entrada en vigor del DL 1/2000.

La ordenación de todos estos sectores no ha sido realizada por el PGO, sino que proviene de sus respectivos Planes Parciales.

A través de la presente Modificación del PGO de Los Realejos en el Sector R-11 se crea una nueva categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado (Suelo urbanizable sectorizado ordenado por el PGO) en la que se incluye el único sector que hasta el momento ha sido ordenado por el Plan General (SUB.S.O.PGO.R-11).

ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DE LOS MODIFICADOS.

A continuación se reproduce una tabla resumen de los parámetros urbanísticos vigentes y modificados en el Sector R-11:

PARÁMETRO	PGO VIGENTE	PGO MODIFICADO	
Superficie total área	69.224,00 m2s	69.224,00 m2s	
Espacios Libres (Uso y dominio público)	9.430,00 m2s	9.430,00 m2s	
Dotaciones (Uso y dominio público)	Escolar	3.161,00 m2s	
	Social (La Casona)	1.546,00 m2s	3.086,64 m2s
	Otros		3.161,00 m2s
Equipamientos	4.097,00 m2s	3.437,00 m2s	
Nº máx. de viviendas	392 viviendas	392 viviendas	
Uso característico	Residencial	Residencial	
Tipología edificatoria	Alineada a Vial (AV)	Alineada a Vial (AV)	
Aprovechamiento lucrativo (Edific. Bruta)	47.072,00 m2t	42.680,00 m2t	
Coefficiente de edificabilidad lucrativa bruta	0,68 m2t/m2s	(*) 0,68 m2t/m2s	
Superficie estimada de suelo neto edificable	44.172,00 m2s	30.636,88 m2s	
Coefficiente de edificabilidad lucrativa neta	1,07 m2t/m2s	1,39 m2t/m2s	
Aprovechamiento Urbanístico global	47.072,00 UDA	42.680,00 UDA	
Aprovechamiento Urbanístico Medio	0,68 UDA/m2s	(*) 0,68 UDA/m2s	
Plazo máx. de ejecución.	1º Cuatrienio	1º Cuatrienio	
Sistema de actuación	Privado	Privado	

DILIGENCIA. - Este expediente/proyecto se aprobó
Suscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL



(*) Este Coeficiente no se aplica a la zona de dominio público de la Cra. TF-324, que ocupa una superficie de 6.460 m2.

A través de esta Modificación del PGO de Los Realejos se reduce en un 9,33% la edificabilidad establecida por el citado instrumento de planeamiento general para el Sector R-11 (47.072,00 m2t). Esta reducción de 4.392 m2t se debe a la imposibilidad de otorgar edificabilidad alguna al suelo ocupado por la zona de dominio público de la Cra. TF-324, que ocupa una superficie de 6.460 m2.

MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO

Los cambios introducidos a través de la presente Modificación no resultan sustanciales respecto del modelo territorial fijado en el PGO.

Es criterio ampliamente aceptado que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico vigente.

En el presente caso se mantiene la clasificación de suelo (Suelo urbanizable sectorizado), la ordenación viaria (salvo ciertos reajustes) y la catalogación de elementos de interés arquitectónico establecidas por el vigente PGO.

Se mantienen asimismo en esta Modificación los objetivos establecidos por el PGO para el Sector R-11. Es decir, por un lado, se crea una vía en el lindero Este del Sector que comunica las Calles Remedios, San Benito y Santiago Apóstol con la Cra. TF-324, permitiendo la descongestión parcial de una parte del Casco Urbano de Los Realejos, por otro lado se califican como dotación pública de cesión obligatoria y gratuita el espacio ocupado por La Casona y el suelo sobre el que se ha venido desarrollando tradicionalmente el recinto ferial municipal.

Las modificaciones más significativas introducidas por esta Modificación en el Sector R-11 consisten en lo siguiente:

- Se amplía de un 20% a un 50% el porcentaje del aprovechamiento del sector destinado a la construcción de viviendas protegidas.
- Se elimina la prolongación de la Calle El Llano hasta la Carretera TF-324, proponiendo tan solo dos encuentros del viario del Sector con la citada vía insular en los extremos Este y Oeste del mismo.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó

Subsano en fecha 21/10/09

por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL



- Se crean dos vías de servicio a ambos lados de la Cra. TF-324, sobre las zonas de servidumbre y afección de dicha carretera.
- Se localiza una de las cinco manzanas destinadas a espacios libres públicos en el centro de seis de las siete manzanas que se califican como Edificación Alineada a Vial con tres plantas de altura, al objeto de lograr el adecuado esponjamiento de esta parte del tejido urbano.

Por tanto, las variaciones introducidas en esta Modificación, debido a su escasa entidad, no modifican el modelo territorial adoptado por el PGO.

ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO

Analizando estos datos puede obtenerse la conclusión de que el interés público de esta Modificación radica, por un lado, en permitir la rápida ejecución de 235 viviendas de protección oficial de promoción privada y pública, por otro lado, en crear una vía en el lindero Este del Sector que comunique directamente las Calles Los Remedios y San Benito (situadas al norte del Sector) y la Avenida Santiago Apóstol (situada al Sur del mismo) con la Cra. TF-324 y, por último, en acelerar el proceso administrativo necesario para la obtención por cesión gratuita de La Casona, que actualmente está siendo rehabilitada por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso social, y de la parcela que tradicionalmente se viene utilizando como recinto ferial municipal, situada en torno a la Carretera TF-324.

