

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS



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

Patricia ~~Castro~~ Rodríguez

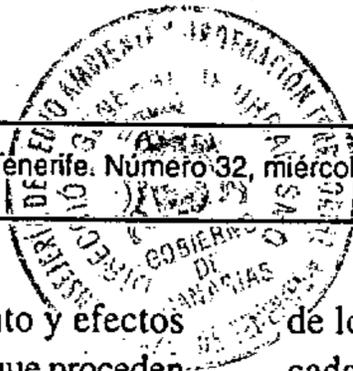
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ADAPTACIÓN AL T.R. DE LOTC.- LENAC.
(DL. 1/2.000 / DT. 2ª.1.) DE LAS NN.SS.-98)
(FASE 4ª DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO AL ACUERDO DE LA COTMAC
DE 5 DE ABRIL DEL 2004**

**ANEXO IV.6
SUB. REG. TRANSITORIO R8 ALTO**

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

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001

6 - SEP 2001 4683



Lo que se notifica para su conocimiento y efectos oportunos, advirtiéndole que los recursos que proceden contra la presente Resolución son los siguientes:

Podrá formular Recurso Potestativo de Reposición ante el Sr. Alcalde accidental, en el plazo de UN MES, a contar del día siguiente al de la notificación.

Transcurrido UN MES desde la interposición del Recurso Potestativo de Reposición sin que se notificare dentro del referido mes su resolución se entenderá desestimado y quedará expedita la vía contencioso-administrativa.

La interposición del Recurso Potestativo de Reposición impide la interposición del Recurso Contencioso-Administrativo contra el mismo acto, hasta que sea resuelto expresamente el Recurso de Reposición o se entienda desestimado por el silencio administrativo.

El plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, será de DOS meses contados del día siguiente al de la notificación del acto que ponga fin a la vía administrativa, si fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de SEIS meses y se contará a partir del día siguiente a aquél en que de acuerdo con su normativa específica se entienda desestimado por silencio administrativo.

No obstante, podrá interponer cualquier otro recurso que considere oportuno para la defensa de sus intereses.

Lo que se hace público a los efectos de notificar a los propietarios y otros interesados que pudieran estar directamente afectados, por este Plan Parcial.

Villa de La Orotava, a cinco de marzo de dos mil uno.

El Alcalde acctal., Juan Dóniz Dóniz.- P.s.m., el Secretario General, Juan Carlos de Tomás Martí.

VILLA DE LOS REALEJOS

Negociado Policía Urbana

ANUNCIO

2691

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.a) de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico

EL SECRETARIO GENERAL de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, se comunica que por DON SERGIO DAVID QUINTERO MARRERO, se ha solicitado licencia de este Ayuntamiento para la apertura de un establecimiento dedicado a la actividad de bar-restaurante, en un local sito en la calle Pablo García, s/n, Urb. Los Príncipes, de esta Villa.

Lo que se hace público a fin de que en el plazo de VEINTE días hábiles, a contar desde la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de anuncios de la Corporación y en un diario de los de mayor circulación de la Comunidad Autónoma, puedan formularse las alegaciones pertinentes.

Los Realejos, a veinte de febrero de dos mil uno.

El Alcalde, José Vicente González Hernández.- El Secretario acctal., Juan Luis Estévez Hernández.

Sección 4ª.- Urbanismo

ANUNCIO

2692

En cumplimiento del artículo 44.2, párrafo 2º, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo Territorial 1/2000, de 8 de mayo, en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por Ley 11/1999, de 21 de abril, se hace público el articulado de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de este municipio, aprobado definitivamente en virtud de Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 28 de septiembre de 2000, a efectos de su entrada en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985:

"9.- Ordenanzas reguladoras.

El objetivo de este apartado consiste en la redacción de las ordenanzas que regulan la edificación y urbanización del Plan Parcial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, quedando no obstante todo ello bajo el superior cumplimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del t.m. de Los Realejos.



9.1.- Generalidades.

9.1.1.- Alcance de las ordenanzas.

9.1.1.1.- Territorial.- Las presentes ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación Urbana tal y como está delimitado en la información gráfica.

9.1.1.2.- Temporal.- Desde el momento de su aprobación definitiva, tendrán estas ordenanzas vigencia indefinida, hasta su modificación o sustitución.

9.1.2.- Licencias.

9.1.2.1.- Actos sujetos a la licencia.- Estarán sujetos a previa licencia los actos que enumera el art. 242 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la misma.

Además de los expresados, precisarán previa licencia municipal los actos sujetos a licencia enumerados en el art. 183 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

9.1.2.2.- Caducidad y suspensión de licencias de obra.

1) Las licencias se declararán automáticamente caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que así mismo se indican:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento. Todo ello sin perjuicio de solicitar prórroga de la licencia que será concedida caso de que no hayan cambiado las condiciones urbanísticas sobre las que fue concedida la inicial.

b) Si una vez comenzadas las obras quedarán interrumpidas durante un período de seis meses pudiéndose solicitar prórrogas por causas justificadas para volver a comenzarlas y a continuación volverán a regir los plazos que estaban previstos en tiempo para su terminación.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número, o de no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo no superior a seis meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2) Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a efecto en los plazos que se establezcan, todo ello sin perjuicio de los expedientes sancionadores e infracción urbanística que pudiera incoarse.

3) Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como no autorizadas dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia.

9.1.2.3.- Proyecto de obras de edificación.

1) Los tipos de obras de edificación se distribuyen en:

- Obras en los edificios:

- a.- Restauración
- b.- Conservación y reparación
- c.- Rehabilitación y reforma
- d.- Reestructuración.

- Obras de demolición.
- Obras de ampliación.
- Obras de nueva planta.

Los proyectos contendrán Memoria Descriptiva y, en su caso, justificativa de las obras a realizar, planos en los que se grafíe la actuación y presupuesto. Se redactarán con el nivel de detalle acorde con las características de la obra a realizar, e igualmente cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación y, en su caso, las instrucciones que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento de Los Realejos.

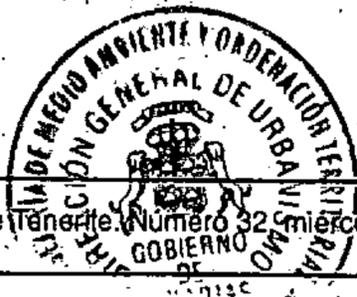
Deberán presentarse firmados por el técnico facultativo competente.

2) A todo proyecto de obra de edificación sea nueva planta, de ampliación, o en el edificio se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, su relación con el planeamiento vigente y el uso a que destina.

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



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

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32. Miércoles 14 de marzo de 2001

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

3) Las obras menores deberán atenerse a lo preceptuado en los art. 203 y siguientes de las NN.UU. de las ordenanzas de las NN.SS. de Los Realejos, y a continuación se reseñan:

a) Documentación de solicitud de licencia de obras menores.

1.- La solicitud de licencia para las obras menores irá acompañada de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras a realizar.

En todos los casos se presentará un plano de emplazamiento a escala mínima 1:2.000.

2.- Además de lo dispuesto en el epígrafe anterior, y según los diferentes tipos de obras a realizar, la documentación necesaria para la solicitud de licencia de obras menores deberán constar, en su caso, de los siguientes documentos:

Descripción técnica de las obras con el suficiente detalle que permita evaluar las mismas, pudiendo, no obstante, exigirse el oportuno proyecto técnico con los requisitos reglamentarios previstos.

Dirección. Documento acreditativo del compromiso de dirección control facultativo.

b) Obras menores y sus tipos.

1.- Tendrán la consideración de obras menores las que con tal carácter se relacionan a continuación.

2.- Las obras menores se clasifican en los siguientes tipos:

Obras menores de tipo A: las relacionadas en la vía pública.

Obras menores de tipo B: las obras auxiliares de la construcción.

Obras menores de tipo C: las obras de mejora o reparación del edificio en general.

Obras menores de tipo D: las obras de mejora o reparación de edificio catalogado.

c) Obras menores tipo A: realizadas en la vía pública.

1.- Construcción, reparación o supresión de vado en las aceras (D).

2.- Construcción de barracones o kioscos de exposición y/o venta (PT y D).

3.- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios no protegidos (EI).

4.- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios protegidos (PT y EI).

5.- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas en vía pública de los edificios no sometidos a protección (EI).

6.- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a vías públicas de edificios sometidos a protección (PT y D).

7.- Colocación de marquesinas (PT y D).

8.- Colocación de postes (EI).

d) Obras menores tipo B: Obras auxiliares de la construcción.

1.- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras (D).

2.- Construcción de puentes y andamios y similares (D).

3.- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aun no se hubiere otorgado licencia de obras (D).

4.- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (PT y D).

5.- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra (ET).

e) Obras menores tipo C: obras de mejora o reparación de edificios en general.

1.- Reparación de cubiertas y azoteas (EI).

2.- Pintura y reparación de fachada (EI).

3.- Colocación de puertas, ventanas, persianas y rejas en fachada (sin modificación del hueco) (EI).

4.- Reparación de balcones, repisas o elementos salientes (D).

5.- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (PT y D).

6.- Construcción y modificación de escaparates (PT).

7.- Cerramientos ligeros de carpintería metálica o madera en terrazas (PT).

8.- Colocación de elementos mecánicos de instalaciones en cubiertas (D).

9.- Instalación de lavaderos en patios o azoteas (PT).

10.- Colocación o sustitución de ascensores (ET).

11.- Tala de árboles (PT).

12.- Modificación o reparación de aseos en locales (EI).

13.- Reparación o reposición de red de saneamiento que afecte elementos comunes de ésta (EI).

14.- Reparación o reposición de red de fontanería que afecte elementos comunes a ésta (EI).

15.- Reposición reparación de red eléctrica que afecte a elementos comunes a ésta (EI).

16.- Reposición de pavimentos (EI).

f) Obras menores tipo D: conservación de edificios catalogados.

1.- En los edificios catalogados las solicitudes de licencia de obras menores, además de las prescripciones del capítulo anterior, irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente las obras a realizar.

2.- Se presentará una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, así como su adecuación al nivel de protección del edificio.

3.- Todas las obras que afecten al aspecto exterior del edificio deberán adecuarse al diseño original y requerirán proyecto técnico y dirección facultativa.

9.1.2.3.1.- Plazos de ejecución en los proyectos de obras de edificación.- Los proyectos de obras de edificación (especialmente los de nueva planta y ampliación), deberán llevar un plazo de ejecución que no superará en ningún caso dos años por cada 1.000 m² edificados y un período igual por cada otros mil metros o fracción.

Transcurrido este período sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra, la licencia se considerará caducada, debiéndose, en todo caso, solicitar la renovación de la misma.

Razonadamente y cuando las dificultades estructurales de la obra así lo aconsejasen el promotor podrá solicitar mayores plazos, previo informe de las oficinas técnicas municipales.

9.1.2.4.- Licencia de apertura e instalación de establecimientos industriales y mercantiles.- Estará sujeta a licencia la apertura e instalación de establecimientos industriales y mercantiles, así como su traslado, ampliación modificación de tal manera que la actividad, las características de su instalación y el

local donde se realiza coincidan en todos sus términos con la licencia que se posea.

La Intervención Municipal tenderá si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, y las que, en su caso, estuvieran dispuestas en los planes de Urbanismo y en el Registro de actividades, insalubres, nocivas y peligrosas.

A la solicitud de licencia de instalación habrá de acompañarse proyecto técnico en triplicado ejemplar comprensivo de:

a) Memoria descriptiva de las actividades, elementos o maquinaria a instalar con sus características, molestias susceptibles de producir y elementos correctores a instalar.

b) Presupuesto detallado de las obras e instalaciones.

c) Planos a escala 1:50 de los locales e instalaciones, con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas, si las hubiere.

d) Plano de situación del edificio donde se instala la actividad a escala 1:1.000, que abarque un entorno no inferior a un círculo de 100 m de radio, planos de situación del local dentro del edificio a escala 1:100 tanto en planta como en sección, con señalamiento en éste de los usos y actividades a que se destinen los locales colindantes.

e) Además los proyectos correspondientes a la naturaleza de las obras que hayan de realizarse, con el detalle requerido en estas ordenanzas si las hubiere.

Concluida la instalación deberá el interesado solicitar licencia de apertura del local y puesta en funcionamiento de la actividad, que se otorgará previa comprobación de que las obras e instalaciones se han ejecutado conforme a la licencia concedida y que los elementos correctores cumplen adecuadamente su función.

9.1.2.5.- Licencia de primera ocupación.- En todas aquellas construcciones de nueva planta, ampliación de las existentes o modificación de su estructura interior deberá obtenerse licencia de primera utilización antes de poder destinar la edificación a lo fines previstos.

