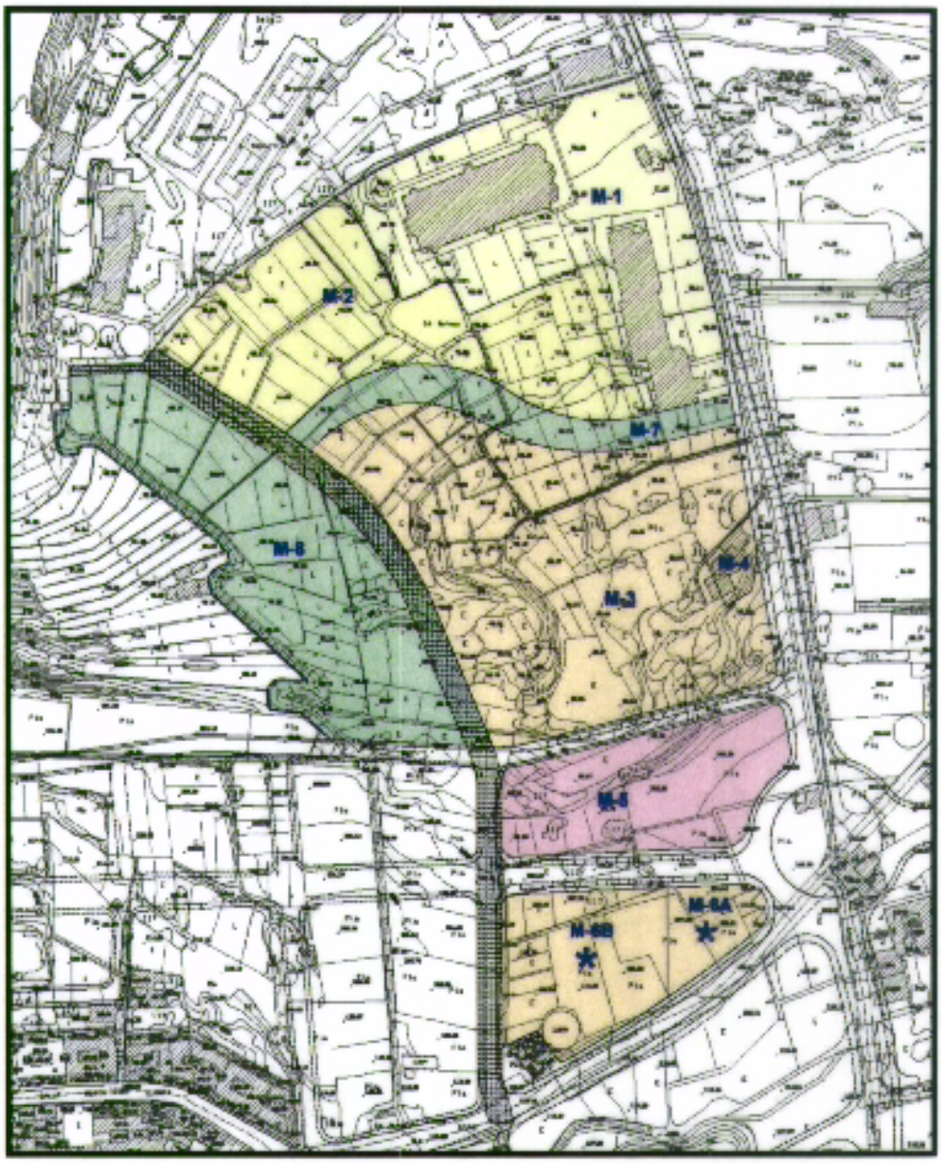
JDA & Asociados S.L.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MUNICIPIO DE LOS REALEJOS

ADAPTACIÓN AL PTOTT DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUB-SO T.1

(CUMPLIMENTACIÓN DEL APARTADO TERCERO DEL ANEXO DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 5 DE ABRIL DE 2004 EN LO QUE SE REFIERE AL ÁMBITO DEL SUB-SO T.1).

MEMORIA Y ORDENANZAS

PROMOTOR:

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS

007a-08-IV

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MUNICIPIO DE LOS REALEJOS

ADAPTACIÓN AL PTOIT DE LA ORDENACIÓN DEL SUB-SO T1
(CUMPLIMENTACIÓN DEL APARTADO TERCERO DEL ANEXO I DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE 5 DE ABRIL EN LO QUE SE REFIERE AL ÁMBITO DEL SUB-SO T1).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

23 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

I.- JUSTIFICACIÓN DE PROCEDENCIA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

El Sector de suelo urbanizable cuya adaptación es objeto de desarrollo mediante la presenta ordenación detallada del PGOU del municipio de Los Realejos, está situado en el extremo Noreste del término municipal, en situación de colindancia con la parcela que ocupa el Hotel Martín y el limite administrativo con el municipio del Puerto de La Cruz.

Su formulación viene determinada por el apartado TERCERO del acuerdo de la COTMAC de 5 de abril de 2004, mediante el que se procedió a la suspensión de su ordenación, hasta la entrada en vigor del PTOTT al que se refiere la Disposición Adicional Primera 4 de la Ley 19/2003 de 14 de abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

A tal fin, el pasado 25 de octubre de 2006 el Ayuntamiento y la Propiedad del Sector suscribieron un Convenio Urbanístico cuya copia se adjunta como Anexo I, mediante el cual, la Administración municipal asumió los siguientes compromisos:

A) Elaborar el documento de adaptación al PTOTT del SUB SO T.1.

B) Asumir la gestión administrativa para el levantamiento de la suspensión acordada por la COTMAC, mediante la adaptación de la ordenación detallada del sector de

referencia, mediante el cumplimiento estricto de los condicionantes de adaptación estructurada por el PTOTT y la relocalización de la parcela de propiedad municipal en condiciones de contigüidad con el SAPUR 19.

C) Facilitar los contactos pertinentes con las administraciones insulares y autonómicas y coadyuvar al proceso de aunar criterios y facilitar los entendimientos oportunos conducentes a llevar a buen fin los compromisos adquiridos en el presente Convenio.

D) Tramitación con sometimiento a información pública del Convenio y de la documentación técnica precisa para el cumplimiento de sus fines y su posterior inclusión en el PGOU municipal.

E) Facilitar a la propiedad signataria las licencias urbanísticas pertinentes y coadyuvar a la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias.

En cumplimiento de los precitados compromisos se formula la presente adaptación del PGOU en el ámbito del SUB-SO T.1 al PTOTT con el alcance y contenido que deriva del planeamiento territorial de referencia.

II.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Para definir el ámbito de actuación de la presente Ordenación Detallada, es preciso referirse a los términos en los que se establecen los objetivos de ordenación del PTOTT, relativos al Ámbito Particular del Sector SAPUT.1.

Al respecto se señala lo siguiente:

*" **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**: La ordenación tendrá por objeto la cualificación de la instalación turística existente en el Hotel Maritim I, a cuyos efectos el planeamiento urbanístico adaptado deberá calificar con destino turístico los terrenos precisos para, conjuntamente con la parcela hoy anexa al edificio del hotel, que deberá estar segregada de las vinculadas a los usos residenciales existentes, permitir:*

a) La trasformación de la actual instalación en un complejo turístico sobre la nueva parcela resultante, con la misma categoría o superior, (Art. 4.2.1.4 PTOTT).

b) La conservación de la capacidad alojativa del hotel Maritim I (898 plazas), como capacidad máxima del complejo, mediante su reubicación en la totalidad de la parcela y el cumplimiento del estándar de densidad mínimo de 60 m2/plaza.

c) La construcción de una oferta complementaria cuya capacidad de uso justificará la capacidad alojativa máxima de la instalación.

d) El sometimiento de todas las actuaciones a un mismo procedimiento de renovación edificatoria, en el que primará la calidad y coherencia

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de esta fecha

23 JUL 2008

SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

arquitectónica de la propuesta como indicativo de su calidad turística, conforme con los objetivos de este Plan.

Los terrenos no afectos al complejo turístico o a los espacios de uso público preceptivos, tendrán destino residencial y se situarán en el extremo sur del primitivo sector, quedando excluidos de este área e incorporados al ámbito de la residencial colindante, SAPUT19, 16."

A la vista de las determinaciones reseñadas, el ámbito de actuación y de sus referencias externas se configura en las siguientes cuatro áreas diferenciadas:

A.- AMBITO DE ACTUACIÓN : SUELO URBANIZABLE.

Área Nº 1.- Uso turístico.

Integrado por los suelos adscritos a la conformación de un Complejo Turístico vinculado con el actual Hotel Maritím. Ocupa los terrenos situados al Norte del Sector SUB SO T.1 y los destinados a espacios de uso público preceptivo. Su superficie es de 34.569 m2.

Área Nº 2.- Uso Residencial.

Integrado por el resto de los terrenos no adscritos al Área Nº 1. Su superficie es de 35.010 m2.

B.- AMBITO DE REFERENCIA EXTERNA: SUELO URBANO.

Área Nº 3.- Uso turístico.

Integrado por la parcela de suelo urbano adscrita a las actuales instalaciones del Hotel Maritím. Su superficie es de 34.412 m2.

Área Nº 4.- Uso Residencial.

Integrado por las parcela de suelo urbano adscrita a los edificios de uso residencial Acapulco I y Acapulco II. Su superficie es de 10.304 m2.

III. - CONTENIDO AMBIENTAL.

Al objeto de evitar la duplicidad de avaluación a la que hacen referencia los Art. 6 y 15 de la Ley 9/2006 28 de abril relativa a la *evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, el contenido ambiental de la presente ordenación detallada requerida por el Decreto 35/95, convalida el aportado por la ordenación detallada que se adapta, en tanto que la misma no comparta alteración significativa de la estructura general del mismo, definida por el sistema viario, la intensidad edificatoria y el sistema de espacios libres y dotaciones.

El precitado contenido ambiental se complementa en los términos requeridos por la Orden de 10 de agosto de 2006, mediante el que se traspone al acervo jurídico autonómico la citada

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Ley básica 9/2006 - con el Informe de Sostenibilidad Ambiental que se acompaña en el Anexo II.

IV.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

No existen usos o infraestructuras agrícolas en los terrenos objeto de ordenación, dignas de ser tomadas en consideración desde un punto de vista económico o etnográfico.

En la Parcela 2 de la ordenación detallada que se adapta, se ubica una edificación unifamiliar, que tiene una superficie de 184 m2 y cuya pervivencia que estaba prevista en el plan parcial vigente, se convalida en la presente adaptación del mismo.

En la Parcela 1.1 se ha implantado el complejo turístico Parque Maritím, con una superficie edificada de 3.780 m2 y una capacidad alojativa de 138 plazas.

El resto de los terreno están libres de usos, edificaciones o vuelos que condiciones la ejecución del planeamiento objeto del presente documento.

V.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos objeto de ordenación, conforman una estructura catastral definida por el Proyecto de Compensación elaborado, tramitado y aprobado definitivamente, en desarrollo de la ordenación detallada que se adapta y que presenta las siguientes características:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SECTOR SUB-SO T.1

Nº Parcela	Propietario	Superficie de suelo	Edificabilidad	Uso	%
I.- DOMINIO PRIVADO					
1	PARQUE MARITIM SL	37.524,73	22.385,00	Turistico	64,967%
4	PARQUE MARITIM SL	4.051,63	2.269,00	Turistico	
Equipamiento	PARQUE MARITIM SL	3.589,09	0,00	Equipamiento.	
2	Don Domingo Encinoso Dorta	445,81	184,00	Turístico no alojativo	0,641%
Total dominio privado.		**45.611,26**	**24.838,00**		
II.- DOMINIO PÚBLICO					
3	Ayuntamiento de Los Realejos	3.918,60	2.921,00	Turístico no alojativo	5,637%
ELP.-1	Ayuntamiento de Los Realejos	6.400,07	0,00	Espacio Libre	28,755%
ELP.-2	Ayuntamiento de Los Realejos	3.645,77	0,00	Espacio Libre	
Dotacional	Ayuntamiento de Los Realejos.	2.086,11	0,00	Dotacional	
Viario	Ayuntamiento de Los Realejos	7.858,38	0,00	Viario público.	
Total dominio público.		**23.908,93**	**2.921,00**		
TOTAL GLOBAL		**69.520,19**	**27.759,00**		

Fuente: Proyecto de Compensación vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

29 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

VI.- MARCO DE REFERENCIA NORMATIVA.

VI.I.- CONDICIONANTES TERRITORIALES DERIVADOS DEL PLAN INSULAR DE TENERIFE.

En el momento en que se formula el PGOU, el Plan Insular de Tenerife se encuentra aprobado definitivamente. Se analiza en el presente apartado el grado de concordancia de la ordenación que se propone, respecto de las determinaciones del precitado planeamiento territorial con incidencia sobre el ámbito de actuación considerado.

VI.I.1.- Modelo de Ordenación insular.

TÍTULO II. Disposiciones Territoriales

Capítulo 2: Los Modelos de Ordenación Comarcal

2.2.7.3. El sistema de núcleos urbanos.

La ordenación y desarrollo de este suelo responde a los criterios de actuación de potenciar la compactación del núcleo urbano Toscal Longera y de complementación de la estructura viaria, objetivos plenamente compatibles con la presente Adaptación.

2.2.7.6. Criterios de Actuación

Respondiendo a la política turística establecida por el PIOT, la adaptación de este planeamiento tiene la finalidad básica de coadyuvar a la recuperación de la calidad turística del Valle de La Orotava, en los términos y condiciones que a tal menester establece el PTOTT.

Capítulo 3: Las Áreas de Regulación Homogénea

2.3.1.2. Clasificación de las Áreas de Regulación Homogénea

Las fincas sobre las que se actúa se encuentran enclavadas en el Área de Regulación Homogénea Urbana que para la Comarca y en particular en lo que hace al municipio de Los Realejos, se delimita en el mencionado Plan Insular. De ello cabe colegir la plena compatibilidad de la clasificación urbanística de este sector, respecto de MOT aludido.

TÍTULO III. Disposiciones Sectoriales.

Capítulo 7: Turismo.

3.7.1.1. Fines y objetivos de la ordenación

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

La presente adaptación se enmarca en la consecución de los siguientes objetivos generales:

- Mantener la calidad y cantidad de la oferta turística existente a través de operaciones de rehabilitación y renovación del tejido urbano y de la planta alojativa.

- Mejorar el contenido complementario de la oferta turística a través de una política dirigida a segmentar la oferta en base a la zona geográfica en la que se enclava y a la vez, elevar la calidad de tanto de los establecimientos existentes - que por mor de las disposiciones del PTOTT, quedan vinculados a la presente ordenación – como de los que deban desarrollarse en el futuro.

3.7.1.2. Conceptos y definiciones.

El ámbito de actuación se encuentra enclavado en el **Ámbito de Referencia Turístico Norte** y su delimitación y caracterización viene establecida conforme a los dispuesto por el artículo 3.7.2.2. y en los planos de ordenación.

3.7.6.2. Análisis y evaluación de la situación de las áreas urbanas turísticas consolidadas

En cumplimiento de los dispuesto por el Art. 3.7.6.2. el PTOTT ha elaborado un análisis pormenorizado de la actividad turística del área de actuación, evaluado la situación de explotación en las que se encuentra y establecidas las pautas de ordenación correspondientes.

3.7.6.4. Ordenación de las áreas urbanas turísticas existentes

Desde la óptica turística, el PTOTT establece las disposiciones para la ordenación de esta área en base a los siguientes contenidos:

- Cualificación del carácter turístico del área y fijación de su capacidad alojativa.

- Regulación pormenorizada de los usos turísticos admisibles.

- Medidas de actuación para alcanzar los objetivos planteados.

Sobre la base de los anteriores criterios y de las disposiciones correspondientes, el mencionado plan territorial incluye el ámbito de actuación en un Área en Desarrollo, establece la función del área y determina las actuaciones a realizar para su adecuación a dicha función.

VI.I.2.- Directrices de Ordenación General.

La Ley 19/2003 de 14 de abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, establece en su Disposición Transitoria Tercera, la obligación de adaptación a éstas del planeamiento general municipal que no hubiera sido aprobado provisionalmente con anterioridad a la entrada en vigor de la misma.

