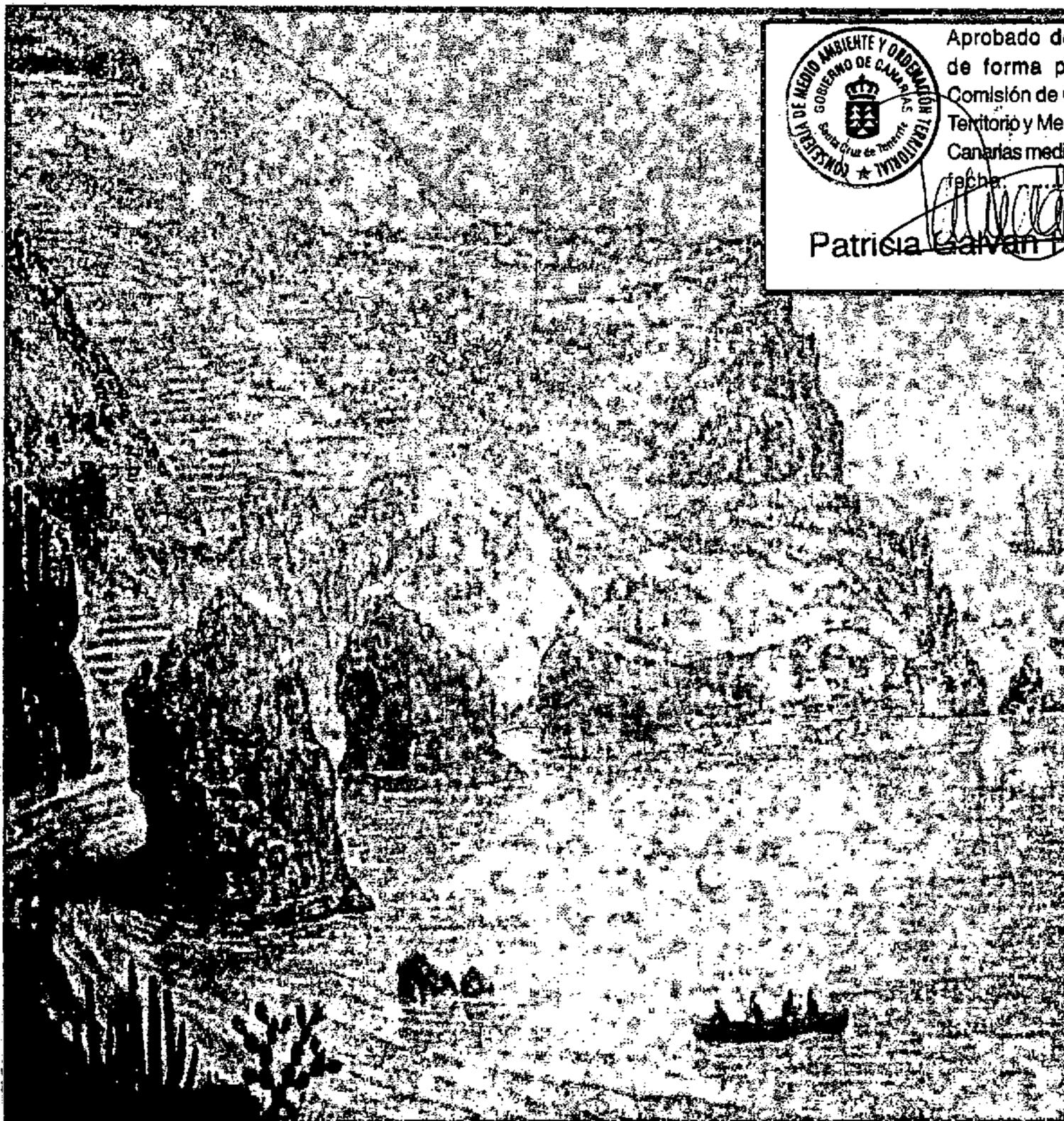


**ILMO. AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS**



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 5 ABR. 2004

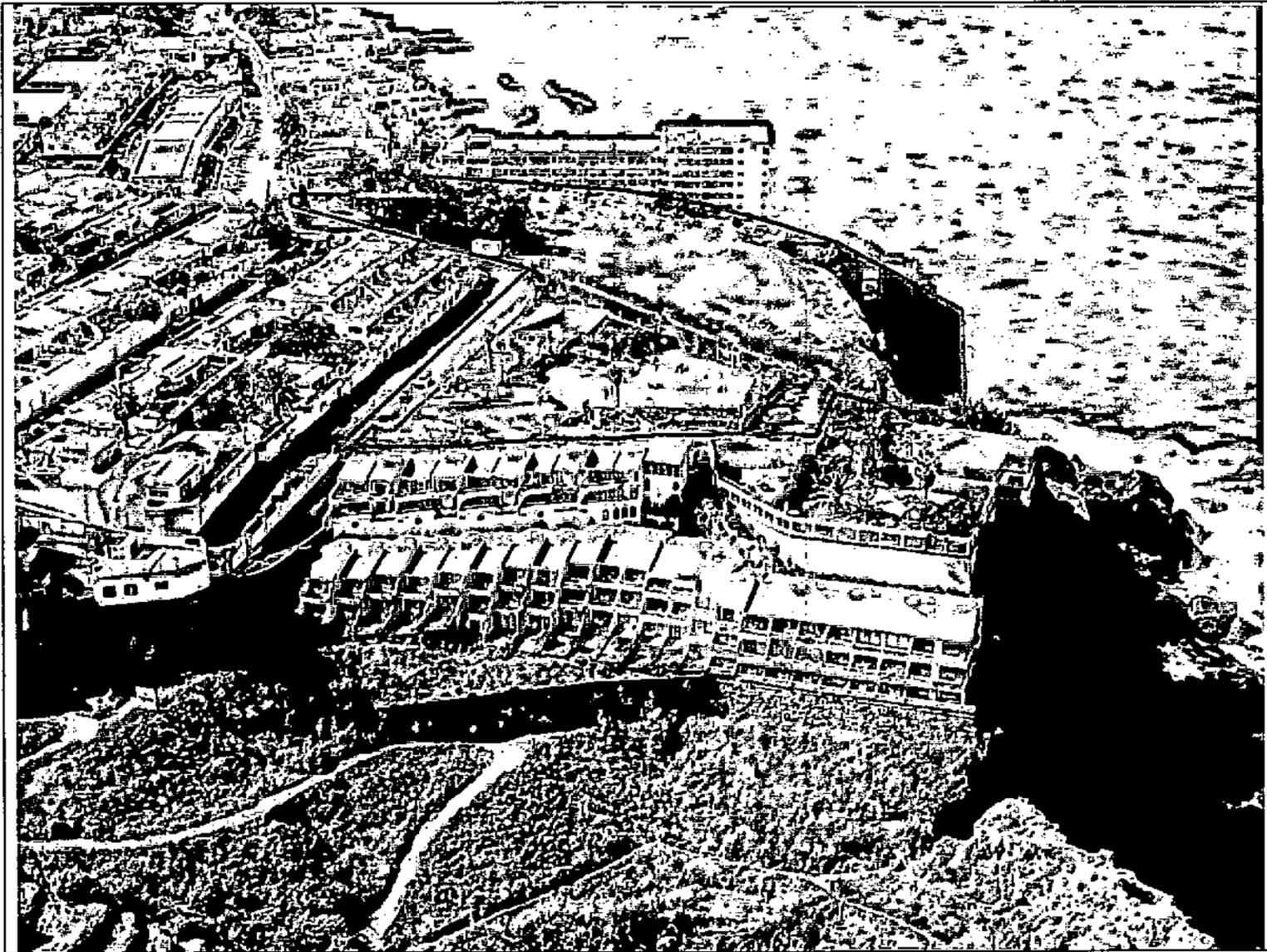
Patricia Galván Rodríguez

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
ADAPTACION AL T.R. DE LOTC.-LENAC.  
(DL. 1/2.000 / DT. 2ª.1.) DE LAS NN.SS.-98)  
(FASE 4ª DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA)  
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO AL ACUERDO DE LA COTMAC  
DE 5 DE ABRIL DEL 2004**

