

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR R-11

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS

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.



[Handwritten signature]
La Secretaria de la COTM-AC
P.A. Demelza Garcia Marichal

MEMORIA

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

EL SECRETARIO *[Handwritten signature]* ACCTAL

FERNANDO HERNÁNDEZ GARCÍA

C/. Santo Domingo, 1, 1º-Pta, 6, Edificio El Muelle Puerto de la Cruz-Tenerife

ARQUITECTO

Tf.: 922 38 41 18
Fax: 922 37 66 49



INDICE GENERAL

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.....	3
1.1.-ANTECEDENTES.....	3
1.2.-PROMOTOR.....	3
1.3.-SITUACION.....	3
1.4.-DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR.....	3
1.5.-ESTRUCTURA CATASTRAL.....	3
2.- JUSTIFICACIÓN DEL SECTOR.....	4
2.1.-EL PLANEAMIENTO INSULAR.....	4
2.2.-EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	4
3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	5
3.1.-SITUACION.....	5
3.2.-RELACION CON EL RESTO DEL MUNICIPIO.....	5
3.3.-CARACTERÍSTICAS NATURALES.....	5
4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	8
4.1.-CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	8
4.2.-DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR.....	8
4.3.-ZONIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION.....	9
4.4.-EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	12
4.5.-NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	12
4.6.-ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	12
4.7.-ESTRUCTURA VIARIA.....	13
4.8.-CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	13
4.9.-RED VIARIA.....	14
4.10.-AGUA POTABLE Y RIEGO.....	14
4.11.-SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES.....	15
4.12.-SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES.....	15
4.13.-ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	15
4.14.-TELEFONÍA.....	15
5.- PLAN DE ETAPAS.....	16
5.1.-CONSIDERACIONES GENERALES.....	16
5.2.-OBJETIVOS DEL PLAN DE ETAPAS.....	16
5.3.-EVALUACIÓN DE LAS ETAPAS.....	16
5.4.-JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DEL PLAN DE ETAPAS.....	17
5.5.-ACTUACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.....	17
6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	17

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

EL SECRETARIO ACCTAL



Modificación del Plan General de Ordenación de Los Realejos en el Sector R-11.

MEMORIA

7.- COMPROMISOS A CONTRAER POR LOS PROMOTORES DEL SECTOR.....	18
8.- MEMORIA AMBIENTAL.....	18
9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	18
9.1.-COSTE DE URBANIZACION.....	19
9.2.-HONORARIOS DE TECNICOS INTERVINIENTES.....	19
9.3.-GASTOS VARIOS:.....	20
9.4.-INDEMNIZACIONES.....	20
9.5.-SUMA FINAL.....	20
10.- DETERMINACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN EL SECTOR R-11.....	20

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

EL SECRETARIO ACCTAL



1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.- ANTECEDENTES

El presente documento, tiene por objeto desarrollar la ordenación detallada del Sector R-11.

El Plan General de Ordenación en vigor (en adelante PGO) fue aprobado definitivamente, según acuerdo COTMAC el 5 de Abril de 2004. Dicho PGO categorizó el Sector R-11 como suelo urbanizable sectorizado no ordenado. A través de esta Modificación del PGO se recategoriza el citado Sector R-11 como suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUB.S.O.PGO).

1.2.- PROMOTOR

Esta Modificación del PGO de Los Realejos es promovida por el Excmo. Ayto. de Los Realejos, provisto de C.I.F. P-3803100-A, con domicilio en Avda. Canarias, nº 6, C.P. 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.

1.3.- SITUACION

El Sector R-11 se encuentra situado en el municipio de Los Realejos, entre la Avenida Santiago Apóstol al Sur, Camino Viejo de San Benito al Norte, viviendas de Calle Reyes Católicos al Oeste y Suelo Rústico al Este.

1.4.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR

Los terrenos incluidos en el Sector R-11 ocupan una superficie comprobada según levantamiento topográfico de reciente elaboración de 69.224,00 m² (sesenta y nueve mil doscientos veinticuatro metros cuadrados).

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

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

EL SECRETARIO ACCIAL

1.5.- ESTRUCTURA CATASTRAL

La mayor parte de los terrenos de este Sector pertenecen a un solo titular, cuyo detalle es el siguiente:

PROMOC. JOSE LOPEZ OROTAVA S.L.