La alternativa de esperar a la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del PGO para posteriormente proceder a la tramitación del Plan Parcial del Sector R-11 fue desechada por los responsables municipales debido a que el municipio necesita urgentemente la creación de viviendas de protección oficial de promoción privada y pública y la puesta en funcionamiento de las infraestructuras previstas en este Sector, para lo cual se hace preciso aprobar la ordenación urbanística prevista en la presente Modificación del PGO.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Sobresado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO *ACCTAL*



CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO

Tal como ha quedado acreditado anteriormente resulta conveniente y oportuno para el Ayuntamiento de Los Realejos obtener mediante cesión gratuita el suelo necesario para la construcción de 47 viviendas de protección oficial de promoción pública, la parcela ocupada por La Casona y el espacio que tradicionalmente se viene utilizando para recinto ferial municipal. Además, resulta igualmente conveniente y oportuno para los intereses municipales la ejecución por parte de la iniciativa privada de otras 235 viviendas protegidas, así como poner en funcionamiento una vía que enlace las dos zonas de suelo urbano consolidado por la urbanización que se encuentran situadas al norte y al sur del Sector R-11, evitando de esta manera el atasco circulatorio que actualmente padece esta parte del Casco Urbano de Los Realejos.

La conveniencia y oportunidad de esta Modificación del PGO es debida por tanto a las razones expuestas en el párrafo anterior.

ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

"Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones"

Las Directrices de Ordenación General (en adelante DOG) que influyen en la ordenación del suelo urbano se agrupan en los siguientes bloques temáticos definidos en la DOG 4:

- a) Recursos naturales.
 - b) Energía y residuos.
 - c) Ordenación Territorial.
 - d) Infraestructuras y transportes.
 - e) Patrimonio cultural y paisaje.
-
- a) Recursos naturales.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 20/10/09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL



DOG 31.4 (NAD): "Las administraciones públicas adoptarán medidas de fomento de la reutilización de las aguas y entre ellas:

Promover la construcción de redes separativas de saneamiento en las áreas urbanas, para la captación y reutilización de pluviales.

Promover, en el medio rural, la depuración y reutilización descentralizada de agua y biomasa a través de los sistemas naturales.

Fomentar sistemas para la reutilización doméstica de las aguas grises".

En esta Modificación se han previsto redes separativas para aguas fecales y pluviales, al objeto de captar estas últimas para reutilización posterior y de evitar desbordamientos en la red de aguas fecales en caso de fuertes lluvias.

En el Anexo de Ordenación del Sector R-11 se establece la obligación de prever en los edificios que se construyan en el sector redes de recogida de aguas grises.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
subsanado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno.

b) Energía y residuos.

- DOG 42.3 (ND): "El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios".

Esta Modificación ha proyectado la instalación de contenedores de residuos en el viario del sector, en proporción adecuada a la población prevista.

c) Ordenación territorial.

- DOG 50.2 (NAD): "La justificación precisa y exhaustiva, y el análisis ponderado de las características geológicas y orográficas del lugar de actuación, serán requisitos necesarios para la excepcional ocupación y canalización de barrancos, barranquillos y escorrentías".

En esta Modificación se mantiene inalterado el cauce del Barranco Caraceo, evitando su cubrición y previendo sendas bandas de protección de cinco metros de anchura a ambos lados del espacio de dominio público.

- DOG 66.4 (ND): "El planeamiento deberá prever, en su caso, el mantenimiento de corredores ecológicos mediante la adecuada disposición de los espacios libres públicos".

Esta Modificación ha dispuesto las parcelas calificadas como Espacio Libre Público de tal manera que pueda recorrerse casi totalmente el sector de norte a sur a través de las mismas.



- DOG 70.1 (ND): *"El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano."*

En esta Modificación el uso principal es el residencial en tipología de Edificación Alineada a Vial, de 3 plantas de altura. No obstante lo anterior, se admiten como usos compatibles el comercial y el administrativo en las plantas bajas de los edificios, lo cual contribuirá notablemente al incremento de la complejidad social.

- DOG 70.2 (ND): *"Cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzana cerrada, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección"*.

Esta Modificación del PGO destina el 50% del aprovechamiento del sector a la construcción de viviendas protegidas, favoreciendo de esta manera la integración social de segmentos de población con menor capacidad económica.

- DOG 77.1 (ND): *"Para una mayor eficiencia en el uso del territorio y los recursos disponibles, el planeamiento evitará las implantaciones residenciales de baja densidad, utilizando tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad."*

Esta Modificación plantea manzanas compactas con una edificabilidad que oscila entre 1,31 m²c/m²s y 2,51 m²c/m²s. De esta manera se consigue concentrar el aprovechamiento lucrativo en el 44,25% de la superficie total del sector, liberando el resto (55,75%) para uso público.

DILIGENCIA. - Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno

d) Infraestructuras y transportes.

- DOG 98.5 (ND): *"El planeamiento adoptará las medidas precisas para preservar el carácter de las vías de comunicación, evitando la implantación en éstas de actividades y usos urbanos, tales como la construcción de aceras, instalaciones de servicios urbanos y similares, y ordenando y limitando la accesibilidad al viario intermunicipal recurriendo, cuando fuera preciso, a la previsión de caminos de servicio que recojan y encauzen los tráficos interiores"*.

La Cra. TF-324 en su encuentro con este sector presenta carácter de travesía urbana. Esta Modificación del PGO crea a ambos lados de la Cra. TF-324 sendas vías de servicio que recogen y encauzan los tráficos interiores del Sector.



DOG 102.8 (ND): "Será requisito para la aprobación del planeamiento de desarrollo que resuelva satisfactoriamente la integración de los nuevos espacios urbanos en los sistemas de transporte público".

En los planos de esta Modificación del PGO pueden apreciarse las paradas de guaguas que han sido dispuestas en la Cra. TF-324 para atender debidamente a la línea de transporte público existente. Asimismo se plantean paradas repartidas en el resto de vías del sector que, por sus características de trazado, puedan dar cabida en un futuro, a nuevas líneas de transporte colectivo de alcance urbano.

- DOG 104.2 (ND): "El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso."