**ANEXO III  
PROPUESTA DE SUBSANACION DE REPAROS FORMULADOS  
POR LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES AL PLAN  
ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 1**

**PROPUESTA DE SUBSANACIÓN DE REPAROS FORMULADOS  
POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES AL PLAN  
ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1**

**URBANIZACIÓN LA ROMÁNTICA II  
TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS REALEJOS**



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 05-ABR-2004.

**ARQUITECTO: ENRIQUE DE JORGE ASENSI**

**PROMOTOR: CONSTRUCCIONES DALYRES S.L.**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente proyecto ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión

Patricia Galván Rodríguez

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

6 - SEP 2004

**1.- MEMORIA:**



EL SECRETARIO GENERAL

**1.1.- ANTECEDENTES**

El Plan Especial de la Unidad de Ejecución nº 1, de la urbanización La Romántica, en el término municipal de Los Realejos, se presentó en el Excmo. Ayuntamiento en junio de 2002.

Por su parte la corporación municipal redacta la Adaptación del Plan General de Ordenación del municipio de Los Realejos, que se presenta a exposición pública en diciembre de 2002, con periodo límite de alegaciones hasta el 04 de enero de 2003, en el que el propietario del terreno presentó las alegaciones pertinentes.

Como consecuencia del estudio del Plan Especial mencionado, de las determinaciones reflejadas en la adaptación, de las alegaciones presentadas por el promotor y de las reuniones mantenidas con los servicios técnicos municipales, se redacta las modificaciones al Plan Especial que se detalla en la presente memoria y cuyas modificaciones se reflejan en los tres planos que la complementan.

**1.2.- SOLUCIÓN MODIFICADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN**

En esencia la modificación al Plan Especial presentado, que se propone en la presente subsanación de reparos, se resume en los siguientes puntos:

1. Se unifican las parcelas B y C, del proyecto del Plan Especial presentado, con lo que se elimina el tramo de calle Las Mimosas existente entre ambas.
2. Creación de una calle peatonal que discurre al este de la unidad de ejecución y entre las parcelas B y C y la zona verde, desembocando en la calle Drago.
3. Ampliación de superficie de la zona verde.
4. Ampliación de superficie y aparcamientos previstos en la calle Cañaveras, en el tramo pendiente de urbanizar.
5. Toda la edificación colindante con la calle Cañaveras disminuye su altura de edificación en una planta.

Como se detalló en la memoria del Plan Especial de la Unidad de Ejecución nº 1, la superficie que consta en la ficha de parámetros urbanísticos, es de 13.520 m<sup>2</sup>, sobre la base de unos límites incorrectos según se aprecia en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, plano de calificación del suelo, por lo que la superficie total de la misma es de 16.570 m<sup>2</sup>.



En la ficha mencionada se determina una superficie de espacios libres de 4.150 m<sup>2</sup>, cuya medición es a su vez incorrecta, según los planos que dispone la oficina técnica y facilitados al redactor del Plan Especial, resultando una superficie real de 3.963 m<sup>2</sup>, lo que representa un porcentaje de un 29,3 % del total de 13.520 m<sup>2</sup> de la unidad de ejecución.

Al aumentar la superficie de la unidad, para mantener el porcentaje de superficie de espacios libres, se ha incrementado de 3.963 m<sup>2</sup> previstos a 4842,63 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento de las zonas verdes de 879,63 m<sup>2</sup>.

Siguiendo el mismo criterio en cuanto al porcentaje de edificabilidad prevista de 13.768 m<sup>2</sup>, pasaría a disponer de 16.873,95 m<sup>2</sup>; siendo que se está planteando una edificabilidad de 12.316,45 m<sup>2</sup>, se ha disminuído en 4.557,5 m<sup>2</sup> la superficie edificable, que representa una disminución de un 27 % del total edificable.