D. José Luis López de Chávez, mayor de edad, de nacionalidad española, vecino de La Orotava, con domicilio en Avenida Alonso Fernández de Lugo, 2 Urb. El Mayorazgo de la Villa de La Orotava, CP: 38.300, provisto de NIF: 43.824.283-Z,



en calidad de representante de la entidad Promoc. José López Orotava S.L. Con fecha de 30 de julio 2002, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia al tomo 2.344 de la Sección General, folio 99, hoja TF-29.178, inscripción primera. Dicha entidad está provista de C.I.F. B-38.686.911. Con sede social en avenida Alonso Fernández de Lugo, 2 Urb. El Mayorazgo de la Villa de La Orotava, CP: 38.300.

El resto del suelo comprendido en este ámbito pertenece en parte al Cabildo Insular de Tenerife, que posee la Carretera TF-324 en virtud de la cesión realizada en el año 1998 por el Gobierno de Canarias, y, en parte, al Consejo Insular de Aguas de Tenerife, al cual pertenece el Barranco de Caraceo.

2.- JUSTIFICACIÓN DEL SECTOR

2.1.- EL PLANEAMIENTO INSULAR

En el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) estos terrenos han sido incluidos en Áreas Urbanas.

2.2.- EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Plan General de Ordenación de Los Realejos actualmente en vigor clasifica estos terrenos como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, otorgándole un aprovechamiento urbanístico de 0,68 m²c/m²s La tipología edificatoria prevista es la de Alineada a Vial 3 plantas (AV). La superficie total de la Unidad de Actuación es de 69.224,00 m².

El P.G.O. conecta el viario previsto en el Sector con la Carretera General TF-324, la Calle Reyes Católicos y con la Avenida Santiago Apóstol.

Se ha establecido una Edificabilidad Bruta para el Sector R-11 de 0,68 m²tc/m²s y un número máximo de 392 viviendas.

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

EL SECRETARIO *ACCTAL*



3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- SITUACION

Según se mencionó anteriormente, los terrenos se hayan situados en el Término Municipal de Los Realejos, junto a la Avenida Santiago Apóstol, en la zona conocida como El Llano, al norte de la isla de Tenerife (Provincia de Santa Cruz de Tenerife).

Los terrenos englobados en el Sector 11 ocupan una superficie comprobada según levantamiento topográfico reciente elaboración de 69.224,00 m² (sesenta y nueve mil doscientos veinticuatro metros cuadrados), contando el mismo con una forma trapezoidal y unas dimensiones aproximadas de 400 y 490 metros en sentido norte-sur y de 130 y 200 metros en sentido este-oeste.

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

3.2.- RELACION CON EL RESTO DEL MUNICIPIO

Este Sector se encuentra en la zona Este del municipio de Los Realejos, en la zona conocida como El Llano, formando una consolidación de la trama urbana del Realejo Alto. Se prevé la conexión este Sector con la Carretera General TF-324, con la calle Reyes Católicos, con la Avenida Santiago Apóstol y con el resto de calles del entorno.

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

3.3.- CARACTERÍSTICAS NATURALES

3.3.1.- 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).

EL SECRETARIO ACCTAL

3.3.2.- 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.

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.

3.3.3.- 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.

3.3.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

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

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

EL SECRETARIO ACCTAL



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 Revisión Parcial del PGO.

La red de alcantarillado será de nueva creación y de forma 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.

Las bocas de hidrantes contra incendios, se colocarán a una distancia máxima de 200 m. situados según planos y contarán con trazado independiente al de la red de abastecimiento de agua.

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.

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

EL SECRETARIO ACCTAL



4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

4.1.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Los objetivos específicos de este Sector son los siguientes:

- 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.
- Ejecución 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.

4.2.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR.

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.

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

EL SECRETARIO ACCTAL



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.

Atendiendo a lo señalado por el apartado 2.a) de la DT 5^a 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.

4.3.- ZONIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

4.3.1.- Usos del suelo.