Esta Modificación ha previsto canalizaciones destinadas a telecomunicaciones bajo el viario público en proporción suficiente para la población prevista en el sector.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó

Susarado en fecha *29/10/09*

e) Patrimonio cultural y paisaje. por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL

- DOG 112.3.b) (ND): "Se evitará igualmente la canalización y ocupación del cauce del barranco con rellenos para instalaciones deportivas, jardines dotaciones u otros."

En esta Modificación se mantiene inalterado el cauce del Barranco de Palo Blanco, evitando su cubrición y previendo sendas bandas de protección de cinco metros de anchura a ambos lados del espacio de dominio público.

- DOG 112.3.d) (ND): "Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario ineditado en su borde exterior."

En el borde Este del sector que linda con suelo rústico se ha dispuesto un viario ineditado en su borde exterior.

- DOG 116.2.f) (ND): "Criterios sobre calidad edificatoria, y su eventual regulación en las ordenanzas municipales, mediante el fomento de la arquitectura contemporánea de calidad y atenta a su inserción en el entorno".



En el Anexo de Ordenación del Sector R-11 se establece que las edificaciones de este sector deberán presentar fachadas que, a juicio de la administración actuante, resulten integradas en el entorno y sean resueltas con arquitectura contemporánea de calidad.

- DOG 116.2.g) (ND): *"Normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual"*.

En el Anexo de Ordenación del Sector R-11 se señala que no se permitirá la edificación de solares que presente una pendiente igual o superior al 50%, al objeto de evitar impactos paisajísticos.

- DOG 116.2.h) (ND): *"Definición de la longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas"*.

La zonificación prevista en esta Modificación contempla la creación de una cuadrícula de pequeñas dimensiones, que viene determinada por la traza del suelo urbano consolidado por el Oeste y por el Sur. Es por ello que las dimensiones de todas las manzanas calificadas como Edificación Alineada a Vial resultan pequeñas y generan escaso impacto paisajístico.

No obstante lo anterior, en el Anexo de Ordenación del Sector R-11 se establece que deberá evitarse la producción de ritmos repetidos en las fachadas, procurando introducir variaciones morfológicas sustantivas a lo largo de las fachadas continuas de cada manzana.

A través del presente apartado, a juicio del que suscribe, se justifica la adaptación de la Modificación del PGO de Los Realejos en el Sector R-11 a la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación general y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL



ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 2/2003.

Para homogeneizar el aprovechamiento lucrativo el PGO establece unos coeficientes de tipología y de uso. Esta Modificación del PGO introduce un nuevo coeficiente para el uso Residencial de Protección Oficial (0,70). Se procede a continuación a aplicar dichos coeficientes a las distintas zonas en el Sector R-11 para obtener el aprovechamiento homogeneizado.

ZONA	Sup. Const (m ² c)	K Uso	K Tipolog. AV	Sup. Const. Homogeneizada (m ² ch)
Alineada a Vial Residencial Libre	13.487,80	1.00	1.00	13.487,80
Alineada a Vial Residencial de Protección Oficial	25.641,34	0.70	1.00	17.948,93
Alineada a Vial Comercial	3.550,30	1.25	1.00	4.437,87
TOTAL	42.680,00	-	-	35.874,60

Aplicando estos coeficientes al aprovechamiento lucrativo total del Sector (42.679,44 m²) se obtiene un aprovechamiento homogeneizado de 35.874,60 m² de Edificación Alineada a Vial de uso Residencial Libre.

Por tanto le corresponde al Ayuntamiento la obtención libre de cargas del 10% de la citada superficie construida, lo que equivale a 3.587,46 m²c homogeneizado (de Edificación Alineada a Vial de uso Residencial Libre). Esta superficie construida homogeneizada equivaldría a un aprovechamiento de 5.124,94 m²c de Edificación Alineada a Vial de uso Residencial de Protección Oficial. Para materializar dicho aprovechamiento se ha previsto la parcela 4.5, de 2.242,05 m² de superficie, sobre la que podrán construirse 53 viviendas protegidas de promoción pública, con una superficie construida de 5.134,29 m².

DILIGENCIA.- Este expediente de modificación se acordó
Subscrito en fecha 29 / 10 / 09
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO



Atendiendo a lo señalado por el apartado 2.a) de la DT 5ª de la Ley 2/2003 el 50% del aprovechamiento homogeneizado del Sector R-11 (17.937,30 m²ch) deberá destinarse a uso Residencial de Protección Oficial. En esta Modificación del PGO de Los Realejos se destina a dicho uso un aprovechamiento de 17.948,93 m²ch, lo cual equivale a una superficie construida de 25.641,34 m²c sobre la que se desarrollarán 194 viviendas de promoción privada y 53 viviendas de promoción pública.

El apartado 2.1) de dicha Disposición establece lo siguiente:

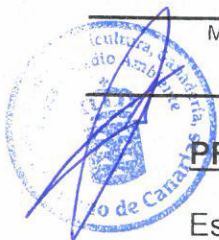
"La edificación de las viviendas protegidas será prioritaria frente a las parcelas de vivienda libre que pudieran existir en el ámbito o sector. No podrá otorgarse licencia urbanística para estas últimas si previamente no se ha otorgado licencia y comenzado las obras de al menos el 50 por ciento de las viviendas protegidas previstas. Tampoco podrá otorgarse licencia simultánea de edificación y urbanización para ninguna edificación distinta de las destinadas a viviendas protegidas o para dotaciones o sistemas generales que estén incluidos en el ámbito o sector, a excepción de aquellas dotaciones referidas a los sistemas locales de espacios libres que se contienen en el artículo 36.1.a), 3) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacio Naturales de Canarias, modificado por la disposición adicional segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación, que habrán de ejecutarse previa o simultáneamente con la referida edificación de las viviendas protegidas".