En cuanto al viario previsto en la unidad es de 2.173,43 m<sup>2</sup>, no obstante si consideramos también la superficie ocupada por la calle Cañaveras, urbanizada según convenio urbanístico por la propiedad, de 1.604 m<sup>2</sup> de superficie, arroja un cómputo total de 3.777,43 m<sup>2</sup>, superior al previsto en la unidad de 3.190 m<sup>2</sup>.

Los costes de ejecución de las zonas verdes son notablemente superiores a los inicialmente previstos, al aumentar de superficie e incorporarse un mirador con un frente sobre el acantilado de 110 metros de largo por 5 metros de ancho.

La disminución de alturas de edificación en todo el límite de la Unidad de Ejecución colindante con la edificación actualmente existente en la urbanización, rebaja considerablemente la percepción volumétrica de la edificación desde la óptica del entorno urbano consolidado.

En conclusión, se ha incrementado las superficies de viales, la de espacios libres y se ha disminuído la edificabilidad, respetando las alturas de la edificación en sus límites con la urbanización existente.

En consecuencia se definen los siguiente parámetros urbanísticos que regirán en el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1:

- Pendiente máxima de la calle peatonal 8%.
- La altura de la edificación será de 2 plantas en la zona A y de 3 plantas en la zona B
- La ocupación máxima será del 54 %.
- Retranqueos mínimos a vías públicas de 3 metros.
- La separación mínima entre Bloque de edificación será de 3 metros

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEPT 2004

EL SECRETARIO GENERAL



- La calle peatonal tendrá uso restringido de vehículos, exclusivo para los propietarios residentes y vehículos oficiales y de uso público. La calle peatonal en la zona situada al este de la Unidad de Ejecución respetará en la medida de lo posible la vegetación y muros actualmente existentes.
- La Unidad de Ejecución, dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda fuera de la red viaria.
- En la parcela B, zonas A y B, la edificación se dispondrá libremente de forma tal que no sobrepase los límites que definen las *Áreas de Movimiento de la Edificación*, definidas en los planos 1 y 2, habiéndose definido solamente a efectos indicativos y de cálculo de la ocupación y la edificabilidad, en el plano nº 2.
- En la zona B de 3 plantas, se realizarán al menos 2 cuerpos de edificación con una separación mínima de 3 m., pudiendo dividirse la edificación en más cuerpos con idéntica separación.

Por otra parte se reforma el cuadro de superficies resultante que se incluye en la memoria del Plan Especial de la Unidad de Ejecución nº 1, en el punto 1.6.1, como consecuencia de las modificaciones planteadas. quedando como sigue:

PARCELAS	PARCELA A	PARCELA B	TOTAL
SUPERFICIE PARCELA NETA	651 M <sup>2</sup>	8.902,57 M <sup>2</sup>	9553,57 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE OCUPACIÓN	346 M <sup>2</sup>	4.725,29 M <sup>2</sup>	5071,29 M <sup>2</sup>
PORCENTAJE OCUPACIÓN	53,15%	53,08%	53,08%
EDIFICABILIDAD 2/3 PLANTAS	692 M <sup>2</sup>	11.624,45 M <sup>2</sup>	12.316,45 M <sup>2</sup>
OCUPACIÓN POR PLANTA TOTAL		5.071,29 M <sup>2</sup>	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN		16.570 M <sup>2</sup>	
ZONA VERDE		4.842,63 M <sup>2</sup>	
ESPACIOS LIBRES PRIVATIVOS		798,00 M <sup>2</sup>	
VIARIO PEATONAL		1.296,00 M <sup>2</sup>	
CALLE		877,43 M <sup>2</sup>	

En consecuencia, se cumple con las directrices especificadas en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución nº 1 y las reglas sustantivas de ordenación planteadas en el Decreto Legislativo 1/2000.

Santa Cruz de Tenerife a 14 de febrero de 2003

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Enrique de Jorge Asensi, Arquitecto.

Enrique de Jorge Asensi. Arquitecto