La zonificación adoptada queda reflejada en el Plano nº 6 de este Anexo y resumida de la siguiente forma:

1.-) Edificación Alineada a Vial:

1.1.-) **Uso Residencial Libre**, localizado en las parcelas 2, 3.2, 4.4, 5, 6.1 correspondiendo al tipo de Edificación Alineada a Vial (AV) 3 plantas, con una superficie total de 11.627,44 m² y una edificabilidad de 13.487,80 m².

1.2.-) **Uso Residencial de Protección Oficial**, destinándose el 50% del aprovechamiento del Sector (25.641,34 m² edificables) y correspondiendo al tipo de Edificación Alineada a Vial de protección oficial (3 plantas), y distribuidos de la siguiente manera:

Parcela 4.5: Parcela de 2.242,05 m² con una edificabilidad de 5.134,29 m²

Parcela 6.2: Parcela de 464,86 m² con una edificabilidad de 934,36 m²

Parcela 8: Parcela de 4.245,12 m² con una edificabilidad de 8.532,69 m²

Parcela 9: Parcela de 5.202,11 m² con una edificabilidad de 11.040,00 m²

1.3.-) **Uso Comercial**, localizado en la planta baja de la parcela 9, con una edificabilidad de 1.831,80 m².

2.-) **Equipamiento comercial privado**, localizado en la parcela 4.2, de 3.437,00 m², con una edificabilidad de 1.718,50 m².

3.-) **Dotaciones**, localizados en la parcela 1.1, La Casona (edificio a conservar) con 3.086,64 m² y la parcela 4.1 con 3.161,00 m² para hacer un total de 6.247,64

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

EL SECRETARIO ACCTAL



m².

4.-) **Espacios Libres**, comprende los sistemas de espacios libres de uso y dominio público que relacionamos a continuación:

- **Jardines y zonas verdes**, localizadas en las parcelas 1.2 con 1.345,30 m², parcela 3.1 con 1.929,58 m², parcela 4.3 con 2.736,82 m² y la parcela 7 de 3.418,30 m²; para hacer un total de 9.430,00 m².

5.-) **Viarío**, incluyendo vías rodadas con sus aceras, con una superficie total de 23.098,13 m². Parte de esta superficie viaria se ejecutará sobre el barranco de Palo Blanco (437,43 m²). Dentro de esta superficie viaria se encuentra la zona de dominio público de la Cra. TF-324, de 6.460 m², a la que no se atribuye edificabilidad alguna debido a su carácter de Sistema General.

6.-) **Espacio de Protección de Barranco**, comprende el espacio ocupado por el barranco de Palo Blanco (3.229,71 m²).

4.3.2.- Condiciones de volumen.

En los planos de alineaciones y rasantes, así como en las ordenanzas y cuadros de características, se definen con exactitud los parámetros urbanísticos que afectan a las tipologías edificatorias previstas en este Sector.

1.-) **Edificación Alineada a Vial**: en esta zona se admite una ocupación del 100% y una altura de tres plantas. La edificabilidad prevista varía según la parcela. La edificación deberá presentar alineación paralela a los viales que le den acceso. En las manzanas 3.2, 4.5 y 9 la edificación se alineará a dos metros de los linderos con las vías de servicio de la Cra. TF-324. En las manzanas 4.4, 4.5 y 9 la edificación se retranqueará al menos cinco metros de los linderos con el Barranco de Palo Blanco. En el resto de las manzanas, la edificación se alineará a los linderos con espacios públicos (vías o espacios libres).

2.-) **Equipamiento comercial privado**, en esta zona se admite una ocupación del 50% y una altura máxima de dos plantas. La edificación se alineará a dos metros de la vía de servicio de la Cra. TF-324 y se retranqueará al menos cinco metros del resto de linderos.

3.-) **Dotaciones**, la edificación de dominio público que se ejecute en estas parcelas deberá ajustarse a la tipología de edificación aislada, regulada en este PGO.

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

EL SECRETARIO *ACCTAL*



4.3.3.- Cuadro de características.