En atención a tal determinación y en lo que al Sector SUB T.1 se refiere, la adaptación requerida se establece mediante el desarrollo de las disposiciones específicas y generales que resultan de aplicación al área de actuación.

A.- Directrices de Ordenación General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 27 JUL 2006

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

Son relevantes en cuanto a su ordenación pormenorizada las siguientes Directrices de Ordenación General[1]

Directriz 22. Control lumínico. (ND)

El desarrollo de la presente ordenación detallada mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, deberá adecuarse a las determinaciones que la Ley 31/1988 de 31 de octubre sobre protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias. A tal efecto se establecen las correspondientes ordenanzas.

Directriz 23. Control de ruidos. (ND)

El desarrollo de la presente ordenación detallada mediante la implantación de los usos previstos deberá incorporar las pautas comunes de las ordenanzas municipales de ruidos, en particular en materia de métodos de control, sistemas de seguimiento y niveles máximos de emisión de ruidos de los principales agentes productores como vehículos, maquinaria, establecimientos comerciales, etc.

Directriz 25. Objetivos en materia de aguas. (NAD)

Las instalaciones de suministro y evacuación de aguas se diseñaran de forma que propicien el ahorro del consumo, la preservación de la calidad, el adecuado tratamiento y reutilización de las aguas residuales y el correcto vertido de los efluentes resultantes. A tal efectos se establecen las previsiones infraestructurales correspondientes.

Directriz 42. Criterios para la recogida de residuos urbanos.

El desarrollo de la presente ordenación detallada habrá de establecer en el proceso de edificación, las correspondientes previsiones de espacios adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegura su implantación y se facilita la accesibilidad a los usuarios.

Directriz 55. Estrategias de transformación territorial. (ND)

El PTOTT establece una estrategia de cualificación del espacio turístico de actuación, mediante la previsión de una operación concertación de objetivos, entre el nuevo ámbito turístico representado por el SUB T.1 y el establecimiento colindante – Hotel Maritím – encaminado a la trasformación de éste en un complejo turístico de mayor calidad y prestaciones.

Directriz 50. Prevención de Riesgos.

Apartado 1.- No existen evidencias dentro del período histórico documentado de las que se pueda presumir la existencia de riesgos sísmicos, geológico o meteorológicos recurrentes que condicionen la ordenación urbanística precisa y detallada de este suelo, todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento por parte de los agentes que deban abordar el proceso constructivo posterior, de las Normas Tecnológicas específicas vigentes en el momento en que el mismo se acometa. A tal efecto se establecen las correspondientes ordenanzas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Apartado 2. El Proyecto de Urbanización deberá establecer la justificación precisa y exhaustiva, y el análisis ponderado de las características geológicas y orográficas del lugar de actuación, de cara a la excepcional ocupación y canalización del barranquillo y escorrentías, que atraviesan el ámbito de actuación. A tal efecto se establecen las correspondientes ordenanzas

Sin perjuicio de ello la presente Adaptación incorpora en la documentación gráfica la traza original del barranquillo – Plano I-5 y y la que se propone como alternativa para su encauzamiento – Plano O-1B - cuyo dimensionamiento provisional deberá ser objeto de determinación definitiva en el Proyecto de Urbanización[2].

Apartado 4.- La ocupación de escorrentías superficiales ordinarias y de las de avenida externas, derivadas de la ejecución de la urbanización y edificación, requerirá, que en la formulación del Proyecto de Urbanización correspondiente, se determinen las características e intensidades de las mismas y en su caso se proceda de una parte, al adecuado dimensionamiento de la canalización prevista, de cara a su toma en consideración, en cuanto que elemento determinante del cálculo de la red de saneamiento de aguas pluviales y de otra, a adoptar las medidas necesarias para la eficiente canalización de éstas hasta la red general municipal. A tales efectos será de obligada aplicación las Normas Tecnológicas específicas vigentes en el momento en que tal formulación se acometa. A tal efecto se establecen las correspondientes ordenanzas

No resulta preciso la adopción de medidas específicas en relación con el apartado 3.

B.- Directrices de Ordenación Turística.

La adaptación de la presente ordenación detallada a las DOTC, se establece mediante la integración en la misma de las determinaciones del PTOTT que le son de aplicación. Son relevantes a estos efectos las siguientes:

Regulación de usos y categorías.

El PTOTT establece para el área de actuación dos zonas y dos tipos regulación de usos:

1.- **Zona turística**: se definen así los terrenos afectos al complejo turístico que debe conformarse con parte del ámbito del Sector SUB T.1 y el Hotel Maritin y los destinados a los espacios de uso público preceptivos.

a) Uso Principal: Turístico: **en la especialidad de Complejo Turístico con la misma categoría o superior a la del Hotel Maritín en todas sus instalaciones alojativas.** (Art. 4.2.1).[3]

---

[2] A los efectos de pre dimensionado del cauce rectificado se ha partido de los siguientes datos de cálculo:

- Caudal de avenida: 94,1 m3/seg
- Caudal de cálculo: 112,92 m3/seg

Sección estimada 20 m2 lo que genera un marco entorno a 8 m x 2,5 m / 7 m x 3 m aproximadamente. De ello se deduce una ocupación en planta < de 10 m que es la anchura de traza reservada.

[3] **A tal efecto se acompaña como Anexo II el Compromiso de la Propiedad para llevar a cabo las determinaciones del PTOTT relativas a categoría, capacidad y temporalidad de unificación del futuro complejo turístico, establecidas como condicionantes por la Dirección General de Infraestructuras Turísticas.**

b) Uso Compatible:

- Recreativo en las categorías de esparcimiento en espacios adaptados de niveles 1 y 2 y edificados de niveles 1, 2 y 3. (Art. 2.2.5).

- Terciario en las categorías de comercio minorista nivel 1 y 2 y Hostelería nivel 1, 2 y 3. (Art. 2.2.10)

2.- **Zona residencial**: conformada por los terrenos no adscritos a la zona turística anteriormente descrita y que quedan por tanto excluidos de la misma y vinculados al ámbito residencial colindante del sector SUB SNO R-19. 16.

a) Uso Principal; Residencial. Categoría Tercera. /Art. 4.3.2.1).

b) Uso Compatible:

- Recreativo en categoría de esparcimiento en espacios adaptados de nivel 1. (Art. 2.2.5).

- Industrial en categoría de Artesanía y oficios artísticos. (Art. 2.2.9).

- Terciario en la categoría de comercio minorista niveles 2, 3 y 4, Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4 y Oficinas nivel 1 y 2. (Art. 2.2.10).

Ordenación edificatoria.

En la medida en que no está previsto en la presente ordenación detallada la edificación de instalaciones turísticas de nueva planta, se entiende que no es preciso la incorporación de las determinaciones que con carácter de recomendaciones se contienen en el apartado 2.3 de la Normativa Urbanística del PTOTT.

Por lo que respecta al la edificación adscrita a uso residencial, se estima que resulta procedente que la ordenación edificatoria se efectúe conforme a los criterios que con carácter general establece el PGOU para las diferentes tipologías edificatorias y que se corresponden básicamente con las tipologías de Edificación Aislada y Adosada definidas por los Art. 2.3.2 y 2.3.4.

Establecimientos turísticos recreativos.

Los inmuebles e instalaciones cuyo uso se adscriban a esparcimiento en espacios adaptados habrán de cumplir con las determinaciones del 4.2.1. del PTOTT, en lo que concierne a estar incluidos en alguno de los siguientes usos:

a) Salud: Balnearios; clínicas especializadas; centros de rehabilitación; talasoterapia; etc.

b) Descanso: Playas; piscinas naturales; parques [illegible] temáticos; paseos peatonales; etc.

c) Familia: Guarderías; parques infantiles; actividades para niños, actividades de ocio familiar, excursiones; etc.

d) Deportes: Polideportivos; pistas especializadas; canchas deportivas; piscinas deportivas; clubes deportivos; campos de golf; gimnasios: etc.

e) Entretenimiento: Parques de atracciones; parques temáticos; parques acuáticos; jardines botánicos; casinos; salas de fiestas; discotecas; etc.
f) Cultura: Auditorios; teatros; cines; museos; bibliotecas; centros de exposiciones; centros de enseñanzas singularizadas; etc.

g) Negocios: Centros de convenciones y congresos; salas de reuniones; servicios de videoconferencia; sistemas telemáticos; etc.

Ordenación del uso turístico.

Para que el complejo turístico requerido pueda tener la consideración de tal, es necesario acreditar que reúna al menos las condiciones establecidas por el apartado 4 del artículo 4.2.1, que determina que cuenta con entidad suficiente para definir el propio conjunto. Tales condiciones son las siguientes:

a) Las características y dimensiones de los espacios destinados al equipamiento complementario identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.

En el caso que nos ocupa la superficie aplicada al equipamiento complementario es de 30.017 m2, lo que representa el 53 % de la superficie total del complejo[4].

b) La dimensión alojativa del complejo se establecerá con relación a la capacidad máxima de los espacios dedicados a equipamiento complementario.

En el caso que nos ocupa, tal capacidad ha sido establecida directamente por el PTOTT en cuantía de 898 plazas.

c) Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en la legislación sectorial vigente, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos destinados a las actividades turísticas complementarias.

En el caso que no ocupa se da la circunstancia de que existen dos establecimientos físicamente diferenciados – Hotel Maritím y Parque Maritím – cuya unidad de explotación ha sido ya acreditada expresamente ante las autoridades administrativas competentes para gestionar a nivel insular la actividad turística.

Ordenación del uso residencial.

[4] Entendiendo como tal "complejo" el conjunto formado por el SAPUT adscrito a uso turístico y los terrenos vinculados a la explotación actual del Hotel Martín.

De conformidad con lo previsto en la ficha particular correspondiente al ámbito de actuación – El Toscal-SAPUT1 6 - en el apartado de "*Otras condiciones relativas al uso*", "..... *los terrenos no afectos al complejo turístico o a los espacios de uso público preceptivos, tendrán destino residencial y se situarán en el extremo sur del primitivo sector, quedando excluidos de esta área e incorporados al ámbito de residencial colindante, SAPUR 19,16*[5]."
Quiere ello decir, que el planeamiento general recibe del PTOTT el mandato de redelimitar las áreas turística y residencial colindantes en el ámbito de actuación, en forma tal que el suelo no adscrito al complejo turístico dentro del primitivo sector SAPUT 1, quede incorporado al área residencial colindante por el Sur y el Este.

El uso residencial previsto pues queda sujeto a las condiciones de uso e implantación que se establecen para el conjunto de la citada área residencial y en particular, las señaladas en la ficha particular correspondiente al sector SAPUR 19,16.

Criterios de ordenación edificatoria.

De conformidad con las recomendaciones previstas en el apartado 4.4 del PTOTT, las ordenanzas de la presente ordenación detallada, establecen las determinaciones pertinentes relativas a las siguientes pautas de ordenación:

1 . Adaptación topográfica.

Se regula con estas determinaciones las condiciones de implantación de la edificación sobre el terreno natural, mediante pautas que eviten alteraciones del perfil natural de terreno que puedan resultar inadecuadas desde el punto de vista ambiental y paisajístico.

2 . Superficie edificable normativa.

Se regula con estas determinaciones las condiciones en las que deba implantarse la edificabilidad prevista, según usos y su localización respecto de la rasante de referencia.

3 . Tratamiento de los espacios libres.

Se regula con estas determinaciones el tratamiento ambiental y paisajístico de los espacios libres de parcela y de los espacios libres preceptivos, así como los criterios de implantación en los primeros de aparcamientos superficiales.

4 . Calidad ambiental de la edificación.

Se regula con estas determinaciones las exigencias de calidad ambiental de las edificaciones de nueva planta, en cuanto a ahorro de consumo de agua, eficiencia energética y sostenibilidad del diseño arquitectónico.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

[5] Existe un error material en la denominación del sector 19. Donde dice SAPUT 19, debe decir SAPUR 19, para que existe la correspondencia necesaria respecto de las denominaciones del PGOU.

Directrices de ordenación territorial parcial.

Las directrices de ordenación territorial parcial, a las que debe acomodarse la ordenación pormenorizada del ámbito de referencia, aparecen diferenciadas según los usos admitidos en los cuadros que se reflejan a continuación:

Uso Turístico.

Abarca los terrenos vinculados por el PTOTT a la conformación de un Complejo Turístico en torno al actual Hotel Maritím y las instalaciones de Parque Maritím aledañas, así como los adscritos a espacios libres preceptivos.

Dicha ordenación detallada deberá ajustarse en sus determinaciones pormenorizadas a las siguientes pautas de ordenación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS ★ TENERIFE ★ SECRETARIA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

AMBITO PARTICULAR: El Toscal – SAPUT1 21

Zona Turística: PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA **Tipo de área: ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR** **Destino: TURISTICO**

ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

Uso Principal:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT) Categoría: Complejos turísticos.

Uso Secundario:
Uso Compatible:

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT) Categoría: Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1 y 2.
Esparcimiento en espacios edificados nivel 1, 2 y 3.
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT) Categoría: Comercio minorista nivel 1 y 2.
Hostelería nivel 1, 2, y 3.

Usos Prohibidos:

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)
Categoría: Primera, segunda y tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT) Categoría: Almacenes y comercio mayorista.
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.
Talleres y reparación de vehículos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)
Categoría: Las no especificadas como compatibles.

Otras condiciones relativas a los usos:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: La ordenación tendrá por objeto la cualificación de la instalación turística existente en el Hotel Maritim I, a cuyos efectos el planeamiento urbanístico adaptado deberá calificar con destino turístico los terrenos precisos para, conjuntamente con la parcela hoy anexa al edificio del hotel, que deberá estar segregada de las vinculadas a los usos residenciales existentes, permitir:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:
23 JUL 2008
AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE
EL SECRETARIO GENERAL

e) La trasformación de la actual instalación en un complejo turístico sobre la nueva parcela resultante, con la misma categoría o superior, (Art. 4.2.1.4 PTOTT).

f) La conservación de la capacidad alojativa del hotel Maritim I (898 plazas), como capacidad máxima del complejo, mediante su reubicación en la totalidad de la parcela y el cumplimiento del estándar de densidad mínimo de 60 m2/plaza.

g) La construcción de una oferta complementaria cuya capacidad de uso justificará la capacidad alojativa máxima de la instalación.

h) El sometimiento de todas las actuaciones a un único procedimiento de renovación edificatoria, en el que primará la calidad y coherencia arquitectónica de la propuesta como indicativo de su calidad turística, conforme con los objetivos de este Plan.

Los terrenos no afectos al complejo turístico o a los espacios de uso público preceptivos, tendrán destino residencial y se situarán en el extremo sur del primitivo sector, quedando excluidos de este área e incorporados al ámbito de la residencial colindante, SAPUT19, 16.

Uso residencial.

Abarca el ámbito del SUB SO T.1 no adscrito a uso turístico y cuya ordenación se acomete mediante su incorporación al ámbito residencial colindante.

Dicha ordenación detallada deberá ajustarse en sus determinaciones pormenorizadas a las siguientes pautas de ordenación:

AMBITO PARTICULAR: El Toscal – SAPUR19 16.

Zona Turística: PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA **Tipo de área: ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA** **Destino: RESIDENCIAL**

ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

Uso Principal:

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)
Categoría: Tercera.

Uso Secundario:
Uso Compatible:

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT) Categoría: Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT) Categoría: Artesanía y oficios artísticos. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:
27 JUL 2008
AYUNTAMIENTO DE LOS ALDAYAS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL
EL SECRETARIO GENERAL

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT). Categoría: Comercio minorista nivel 2, 3 y 4.
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.
Oficinas nivel 1 y 2.

Usos Prohibidos:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT) Categoría: Establecimientos turísticos convencionales.
Complejos turísticos.
Establecimientos turísticos recreativos
Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT). Categoría: Primera y segunda.
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT) Categoría: Talleres de reparación de vehículos
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT). Categoría: Oficinas nivel 4.

Otras condiciones relativas a los usos:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

VII.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

Las determinaciones de ordenación y parámetros urbanísticos considerados derivan de las estipulaciones que a tales efectos se contienen en el planeamiento vigente que integran la ordenación general y detallada del área de actuación, sin perjuicio de los ajustes que por razones de coherencia integral respecto de las zonas urbanas colindantes se ha estimado procedente incorporar en la formulación de la presente ordenación detallada. De forma compendiada se reflejan en el Cuadro adjunto.