Para todo ello, el interesado habrá de solicitarla del Ayuntamiento, quien lo otorgará siempre que la Construcción se haya ajustado a los términos de la licencia, cumpla las determinaciones urbanísticas vigentes y

EL SECRETARIO GENERAL



los usos a que se pretenda destinar sean conformes con el Ordenamiento Jurídico.

Hasta que dicha licencia esté otorgada, no podrá utilizarse el edificio ni efectuarse las correspondientes conexiones a las redes municipales de agua, saneamiento, etc.

9.1.2.6.- Licencia para movimiento de tierras y rellenos.- Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 en Suelo Urbano; 1:5.000 en Suelo Rústico.

b) Plano topográfico de la parcela a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1.000, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, muros de contención, así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Presupuesto de ejecución de las obras.

9.1.2.7.- Realización de las actividades sujetas a licencia.- Las obras se realizarán con estricta sujeción a los planos presentados a las condiciones impuestas, a las generales de Policía y a las que se comuniquen por la Alcaldía durante el curso de las mismas de acuerdo con sus atribuciones y con la normativa vigente.

Cuando en el curso de los trabajos se quisiera introducir modificación alguna, se dará conocimiento de ella a la Alcaldía la que pasará el escrito a los Servicios Técnicos Municipales, con cuyo requisito bastará para otorgar la autorización si se trata de una modificación de detalle; más si fuere una reforma de importancia la que se pretendiere, se seguirá el mismo procedimiento y análogos plazos que lo determinado para el otorgamiento de nuevas licencias.

9.1.2.8.- Comprobación.- Toda licencia queda sujeta a una comprobación final de los técnicos municipales, quienes informarán a la Alcaldía si se han cumplido o no las condiciones impuestas.

A estos efectos deberá el titular de la licencia notificar la conclusión de las actividades amparadas por la misma, salvo en el caso de obras menores que no será necesario.

Al mismo tiempo se informará sobre el presupuesto definitivo o liquidación de las obras para aplicación de la liquidación definitiva.

9.1.2.9.- Inspección.- La solicitud y obtención de cualquier licencia lleva implícita la autorización al Alcalde y sus agentes para inspeccionar cuantas veces lo estimen conveniente las actividades objeto de aquellas y penetrar con este fin en terrenos, locales o viviendas de propiedad privada.

A los efectos de la obligada inspección de obras, se tendrá a disposición de los técnicos o las autoridades municipales, en sitio bien visible, donde se conserven en buen estado y puedan consultarse con facilidad, un ejemplar de los planos y memoria del proyecto sellados por el Ayuntamiento.

Si el titular de la licencia incumpliera estas obligaciones o impidiera las revisiones correspondientes, podrá la Alcaldía declarar caducada la licencia y claudes las obras con las consecuencias que de ello se deriven y sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

9.1.2.10.- Otras licencias.- Las restantes actividades enumeradas en el art. 9.1.2.1. que precisen licencia, deberán ser autorizadas previa solicitud del interesado a la que se acompañará memoria descriptiva de la misma y planos a escala y con el detalle suficiente para su perfecta comprensión.

9.1.2.11.- Daños en la vía pública.- Toda licencia lleva consigo el compromiso y la obligación de reparar cuantos daños se ocasionen en la vía o servicios públicos como consecuencia de la actividad autorizada.

9.1.2.12.- Responsabilidad.- El peticionario de la licencia, el propietario del terreno, el empresario de las obras y el facultativo que las dirija serán solidariamente responsables ante la Autoridad Municipal, por este mero hecho, de todas las incidencias que puedan ocurrir en el curso de las obras, a no ser que comuniquen su sustitución.

9.1.2.13.- Sanciones.- Toda actuación que contradiga las normas, planeamiento urbanístico o condiciones de las licencias dará lugar a las sanciones correspon-



EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO GENERAL

dientes previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

9.1.2.14.- Revocación y anulación de licencias.- Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que de haber existido la razón, habría justificado la denegación, y podrán serlo cuando se aceptaren nuevos criterios de apreciación.

También podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas su ser y estado primitivo cuando resultaren otorgadas erróneamente.

La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación y la anulación por causas de errores padecidos, comportaran el cese de los daños y perjuicios que se causaren.

Igualmente quedarán sin efecto las licencias si se incumplieran las condiciones que estuvieren subordinadas.

9.1.2.15.- Ejecución o suspensión de las obras.- El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución o suspensión de obras de acuerdo con lo señalado en los artículos 248 a 256 de la Ley del Suelo y en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la citada Ley.

9.2.- Terminología de conceptos urbanísticos.

9.2.1.- Vías municipales.- Se consideran vías municipales todas aquellas previstas en las Normas Subsidiarias de Los Realejos. Todas estas vías municipales serán de dominio y uso público cualquiera que sea la persona o entidad que ejecute su apertura y urbanización.

Estas vías constituyen los sistemas generales de comunicación e intercambio.

La red viaria urbana se adecuará a lo preceptuado por el art. 161 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Realejos, en cuanto a tramos urbanos de las carreteras, calles ordinarias, itinerarios peatonales y aparcamientos.

9.2.2.- Anchura oficial de las calles.- Es la distancia medida en sentido normal a la misma entre las alineaciones definidas en los planos viarios oficiales.

9.2.3.- Alineación.- Es la línea que separa o limita las superficies de uso privado de los espacios de uso público definidos en el Plan Parcial de Ordenación Urbana. Es alineación exterior la que separa las su-

perficie de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre espacios libres o públicos y las parcelas edificables. Es alineación interior la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie libre y la edificable. La alineación interior delimita la superficie no edificable de una parcela o manzana.

9.2.4.- Rasante.- Es el plano que define la horizontalidad o pendiente de una calle o espacios de uso público o privado definida en los planes municipales, estudios de detalle o proyectos de urbanización. Son rasantes oficiales los perfiles de las vías públicas definidas en los planos correspondientes mediante cotas de altitud y con respecto de las cuales deben tomarse las alturas de la edificación.

9.2.5.- Linderos.- Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno. A efectos de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a su parcela en:

- Lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela a la vía.
- Lindero posterior, testero o trasero: es la lindería opuesta al lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes linderos.

9.2.6.- Retranqueo.- El retranqueo es la dimensión de la faja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de fachada de la edificación.

Los retranqueos se fijarán tanto para el lindero de calle como los linderos laterales y de fondo de parcela.

9.2.7.- Parcela mínima.- Se entiende por parcela mínima, aquélla que por su superficie y características geométricas y urbanísticas el Plan Parcial fije al respecto, como Unidad Mínima Indivisible, susceptible de ser edificada. Todas las parcelas que no cumplieren aquellas condiciones se considerarán "parcelas no edificables". No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

A efectos de definición geométrica de la parcela mínima se establecen aparte de sus superficie los siguientes parámetros:

- a) Dimensión mínima de la línea de fachada.

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

6 SEP 2004

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001

4689
EL SECRETARIO GENERAL



b) Diámetro del círculo, mínimo que debe poderse inscribir dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.

9.2.8.- Solar.- Es la superficie de terreno apto para la edificación según el presente Plan Parcial que se halle urbanizado con los siguientes servicios, como mínimo:

a) Que cuente con acceso rodado.

b) Que cuente con abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica o se compromete el propietario a prolongar dichos servicios en la forma y por los lugares previstos en el Plan o, en su defecto, por las vías públicas del mismo, a su costa, garantizando dicho compromiso a satisfacción del Ayuntamiento.

c) Que la vía a la que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada, según las previsiones del Plan en un ancho equivalente a la mitad de dicha vía, o si se tratara de plazas en un fondo de 10 m y con una amplitud igual a la fachada del terreno, o asuma el propietario el mismo compromiso a que se refiere el apartado anterior.

d) Que en todo el frente de la parcela exista encintado de acera y alumbrado público de las características previstas en el Plan o asuma el propietario el mismo compromiso de ejecución.

e) Que tenga unas dimensiones tales que permita la edificación de viviendas exteriores.

Las parcelas que tengan consideración de solar son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

Se atenderá a lo dispuesto en los arts. 11, 17 y 52 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

9.2.9.- Superficie ocupada.- Es la que determina las líneas de fachada del edificio en proyección horizontal, incluidos los voladizos.

9.2.10.- Altura de la edificación.- Las alturas reguladoras máximas y mínimas quedan reguladas por los arts. 28, 29 y 30 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Realejos correspondiente a edificaciones alineadas a vial.

9.2.10.1.- Altura de planta.- Se entiende por altura de planta, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

9.2.10.2.- Altura libre de plantas.- Es la distancia vertical entre la cara superior del paramento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

9.2.10.3.- Cota de planta de piso.- Es la distancia vertical medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiere la medición.

9.2.11.- Construcciones por encima de la altura.- Se atenderán a lo regulado por los arts. 29 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del t.m. de Los Realejos.

9.2.12.- Muros de contigüidad.- Todos los muros de contigüidad que como consecuencia de las alturas permitidas, tenga mayor elevación sobre la casa contigua de la mínima permitida en ordenanzas deberá construirse obligatoriamente desde esa altura de manera que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

9.2.13.- Edificaciones por debajo de la rasante.- Se permitirán edificaciones por debajo de la rasante oficial en los siguientes modos:

1. Semisótano. Se entiende por tal toda la planta cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante y parcialmente entramado.

2. Sótano. Se entiende por tal toda edificación cuyo techo está al nivel o por debajo de la rasante oficial, en su totalidad o más de un 50%, y carece de ventilación directa a una vía pública.

La altura libre no será inferior a 2,20 m.

Los semisótanos y sótanos no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable.

9.2.14.- Altura mínima de planta baja.- Con carácter general se establece que la altura libre en planta baja, medida desde la rasante de la acera en el punto reglamentario, así como la distancia libre en los pisos entre las caras inferiores de forjados será de 2,50 m.

9.2.15.- Edificabilidad.- Se entiende por edificabilidad la media de edificación permitida en una determinada área de suelo. Se entiende por índice de edificabilidad el valor expresado en m²/m², de la relación entre la superficie edificable y la superficie total de un terreno.



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

6 - SEP 2007

EL SECRETARIO GENERAL

9.2.16.- Edificabilidad bruta.- Es el cociente entre el volumen la superficie total a construir en determinada zona o sector territorial y la superficie total de los mismos, incluyendo viales, zonas libres y en general toda la superficie pormenorizada de la actuación. Este índice sólo tiene aplicación, como norma genérica, para el desarrollo de Planes Parciales o de reforma interior.

9.2.17.- Edificabilidad neta.- La edificabilidad neta es el cociente entre el volumen o la superficie total a constituir en una parcela y la superficie total de la misma. Este índice es de aplicación únicamente a parcelas edificables dentro del suelo urbano resultante del proceso de urbanización generado por el Plan Parcial.

9.2.18.- Superficie edificable.- Es el valor máximo de metros cuadrados de edificación que puede realizarse en una parcela o terreno, que resulta de aplicar el coeficiente de edificación que tengan asignados computaran en el cálculo del sumatorio total de la superficie edificada la de todos los pisos que compongan la edificación que están por encima de la rasante oficial, en el punto en que con arreglo a estas ordenanzas se haga la medición de la altura. Todo ello sin perjuicio de las consideraciones específicas que se señalaran para las edificaciones en ladera.

Para medir la superficie edificable se computarán todas las superficies cubiertas (en cada planta) incluso la de los cuerpos volados con excepción de los aleros, cornisas y marquesinas en su caso, los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

9.2.19.- Volumen edificable.- El concepto de volumen edificable se entiende como el de edificabilidad en m²/m², según lo determinado por las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

9.2.20.- Entrantes, salientes y vuelos.- Las entrantes, salientes y vuelos se consienten por encima de la planta baja y a una altura mínima sobre la acera de 3,50 m (art. 31.1 NN.UU. Los Realejos).

9.2.21.- Patios.- Son espacios libres de propiedad privada situados en el interior de las edificaciones o rodeados por ellas.

Pueden ser:

a) De parcelas.- En ellos se podrán inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un

cuarto de la altura del perímetro más alto que la encuadre con un mínimo de 3 m.

b) Mancomunados.- Se exigirá además de todas las características propias de los patios, la elevación a escritura pública del documento de mancomunidad.

9.2.22.- Marquesinas.- Son cuerpos volados perpendiculares a la fachada del edificio y horizontales, carentes de edificación en su parte superior.

9.3.- Régimen urbanístico del suelo.