PARCELA	TIPOLOGIA	USO	OCUPACION	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFIC. (m ² s/m ² c)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	VIV.
1.1 La Casona	-	Dotación	-	3.086,64		-	-
1.2	-	E.L.	-	1.345,30		-	-
2	A.V.3	Residencial Libre	100%	3.148,29	1,16	3.652,01	39
3.1	-	E.L.	-	1.929,58		-	-
3.2	A.V.3	Residencial Libre	100%	2.956,62	1,16	3.429,67	37
4.1	Dotación	Dotación	-	3.161,00		-	-
4.2	Equipamiento Privado	Comercial	50%	3.437,00	0,50	1.718,50	-
4.3	-	E.L.	-	2.736,82		-	-
4.4	A.V.3	Residencial Libre	100%	2.151,36	1,16	2.495,57	27
4.5	A.V.3-V.P.O.	Residencial de Protección Oficial 10% A.M.	100%	2.242,05	2,29	5.134,29	53
5	A.V.3	Residencial Libre	100%	1.129,67	1,16	1.310,41	14
6.1	A.V.3	Residencial Libre	100%	2.241,50	1,16	2.600,14	28
6.2	A.V.3-V.P.O.	Residencial de Protección Oficial	100%	464,86	2,01	934,36	10
7	E.L.	E.L.	-	3.418,30		-	-
8	A.V.3-V.P.O.	Residencial de Protección Oficial	100%	4.245,12	2,01	8532,69	92
9	A.V.3-V.P.O.	Residencial de Protección Oficial	100%	5.202,11	2,47	11.040,00	92
	-	Equipamiento Comercial Privado	-			1.831,80	-
Barranco	-	-	-	3.229,71		-	-
Red Viario Local	-	-	-	16.200,70		-	-
S.G.V.E.	-	-	-	6.460,00		-	-
Viario sobre Barranco	-	-	-	437,43		-	-
DATOS TOTALES	-	-	-	69.224,00 m²s.		42.679,44 m²c	392

CONCLUSIÓN. - Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanado en fecha 29/10/09
 por acuerdo del Pleno.
 EL SECRETARIO ACCTAL



4.4.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Esta Modificación del PGO asigna una edificabilidad bruta para este Sector de 42.679,44 m², otorgándole un aprovechamiento urbanístico de 0,68 m²c/m²s (no aplicable a la zona de dominio público de la Cra. TF-324, que ocupa una superficie de 6.460 m²).

$$\text{Edif. Máx.} = 62.764,00 \text{ m}^2 \times 0.68 = 42.679,52 \text{ m}^2$$

En el presente Anexo de Ordenación Pormenorizada del Sector R-11 la edificabilidad para este Sector es de: 42.679,44 m²

4.5.- NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

Se ha establecido un número máximo de 392 viviendas.

$$\text{N}^\circ \text{ máx. vdas} = 392 \text{ vdas.}$$

4.6.- ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

A. - Art. 36.1.3; L.O.T.E.N.C.

"Se preverá una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinados a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada 100 metros cuadrados de edificación".

Reserva de suelo E.L. Púb. + DOT. + EQ.:

$$40 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2\text{c} \rightarrow 42.679,44 \text{ m}^2 / 100 \times 40 \text{ m}^2 = 17.071,77 \text{ m}^2$$

La superficie del Sector R-11 destinada a Espacios Libres Públicos y Dotaciones y Equipamientos Privados es de:

$$\text{E.L. Púb. + DOT. + EQ.: } 19.114,64 \text{ m}^2.$$

$$19.114,64 \text{ m}^2 > 17.071,77 \text{ m}^2$$

4.6.1.- Espacios Libres:

Una reserva de al menos el 50% de la superficie mínima requerida para Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, deberá destinarse a este último uso:

$$17.071,77 \text{ m}^2 \times 50\% = 8.535,88 \text{ m}^2$$

La superficie de Espacios Libres asignada por esta Modificación del PGO al Sector R-11 es de:

$$\text{E.L.: } 9.430,00 \text{ m}^2 \\ 9.430,00 \text{ m}^2 > 8.535,88 \text{ m}^2$$

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

EL SECRETARIO ACCTAL



4.6.2.- Dotaciones:

La superficie destinada a Dotaciones adscrita al Sector R-11 es de:

DOT.: 6.247,64 m²

4.6.3.- Equipamiento Privado:

La superficie destinada a Equipamiento Privado adscrita al Sector R-11 es de:

EQp. Privado: 3.437,00 m²

4.7.- ESTRUCTURA VIARIA

La estructura viaria de la urbanización se articula en torno a la Carretera TF-324, que atraviesa diagonalmente el Sector, y está formada por una trama que consta de tres vías en dirección Norte-Sur (Calles A, B y C) y otras cuatro vías transversales a las anteriores (Calles D, E, F y G).