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN VINCULANTES A LAS ÁREAS DIFERENCIADAS DE ORDENACIÓN DETALLADA OBJETO DE ADAPTACIÓN.

ÁREA Nº 1.- SUELO URBANIZABLE DE USO TURÍSTICO.

Clase de suelo:	Urbanizable Sectorizado Ordenado.
Sector:	SUB SO T.1
Superficie del Sector:	69.579 m2.
Superficie del Polígono I:	34.569 m2.
Tipología edificatoria:	Edificación Aislada.
Uso Principal:	Turístico. Categoría: Complejos turísticos.
Uso Compatible:	Recreativo Categoría: Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1 y 2. Esparcimiento en espacios edificados nivel 1, 2 y 3. Terciario. Categoría: Comercio minorista nivel 1 y 2. Hostelería nivel 1, 2, y 3.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 23 JUL 2008
AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE
EL SECRETARIO GENERAL

Usos Prohibidos:	Residencial. Categoría: Primera, segunda y tercera. Industrial. Categoría: Almacenes y comercio mayorista. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos. Talleres y reparación de vehículos. Terciario. Categoría: Las no especificadas como compatibles.
Alineaciones:	Según Ordenación Detallada.
Nº de Plantas:	4 Pl – según Fichas de Ordenanzas Particulares – medidas sobre cualquier punto del terreno urbanizado y/o acondicionado.
Edificabilidad:	Según Ficha de Ordenanzas Particulares.
Sistema de urbanización:	Completa.
Sistema de Actuación:	Privado.
Dotaciones, espacios libres y equipamiento:	Según Ficha de Ordenanzas Particulares.
Estándar de aparcamientos:	Según Ficha de Ordenanzas Particulares.

ÁREA Nº 2.- SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL.

Clase de suelo:	Urbanizable Sectorizado Ordenado.
Sector:	SUB SO T.1
Superficie del Sector:	69.579 m2.
Superficie del Polígono I:	35.010 m2.
Tipología edificatoria:	Edificación Aislada y Alineada a vial, según Ficha de Ordenación Detallada.
Uso Principal:	Residencial. Categoría Tercera según Art. 4.3.2 del PTOTT.
Uso Compatible:	Recreativo. Categoría: Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1. Industrial. Categoría: Artesanía y oficios artísticos. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos. Terciario. Categoría: Comercio minorista nivel 2, 3 y 4. Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4. Oficinas nivel 1 y 2.
Usos Prohibidos:	Turístico. Categoría: Establecimientos turísticos convencionales. Complejos turísticos. Establecimientos turísticos recreativos Residencial. Categoría: Primera y segunda. Industrial. Categoría: Talleres de reparación de vehículos Terciario. Categoría: Oficinas nivel 4.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 23 JUL. 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Alineaciones:	Según Ordenación Detallada.
Nº de Plantas:	2, 3 y 4 Pl – según Fichas de Ordenanzas Particulares – medidas sobre cualquier punto del terreno urbanizado y/o acondicionado.
Edificabilidad:	Según Ficha de Ordenanzas Particulares.
Sistema de urbanización:	Completa.
Sistema de Actuación:	Privado.
Dotaciones, espacios libres y equipamiento:	Según Ficha de Ordenanzas Particulares.
Estándar de aparcamientos:	Según Ficha de Ordenanzas Particulares.

ÁREA Nº 3.- SUELO URBANO DE USOS TURÍSTICO OCUPADA POR EL HOTEL MARITIM.

Las determinaciones y parámetros urbanísticos de aplicación previstos en el PGOU para esta área, no sufren alteración alguna como resultado de la presente Ordenación Detallada. Su incorporación a la misma, solo lo es a los efectos de su integración en el Complejo Turístico resultantes de la adición a la misma de los terrenos ordenados en el Área Nº 1, en cumplimiento de las disposiciones específicas del PTOTT.

ÁREA Nº 4.- SUELO URBANO DE USOS RESIDENCIAL OCUPADA POR LOS EDIFICIOS ACAPULCO I Y ACAPULCO II.

Las determinaciones y parámetros urbanísticos de aplicación previstos en el PGOU para esta área, no sufren alteración alguna como resultado de la presente Ordenación Detallada. Su incorporación a la misma, solo lo es a los efectos de especificar su desagregación por uso, respecto del resto de los suelos urbanos y urbanizable de uso Turístico de las Áreas Nº 1 y Nº 3 colindantes, en cumplimiento de las disposiciones específicas del PTOTT.

VIII.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El modelo de ordenación previsto tiene por finalidad favorecer la creación de un complejo turístico en torno al Hotel Maritin, mediante la incorporación por parte del Sector SUB SO T.1, de los suelos necesarios para alcanzar las condiciones de densidad y usos complementarios propios de este tipo de instalaciones.

Tal objetivo ha sido entendido tanto por parte de la propiedad, como por las Administración insular responsables de articular las condiciones de adaptación de este Sector a las DOTC y por el propio Ayuntamiento de Los Realejos, como la más eficiente manera de facilitar la renovación edificatoria de la instalación hotelera aludida.

Son elementos determinantes a estos efectos, la racionalidad que inspire el diseño de la red viaria, la adecuada zonificación de usos y la distribución equilibrada de servicios dotacionales. En los apartados siguientes se aborda una descripción pormenorizada de estos aspectos.

VIII.1.- RED VIARIA (Art. 13.2.a apartado 1º y 4º del Decreto 35/95).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARIA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

a).- CONEXIÓN CON LA RED VIARIA EXTERIOR.

El sistema de conexión exterior del Sector venía ya detalladamente establecido en el planeamiento precedente, a través de un esquema que ha sido convalidado por el PGOU en tramitación – y consecuentemente por la presente ordenación detallada - con la única salvedad de que se altera ligeramente el sistemas de vías confluyentes en la rotonda, de cara a mejorar sus condiciones funcionales.
Dicho sistema se articula mediante tres elementos principales:

- La Rotonda que establece la interconexión con el Sistema Comarcal.

- La vía estructurante de conexión entre los dos términos municipales.

- La vía de largo recorrido que conforma un sistema transversal paralelo a la costa y que remata por el Oeste en la Rotonda antedicha y por el Este en la UA-9 y el Sector SUB SON R.1.

b).- ADAPTACIÓN DE LA RED VIARIA A LAS NECESIDADES FUNCIONALES INTERIORES.

La Red Viaria interior remata por el Este la retícula ortogonal que de acuerdo con las previsiones del PGOU, conforma la red viaria del sector colindante SUB SON R.19.

Esta red atiende así, tanto a las necesidades funcionales viarias, como a los requerimientos de servicios urbanos, cuya conexión con los sistemas primarios que discurren por la vía comarcal de enlace intermunicipal, resulta imprescindible.

c).- CONDICIONANTES DEL RELIEVE.

Otro aspecto que ha sido determinante para el diseño de la Red Viaria interior y sus conexiones con la exterior, es la orografía del terreno, en la medida en que se ha forzado hasta el límite posible el que aquella se acomode al relieve preexistente.

Lo contrario no solo generaría saltos bruscos en el resultado formal de la imagen final de la urbanización, sino que a la par, provocaría injustificadas deseconomías en la ejecución tanto de la urbanización como de la posterior edificación, al romper el necesario acompañamiento de la calle con la parcela.

VIII.2.- ZONIFICACIÓN: CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS E INTENSIDADES, DE LOCALIZACIÓN Y DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS, Y DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. (Art. 13.2.a apartados 2º y 3º del Decreto 35/95).

Las determinaciones urbanísticas que condicionan la ordenación del sector en cuanto a usos, tipologías e intensidades edificatorias, así como de la localización y diseño de espacios libres, dotaciones y equipamientos, se corresponden con los criterios que con carácter general se establecen al respecto en el PTOTT, con ligeros ajustes complementarios por los que se

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 27 JUL 2006

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

establecen precisiones en cuanto a la disposición en altura de la edificación y en cuanto a la localización de los espacios libres y áreas dotacionales.

En este sentido, el uso turístico se establece al Norte del Sector, en contacto y como continuidad del ya consolidado por el Hotel Maritím y el residencial en el extremo opuesto, también en condiciones de contigüidad con el que con el mismo uso se prevé en el PGOU para el Sector SUB SON R-19.
El espacio libre se localiza en posición intercalada entre uno y otro uso, de cara a su más eficiente utilización.

En aplicación de los criterios expuestos, se define un modelo urbanístico de implantación urbana que se estima el más adecuado a las exigencias del tejido urbano de referencia y cuya materialización edificatoria se supedita a la realización de los correspondientes Estudios de Detalle y/o Proyectos de Edificación Conjuntos, para cada una de las manzanas definidas por esta ordenación detallada.

VIII.3.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS. (Art. 13.2.a apartado 4º del Decreto 35/95)

VIII.3.1.- REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y DE RIEGO.

A.- RED DE ABATECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Objeto.

La red de abastecimiento de agua potable prevista, tiene por objeto satisfacer la demanda derivada de la implantación residencial, turística y demás usos compatibles previstos, mediante su acople a la red general de suministro que acomete al Sector por su lindero Oeste, de conformidad con los requisitos establecidos al efecto por la empresa suministradora y las ordenanzas municipales correspondientes y de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Garantizar una dotación suficiente para las necesidades previstas.
- Fijar y establecer la calidad del agua en cuanto a potabilidad.
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.
- Establecer una red de hidrantes en relación con el servicio de extinción de incendios.
- Respetar los principios de economía hidráulica mediante la imposición de unos diámetros mínimos de tuberías a instalar.
- Primar la total seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento, no sólo en el diseño de la red, mediante el establecimiento de velocidades adecuadas, sino también en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en el futuro.

Normativa de aplicación y necesidades de consumo.

Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano y demás disposiciones concordantes.

Características de la red.

Las condiciones del trazado, se establecen de manera que no existan problemas de circulación del fluido. Las conducciones se diseñan siguiendo el trazado de las vías urbanas.

El sistema de abastecimiento se realizará mediante un sistema de Red en "malla" que responde a los siguientes criterios básicos de diseño:

- La separación máxima entre dos lados opuestos de la malla, será de 900 m y la mínima de 150 m.
- La superficie máxima entre dos lados opuestos de una malla será de 30 Ha y la mínima de 2 Ha.
- Se efectuará una sola malla para el conjunto del Plan.
- Los distribuidores estarán conectados entre sí y/o a las arterias.
- Los distribuidores ciegos se instalarán cuando la trama lo requiera, en puntos de consumo aislado y su longitud no será mayor de 300 m ni podrán abastecer a más de 200 viviendas.
- La presión estática de la red de distribución no debe sobrepasar los 6 Kg/cm².
- La velocidad máxima admisible en la red será de 1,5 m/s, con las limitaciones que imponga la eventual aparición del golpe de ariete.

Siguiendo estos criterios, se ha previsto un sistema de abastecimiento de agua domiciliar formado por los siguientes elementos:

1º.- Red Principal, formada por un anillo de fundación dúctil que discurre por las calles extremas Este, Oeste Norte y Sur. Este anillo se complementa con un ramal ortogonal que discurren por la calle central de la urbanización y que actúa de salvaguarda de suministro para que en supuestos de averías sectoriales se pueda disponer de vías alternativas de suministro.

El diámetro previsto en el precálculo – que deberá ser confirmado en la formulación del Proyecto de Urbanización - es de 150 mm. El esquema de trazado descrito es el que se refleja en el plano de infraestructuras correspondiente.

Esta red se conecta a la Red General municipal de suministro que discurre por la calle Beltranes o alternativamente por la TF-1323.

En los cruces, la red estará dotada de llaves de corte, para facilitar el aislamiento de tramos en un supuesto de averías y de llaves de desagües destinadas a evacuar la red en los mencionados supuestos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 3 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Los cinco pares de bocas de incendio de la urbanización, se dispondrán adecuadamente según los criterios de la CPI-96, con sección de 100 mm y a distancia inferior a los 200 m.

2º.- Red Secundaria, está formada por un conjunto de anillos - tantos como manzanas - que se conectan a la Red Principal, mediante las correspondientes arquetas de acometidas. A ambos lados de la arqueta de acometida y en la mitad del desarrollo del anillo se disponen sendas llaves de corte, destinadas a aislar tramos en caso de averías.

Relación con otras redes de servicios.
Las conducciones de agua potable se separarán de los conductos del resto de instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la tabla siguiente:

Instalación vertical.	**Separación horizontal**	**Separación**
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Alta	30 cm	20 cm
Electricidad-Baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

La red de agua potable se dispondrá siempre por encima de la del alcantarillado.

Reserva de almacenamiento.

De conformidad con lo dispuesto por la Directriz del Plan Hidrológico de Tenerife en materia de infraestructuras de aducción de abasto urbano, Norma 9.3.3.8, el Proyecto de Urbanización deberá establecer un sistema de almacenamiento para la reserva de agua de abastos e incendios del Sector a razón de 1 m3 por habitante y día. Esta reserva deberá verse incrementada además por el volumen de consumo derivados del resto de usos previstos en la urbanización, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de las Ordenanzas .

B.- RED DE ABATECIMIENTO DE AGUA DE RIEGO.

Objeto.

La red de abastecimiento de agua de riego prevista, es independiente de la de abastos para consumo humano y esta formada por dos redes independientes entre si.

La primera sirve el riego a los domicilios privados y está conectada a la Red General Municipal.

La segunda sirve el riego a la zona verde del Sector y estará conectada a la Red General de Aguas Depuradas cuando esta entre en funcionamiento. Entre tanto y mediante un bay-pass se conectará a la primera de riego domiciliar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARIA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

La conexión a ambas redes se ejecutará de conformidad con los requisitos establecidos al efecto por la empresa suministradora y las ordenanzas municipales correspondientes y de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Garantizar una dotación suficiente para las necesidades previstas.

- Fijar y establecer la calidad del agua para los fines de riego previstos.

- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.

- Respetar los principios de economía hidráulica mediante la imposición de unos diámetros mínimos de tuberías a instalar.

- Primar la total seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento, no sólo en el diseño de la red, mediante el establecimiento de velocidades adecuadas, sino también en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en el futuro.

Normativa de aplicación y necesidades de consumo.

Las requeridas por la empresa suministradora.

Características de la red.

Las condiciones del trazado, se establecen de manera que no existan problemas de circulación del fluido. Las conducciones se diseñan siguiendo el trazado de las vías urbanas.

El sistema de abastecimiento se realizará mediante un sistema de Red en "malla" que responde a los siguientes criterios básicos de diseño:

- La separación máxima entre dos lados opuestos de la malla, será de 900 m y la mínima de 150 m.

- La superficie máxima entre dos lados opuestos de una malla será de 30 Ha y la mínima de 2 Ha.

- Se efectuará una sola malla para el conjunto del Plan.

- Los distribuidores estarán conectados entre sí y/o a las arterias.

- Los distribuidores ciegos se instalarán cuando la trama lo requiera, en puntos de consumo aislado y su longitud no será mayor de 300 m.

- La presión estática de la red de distribución no debe sobrepasar los 6 Kg/cm².

- La velocidad máxima admisible en la red será de 1,5 m/s, con las limitaciones que imponga la eventual aparición del golpe de ariete.

Siguiendo estos criterios, se ha previsto un sistema de abastecimiento de agua de riego de características y trazado similares a la de bastos pero independiente de ella.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/acuerdo ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Relación con otras redes de servicios.

Las conducciones de agua de riego se separarán de los conductos del resto de instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la tabla siguiente:

Instalación	Separación horizontal	Separación vertical.
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Alta	30 cm	20 cm
Electricidad-Baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

La red de agua de riego se dispondrá siempre por encima de la del alcantarillado.

VIII.3.2.- ESQUEMA DE RED DE ALCANTARILLADO.

Objeto.

La red separativa de alcantarillado prevista, tiene por objeto satisfacer la demanda de evacuación de aguas residuales derivada de la implantación residencial, turística y demás usos compatibles previstos en el sector, así como de las avenidas pluviales ocasionales.