9.3.1.- Calificación del suelo.- Todo el suelo comprendido en el Plan Parcial tendrá la condición de suelo urbano, una vez ejecutado dicho Plan y siempre que se adecuen a sus determinaciones.

Los usos que puedan realizarse en el mismo, son los que se recogen en las presentes ordenanzas en razón a las zonas en que se divide, cuya delimitación se realiza en los planos correspondientes:

Dichas zonas son las siguientes:

M.1.- Residencial Vivienda Unifamiliar Alineada a vial, Zona Verde y Áreas de Recreo y juegos de niños.

M.2.- Residencial Vivienda Unifamiliar Alineada a vial y Área de Recreo y juegos de niños.

M.3.- Residencial Vivienda Unifamiliar Alineada a vial y Área de Recreo y juegos de niños.

M.4.- Residencial Vivienda Unifamiliar Alineada a vial.

M.5.- Residencial Vivienda Unifamiliar Alineada a vial, Zona Verde y Servicios Infraestructuras.

M.6.- Residencial Vivienda Unifamiliar Alineada a vial, Zona Verde y Área de Recreo y juegos de niños.

M.7.- Residencial Vivienda Unifamiliar Alineada a vial.

M.8.- Residencial Vivienda Unifamiliar Alineada a vial, Zona Verde y peatonal de acceso a zona verde.

M.9.- Residencial vivienda unifamiliar Alineada a vial.

M.10.- Residencial vivienda unifamiliar alineada a vial.

M.11.- Equipamiento Escolar E.G.B., Equipamiento Escolar Preescolar, Equipamiento Social.

6 - SEP 2004

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001



EL SECRETARIO GENERAL 4691

M.12.- Equipamiento Deportivo, Zona Verde y Área de recreo y juego de niños.

Red viaria y aparcamientos en superficies laterales a la red viaria.

9.3.2.- Estudio de detalle.- Los estudios de detalle se formularán como señala el art. 14 de la Ley del Suelo, cuando fuera preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana se formularan sobre manzanas completas.

Contendrán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Reglamentos de la misma y respetarán las imposiciones que se establecen en dichas normas y en las urbanísticas que contienen este Plan.

Los volúmenes a ordenar con el Estudio de Detalle serán los señalados en este Plan para cada parcela que se identifica en el plano correspondiente y en estas ordenanzas.

La documentación y tramitación propia de estos estudios será la señalada en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El contenido de los Estudios de Detalle tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

9.3.3.- Obligación de urbanizar.- Los propietarios de los terrenos tienen la obligación de realizar a su costa los trabajos de urbanización precisos par que su parcela adquiera la condición legal de solar, tal y como éste se define en las presentes ordenanzas.

Dicha urbanización se ajustará a las determinaciones de estas ordenanzas y se concretará en proyecto independiente.

La urbanización se realizará previamente a la ejecución de la edificación si bien podrá realizarse simultáneamente con las obras, siempre que el petionario de la licencia se comprometa a ello y garantice

la correcta ejecución de la misma, a tenor de lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de gestión.

Es estos casos de edificación y urbanización simultánea esta última no sólo será proporcional a la edificación a realizar, sino que deberá constituir una obra completa con carácter de continuidad y en disposición de ser usada a su finalización.

No podrá concederse licencia de edificación de terrenos que no tengan la calificación de solar por no contar con todos los servicios enumerados en el apartado 2.7. de estas ordenanzas o que no alcance los condicionantes técnicos que se enumeren en el capítulo "Proyectos de Urbanización".

9.3.4.- Parcelaciones.

9.3.4.1.- Definición.- Se considerará parcelación urbanística la división del terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada existentes o en proyecto o esté situada a distancia inferior a 100 m del borde la misma.

9.3.4.2.- Legislación aplicable.- Será de aplicación en todo cuanto se refiere a parcelaciones lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo y sus Normas complementarias o legislación que la sustituya.

9.3.4.3.- Parcelas indivisibles.- Serán indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior, y

c) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con sus áreas cuando se construyera el correspondiente a toda la superficie o en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

9.3.4.4.- Licencia de parcelación.- Toda la parcelación urbanística estará sujeta a previa licencia municipal que se otorgará a la vista del proyecto presen-

EL SECRETARIO GENERAL

tado a tal efecto y de acuerdo con las determinaciones anteriormente señaladas.

9.3.4.5.- Proyecto de parcelación.- El proyecto de parcelación estará integrado por los documentos siguientes:

a) Plano acotado de la finca o fincas a parcelas a escala 1:500 en su estado actual; con detalles de las edificaciones, cercas, etc. Si fuese necesario para el mejor conocimiento de la parcelación a efectuar, podrá exigirse la presentación del plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro.

b) Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.

c) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenanza aplicable.

9.3.5.- Reparcelaciones.

9.3.5.1.- Definición.- Se entenderá por reparcelación la nueva división del terreno parcelado que se podrá imponer obligatoriamente o efectuar voluntariamente con los fines previstos en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

9.3.5.2.- Legislación aplicable.- Será de aplicación a las reparcelaciones cuanto se establece en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en los reglamentos correspondientes o normas legales que respectivamente lo sustituyan.

9.3.5.3.- Estudio de detalle.- Los Estudio de Detalle debidamente aprobados servirán de base para la reparcelación de las fincas y terrenos comprendidos dentro de su ámbito a fin de normalizar y regularizar la configuración de las fincas o repartir equitativamente los beneficios o cargas derivados del planeamiento.

9.3.5.4.- Proyectos de reparcelación.- El contenido de los proyectos de reparcelación, su iniciación y el trámite que habrán de seguir y demás circunstancias de los mismos serán las reguladas en las normas legales anteriormente señaladas.

9.4.- Normas de protección.

9.4.1.- Protección de las redes de servicio.

9.4.1.1.- Protección de la red viaria.- Para las conexiones con la red viaria exterior y la protección de la

que delimitan el territorio de actuación, se aplicarán las normas previstas por el servicio municipal de circulación y transportes.

La protección de la red viaria inferior del Plan, queda reflejado en estas ordenanzas y se refiere a los retranqueos obligados por cada uso en particular, por lo que la protección de la red viaria se define con el propio cumplimiento de los retranqueos de las edificaciones de cada Zona del Plan Parcial.

9.4.1.2.- Protección de energía eléctrica.- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el "Reglamento de Alta Tensión", de 28 de noviembre de 1968.

9.4.2.- Protección del medio ambiente.

9.4.2.1.- Protección del paisaje y vistas de interés.- La conservación de las vistas de interés y de defensa de los valores paisajísticos en general se controlará y observará a partir de las siguientes normas:

a) Se prohíbe la explotación de canteras en laderas, valles o cerros que por su situación o configuración constituyan lugares de belleza natural.

b) Asimismo se prohíbe realizar movimientos de tierras que destruyan la vegetación o belleza natural del terreno y que den origen a terraplenes desnudos o muros de contención para la formación de planos o terrazas de acompañamiento de los edificios que por su masa desentonen o descompongan el paisaje. Estas obras sólo podrán realizarse cuando figuren claramente especificadas en el proyecto correspondiente y éste haya sido autorizado en las condiciones que se señalan en estas normas.

En todo caso los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras deberán ser tratados adecuadamente con jardinería y arbolado al objeto de restaurar la condiciones naturales del paisaje.

c) Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculice a las vistas de interés.

9.4.2.2.- Productos petrolíferos para usos no industriales.- La utilización de productos petrolíferos para usos no industriales se regirá por la Reglamentación correspondiente.

9.4.2.3.- Ruidos y vibraciones.- El Ayuntamiento tendrá en cuenta y controlará los niveles sonoros máximos admitidos en todas las dependencias, para que no afecten a las zonas residenciales próximas. A tales efectos serán de aplicación los arts. 148 y 153 de las Normas Urbanísticas de Los Realejos.

Acorde al artículo 148, sólo será autorizable como usos compatibles con el Residencial, los Usos Industriales en categorías 1ª y 2ª en manzanas completas.

El artículo 153 de las Normas, define la clasificación de las categorías industriales:

Categoría 1ª:

Industrias sin incomodidad para viviendas colindantes.

Sup. máxima: 200 m².

Potencia instalada: 2 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 40 db.

Categoría 2ª:

Industria tolerable para viviendas colindantes.

Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:

Sup. máxima: 400 m².

Potencia instalada: 10 CV.

Nivel máximo de ruido permitido: 45 db.

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala A (dbA), la Absorción acústico en decibelios (db) y las vibraciones en PALS (VPals = $10 \log. 10, 3.200 A^2 N^3$), siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios.

En ningún caso el nivel máximo de ruido producido superará los 45 dbA.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán los siguientes:

- En la zona de máxima proximidad de elemento generador de vibraciones, 30 Pals.

- En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.

- Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.

4.2.4.- Protección del ambiente exterior de los recintos.- Para la protección del ambiente exterior se tendrá en cuenta:

1) En todas las edificaciones los cerramientos exteriores deberán poseer un aislamiento acústico que proporcione una absorción mínima para los ruidos aéreos de 30 dB en el intervalo de frecuencias comprendidas entre 50 y 4.000 Hz.

2) Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos que alojan actividades e instalaciones comerciales o de servicios deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de la intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, o incluso, si fuere necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.

3) Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados para la zona de su emplazamiento.

4) En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios, así como en los que se realicen en la vía pública, se adoptarán las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la respectiva zona.

9.4.2.5.- Protección del ambiente interior de los recintos.- Para la protección del ambiente interior de los recintos se observarán las siguiente normas:

1) En todas las edificaciones los cerramientos exteriores se ajustarán a lo dispuesto en la prescripción primera del artículo anterior.

2) Entre viviendas adyacentes, los tabiques, muros de separación y forjados suministrarán una absorción acústica para los ruidos aéreos y de impacto de al menos 30 dB en el intervalo de frecuencia comprendida entre 50 y 40.000 Hz.

3) En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados por las presentes ordenanzas, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso



EL SECRETARIO GENERAL

de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

4) Se prohíbe el trabajo nocturno, a partir de las veintidós horas, en los establecimientos ubicados en edificios de viviendas cuando el nivel sonoro transmitido a aquéllas exceda de 30 dBA.

5) En los edificios de viviendas no se permitirá el funcionamiento de máquinas, aparatos o manipulaciones domésticas cuyo nivel de emisión sonora exceda de 70 dBA desde las ocho a las veintidós horas y de 40 dBA en las restantes.

6) Los aparatos elevadores y demás elementos que se mencionan en la prescripción tercera del artículo anterior serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a 30 dBA, hacia el interior de la edificación.

9.4.2.6.- Protección del ambiente atmosférico.- Todas las instalaciones deberán adoptar las medidas oportunas para cumplimentar la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972, desarrollada por el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo de 6 de febrero de 1975.

9.4.2.7.- Publicidad.- Queda prohibido todo tipo de publicidad en los bordes de las vías de tráfico, permitiéndose únicamente indicadores de dirección que habrán de someterse a la Normativa del Ministerio de Obras Públicas.

9.5.- Normas de urbanización.

9.5.1.- Extensión de la urbanización.- Antes de iniciar cualquier obra de nueva planta o simultáneamente a ella, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización complementarias a la misma. Estas obras de urbanización deberán quedar reflejadas en proyecto independiente al de la edificación, debiendo cumplir las normas que a estos efectos quedan establecidas en el correspondiente apartado.

La urbanización afectará a la extensión señalada tanto a los viales previstos en el Plan de Ordenación Urbana como a la totalidad de la parcela afectada a la edificación y a sus accesos si hubiere necesidad de construirlos por hallarse el terreno en el interior de una manzana.

9.5.1.1.- Estudios de detalle.- Se permite la remodelación por manzanas completas cuando el uso permitido no sea adecuado al tipo de parcelación pro-

puesta por el Plan, mediante el Estudio de Detalle correspondiente redactado según los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

9.5.2.- Proyecto de urbanización.- Todo el proyecto de urbanización deberá comprender los documentos que señale el Reglamento de Planeamiento o se impongan por cualquier otra norma de aplicación general.

Los planos reflejarán todos los detalles constructivos precisos para que las obras puedan ser desarrolladas por técnico distinto del autor del proyecto, e indicarán con toda precisión los viales ya urbanizados y servicios existentes con los que enlazarán los previstos en el proyecto de urbanización.

Se incluirá además, en el proyecto, justificación documental de la disponibilidad por el promotor de los terrenos precisos para desarrollar la urbanización con título suficiente para que puedan ser cedidos al Ayuntamiento, a la terminación de las obras juntamente con éstas.