La Calle C resulta de vital importancia para el desarrollo viario de esta parte del Casco de Los Realejos, por cuanto permitirá la comunicación del Camino Viejo de San Benito y de la Calle Santiago Apóstol con la Cra. TF-324.

Aparcamientos

Los aparcamientos en las vías se dispondrán una vez que se organice la circulación rodada en la misma. Se incluirá un 2% de estos aparcamientos para minusválidos. El resto de aparcamiento deberá disponerse en el interior de cada parcela, a razón una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o vivienda en el interior de la misma.

4.8.- CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Superficie Total	69.224,00 m ²
Espacios Libres	9.430,00 m ²
Dotaciones	6.247,64 m ²
Equipamiento Privado	3.437,00 m ²
Red Viaria	22.770,35 m ²
Suelo Residencial (AV 3P)	23.781,58 m ²
Uso y Tipología Característico	AV 3 plantas
Edificabilidad lucrativa total	47.072,00 m ² tc
Edificabilidad residencial que deberá destinarse a algún régimen de protección oficial	28.211,51 m ² tc
Aprovechamiento Mpal.	5.642,30 m ² tc
Sistema de actuación	Privado

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

EL SECRETARIO ACCTAL



4.9.- RED VIARIA

En los planos del Proyecto se representan los trazados y rasantes de la red viaria del Sector, dimensionadas de acuerdo con las preexistencias de las vías del suelo urbano consolidado colindante. Para todas las vías rodadas se prevé pavimento asfáltico con capa de rodadura compuesta por mezcla asfáltica en caliente. Las aceras irán encintadas con bordillo de hormigón prefabricado siendo su pavimento de asfalto o loseta hidráulica. Las vías tipo, se prevén para un tráfico de tipo medio, dada la densidad edificatoria, de un ancho de 12, 10 y 8 m. con doble sentido de circulación en la Calle C, y un sentido de circulación en el resto de calles.

En las zonas de servidumbre y afección de la Cra. TF-324, a ambos lados de la misma, han sido previstas sendas vías de servicio de 5,20 m. de anchura, con objeto de facilitar el acceso a las parcelas dotacionales, residenciales y comerciales que han sido previstas en la inmediaciones de la citada vía insular, que dispondrá de una plataforma de 12,00 m. y de sendos parterres a ambos lados de la misma de 3,00 m. de anchura.

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

EL SECRETARIO *ACCTAL*

4.10.- AGUA POTABLE Y RIEGO

Dadas las características de la urbanización, la red que se ha diseñado es del tipo anillada. Se especifica el trazado de la misma en planos.

Se distinguen dos tipos de redes atendiendo a la función que desempeñan:

- Red primaria, que tiene como misión primordial la de abastecimiento del sector. Será realizada con tubería de fundición dúctil y diámetro a indicar por la compañía suministradora, desde el acople a la red general de abastecimiento.
- Red secundaria, realizada en polietileno de alta densidad (PN 16 atm.) que conectará con la red de distribución, que suministra a cada una de las parcelas, con diámetros variables, realizándose en el mismo material que la primaria.

Las acometidas se realizarán desde los anillos cerrados, instalados por las aceras de cada una de las manzanas.

- Se instalarán válvulas en todos los puntos de la red secundaria, que no dejen entre sí distancias superiores a 200 m. y en todas las derivaciones de esta hacia las acometidas. Se dispondrán asimismo las correspondientes ventosas y desagües en los puntos que sea necesario.

La red de riego del Sector ha sido diseñada para su conexión a la futura red de riego municipal. Transitoriamente se conectará a la red general de agua potable.



4.11.- SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES

El trazado de la red de alcantarillado para aguas pluviales se refleja en el correspondiente plano de red de alcantarillado público. Las aguas recogidas por los imbornales se verterán a un tomadero que se conectará con tubo de PVC, y verterán directamente al barranco de Palo Blanco. Esta red recogerá, además, las aguas pluviales provenientes del interior de las parcelas edificables.