Para las aguas negras se han previsto dos acometidas a la Red General Municipal, que deberá transcurrir por la traza del sistema viario comarcal de conexión intermunicipal y que evacua en la depuradora de referencia comarcal, situada al Este del Hotel Maritím, en el municipio del Puerto de La Cruz.

Para las aguas pluviales se ha previsto su conducción a cauce de barranco, conforme al trazado que se refleja en el Plano O-5B.

El diseño del esquema de las redes se ha efectuado de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones de demanda previstas.
- Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas.

- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, de forma que se evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones.

- Evacuación rápida sin estancamiento de aguas usadas en el tiempo más corto posible, de manera compatible con la velocidad máxima admisible.

- Evacuación capaz de impedir, la inundación de la red en circunstancias normales de funcionamiento, y consecuentemente el eventual retroceso.

- Accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo la adecuada limpieza de todos sus elementos, así como la posibilidad de reparaciones o reposiciones que fueran necesarias. Al respecto se ha previsto en las seis cabeceras de los colectores de la red secundaria, sendas cámaras de limpieza.
- Sistema de conducción separativo.

- Sistema de circulación por gravedad.

Normativa de aplicación.

Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas concordantes o que se dicten para su desarrollo.

Necesidades de evacuación.

Lo más adecuado para estimar en el proceso de formulación del Proyecto de Urbanización, el volumen de aguas negras residuales a evacuar, es basar el volumen de éstas en las de las aguas de abastecimiento domiciliario, despreciando las pérdidas en las redes, tanto de abastecimiento como de alcantarillado y considerar así unas aportaciones de aguas residuales iguales a las dotaciones de agua para consumo, incrementada en el caudal medio de aguas pluviales.

A tales efectos se deberán considerar vinculantes los criterios establecidos en el apartado III.1.2 en relación con la Directriz 50 de la Ley 19/2003 en relación con la necesidad de garantizar la adecuada evacuación de escorrentías superficiales a través de la Red General Municipal.

Características de la red de alcantarillado.

Las condiciones del trazado, se establecen de manera que no existan problemas de circulación del fluido por gravedad. Las conducciones se diseñan siguiendo las trazas de las vías urbanas de dirección Oeste-Este y Sur, complementadas por conducciones adicionales que discurren por las calles transversales.

El esquema de alcantarillado diseñado está formado por los siguientes elementos:

1º.- Red Primaria, formada por el previsto colector municipa

2º.- Red Secundaria, formada por un sistema de colectores que se unifican en las calles del Plan y que se conectan a la Red Primaria en los puntos señalados al efecto en el Plano O.5.
3º.- Red Terciaria, está formada por un sistema de colectores de menor tamaño y sección de 20 cm, que discurren por las aceras, y que se van acoplando a los diferentes pozos de registro de la Red Secundaria. Su misión consiste en recoger los vertidos de las diferentes parcelas y trasladarlos a la Red Secundaria, mediante arquetas de conexión puestas al efectos en las aceras.

Relación con otras redes de servicios.

Las conducciones de alcantarillado se separarán de los conductos del resto de instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la tabla siguiente:

Instalación	**Separación horizontal**	**Separación vertical.**
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Alta	30 cm	20 cm
Electricidad-Baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

En extremo Este del Sector discurre el Colector Comarcal de Los Realejos y atravesándolo de Este a Oeste discurre igualmente la conducción de impulsión de la Romántica según se expresa en el Plano de Información correspondiente. Su trazado concreto es el que se refleja en el Plano O-5 A relativo a la Red de Alcantarillado.

Por ello las obras de urbanización previstas deben compatibilizar la afección a la red de Colectores Generales señalados correspondientes a la Red de Saneamiento del Valle de La Orotava.

La conexión al dicho sistema requerirá la autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

VIII.3.3.- RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO.

Previsiones de potencia

Se prevé la potencia necesaria para alimentación de las parcelas privadas que comprende el plan así como el suministro requerido para parcelas de cesión Municipal para uso público y dotaciones y el alumbrado público de la urbanización, todo ello como mínimo conforme a las siguientes consideraciones:

- Se prevé, para superficie edificable de cada parcela con un consumo medio de 5 KW/ vivienda.
- Para las zonas dotacionales y de equipamiento se prevé la superficie edificable a 15 W/m².

- Para zonas deportivas se prevé a razón de 50 KW por parcela.

Para atender tal demanda se prevé la instalación de las E. E. T. T., necesarias para alimentación en B. T. de las potencias demandadas teniendo en cuenta un coeficiente de simultaneidad máximo de 0,4 para potencia en transformadores en relación a la demanda en B.T. resultando en conjunto 2 E.E.T.T de las potencias detalladas.

Alimentación en Media Tensión.

La alimentación en M.T se realizará desde la línea más próxima de suministro de UNELCO, desde la que se alimenta la red de M. T. y las E.E.T.T. de la Urbanización, dispuestas según se refleja en el plano correspondiente.

La línea subterránea discurrirá por las aceras de la Urbanización con cable de 3(lxl5O) mm2. Al de 12/20 KW, directamente enterrado a 0,8 mts. de profundidad y a 1 mts. en los cruces de calle yendo en este canalizado por tubería de 160 mm. de diámetro.

Estaciones transformadores

Los centros de transformación serán del tipo compacto prefabricado de montaje semienterrado e irán ubicado en la zona verdes en la medida que sea posible según se detalla en plano correspondiente. El tipo de aparellaje responderá al tipo "Aparamenta de alta tensión" bajo envolvente metálica hasta 36 KV., prefabricada con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SF6) para centros de transformación según la recomendación UNESA 6407 A y 1º complemento de 1.991.

En relación a su uso, las E. T., serán del tipo no accesible al abonado sin medida en A. T., quedando intercaladas dentro del sistema de explotación de a Cía. Suministradora.

Para el caso de E T. con 2 transformadores se utilizarán 2 módulos iguales equipando uno de ellos con celda de entrada, salida y protección y el otro con celda de entrada y protección según se detalla en esquema.

Red de distribución en B. T.

La red de B. T. será en todo su recorrido en la modalidad de subterránea con los conductores canalizados en conductos enterrados. La distribución se hará radialmente desde la E T, según las líneas que se refleja en los planos de B.T, distribuyéndose trifásicamente con neutro, alimentado dichas líneas a los armarios de acometida a cada parcela.

Los conductores a emplear serán de Aluminio unípolares con aislamiento de PRC designación UNE-RV 0,611 KV. con tensión de pruebas de 3.500 V. según norma UNE 21.123 y las canalizaciones estarán formadas por conductos de PVC de 160 mm. de diámetro enterrados a lo largo de las aceras a una profundidad de 0, 6 mts. previéndose una terna de cables unipolares por cada conducto.

En los cambios de dirección de las canalizaciones, cruces de calle, entradas a los armarios de distribución y tramos rectos que superen los 30 mts. se colocarán arquetas de registro de 0, 7 x 0, 7 mts. con marco y tapa de fundición y señalización de distribución B. T. En los cruces de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este ... ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

calle, la profundidad del enterramiento de los conductores será de 0,8 mts. yendo en estos casos los tubos hormigonados con una capa de al menos 30 cm.

En los casos que por coordinación con otros servicios u otros casos especiales como aparición de roca, fuese muy costosa la instalación a la profundidad prevista de forma general, esta podrá reducirse hasta un mínimo de 40 cm. debiendo en estos casos ir los tubos embutidos completamente en hormigón hasta la capa superior de acera o calzada (MIB-006 Ap. 2).

Se utilizarán como norma general tramos enteros sin empalmar. Si eventualmente fuese necesario realizar algún empalme en tramos intermedios, estos se harán necesariamente en una arqueta realizando la unión del conductor con manguito a compresión y reposición de aislamiento que garantice la total estanqueidad y mantenga el mismo nivel de aislamiento. Los conductores que componen las líneas estarán protegidos en cabeza en el cuadro de B.T. de la E.T. con cartuchos ACR sobre bases incombustibles, según UNE 21.103 con cartuchos calibrados a las intensidades admisibles por los cables.

Alumbrado Público

La red se ejecutará conforme a las normas y sistemas de instalación que utiliza el Servicio de Alumbrado del Ayuntamiento para las Obras Municipales.

En relación a la reducción de consumo que prevé el R.D. de Presidencia 1.946/79 se utilizarán lámparas de vapor de sodio A.P, cuyo rendimiento luminoso del orden de 100-106 lúmeneslw. es muy superior a las lámparas de vapor de mercurio empleadas habitualmente (del orden de 54 fúmenes) efectuando así una reducción global del consumo y produciéndose un ahorro de 100-54/54 - 85% muy superior al que se conseguiría con reductores de consumo y vapor de mercurio.

El sistema de iluminación se efectuará con luminarias alto rendimiento luminoso con difusor del cristal plano con alojamiento para el equipo eléctrico de A. F, colocadas sobre columnas de 8 y 10 mts. de altura y de tipo homologado.

Su distribución en las calles se efectuará conforme al esquema contenido en el plano correspondiente, trifásicamente a 380/220 V, con conductor de 0,6/1 KV. alimentado monofásicamente cada punto a 220 V, alterando sucesivamente la conexión de las fases a cada luminaria en todos los circuitos, al objeto de equilibrar el reparto de cargas al máximo posible.

Los órganos de protección, mando y medida irán alojados en un cuadro de AP. situado junto a la E T.

Las canalizaciones serán subterráneas en todo su recorrido discurriendo por las aceras y peatonales con tubería, acanalada de PVC de 80 mm. de diámetro que quedará enterrada a una profundidad mínima de 0,40 mts. la generatriz superior del tubo disponiéndose en cada punto de luz de arqueta de registro de 3Ox4Ox5O ctms. realizada de obra de fábrica con marco y tapa de fundición con el anagrama A. P.

En los cruces de calzada la profundidad del enterramiento será de 0,60 mts. en las condiciones anteriores utilizándose arquetas para los cruces de 5Ox5Ox7O ctms. El tubo a utilizar presentará gran resistencia al aplastamiento, a la corrosión de ácidos y otros productos y una flexibilidad para una buena adaptación a los terrenos más irregulares.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

En el caso que por coordinación con otros servicios, u otras circunstancias, las profundidades no pudieran mantenerse, éstas podrán reducirse, pero yendo en estos casos los tubos embutidos completamente en hormigón hasta la capa superior de la acera o calzada (MIBT-006 Ap. 2). La zanja alojará también el cable de cobre desnudo de 35 mm2. para la puesta a tierra que irá paralelo al tubo directamente enterrado.

El diseño de los circuitos se efectuará con cables de Aluminio 0, 611 KV. por las razones expuestas en la red de B. T. Los conductores de los circuitos serán unípolares de la misma sección para las fases y el neutro hasta 16 mm2. y sección mitad a partir de ésta con mínimo de 16 mm2.

VIII.3.4.- RED DE TELEFONÍA.

La responsabilidad del urbanizador en cuanto a la ejecución de esta Red, se limita a prever la canalización y disposición de arquetas que precisa instalar la compañía suministradora. Al respecto, el plano de ordenación correspondiente se limita a recoger un esquema de distribución orientativo.

Esta canalización principal, se dispondrá bajo las aceras, en condiciones de compatibilidad con el resto de las redes. De ella, partirán las redes secundarias que habrán de dotar de suministro al resto de las manzanas.

VIII.3.5.- AFECCIÓN A OTRAS REDES PREEXISTENTES.

Por el ámbito del Sector discurren los canales de Perera y Los Beltranes conforme se señala gráficamente en el Plano I-5.

La posible afección a los mismos por la ordenación propuesta está condicionada a que mediante acuerdos entre las propiedades implicadas se garantice la continuidad y la funcionalidad del servicio que ambos prestan en la actualidad.

Al respecto el Proyecto de Urbanización deberá hacer la previsiones de reencuzamiento que resulten necesarias, con cargo a las obras de urbanización del Sector.

VIII.4.- CRITERIOS DE DISEÑO DEL PAISAJE URBANO Y MEDIDAS ORIENTADAS A MEJORAR LA CALIDAD URBANA. (Art. 13.2.a (apartado 6º) y 13.2.d del Decreto 35/95).

En una urbanización de estas características, básicamente destinada a viviendas colectivas, resulta extremadamente problemático controlar el paisaje urbano en lo que se refiere a materiales y color de la edificación, dada la atomización de las actuaciones constructivas y el mayoritario carácter autónomo de las promociones.

La única capacidad de intervención en el proceso edificatorio, en cuanto a la predeterminación del paisaje urbano, se reduce al control ordenancístico del mismo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Al respecto, la Normativa Urbanística general y las Ordenanzas Particulares de aplicación han desarrollado de manera exhaustiva todos aquellos aspectos que resultan determinantes del resultado formal de proceso constructivo, haciendo especial hincapié en las alturas de la edificación, disposición de huecos, edificaciones por encima de la altura reguladora, volados y demás elementos volumétricos de la edificación, en las que se aborda un amplio repertorio de medidas destinadas a garantizar una adecuada calidad edificatoria.

Donde sí es posible una decidida intervención de la promotora, es en los aspectos relacionados con el mobiliario urbano y la jardinería. En estos aspectos, se ha previsto con carácter vinculante que todos los frentes edificatorios, estén dotados de jardín delantero, con el fin de mejorar la imagen urbana resultante y a atenuar la polución acústica que pueda generar la circulación vehicular. El resto de la urbanización será tratada con materiales y mobiliario urbano dignos, acordes con las exigencias que impone el perfil de demanda de los destinatarios.

VIII.5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL (Art. 13.b y 14.d del Decreto 35/95).

El contenido de este apartado se desarrolla en el Estudio Ambiental que se acompaña en el Anexo I adjunto.

VIII.6.- MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PROCESO EDIFICATORIO (Art. 13.c del Decreto 35/95).

Los efectos ambientales derivados del proceso edificatorio son los relacionados con la evacuación de aguas residuales y pluviales, evacuación de humos y vahos, evacuación de residuos sólidos y movimiento de tierras. Al respecto se ha previsto las siguientes medidas de control.

Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes y colectores interiores las haga llegar al alcantarillado urbano o depósito particular de almacenamiento sin solución de continuidad.

Evacuación de Aguas Residuales. Vertidos.

El dimensionado de las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificará por su capacidad de evacuación, sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

La evacuación de aguas residuales domiciliares, deberá acometer forzosamente a la red de alcantarillado por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Todo vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas o degradar el dominio público hidráulico, habrá de someterse a los sistemas de tratamiento adecuados a la naturaleza de la actividad que los produzca, y requiere autorización administrativa, que ha de ser emitida por el Consejo Insular de Aguas, bajo las condiciones que se establecen en el Reglamento correspondiente. Esta autorización no exime de la necesidad de obtener las demás autorizaciones y concesiones legalmente exigibles.

Cuando el vertido pueda dar lugar a la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o las aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si un estudio hidrogeológico previo demostrase la inocuidad del vertido.

Se incorporarán condiciones específicas a las autorizaciones o licencias relativas al establecimiento de actividades susceptibles de degradar el dominio público hidráulico, entendiendo por tales aquellas cuyos procesos pueden afectar negativamente al dominio público hidráulico y su entorno. En esta categoría se incluyen especialmente la evacuación de residuos mediante acumulación, enterramiento o creación de vertederos de sustancias sólidas en el suelo, canteras, excavaciones, y otras de análoga naturaleza.

En cualquier caso, los vertidos cumplirán las normas establecidas en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

Evacuación de Humos y Vahos.

En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Salvo cuando concurran circunstancias insalvables, y siempre que se adopte una solución estética adecuada, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación, para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

Serán de aplicación cuantas disposiciones legales o reglamentarias sobre contaminación atmosférica estén vigentes en cada momento.

Evacuación de Residuos Sólidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 3 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

La eliminación de los residuos sólidos urbanos deberá llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, la vegetación, la fauna, la calidad del aire y de las aguas y, en general, todo lo que pueda atentar contra los seres vivos, los recursos naturales y calidad ambiental del lugar donde viven.

Los productores o poseedores de residuos sólidos urbanos deberán tratarlos adecuadamente, adoptando en su tratamiento, transporte y vertido las medidas de seguridad adecuadas a la naturaleza, toxicidad o peligrosidad de su contenido, y poniéndolos a disposición del Ayuntamiento, o de las personas o Administraciones Públicas en las condiciones que determinen las Ordenanzas municipales, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos (PIRS) y, en su caso, las normas legales y reglamentarias aplicables por razón de la materia o actividad.