Los distintos documentos de los Proyectos de Urbanización en cualquier caso se ajustarán a las siguientes determinaciones:

9.5.2.1.- Red viaria y aparcamiento.- Las características técnicas y los materiales empleados y los cálculos de la pavimentación están de acuerdo con el carácter de las vías en funcionamiento del tráfico previsto.

Las dimensiones de las vías de circulación de tránsito rodado y peatonal serán las siguientes:

Vía de circulación rodada: formadas por 4 tipos de calles.

a) Vía Tipo 1: se define como vía principal de comunicación dentro del ámbito. Su trazado es el que permite la conexión con el tramo urbano consolidado. Cuenta con una anchura total de 16,60 m y esta formada por una calzada de doble circulación de 7,00 m (3,50 m para cada dirección), aparcamientos para vehículos en línea a ambos lados de 2,30 m, c/u, total 4,60 m y aceras de 2,50 m en ambos lados de las calzadas.

Estas aceras permiten la implantación de arbolado de porte, con la inclusión de alcorques.

b) Vía Tipo 2: se define como vía de comunicación dentro del ámbito. Comunica la trama urbana consolidada desde el camino de Icod el Alto al sur con la calle don Guillermo Camacho y Pérez Galdós al noroeste del ámbito. Esta formada por una calzada de 9,00 m de ancho de doble circulación y aceras laterales de

EL SECRETARIO GENERAL

1,50 m; totalizando un ancho de 12,00 m, sobre el borde oeste y norte en esta vía se prevén la implantación de arbolado de porte con la inclusión de alcorques.

c) Vía Tipo 3: vía de comunicación interior del sector ordenado cuenta con un ancho total de 10,00 m, formada por una calzada de doble circulación de 7,00 m, y aceras laterales de 1,50 m.

d) Vía Tipo 4: esta vía se localiza al este de la Manzana M-12, disponiendo de un ancho total de 14,50 m, cuenta con una calzada doble circulación de 7,00 m, aparcamientos a un lado en batería a 90° para vehículos de minusválidos de 4,50 m y aceras laterales de 1,50 m a ambos lados.

Respecto a la calidad de los materiales, en las calzadas serán de tipo rígido acabadas con hormigón asfáltico y las aceras que se realizarán por medio, de algunas de las alternativas previstas en el apartado 4.8.1. de esta memoria.

Las previsiones mínimas según los usos y por plazas de aparcamiento son las siguientes:

USOS	DOTACIÓN UNA PLAZA APARCAMIENTO (20 M2)*
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 PLAZA POR VIVIENDA INTERIOR DE PARCELA
ZONA COMERCIAL, SOCIAL Y EDIFICIOS PÚBLICOS	1 PLAZA POR CADA 100 M2 DE SUPERFICIE CONSTRUIDA



(*) Los 20 m2 de ratio para plaza de aparcamiento se consideran de superficie útil, incorporándose la parte proporcional de zonas comunes.

Las plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se ajustan a 1 plaza c/100 m2 siendo 698 plazas el total de las cuales 582 se situarán en las parcelas de viviendas.

9.5.2.2.- Abastecimiento y distribución de agua.- Para el cálculo de la red de abastecimiento y distribución de agua, se tendrá en cuenta las siguientes dotaciones mínimas:

Para el uso residencial 150 litros/habitante y día.

Para el resto de uso 10 litros cada m2 edificable.

Para riego 2 litros/m2 y día, y para red contraincendios un caudal de 8,33 lts/seg.

Coeficiente punta igual a 2,4.

Las acometidas serán individuales para cada núcleo de escaleras o vivienda unifamiliar, siendo ejecutadas con las respectivas arquetas registrables con sus llaves de corte.

El cálculo de la red se realizará para que en momentos de consumo normal no haya acometidas con presiones inferiores a 1 atmósfera.

Las velocidades estarán comprendidas entre 1 y 5 m/seg. según diámetros.

En caso de necesidad de instalar depósitos acumuladores, los mismos deben calcularse, como mínimo, para el consumo total de tres días.

9.5.2.3.- Saneamiento.- Para el cálculo de la red general de Saneamiento se considerará un caudal idéntico al de abastecimiento, con excepción de la prevista para riego.

Las tuberías serán de hormigón centrífugo para las secciones inferiores a 60 cm de Ø y de hormigón armado para las secciones superiores.

Los colectores se establecen según el esquema de los planos de instalación situando pozos de registro en todos los cambios de dirección, confluencia de colectores, etc., y situados a distancias inferiores a los 50 m.

Todas las conducciones serán subterráneas e irán a 2 m de la conducción de abastecimiento de agua.



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

Los diámetros de los colectores serán como mínimo de 30 cm para evitar atascos en la red, y la pendiente será comprendida entre el 1% y el 5%.

Se dispondrá en la cabecera de las redes, cámaras de descarga automática capaces de provocar un caudal medio de 20 l/seg. el cual garantiza la limpieza de la red.

La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,5 y 3,00 m/seg.

9.5.2.4.- Red de energía eléctrica y alumbrado público.- Para el cálculo de la red se preverá como dotación un consumo para uso público de 100 w por m² y para el consumo doméstico de 0,6 kw h/habitante.

Independientemente para consumos de servicios especiales tales como alumbrado público, bombeo, etc., se preverá un 5% del consumo previsto para vivienda, y usos de equipamiento.

Las líneas de distribución, tanto de M.T., B.T. y de alumbrado público, y los transformadores serán ejecutados en zanjas subterráneas bajo las aceras y zonas verdes públicas.

Los niveles de iluminación horizontal media requerida a 1,5 m del pavimento para el alumbrado público será como mínimo de 10 lux en vías de acceso principales, de 5 lux en vías secundarias.

Las alturas y puntos de luz del alumbrado público estarán en función de las características de los aparatos, recomendándose en todo caso la disposición bilateral alternada de los mismos.

Las instalaciones deberán cumplir en el Reglamento Eléctrico para Baja Tensión y para Alta Tensión que está en vigor en el momento de la ejecución del Proyecto de Urbanización.

9.5.2.5.- Otras redes de servicios.- Podrá preverse cualquier otro tipo de servicio a la urbanización como son telefonía, gas, etc., previa presentación del oportuno proyecto de la red, firmando por técnico autorizado y la aprobación del Ayuntamiento, dichas redes, también subterráneas.

9.5.3.- Controles de las obras de urbanización.- Para controlar la correcta realización de las obra de urbanización que deben realizarse por los titulares de las licencias de obras, conforme a lo dispuesto en las presentes ordenanzas se realizaran por los servicios municipales las visitas o comprobaciones que sean precisas.

9.5.4.- Cesión de las obras de urbanización.- Concluidas las obra de urbanización, se procederá por el promotor a ponerlas a disposición del Ayuntamiento de acuerdo con la Legislación aplicable, y de conformidad con el procedimiento establecido legalmente.

Dicha cesión afectará solamente a los viales y servicios del Plan Parcial y no comprenderá las obras realizadas en el interior de las parcelas, que seguirán siendo de propiedad particular y a las que se dará el mismo tratamiento legal que al edificio construido.

Al escrito de cesión se unirá el documento público acreditativo de la propiedad de los terrenos que habrán de cederse al Ayuntamiento.

Dichas cesiones se realizaran de acuerdo y en la forma determinada por la Ley del Suelo, los Reglamentos que la desarrollan y la Ley de Régimen Local.

También se producirá una afectación tácita al dominio público de todas aquellas obras de urbanización y de los terrenos que las soportan, aun sin el cumplimiento de las formalidades anteriormente reseñadas, siempre que sean de aquéllas que deben cederse gratuitamente al Ayuntamiento y hubiere transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del escrito a que se hace referencia al principio del presente epígrafe. El transcurso del plazo señalado equivaldrá a la recepción definitiva de las obras.

9.6.- Normas de edificación.

9.6.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

9.6.1.1.- Alineaciones y rasantes.- Los edificios que se construyan de nueva planta deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas ordenanzas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación y lo determinado por las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

9.6.1.2.- Prohibición de ocupación de terreno vial.- No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción excepto lo dispuesto sobre vuelos, miradores, porches y marquesinas.

9.6.1.3.- Ocupación de la vía pública por causa de las obras.- En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma



EL SECRETARIO GENERAL

que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad en cuyo caso se adoptarán por el interesado las medidas de protección para usuarios de la vía pública que sean precisas.

Por la Alcaldía se determinará el momento en que esta ocupación habrá de desaparecer.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiese ocasionado.

9.6.1.4.- Injertos y acometidas a los servicios municipales.- Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezca su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal una vez otorgada la licencia de primera utilización.

9.6.1.5.- Urbanizaciones.- Las urbanizaciones se ejecutarán respetando el proyecto correspondiente que hubiere merecido la aprobación municipal y las normas contenidas en estas ordenanzas.

9.6.1.6.- Protección de servicios generales.- Cuando en las inmediaciones de las fincas que se traten de derribar, formar o construir se hallen dispuestos servicios generales, como conductos eléctricos, telefónicos, conducciones de agua o saneamiento, etc. que puedan ser perjudiciales por la ejecución de las obras los propietarios están obligados a dar cuenta a las empresas correspondientes y al Ayuntamiento evitar daños que puedan ocasionarse al vecindario o público en general o a estos servicios.

9.6.1.7.- Limpieza de obras.- No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

9.6.1.8.- Protecciones a colocar en los edificios en construcción.- Durante la construcción de los edificios y siempre que el cierre del solar estuviere a menos de tres metros del punto más saliente de cada fachada, deberán instalarse en las mismas los adecuados dispositivos para impedir la caída hasta el suelo de elementos o restos de la edificación, garantizando de esta forma la seguridad de personas y vehículos.

9.6.1.9.- Derribos.- En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar del desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

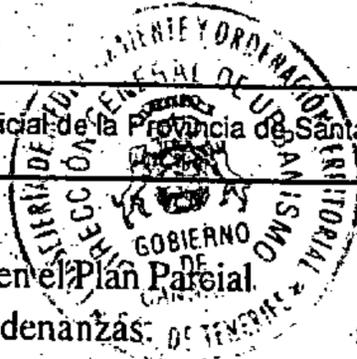
9.6.1.10.- Construcciones provisionales.

1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinadas a guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales necesarias.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

9.6.2.- Condiciones comunes a todas las zonas, normas de edificación, higiénicas y estéticas.

9.6.2.1.- Solares edificables.- Las facultades del derecho de propiedad en orden a la realización de obras y al ejercicio de usos se efectuarán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en



la Ley del Suelo, en sus reglamentos, en el Plan Parcial de Ordenación y en las presentes ordenanzas.

Los terrenos estarán sujetos a la limitación de no poder ser edificado hasta que merezcan la calificación legal del solar tal y como se define en las presentes normas.

Además de ello, para que un solar sea edificable se requerirán las condiciones siguientes:

a) Que esté enclavado en zona edificable.

b) Que disponga de la superficie y dimensiones mínimas especificadas en las Normas Subsidiarias.

9.6.2.2.- Solares no edificables.- No se reconocerán licencias municipales de edificación sobre solares no edificables ni para aquellas construcciones que creen solares no edificables. Cuando este inconveniente pueda ser solucionado mediante reparcelación, éste será propuesta bien por iniciativa municipal o por la de cualquiera de los propietarios afectados. En tales casos al Ayuntamiento invitará a los propietarios afectados a una reparcelación voluntaria siguiéndose el procedimiento establecido en las disposiciones vigentes.

9.6.2.3.- Medianerías.- Las diferencias de altura en las construcciones pueden producir medianerías al descubierto. Tales medianerías se tratarán con los mismos materiales que se adoptan para las fachadas de la edificación.

9.6.2.4.- Patios.- Tendrán las características definidas por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

9.6.2.5.- Servicio de cartería.- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

9.6.2.6.- Recogida de basuras.- Las basuras se depositarán en bolsas cerradas, impermeables y resistentes a la rotura en puntos que a tal efecto señale el Ayuntamiento cada 150 m como máximo y en las horas que para ello se establezcan.

9.6.2.7.- Señalización de fincas.- Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía y en que está situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

9.6.2.8.- Construcciones bajo espacios de uso público.- Siempre que se construyan sótanos bajo espacios libres de uso público, deberá preverse una sobrecarga mínima de uso de 1.000 kg/m².

EL SECRETARIO GENERAL

9.6.2.9.- Condiciones de las instalaciones.- Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

9.6.2.10.- Elementos decorativos.- Por razones de estética o composición podrán dotarse las fachadas, miradores y balcones de elementos decorativos tales como jardineras, retallos, etc, que podrán sobresalir 25 cm más que los vuelos autorizados.