El Plan de Etapas establecido en el Anexo de Ordenación Pormenorizada del Sector R-11 ha sido redactado de acuerdo con los criterios señalados en el apartado 2.1) de la D.T. 5ª de la citada Ley 2/2003.

De esta manera, se urbanizarán de forma prioritaria las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial y los Espacios Libres Públicos del sector (Etapa I) y posteriormente el resto de parcelas lucrativas y las parcelas dotacionales (Etapa II).

DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha 29/10/09
de acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL



PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Esta Modificación del PGO se fundamenta, por un lado, en permitir la rápida ejecución de 247 viviendas protegidas (194 viviendas de promoción privada y 53 viviendas de promoción pública), por otro lado, en lograr la inmediata creación de una vía en el lindero Este del Sector (Calle C) que comunique directamente las Calles Los Remedios y San Benito (situadas al norte del Sector) y la Avenida Santiago Apóstol (situada al Sur del mismo) con la Cra. TF-324, y, por último, en acelerar el proceso administrativo necesario para la obtención por cesión gratuita de La Casona, que actualmente está siendo rehabilitada por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso social y de la parcela que tradicionalmente se viene utilizando como recinto ferial municipal, situada en torno a la Carretera TF-324.

La materialización del aprovechamiento urbanístico propuesto por este documento debe condicionarse al cumplimiento efectivo de los citados deberes urbanísticos en los siguientes plazos:

- Un mes contado a partir de la entrada en vigor de esta Modificación del PGO para solicitar al Ayto. de Los Realejos la aprobación de la iniciativa de actuación, del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y del proyecto de urbanización del Sector R-11.
- Dos años para concluir la urbanización de las parcelas en las que se localizan las viviendas protegidas, contados a partir de la aprobación del citado proyecto de urbanización y de las parcelas calificadas como Espacio Libre Público.
- Dos años contados a partir de la finalización del periodo anterior para terminar la urbanización de las parcelas en las que se localizan las viviendas no protegidas y las dotaciones.

DILIGENCIA - Este expediente/proyecto se aprobó
en fecha 20/10/09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACTUAL

DESCRIPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PGO VIGENTE QUE RESULTAN MODIFICADOS.

- Cuadro resumen del resultado de la adaptación de los sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias (Anexo 2).



- Cuadro resumen del resultado de la adaptación del suelo urbanizable (Anexo 2).

Puerto de la Cruz, septiembre de 2009.

El Arquitecto:

Fdo: FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA

Colegiado nº 1.290 del COAC



DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobo
Subsanado en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL

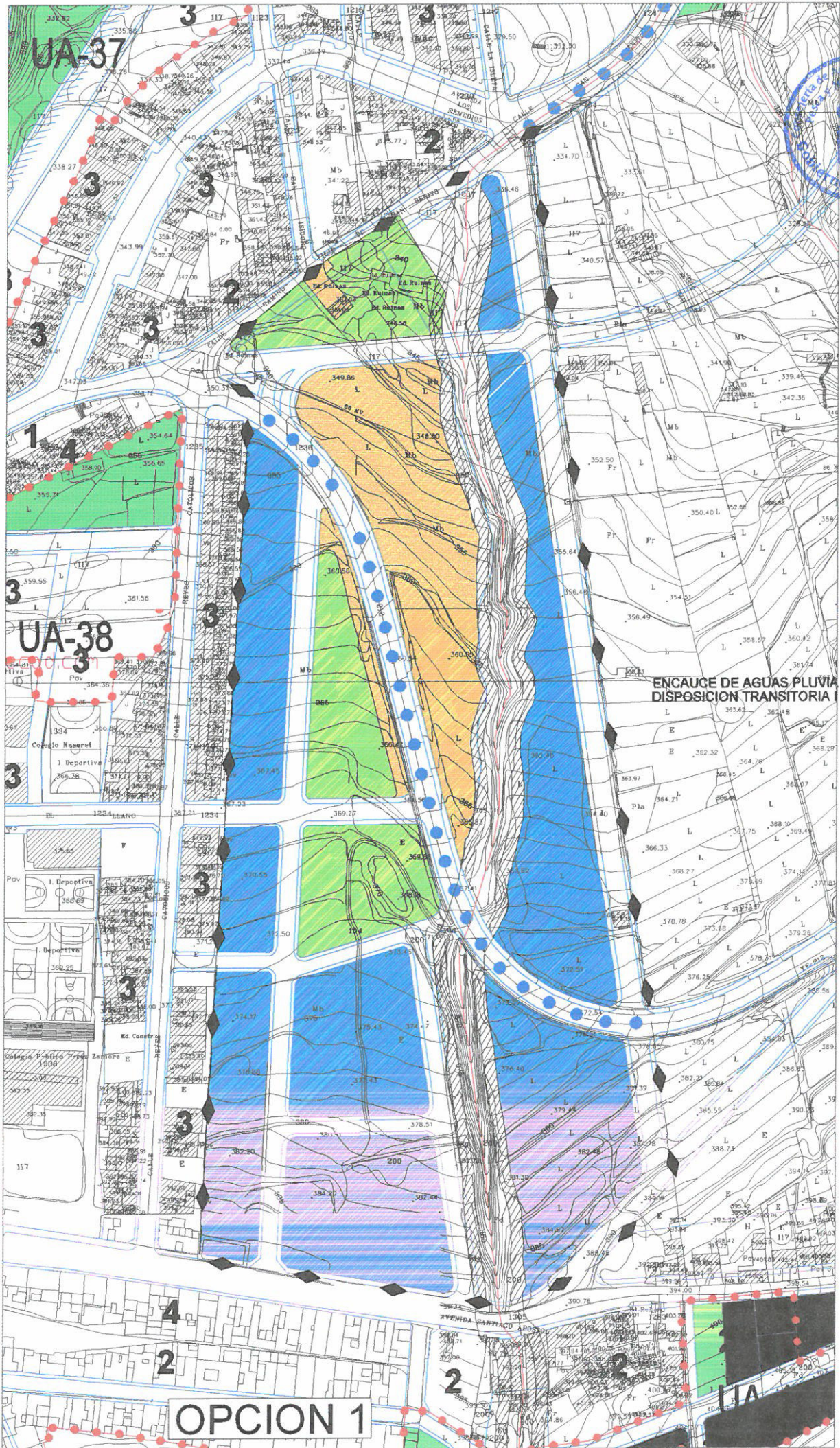


ANEXO 1

DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO ACCTAL



Subscrito en fecha 24/04/17
 por acuerdo del Pleno
 EL SECRETARIO ACCIAL

OPCION 1

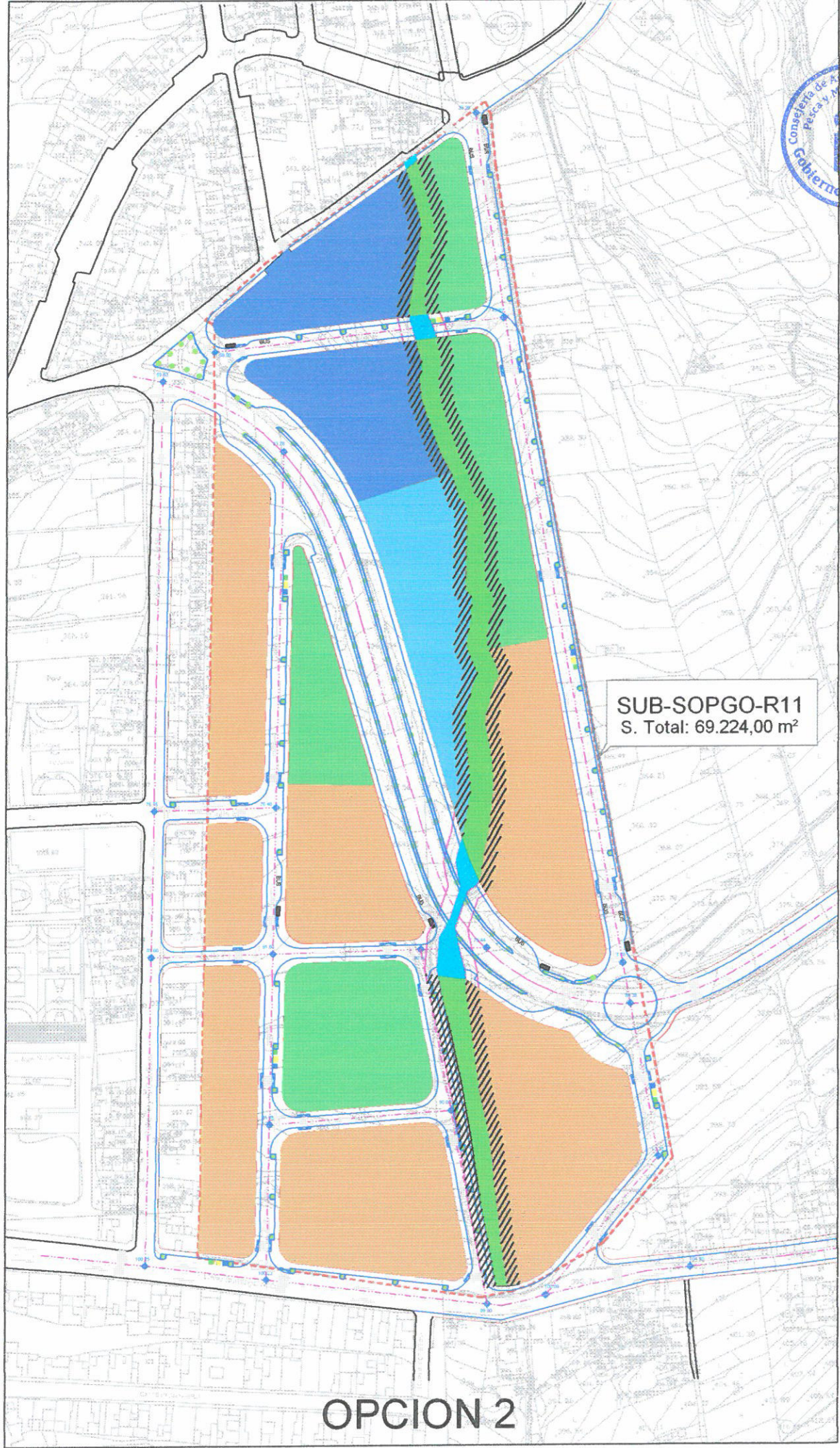
**ENCAUCE DE AGUAS PLUVIA
 DISPOSICION TRANSITORIA**