Deberá acreditarse, en cualquier caso, la inscripción en el Registro de Productores de Residuos Tóxicos de la Comunidad Autónoma de Canarias

Sin perjuicio del deber de los productores o poseedores de residuos de informar al Ayuntamiento sobre el origen, cantidad y características especiales de residuos que puedan producir trastornos en su tratamiento y transporte, cuando el Ayuntamiento considere que los residuos sólidos presentan características que los hagan tóxicos y peligrosos, de acuerdo con los informes técnicos correspondientes, exigirá al productor, poseedor o gestor de los residuos que, previamente a su recogida y tratamiento, realice un tratamiento adecuado para eliminar o reducir en lo posible esas características, y adopte las medidas preventivas idóneas para garantizar la seguridad y la calidad ambiental de los seres vivos, de los recursos naturales, de los bienes culturales y del paisaje.

Los trituradores de basuras o residuos con vertidos a la red de alcantarillado sólo podrán autorizarse previo informe favorable del servicio municipal correspondiente y la correspondiente autorización de vertido, de conformidad con lo establecido en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

Prevalecerán, en todo caso, sobre las disposiciones contenidas en las presentes Normas, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos. Complementariamente, regirán las disposiciones de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, la normativa autonómica y sus normas de desarrollo reglamentario.

VIII.7.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. (Art. 14.e del Decreto 35/95).

El contenido de este apartado se desarrolla en el Estudio Ambiental que se acompaña en el Anexo I adjunto.

VIII.8.- CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. (Art. 13.e del Decreto 35/95).

El contenido de este apartado se desarrolla en el Estudio Ambiental que se acompaña en el Anexo I adjunto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este Expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

IX.- PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS DE CONTENIDO AMBIENTAL. (Art. 13.2.f del Decreto 35/95).

El contenido de este apartado se desarrolla en el Estudio Ambiental que se acompaña en el Anexo I adjunto.

X.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS LÍMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO (Art. 36 DE LA LOTC), ASÍ COMO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO.

En el Cuadro adjunto se aporta una relación comparada del régimen de cesiones obligatorias y de equipamientos privados requeridos por el Art. 36 de la LOTENC y por el planeamiento parcial vigente, en el que se justifica el cumplimento por esta ordenación detallada de las determinaciones de cesión obligatorias y previsión de equipamientos legalmente establecidas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS ★ TENERIFE ★ SECRETARÍA GENERAL

23 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 23 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE — SECRETARÍA GENERAL

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS RESULTANTES DE LA ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SAPUT1 AL PTOTT.

I. Parámetros urbanísticos.

Superficie del Sector (m² s)	69.520		69.579	
Edificabilidad máxima (m² t)	27.759		27.832	
Edificabilidad relativa (m²t/m²s)	0,40		0,40	
Uso característico	Turístico	100,00%	Turístico	13,58%
Uso compatible	Residencial	0,00%	Residencial	86,42%

II.- Sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Espacios Libres y Dotaciones	Ordenación detallada del Plan Parcial vigente: Superficies parciales m2 Suelo	Superficies parciales m2 Techo	Superficies totales m2 Suelo	Superficies totales m2 Techo	Ordenación detallada adaptada al PTOTT: Superficies parciales m2 Suelo	Superficies parciales m2 Techo	Superficies totales m2 Suelo	Superficies totales m2 Techo
II.1.- Espacios libres y dotaciones de uso y dominio público.								
Sistema de Espacios Libres	10.046				12.390			
Dotacional	2.086	Indeterminado			2.086	Indeterminado		
Total II.1			12.132	Indeterminado			14.476	Indeterminado
II.2.- Equipamientos privado.								
Comercial y esparcimiento	3.589	Indeterminado			8.978	Indeterminado		
Total II.2			3.589	0			8.978	0
TOTAL II			15.721	0			23.454	0

III.- Sistema viario y aparcamientos públicos y privados.

III.1- Red viaria.								
Viario público.	7.858		7.858		8.981		8.981	
Total III.1			Indeterminada				Indeterminada	
III.2.- Aparcamientos								
Plazas en red viaria	139				299			
Plazas en parcelas	139				139			
Total III.2			278				438	
IV.- Aprovechamiento lucrativo de propiedad particular. (*)			42.030	24.838			33.232	24.911
IV.- Aprovechamiento lucrativo de propiedad muncipal.			3.918	2.921			3.918	2.921

(*) NOTA: El total de la superficie adscrita a equipamiento privado, habrá de destinarse a cumplimentar las determinaciones del apartado b) relativo a "Condiciones de Aprovechamiento" contenidas en la ficha del ámbito particular del Sector SAPUT1 establecida por el PTOTT.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUSO T-1 DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE LOS REALEJOS

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS COMPARADAS

USOS	Superficies del Plan Parcial que se revisa	Superficies de la Ordenación detallada adaptada al PTOTT	Diferencia en +/-
Superficie del sector	69.520	69.579	59
I. USO Y DOMINIO PÚBLICO			
Espacios libres	10.045,84	14.476	4.430
Dotaciones	2.086,11		-2.086
Superficie de viario	7.858,38	8.975	1.117
Suelo neto edificable de cesión obligatoria	3.918,60	3.918	-1
TOTAL I	**23.908,93**	**27.369**	3.460
II.- USO Y DOMINIO PRIVADO			
Equipamiento	3.589,09	8.978	5.389
Suelo neto edificable lucrativo	42.022,17	33.232	-8.790
TOTAL II	45.611,26	42.210	-3.401
TOTAL I + II	**69.520,19**	**69.579**	**59**

XI.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y PLAN DE ETAPAS.

La estructura de la propiedad del Sector, está mayoritariamente detentada por la entidad PARQUE MARITÍM TENERIFE SL, tal como se ha reflejado en el apartado V de esta Memoria, con un porcentaje del 64,96 % y su criterio es desarrollar el Sector en un solo polígono y en una sola etapa. No obstante la actuación se establece mediante la creación de dos áreas de actuación diferenciadas ligadas cada una de ellas a los dos usos característicos, en los términos señalados en el apartado VII de esta Memoria.

Las razones para ello son más de orden gerencial y de título que por consideraciones de índole temporal y/o espacial. Se trata de dotar de autonomía propia, la gestión y desarrollo de los dos usos dominantes: el turístico y el residencial. En todo caso, una y otra actuación está previsto que se acometa de forma simultánea y por tanto en una sola etapa de ocho años: cuatro años para la urbanización y cuatro años para la ejecución de la edificación.

XII.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

En la ficha adjunta se relaciona el Cuadro Resumen de las Características resultantes de la ordenación detallada, comparadas con las existentes en el planeamiento precedente, con el fin de acreditar la correspondencia que la prevalencia del interés público debe tener en todo proceso de adaptación de planeamiento.

XIII.- ESTUDIO ECONÓMICO FINACIERO.

De conformidad con el Artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización, expresa los costes aproximados de las mismas.

Habrá de tenerse en cuenta, la variación de costes que pudiera derivarse de la duración temporal en la que se ejecutará la actuación y que se estima en una media de incremento del 6 % anual.

Las evaluaciones efectuadas se refieren a las siguientes partidas:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Canalización de la red telefónica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

XIV.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32 DE LA LOTENC – Y CONCORDANTES - EN CUANTO A LA PREVISIÓN DE APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL SUJETO A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

El apartado 5 de la D T 5ª la Ley 2/2003 modificada Ley de Viviendas aprobada por el Parlamento de Canarias el pasado 26 de enero de 2006 y demás disposiciones concordantes establecen que en la formulación del planeamiento general, se deberá destinar un 25 % del aprovechamiento de uso residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, en los municipios declarados de preferente localización.

El uso residencial previsto para el Sector, conforme a los usos resultantes de su adaptación al PTOTT y de los acuerdos alcanzados entre los propietarios mayoritarios y el Ayuntamiento, asciende a 22.052 m2 de techo, de lo que resulta una cuantía adscrita a algún régimen de protección de 5.513m2 de techo.

Tal previsión se localiza en el ámbito del Sector en la forma siguiente:

- Manzana M6A: 2.592 m2 de edificabilidad sujeta preferentemente a régimen de protección General del Tipo 1.

- Manzana M6B: 2.921 m2 de edificabilidad sujeta al régimen de protección que determine el Ayuntamiento.

Los Realejos a 7 de julio de 2008

Fdo. Javier Domínguez Anadón.
Sonia Veciana Bové
María José Domínguez Pociello.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

23 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUB-SO-T1
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

I.- Valor del suelo.	2.926.448 Euros	
Total valor del suelo		**2.926.448 Euros**

II.- Costes de urbanización

Movimiento de tierras.	10.892 Euros	
Muros de contención y estructuras viarias.	53.369 Euros	
Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	506.457 Euros	
Alcantarillado, acumulación e impulsión de aguas residuales.	88.494 Euros	
Abastecimiento de agua e hidrantes	54.458 Euros	
Telefonía	17.526 Euros	
Abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público.	127.085 Euros	
Jardinería y urbanización de espacios libres públicos.	605.399 Euros	
Total Urbanización.		**1.463.678 Euros**
Repercusión por m² de suelo urbanizado		**35 Euros**

III.- Otros gastos. (Pts)

Plan Parcial, Proyecto Compensación y Proyecto de Urbanización	141.727 Euros	
Costes financieros	52.692 Euros	
Tramitación pública	58.547 Euros	
Total gastos.		**252.967 Euros**
Total Inversión.		**4.643.093 Euros**

IV.- Superficie del sector (m² s) 69.560 m²

V.- Cesiones públicas (m² s)

Red Viaria	9.061 m²	
Equipamientos e infraestructuras	14.390 m²	
10 % de cesión obligatoria	3.918 m²	
Total cesiones.		**27.369 m²**

VI.- Aprovechamientos.

Aprovechamiento neto (m² s)	42.210 m²
Aprovechamiento neto (m² t)	27.832 m²

VII.- Repercusión de la Inversión.

Repercución de la inversión sobre m² suelo construible	**110 Euros**
Repercución sobres m² construido	**167 Euros**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

23 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 7 de julio de 2008
Fdo.
Javier Domínguez Anadón.
Sonia Veciana Bové.
María José Domínguez Pociello

INDICE DE CONTENIDOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

IX.- PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS DE CONTENIDO AMBIENTAL. (Art. 13.2.f del Decreto 35/95).

X.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 10 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE LA CESIÓN DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO.

XI.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y PLAN DE ETAPAS.

XII.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

XIII.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

XIV.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32 DE LA LOTENC – Y CONCORDANTES - EN CUANTO A LA PREVISIÓN DE APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL SUJETO A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

23 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.1.- SITUACIÓN. E 1: 10.000

I.2A.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE: PIOT. E. 1:5.000

I.2B.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE: PTOTT. E. 1:5.000

I.3.- TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR E. 1:2.000

I.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. E 1: 2.000

I.5.- USOS DEL SUELO. E: 1:2.000

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.1A.- DELIMITACIÓN DE USOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN . E 1: 2.000

O.1B.- CALIFICACION DEL SUELO. E 1: 2.000

O.2.A.- RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES. E 1: 2.000.

O.2.B.- RED VIARIA SENTIDO DE LA CIRCULACIÓN Y CONEXIÓN CON EL ENTORNO. E 1: 2.000.

O.3.A.- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. E 1: 2.000.

O.3.B.- ESQUEMA DE LA RED DE INCENDIO. E 1: 2.000.

O.4.- ESQUEMA DE LA RED DE RIEGO. E 1: 2.000.

O.5.A.- ESQUEMA DE LA RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS NEGRAS. E 1: 2.000.

O.5.B.- ESQUEMA DE LA RED DE ALCANTARILLADO AGUAS PLUVIALES. E 1: 2.000.

O.6.A.- ESQUEMA DE LA RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN. E 1: 2.000.

O.6.B.- ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E 1: 2.000.

O.7.- ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONÍA. E 1: 2.000.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

23 JUL. 2008

EL SECRETARIO GENERAL

ANEXO I

CONVENIO URBANÍSTICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

23 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Los Realejos

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

En Los Realejos, a 25 de octubre de 2006

R E U N I D O S:

De una parte, **DON OSWALDO AMARO LUIS,** mayor de edad, con D.N.I. nº 43.340.356-F, en nombre de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos, en su calidad de Presidente, y en ejercicio de las facultades atribuidas por el artículo 21 de la Ley 7/1985 de 23 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el artículo 9.3 e) de los Estatutos de la Gerencia (BOP nº40, de 18/3/05) y por los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

De otra parte, **DON AUGUST THOMAS TACKE**, mayor de edad, de nacionalidad alemana, vecino y con domicilio Boschstr. 1, 61239 Ober-Mörlen (Alemania), y con Tarjeta de Identidad alemana número 4209348774, en su calidad de apoderado, justificada mediante escritura pública 374 firmada el 18.02.2005 ante Notario D. Alfonso de la Fuente Sancho, en nombre y representación de la Entidad Mercantil denominada PARQUE MARITIM TENERIFE S.L.

Y de otra, **DON MARTIN AURES**, mayor de edad, de nacionalidad alemana, vecino y con domicilio en calle El Sauce, Icod de Los Vinos, y con Tarjeta de Residencia X2094453G, en su calidad de Presidente de la Junta de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

Compensación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar Turístico nº1(SAPUT 1) del Plan General de Ordenación de Los Realejos, constituida en escritura pública 2.760 firmada el 02.12.1999 ante Notario D. Alfonso de la Fuente Sancho, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por Resolución nº53 del Iltmo. Sr. Director General de Urbanismo de fecha 2 de julio de 2004.

respectivamente

INTERVIENEN: **DON OSWALDO AMARO LUIS** en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos, en calidad de Presidente, estando facultado para la firma del presente documento por acuerdo plenario de aprobación definitiva del mismo de fecha 14.06.2003;

DON AUGUST THOMAS TACKE en nombre y representación de PARQUE MARITIM TENERIFE S.L.;

Y DON MARTIN AURES en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar Turístico nº1(SAPUT 1) del Plan General de Ordenación de Los Realejos;

Las partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente **Convenio Urbanístico de Planeamiento,** al amparo de lo previsto en los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueban las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, y 243 y siguientes del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

2 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

E X P O N E N:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO

La contraparte privada conviniente ostenta el pleno dominio de las fincas cuya nota registral se aneja al presente convenio y que constituyen el porcentaje mayoritario del ámbito del sector objeto del presente convenio, las cuales se encuentran situadas en el término municipal de Los Realejos.

SEGUNDO.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE REFERENCIA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS

El suelo de referencia resulta clasificado como suelo apto para urbanizar, con uso turístico en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante Orden Departamental del Consejero de Política Territorial de fecha 12 de abril de 1995.

En fecha 18 de septiembre de 1999 se inicia la tramitación del Plan Parcial de desarrollo del sector, que tras numerosas vicisitudes se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha treinta de septiembre de dos mil dos. El 9 de Enero de dos mil tres se interpone recurso contencioso-administrativo, por parte de la administración de la Comunidad Autónoma de Canarias contra dicho Plan Parcial con el nº 1307/2002, que en estos momentos se encuentra visto para sentencia.

El vigente Plan General de Ordenación de Los Realejos, publicado a efectos de su entrada en vigor, en el BOP nº 150 del

Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

2 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

25 de octubre de 2004, clasifica los terrenos de referencia como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico nº1.