9.6.2.11.- Aleros y cornisas.- Los aleros y cornisas tendrán un vuelo máximo en función del ancho de calle:

- En calles de menos de 10 m entre fachada: 0,40 m, como máximo.

- En calles entre 10 y 15 m entre fachadas: 0,60 m, como máximo.

- En calles de más de 15 m entre fachadas: 0,80 m, como máximo.

9.6.2.12.- Marquesinas.- En cualquier punto la altura mínima sobre la acera será de 2,25 m.

Su saliente tendrá que ser menor que el ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado o las instalaciones públicas.

9.6.2.13.- Portadas, escaparates y vitrinas.- Tanto la decoración de locales comerciales de planta baja, como en los portales y siempre que el ancho de acera supere 1,20 m se permitirá sobresalir de la alineación oficial 12 m como máximo.

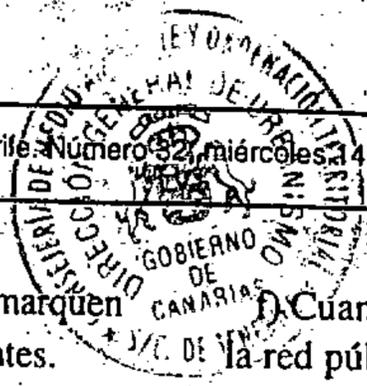
9.6.2.14.- Muestras.- Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de la fachada, denominándose banderín al anuncio perpendicular al plano de esta. El saliente máximo de las muestras será de 20 cms. a partir de la línea de fachada y el vuelo máximo de los banderines será de 50 cm debiendo estar a una altura mínima sobre la acera de 3,50 m en cualquier punto a que se mida.

9.6.2.15.- Contadores.- Los contadores de servicios, como agua, energía eléctrica, etc. se instalarán en cuarto independiente para cada servicio, situado en planta baja o sótano con acceso independiente desde el portal u otros elementos comunes. Dichos cuartos tendrán unas dimensiones mínimas suficientes para examinar, reparar, montar y desmontar los contadores y estarán

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

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles, 14 de marzo de 2001

6 - 5499004



EL SECRETARIO GENERAL

dotados de luz adecuada acordes con las que marquen las empresas suministradoras correspondientes.

f) Cuando no quede garantizada, con la presión de la red pública el suministro de agua a todos los servicios del inmueble, con los caudales indicados anteriormente, deberá dotarse al inmueble de una instalación que lo garantice, sea con grupos sobre elevación con depósito abierto o sea con depósito cerrado con aire a presión.

9.6.2.16.- Servicios y dotaciones de los edificios.

En el primer caso se colocarán depósitos acumuladores de agua en la parte más alta del edificio de manera que se asigne una presión correcta en toda la instalación con un mínimo de cuatro metros de altura sobre el techo de la planta más alta a alimentar. La capacidad útil en litros de los depósitos no será inferior al producto que se obtiene de multiplicar 50 por el número de viviendas más los locales a suministrar por ello.

9.6.2.16.1.- Definición.- En esta ordenanza se regulan los servicios y dotaciones mínimas obligatorias, que han de contener los edificios cualquiera que sea su uso, sin perjuicio de otras derivadas de las ordenanzas generales de la edificación y de otras exigencias provenientes de la legislación vigente.

Cualquiera que sea el sistema que se emplee, las bombas de sobreelevación no podrán alimentarse directamente de la red interior o acometida del inmueble, sino que lo hará de unos depósitos aljibes construidos en lugar de fácil acceso y común del inmueble. Estos aljibes se construirán con material que no sea absorbente ni poroso, dispondrán de una tapa de cierre hermético con capacidad para poder entrar a limpiar, y el nivel de agua estará en comunicación con la atmósfera. El tubo de alimentación verterá como mínimo a 15 cms por encima del borde superior del rebosadero. El rebosadero verterá libremente a un desagüe sin contacto con éste separado entre si al menos, 15 cms. La parte más baja dispondrá de un desagüe de fondo. La capacidad de estos depósitos estará en función de la superficie destinada a uso habitación en el inmueble, no será inferior a 0,05 l por metro cuadrado de superficie construida ni superior a cinco veces ese mínimo.

9.6.2.16.2.- Agua potable.- Independientemente de las normas y condiciones que se exijan para la instalación interior general del edificio y para las particulares de los locales y viviendas, en la construcción de los edificios se cumplirán las siguientes previsiones:

En el caso de edificios o locales con uso especial que exija un consumo o una previsión de agua mayor, el Ayuntamiento podrá exigir otras determinaciones.

a) Cada edificio tendrá una sola acometida a la red general por distribución del servicio público. El punto de acometida será determinado por el Ayuntamiento. En la acometida se intercalará una "llave de registro", alojada dentro de arqueta situada en la vía pública, provista de tapa de registro; esta tapa y su bastidor, serán de hierro fundido, con la inscripción "agua potable" y su dimensión no será inferior a un cuadro de 20 cm de lado.

g) En todos los inmuebles existirá uno o varios puntos de toma de agua, con grifo y llave de paso de diámetro no menor de 12,7 mm y pileta con desagüe, suministrado directamente con la presión de la red del Servicio Público. Estos puntos de toma de agua estarán situados en lugares de uso común.

En casos justificados se podrán autorizar varias acometidas a un mismo edificio o conjunto de edificios, debiendo cumplir una de ellas todo lo precedente.

b) Las columnas generales o montantes se alojarán en espacios de uso común, y serán registrables.

c) En cada edificio se podrá instalar un contador general que mida el suministro de agua a todo el edificio, o contadores dimisionarios para cada local independiente o vivienda.

d) El caudal instalado en cada vivienda no será inferior a 1,5 litros por segundo, y los caudales instantáneos mínimos de cada uno de los aparatos domésticos, con independencia de los demás, serán:

- Lavabo, bidé y cisterna de inodoro: 0,10 l/s.
- Ducha, fregadero y lavadero, lavadora y lavavajillas: 0,20 l/s.
- Bañera: 0,30 l/s.

e) Los materiales de las tuberías de conducción de agua deberán poder resistir una presión mínima de trabajo de 15 kg/cm².

9.6.2.16.3.- Energía eléctrica.- La instalación de energía eléctrica a todos los inmuebles se realizará cumpliendo los reglamentos vigentes y las normas que dicte la Delegación del Ministerio de Industria, así

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

4700

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001



EL SECRETARIO GENERAL

como las autorizadas por la entidad suministradora. No obstante, en la construcción del edificio habrá de preverse lo siguiente:

a) El cuadro general de distribución, con sus aparatos de desconexión, y los contadores de todos los locales y viviendas del inmueble, así como los de los servicios generales, se ubicarán en local cerrado, para este fin exclusivo, y de uso común del inmueble. El local tendrá fácil acceso y la instalación se realizará de manera que resulte cómodo la lectura de contadores y el uso de los interruptores generales y particulares.

b) Las líneas generales de suministro a locales, viviendas o instalaciones generales del edificio, se alojarán en huecos verticales formados expresamente para este fin, serán registrables, no podrán contener otras instalaciones y discurrirán por áreas de uso común del edificio.

Asimismo todas las líneas generales, desde la acometida al cuarto de distribución y medida, y las líneas de distribución a las columnas generales habrán de discurrir por áreas de uso común y ser fácilmente identificables.

9.6.2.16.4.- Servicios de teléfono.

a) Todas las viviendas y locales independientes de cada inmueble deberán permitir la posibilidad de la instalación de servicios de teléfono de la Compañía Telefónica Nacional. A tal efecto en la construcción del inmueble se dispondrán los alojamientos de canalizaciones desde un cuadro general de entrada al edificio, y las canalizaciones de derivación hasta el interior de cada vivienda o local independiente.

Todas las canalizaciones generales y distribución se alojarán en espacios comunes del inmueble, registrables y de fácil identificación, estando prohibido la colocación de líneas por el exterior de las fachadas.

b) Para el cumplimiento del punto anterior se estará a las normas de instalación que emita la Compañía Telefónica Nacional.

9.6.2.16.5.- Saneamiento.- Todo edificio deberá estar previsto de instalación de recogida y eliminación de aguas residuales, que se verterán en la red general, a través de la correspondiente arqueta de registro.

9.6.2.16.6.- Otros servicios.- Los restantes servicios de que pueda dotarse el inmueble tales como agua caliente, gas, televisión, etc. se instalarán de forma que

no ocasionen molestias a los restantes usuarios y conforme a la normativa específica que sea aplicable a cada uno de ellos.

9.6.2.17.- Calidad y durabilidad de los materiales.- Todos los materiales de construcción en cuanto se refiere a los exteriores de los edificios reunirán unas condiciones que garanticen su duración y conservación resistentes a los agentes atmosféricos.

Se prohibirán materiales deleznable que no ofrezcan garantías de conservación.

Los bajos de fachada una vez construida la edificación se revestirán con materiales de calidad, tales como piedras naturales, hormigones vistos, cerámicas, vitrificados u otros productos sintéticos a los cuales, previamente, el Ayuntamiento dará su conformidad.

9.6.2.18.- Iluminación y ventilación.- Las dependencias habitables de las viviendas, deberán tener, iluminación y ventilación directa.

Toda pieza habitable tendrá iluminación natural a través de un hueco cuya superficie no sea superior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta de dicha pieza habitable. De esta norma se exceptúan los cuartos de aseo.

Los dormitorios dispondrán además de un sistema de oscurecimiento.

Toda cocina dispondrá de un conducto de evacuación de humos directo al exterior. En el caso de conductos horizontales, la ventilación se reforzará mecánicamente.

En baños y aseos se permite la ventilación directa al exterior, patio o patinillo o bien por medio de cualquier sistema de chimenea homologado que garantice la ventilación adecuada.

9.6.2.19.- Portales, escaleras y comunicaciones horizontales.- Estos elementos deberán cumplir las siguientes determinaciones mínimas:

a) La cajas de escaleras de edificación de viviendas colectivas o de viviendas en plantas altas, cuya escalera se encuentra en zona común con otras dependencias deberán tener iluminación y ventilación directa al exterior o patio. En cada planta la superficie de iluminación será como mínimo de 1 m².

En edificio de hasta cuatro plantas, esta ventilación e iluminación podrá ser cenital si el ojo de la escalera

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

6 - SEP 2004

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32. Miércoles 14 de marzo de 2001

4701

EL SECRETARIO GENERAL



es de 0,60 m como mínima y la dimensión del lucernario tiene una superficie de al menos 2/3 de la planta de la cala de escalera y con una superficie de ventilación mínima de 1 m².

En el caso de edificaciones de dos plantas la escalera podrá poseer iluminación y ventilación cenital a través de un lucernario de 0,60x0,60 metros como mínimo.

b) En los edificios de uso concreto de hotel-residencia, se estará a lo que otras disposiciones legales determinen sobre escaleras. Si tales disposiciones no contuvieran indicaciones sobre escaleras se estará a la normativa general de viviendas, pero aumentando en las escaleras principales, la longitud libre del peldaño a 1,20 m y la anchura entre paramentos a 2,60 m siendo el fondo mínimo de mesetas 1,20 m.

c) Las escaleras de portales para acceso a los núcleos generales de comunicación vertical tendrán peldaños con anchura mínima de 1,00 m salvo cuando se trate de viviendas unifamiliares que se podrá reducir a 0,85 m.

En edificios con ascensor la huella mínima de los peldaños, sin contar el vuelo, será de 27,5 cms y la contrahuella máxima de 18,5 cms. En las escaleras interiores a una vivienda, la huella puede ser de hasta 24 cms y la contrahuella de 20 cms.

En edificios sin ascensor la huella mínima de los peldaños será de 25 cms y la contrahuella máxima de 17,5 cms.

Las mesetas que den acceso a puertas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m, y en ellas no podrá haber ningún peldaño intermedio. Si a las viviendas se accede a través de pasillos, la anchura mínima de estos será de 1,20 m.

d) Las escaleras en los locales comerciales y establecimientos públicos en general tendrán anchura igual o superior a 1,30 m. Las mesetas tendrán un fondo no menor de 1,30 m.

e) Las escaleras de uso público no podrán tener peldaños compensados ni mesetas cortadas en dos niveles.