Para el dimensionado de la red será necesario realizar un estudio hidrológico, obrando en consecuencia para el cálculo de los diámetros de las tuberías.

4.12.- SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES

El trazado de esta red se especifica en plano nº 15. La red está formada por varios colectores, con recogida a pie de cada parcela, evacuándose a través del colector general hasta su conexión con la red general de saneamiento de Los Realejos.

La red transcurre por el eje de las vías, disponiéndose pozos de registro en todos los puntos en que se produzcan cambios de dirección, sección o pendiente, y en puntos intermedios. Las acometidas domiciliarias se realizarán mediante la red situada en las aceras.

En el dimensionado de la red se tendrá en cuenta la dotación referida en el apartado de abastecimiento, así como posibles caudales que se pudieran incorporar. En todo caso la red se ajustará a las normas municipales dictadas al respecto.

4.13.- ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante la conexión en MT. a la línea que discurre por dentro de este mismo Sector, que pasará a ser subterránea, mediante la implantación de tres estaciones transformadoras, dos de 2x630 Kva y una de 1x630 Kva, salvo que la compañía UNELCO proponga otro punto de conexión.

En cualquier caso se asegurarán los suministros mínimos necesarios. La distribución de energía eléctrica se realizará desde los centros de transformación, por medio de una canalización subterránea por las aceras, disponiéndose a lo largo de su recorrido las correspondientes arquetas de registro, cruce y de acometida domiciliaria.

La red de alumbrado público será también subterránea por las aceras, instalándose conjuntamente con la red de B.T., pudiéndose utilizar las mismas arquetas de registro en los cruces de calzada. El alumbrado se realizará mediante báculos situados en las aceras, con su correspondiente arqueta de registro. Se utilizará el mismo báculo y luminaria para todo el Sector, y su inclusión en el Proyecto de Urbanización se hará previa propuesta al Ayuntamiento.

4.14.- TELEFONÍA

El suministro telefónico al sector, se llevará a cabo mediante la conexión a la red general municipal, mediante las arquetas de conexión correspondientes. De

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
Subsanción en fecha 21/10/09
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO ACCTAL



estas partirán los circuitos principales, a los que irán acoplado las redes secundarias de cada manzana, conforme al esquema que se indica en el plano correspondiente. Irá canalizada bajo tierra, en dobles conductos y con cámaras de registro y acometida, cumpliendo en todo caso las Normas de la Compañía Telefónica.

5.- PLAN DE ETAPAS

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

5.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

EL SECRETARIO *ACCTAL*

De acuerdo con los objetivos y criterios establecidos en los dos puntos anteriores, se determinan dos etapas, de dos años de duración cada una. Estas etapas serán, a su vez divisibles según las necesidades que durante el transcurso de las obras se planteen, en subfases que puedan consistir en calles o tramos de calles, una vez hayan sido entregadas al Ayuntamiento de Los Realejos las subfases correspondientes a los espacios libres públicos.

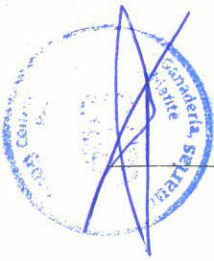
5.2.- OBJETIVOS DEL PLAN DE ETAPAS.

- Llevar a efecto la urbanización del Sector R-11 con arreglo a sus objetivos y prioridades para la preparación prioritaria de suelo para uso residencial de protección oficial.
- Urbanizar los espacios libres públicos para su uso e incorporación a la trama urbana.
- Acompasar los costes de urbanización a los ingresos por ejecución de parcelas, escalonando las inversiones en el tiempo.
- Disposición de partes urbanizadas, según su situación temporal, de forma que funcionen autónomamente.
- Aprovechar la estructura urbana del Sector, completando y mejorando, la ya existente.

5.3.- EVALUACIÓN DE LAS ETAPAS.

5.3.1.- Etapa I.