En el acuerdo de la COTMAC de fecha 5 de abril de 2004 se suspende el desarrollo y modificación en este ámbito de planeamiento para adaptarlo al PTOTT. El Ayuntamiento ante esto considera que resulta mas interesante a los efectos municipales proceder a levantar la suspensión mediante la adaptación al PTOTT de la ordenación pormenorizada del sector SUBT-1 (antes SAPUT-1) por acuerdo con la propiedad, y en particular proceder a la consecución de las adaptaciones básicas establecidas para el ámbito particular correspondiente del mismo:

a) La transformación de la actual instalación en un complejo turístico sobre la nueva parcela resultante, con la misma categoría o superior, (Art. 4.2.1.4 PTOTT).

b) La conservación de la capacidad alojativa del hotel Maritim I (898 plazas), como capacidad máxima del complejo, mediante su reubicación en la totalidad de la parcela y el cumplimiento del estándar de densidad mínimo de 60 m²/plaza.

c) La construcción de una oferta complementaria cuya capacidad de uso justificará la capacidad alojativa máxima de la instalación.

d) El sometimiento de todas las actuaciones a un único procedimiento de renovación edificatoria, en el que primará la calidad y coherencia arquitectónica de la propuesta como indicativo de su calidad turística, conforme con los objetivos de este Plan.

e) Acomodar el uso residencial a las características morfológicas del SAPUR-19

TERCERO.- CATEGORIZACIÓN Y USOS DEL SUELO EN EL PTOTT.-

En el PTOTT de la isla de Tenerife, aprobado definitivamente de forma parcial por Decreto aparece dicho suelo en la ficha titulada:

AMBITO PARTICULAR: *El Toscal – SAPUT1 21*

Zona Turística: *PUERTO DE LA CRUZ – VALLE DE LA OROTAVA*

Tipo de área: *ÁREA EN DESARROLLO INTERIOR*

Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 7 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

Destino: *TURISTICA*

CUARTO.- SITUACIÓN JURÍDICO-REGISTRAL DE LA PROPIEDAD DE REFERENCIA

La propiedad declara que las notas simples anejas reflejan fielmente la realidad y que no existen cargas no inscritas.

QUINTO.- CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO

Con el fin de conciliar los intereses públicos y privados, y de conformidad con los artículos 236 a 239 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, y 243 y siguientes del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, los firmantes acuerdan la formalización del presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO**, con arreglo a las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.- LEGISLACIÓN APLICABLE

A) Legislación Autonómica

El Capítulo IV, artículo 236 y siguientes, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, Ley 19/2003 de Directrices, artículos 243 y siguientes del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

El PIOT aprobado por Decreto nº 150/2002 del Gobierno de Canarias de fecha de 19 de octubre de 2002 (BOC nº 140) y PTOTT aprobado por acuerdo COTMAC de fecha 6 de abril de 2005, (BOC nº 231/2005 de fecha 24 de noviembre).

B) Legislación Estatal

A tenor de la Disposición Transitoria Décima del citado Texto Refundido, es de aplicación supletoria la legislación estatal definida por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

SEGUNDA.- CAUSA DEL CONVENIO

El Ayuntamiento de Los Realejos tiene la firme intención de mantener y potenciar con el máximo nivel de calidad posible, el desarrollo de su única zona turística costera, recogida como tal en el Plan de Ordenación Territorial de Ordenación Turística de Tenerife.

En atención a los antecedentes y condicionantes urbanísticos y territoriales expuestos, los intervinientes en este Convenio Urbanístico aprecian la necesidad de celebración del mismo.

TERCERA.- OBJETO DEL CONVENIO

El objeto del presente convenio es el proceder a la acomodación de la ordenación de los terrenos que conforman el ámbito del SAPUT-1 a las determinaciones del PTOTT, promulgado en desarrollo del PIOT y de la Ley 19/2003 de Directrices.

CUARTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARIA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

4º.I.- Por una parte, el Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos se compromete a:

A) Elaborar un documento técnico denominado REVISION PARCIAL DEL PGO PARA SU ADAPTACIÓN AL PTOTT.

B) En el proceso de cumplimentación del acuerdo de la COTMAC de aprobación definitiva de la adaptación básica del Plan General de Ordenación de Los Realejos de fecha 5 de abril de 2004, y en particular en lo que hace al apartado TERCERO de dicho acuerdo que suspendió los procesos de aprobación y alteración de las determinaciones del planeamiento general relativas al uso turístico hasta la entrada en vigor del PTOTT, el levantamiento de la suspensión es voluntad del Ayuntamiento que sea llevado a cabo en la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado.

En consecuencia, esta Corporación municipal se compromete a asumir el levantamiento de la antedicha suspensión mediante la revisión de la ordenación pormenorizada de dicho sector.

Dicho trabajo se llevará a cabo mediante la cumplimentación estricta de los condicionantes de adaptación estructurada por el PTOTT en el siguiente sentido:

- Según las determinaciones que se contienen en la ficha de ordenación particular del PTOTT correspondiente a dicho sector (Ámbito particular El Toscal SAPUT 1 21), incluyendo los terrenos no afectos al complejo turístico, cuyo *uso residencial conforme al PTOTT se ha de acomodar a las características morfológicas del SAPUR-19, y respetando la edificabilidad asignada a los mismos en las fichas técnicas del Municipio (adjuntas como parte integrante del presente Convenio).*

- De conformidad con las determinaciones que con carácter general se establecen para la adaptación del planeamiento de desarrollo en el PTOTT.

- Incluyendo en el trabajo de la revisión de la ordenación pormenorizada descrita anteriormente, la relocalización de la parcela de propiedad municipal en condiciones de contigüidad con el SAPUR-19 (Ámbito particular denominado SAPUR 19 16); al

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

objeto de posibilitar en su propio ámbito la acumulación de cesiones obligatorias derivadas del mismo.

C) A facilitar los contactos pertinentes con las administraciones insulares y regionales, y coadyuvar al proceso de aunar criterios y facilitar los entendimientos oportunos conducentes a llevar a buen fin los compromisos adquiridos en el presente Convenio.

D) Una vez suscrito por los comparecientes el presente Convenio, el Ilmo. Señor Alcalde-Presidente de Los Realejos se compromete a su tramitación con sometimiento a información pública del mismo y de la documentación técnica precisa para el cumplimiento de sus fines y su posterior inclusión en el Plan General de Ordenación del Municipio.

E) Facilitar a la propiedad las licencias urbanísticas pertinentes y coadyuvar en todo lo que le sea posible a la administración municipal en la obtención de las autorizaciones administrativas pertinentes.

4º.II.- Por otra parte, la propiedad se compromete a:

A) Aportar a la financiación municipal del Plan General, en su actual fase de adaptación parcial al PIOT y al PTOTT, la cantidad de 49.899 € para sufragar el sobrecoste que para la Corporación supone la ordenación detallada del Sector SAPUT-1 del PGO, ahora SSUOT-1-21 del municipio de Los Realejos, y su reconversión a la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado así como su adaptación al PTOTT.

B) Renunciar, a los derechos adquiridos que pudieran ostentar por la aprobación definitiva del Plan Parcial SAPUT-1 en fecha 30 de septiembre de 2002, actualmente recurrido por el Gobierno de Canarias en la vía contencioso-administrativa, siguiéndose en la Sala de Tenerife del TSJ de Canarias, Sección 1ª con el número: nº 1307/2002, estando en la actualidad visto para sentencia. La renuncia se efectuará en el momento procedimental de la aprobación definitiva del documento de revisión de la ordenación detallada del Sector de conformidad con las estipulaciones urbanísticas que se acompañan en lo cumplimiento de lo dispuesto en en la

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

ordenación particular del PTOTT, por parte de la COTMAC y por ende del levantamiento de la suspensión acordado en su día.

C) El abono de la cantidad en concepto de sobrecoste de la financiación se producirá por medio de un solo pago, a la firma del presente Convenio.

QUINTA.-CAMBIO DE TITULARIDAD REGISTRAL DE PARCELAS

Como consecuencia de lo acordado por el presente convenio y el cambio de ordenación producido, se tendrá que llevar a cabo un cambio de titularidad de las parcelas adjudicadas en su día, tanto a la propiedad como al Ayuntamiento. Tal expediente se preparará por la administración municipal y se entregará para su tramitación a los representantes de la propiedad, que asumirán todos los posibles gastos notariales y registrales que se ocasionen.

SEXTA.- PLAZO.-

Las partes convienen de mutuo acuerdo que el presente convenio tiene como plazo máximo para cumplir todos sus objetivos, el 31 de Diciembre de 2006. Transcurrido dicho plazo, los propietarios podrán denunciarlo y quedar libres de sus obligaciones libremenente asumidas por el mismo, retomándose en tal caso las prestaciones parciales ya realizadas por una de ellas. Esto rige en particular, para la devolución de la cantidad que en su caso hubiera sido pagada por la propiedad en virtud de la estipulación 4° II A).

SEPTIMA.- FUERO

Las partes, con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Santa Cruz de Tenerife para resolver cualquier litigo o contencioso que pueda surgir de la interpretación o ejecución del presente Convenio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARIA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

Leído el presente texto definitivo del convenio urbanístico de planeamiento, que se extiende por triplicado ejemplar, lo encuentran conforme y firman en el lugar y fecha de su encabezamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

ANEXO II

COMPROMISO DE LA PROPIEDAD

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

MARITIM
Hotel Tenerife

MARITIM Hotel · E-38400 Puerto de la Cruz · Los Realejos

E-38400 Puerto de la Cruz
Los Realejos, Tenerife

Phone +34 922 3790-00
Fax +34 922 3790 37

e-mail info.ten@maritim.com
www.maritim.com

Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias

Ilmo. Sr. Director general de Infrastuctura Turística

A/A D: Sebastian Ledesma

Calle La Marina, 57

38001 Santa Cruz de Tenerife

TENERIFE HOTELANLAGEN GmbH & Co. Investitions KG, con CIF B-00413117 I, domiciliada en el Hotel Maritim, Camino El Burgado en Los Realejos, representada por Don Thomas Tacke, con NIE Nº X-0914297-R como representante legal de la entidad y del mismo domicilio anterior,

EXPONE

que atendiendo a los reparos señalados en su informe con ocasión de la tramitación ante la COTMAC de la aprobacion definitiva del SUBSO-T.1 cumpleme acompañarle la documentación correspondiente.

Por lo que

SUPLICO

que teniendo por presentado este escrito con los documentos adjuntos, se sirva admitirlos.

En Los Realejos, 11 de agosto de 2008

Tenerife Hotelanlagen GmbH & Co.
Investitions KG (Maritim Hotel Tenerife)
EL BURGADO, 1 - LOS REALEJOS
C.I.F.: B-0041317-I
Thomas Tacke

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

MARITIM
Hotel Tenerife

MARITIM Hotel · E-38400 Puerto de la Cruz · Los Realejos

E-38400 Puerto de la Cruz
Los Realejos, Tenerife

Phone +34 922 3790-00
Fax +34 922 3790-37

e-mail info.ten@maritim.com
www.maritim.com

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

del Gobierno de Canarias

A/A Comisión de Ordenación del Territorio y del Medio Ambiente de Canarias

Rambla General Franco 149

Edificio Mónaco

38071 Santa Cruz de Tenerife

TENERIFE HOTELANLAGEN GmbH & Co. Investitions KG, con CIF B-00413117 I, domiciliada en el Hotel Maritim, Camino El Burgado en Los Realejos, representada por Don Thomas Tacke, con NIE Nº X-0914297-R como representante legal de la entidad y del mismo domicilio anterior,

SE COMPROMETE

que la capacidad final resultante del complejo turístico Maritim, Los Realejos, asi como la categoria de todas sus instalaciones alojativas, se adecue a lo previsto en la ordenación turística (PTEOTT).

Asimismo y simultaneamente con la obtención del alta de la autorización turística de las plazas de la parcela 1, se procederá a la unificación del complejo.

En Los Realejos, 11 de agosto de 2008

Tenerife Hotelanlagen GmbH & Co.
Investitions KG (Maritim Hotel Tenerife)
EL BURGADO, 1 - LOS REALEJOS
C.I.F.: B-0041317-I

Thomas Tacke

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

28 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MUNICIPIO DE LOS REALEJOS

ADAPTACIÓN AL PIOTT DE LA ORDENACIÓN DEL SUB-SO.T1
(CUMPLIMENTACIÓN DEL APARTADO TERCERO DEL ANEXO I DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE 5 DE ABRIL EN LO QUE SE REFIERE AL ÁMBITO DEL SUB-SO.T1)

ORDENANZAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

23 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

ORDENANZAS

Serán se aplicación en el ámbito del Sector SUB-SO.T1 – Áreas 1 y 2 descritas en el apartado VII de la Memoria de Ordenación - además de las normas urbanísticas de carácter general del PGOU, las específicas de las tipologías de Edificación Abierta y Alineada a vial con jardín delantero que resulte aplicables en función de las condiciones específicas de cada parcela.

Mediante tales determinaciones se concretan en las presentes ordenanzas en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del Art. 35, los siguientes aspectos de la ordenación pormenorizada del Sector:

a) El destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones.
b) Características de las parcelas.
c) Las alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes.
d) Las reservas de dotaciones y equipamientos.

Por lo que se refiere a los suelos urbanos correspondientes a las Áreas 3 y 4 descritas en el apartado VII de la Memoria de Ordenación, la única regulación normativa que establece esta Ordenación Detallada, es la delimitación de los ámbitos de uso Turístico y Residencial, cuya concreción precisa requiere el PTOTT, a los efectos de configurar el complejo turístico requerido. La regulación normativa de una y otra área será la que para cada una de ellas se establece en la Normativa Urbanística del PGOU vigente.

ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ÁREAS Nº 1 Y Nº 2.

A.- Ordenanzas particulares.

En la ficha adjunta se establecen las ordenanzas particulares correspondientes a las diferentes manzanas resultantes de la presente Ordenación Detallada.

B.- Regulación de las tipologías edificatorias de aplicación.

SECCIÓN 1ª.- EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.

Artículo 1
Solar edificable.

1.- Para que un terreno sea edificable habrá de tener la condición de solar.

2.- Se entenderá por solar, aquel terreno apto para la edificación, por reunir los siguientes requisitos:

a).- No formar parte de los espacios considerados como no edificables, no estando, por tanto, afectados por vías, espacios libres o en general cualquier servidumbre que impida su edificación.

b).- Dar frente a una vía pública pavimentada o espacio libre público.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 07 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

MUNICIPIO DE LOS REALEJOS	ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUSO T-1 DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE LOS REALEJOS ORDENANZAS PARTICULARES	FICHA 1

I.- ORDENANZAS PARTICULARES	AREA 1				AREA 2					TOTAL MANZANAS
	MANZANAS				MANZANAS					
	M1	M2	M7	M8	M3	M4	M5	M6A	M6B	
I.- Particulares de manzana										
Superficie de manzana (m²)	10.625	8.991	2.585	11.997	15.980	445,81	5.016	1.225	3.918	60.783
Ocupación máxima (%)	30%	Libre	0	(1)	40%	40%	40%	80%	70%	
Área de movimiento de la edificación residencial (m²)	3.188	0	0	(1)	6.392	178	2.006	980	2.743	15.487
Edificabilidad relativa neta de manzana (m² t / m²s)	0,36	0	0	(1)	1,02	0,41	0,40	2,12	0,75	
Edificabilidad bruta total de manzana (m²t)	3.780	0	0	(1)	16.355	184	2.000	2.592	2.921	27.832
Uso Característico	Turístico	Equipamiento privado no edificable adscrito al Complejo Marítim	Zona Verde	Zona Verde	Residencial	Residencial	Comercial	Residencial	Residencial	
Uso Compatibles	Equipamiento privado	-	-	Dotacional (>/= 2.086 m2) y / o equipamiento público	Equipamiento privado	-	-	-	Dotacional y / o equipamiento público	
Nº plazas turísticas (vinculante).	138	0	0	0	0	0	0	0	0	138
Nº de habitantes (indicativo)	0	0	0	0	654	7	0	104	117	882
Nº de aparcamientos interiores	38	Libre	0	(1)	218	2	40	35	39	371
m² de solar por plaza turística.	77	0	0	0	0	0	0	0	0	77
II.- Particulares relativas a la edificación										
Tipología edificatoria preferente	Aislada	-	-	Aislada	Aislada	Ciudad Jardín	Alineada a vial	Alineada a vial	Alineada a vial	
Solar edificable										
Frente mínimo (m)					15	6	6	6	6	
Nº de Plantas (máximo)	4	0	0	Libre	4, 3 y 2 (2)	2	2	3	3	
Habitables	4	0	0	0	4	2	3	3	3	
Semisótanos	1	0	0	1	1	1	0	1	1	
Sótanos	2	0	0	1	2	2	3	2	2	
Modo de medir la altura							Art. 28	Art. 28	Art. 28	
Construcciones por encima de la altura máxima					Art. 38		Art. 10	Art. 10	Art. 10	
Cuerpos volados. (m)	1,8	0	0	-	1,8	1,2	1,2	1,2	1,2	
Condiciones de disposición						Art. 12	Art. 12	Art. 12	Art. 12	
Retranqueo a vías y linderos (m)	3	0	0	3	3	3	3	3	3	
Condiciones de ocupación del retranqueo					Art. 47	Art. 22	Art. 22	Art. 22	Art. 22	
Distancia mínima entre edificaciones (m)										
En la misma parcela	6	0	0	12	6	0	0	0	0	
En parcelas diferentes	6	0	0	0	6	0	6	6	6	

II.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

(1) A determinar por la Adminstración municipal.