Podrán construirse escaleras de planta curva cuando la anchura del peldaño en la parte más estrecha no sea inferior a 20 cm y la anchura a 60 cm de distancia del pasamanos, esté comprendida entre 27 y 30 cm.

f) Cuando los locales tengan uso de sala de reunión de personas (asambleas, conferencias, etc.) y su su-

perficie sea igual o mayor de 1,50 m. Los pasillos de uso público que comuniquen con los locales tendrán anchura no menor de 2,00 m.

g) En función de las características singulares del local: dimensiones, uso, destino y situación, el Ayuntamiento podrá exigir aquellos elementos que estime convenientes en orden a accesos especiales, seguridad, protección contra incendios y demás medidas de protección y acondicionamiento, si no estuviera claramente especificadas en las ordenanzas o en otras normas de carácter general.

h) Los portales de acceso a los núcleos generales colectivos de comunicación vertical de los edificios tendrán un ancho no menor de 1,50 m.

i) Los pasillos de circulación general para acceso a viviendas, oficinas, despachos o lugares de trabajo, en áreas compatibles con los usos anteriores tendrán un ancho no menor de 1,30 m. La iluminación de estos pasillos podrá ser artificial o natural, pero en todo caso deberán tener puntos de luz con distancia entre ellos no superior a cuatro metros.

j) Las escaleras interiores de vivienda o local, de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario, pudiendo ser de caracol o compensada.

En caso de iluminación artificial está será permanente durante el día y por la noche podrá incorporarse el encendido de la escalera, en cuyo caso los interruptores, visibles siempre estarán a distancia no superior a diez metros.

9.6.2.20.- Patios.- Respecto a la dimensiones de los patios se estará a los dispuesto en estas ordenanzas y en las NN.UU. de Los Realejos.

En cualquier caso todos los patios interiores tendrán salida directa al portal o escalera del inmueble.

9.6.2.21.- Ascensores.- La instalación de ascensores y montacargas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

9.6.2.22.- Seguridad, salubridad y ornato.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornatos públicos.

El Ayuntamiento, podrá también ordenar, por motivo de interés estético, la ejecución de las obras de con-

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

4702

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001

6 SEP 2004



EL SECRETARIO GENERAL

servación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aunque estén las construcciones fuera de ordenación.

9.6.2.23.- Aislamientos térmicos.- Toda edificación se proyectará de forma que sus fachadas y cubierta garanticen un aislamiento térmico suficiente de acuerdo con el Decreto 1.490/75, de 12 de abril, sobre ahorro de energía o normas que lo sustituyan.

9.6.2.24.- Aislamientos acústicos.- Todo local donde se desarrollan actividades capaces de producir ruidos deberán ser aislados y acondicionados para impedir que los niveles sonoros audibles desde los locales o viviendas colindantes supere los máximos que se recogen en las normas subsidiarias para cada categoría y situación.

9.6.2.25.- Condiciones estéticas.- Las condiciones generales estéticas a aplicar en este Plan serán las definidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

La composición, fachada, huecos, volúmenes, así como en general, los materiales y el sistema de construcción deberán adaptarse al entorno urbano y arquitectónico, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

El Ayuntamiento podrá exigir que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que se consideren necesarias, y en los edificios existentes o en construcción las pertinentes para el mejor ornato público.

a) Fachadas y medianerías.- Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Se permite utilizar los revestimientos de materiales pétreos o cerámicos, así como los enfoscados terminados con pinturas y revestimientos impermeables.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros a menos que estos sean recubiertos y blanqueados.

Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios, torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación

de energía solar, etc. quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolos o empotrándolos en los paramentos, de la línea de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas y asimismo, que las antenas de TV y FM no sean visibles desde la vía pública.

Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas bajas cuando ésta admita usos diferentes al de vivienda. Los cerramientos de locales vacantes armonizaran con las fachadas vecinas.

b) Anuncios publicitarios.- Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios y espacios libres públicos o privados, salvo carteles útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Sólo se permitirán anuncios publicitarios sobre solares vallados, a la construcción de bastidores rectangulares exentos de tamaño máximo de 3 m por 2 m realizados en materiales que ofrezcan garantía de seguridad y conservación.

c) Muestras.- Se entienden por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será de 20 cms debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- En planta baja podrán ocupar, únicamente, una faja de ancho inferior a 0,90 m situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25x0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en jambas. No se permitirán la colocación de muestras a una altura inferior a 3,50 m.

- Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores irán situadas a una altura superior a 3,50 m sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3 m del anuncio y a 10 m si lo tuviera enfrente.

d) Banderines.- Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano

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

6 - SEP 2004

4703

EL SECRETARIO GENERAL

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001



de fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre acera será de 3,50 m. Su saliente máximo será de 50 cms. Podrán tener una altura máxima de 1 m.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores irán situados a una altura superior a 3,50 m sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación, la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de locales con huecos situados a menos de 5 m del anuncio.

9.6.3.- Condiciones comunes a todas las zonas. Normas de volumen.- Los criterios de medición de superficies y alturas serán los determinados por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

9.6.3.1.- Edificabilidad máxima.- Se entiende por edificabilidad máxima, el número de metros cuadrados de superficie habitable techada que se permite por cada metro cuadrado de solar edificable. La edificabilidad se determinará en cada caso en función de la ocupación máxima y el número de plantas permitido (edificabilidad = ocupación x nº de plantas).

Se entenderá por superficie habitable, la situada a menos de 12 m de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior o a patios de 0,60 m de altura. El resto se considerará sótano y no computará, al igual que los accesos a éstos en un ancho máximo de 5 m.

Computarán como superficie habitable los pasillos y escaleras, así como las construcciones sobre cubierta.

Los balcones y terrazas abiertos computarán sólo el 50%, en tanto que los semicerrados y cerrados computarán el 100%. Las terrazas que utilicen la cubierta de un edificio (construcciones escalonadas) no computarán como superficie habitable, y siempre que sean abiertas.

9.6.3.2.- Fondo edificable.- De conformidad con el art. 22 de las NN.UU. de Los Realejos, la profundidad máxima edificable no podrá exceder de 25 m en edificaciones alineadas a vial, no limitándose para otras tipologías edificatorias.

9.6.3.3.- Altura de las edificaciones.- Será la que en cada caso se establezca en el Estudio de Detalle o proyecto de edificación, sin rebasar los máximos fijados para cada parcela o manzana en el Plan.

En ningún caso podrán sobrepasarse las 2 plantas.

9.6.3.4.- Construcciones permitidas por encima de la altura.- Solamente se permitirán sobre la altura máxima permitida y no computaran edificabilidad, la cubierta del edificio con pendiente no superior a 70% (35°), no sobre pasando los 3,50 m de altura, los elementos de cubierta plana antepechos y barandilla, con una altura no superior a 1,5 m. Construcciones técnicas o auxiliares tales como depósitos de agua, leños de escalones, lavadero, chimeneas, cuartos de emergencias, todas estas construcciones se instalarán por debajo de un plano mallado que forme 30° con la superficie y trazado desde las fachadas a 1,50 m. Sobre la altura máxima. Siguiendo lo dispuesto en los arts. 29 y 61 de las NN.UU. de Los Realejos.

9.6.3.5.- Alturas de las diferentes plantas.- La planta baja tendrá el pavimento situado entre 0,60 m por debajo de la rasante de la calle en el lugar de medición de la altura y:

- 1,20 m por encima de la misma, si en planta baja existe vivienda.
- 0,60 m por encima de la rasante en el resto de los casos.

Si existiese más de una en éstas condiciones se tomará como tal la de posición inferior.

La altura libre mínima y máxima de planta baja, cuando se destine a usos públicos o comerciales, será de 3,20 m y 3,80 m respectivamente, medidos desde el suelo a cara inferior del forjado del techo. Si se destina a usos residenciales, la altura libre podrá oscilar entre 2,5 m y 3,2 m.

Cuando la planta baja se destina a salones sociales en caso de uso hotelero, la altura libre podrá ser de 4 m.

9.6.3.6.- Entreplantas.- No se contempla la posibilidad de incorporar entreplantas.

9.6.3.7.- Sótanos.- Quedan permitidos con una profundidad máxima de 6 m permitiéndose un máximo de 2 plantas.

Si se instalasen locales comerciales o de reunión en los sótanos, el local deberá tener una altura libre mínima de 3 m y contará con instalación mecánica para renovación de aire. En los demás casos bastará una altura libre mínima de 2,20 m.



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

4704

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001

6 - SEP 2001

EL SECRETARIO GENERAL

Quedan prohibidas las viviendas en los sótanos.

Siendo:

Los sótanos no computaran a efectos del calculo de la superficie edificable.

Le = Longitud total del edificio al espacio público exterior.

9.6.3.8.- Cuerpo y elementos salientes.- Son todos aquellos volúmenes que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

n = nº de plantas del edificio.

Los cuerpos salientes se separarán del lindero a una distancia igual a la dimensión del vuelo con un mínimo de 1 m.

a) Cuerpos salientes son los que pueden ser habitables u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos. Se incluyen, por tanto, los miradores, balcones, tribunas y terrazas voladas.

2.- Elementos salientes.

b) Elementos salientes son el resto de los elementos constructivos que son parte integrante de la edificación y que no son habitables ni ocupables, como aleros, zócalos, gárgolas, marquesinas y otros similares de carácter ornamental.

a) Cornisas y aleros:

* En calles de menos de 10 m entre fachadas: 0,40 m, como máximo.

* En calles entre 10 y 15 m entre fachadas: 0,60 m, como máximo.

* En calles de más de 15 m entre fachada: 0,80 m, como máximo.

1.- Cuerpos salientes.

b) Portales y escaparates:

Sólo se permiten cuerpos salientes a partir del techo de la planta baja y de forma que el borde del mismo quede paralelo a la alineación de la calle. No obstante se permiten formas curvas y elementos que se aparten de la regla general del paralelismo, siempre y cuando su incidencia sea poco significativa.

Tanto la decoración de locales comerciales de planta baja, como en los portales y siempre que el ancho de la acera supere 1,20 m se permitirá sobresalir de la alineación oficial 12 cms, como máximo.

La altura mínima de un cuerpo sobre la acera será de 3,5 m en cualquier punto en que se mida.

c) Marquesinas y toldos:

En cualquier punto la altura mínima sobre la acera será de 2,25 m.

Los cuerpos salientes cerrados o semicerrados tendrán los cerramientos totalmente acristalados, al menos en un 75% de la superficie.

Su saliente tendrá que ser menor que el ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado o las instalaciones públicas.

A efectos del cómputo total de la superficie correspondiente a cuerpos salientes se aplicarán los siguientes criterios:

d) Muestras y banderines:

Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada, denominando banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.

- En calles con anchura inferior a 8 m sólo se permite aleros y cornisas.

El saliente máximo de las muestras será de 20 cms. a partir de la línea de fachada, y el vuelo máximo de los banderines será de 50 cms debiendo estar a una altura mínima sobre la acera de 3,50 m en cualquier punto en que se mida.

- En el resto de las calles, la profundidad máxima del vuelo será igual al 8% del ancho de la calle, y siempre menos de 1 m.

9.6.4.- Condiciones comunes a todas las zonas. Normas de uso.- Los previstos en el presente Plan serán compatibles con los establecidos en las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

La longitud de fachada (LF) total ocupada por los cuerpos salientes cumplirán como máximo con el siguiente valor $LF = 0,25 \times Le \times (n-1)$. Esta longitud total podrá concentrarse en una sola planta o repartirse entre varias.

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

6 - SEP 2004

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001

4705

EL SECRETARIO GENERAL

9.6.4.1.- Tipos básicos de edificación.- Las condiciones generales de volumen establecen las limitaciones a que se someten las edificaciones, así como la forma de medirlas y aplicarlas.

El tipo básico de edificación es:

a) Edificación de vivienda unifamiliar.- Alineada a vial.

Este tipo básico se define en el art. 15 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

9.6.4.2.- Clases de usos.- Los usos generales de la edificación a aplicar en el presente Plan Parcial son los siguientes:

a) Uso de vivienda:

Vivienda unifamiliar definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el suelo del espacio libre exterior.

Vivienda multifamiliar definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

b) Uso Industrial en categoría 1ª: actividades sin molestia para la vivienda; son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de taller, mantenimiento ni de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda unifamiliar en cualquier planta, o en patio de manzana.

- Anejos a vivienda unifamiliar.

- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

9.6.4.3.- Simultaneidad de usos.- Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el apartado anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de la zona.

9.6.4.4.- Ámbito de aplicación.- Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

9.6.4.5.- Vivienda.- Serán los edificios o parte de ellos destinados a residencia familiar.

No se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

Toda vivienda ha de ser exterior y tendrá huecos directos de ventilación e iluminación a calle, o espacios libres privados.

La vivienda tipo constará como mínimo de 1 dormitorio, estar-comedor, cocina y cuarto de baño completo.

Todas las habitaciones salvo los baños, tendrán luces directas al exterior.