UA-37

UA-38

AVENIDA SAN FAYADO

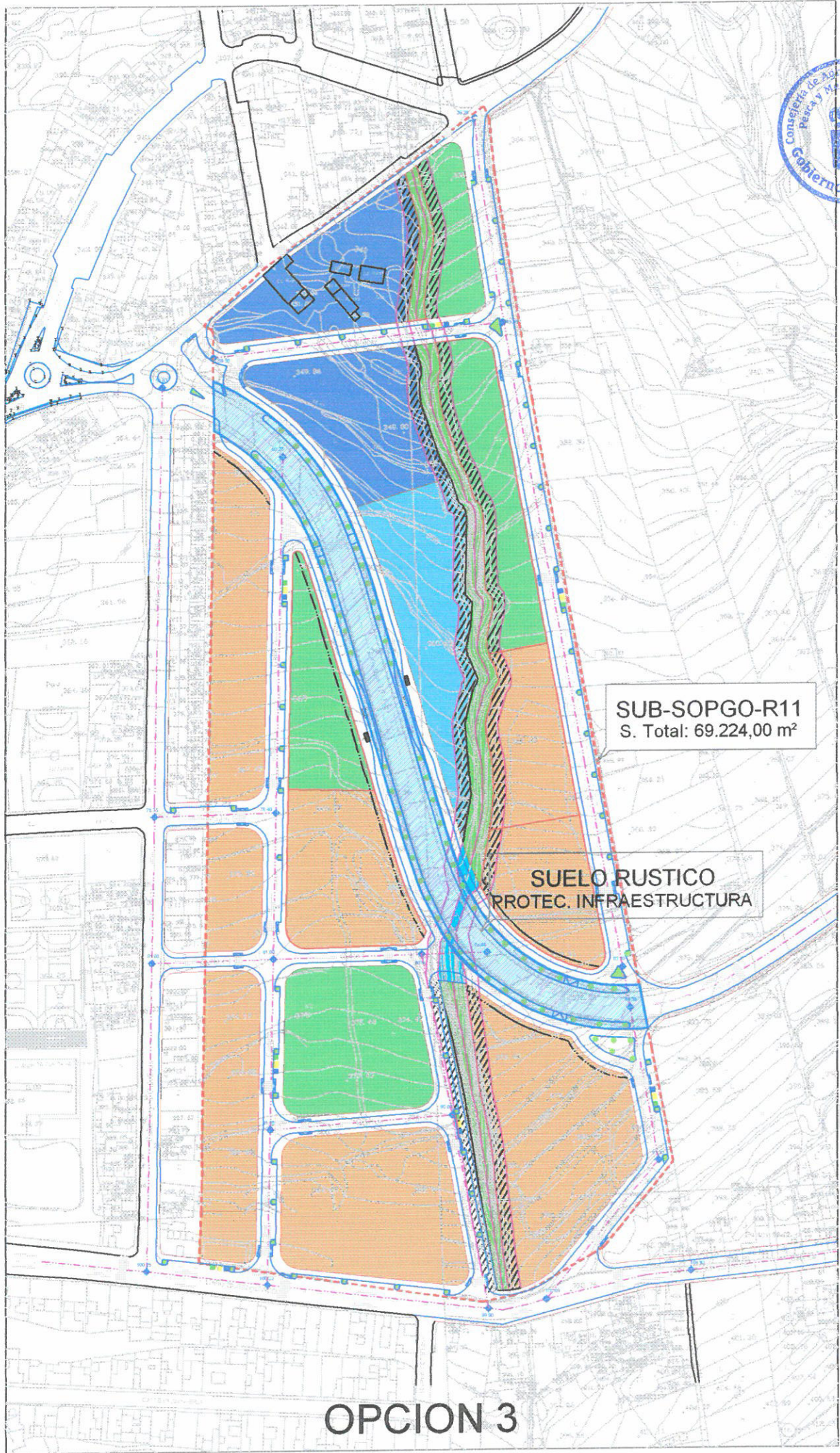
UA



SUB-SOPGO-R11
S. Total: 69.224,00 m²

OPCION 2

DILIGENCIA - Este expediente/proyecto se aprueba
Suscrito en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO ACC TAL