(2) La ordenación de volúmenes en la manzana se efectuará mediante la formulación de un Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación conjunto, que garatice el que aquella se organice conforme a un gradiente decreciente en altura en sentido SE-NO, como medida correctora de minoración de impacto respecto del Espacio Natural de Rambla de Castro. Dicho proceso deberá como mínimo ajustarse a los siguientes porcentajes máximos de distribución de la edificabilidad en función del número de plantas: 4 Pl: 60 % de la edificabilidad. 3 Pl: 30 % de la edificabilidad. 2 Pl: 10 % de la edificabilidad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 2 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

c).- Contar con los servicios de suministro de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

d).- Tener señalado alineaciones y rasantes.

e).- Tener una superficie igual o superior a la que se señale como mínima para la zona en que se enclave.

f).- Tener un frente mínimo de 12 m en el que se pueda inscribir un circulo de igual diámetro y tenga que una superficie igual o superior a 200 m².

Artículo 2 Alineaciones y rasantes.

Son las que se reflejan en el plano de Alineaciones y Rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada.

Artículo 3 Alineación de fachada.

Es la que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse las construcciones, en función del parámetro de retranqueo obligatorio establecido conforme al Art. 4 en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 4 Retranqueos de la edificación.

Se definen así las separaciones que deberán guardar las edificaciones respecto de la alineación de la parcela y demás los linderos del solar.

Los retranqueos a la alineación oficial de la calle o espacios públicos, figuran expresamente en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 6 Alineaciones interiores.

Se entienden por alineaciones interiores de una manzana, las líneas que limitan el fondo de las edificaciones en ella situadas. Cuando el espacio interior resultante sea cerrado en todo su perímetro, se denominará jardín interior. Si la alineación interior coincide con el límite de la propiedad, la fachada interior se retranqueará 3 metros de la alineación, abriendo huecos al

jardín interior, excepto si el otro propietario consiente en que se abran huecos sobre su propiedad, autorización que se presentará en el Ayuntamiento y que deberá quedar reflejada con la anotación correspondiente en el Registro de la Propiedad.

Si el límite de propiedad no llega a la alineación interior, y entre ésta y dicho límite hay una distancia menor a 5 m., la edificación se retranqueará 3 m. del límite de la propiedad, abriendo huecos al jardín interior. En ningún caso se permite presentar medianerías a los jardines interiores.

En el ámbito de ordenación no se establece específicamente alineaciones interiores.

Artículo 7
Jardines interiores.

Se corresponden con los suelos no ocupables por la edificación, en función del parámetro de ocupación máxima establecida para cada manzana en las Ordenanzas Particulares.

En los jardines interiores sólo se permiten aquellas construcciones auxiliares claramente vinculadas a la jardinería del suelo. En ningún caso, podrán ocupar más del 10% del suelo de la parcela destinado a jardín interior.

Artículo 8
Pared medianera.

A los solos efectos de la aplicación de esta Normativa Urbanística, pared medianera es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

Cuando, como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos similares, queden medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con acabado similar al resto de las fachadas.

Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas, y fuera mayor de 2,5 metros, el testero que sobresalga se retranqueará del lindero 3 metros como mínimo y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.

Artículo 9
Frente de Solar.

En los términos expresados en el Art. 25 de la Normativa Urbanística del PGOU, el frente mínimo de solar para poder ser construido habrá de ser igual

o mayor de 6 metros.

Artículo 10
Altura reguladora máxima de la edificación.

1.- La altura reguladora de la edificación se determina simultáneamente por el número de plantas y por la distancia en metros existente, entre la rasante de la vía o espacio privado urbanizado a que de frente la edificación y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro adjunto.

La altura máxima es la que figura señalada en la ficha de Ordenanzas Particulares.

Será de aplicación las siguientes magnitudes que relacionan el número de plantas con la altura en metros de la edificación.

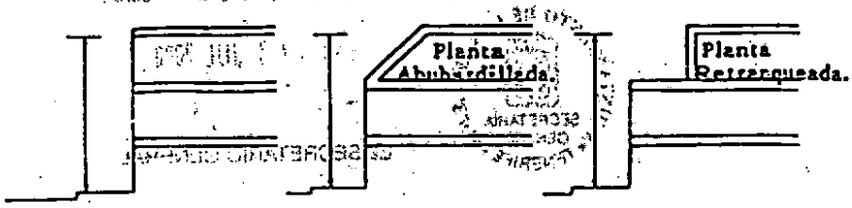
1) Una planta y 4 m.
2) Dos plantas y 7,20 m.
3) Tres plantas y 10,40 m.

En la edificación de equipamiento sólo rige la altura en metros y no el número de plantas.

Se pueden utilizar plantas de altura doble, siempre que se computen como dos plantas.

En todos aquellos casos (edificaciones en esquina, laderas, calles inclinadas, etc.) en que se haga referencia a la altura máxima, ha de entenderse que se trata de la altura en metros o en número de plantas, tomándose siempre la más limitativa.

2.- En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas cuando se destine a usos habitables el espacio existente bajo cubierta inclinada.



3.- Punto de medición de la altura.

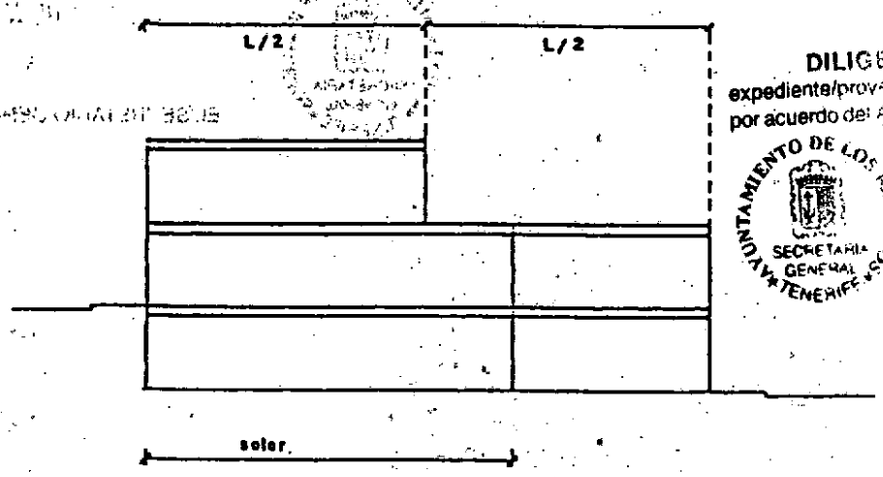
La altura se medirá en cualquier punto de las fachadas de la edificación, desde la rasante del terreno interior urbanizado al que de frente la edificación.

4.- Modificaciones puntuales de la altura reguladora.

En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle o manzana, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.

5.- Solares con frente a dos calles no adyacentes.

En manzanas con frente a dos calles adyacentes la regulación de la altura, afecta hasta la mitad de la manzana en cada punto, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distinta regulación por cada una de ellas. Del mismo modo, un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.



Cuando por aplicación de estas determinaciones puedan quedar medianeras al descubierto de más de 3 metros de alto, se abrirán huecos en el escalón, retranqueándose 3 metros del lindero del vecino, si lo hubiese.

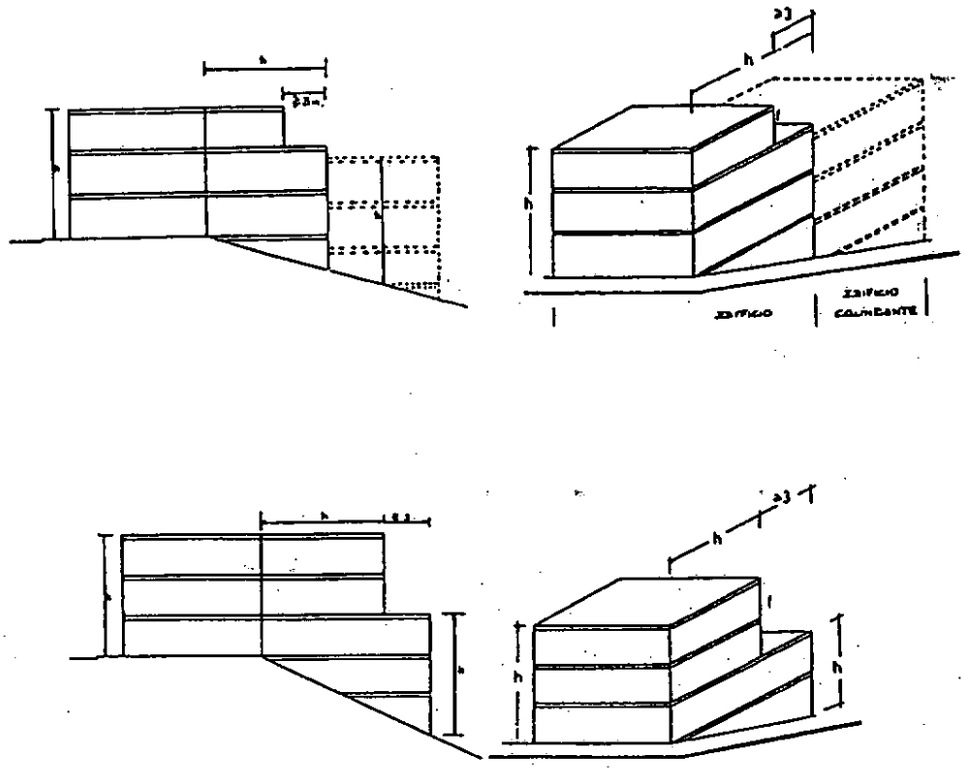
6.- Señalamiento de la altura reguladora.

La altura de cada manzana será la que figure expresamente en las Ordenanzas Particulares.

7.- Edificación en esquina.

Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia a contar desde la esquina, igual a dicha altura mayor. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará 3 metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.

Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a 3 metros del lindero e igualmente se tratará como fachada.



Artículo 11 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

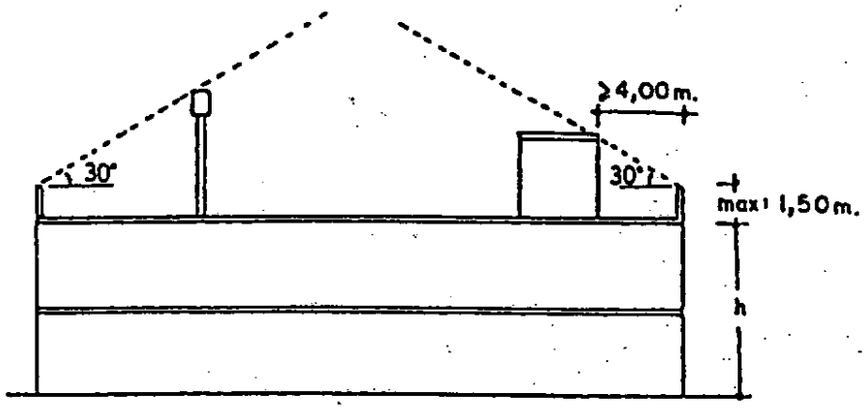
1. La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada, y cuya cumbrera no podrá superar la altura de 3,50 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero. En casos de cubierta inclinada la línea de alero coincidirá con la parte inferior del último forjado.

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

3. Antepechos y barandillas, con una altura no superior a 1,5 metros.

4. 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 metros 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 metros sobre el plano de la cubierta medidos a cara inferior de forjado. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta.

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

Artículo 12 Cuerpos y elementos salientes.

Son todos aquellos volúmenes que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

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.

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, soportes publicitarios o informativos y otros similares de carácter ornamental.

1.- Cuerpos salientes.

Solo 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.

La altura mínima de un cuerpo sobre la rasante del terreno urbanizado será de 3,5 metros en cualquier punto en que se mida.

Los cuerpos salientes cerrados o semicerrados tendrán los cerramientos totalmente acristalados, al menos en un 50 % de la superficie.

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

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

En el resto de las calles, la profundidad máxima del vuelo será igual al 10% del ancho de la calle, y siempre menos de 1,2 m.

La longitud de fachada (LF) total ocupada por los cuerpos salientes será como máximo del 50 % de la longitud del plano de la fachada considerada. Se aplicará esta regla por cada planta separadamente, no pudiéndose acumular en el resto de planta las longitudes de volados así obtenidas.

LF = 50 % x Le

Siendo Le la longitud total de la fachada considerada.

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

2.- Elementos salientes.

a).- Cornisas y aleros.

* En calles de menos de 10 metros entre fachadas: 0,30 metros, como máximo.

* En calles entre 10 y 15 metros entre fachadas: 0,40 metros, como máximo.

* En calles de más de 15 metros entre fachadas: 0,5 metros, como máximo.

b).- Portales y escaparates.

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

c).- Marquesinas y toldos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 13 JUL 2006

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

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

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

d).- Soportes publicitarios e informativos (Muestras, banderines, carteles indicativos, etc.).

Será de aplicación la Ordenanza de la Actividad Publicitaria, enmarcada dentro del Plan de Excelencia Turística del Valle de La Orotava.

Artículo 13
Cerramientos.

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o entre aquellas y el terreno no urbano.

Los cerramientos a vial, podrán ser opacos hasta una altura de 1,00 metro y con verja o seto hasta un máximo de 2 metros, medidos desde la rasante de la calle, o en su defecto, cota natural del terreno.

Los cerramientos a parcelas o terrenos contiguos podrán ser opacos hasta una altura máxima de 2 metros, medidos sobre la cota natural del terreno.

Cuando se trate de calles inclinadas, el cerramiento opaco, si es escalonado, podrá alcanzar, como máximo, la altura equivalente a una planta en cualquiera de sus puntos a lo largo de la calle. Si sigue la pendiente de la calle seguirá la norma del párrafo anterior.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 14
Planta Baja.

Es aquella planta que tiene el pavimento situado entre 0,60 metros por debajo de la rasante de la calle en el lugar de medición de la altura y:

a).- 1,20 metros por encima de la misma, si en planta baja existe vivienda.

b).- 0,60 metros 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 metros y 4 metros 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 2,8 m.

Artículo 15
Planta Sótano.

Es aquella por debajo de la rasante que está enterrada en toda su altura a lo largo de todo su perímetro y en la que no sea posible abrir un hueco al exterior mayor de 80 cm.

La altura libre mínima será de 2,20 m. En las rampas de acceso pueden existir puntos donde la altura libre sea de 2 m.

No se permiten en ella usos habitables o residenciales.

Artículo 16
Planta Semisótano.

Es aquella planta cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante y parcialmente enterrada.

Su altura libre mínima será de 2,20 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales, excepto cuando una de las fachadas emerja totalmente del terreno circundante, en cuyo caso se permiten usos habitables o residenciales hasta 12 metros de distancia de dicha fachada y con una altura libre mínima de 2,5 metros.

Artículo 17
Planta piso.

1.- Es toda planta situada por encima de la planta baja.

2.- La altura libre oscilará entre 2,50 metros como mínimo y 2,8 metros como máximo.

3.- El uso residencial en los altillos, resultantes de la inclinación de la cubierta, sólo se permitirá cuando se garanticen las adecuadas condiciones de habitabilidad, y computando como planta en la medición de la altura. En estos casos se permite una altura libre de 1,9 m. a efectos del cómputo de la superficie útil de la dependencia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 28 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 18
Patios de luces y ventilación.

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es la ventilación e iluminación a dependencias.

Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables tendrán la condición de que en ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventilen e iluminen por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica. El patio deberá quedar libre en toda su superficie, no pudiendo incluir elementos que ocupen parte del mismo.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión, a razón de 0,30 metros de disminución de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de 3 metros.