9.6.4.6.- Garajes y aparcamientos.- En todos los edificios se debe disponer de locales para guarda de vehículos en la proporción de una plaza para cada vivienda y 100 m².

La superficie mínima por plaza en aparcamientos colectivos se calculará a razón de 20 m² y unas dimensiones de 2,30 x 4,50 m, si se trata de garaje para viviendas unifamiliares bastará con que cuente con las dimensiones de 2,30 x 4,50 m.

La altura mínima del local y de sus accesos será de 2,20 m.

Todo garaje contará con acceso directo a vía pública y tendrá, además, los viales de circulación por el interior del local suficientes para la normal maniobrabilidad de los vehículos que allí se guardan.

La dotación prevista de aparcamiento público situada sobre la red viaria representa una cantidad total de 116 plazas, teniendo una cantidad de 91 plazas normales de 2,30 x 4,50 m, y unas 25 plazas para minusválidos (equivalentes al 4% del total) de 3,30 x 4,50 m.

9.7.- Normas particulares de cada zona.

9.7.1.- Zona residencial.- Corresponde a las señaladas prácticamente a todas las manzanas previstas en el Plan Parcial exceptuando las manzanas M11 y M12.

9.7.1.1.- Condiciones de uso.

Usos previstos.- Viviendas unifamiliares tipología alineada a vial. Existe la obligación de crear aparcamientos en el interior de cada parcela, en función de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

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

4706

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001

6 - SEP 2001
EL SECRETARIO GENERAL

El número de viviendas indicado para cada manzana en los cuadros del apartado 4.7, puede alterarse siendo transferidas de una manzana a otra, siempre y cuando sean objeto de un proyecto unitario de dos manzanas completas.

Usos tolerados.

Industria.- Locales industriales con superficie máxima de 25 m², 2 caballos de potencia máxima y en el propio edificio de la vivienda.

Artesanía de servicio.- Superficie máxima 80 m² potencia máxima de 2 CV.

Hotelero.- Se consienten hoteles, paradores, moteles, con límite máximo de 10 habitaciones (categoría 5ª) y aparcamiento de un coche por cada dos habitaciones.

Comercial y sala de reunión.- En situación de planta baja sin límite de superficie.

Oficinas.- Toleradas sólo para la profesión del titular de la vivienda y siempre que no ocasionen molestias o incomodidad alguna para los vecinos o colindantes.

Sanitario.- Clínicas y dispensarios de urgencia.

Otros usos.- Los usos comercial y de salas de reunión, residencias religiosas y colegios podrán admitirse mediante Estudios de Detalle o con la autorización especial previa información pública. En ningún caso podrán establecerse sino en bloques aislados con altura máxima de 2 plantas y con la edificabilidad máxima señalada para el uso de viviendas.

Usos prohibidos.- Los usos no mencionados quedan prohibidos en esta zona.

9.7.1.2.- Condiciones generales.

Posición:

Alineación y rasantes.- Las alineaciones exteriores e interiores y rasantes son definidas en el correspondiente Plano de Zonificación.

Altura máxima.- La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2 plantas ajustándose a los artículos 28 y siguientes de las Normas Subsidiarias de Los Realejos.

Construcciones por encima de la altura.- Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada, y cuya

cubriera no podrá superar la altura de 3,50 m desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero. En casos de cubierta inclinada la línea de alero coincidirá con la parte inferior del último forjado.

- Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento...).

- Antepechos y barandillas, con una altura no superior a 1,5 m.

- Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación cuartos de máquinas. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30° con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 m sobre la altura máxima. Se considerará, a estos efectos, como fachada la línea divisoria entre cambios de altura, por diferencias entre las rasantes o en casos de construcciones escalonadas.

En cualquier caso las cajas de escalera, cuarto de máquinas y lavadero no podrán tener una altura superior a 3 m sobre el plano de la cubierta medidos a cara inferior del forjado. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta. En caso de solares pequeños en que el 15% sea inferior a la superficie de la caja de escalera siempre podrá construirse ésta sobre la altura.

Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería.

Altura libre mínima.- 2,50 m.

Altura de pisos.- La altura de planta de pisos se fija en 2,80 m.

Patios de parcela.

Clasificación: se dividen en tres grupos:

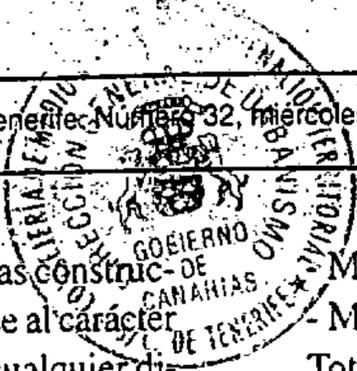
1º) Patios de luces y ventilación.

2º) Patios mancomunados.

3º) Patios abiertos a los jardines interiores según art. 37, 38, 39 de las N.N.S.S. de Los Realejos.

9.7.1.3.- Condiciones higiénicas.- Son las señaladas en las Normas Generales del Plan de Ordenación para los usos previstos, obligados o tolerados.

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



EL SECRETARIO GENERAL

9.7.1.4.- Condiciones estéticas.- Todas las construcciones e instalaciones tendrán que adaptarse al carácter de la zona predominante, prohibiéndose cualquier disonancia estética en la zona. Se prohíbe cualquier clase de anuncios que no sean la rotulación o señalización directa de usos consentidos.

9.7.1.5.- Ordenación singular.

Objeto.- Será facultad discrecional del Ayuntamiento autorizar la ordenación singular de un terreno en forma distinta a lo establecido en estas normas, en cuanto se refiere a altura y situación de los edificios.

Ámbito.- La ordenación ha de afectar a los terrenos de una o más manzanas completas.

Volumen.- El volumen máximo permitido será el que se obtenga por aplicación de la Ordenanza.

Altura.- La altura será libre, siempre que se demuestre que no quedarán perjudicados el soleamiento y demás condiciones higiénicas de los edificios próximos.

9.7.2.- Zonas de espacios libres de dominio y uso público.

9.7.2.1.- Definición.- Se definen estas zonas como superficies destinadas a garantizar la salubridad de la ciudad y el reposo y esparcimiento de sus habitantes, con el disfrute del sol y el aire libre y las plantaciones de arbolado y jardinería.

Serán las especificadas en el presente Plan Parcial, desarrollándose en las zonas indicadas en la documentación gráfica.

A continuación se señalan las superficies de espacios de dominio y uso público:

Zonas verdes.

Manzanas.

- M-1: 1.968,04 m².
- M-5: 3.032,75 m².
- M-6: 1.600,42 m².
- M-8: 1.103,40 m².
- M-12: 1.025,50 m².

Total zonas verdes: 8.730,11 m².

Áreas de recreo y juegos de niños.

Manzanas.

- M-1: 1.050,07 m².
- M-2: 946,45 m².
- M-3: 923,80 m².

M-6 : 210,01 m².

M-12: 386,64 m².

Total áreas de recreo y juegos de niños: 3.516,97 m².

Red viaria y peatonal: 24.028,39 m².

9.7.2.2.- Clasificación.- En relación con el planeamiento, se clasifican en:

Espacios libres de propiedad municipal actual o futura, con uso público. Deben ser adquiridos por el Ayuntamiento o cedidos al mismo para formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo.

Quedan formados por:

- Red viaria.
- Red peatonal.
- Jardines de uso público.
- Áreas de recreo y juego de niños.

9.7.2.3.- Condiciones de uso.

Usos previstos.

Esparcimiento al aire libre sin instalaciones que puedan producir polvo, ruido u otras molestias. En las zonas de protección de vías se autorizará el aparcamiento público, siempre que el acceso no se haga directamente desde la vía protegida y haciendo este uso compatible con la plantación de arbolado. Se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería y césped, que exigen gran abundancia de agua de riego.

Usos obligados.

Los servicios sanitarios mínimos indispensables.

Usos tolerados.

Comercio.- Reducido a pequeños puestos de artículos para los niños, tabaco y refrescos.

Salas de reunión y cultural.- Al aire libre o cubiertas por toldos o elementos desmontables. Con superficie no mayor de 25 m².

Espectáculos.- Previsión de zonas para instalaciones desmontables al aire libre, (teatro, conciertos, ferias, etc.).

Deportivo.- Sólo recintos abiertos para deportes sin carácter de espectáculo con superficie no superior a 500 m² y con edificación estrictamente reducida a la indispensable de servicios.

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

4708

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001



EL SECRETARIO GENERAL

Usos prohibidos.

Todos los demás.

9.7.2.4.- Condiciones de volumen.- Las edificaciones para los usos consentidos no pasarán de la altura correspondiente a una planta y 5 m.

9.7.2.5.- Condiciones higiénicas.- Son las señaladas en las Normas Generales para los usos previstos, obligados o tolerados.

9.7.2.6.- Condiciones estéticas.- Todas las construcciones e instalaciones tendrán que adaptarse al carácter de la zona verde prohibiéndose cualquier disonancia estética en la zona. Se prohíbe cualquier clase de anuncios que no sean la rotulación o señalación directa de usos consentidos.

9.7.3.- Zona centros docentes.- Es la zona destinada a usos de carácter docente y cultural para centros públicos. Será cedida gratuitamente al Ayuntamiento.

9.7.3.1.- Extensión.- El uso docente designado como Preescolar y Guardería y E.G.B. se situará en la Manzana M11.

9.7.3.2.- Usos.- Solamente se admiten usos públicos de carácter docente, en sus modalidades de preescolar y educación general básica, y una vivienda para el conserje.

9.7.3.3.- Intensidad de usos.- Para cumplir con las dotaciones mínimas exigibles según el Reglamento de Planeamiento la Manzana 11, prevé las siguientes superficies de suelo para centros docentes:

- Preescolar y Guardería: 1.350,00 m².

- E.G.B.: 6.283,80 m².

Total sup. centros docentes: 7.633,80 m².

Las dotaciones mínimas de Centros Docentes cumplirán con las superficies de los programas de necesidades establecidas en la Orden de 4 de noviembre de 1991 del Ministerio de Educación y Ciencia (B.O.E. 271, 12/11/91).

9.7.3.4.- Condiciones de estética.- Las construcciones e instalaciones tendrán que adaptarse al carácter predominante de la zona prohibiéndose cualquier disonancia estética.

9.7.4.- Zonas de interés público y social.- Son las zonas destinadas a Parque Deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social.

9.7.4.1.- Extensión.- Están integradas a las zonas que se definen a continuación y acorde a la descripción gráfica del plano de zonificación.

- Manzana 12 (parte): Parque Deportivo de Cesión.

- Manzana 11 (parte): Equipamiento Social de Cesión.

El equipamiento comercial se situará en la Manzana M1 en las plantas bajas de las viviendas (1.164 m² construidos).

9.7.4.2.- Usos.- Solamente se admiten los usos públicos de carácter deportivo, comercial y social.

Usos prohibidos: los restantes.

9.7.4.3.- Condiciones de volumen.- Se cumplirán las reglamentaciones propias de las construcciones a que se destinan.

No se limita superficie de ocupación a las edificaciones de equipamiento.

El Equipamiento Social lo comprende La Casona incluida en el Convenio Urbanístico firmado entre la Promotora y el Ayuntamiento de Los Realejos, sobre una superficie de suelo de 1.164,01 m².

El equipamiento comercial se prevé en la Manzana 1, con una superficie edificable de 1.164,00 m², localizándose en las plantas bajas de las viviendas a construir.

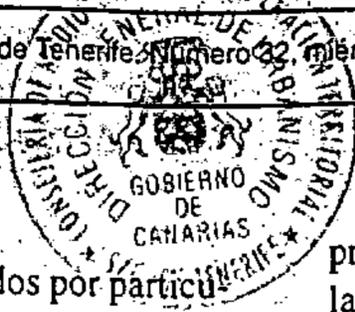
El parque deportivo, con una superficie de 4.700,00 m² de la Manzana 12, dispondrá de las instalaciones necesarias para su funcionamiento acorde a las necesidades del Ayuntamiento de Los Realejos.

9.7.4.4.- Condiciones higiénicas.- Las que señale la legislación de edificaciones de que se trate y las Normas Generales de las NN.SS. de Los Realejos para los usos previstos y tolerados.

9.7.4.5.- Condiciones estéticas.- Las construcciones e instalaciones tendrán que adaptarse al carácter predominante de la zona, prohibiéndose cualquier disonancia estética.

10.- Cumplimiento del artículo 53 de la Ley del Suelo y del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.- Este documento viene a complementar el artículo 53 de la Ley del Suelo y el 46 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, cuyos textos recogemos a continuación:

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



EL SECRETARIO GENERAL

Art. 53 de la Ley del Suelo:

1.- Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero.