- 1.- Ejecución de la red viaria que rodea a las parcelas 4.5, 6.2, 8 y 9 (destinadas a las construcción de viviendas de protección oficial) y a las parcelas 1.2, 3.1, 4.3 y 7 (destinadas a Espacio Libre Público), tal y como se indica en el plano correspondiente de Evaluación de Etapas.
- 2.- Ejecución de Estación Depuradora y de las Estaciones Transformadoras.
- 3.- Acondicionamiento de las parcelas 1.2, 3.1, 4.3 y 7 (destinadas a Espacio Libre Público).



En esta etapa se podrá simultanear la edificación de las mencionadas parcelas con las obras de urbanización descritas. Para la ejecución de la etapa I se prevé una duración de 24 meses.

5.3.2.- Etapa II.

1.- Ejecución de la red viaria que rodea a las parcelas 2, 3.2, 4.4, 5, 6.1 (destinadas a la construcción de viviendas no protegidas), a la parcela 4.2 (destinada a Equipamiento Comercial Privado) y a las parcelas 1.1 y 4.1 (de uso dotacional), tal y como se indica en el plano correspondiente de Evaluación de Etapas.

2.- Edificación de las parcelas dotacionales.

Para la ejecución de la etapa II se prevé una duración de 24 meses.

5.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DEL PLAN DE ETAPAS.

La programación del Plan de Etapas de este sector ha sido realizada de acuerdo con los criterios señalados en el apartado 2.1) de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias.

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).

5.5.- ACTUACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.

Durante la ejecución de los distintos apartados del Plan de Etapas, parte del cual se concretará con más precisión en el Proyecto de Urbanización, se deberá observar el cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental, incluido en la Memoria Ambiental, en especial el Plan de Seguimiento y Control de las actuaciones proyectadas, debiéndose comprobar la realización de las medidas protectoras propuestas en dicha Memoria.

6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Este Sector se desarrollará mediante cualquiera de los sistemas de ejecución privados.

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

EL SECRETARIO ACCTAL



7.- COMPROMISOS A CONTRAER POR LOS PROMOTORES DEL SECTOR.

1º.- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo establecido en el Plan de Etapas, procediéndose a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización en un plazo no superior a un mes, desde la aprobación definitiva de esta Modificación del PGO.

2º.- La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los promotores del Sector hasta que las mismas sean recibidas por el Ayuntamiento. A partir de entonces los gastos de conservación correrían a cargo de éste.

3º.- Cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado necesario para materializar el 10% del aprovechamiento medio del Sector, de los Espacios Libres Públicos debidamente acondicionados, de las parcelas dotacionales y de los viarios locales totalmente urbanizados.

4º.- La totalidad de los costes de ejecución de la urbanización del presente Sector correrán a cargo de los promotores del mismo, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema.

5º.- A los efectos del exacto cumplimiento de dichos compromisos y como garantía, deberán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario un importe equivalente al 15% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

8.- MEMORIA AMBIENTAL.

Se adjunta a este Anexo de Ordenación Pormenorizada del Sector R-11 la Memoria Ambiental realizada por el Ingeniero Agrónomo D. Eduardo de Miguel García.

9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Toda vez que aún no ha sido realizado el Proyecto de Urbanización, este estudio tiene un valor orientativo, pretendiendo definir los costos de implantación de los servicios en las diferentes fases.

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

EL SECRETARIO ACCIAL

**9.1.- COSTE DE URBANIZACION**

El coste de ejecución material de la Urbanización resulta de la aplicación de los "**Cuadros de Costes de Construcción de referencia para la obtención simplificada de Presupuestos de Ejecución Material**", editado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y aprobados mediante Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio.

1. a.- Urbanización de Vías:	1.382.791,63 €
1. b.- Espacios Libres:	2.856.678,81 €
- TOTAL COSTE EJECUCIÓN MATERIAL:	4.239.470,44 €
- 15% de B.I. (10% de G.G.+ 5% de B.I.)	635.920,56 €
- TOTAL COSTE DE CONTRATA	4.875.391,00 €

9.2.- HONORARIOS DE TECNICOS INTERVINIENTES.

Técnico	Concepto	Importe (€)
ARQUITECTO	Convenio Urbanístico de Gestión Concertada	44.000,00
ARQUITECTO ARQ. TECNICO	Redacción y Dirección de Obra para Proyecto de Urbanización, Coordinación y Estudio de Seguridad y Salud del mismo	155.755,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de Estación Depuradora y Dirección Técnica del mismo	8.000,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de B.T., Alumbrado Público y O.S. y Dirección Técnica del mismo	19.500,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de M.T. y Estaciones Transformadoras y Dirección Técnica del mismo	27.300,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de Redes de Abastecimiento de Agua y Saneamiento y Dirección Técnica del mismo	12.100,00

TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS: 266.655,00 €

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

EL SECRETARIO ACTUAL



9.3.- GASTOS VARIOS:

3. a.- Garantía de la ejecución de la Urbanización: 2.570.402,29 € x 15%	385.560,33 €
3. b.- Gastos de Notaría y Registro de la Propiedad:	75.000,00 €
3. c.- Asesoría Jurídica:	30.000,00 €
3. d.- Contabilidad y Gestión:	15.000,00 €
3. e.- Publicaciones B.O.P.:	6.000,00 €

TOTAL GASTOS VARIOS: 511.560,33 €

9.4.- INDEMNIZACIONES

A justificar

9.5.- SUMA FINAL

- COSTE DE OBRAS DE URBANIZACIÓN:	4.875.391,00 €
- HONORARIOS TÉCNICOS:	266.655,00 €
- GASTOS VARIOS:	511.560,33 €

TOTAL: 5.653.606,33 €

10.- DETERMINACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN EL SECTOR R-11.

Este Anexo de Ordenación del Sector R-11 no propone Normativa Urbanística alguna para dicho ámbito, por lo que el mismo deberá desarrollarse de acuerdo con lo establecido por la Normativa del vigente Plan General de Ordenación.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta las especiales circunstancias que inciden en el mismo, a continuación se desarrollan una serie de determinaciones de obligado cumplimiento en el desarrollo del Sector R-11.

1.- Determinaciones derivadas de la Ley 19/2003:

- Recogida de aguas grises en los edificios:

En los edificios que se construyan en el sector deberán preverse redes de recogida de aguas grises.

- Calidad edificatoria:

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.

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

EL SECRETARIO ACCTAL



- Integración paisajística de las nuevas edificaciones:

No se permitirá la edificación de solares que presenten una pendiente igual o superior al 50%, al objeto de evitar impactos paisajísticos.

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.

2.- Determinaciones derivadas del Informe Institucional del Cabildo Insular de Tenerife, de fecha 3 de noviembre de 2008:

- Normativa de aplicación a la Parcela 1.1.:

Uso: Dotacional.

Deberá conservarse en su integridad el conjunto edificatorio existente en esta parcela, permitiéndose en el mismo exclusivamente obras de rehabilitación y conservación.

El entorno de este conjunto deberá ser debidamente ajardinado.

Las obras que se ejecuten en esta parcela deberán contar con autorización previa de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Tenerife

3.- Determinaciones derivadas del Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, de fecha 27 de noviembre de 2008:

- Capacidad de almacenamiento de agua potable:

El promotor de este Sector se obliga a garantizar una capacidad mínima de almacenamiento de agua potable de 1.568 m3 para el uso residencial más el volumen derivado del resto de usos previstos en el mismo.

- Evacuación de aguas fecales:

La red de aguas fecales del sector será conectada al colector general de Los Realejos.

- Condiciones del proyecto de urbanización del sector:

- Deberá contar con informe de afección al Barranco de Palo Blanco.

- Se proyectará detalladamente la red de pluviales prevista.

- Se garantizará el cumplimiento del principio básico de no transferencia de los caudales de escorrentía hacia el exterior de los límites del sector.

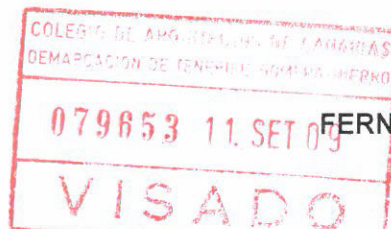
- Se proyectará la red de riego totalmente independiente de la red de abastecimiento.

- Se resolverá la conexión del sistema local de saneamiento del sector con el colector general de Los Realejos.

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

EL SECRETARIO ACCTAL

Puerto de la Cruz, Septiembre de 2009



FERNANDO HERNANDEZ GARCIA
Arquitecto