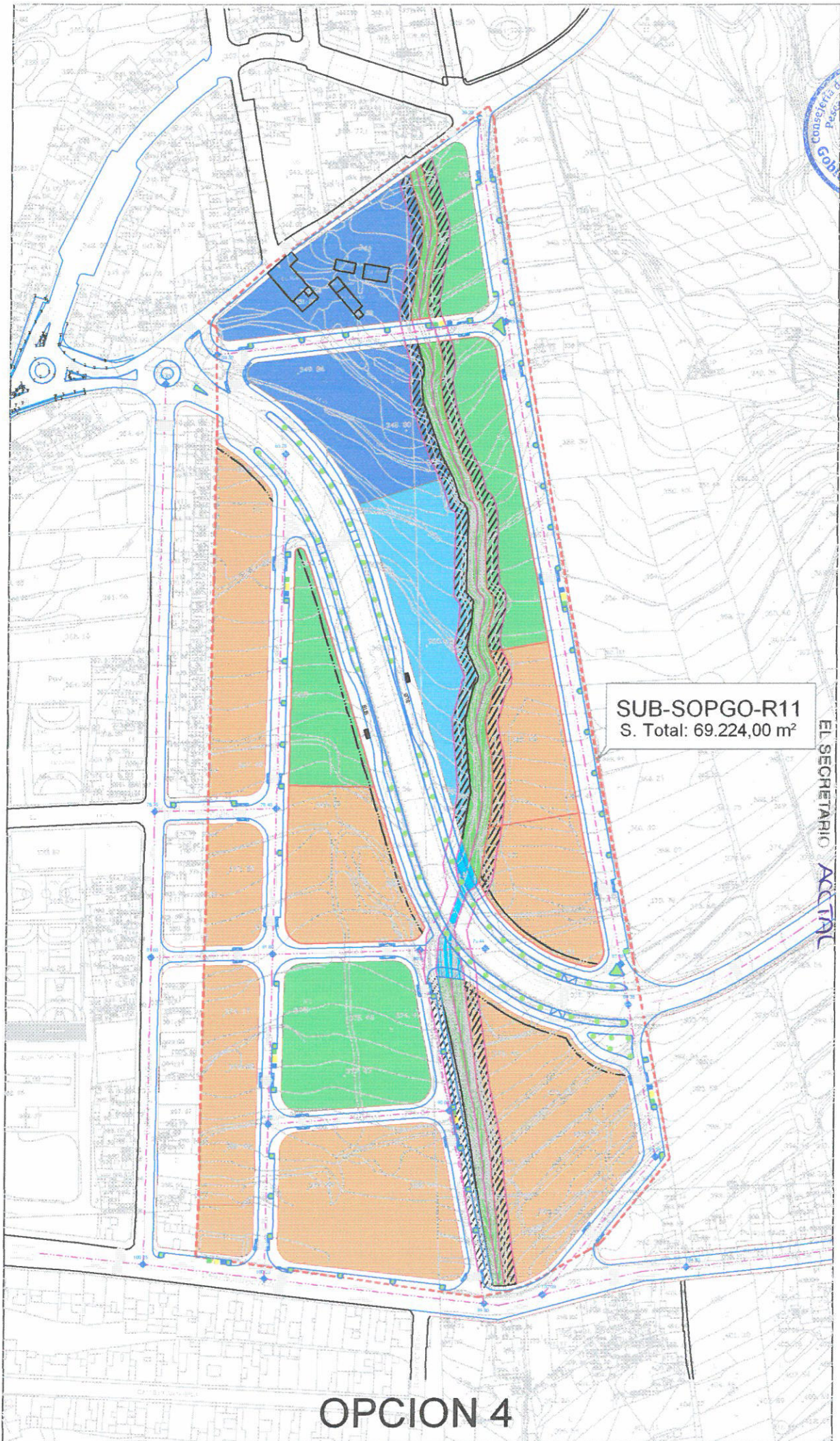


SUB-SOPGO-R11
S. Total: 69.224,00 m²

SUELO RUSTICO
PROTEC. INFRAESTRUCTURA

OPCION 3

Subsanado en fecha 29/10/09
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO ACCITAL



SUB-SOPGO-R11
S. Total: 69.224,00 m²

EL SECRETARIO **ACTUAL**

DILIGENCIA - Este expediente/proyecto se aprueba
Subscrito en fecha **29/10/09**
por acuerdo del Pleno

OPCION 4



ANEXO 2

RECTIFICACIÓN DE LOS CUADROS RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE LOS REALEJOS

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Sobresano en fecha *29/10/09*
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO *ACCTAL*

DILIGENCIA- Este expediente/proyecto se aprobó
subsancado en fecha **29.10.09**
 por acuerdo del Pleno

SUBFIH8AProvis Hoja 1

EL SECRETARIO **ACCTAL**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOS REALES. CUADRO RESUMEN DEL RESULTADO DE LA ADAPTACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Nº Unidad	Uso característico	Categorización del Suelo Urbanizable convalidado.		SUB Sector. No Orden.	SUB Desclassificado	Observaciones
		SUB R.T. LOTENC'00	SUB S.O. Plan. Vigente			
SUB-R1	Residencial			X		Se incrementan las cargas de cesión de E.L y D. y el aprovechamiento por aplicación de los Art. 36 y 32.B.2 de la LOTENC'00.
SUB-R2	Residencial	X				
SUB-R3	Residencial	X				
SUB-R4	Residencial			X		
SUB-R5	Residencial			X		
SUB-R6	Residencial			X		
SUB-R7	Residencial			X		
SUB-R8 Alto	Residencial					Se incrementan las cargas de cesión de E.L y D. y el aprovechamiento por aplicación de los Art. 36 y 32.B.2 de la LOTENC'00.
SUB-R9	Residencial			X		
SUB-R10	Residencial			X		
SUB-R11	Residencial		X			
SUB-R12	Residencial			X		
SUB-R13	Residencial			X		
SUB-R14	Residencial			X		
SUB-R15	Residencial			X		Se incrementan las cargas de cesión de E.L y D. por aplicación del Art. 36 LOTENC'00
SUB-R16	Residencial			X		
SUB-R17	Residencial			X		
SUB-R18	Residencial			X		
SUB-R19	Residencial			X		
SUB-R20	Residencial			X		
SUB-R20	Residencial			X		
SUB-T1	Turístico					Se incrementan las cargas de cesión de E.L y D. por aplicación del Art. 36 LOTENC'00 Se minoran las cargas de cesión de E.L y D. por aplicación del Art. 36 1.a) 2)
SUB-I1	Industrial					
SGEC	Gof					Se incrementan las cargas de cesión de E.L y D. por aplicación del Art. 36 LOTENC'00 Se incrementan las cargas de cesión de E.L y D. por aplicación del Art. 36 LOTENC'00