Artículo 19
Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

Primera.- La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar mediante documento público ante Notario, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

Segunda.- Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Tercera.- Los niveles de los pisos de los patios mancomunados no diferirán más de 2 metros.

Cuarta.- El patio resultante cumplirá las condiciones establecidas para patios interiores.

Quinta.- Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de 2 metros de altura máxima, y sobre éstos podrán consentirse verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de 4,50 metros a contar desde el pavimento del patio más bajo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

27 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 20
Patios abiertos a los jardines interiores.

Los patios abiertos a jardines interiores o a otros espacios interiores, tendrán un ancho mínimo de 5 metros y su fondo no será mayor de 1,5 veces su ancho.

Cuando se trate de edificios de dos plantas, el patio abierto al jardín interior se regirá, en cuanto al ancho, por las normas establecidas para patios interiores.

Artículo 21
Cubiertas en patios particulares.

En patios de hasta cuatro plantas, se permite la cubrición por medio de lucernarios, siempre y cuando éstos tengan una superficie de iluminación en planta igual a la superficie total del patio, y se disponga a su vez de una superficie de ventilación equivalente a la superficie total del patio.

Artículo 22
Construcciones auxiliares.

Se definen como construcciones auxiliares aquellas que estén al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacén, invernadero, gallinero, cuarto de apero etc...

En los jardines interiores sólo se permiten aquellas construcciones auxiliares claramente vinculadas a la jardinería del suelo. En ningún caso, podrán ocupar más del 10% del suelo de la parcela destinado a jardín interior.

Artículo 23
Portales.

Las edificaciones en las que pueda existir un sólo acceso para más de un uso o vivienda, o acceso de público, dispondrán siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión libre mínimo de 2,20 x 2,00 metros. La oscilación máxima del nivel de dicha superficie horizontal respecto a la rasante de la acera en el punto medio del acceso será de sesenta centímetros. En los edificios en que el acceso sea para un sólo uso, o una sola vivienda, no se exigirá el portal.

Se emplearán las determinaciones del Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo y demás determinaciones jurídicas concordantes, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 24
Escaleras.

Las 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 tiene una anchura de 0,60 metros como mínimo y la dimensión del lucernario tiene una superficie de al menos 2/3 de la planta de la caja 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 0,60 x 0,60 metros como mínimo.

En edificios de uso único industrial, comercial y de oficinas, podrá prescindirse de la iluminación y ventilación naturales de las escaleras, siempre que cumplan las disposiciones vigentes en materia de protección contra el fuego.

La anchura de los tramos de escalera colectiva será de 1,00 metro. Si la escalera es interior a una vivienda, podrá tener un ancho mínimo de 0,85 metros, así como ser de caracol o compensada.

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 28 cms., y la contrahuella máxima de 17,5 cms.

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

Para los usos públicos y privados será de aplicación las disposiciones correspondientes establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

En los usos públicos será además de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 25
Situación del núcleo de comunicación vertical.

El núcleo de comunicación vertical (caja de escaleras y ascensores) podrán situarse en fachada de manera que no sobrepasen la altura de 1,50 m. sobre la

cara inferior del último forjado, con los condicionantes establecidos en el Art. 11.

Artículo 26
Ascensores.

En las construcciones de nueva planta o reforma y ampliación, será obligatorio instalar un ascensor, cuando exista al menos una vivienda cuyo piso se encuentre a diez o más metros sobre la rasante de la calle o urbanización interior en el eje del portal.

En estos casos, el arranque del ascensor deberá situarse al mismo nivel que el suelo del portal, y el ascensor no podrá llegar hasta la azotea, con el fin de que el cuarto de máquinas no exceda de la altura de la caja de escalera.

En el espacio destinado a la zona de espera del ascensor, así como en todas sus llegadas, debe poder inscribirse un circulo de 1,40 metros de diámetro, centrado con la puerta del ascensor.

Se cumplirá el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, por el que se establecen las medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Artículo 27
Ventilación de dependencias.

La ventilación de cuartos de aseo se hará con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, de contadores o similares, éstas tendrán una superficie libre mínima de 0,70 metros cuadrados y lado mínimo de 0,70 metros.

Artículo 28
Aparcamientos.

Toda nueva edificación deberá contar con plazas de garajes en proporción de una plaza por cada vivienda o por cada cuatro unidades de alojamiento en edificaciones de uso turístico.

En edificios de uso comercial se deberá prever una plaza por cada 50 m2 de superficie no adscrita a almacenaje.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha: 23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 29
Categorías de los garajes.

Los garajes se clasifican en las siguientes categorías:

1.- Anexos a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.

2.- Garajes en planta baja, sótano y semisótano.

3.- Garaje en edificio exclusivo.

Artículo 30
Requisitos para el establecimiento de garajes.

A).- Los garajes de categoría 1ª se admitirán siempre.

B).- Los garajes de la categoría 2ª y 3ª que posean más de 500 m² no podrán tener los accesos en frente de la fachada principal de los equipamientos comunitarios.

Los garajes de esta categoría no podrán situarse lindantes con teatros, cines y locales públicos cerrados de capacidad superior a 500 espectadores.

C).- Los garajes de la categoría 3ª no pueden estar dentro del recinto Histórico-Artístico definido en el artículo 173, ni en áreas de Ciudad Jardín.

Artículo 31
Condiciones de los accesos a los garajes.

Los garajes se sujetarán a las siguientes prescripciones:

Los garajes de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros de anchura mínima.

Podrán utilizar el portal de acceso al edificio, si éste tiene una anchura no menor de 4,5 metros.

Los garajes de 600 a 2.000 m² tendrán un ancho mínimo de acceso de 3, 4 ó 5 metros, según den a las calles de más de 15 metros, entre 15 metros y 10 metros y menores de 10 metros. Además tendrán un acceso independiente para personas, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego.

Los garajes de más de 2.000 m² tendrán salida y entrada independientes, con ancho mínimo cada uno de 3 metros.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 18% de pendiente y la curva el 16%. Su anchura mínima será de 3 metros. El radio de giro mínimo medido en el eje de la

rampa será de 6 metros.

El acceso tendrá un tramo con pendiente no mayor del 5% y de longitud no menor de 4 metros, a la salida de la calle.

Si se emplean montacoches, existirá un aparato elevador por cada 30 plazas o fracción. El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 5 metros.

Se autorizará la mancomunidad de garajes.

El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie del local por 25 m².

La altura libre en cualquier punto será como mínimo de 2,2 metros.

Artículo 32 Construcción de los garajes.

Sin perjuicio de lo que establezca el Código Técnico de la Edificación en su apartado CTE-SI de aplicación, se tendrán que cumplir las siguientes determinaciones:

1. Los elementos estructurales habrán de ser resistentes al fuego, o estar debidamente protegidos con materiales aislantes, debiéndose especificar en los proyectos la naturaleza, espesor y características de los materiales a emplear.

2. No deben existir huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas para su utilización exclusiva, construidas con elementos resistentes al fuego.

4. Será obligatorio disponer de aparatos detectores de monóxido de carbono (CO) que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación.

5. Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en proporción de 1 cada 150 m² de superficie.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 29 JUL 2003

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS TENERIFE SECRETARÍA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

SECCIÓN 2.- EDIFICACIÓN AISLADA.

Artículo 33
Solar edificable.

1.- Para que un terreno sea edificable habrá de tener la condición de solar.

2.- Se entenderá por solar, aquel terreno apto para la edificación, por reunir los siguientes requisitos:

a).- No formar parte de los espacios considerados como no edificables, no estando, por tanto, afectados por vías, espacios libres o en general cualquier servidumbre que impida su edificación.

b).- Dar frente a una vía pública pavimentada, o espacio libre público.

c).- Contar con los servicios de suministro de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

d).- Tener señalado alineaciones y rasantes.

e).- Tener una superficie igual o superior a la que se señale como mínima para la zona en que se enclave.

f).- Tener un frente mínimo de 15 m en el que se pueda inscribir un circulo de igual diámetro y tenga que una superficie igual o superior a 300 m².

Artículo 34
Ocupación máxima.

Se entiende por ocupación, la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

La ocupación máxima será del 40% del solar. En los casos de edificaciones escalonadas, con un retranqueo entre fachadas en el sentido de la pendiente mayor de 3 metros, se permite una ocupación del 50%.

Los sótanos y semisótanos se consideran incluidos dentro del concepto ocupación. A efectos de medición no computarán los muros de contención.

No se limita la ocupación a la edificación de equipamientos y dotaciones.

Artículo 35
Alineaciones y rasantes.

Son las que se reflejan en el plano de Alineaciones y Rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada.

Artículo 36
Retranqueo de la edificación.

La edificación se retranqueará de las alineaciones oficiales señaladas en el Plano de Alineaciones y Rasantes, un mínimo de 3 metros.

De los demás linderos, se retranquearán una distancia igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 3 metros.

El espacio existente entre la edificación y la alineación no puede ser destinado a otro uso que el de jardín y nunca se encontrará a nivel inferior que el piso de la planta baja de la edificación.

Si se construye en un mismo solar más de una edificación, la separación entre ellas no será menor de 6 metros.

Artículo 37
Frente de Solar.

En los términos expresados en el Art. 25 de la Normativa Urbanística del PGOU, el frente mínimo de solar para poder ser construido, es de 15 metros.

Artículo 38
Altura reguladora máxima de la edificación.

1.- La altura reguladora de la edificación se determina simultáneamente por el número de plantas y por la distancia en metros existente, entre la rasante de la vía o espacio privado urbanizado a que de frente la edificación y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro adjunto.

La altura máxima es la que figura señalada en la ficha de Ordenanzas Particulares.

Será de aplicación las siguientes magnitudes que relacionan el número de plantas con la altura en metros de la edificación.

1). Una planta y 4 m.
2). Dos plantas y 7,20 m.
3). Tres plantas y 10,40 m.
4). Cuatro plantas y 13,20 m

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

23 JUL 2008

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 39 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 de cada manzana se establece en la Ficha de Ordenanzas Particulares.

Se entenderá por superficie habitable, la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior o a patios, de 0,80 metros de altura. El resto se considerará sótano y no computará como superficie habitable, al igual que los accesos a éstos en un ancho máximo de 5 metros.

Computarán como superficie habitable los pasillos y escaleras, así como las construciones 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.

Artículo 40 Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.

Será de aplicación el artículo 11, limitándose la altura de la cumbrera a 4 m. desde el alero.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SECRETARÍA GENERAL TENERIFE

23 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 41 Cerramientos del solar.

Será de aplicación el artículo 13.

Artículo 42 Planta baja.

Es aquella planta que tiene el pavimento entre - 0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

La altura mínima libre de planta baja será de 2,5 metros. La máxima será de 3,5 metros.

Artículo 43 Planta sótano.

Es aquella por debajo de la rasante que está enterrada en toda su altura a lo largo de todo su perímetro y en la que no sea posible abrir un hueco al exterior

mayor de 80 cm.

La altura libre mínima será de 2,20 m. En las rampas de acceso pueden existir puntos donde la altura libre sea de 2 m.

No se permiten en ella usos habitables o residenciales.

Artículo 44
Planta semisótano.

Es aquella planta que se encuentra parcialmente enterrada y en la que es posible la aperturas de huecos mayores de 80 cm.

La altura libre mínima será de 2,2 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales, excepto cuando una de las fachadas emerja totalmente del terreno circundante, en cuyo caso se permiten usos habitables o residenciales hasta 12 metros de distancia de dicha fachada y con una altura libre mínima de 2,5 metros.

La parte de la planta que emerja totalmente del terreno circundante computará a los efectos de medición de la altura reguladora de la edificación y del computo de la edificabilidad en lo que atañe a superficie habitable en los términos definidos en el artículo 60.

Artículo 45
Planta piso.

Es toda planta situada por encima de la planta baja; la altura libre mínima será de 2,5 metros y la altura libre máxima será de 2,8 metros. En los casos de plantas abuhardilladas se permite una altura libre mínima de 1,9, a efectos del cómputo de la superficie útil de la dependencia.

Artículo 46
Patios de luces y ventilación.

Será de aplicación el artículo 18.

Artículo 47
Cubiertas en los patios.

Será de aplicación el artículo 21.

Artículo 48
Construcciones auxiliares.

Se definen como construcciones auxiliares aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes cuarto de máquinas, etc.

Las construcciones auxiliares estarán comprendidas dentro de la ocupación máxima permitida.

Artículo 49 Escaleras.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 24.

Artículo 50 Ventilación de dependencias.

Será de aplicación el artículo 27.

Artículo 51 Garajes.

Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción a razón de una plaza por vivienda o una plaza por cada 100 m² de edificación no residencial.

Se cumplirá lo establecido en los artículos 29 a 32 ambos inclusive.

Disposición Adicional Primera.

Encauzamiento de barranco y usos adscritos.

1.- El Proyecto de Urbanización deberá establecer la justificación precisa y exhaustiva, y el análisis ponderado de las características geológicas y orográficas del lugar de actuación, de cara a la excepcional ocupación y canalización del barranquillo y de las escorrentías, que lo atraviesan.

Dicha justificación que deberá establecerse para un período de recurrencia de 500 años, deberá ser confirmada en cuanto a su idoneidad por el Consejo Insular de Aguas.

2.- La franja de suelo adscrita al cauce perteneciente a la zona verde tendrá el siguiente régimen de usos:

a) Garantizará la función de drenaje y se adecuará, en cuanto a sus dimensiones definitivas a las determinaciones que al respecto establezca el Consejo Insular de Aguas, a partir de la documentación técnica que al respecto se contenga en el Proyecto de Urbanización.

b) Se mantendrá una zona de resguardo/acceso al cauce que garantice la accesibilidad al mismo para la conservación de su capacidad de drenaje, cuestión que se evaluará por el Consejo Insular de Aguas a partir de la documentación técnica que al respecto se contenga en el Proyecto de Urbanización

Disposición Adicional Segunda.

Condicionantes específicos de la Red de Pluviales.

1. El Proyecto de Urbanización deberá prever acometidas desde las parcelas residenciales, turísticas y dotacionales hacia la red de pluviales, para captar las aguas de patios y cubiertas, así como garantizar el carácter separativo de la red.

Disposición Adicional Tercera.

Reserva de agua de abastos.

1. El Proyecto de Urbanización deberá establecer un sistema de almacenamiento para la reserva de agua de abastos e incendios del Sector a razón de 1 m3 por habitante y día. Esta reserva deberá verse incrementada además por el volumen de consumo derivados del resto de usos previstos en la urbanización.

2.- A tales efectos será de aplicación la Directriz del Plan Hidrológico de Tenerife en materia de infraestructuras de aducción de abasto urbano, Noema 9.3.3.8.

3.- Esta reserva podrá materializarse de alguna de las siguientes formas:

- Previendo en el Proyecto de Urbanización un depósito de capacidad igual o superior a la necesaria para garantizar la reserva de almacenamiento.

- Alternativamente aportando un convenio o acuerdo con el Ayuntamiento en el que se pacte la construcción total o parcial de un depósito municipal, bien directamente o bien mediante aportación económica al Fondo Municipal destinado a la ejecución de reserva de almacenamiento de agua.

Disposición Adicional Cuarta.

Servidumbres derivadas de las redes de servicio existentes.

1. El Proyecto de Urbanización deberá prever el diseño de las redes viarias, de saneamiento, de abastecimiento y demás servicios en condiciones que garanticen la compatibilidad de funcionamiento con las siguientes redes preexistentes en el ámbito del Sector:

- Colector Comarcal de Los Realejos.
- Colector de Impulsión de La Romántica.
- Canal de Perera.
- Canal de Los Beltranes.

2. En el caso de los canales de agua será factible en la medida en que así se

convenga entre las propiedades concernidas, el reecauzamiento de los mismos y/o la corrección puntual de trazado, siempre que se garantice la calidad de servicio y funcionalidad preexistente.

Los Realejos 7 julio de 2008.

Fdo. Javier Domínguez Anadón.
Sonia Veciana Bové
María José Domínguez Pociello.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado provisonalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesion de fecha:

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
SECRETARÍA GENERAL
TENERIFE

27 JUL 2008

EL SECRETARIO GENERAL