2.- Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, se habrán de consignar además los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole.

Artículo 46.- Reglamento de Planeamiento.

Los planes parciales que se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios en orden a:
 - 1º plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.
 - 2º construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
 - 3º conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación de estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización indicando los recursos propios y la fuente de financiación.

En los puntos siguientes se expresan las determinaciones y compromisos que cumplimentan los apartados de ambos artículos.

10.1.- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.- Como ya quedó reflejado en el punto 3.1 de la memoria descriptiva, la redacción del presente Plan Parcial está totalmente justificada por el propio contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del t.m. de Los Realejos, al estar calificada la zona como suelo apto para Urbanizar por las mismas, quedando previsto el desarrollo de esta zona por el correspondiente Plan Parcial.

Con ello se posibilita en primer lugar cumplir con el propio planeamiento general en cuanto al desarrollo del suelo apto para urbanizar, generando suelo en condiciones de edificar, lo que supone dar respuesta a la demanda actual de suelo edificable y en segundo lugar, se genera el suelo de propiedad municipal para usos de tipo público, lo que puede por sí sólo justificar el planeamiento teniendo en cuenta, la falta de este tipo de suelo municipal para equipamiento colectivo.

Con estos dos amplios argumentos, pensamos que la ordenación propuesta está completamente justificada en cuanto a su necesidad y proyección de acuerdo las Normas Subsidiarias del t.m. de Los Realejos.

10.2.- Propietarios afectados por el plan.- El presente Plan Parcial se redacta por encargo de don Alfons Kuster como propietario de 98,47% de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial. El resto de propietarios son los herederos de doña Clotilde Sosa Bethencourt con el 1,06% y doña Ángeles Melo Demasy con el 0,47% del total del ámbito.

10.3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y conservación de las mismas.- La totalidad de las obras de urbanización previstas dentro de los límites del Plan Parcial, cualquier que fuere la naturaleza de los terrenos donde se ejecuten, serán sufra-

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

4710

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001.

6 - SEP 2001

gadas íntegramente por los propietarios que intervienen en él incluido el Ayuntamiento de Los Realejos conforme a lo regulado en la llamada IV del Convenio Urbanístico firmado con la Propiedad.

Se creará una Entidad Urbanística de Conservación con la vigencia que se establezca para la misma.

Se cederán al Ayuntamiento las zonas de parques y jardines, de uso público, la red viaria propia del Plan y las redes de servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica y la zona de reservas para centros docentes culturales y docentes públicos y equipamiento social, el 10% del aprovechamiento tipo del sector conforme al art. 2 dos de la Ley 7/1997 de 14 de abril. Para esta última cesión el Plan prevé la manzana M-7 de Uso Residencial con una superficie de suelo de 4.323,64 m² y una superficie edificable 6.984 m².

El resto de la superficie será de propiedad privada.

Para llevar a cabo la urbanización y las cesiones antes indicadas se procederá del siguiente modo:

Red viaria.

Por los promotores del Plan y el Ayuntamiento de Los Realejos se realizarán las obras de urbanización de toda la red prevista en el mismo.

Para que la urbanización de la red viaria propia del polígono, y subsiguiente cesión de las mismas, se realice conforme a las normas de la Ley del Suelo y las de Régimen Local, la entidad promotora actuará en la siguiente forma:

a) Una vez aprobado el presente Plan Parcial, se procederá a confeccionar los correspondientes proyectos de urbanización donde se incluirán todas las obras de esta naturaleza que se correspondan con la fase del Plan que se pone en ejecución. Los indicados proyectos se someterán a la aprobación del Ayuntamiento y de la Comisión Provincial de Urbanismo en la forma prevenida por la Ley del Suelo refundida.

b) Una vez definitivamente aprobados los proyectos de urbanización, se procederá a su ejecución íntegra por parte de los promotores, utilizando para ello cualquiera de los sistemas de contratación previstos en nuestros ordenamientos jurídicos y sin descartar la posibilidad de que se lleven a cabo tales obras por la Administración.

c) Durante la realización de las obras, serán inspeccionadas las mismas por los técnicos municipales, al objeto de comprobar que en su ejecución se ajustan a los proyectos debidamente aprobados.

El acta de recepción se extenderá por los representantes del Ayuntamiento e intervendrán en las mismas el representante de los promotores y el técnico directo de las obras, siendo firmada aquélla por todos los intervinientes, previo examen y conformidad de las obras ejecutadas, todo ello de acuerdo con el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

En este acta de recepción provisional, puede señalarse aquellas correcciones o reparaciones que deban efectuarse en las obras y que no afecten a la terminación y utilización de las mismas.

La reparación de los desperfectos que puedan surgir durante el plazo de garantía, correrá a cargo de los promotores.

Desde ese momento queda, pues, asumida la propiedad de la red viaria propia del polígono por la Corporación Municipal, quien se ocupará desde esa fecha de su mantenimiento y conservación a través de la entidad urbanística de conservación para la unidad o unidades de ejecución que se crearán al efecto.

Red general de abastecimiento de agua y saneamiento.

Siguiendo los mismos trámites establecidos para los servicios señalados anteriormente, los promotores realizarán las obras correspondientes y cederán las instalaciones a la Corporación Municipal, quien realizará el mantenimiento y conservación a través de la Entidad o Entidades Urbanísticas de Conservación creadas a tal efecto.

Suministro de energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica, será contratado con la Compañía Eléctrica que viene suministrando regularmente estos servicios en la zona. Por tanto, una vez ejecutadas las obras, dicha empresa será la encargada del mantenimiento y conservación de estas instalaciones.

Para la conservación y mantenimiento de toda la obra urbanizadora, se procederá en la siguiente forma:

1) Las zonas, servicios e instalaciones cedidos al Ayuntamiento, serán objeto de la misma tramitación que la red viaria para realizar la recepción definitiva.



EL SECRETARIO GENERAL

Hasta el momento en que se formalice dicha cesión y recepción definitivas, la conservación y mantenimiento será de cuenta de los promotores.

Edificabilidad asignada a la manzana M-7 del presente Plan Parcial (6.984 m²) para la ejecución de 59 viviendas.

2) Las zonas libres de propiedad privada serán mantenidas y conservadas por los promotores o propietarios adquirentes, mediante cuotas proporcionales a su participación en dichas zonas, que vendrán determinadas en función de los locales o viviendas de que sean propietarios, ya que a cada uno de ellos se asignará el módulo correspondiente.

Asimismo se cederá gratuitamente al Ayuntamiento.

Parques y jardines, zonas de recreo y esparcimiento de uso público.

1.- Espacios libres de dominio y uso público resultantes de la ordenación en cada manzana.

Para la realización de las obras de urbanización correspondientes, se procederá en la misma forma que se ha señalado para la red viaria, si bien, al realizarse la aprobación del Proyecto de Compensación se efectuará la cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes a estas zonas cuya cesión habrá de ser aceptada por dicha Corporación, procediéndose a la formalización de la correspondiente escritura pública inmediatamente después de suscrita el acta de recepción definitiva.

2.- Red viaria y aparcamientos anexos a la misma.

3.- Dotaciones de Servicio de Infraestructuras para abastecer al Sector.

4.- Manzana M-11 de 9.184,45 m² de suelo para situar un los Equipamientos Docentes y Social (La Casona).

5.- Equipamiento Deportivo: 4.700,00 m² en la manzana M-12.

Las cesiones de los espacios libres se realizarán urbanizados, con la participación porcentual del Ayuntamiento, en proporción al aprovechamiento urbanístico por él obtenido (10%).

Centros culturales y docentes públicos.

Además de los compromisos que se adquieren ya descritos en el apartado anterior, los propietarios de los terrenos afectados por el Plan, se comprometen a transmitirlos y hacerlos figurar en su mismo términos en cuantas transmisiones se efectúen en el futuro de terrenos o edificios que se construyan, de suerte que los futuros adquirentes queden totalmente subrogados en los mismos y en las obligaciones que de ellos se deriven. Asimismo en estas transmisiones se hará figurar la cuota o módulo de participación de los futuros propietarios en estas obligaciones.

Los promotores cederán al Ayuntamiento los terrenos que tienen asignados este uso por la Corporación correspondiente para que se realicen las obras que estimen convenientes dentro de las previstas por la Ley del Suelo y con la extensión que se determina con este Plan.

La cesión de estos terrenos, se realizará a la aprobación del Proyecto de Compensación.

Alumbrado público.

10.5.- Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos.- La garantía de que los promotores del presente Plan o quienes de ellos traigan causa cumplirán estrictamente los compromisos que se asumen en virtud de lo establecido en el epígrafe precedente, viene por un doble camino que discurre, uno de ellos, a través de la Normativa vigente en la materia mientras que el segundo lo hace por las propias limitaciones y condicionantes que se establecen en el presente Plan.

Se regirá por las mismas condiciones, trámites y plazos que han sido señalados para la red viaria.

10.4.- Compromisos que se contraen en el Ayuntamiento.

- Cesión del 10% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto según el art. 2 con la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales.

Aprovechamiento total edificable = 97.000 m² x 0,72 m²/m² = 69.840 m².

Cesión al Ayuntamiento de Los Realejos.

Así lo establece el art. 130.1 de la Ley del Suelo Refundida, cuando dice:

6 - SEP 2001

4712

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 32, miércoles 14 de marzo de 2001

EL SECRETARIO GENERAL



La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación, y en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Para el cumplimiento de estos compromisos, la misma Ley del Suelo otorga determinadas facultades a la Junta de Compensación en su art. 130.2 cuando dice:

Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros, serán exigidas por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

En caso de que no llegaran a ejecutarse estas obras de urbanización por incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta, cabe utilizar el remedio establecido en el apartado 3 del mismo art. 130 que establece:

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídico de beneficiaria.

El propio ordenamiento jurídico arbitra los medios necesarios para que la Junta de Compensación pueda llevar a cabo las obras de urbanización necesarias ejerciendo a tal efecto las compulsiones necesarias sobre sus miembros encaminadas, bien al cobro de las cuotas que adeuden, o a la expropiación de sus derechos a favor de la Junta de Compensación.

La Corporación Local tiene, en definitiva, la facultad de proceder a la expropiación del polígono en el caso de que no se cumplieran las obligaciones o cargas establecidas, pese a los compromisos adquiridos por los promotores del presente Plan y a las facultades que le otorga el ordenamiento jurídico.

Con esto sólo quedaría suficientemente garantizado ante la Administración Local el cumplimiento de los compromisos asumidos en el presente Plan Parcial.

El otorgamiento de las licencias de primera utilización quedará vinculado a la terminación de dichas obras de urbanización.

En el caso de que se confeccionara un único proyecto de urbanización las licencias de obras para la edifi-

ejecución de las obras de urbanización que quedarán totalmente concluidas a la finalización de todos los edificios previstos.

En este caso, la concesión de permisos de primera ocupación se condicionará a la previa tramitación de una parte de las obras de urbanización que mantenga respecto del total de las necesarias la misma proporción que la edificación llevada a cabo tiene sobre el total de la autorizada por el Plan.

En definitiva, mediante uno u otro condicionamiento, se logra el objetivo previsto de vincular las obras de urbanización a las licencias de edificación, de tal suerte que aquéllas queden totalmente terminadas una vez se encuentren levantados y concluidos los edificios previstos en el Plan.

La vinculación de unas y otras obras, se concretará y especificará en el momento de solicitarse la licencia correspondiente.

En cualquier caso y de acuerdo con el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo los propietarios en los terrenos se comprometen a efectuar un aval bancario o hipoteca de los terrenos aptos para urbanizar por importe del 6% del valor de las obras de urbanización de cada una de las etapas, según la evaluación económica descrita en el apartado 6 de esta memoria.

10.6.- Medios económicos de toda índole.- Los propietarios que intervienen en el Plan, cuentan individualmente con medios patrimoniales propios para desarrollar el presente Plan Parcial.

No obstante, siendo la titularidad de los terrenos en pleno dominio y sin gravamen de ninguna clase, dicha propiedad es prueba evidente de la solvencia y capacidad financiera de los promotores para acometer las obras correspondientes, así como la posibilidad de acudir a la obtención de créditos que permitan financiar estas actuaciones, con garantía hipotecaria, si fuera necesario, de dichos inmuebles.

Asimismo, y por si el Ayuntamiento estima necesaria la presentación de los títulos de propiedad de los terrenos, éstos se presentarían a requerimiento de dicha entidad".

Los Realejos, a 23 de febrero de 2001.- El Secretario accidental, Juan Luis Estévez Hernández.