X Se desclasifica en base a Sentencia del TSJC de 16 de septiembre de 2.002

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOS REALEJOS
CUADRO RESUMEN DEL RESULTADO DE LA ADAPTACIÓN DEL LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Ambito	Entorno urbanístico diferenciado 4		Entorno urbanístico diferenciado 4		Suelo Urbaniz. Sectorizado Ordenado.		Suelo Urbaniz. Sectorizado Ordenado.		Entorno urbanístico diferenciado 4	
	SAPUR.11	SUB.S.O.PGO-R11	SAPUR.12	SUB.S.N.O.-R.12	SAPUR.13	SUB.S.O.-R.13	SAPUR.14	SUB.S.O.-R.14	SAPUR.15	SUB.S.N.O.-R.15
	NN.SS	PGOU Adapt.	NN.SS	PGOU Adapt.	NN.SS	PGOU Adapt.	NN.SS	PGOU Adapt.	NN.SS	PGOU Adapt.
Instrumento de ordenac.	SAPU	SUB.S.O.PGO	SAPU	SUB.S.N.O.	SAPU	SUB.S.N.O	SAPU	SUB.S.N.O	SAPU	SUB.S.N.O.
Clase de suelo										
Estado de tramitación.										
Régimen transitorio.						AD		AD		
I.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS										
Superficie total área	65.100	69.224	55.000	49.566	40.000	35.579	30.818	30.996	37.500	35.837
Espacios libres. (Uso y dominio público)	>/= 9.374	8.552	>/= 5.500	6.444	>/=4.000	>/=4.000	3.082	4.463	>/=3.750	5.321
Dotaciones. (Uso y dominio público)										
Escolar	S/ Art. 36 LOTENC'00		>/= 3.500	3.688	>/=2.000	>/=2.000	1.850	2.454	>/=5.000	5.000
Preescolar	La Casona.	La Casona (3.086)	900	669	La Casona	La Casona	185			
Social		3.161	>/= 900				>/= 1.800			
Deportivo		Según Art. 36 LOTENC y Art. 10 del R.P.	Según Art. 10 del R.P.	Según Art. 36 LOTENC y Art. 10 del R.P.	Según Art. 10 del R.P.	Según Art. 36 LOTENC y Art. 10 del R.P.	Según Art. 10 del R.P.	Según Art. 36 LOTENC y Art. 10 del R.P.	Según Art. 10 del R.P.	Según Art. 36 LOTENC y Art. 10 del R.P.
Comercial										
Otros										
Dotación de aparcamientos.										
Equipamientos. (Uso público y dominio privado)										
				2.087		0		2.010		
Coefic. ponderación tipolog.										
0,8500										
1,0000										
0,6182										
1,1111										
0,7727										
Nº de plantas de la edific por tipologías.										
CJ										
AV	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
AV.3										
MIX										
A										
Equipamiento										
Otros										
Nº máx. viviendas	390	392	300	270	240	213	185	186	225	215
Uso característico.	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Tipología de edif..	A/AV	A/AV	AV	AV	AV y C.J(s/Memoria)	AV y C.J(s/Memoria)	AV	AV	AV	AV
Tipología característica.	AV	AV	AV	AV	AV	AV	AV	AV	AV	AV
Coeficiente Ponderación Tipología.	A/AV=1,25	A/AV=1,25	AV=1	AV=1	AV/CJ=0,90	AV/CJ=0,90	AV=1	AV=1	AV=1	AV=1
Coeficiente Ponderación de Uso										
Residencial: 1.0000	120,18	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00
Turístico: 1.6667										
Industrial: 0.9583										
Comercial: 1.2500										
Asistencial privado: 1.0417										
Aprovech. lucrativo (Edificabil. bruta) (m²)	46.872	42.679	35.750	32.218	28.800	25.617	22.189	22.317	27.000	25.803
Coeficiente de Edificabil. Lucrativa bruta. (m²/m²s)	0,72	0,68	0,65	0,65	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
Coeficiente Ponderación Sector.		1,00		0,90		No procede		No procede		0,90
Superficie estimada de suelo neto edificable		30.636		30.513		No procede		No procede		19.066
Coeficiente de Edificabil. Lucrativa neta. (m²/m²s)		1,39		1,06		No procede		No procede		1,35
Aprovechamiento Urbanístico Global. (UDA)		42.679		28.996		No procede		No procede		23.222
Aprovechamiento Urbanístico Medio. (UDA/m²)		0,68		0,59		No procede		No procede		0,65
Plazo máx. de ejecuc.	M	1º Cuatrienio	L	2º Cuatrienio	M	1º Cuatrienio	M	1º Cuatrienio	Plazo caducado	1º Cuatrienio
% de cesión obligatoria										
Sistema de actuación	Compensación	Privado	Compensación	Privado	Compensación	Privado	Público	Privado	Compensación	Privado
Sistemas locales asociados	Los establecidos por las NN SS	Los establecidos por PGOU adaptado	Los establecidos por las NN SS	Los establecidos por PGOU adaptado	Los establecidos por las NN SS	Los establecidos por PGOU adaptado	Los establecidos por las NN SS	Los establecidos por PGOU adaptado	Los establecidos por las NN SS	Los establecidos por PGOU adaptado
II.- COMPROBACIÓN DE ESTÁNDARES (m²s)										
a) Reglamo de Planeamiento o determin. de NN SS										
Tipo de unidad	Básica		Básica		Elemental		Integrada		Elemental	
Espacios libres	6.510		5.500		4.000		3.082		3.750	
Equipamientos										
SIPS (*)	2.830		1.800		880		1.985			
Docente	3.000		3.500		2.000		1.850		5.000	
Total equipamientos	5.830		5.300		2.880		3.835		5.000	
Total suelo de cesión gratuita	12.340		10.800		6.880		6.917		8.750	
b) Estándares Art. 36 de la LOTENC'00										
Nº máximo de viviendas. 70viv/Ha		439		385		280		216		263
Edificab. Máxima. 0,80 m²/m²s		50.211		44.000		32.000		24.654		30.000
Superf. Espacios Libres		10.042		6.444		4.000		4.463		5.321
Superf. Dotacional.		10.042		4.357		2.880		2.454		5.000
Total suelo de cesión gratuita		20.084		10.800		6.880		6.917		10.321
Incremento de cesión respecto previsión de NN SS		7.744		0		0		0		1.571
Observaciones										
(*) Los estándares de SIPS se miden en m² s por considerar para todas las dotaciones una edificabilidad de 1 m²/m²s		Se equipara la cesión de la Casana a una superficie dotacional de 2.830 m²				Se equipara la cesión de la Casana a una superficie dotacional de 880 m²		Se equipara la cesión de la Casana a una superficie dotacional de 880 m²		Le es de aplicación el Art. 71 de la LOTENC
		Le es de aplicación el Art. 71 de la LOTENC		Le es de aplicación el Art. 71 de la LOTENC						Le es de aplicación el Art. 71 de la LOTENC

NOTAS:

AI: Aprobación Inicial. AP: Aprobación Provisional. AD: Aprobación Definitiva. PC: Proyecto de Privado. PR: Proyecto de Reparcelación. PU: Proyecto de Urbanización. CJ: Ciudad Jardin. AV: Alineada aa vial. Mix: Mixta. A: Abierta.



DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
 Subscrito en fecha 29/10/09

por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL