

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

memoria

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN PARCIAL S.A.P.U.R.-20 "LOS BARROS"

PROMOTOR: LUGONZA CANARIAS S.L. & TENACE S.L.
LOS BARROS.
LOS REALEJOS

FRANCISO ÁLVAREZ ABRANTE

ARQUITECTO

DOCUMENTACION



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- 1.- Memoria informativa y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- 2.- Plan de Etapas.
- 3.- Estudio Económico-Financiero.
- 4.- Ordenanzas Regulatoras.
- 5.- Justificación cumplimiento del Estudio de Contenido Ambiental.
- 6.- Planos

- 1.- Situación y topográfico.
- 2.- Ambito de actuación.
- 3.- Clinométrico.
- 4.- Propietarios y afecciones.
- 5.- Desarrollo viario 1.
- 5'.- Desarrollo viario 2.
- 6.- Usos e infraestructuras existentes.
- 7.- Zonificación.
- 8.- Manzanas resultantes. Cotas y superficies.
- 9.- Alineaciones y rasantes.
- 10.- Red viaria y vista final.
- 11.- Redes de Baja Tensión, Alumbrado público y Telecomunicaciones.
- 12.- Red de Riego e incendios, Abastecimiento de agua potable y saneamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

INDICE GENERAL

I.- MEMORIA

1.- Justificación de la promoción.

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Promotores.
- 1.3.- Justificación y legitimación de la promoción.
- 1.4.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.
- 1.5.- Relación con Las Normas Subsidiarias Municipales.
- 1.6.- Determinaciones del Plan Parcial.



MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

2.- Información Urbanística.

- 2.1.- Generalidades.
 - 2.1.1.- Situación.
 - 2.1.2.- Límites.
 - 2.1.3.- Relación con el resto del municipio.
- 2.2.- Características naturales.
 - 2.2.1.- Topografía.
 - 2.2.2.- Paisaje, vegetación, vistas.
 - 2.2.3.- Clima.
 - 2.2.4.- Infraestructura existente.



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

3.- Objetivos y criterios de la Ordenación del territorio.

4.- Ordenación Propuesta.

- 4.1.- Zonificación de usos y condiciones de la edificación.
- 4.2.- Infraestructura.

5.- Cuadro de características.

- 5.1.- Aprovechamiento del Plan.
- 5.2.- Reserva de suelo para dotaciones del Plan.
- 5.3.- Estructura Viaria.
- 5.4.- Junta de compensación.



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

6.- Anexo a la Memoria del Plan.

- II .- PLAN DE ETAPAS
- III.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
- IV.- ORDENANZAS REGULADORAS
- 1.- Normas generales.
- 2- Disposición final.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



7 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

I.- MEMORIA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

1.- JUSTIFICACION DE LA PROMOCION.

1.1 Antecedentes.

El presente Plan Parcial Residencial, denominado "Los Barros", tiene por objeto la ordenación de un terreno ubicado en el Término Municipal de Los Realejos, situado en el margen izquierdo de la Carretera General C-820 y en el margen Norte del casco urbano de Los Realejos coincidiendo con el acceso principal del municipio. Muy próximo con el nudo que sirve de enlace que da el acceso principal al casco urbano principal del municipio. Para la redacción de este Plan Parcial se han tomado como base las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Los Realejos (en adelante NN.SS) que en la denominada Modificación Puntual de las NN.SS. (Fase 1ª) clasifica los terrenos objeto del presente plan parcial como Suelo Apto Para Urbanizar Residencial nº 20, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, y publicadas en el B.O.C. el 13 de marzo de 1999, la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (en adelante LOTC.) y demás Legislación del Suelo vigente en el momento de la sesión de fecha:



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

1.2 Promotor.

Actúan como promotores dos propietarios mayoritarios, las entidades mercantiles LUGONZA CANARIAS S.L., con C.I.F. B-38459822, representada por D. Juan Antonio Domínguez Hernández, con N.I.F. nº 41.924.441-H y domicilio social en Avenida Trinidad s/n. en el término municipal de Los Realejos (C.P. 38410), y la entidad TENACE S.L., con C.I.F. B-38287082, representada por D. José Díaz Tena, con N.I.F. nº 78.371.852 y el antes mencionado D. Juan Antonio Domínguez Hernández, con domicilio social en C/. La Pintora nº 1, El Toscal del mismo término municipal (C.P. 38417), afectando a una superficie total de actuación de 43.739,74 m², en los que se incluyen una franja de 1.683,18 m² afectos a la Carretera General C-820 como uso y dominio públicos, y el cauce del barranco de Palo Blanco con una superficie de 1.453,23 m², que no se incluyen en ninguno de los casos en el cálculo de aprovechamientos de este SAPUR-20.

1.3 Justificación y Legitimación de la Promoción.

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento General del Municipio de Los Realejos, esta zona se califica como SUELO APTO PARA URBANIZAR



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

...proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



29 ABR 2004

Francisco Álvarez Abrante
Gral. Nº 69- La Perdoma, La Orotava.

EL SECRETARIO GENERAL



ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20

RESIDENCIAL, con una superficie bruta a urbanizar, según medición reciente de 43.739,74 m², en lugar de los 45.232 m² que aparecen en la ficha correspondiente al SAPUR-20 de las NN.SS., ajustando la delimitación establecida a la reflejada en la ficha mencionada y a la realidad catastral de los terrenos objeto de actuación, que presentan un ligero desajuste prácticamente despreciable en su lindero Oeste, que no afecta al suelo con aprovechamiento urbanístico. Asimismo se ha de indicar que en cumplimiento de lo establecido en la LOTC., se ha procedido por parte del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos a realizar la adaptación del planeamiento general a la nueva Ley territorial, estando el sector en concreto clasificado como suelo urbanizable sectorizado no ordenado en aplicación del art. 53.1 y 2 de la LOTC., denominado SUB-SNO-R 20, con el viario adaptándose el Plan Parcial que ahora se tramita a la configuración viaria planteada en este último documento.

Esta promoción se prevé como ordenación de un sector que desarrolla suelos con uso característico residencial como Unidad Elemental, ya que la cuantía de viviendas a establecer las 250 unidades (Art. 9 Anexo Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978, de 23 de junio, en adelante R.P), debiéndose ajustar por tanto a las cesiones obligatorias establecidas en el artículo 10 del R.P. y el art. 36.1 de la LOTC. en el que se pretende la implantación estructurada de un conjunto urbano con un número máximo de 250 viviendas, dotadas de los equipamientos y espacios libres públicos reglamentariamente establecidos, ordenando de manera pormenorizada todas las determinaciones precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas (Art. 35.2 LOTC.), concebida en función de sus usos como un conjunto urbano de baja densidad, si lo comparamos con las preexistencias de los desarrollos urbanos próximos.

La LOTC., en su artículo 31 establece los instrumentos de planeamiento, entre los que se incluye como Planes de desarrollo los Planes Parciales de Ordenación, legitimando la actuación ahora pretendida, indicando el objeto de los mismos en el art. 35 "*Planes Parciales de Ordenación*".1, establecido en la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, en desarrollo del Plan General (en nuestro caso NN.SS.) de sectores de suelo urbanizable. Por otra parte, en el artículo 35.3, contempla el posible ejercicio de la acción privada en materia urbanística, asegurando en su artículo 8. "*Participación ciudadana*" las garantías para la participación de los ciudadanos y las entidades en la actividad de ordenación, velando por sus derechos de información e iniciativa. En cuanto al ejercicio de derechos y deberes, en el art. 57 se establece que "*las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el*



21 JUN 2004

6

EL SECRETARIO GENERAL

29 ABR 2004



SECRETARÍA GENERAL
D. José Álvarez Abrante
El SECRETARIO GENERAL



ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20
MAR 2004

previo cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley de Ordenación de ella, por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo", tal y como se pretende en la presente actuación, con adecuación a los derechos y deberes que en cuanto al contenido urbanístico de la propiedad del suelo se establece en los artículos 58 y 59, y específicamente para el suelo urbanizable en el art. 68 de la mencionada LOTC. En el art. 71.- "Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado", se establecen las determinaciones de su ordenación pormenorizada así como los derechos y deberes detallados de los propietarios de suelo urbanizable ordenado. En base a la legislación argumentada se indican los instrumentos de planeamiento requeridos para la adquisición del derecho a urbanizar, esto es el Plan Parcial en nuestro caso y posterior urbanización del sector sobre la base del desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, apoyándose este último en las determinaciones del art. 41 de la LOTC. Se reconoce, por tanto, a las personas físicas o jurídicas privadas la facultad para actuar en el campo urbanístico.

Por otra parte, como planeamiento de desarrollo, y a tenor de lo especificado en los comentados artículos 35 y 71 de la LOTC., se justifica el objeto y determinaciones para el desarrollo y ejecución del presente P.P., ordenando detalladamente una parte del ámbito territorial de las NN.SS. de Los Realejos, denominado SAPUR-20 .

Al ser los promotores, propietarios mayoritarios de las fincas a urbanizar, y poseer los medios económicos necesarios para realizar el proyecto en todas sus fases y no originando problemas a terceros, entendemos que está legitimado para acometer el proceso urbanizador, quedando justificada la iniciativa para promover la ordenación y urbanización de los terrenos.

1.4 Derecho al aprovechamiento urbanístico.

La LOTC, en su artículo 71.2 establece que los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originales o iniciales del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector, cumplidos los deberes de cesión de dotaciones, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento (Art. 71.3 LOTC). Para ello en este caso se tramita el correspondiente Plan Parcial, de manera que una vez aprobado definitivamente obtener los derechos referidos, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales. Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



29 ABR 2004

Francisco Alvarez Abrante
C/Secretaría nº 69- La Perdoma. La Orotava.

EL SECRETARIO GENERAL



ARQUITECTO MAR 2004
Tel. 922-32-80-20

EL SECRETARIO GENERAL

1.5 Relación con las Normas Subsidiarias vigentes.

Las NN.SS. califican estas propiedades situadas en el ámbito del SAPUR-20 en Los Barros como Suelo Apto para Urbanizar Residencial, definido en la ficha correspondiente de las NN.SS. y en la memoria explicativa de las mismas, siendo las condiciones reales de aprovechamiento inferiores a las propuestas en la indicada documentación, y facilitando con el viario que se propone la conexión y desarrollo de sectores ahora no conectados directamente entre sí, como es la conexión con la calle La Constitución.

El Plan Parcial que se pretende desarrollar persigue estos objetivos, destinándose la totalidad de las parcelas edificables resultantes a uso residencial y los compatibles establecidos por las NN.SS., La parcelas de Equipamiento se sitúan en una única manzana situada de manera central en la urbanización, a fin de que el ayuntamiento en su momento pueda disponer de un modo más factible de posibles y futuras actuaciones en la misma, teniendo garantizado su acceso inmediato. Las Areas Libres se concentran en los bordes Norte y Oeste del sector a urbanizar amortiguando de esta manera el posible impacto que en cualquier caso va a producir la edificación que se implante, en este caso de baja altura, a fin de que visualmente el conjunto se mimetice y pase mas desapercibido desde la carretera general, y calles próximas desde las que se divisa el conjunto, embelleciendo y tratando esta vista del casco urbano de Los Realejos desde la C-820, hoy en día tratadas con medianeras de dudosa estética y gran altura, que de esta manera desaparecerían con un tratamiento mas integrador desde el punto de vista urbano.

El viario se adapta y conexiona con el ya existente fuera del ámbito de actuación del P.P., que sirva de conexión y facilite el acceso al propio sector, adaptado a la complicada topografía del sector y al parcelario al que da servicio, el enlace con la antigua carretera general C-820 se resolverá con una rotonda que ordene y organice el tráfico en este punto de enlace principal con el nuevo suelo a urbanizar. Asimismo se acomoda al planteamiento que se realiza en el documento de adaptación, al incluir en el mismo el trazado del corredor insular, que hace irrealizable la conexión por el Este de la vía Norte del sector eliminándose del trazado viario.

Los linderos del Plan Parcial se adaptan a la realidad física de las propiedades afectadas por el ámbito del P.P., tal como se determina en la documentación gráfica que se aporta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

8

1.6.- Determinaciones del Plan Parcial.

Las determinaciones contenidas en los Artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, se contemplan en el punto I (Memoria) y II (Plan de Etapas), siendo el sistema de actuación adoptado para la ejecución del Plan Parcial el de Compensación, a desarrollar según indicaciones de los arts. 111 y siguientes de la LOTC.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales de Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

...mente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



29 ABR 2004

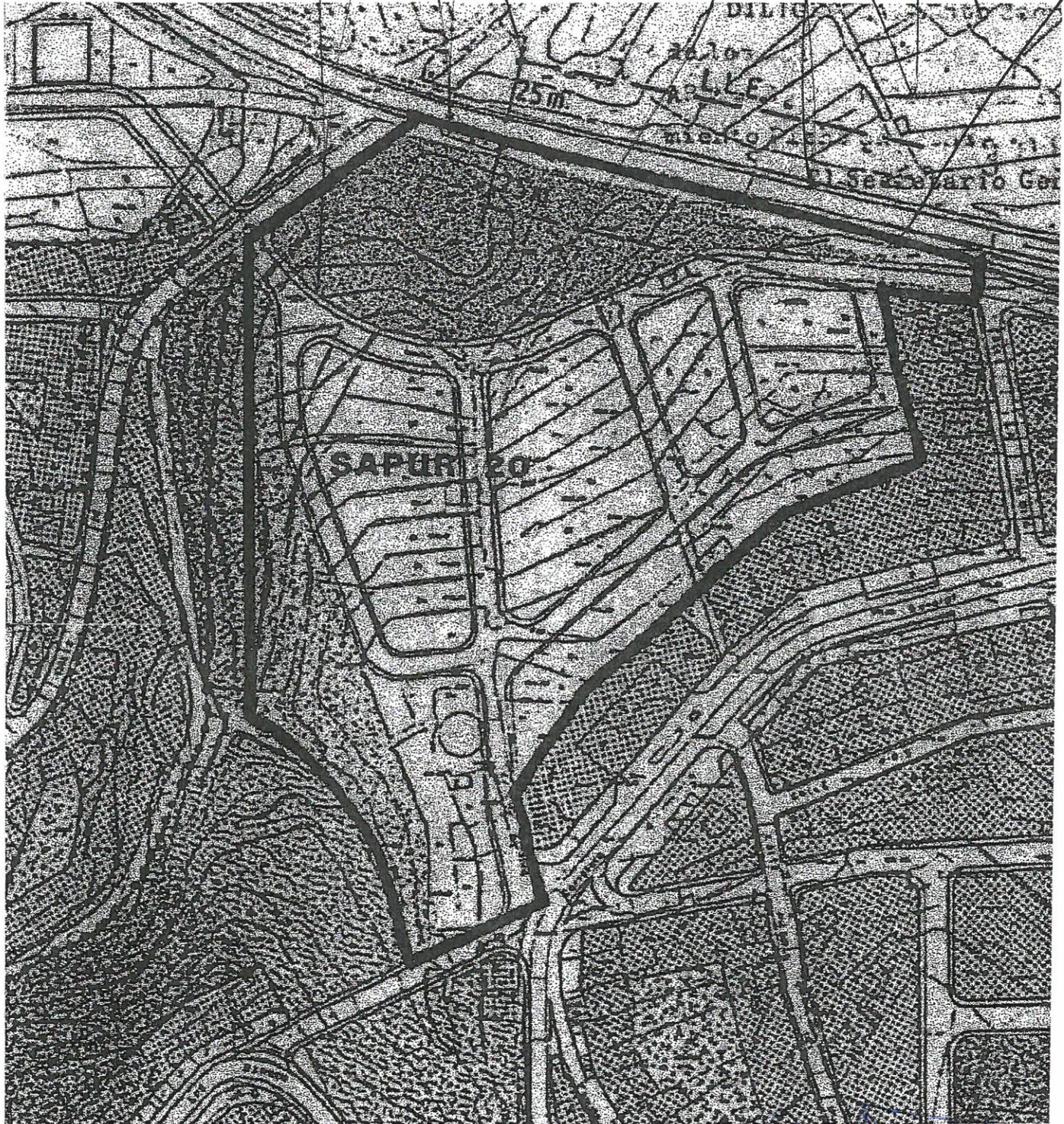
Francisco Álvarez Abrante
Ctra. Gral. Nº 69 - La Perdoma - La Orotava

EL SECRETARIO GENERAL



ARQUITECTO 2004
Tel. 922-32-80-20

EL SECRETARIO GENERAL



Ordenación según Planeamiento Vigente (NN.SS.).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
... en ...
Los Reales de Tenerife, a ...



21 JUN 2004

10

EL SECRETARIO GENERAL

Expediente proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

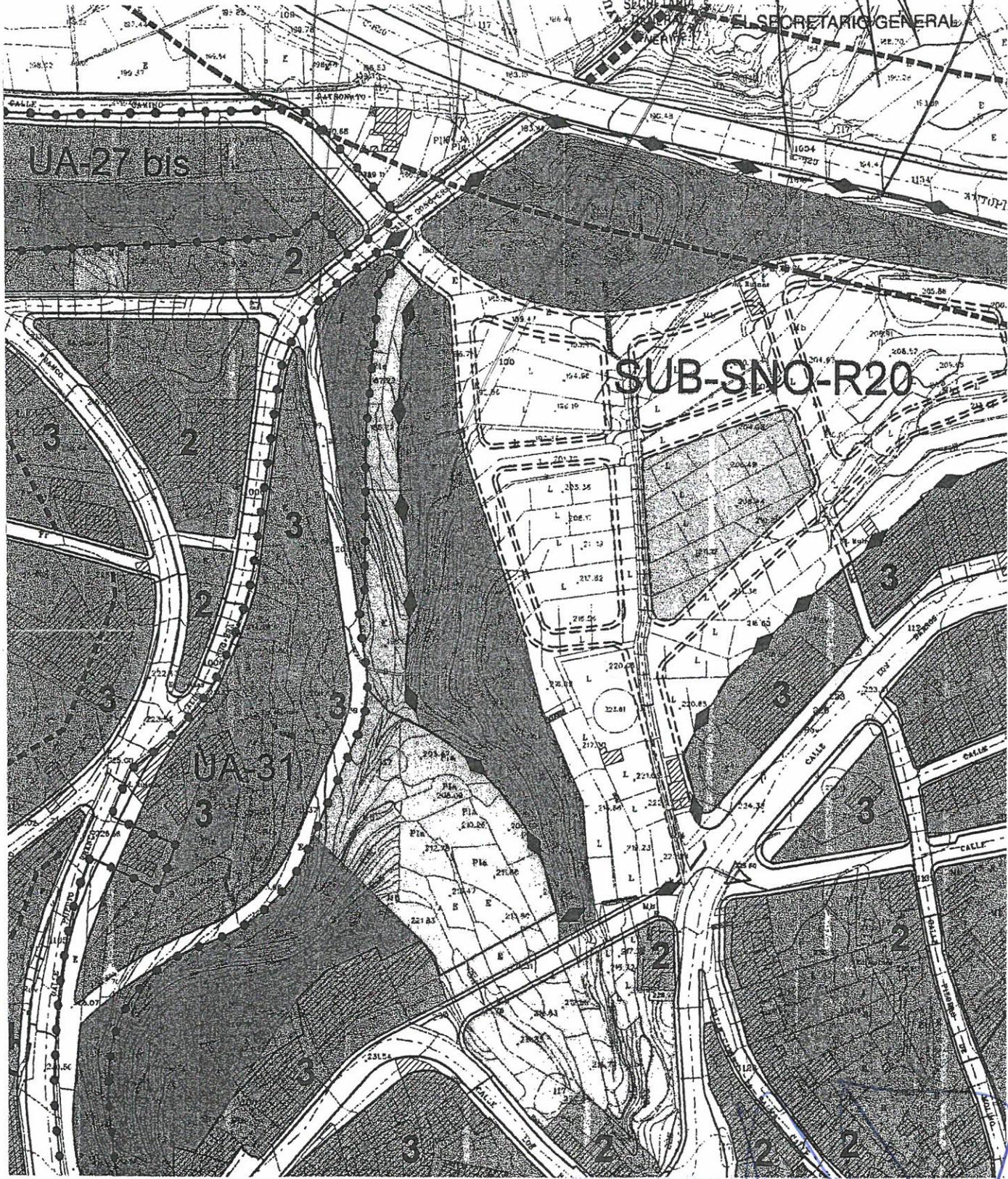
29 ABR 2004



SECRETARÍA GENERAL Nº 69- EL SECRETARIO GENERAL



ARQUITECTO 2004 Tel. 922-32-80-20



Ordenación según Adaptación NN.SS.

... es reproducción de documento corante en estas Dependencias Municipales. Los Rieles; a



21 JUN 2004

11

EL SECRETARIO GENERAL

29 ABR 2004



Señor Álvarez Abrante
Secretaría General, Nº 69, La Perdoma, La Orotava,
EL SECRETARIO GENERAL

ARQUITECTO
Tel. 922 92 80 20
DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

1 MAR 2004



EL SECRETARIO GENERAL

2.- INFORMACION URBANISTICA.

2.1 Generalidades.

2.1.1 Situación.

Según se mencionó, los terrenos se hayan situados en el Término Municipal de Los Realejos, en la zona Norte de la Isla de Tenerife, en el margen Oeste del Valle de La Orotava, en el lugar conocido como Los Barros, lindante con la Carretera General C-820. Dichos terrenos están orientados longitudinalmente de Norte a Sur, con vista directa al mar, con una superficie total de actuación, como ya se han mencionado de 43.739,74 m².

2.1.2 Propietarios y Límites.

La totalidad de los terrenos de actuación está integrada por cinco propiedades, cuyo detalle es el siguiente:

Propiedad "A", de las entidades mercantiles LUGONZA CANARIAS S.L., con C.I.F. B-38459822, representada por D. Juan Antonio Domínguez Hernández, con N.I.F. nº 41.924.441-H y domicilio social en Avenida Trinidad s/n. en el término municipal de Los Realejos (C.P. 38410), y la entidad TENACE S.L., con C.I.F. B-38287082, representada por D. José Díaz Tena, con N.I.F. nº 78.371.852 y el antes mencionado D. Juan Antonio Domínguez Hernández, con domicilio social en C/. La Pintora nº 1, El Toscal del mismo término municipal (C.P. 38417), que cuenta según medición reciente con veintinueve mil ciento sesenta y nueve metros con dieciocho decímetros cuadrados (29.169.18 m²); y que linda, al Norte, con Barranco del Patronato en terrenos propiedad de Hdros. de D. Salvador García Hernández y Carretera General C-820; al Este, con finca propiedad de la sociedad mercantil LUGONZA CANARIAS S.L. y con terrenos propiedad de Hdros. de D. Salvador González García; al Sur, con finca propiedad de D. Jose Julio González Hernández y Carretera de acceso a Los Realejos; y al Oeste, con Barranco del Patronato; queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial, indicando que de la superficie total de la finca 1.153,50 m² corresponden al cauce del barranco de Palo Blanco, con un coeficiente de participación en función de la superficie aportada del 69,39 %.

Propiedad "B", de la entidad mercantil LUGONZA CANARIAS S.L., con C.I.F. B-38459822, representada por D. Juan Antonio Domínguez Hernández, con N.I.F. nº 41.924.441-H y domicilio social en Avenida Trinidad s/n. en el

la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

29 ABR 2004



1 MAR 2004
ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20

Francisco Álvarez Abrante
EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

término municipal de Los Realejos (C.P. 38410), que cuenta según medición reciente con siete mil seiscientos cincuenta y siete metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados (7.657,53 m²); y que linda, al Norte, con finca propiedad de de Hdros. de D. Manuel J. Varela García y finca propiedad de Hdros. de D. Salvador González García; al Este, con traseras de fincas urbanas con frente a C/. La Palmita; al Sur, con traseras de fincas urbanas con frente a Carretera General de acceso a Los Realejos; y al Oeste, con finca propiedad de las entidades mercantiles LUGONZA CANARIAS y TENACE S.L., queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial, con un coeficiente de participación en función de la superficie aportada del 18,97 %.

Propiedad "C", de Herederos de D. Manuel J. Varela García, con N.I.F. 32.128.825-X y domicilio en C/. La Paz nº 5 en el término municipal de La Coruña (CP. 15.007) y la entidad mercantil OUZANDE, S.L.; cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de mil quinientos cincuenta y un metros con setenta y dos decímetros cuadrados (1.551,72 m²), y que linda, al Norte, con Carretera General C-820; al Este con camino existente de acceso; al Sur, con finca propiedad de la entidad mercantil LUGONZA CANARIAS S.L.; y al Oeste, con terrenos de la finca propiedad de Hdros. de D. Salvador González García. La porción de finca detallada queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial, con un coeficiente de participación en función de la superficie aportada del 3,95 %.

Propiedad "D", de Herederos de D. Salvador González García, representado por D. José Pérez Yanes, con N.I.F. 41.888.580-Z y domicilio en C/. San Agustín nº 64, en el término municipal de Los Realejos (CP. 38.410), cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de ochocientos noventa y nueve metros con noventa y ocho decímetros cuadrados (899,98 m²), y que linda, al Norte, con Carretera General C-820; al Este, con finca propiedad de Hdros. de D. Manuel José Varela García; al Sur, con finca propiedad de la entidad mercantil LUGONZA CANARIAS S.L.; y al Oeste, con terrenos propiedad de la entidad mercantil TENACE S.L. y LUGONZA CANARIAS S.L. La porción de finca detallada queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial, con un coeficiente de participación en función de la superficie aportada del 2,23 %.

Propiedad "E", de Herederos de D. Salvador García Hernández, con N.I.F. 41.796.436-P y domicilio en C/. García Estrada nº 9, en el término municipal de Los Realejos (CP. 38.410), cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de dos mil quinientos cuatro metros, con veintisiete decímetros cuadrados (2.504,27 m²), y que linda, al Norte, con Carretera General C-820; al Este y Sur, con finca propiedad de las entidades mercantiles LUGONZA CANARIAS S.L. y TENACE S.L. y al Oeste con resto de finca de la que se segrega y C/. La Constitución. La porción de finca detallada

en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004
13

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004

SECRETARÍA GENERAL
El Sr. D. José Álvarez Abrante
C/Carretera General, Nº 69 - La Perdoma, La Orotava.



7 MAR 2004

ARQUITECTO
Tel. 922-3780-70
EL SECRETARIO GENERAL

queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial, indicando que de la superficie total de la finca 299,73 m² corresponden al cauce del barranco de Palo Blanco con un coeficiente de participación en función de la superficie aportada del 5,46 %.

Propiedad "F", conformados por los terrenos expropiados por la Consejería de Obras Públicas, como afección de antes denominada carretera general C-820, cuanta con una superficie total afectada por el P.P. de mil novecientos catorce metros y setenta y siete decímetros cuadrados (1.914,77 m²), y linda, al Norte, con Carretera General C-820; al Este, con vía local existente; al Sur, con fincas propiedad de D. Manuel José Varela García y otra de Hdros. De D. Salvador González García. La finca detallada queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial, sin coeficiente de participación.

Suman pues, entre las seis propiedades los cuarenta y tres mil setecientos treinta y nueve metros con setenta y cuatro centímetros cuadrados (43.739,74 m²) mencionados, que configuran el sector de actuación.

Los linderos que conformarían este Plan Parcial serían los siguientes: al Norte, con Carretera General C-820; al Este, con traseras de fincas urbanas con frente a C/. La Palmita y camino existente; al Sur, con finca propiedad de D. Jose Julio González Hernández, Carretera de acceso a Los Realejos y con traseras de fincas urbanas con frente a la misma; y al Oeste con Barranco del Patronato.

2.1.3 Relación con el resto del Municipio.

Esta unidad de ejecución se encuentra en el margen Norte del casco urbano del municipio de Los Realejos, comunicada con el centro de la población mediante la antigua carretera general C-820 y con el resto del territorio insular a través de la autopista del norte, que finaliza por el momento en las proximidades de sector de actuación, continuando como Carretera General hasta Icod de Los Vinos.

Se prevé la conexión del viario interior del sector, a través de un eje principal que conectará la C/. La Constitución con la C/. La Palmita y la antigua C-820, y otra vía transversal a esta última, que conectará la anterior vía directamente con la mencionada antigua carretera C-820. Estas vías pues, se diseñan con una intención de continuidad hacia el Sur, Este y Oeste del sector, completando la trama urbana propuesta en las NN.SS.

ADVERTENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

14

EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO GENERAL

2.2 Características naturales.

2.2.1 Topografía.

El terreno está situado entre la actual Carretera General C-820 y la antigua carretera, que conforma hoy el principal acceso a Los Realejos, con pendiente Sur - Norte, en bancales artificiales, destinados al cultivo y de manera natural con una ligera depresión en su margen Norte y Oeste configuradas por el Barranco del Patronato, con unas pendientes medias del 15 % aproximadamente. Cuenta con una cota mínima sobre el nivel del mar de 178,30 mts., en fondo de barranco, y máxima de 225,00 mts. en conexión con antigua C-820.

2.2.2 Paisaje, Vegetación y vistas.

Según se describe en el Estudio Medioambiental del Plan Parcial, la calidad paisajística del sector manifiesta un elevado grado de alteración como consecuencia de las acciones de origen antrópico soportadas. El grado de conservación de las características naturales del ámbito únicamente permite diferenciar las dos categorías siguientes:

- Superficies con grado de baja calidad paisajística, que incluyen los casos en que las condiciones topográficas del terreno se encuentran menos alteradas y/o presentan una cobertura vegetal que confiere algo de calidad al paisaje; y coinciden con el lindero Oeste del Sector, en las laderas del Barranco del Patronato, y en menor medida las parcelas de cultivo (hoy en estado de abandono, localizadas en la zona centro-norte del sector.
- Superficies catalogadas con grado de muy baja calidad paisajística, que incluyen las áreas más afectadas por las actuaciones edificatorias situadas en el lindero Sur del sector, incluyendo las edificaciones existentes en su entorno.

El esquema general de la vegetación natural de la zona se encuentra condicionado por las características climáticas, geológicas y, sobre todo por el alto grado de transformación que ha sufrido el territorio. La vegetación potencial del ámbito se encuentra representada por una franja latitudinal que se corresponde con el piso bioclimático infracanário superior de ombroclima semiárido.

Este piso de vegetación, también denominado piso basal, se encuentra

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente es una reproducción de documento obrante en el expediente nº 100/2004 de Los Realejos, a



21 JUN 2004

15

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004

Francisco Álvarez Abrante
EL SECRETARIO GENERAL



ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20
EL SECRETARIO GENERAL

29 MAR 2004

representado por biotipos de carácter arbustivo y suculento. Los componentes más característicos de esta formación vegetal son el cardón (*Euphorbia canariensis*) y las tabaibas (*Euphorbia* sp.) acompañados de otras especies; sin embargo las condiciones reales de vegetación en la superficie delimitada se encuentran lejos de constituir una muestra representativa de esos valores vegetales naturales, tal como se indica en el plano de usos, estado actual y vegetación del Estudio Medioambiental.

2.2.3 El Clima

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

Por otro lado, la presencia de los vientos alisios, dominantes en las Islas Canarias, es evidente sobre la zona especialmente en los meses de verano, mientras que en otras épocas del año toman mayor importancia vientos con otras componentes direccionales.

Las precipitaciones sobre la zona de estudio son escasas, alcanzando una media de 179,1 mm/año según datos de la estación meteorológica de La Orotava. La temperatura media anual de la zona se sitúa sobre los 19,5 °C; siendo los meses de Julio, Agosto y Septiembre los meses más calurosos con valores medios de 22,4; 23,2 y 22,9 °C; respectivamente.

2.2.4 Infraestructura existente

Los terrenos en la actualidad disponen de una mínima infraestructura por lo que la mayor parte de ella ser de nueva creación apoyándose en lo ya existente. En las NN.SS. vigentes, se prevén vías de conexión con el resto del territorio, incluidas y complementadas en este Plan Parcial.

La red viaria apoya su trazado en la actual C/. La Constitución y la carretera general TF-820, conectada directamente con la autopista TF-5, organizándose en función de la topografía y las necesidades previstas, según se especifica en planos. El paso sobre el barranco de Palo Blanco para el enlace de la vía principal del Plan con la C/. La Constitución se realizará sobre un pontón de hormigón sobre el cauce del barranco a definir en el proyecto de urbanización correspondiente.

Este documento es una copia que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, 29



29 JUN 2004

16

EL SECRETARIO GENERAL

expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



29 ABR 2004

Francisco Álvarez Abrante
C/ta. Gral. Nº 68, La Perdoma, La Orotava
EL SECRETARIO GENERAL



1 MAR 2004
ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20

EL SECRETARIO GENERAL

La red de alcantarillado debe ser de nueva creación, preveyéndose la evacuación de aguas negras y pluviales de forma separada en todas las calles de la urbanización. En tanto no esté en servicio la red que conforma el plan integral de saneamiento del valle de La Orotava se preverá una estación depuradora de tipo industrial.

El abastecimiento de agua se realizará desde la acometida municipal, que discurre por la C-820, con capacidad suficiente para abastecer este sector de ciudad. El cálculo de la red se efectuará según las NTE y en base a las Normas Municipales de forma que se obtenga un caudal punta mínimo de 0,03 L/100 m² const./seg.

El suministro de energía eléctrica se efectuará en conexión con la red general de abastecimiento a este sector preveyéndose la instalación de una estación transformadora para la urbanización, disponiéndose para la urbanización de una estación transformadora de al menos 500 Kva acoplada a la red de A.T., en el acceso desde la C-820 a la urbanización, para acoplar con la red de Baja Tensión y proceder a su posterior distribución, según normas de la compañía suministradora (UNELCO), y salvo que esta última establezca el punto de acometida en otro lugar.

La telefonía se conectará desde la red existente más cercana, situada en la antigua carretera general C-820, siguiendo las indicaciones de la Compañía Telefónica para su distribución, así como la Normativa existente al respecto.

Las redes se acomodarán a lo especificado en la documentación del Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en otras Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL
Francisco Álvarez Abrahante
Ctra. Gral. Nº 69- La Perdomá, La Orotava.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



ARQUITECTO MAR 2004
Tel. 922-32-80-20

EL SECRETARIO GENERAL

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

En los objetivos de esta ordenación destacamos los puntos siguientes:

- A) Adaptación de la red viaria a la topografía del terreno, así como de la edificación.
- B) Baja densidad edificatoria en relación con su uso y respeto al paisaje y vegetación existentes, integrando las medidas correctoras necesarias.
- C) Formación de un conjunto residencial, integrado en la ordenación general prevista en las NN.SS.
- D) Realización de un Plan de Etapas que permita su desarrollo. De acuerdo a los objetivos planificados, la ordenación del territorio se ha desarrollado según los criterios que se exponen a continuación:

- Desarrollo de unas vías de comunicación conectadas con el entorno inmediato y adaptadas a la topografía del terreno intentando suavizar y uniformar la pendiente del mismo.
- La estructura urbana aunque independiente en sí misma quedará englobada en la trama urbana existente, conectada con el resto del territorio.
- Concentración de los equipamientos en una única parcela favoreciendo la actuación conjunta y globalizada en los mismos, si así fuese necesario.
- Homogeneidad en las tipologías edificatorias previstas para conseguir una imagen uniforme de la urbanización, y adecuada a la normativa.
- Concentración de las Areas Libres en el lindero Norte y Oeste del sector, a fin de por un lado favorecer al igual que los equipamientos, las actuaciones conjuntas, y por otro crear una barrera verde, que atenúe el nivel de ruidos de la carretera general y favorezca el aspecto paisajístico del sector y de esta porción urbana de ciudad.
- En el sistema de espacios libres propuesto, se distinguirán, de acuerdo con el artículo 3 del Anexo del R.P. las zonas de jardines

Este documento es una fotocopia de un documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

y áreas de juego y recreo para niños, debiendo representar estos una superficie superior a 200 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 m de diámetro mínimo, con su correspondiente equipamiento adecuado a su fin. Asimismo se plantarán en las zonas verdes, al menos un árbol de porte por cada 50 m² de suelo. No se afectará en ningún caso el cauce del barranco, solicitando en caso necesario las debidas autorizaciones del Consejo Insular de Aguas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto
ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo
de la Junta de Gobierno Local de fecha:

Francisco Alvarez Abrante
EL SECRETARIO GENERAL
Ctra. Gral. N° 89- La Perdoma. La Orotava.



ARQUITECTO
Tel. 922-32-802004

EL SECRETARIO GENERAL

4.- ORDENACION PROPUESTA.

Se desarrollan en este capítulo, los contenidos de la ordenación propuesta en el Plan Parcial, que se refleja en los Planos de Proyecto que lo componen.

4.1 Zonificación de usos y condiciones de la edificación.

4.1.1 Calificación del suelo.

Según la zonificación adoptada, y reflejada en el Plano nº 7 y apartado 5 de la memoria del Plan Parcial, califica el suelo, asignando los siguientes usos urbanísticos:

1.-) Uso **residencial** privado, correspondiendo al tipo de edificación alineada a vial con o sin jardín delantero, siendo el uso característico el residencial permitiéndose usos complementarios del residencial, con aplicación de toda la Normativa contenida en las NN. SS. y en este Plan Parcial, al respecto. Se prevé mas de un 20 % de este uso para viviendas sometidas a régimen de protección oficial en las manzanas 1 y 2 (Art. 71.1.a de la LOTC).

2.-) Uso de **Equipamiento**, preveyéndose como posibles los usos pormenorizados siguientes:

Equipamiento Escolar en la Manzana 7, con una superficie de 2.350,00 m², incluyendo los jardines privativos.

Equipamiento o servicios de interés Público y Social en la parcela nº 2 de la Manzana 7, con una superficie de 400,00 m².

Totalizan los equipamientos 2.750,00 m².

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

Jardines y zonas verdes, localizadas en las manzanas 4, 9 y 10 con una superficie total de 10.802,31 m², dentro de las cuales será necesario prever un área para recreo y juego de niños.

Viario, incluyendo vías rodadas con sus aceras, y la afección del futuro sistema general de la autopista, sumando un total de 15.793,36 m², de los cuales 6.051,49 m² son espacios libres de protección viaria.

en constar que la presente
fotografía es reproducción de documento obrante
en estas Dependencias Municipales.
Los Reales de Tenerife



29 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL
Ctra. Gral. Nº 69- La Perdoma, La Orotava.



1 MAR 2004

ARQUITECTO
Tel. 822-32-80-20
EL SECRETARIO GENERAL

4.1.2 Condiciones de volumen.

Se establece un único tipo de edificación cerrada alineada a vial, pudiendo optar en promociones únicas para el conjunto de una manzana al menos por la tipología alineada a vial con jardín delantero.

En los planos de alineaciones y rasantes, así como en las ordenanzas y cuadros de características, se definen con exactitud los parámetros urbanísticos que afectan a esta tipología edificatoria.

4.2 Infraestructura.

4.2.1 Red Viaria.

En los planos de Proyecto se representan los trazados y rasantes de la red viaria del Sector, dimensionadas con los mínimos establecidos por la Instrucción de Carreteras del MOPU, y lo especificado en las Normas Subsidiarias para este tipo de asentamiento. Para todas las vías rodadas se prevé pavimento asfáltico con capa de rodadura compuesta por mezcla asfáltica en caliente. Las aceras irán encintadas con bordillo de hormigón prefabricado siendo su pavimento de loseta hidráulica. Las vías tipo, se prevén para una tráfico de tipo medio o bajo, dada la densidad edificatoria, de un ancho de 12, 10, 9 y 8 m. con doble sentido de circulación en las vías de 12 m., y un solo sentido en el resto, según secciones tipo especificadas en Plano nº 5. Se prevé la vía de 8m. en el borde al barranco, a fin de atenuar el paso de la edificación a la ladera del mismo de manera gradual, sin la brusquedad de una fachada, cuyos muros de contención, situados en su borde Oeste deberán tratarse con piedra natural vista, así como los de la vía norte. El paso de la vía principal a través del barranco de Palo Blanco se realizará mediante la ejecución de un pontón tal y como ya se ha indicado, cuyos cálculos y dimensiones se incluirán en el proyecto de urbanización correspondiente.

4.2.2 Red de distribución de agua potable.

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

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

- Red primaria, parte de la cual es necesario instalar, y que tiene

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en el expediente de urbanización de Los Realejos, a



21 JUN 2004

21

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004

SECRETARÍA GENERAL ENERJÍA
D. José Manuel Álvarez Abrante
Gral. Nº 69 La Perdoma, La Orotava



ARQUITECTA
Tel. 922-32-80-20

misión primordialmente de abastecimiento del sector. Será realizada con tubería de polietileno reticulado de 90x8,2 mm, desde el acople a red general de abastecimiento.

- Red de distribución, que irá desde la red general hasta cada una de las parcelas, con diámetros variables, partiendo al menos de un diámetro de 75x6,8 mm, según las necesidades de cada sector a abastecer, realizándose en el mismo material que la primaria. Se prevé como dotación mínima de 0,20 m³ por cada 100 m² de parcela y día.

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

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

4.2.3 Red de alcantarillado para aguas pluviales.

El trazado de la red de alcantarillado para aguas pluviales se refleja en el plano nº 12. Las aguas recogidas por los imbornales que se sitúan a ambos lados de las cunetas en las calzadas se verterán a un tomadero que se conectará con tubo de hormigón centrifugado de D 600 mm. conectado directamente con el Barranco del Patronato próximo.

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

4.2.4 Red de alcantarillado para aguas negras.

El trazado de esta red se especifica en plano nº 12.

La red está formada por varios colectores, con recogida a pie de cada parcela, evacuándose a través del colector general, hasta la estación depuradora de tipo industrial, capaz de evacuar el caudal correspondiente de toda la urbanización, con todas las garantías de salubridad y calidad de las aguas de vertidas, previo informe favorable del Consejo Insular de Aguas. La citada estación depuradora se situará en el punto más bajo del Sector, dentro de la manzana 11, vertiendo a pozo absorbente o reutilizándose para el riego según necesidades. Dicha depuradora quedará fuera de

Este documento es propiedad del Ayuntamiento de Los Realejos. Toda su reproducción es responsabilidad de quien la presente en estas Dependencias Municipales. Los Realejos, a



21 JUN 2004

22

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004



1 MAR 2004

Francisco Álvarez Abrante
C/ra. Gral. Nº 69- La Perdoma, La Orotava,
EL SECRETARIO GENERAL

ARQUITECTO
Tel. 922 32 80 20
EL SECRETARIO GENERAL

funcionamiento, una vez se implante la red de alcantarillado municipal, debiéndose dejar previsto el acople a la misma.

La red transcurre por el eje de las vías, disponiéndose pozos de registro en todos los puntos en que se produzcan cambios de dirección, sección o pendiente, y en puntos intermedios con distancias superiores a 50 mts. Las acometidas domiciliarias se realizarán mediante la red situadas en las aceras, conectándose al colector principal mediante pozo de registro.

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

4.2.5 Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante la conexión en M.T. a la línea que discurre perpendicular a la carretera general C-820, mediante la implantación de una estación transformadora, situada en la manzana nº 11, salvo que la compañía suministradora proponga otro punto de acometida. De ser así, este tramo se realizará canalizándolo subterráneamente hasta el sector, hasta el nuevo transformador a instalar, con una potencia aproximada de 500 KVA. En cualquier caso se asegurarán los suministros mínimos necesarios. La distribución de energía eléctrica se realizará desde el centro de transformación, por medio de una canalización subterránea por las aceras, disponiéndose a lo largo de su recorrido las correspondientes arquetas de registro, cruce y de acometida domiciliaria. Deberán dejarse instalados más conductos de los necesarios, en previsión de posibles ampliaciones o sustituciones de la red.

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

En el dimensionado de la red se tendrán en cuenta lo especificado en las Normas siguientes:

- Reglamento de Líneas Aéreas Eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1958 de 28 de Noviembre).

ALICENCIA: Para hacer constar que la presente licencia ha sido otorgada por el Ayuntamiento de Los Realejos, a



21 JUN 2004

23

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004



1 MAR 2004

Francisco Álvarez Abrante

Grta. Gral. N.º 6 SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

Tel. 922-32-80-20

- Instalación y funcionamiento de Centrales Eléctricas y Estaciones Transformadoras (O.M. de 23 de Febrero de 1.979).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 2413/1.973 de 20 de Septiembre).
- Normativa del Instituto Astrofísico de Canarias (I.A.C.).
- Modificaciones posteriores de los Reglamentos mencionados.

4.2.6 Estudio de tráfico.

4.2.6.1 Introducción.

El presente estudio se engloba dentro de los documentos necesarios para el desarrollo del Plan Parcial del S.A.P.U.R.-20, en el Término Municipal de Los Realejos, dicho estudio se detallara con mas exactitud en el contenido del proyecto de urbanización que a tal efecto se redacte.

El sector a desarrollar cuenta con una superficie bruta de 43.739,74 m². Los terrenos, situados en el margen oeste del Valle de la Orotava, en el lugar conocido como "Los Barros", están orientados longitudinalmente de Norte a Sur, lindando con la Carretera General C-820.

Esta unidad de ejecución se encuentra en el margen Norte del casco urbano del municipio de Los Realejos, comunicada con el centro de la población mediante la antigua carretera general C-820 y con el resto del territorio insular a través de la autopista del norte, que finaliza por el momento en las proximidades de sector de actuación, continuando como Carretera General hasta Icod de Los Vinos.

Se prevé la conexión del viario interior del sector, a través de un eje principal que conectará la C/. La Constitución con la C/. La Palmita y la antigua C-820, y otra vía transversal a esta última, que conectará la anterior vía directamente con la mencionada antigua carretera C-820. Estas vías pues, se diseñan con una intención de continuidad hacia el Sur, Este y Oeste del sector, completando la trama urbana propuesta en las NN.SS.

4.2.6.2 Objeto del Estudio.

Del análisis de la planta del viario propuesta para la urbanización, se desprende la necesidad de elaborar un Estudio de Tráfico para los nuevos accesos a la zona residencial desde la carretera anteriormente mencionada.

Por lo tanto, el objeto del presente estudio es estudiar el acceso principal a la urbanización desde la carretera TF-334, identificando la situación actual de dicha vía para, posteriormente, analizar la capacidad de los movimientos más comprometidos de la intersección proyectada.



21 JUN 2004

24

EL SECRETARIO GENERAL

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

29 ABR 2004

Francisco Álvarez Abrante
Ctra. Gral. Nº 69- La Perdoma. La Orotava.



ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20
EL SECRETARIO GENERAL

4.2.6.3 Tráfico de la vía de estudio. Prognosis de evolución de la IMD.

Para la elaboración del presente estudio se ha contado con la información aportada por el Servicio Técnico de Carreteras del Cabildo de Tenerife, por medio de los datos de aforos de la Isla de Tenerife de los años indicados.

Para ello se han utilizado las siguientes estaciones de aforo:

- C-820- Ctra. de la actual autopista TF-5 al casco urbano de los Realejos (TF-334).

PREVISIÓN DE CRECIMIENTO DEL TRÁFICO

La estimación del crecimiento de tráfico se realiza a partir de las características del área de estudio y de las previsiones de crecimiento del tráfico interurbano en la Red del Estado, contenidas en las "Recomendaciones para la evaluación económica de estudio y Proyectos de carreteras", de la Dirección General de Carreteras.

Las hipótesis de crecimiento alto, medio y bajo de tráfico en la Red del Estado, establecidas por la D.G.C., son las siguientes:

HIPÓTESIS DE CRECIMIENTO ANUAL ACUMULATIVO			
	ALTA	MEDIA	BAJA
1995-2000	4,1 %	3,3 %	2,6 %
2000-2010	2,1 %	1,9 %	1,7 %
2010-2022	0,9 %	0,8 %	0,6 %

En consecuencia, la previsión de crecimiento alto, medio y bajo del tráfico en el conjunto de la Red Estatal en el periodo 1995/2022, es respectivamente el 1,9%, 1,7% y el 1,4% anual acumulativo.

El crecimiento de tráfico en el periodo 1995/2000, en la zona de estudio, no se dispone de datos estadísticos en cuanto a tráfico de la vía considerada, disponiéndose únicamente de los datos de tráfico de la estación de aforo instalada para el año 2002 y que se refleja en el cuadro siguiente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 21 JUN 2004



EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

Francisco Álvarez Abrante
SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

ARQUITECTO
Tel. 928 32 80 20
EL SECRETARIO GENERAL

		Estación TF-334
IMD 2000	Ligeros	20.900
	Pesados	1.100 (5,26%)
	Total	22.000
CRECIMIENTO ANUAL ACUMULATIVO ESTIMADO		6,00 %

Una vez puesta en servicio la autopista TF-5 se produjo una redistribución del tráfico, y según consultas realizadas a la policía municipal de Los Realejos, se ha notado un incremento del tráfico en este sector ya que antes la entrada al núcleo poblacional principal del municipio se distribuía por otros accesos, mientras que ahora se ha concentrado significativamente en el enlace de Los Barros. No obstante y en base a las estadísticas de crecimiento anual acumulativo para vías de similares características podríamos fijar el correspondiente a esta vía en aproximadamente en un 6,00% para los últimos cuatro años (1.999-2.002).

Con estos antecedentes no parece desacertado adoptar para el cálculo de los firmes y del incremento de tráfico la hipótesis de crecimiento alto de la establecidas por la Dirección General de Carreteras de Ministerio de Fomento para el conjunto de la Red Estatal, de esta forma quedará asumido el crecimiento de la futura vía, fruto de la implantación de la Urbanización que es objeto del presente proyecto.

Dada la hipótesis de crecimiento anual acumulativo del 6,00% y el real registrado en el último dato de IMD disponible, parece razonable la hipótesis de crecimiento media de las establecidas por la Dirección General de Carreteras para la prognosis de la evolución de la IMD.

Se estima como fecha de puesta en servicio de la Urbanización el año 2005 (plena ocupación de las parcelas) y se considerará el año 2015 como año horizonte.

La asignación de la IMDp se ha hecho a partir de las IMD de vehículos totales por aplicación de los porcentajes que se deducen de las estaciones próximas.

Entre los años 1999 y 2002, el porcentaje de pesados en la estación TF-334 fue de 5,26%.

CARRETERA	IMD 2002	1,9%	0,8%	0,8%
		IMD 2005	IMD 2010	IMD 2015
TF-334	22.000	24.171	25.153	26.176

21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

Francisco Álvarez Abrante
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

ARQUITECTO
Tel. 922 32 80 20
EL SECRETARIO GENERAL

Para obtener el aumento de la IMD que supone el incremento de habitantes, como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial, se sigue el criterio de obtener un ratio de número de vehículos por habitante para posteriormente asignar un indicativo de viajes por día y habitante.

Según datos extraídos del Plan Parcial, la superficie total a urbanizar es de 43.739,74 m², siendo 15.690,84 m² de uso residencial distribuidos en 7 manzanas. La superficie edificable resultante es de 29.067,65 m². Se va a tomar una media de población de 4 habitantes por cada vivienda (241 viviendas), con lo que resulta una estimación de la población total futura en la urbanización de 964 habitantes.

En base a los datos de que se dispone se calcula que en el momento de plena ocupación de las parcelas habrá un parque de 350 vehículos.

Por último, teniendo en cuenta una media de generación de 3 viajes diarios, se tiene un incremento en la IMD como consecuencia de la construcción de esta urbanización de 1.050 vehículos por día.

De este modo, se puede modificar la tabla de evolución de la IMD obtenida anteriormente, afectando a esos valores por el incremento de vehículos fruto de la implantación de la urbanización.

Con todo lo expuesto se obtiene la siguiente tabla con los datos de evolución de la IMD:

CARRETERA	IMD 2002	1,9%	0,8%	0,8%
		IMD 2005	IMD 2010	IMD 2015
TF-334	22.000	24.171	26.203	27.226

4.2.6.4. Nivel de Servicio.

Con los datos obtenidos se va a obtener el nivel de servicio de la carretera TF-333 en el año 2006, fecha en la que se considera el desarrollo completo de la urbanización. De este modo se estimarán las condiciones del tráfico principal en el momento de la entrada en servicio de la intersección.

Según el Manual de Capacidad de Carreteras, la fórmula general que define el funcionamiento de la circulación en la carretera de dos (2) carriles es:

$$I_{si} = 2800 \times (I/C)_i \times f_R \times f_A \times f_{vp}$$

La relación entre la intensidad y la capacidad ideal para el nivel de servicio (I/C i) se obtiene de la tabla 8-1 del manual con la que se tienen los siguientes valores:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en el expediente de la Junta de Gobierno Local de fecha:



27 JUN 2004
EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

Alvarez Abrante
SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

ARQUITECTO
SECRETARIO GENERAL
Tel. 922-82-80-20

Nivel de servicio	A	0,07
"	B	0,19
"	C	0,34
"	D	0,59
"	E	1,00

El factor de ajuste para el reparto de la circulación por sentido (fR) es para todos los niveles de servicio 1, suponiendo un reparto de 50/50.

Para el factor de ajuste de la anchura de carriles y arcones (fA) se utiliza la tabla 8-5 del Manual, que proporciona los siguientes valores:

Nivel de servicio	A	0,68
"	B	0,68
"	C	0,68
"	D	0,68
"	E	0,81

El factor de ajuste debido a la presencia de vehículos pesados se obtiene mediante la expresión:

$$fVP = 1/(1+Pc (Ec-1))$$

Pc = Proporción de camiones en la circulación.

Ec = Equivalente de camiones. (Tabla 8-6 del Manual).

Para la proporción de camiones se tomará un valor del 4,14%, a la vista de los datos disponibles. Se considera englobado en este valor el porcentaje correspondiente a los vehículos de recreo y guaguas.

Los valores resultantes son:

Nivel de servicio	A	0,88
"	B	0,85
"	C	0,85
"	D	0,85
"	E	0,85

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.

Los Reales de San Geronimo, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

A partir de los datos calculados, se puede obtener la capacidad de la carretera para cada nivel de servicio.

Nivel de Servicio	Vehículo hora	(I/C)i	fR	fA	fVR	Intensidad ISI
A	2800	0,07	1	0,68	0,88	117
B	2800	0,19	1	0,68	0,85	307
C	2800	0,34	1	0,68	0,85	550
D	2800	0,59	1	0,68	0,85	955
E	2800	1,00	1	0,81	0,85	1.929

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

29 ABR 2004

1 MAR 2004

 Francisco Álvarez Abrante SECRETARÍA GENERAL Ctra. de La Perla, 69 - La Perla, Los Realejos, Tenerife	 ARQUITECTO SECRETARÍA GENERAL Ctra. de La Perla, 69 - La Perla, Los Realejos, Tenerife
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La Intensidad Media Diaria de la TF-334 calculada para el año 2015 es de 27.226 vehículos / día.

Para el cálculo de la capacidad interesa el dato de la Intensidad horaria punta. Dado que no se disponen de datos horarios, se supone un porcentaje de la IMD. La práctica americana, seguida de numerosos países, es la de escoger como representativa de la demanda la intensidad horaria que sólo excede durante 30 horas al año, llamada intensidad en la hora 30.

Para el tipo de vía que nos ocupa se puede considerar un porcentaje del 10% de la IMD, equivalente a la intensidad horaria del Proyecto.

Por tanto:

$$I = 0,1 \times 27.226 = 2.723 \text{ veh/h}$$

Para comparar la intensidad de Servicio con las intensidades existentes o proyectadas, los volúmenes horarios deben convertirse a intensidades horarias para la punta de 15 minutos.

Para ello se afecta a la intensidad horaria con el factor de hora punta (FHP) obtenido de la tabla 8-3 del Manual de Capacidad. El valor resultante es FHP = 0,94.

$$I = \frac{2.723}{0,94} = 2.897 \text{ veh/h}$$

Este resultado sitúa el nivel de servicio de la carretera para el año de puesta en servicio entre los niveles D y E, resultado previsible dada la elevada intensidad de tráfico que soporta la vía en la actualidad.

Este resultado corresponde con una situación en la que todos los vehículos han de regular su velocidad teniendo en cuenta la marcha de los vehículos precedentes. La intensidad de tráfico está cerca de alcanzar la capacidad de la carretera, formándose largas colas ya que resulta muy difícil adelantar a otros vehículos. La circulación se aproxima a la inestabilidad ya que cualquier incremento de la intensidad de tráfico puede dar lugar a la detención de la circulación.

4.2.6.5. Tipología del acceso.

La situación analizada en el apartado anterior no parece la más idónea si se tiene además en cuenta la construcción del acceso principal a la urbanización en el año considerado. Parece claro que, en estas condiciones, la circulación en el

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a

2 JUN 2004

Secretaría General
EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

entorno del acceso se verá entorpecida considerablemente por la intercepción de flujos de tráfico en sentido contrario motivados por los distintos movimientos, necesarios en la intersección.

Por este motivo se plantea una remodelación de la carretera TF-334 en el tramo de influencia de la nueva intersección. Se trata de crear una rotonda que permita resolver los distintos movimientos sin entorpecer el avance de vehículos circulando por la vía principal, asegurando así la continuidad de la misma.

Esta remodelación permitirá que el tráfico generado por la nueva urbanización no perjudique el flujo de vehículos por la carretera TF-334, y que la intensidad de servicio no empeore respecto de la situación analizada en el apartado anterior.

4.2.6.6. Visibilidad.

Un aspecto fundamental a considerar a la hora del Proyecto de la intersección es la seguridad. A este respecto, la Instrucción de Trazado de Carreteras (Norma 3.1-IC) indica que en todas las intersecciones se dispondrá al menos de la visibilidad de cruce en los accesos, de modo que se tenga una visibilidad de cruce superior a la distancia de cruce mínima. Se considera como visibilidad de cruce, la distancia que precisa ver el conductor de un vehículo para poder cruzar otra vía que intercepta su trayectoria, medida a lo largo del eje de su carril.

La distancia de cruce es la longitud recorrida por ese vehículo sobre la vía preferente durante el tiempo que otro emplea en atravesar la vía.

La distancia de cruce se obtiene mediante la expresión:

$$D_c = \frac{v \cdot t_c}{3,6}, \text{ donde:}$$

v = velocidad (Km/h) de la vía preferente. Se tomará $n = 40$ Km/h
 t_c = tiempo en segundos que se tarda en realizar la maniobra de cruce.

$$t_c = t_p + \sqrt{\frac{2(3 + l + w)}{9,8 \cdot j}}$$

Siendo:

t_p = tiempo de reacción = 2 seg

l = longitud del vehículo que atraviesa la vía principal, se toma 5 m para vehículos ligeros

w = anchura total de los carriles de la vía principal = 7 m

j = aceleración del vehículo que realiza la maniobra de cruce = 0,15 para vehículos ligeros.

$$t_c = 2 + \sqrt{\frac{2(3 + 5 + 7)}{9,8 \times 0,15}} = 6,5 \text{ sg}$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.

en estas Dependencias Municipales, a

21 JUN 2004



EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

Francisco Álvarez Abrante
Ctra. Gral. Nº 69- La Perdoma. La Orotava.



ARQUITECTO MAR 2004
Tel. 922 32 80-20

EL SECRETARIO GENERAL

$$Dc = \frac{40 \times 6.5}{3,6} = 72 \text{ m}$$

En la intersección proyectada se dispone de suficiente visibilidad, siendo superior en ambos sentidos a la distancia de cruce obtenida.

4.2.6.7. Conclusión.

A la vista de las comprobaciones efectuadas se puede concluir que es viable la construcción de la intersección de la Urbanización del S.A.P.U.R.-20 con la carretera TF-334, cumpliéndose los requisitos necesarios en cuanto a seguridad, visibilidad y circulación en la vía principal, comprobándose además que esta no se ve perjudicada por la puesta en servicio de la intersección.

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales de Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

Francisco Álvarez Abrante
Ctra. Gral. Nº 69- La Perdoma. La Orotava.

ARQUITECTO
Tel. 922-32-807-2004

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

29 ABR 2004



EL SECRETARIO GENERAL

CUADRO DE CARACTERISTICAS.

MANZANA Nº	USO	SUPERFICIE M ² s	EDIFIC. M ² c/M ² s	SUP. EDIF. M ² c	OCUPAC. %	Nº VDAS.
1	RESID. VPO	1.799,07	3,000	5.397,21	100	42
2	RESID. VPO	1.836,64	3,000	5.509,92	100	45
3	RESID.	2.385,93	1,600	3.817,48	80	30
4	ESP.LIBRE	6.010,61	-----	-----	--	--
5	RESID.	2.067,01	2,000	4.134,02	100	34
6	RESID.	3.052,15	2,165	6.608,93	100	60
7	EQUIP.	2.750,00	1,600	4.400,00	80	---
8	RESID.	1.800,04	2,000	3.600,08	100	30
9	ESP. LIBRE	2.205,12	-----	-----	--	--
10	ESP.LIBRE	2.586,58	-----	-----	--	--
11	SIST GRAL.	6.051,49	-----	-----	--	--
12	BARRANCO	1.453,23	-----	-----	--	--
13	VIARIO	9.741,87	-----	-----	--	--
TOTALES		43.739,74		29.067,65	45,85	241

* No se contabiliza en la superficie edificable la parcela de equipamiento

- **Manzanas 1, 2, 3, 5, 6, 8 y 9:** Edificación alineada a vial, para uso RESIDENCIAL exclusivamente. La manzana 1 y 2 serán para la ejecución de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.
- **Manzana 7:** Equipamientos de dominio y uso público, destinando 2.750,00 m² a Equipamiento Escolar, y 400,00 m² a Servicios de Interés Público y Social.
- **Manzanas 4 y 10:** Áreas y espacios libres de dominio y uso público (10.802,31 m²).
- **Viario:** Conformado por el resto del terreno afectado, con una superficie total de 16.119,57 m² de los cuales 6.051,49 m² (P-11) están afectados por la ampliación de la autopista y 9.741,87 m² conforman el viario interior de la urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente diligencia ha sido aprobada por el Ayuntamiento obrante en sesión de fecha: 27 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

29 ABR 2004



Francisco Álvarez Abrante
El SECRETARIO GENERAL



ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20

EL SECRETARIO GENERAL

5.1 Aprovechamiento del plan.

El presente Plan Parcial tiene una superficie de 43.739,74 m². Se prevé en el mismo un aprovechamiento global de 29.067,65 m²c, con una edificabilidad media para la totalidad del sector de 0,72 m²c/m²s, que es la señalada en las previsiones de las NN.SS. para este sector, menor incluso a 0,80 m²c/m²s que es lo normalizado como máximo en el art.36.1.a.29 de la LOTC, para este tipo de desarrollos urbanísticos, equivalente a una pormenorizada por parcela edificable de 2,00 m²c/m²s en el caso de una parcela tipo con dos plantas de altura, que es la tipología predominante.

5.2 Reservas de suelo para dotaciones del plan

El conjunto de la urbanización destinado básicamente a usos residenciales lo podemos considerar según el art. 9 del Anexo del R.P. como Unidad Elemental, al ser igual o inferior a 250 viviendas, efectuándose el cálculo de dotaciones en función de los parámetros contenidos en el art 10 del referido Anexo. Se deberá considerar asimismo en el cálculo de dotaciones lo especificado en el art. 36.1.a y 71.1. de la LOTC.

De esta manera las reservas de suelo para dotaciones serán las siguientes:

A).- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Según el art. 36.1.a.3), la reserva de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, será de 40 m² por cada 100 m² de edificación, siendo al menos el 50 % de esa reserva para los espacios libres públicos, lo que equivaldría a 11.627,06 m², siendo el 50 % 5.813,53 m². Por otra parte en el art. 10 del Anexo R.P. el módulo mínimo de reserva será el 10 % de la superficie total ordenada, debiéndose destinar por tanto para estos espacios una superficie mínima de 4.373,97 m². Se prevén en el Plan Parcial y en base a la ubicación señalada por las NN.SS. 10.802,31 m², en los que no se incluye la franja de afección de la autopista futura ni el cauce del Barranco de Palo Blanco, en las parcelas 4, 9 y 10 con las condiciones señaladas en el art.4 Anexo R.P.), siendo su superficie muy superior a lo especificado en el articulado mencionado. De la superficie mencionada se estima que aproximadamente unos 1.600,00 m² no serían computables como Espacios Libres por sus malas condiciones topográficas, quedando para este concepto una superficie utilizable de 9.202,00,00m².



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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

29 ABR 2004



Francisco Álvarez-Abrante
SECRETARIO GENERAL
C/ Benítez, Gral. Nº 65- La Perdoma, La Orotava.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

1 MAR 2004



ARQUITECTO
Tel/ 922-32-80-20
EL SECRETARIO GENERAL

B).- EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

En base al articulado y normas mencionadas en el punto anterior, y cumpliendo con el mismo se prevé en la Manzana nº 7, una reserva de suelo para equipamiento escolar de 2.750,00 m², apto para cualquier centro de preescolar o E.G.B. de 4 udes.

C) SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Según el art. 10 del Anexo R.P., el módulo mínimo de reserva será el 2 m²c/vda., obteniéndose un total de 482 m²c, destinándose para ello una porción de la Manzana 7, con 400,00 m²s, en la que se podría admitir una superficie edificada de 640,00 m²c, muy superior al mínimo establecido.

D) APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Según art. 71.2.a de la LOTC., los propietarios de suelo urbanizable ordenado tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector

Según lo indicado el 10 % de aprovechamiento al que no se tiene derecho, se concretaría de la forma siguiente, considerando una edificabilidad total de 29.067,65 m²c:

Edif. Residencial alineada a vial..... **29.067,65 m²c**

Aprovechamiento administración: 10 % s/ 29.067,65 = **2.906,76 m²c**

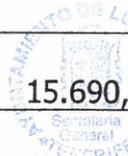
Equivalencia en suelo: 2.906,76 m²c ÷ 3,00 m²c/m²s = **968,92 m²s**

El 10 % de aprovechamiento urbanístico, se materializa en la Parcela nº 1 de la Manzana nº 2, con una superficie de 968,92 m²s, donde se admite una tipología alineada a vial con tres plantas de altura.

CUADRO RESUMEN

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	15.690,84 m ² s
DEDUCCION PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS	2.750,00 m ² s
TOTAL SUPERFICIE EDIF. RESIDENCIAL.	12.940,84 m ² s
10 % CESION APROVECHAMIENTO URBANISTICO	968,92 m ² s

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



1 JUN 2004
EL SECRETARIO GENERAL

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

29 ABR 2004



Francisco Álvarez Abrante
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



ARQUITECTO
Tel. 922-32180/20

1 MAR 2004
EL SECRETARIO GENERAL

5.3 Estructura viaria

El acceso a la urbanización se proyecta desde la antigua carretera general C-820 que sirve de acceso principal al casco urbano de Los Realejos a través de una pequeña rotonda y desde la C/. La Constitución, que conecta dentro del ámbito de la propia urbanización con dos vías fundamentales, una longitudinal denominada "C-P", de 12 mts. de ancho con doble sentido de circulación, y otra transversal a esta última que conecta directamente con la antigua C-820, con sus bordes arbolados, constituyendo este viario una conexión directa hasta ahora inexistente entre la C/. La Constitución y la entrada a Los Realejos por Los Barros. Se completa el viario del sector con vías de 10 y 9 mts. y una de borde en el barranco de 8 mts. tratada con su borde en contacto con el Barranco del Patronato o de Palo Blanco con arbolado. Se prevé dentro de la franja de área libre delimitada por las NN.SS. para este sector una zona de afección para la futura ampliación de la autopista, que no se computa a efectos de dimensionado de las Áreas Libres.

Aparcamientos

La dotación de aparcamientos según art. 36.1.a.4) de la LOTC. de una plaza por vivienda o según el art.11 Anexo .RP. será en el caso más desfavorable:

1 Pl./100 m²c..... 29.067,65 m²c / 100 = 291 PLAZAS
PROYECTO..... 160 Ext. + 241 Int. = 411 PLAZAS

Los aparcamientos en las vías se dispondrán una vez que se organice la circulación rodada en la misma, pues con calles de 8, 10 y 12,00 metros pueden destinarse zonas para éstos, en un número aproximado de 160, según se indica en planos.

Se incluirá un 2% de estos aparcamientos para minusválidos. El resto de aparcamiento deberá disponerse en el interior de cada parcela, a razón una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o vivienda en el interior de la misma, completando de esta forma los mínimos establecidos por el R.P. y la LOTC.

5.4 Junta de Compensación.

A los efectos de la Junta de Compensación, y según los datos obtenidos hasta el momento, el volumen total edificable que queda, una vez deducidas todas las cesiones, que según la Legislación Vigente ha sido necesario realizar, es de (Según cuadro de superficies libres):



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

Francisco Álvarez Abrante
Ctra. Gral. Nº 69- La Perdoma. La Orotava.



1 MAR 2004
ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20

EL SECRETARIO GENERAL

- Edificación Alineada a vial.....	29.067,65 m ² c
- Dedución 10% A.U.....	2.906,76 m ² c
TOTAL.....	26.160,89 m²c

Puesto que las propiedades originales de partida eran "A" con 28.015,68 m²s (69,39 %), "B" con 7.657,53 m²s (18,97 %), "C" con 1.594,01 m²s (3,95 %), "D" con 899,98 m² (2,23 %) y "E" con 2.204,54 (5,46 %), la distribución de aprovechamientos serían los siguientes:

Propiedad "A-B" TENACE S.L.- LUGONZA C. S.L.:
 $26.160,89 \times 88,36 \% = 23.115,76 \text{ m}^2\text{c}$

Propiedad "C" HDROS. DE D. MANUEL JOSE VARELA GARCÍA:
 $26.160,89 \times 3,95 \% = 1.033,36 \text{ m}^2\text{c}$

Propiedad "D" HDROS. DE D. SALVADOR GONZÁLEZ GARCÍA:
 $26.160,89 \times 2,23 \% = 583,39 \text{ m}^2\text{c}$

Propiedad "E" HDROS. DE D. SALVADOR GARCÍA HERNÁNDEZ:
 $26.160,89 \times 5,46 \% = 1.428,38 \text{ m}^2\text{c}$

TOTAL..... 26.160,89 m²c
=====

Dada la edificabilidad de las distintas manzanas, la distribución se realizará según lo que se especifique en la correspondiente Junta de Compensación.

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Para hacer constar que la presente es una reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales. Los Realejos, a



1 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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

29 ABR 2004



Francisco Alvarez Abrante
69- La Perdoma, La Orotava
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



ARQUITECTO
Tel. 92232-80-201
MAR 2004
EL SECRETARIO GENERAL

CUADRO DE SUPERFICIES LIBRES

TIPO	ZONA	SUP. PARC. M ²	SUP. LIBRE M ²	% LIBRE S/. SUP.
ESPACIOS PRIVADOS	E. ALIN. VIAL	12.940,84	477,19	3,68
	TOTAL	12.940,84	477,19	3,68
ESPACIOS PUBLICOS	Z. VERDE	10.802,31	10.802,31	100,00
	EQUIPAM.	2.750,00	550,00	20,00
	VIARIO	9.741,87	9.741,87	100,00
	AUTOPISTA	6.051,49	6.051,49	100,00
	BARRANCO	1.453,23	1.453,23	100,00
	TOTAL	30.798,90	28.598,90	92,86
TOTALES		43.739,74	29.076,09	66,48

5.5. Anexo resumen de las características del plan parcial.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

MANZAN A Nº	USO	SUPERFICIE M ² s	EDIFIC. M ² c/M ² s	SUP. EDIF. M ² c	OCUPAC. %
1 y 2	RES.-VPO.	3.635,71	3,000	10.907,13	100
3	RES.	2.385,93	1,600	3.817,48	80
6	RES.	3.052,15	2,165	6.608,93	100
5 y 8	RES.	3.867,05	2,000	7.734,10	100
7	EQUIPAM.	2.750,00	1,600	4.400,00	80
4, 9 y 10	ESP. LIBRE	10.802,31	-----	-----	-----
11-13	VIARIO	15.793,36	-----	-----	-----
12	BARRANCO	1.453,23	-----	-----	-----
TOTALES		43.739,74		29.067,65	33,52

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en los expedientes de los Municipios de Los Reales de Tenerife, a



21 JUN 2004
EL SECRETARIO GENERAL

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

29 ABR 2004
 FRANCISCO JAVIER ABRANTE
 Ctra. Gran Nísida La Perdoma de la Orotava
 SECRETARIO GENERAL

ARQUITECTO
 Tel. 922-32-80-20
 11 MAR 2004
 EL SECRETARIO GENERAL

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES LIBRES

TIPO	ZONA	SUP. PARC. M ²	SUP. LIBRE M ²	% LIBRE S/ SUP.
ESPACIOS PRIVADOS	TOTAL	12.940,84	477,19	3,68
ESPACIOS PUBLICOS	TOTAL	30.798,90	28.598,90	92,86
TOTALES		43.739,74	29.076,09	66,48

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES RESULTANTES

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	15.690,84 m²s
PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS	2.750,00 m ² s
TOTAL SUPERFICIE EDIF. RESIDENCIAL.	12.940,84 m ² s
10 % CESION APROVECHAMIENTO URBANISTICO	968,92 m ² s

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
 Los Fiscales, a

21 JUN 2004
 EL SECRETARIO GENERAL

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



29 ABR 2004

Francisco Alvarez Abrante
SECRETARÍA GENERAL
C/ La Perdoma, La Orotava
EL SECRETARIO GENERAL



1 MAY 2004
ARQUITECTO
Tel 922-32-8020
EL SECRETARIO GENERAL

6.- ANEXOS A LA MEMORIA DEL PLAN EN CASOS DE URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR.

A) Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se llevará a cabo por etapas en fases, del tal manera que la creación y utilización del suelo urbanizado irá acompañado con la creación de las correspondientes dotaciones, contemplando las medidas correctoras indicadas en el Estudio Medioambiental redactado.

B) Compromisos a contraer con el Ayuntamiento.

1º.- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo establecido en el Plan de Etapas. Procediéndose a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización en una plazo no superior a un año, desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

2º.- Las dotaciones comunitarias se ajustarán a lo establecido en el art. 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y 36.1 de la LOTC.

3º.- La conservación de las obras y servicios, así como los gastos de entretenimiento de la urbanización desde la entrega de las parcelas por la urbanizadora a sus respectivos propietarios será por cuenta de éstos (que deberán crear la correspondiente comunidad), mientras la urbanización no sea entregada al Ayuntamiento, a partir de cuyo momento los gastos de conservación correrían a cargo de Este.

4º.- Puesta a disposición del Ayuntamiento de las cesiones de suelo de uso público, ya desglosado, y 10 % de aprovechamiento urbanístico en parcelas urbanizadas, o bien su sustitución por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado (Art. 71.3.c).

C) La totalidad de los costes de ejecución de la urbanización del presente Plan Parcial correrán a cargo de los propietarios promotores mencionados, constituidos en Junta de Compensación, y participando cada uno de forma porcentual a la cuantía de su propiedad.

D) Estos disponen de recursos propios y medios económicos necesarios para acometer la ejecución de las obras en los plazos establecidos en el Plan de Etapas, estableciéndose, en base a lo hasta ahora indicado, como sistema de actuación el de Compensación.

Francisco Álvarez Abrante
Ctra. Gral. Nº 69- La Perdoma. La Orotava.

ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

II.- PLAN DE ETAPAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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

29 ABR 2004



SECRETARÍA GENERAL
Francisco Álvarez Abrante
C/Avda. N.º 69- La Perdoma, La Orotava.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

MAR 2004



ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20
EL SECRETARIO GENERAL

1.- OBJETIVOS DEL PLAN DE ETAPAS.

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

2.- CRITERIOS PARA EL PLAN DE ETAPAS.

- Llevar a cabo de forma simultanea las necesidades de planeamiento con las de urbanización, realizando las dotaciones necesarias propuestas en el ámbito del P.P., con plena observancia de las medidas correctoras medioambientales expuestas en el Estudio Medioambiental anexo.
- Utilizar el sistema general existente como parte y apoyo del funcionamiento del Plan Parcial.
- No acomodarse únicamente a un criterio superficial de las etapas, en este caso única, sino en un criterio de ejecución de obras por unidades funcionales, que supongan una mejora en el servicio, costes fijos, etc.
- Es por tanto el objetivo final, el urbanizar, preparando suelo para disponer de solares edificables y dotaciones en espacios libres y equipamiento.

3.- DETERMINACIÓN DE LAS ETAPAS.

De acuerdo con los objetivos y criterios establecidos en los dos puntos anteriores, se determina una única etapa, que comprende el ámbito total del sector o polígono de actuación, de cuatro años de duración, que podrá ser modificada o complementada según las nuevas necesidades o prioridades

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

29 ABR 2004

AYUNTAMIENTO DE LOS REALES SECRETARIA GENERAL Ctra. Gral. No. 69 - 23 Perdomo	EL SECRETARIO GENERAL	ARQUITECTO Tel. 922-32-80-20
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	---------------------------------

que pudieran establecerse, en el caso de una aceleración en el desarrollo temporal de las mismas. En otro caso solo podría alterarse previa modificación del Plan Parcial. Este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

4.- EVALUACIÓN DE LAS ETAPAS

Primera Etapa:

- 1.- Urbanización de la red viaria.
- 2.- Urbanización de la zona verde libre comprendida en las manzana 11 previa canalización del tramo de barranco existente y tratamiento de la manzana 10 con vegetación.
- 3.- Implantación de la red de recogida de aguas pluviales hasta su conexión al barranco en la vía principal contenida en esta etapa.
- 4.- Implantación de la red de abastecimiento de agua, desde la red general de abastecimiento municipal, que de servicio a todas las parcelas.
- 5.- Implantación de la red de suministro de energía eléctrica partiendo del transformador a instalar, dando servicio a todas las parcelas.
- 6.- Implantación de la red de alumbrado público en la vía principal.
- 7.- Implantación para este polígono de la red de telefonía.
- 8.- Establecimiento de las medidas ambientales incluidas en el Estudio Medioambiental anexo al presente Plan Parcial.

Los promotores se comprometen al exacto cumplimiento de estos plazos, según establece el Art.46.c del R.P., pudiendo prestarse las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6 % del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, ascendiendo a la cantidad de OCHENTA Y CINCO MIL SESENTA Y TRES EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (85.063,16 €.), garantía que podrá prestarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario, si fuera necesario.

La Orotava a 3 de octubre de 2.003



Francisco Álvarez Abrante
Ctra. Gral. Nº 69- La Perdoma. La Orotava.

ARQUITECTO
DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004
EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004
EL SECRETARIO GENERAL

III.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004
EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

Francisco J. Pérez Abrante
C/ta. G.º F.º N.º 69- La Perdoma, La Orotava.

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:

ARQUITECTO
Tel. 922-32-80-20



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

1.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Dada la superficie total a urbanizar, así como los costes estimados en la ejecución de la misma, obtendríamos el siguiente presupuesto:

Superficie bruta de suelo a urbanizar	43.739,74 m ²
Coste urbanización.....	1.381.658,60 €.
Honorarios profesionales y tramitaciones.....	36.060,73 €.

COSTE TOTAL DE LA URBANIZACION..... 1.417.719,33 €.

El resumen del Presupuesto por capítulos que intervienen en la urbanización queda desglosada de la siguiente manera:

- Abastecimiento, agua, incendio, riego	105.543,72 €.
- Saneamiento y depuración	70.362,48 €.
- Red de Alta, Baja tensión y telefonía.....	107.219,02 €.
- Alumbrado público	63.661,29 €.
- Viales y aparcamientos	316.631,17 €.
- Sistemas de espacios libres	527.667,32 €.

TOTAL PRESUPUESTO E.M.....	1.191.085,00 €.
B.I. y G.G. (16 %).....	190.573,60 €.

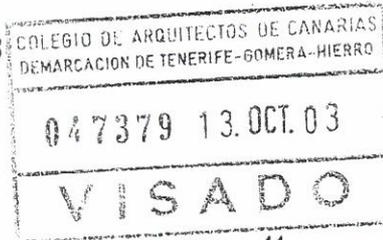
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA..... 1.381.658,60 €.

HONORARIOS PROF. Y TRAMITACION 36.060,73 €.

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL 1.417.719,33 €.

Asciende por tanto el coste general de la urbanización incluyendo el Presupuesto General por Contrata, honorarios profesionales y tramitaciones a la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (1.417.719,33 €.).

La Orotava a 3 de octubre de 2.003



DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



17 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

IV.- ORDENANZAS REGULADORAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



29 ABR 2004

Francisco Álvarez Abrante
C/ra SECRETARÍA GENERAL - La Perdoma. La Orotava.

EL SECRETARIO GENERAL

ARQUITECTO

Tel. 922-32-80-20

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

1.- NORMAS GENERALES.

Art.1.- Finalidad de las ordenanzas.

De acuerdo con lo que se establece en la LOTC, y en las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Los Realejos, las presentes Ordenanzas reguladoras tienen como finalidad la reglamentación del uso de los terrenos en cuanto a volumen, destino, condiciones sanitarias, estéticas, etc.

Las siguientes disposiciones se refieren a aquellas zonas concretas destinadas a albergar construcciones de uso residencial, reglamentadas en los arts. 144 y siguientes de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Los Realejos.

Art.2.- División del territorio.

El territorio que comprende este Plan Parcial se divide en las siguientes zonas según su uso y condiciones de edificabilidad:

Espacios edificables

- A.- Residencial edificación alineada a vial con o sin jardín delantero.
- B.- Edificios públicos y servicios singulares en edificación alineada a vial o abierta.

Espacios libres

- C.- Recreativos y zonas verdes.
- D.- Protección de carreteras.

Art. 3.- Disposiciones legales. Referencia a planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalle, Proyectos de parcelación, Proyectos de urbanización)

Serán de aplicación cuantas disposiciones legales correspondieren, sean estatales, autonómicas o municipales, además de las que se relacionan en los artículos siguientes.

Respecto al planeamiento de desarrollo, se atenderá a lo dispuesto al respecto en las NN.SS. para Edificación alineada a vial (Parcela mínima, frente mínimo a vías, fondos edificables etc.), y lo dispuesto en los

que se presenta
haciendo constar que el presente
documento obrante
en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



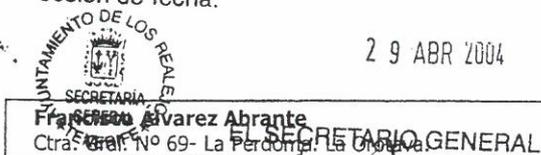
2 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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

29 ABR 2004

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



Art. 43 y siguientes del R.P.

Art. 4.- Actos sujetos a licencia. Plazos para la edificación. Denegación de licencia

Estarán sujetas a la previa obtención de la licencia municipal según lo especificado en el Art. 73. de la LOTC, todos los actos de edificación, las parcelaciones, las obras de nueva planta, las modificaciones de estructuras o aspecto exterior de las existentes, los movimientos de tierra, la primera utilización de los edificios, las modificaciones objetivas de uso de los mismos, la demolición de construcciones y cuantas otras impliquen un cambio de lo existente, otorgándose de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento vigentes.

Las obras de edificación, jardinería, y cerramientos que se ejecuten se ajustarán en todo momento al proyecto aprobado, y que deber ser redactado por técnico competente, pudiendo los Técnicos Municipales comprobar en cualquier momento que la obra corresponda al proyecto aprobado facilitando esta inspección el propietario.

Los plazos para la edificación se adecuaran a lo especificado en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Los Realejos (art. 182 y sgtes. De las Normas Urbanísticas).

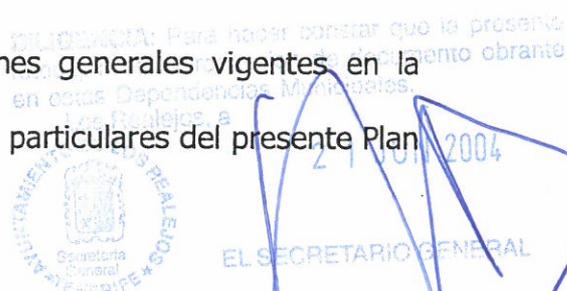
Podrá denegarse la licencia:

A.- Por no ajustarse a las disposiciones generales vigentes en la materia.

B.- Por no ajustarse a las disposiciones particulares del presente Plan Parcial y NN.SS. de Los Realejos.

Art. 5.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación para las distintas manzanas edificables será la denominada por las NN.SS. como edificación alineada a vial, permitiéndose en promociones conjuntas para manzanas completas la alineada a vial con jardín delantero de 3,00 m. desde la alineación oficial en todo el perímetro de la manzana considerada. Las edificabilidades máximas serán las consignadas en la memoria y planos correspondientes, siendo de aplicación el articulado contenido en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. para esta tipología edificatoria, desarrollada en los artículos 17 a 51, y complementada con las presentes ordenanzas.



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

29 ABR 2004



Francisco Álvarez Abrante
El SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



ARQUITECTO
Tel. 922-32780-20

EL SECRETARIO GENERAL

Art. 6.- Solar edificable y alineación oficial

A los efectos de este artículo se atenderá a lo especificado en el art. 17 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. La alineación será la especificada en los planos correspondientes.

Art. 7.- Altura de la edificación.

La altura máxima para la edificación residencial será de 7,00 m. para la manzanas señaladas con dos plantas en los planos de alineaciones, rasantes y alturas, y 10,40 para la de tres. Serán de aplicación el resto de condicionantes establecidos en el art. 28 de las NN.UU. de las NN.SS.

Art. 8.- Construcciones por encima de la altura máxima.

Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima reguladora, excepto los pabellones de acceso a azoteas y los elementos técnicos de las instalaciones, que en ningún caso ocuparán mas del 15 % de la superficie total de cubierta y deberán estar comprendidas por debajo del plano de 45 % que partirá desde el borde de la fachada correspondiente y que coincidirá con la altura máxima permitida. Se completará este artículo con las indicaciones del art. 29 de las NN.UU. de las NN.SS.

Art. 9.- Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 100 %, salvo en el caso de las manzanas nº 3 y 7, que será del 80 %.

Art. 10.- Edificabilidad de la parcela.

La edificabilidad máxima de la parcela será el producto de multiplicar la ocupación máxima permitida por el número de plantas autorizado.

Art. 11.- Cuerpos volados.

Será de aplicación el art. 31 y concordantes de las NN. UU. De las NN.SS., con la excepción de establecer como longitud máxima de vuelo el 50 % de la longitud de la fachada considerada, y entender como cuerpo volado semicerrado el que tenga al menos el 50 % de su superficie acristalada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente copia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales.



EL SECRETARIO GENERAL

27 JUN 2004

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



29 ABR 2004

SECRETARÍA GENERAL
C/ra. Gra. nº 69- La Perla

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



ARQUITECTO
Tel. 922-77-80-20

1 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Art. 12.- Retranqueos.

Las separaciones de las edificaciones en el caso de que se realicen como alineadas a vial con jardín delantero serán de 3,00 m a vías, sobre las alineaciones, siendo estos obligatorios en el caso de la manzana nº 3, en sus fachadas Este y Oeste, debiéndose plantar al menos un árbol de porte cada 10 m. lineales de fachada o fracción.

Estos retranqueos serán de aplicación a las plantas situadas en sótano. Se aplicará del mismo modo el art. 56 de las NN.UU.

Art. 13.- Construcciones auxiliares.

Será de aplicación el art. 41 de las NN.UU.

Art. 14.- Sótanos y semisótanos.

Los sótanos deberán ser totalmente subterráneos. Los semisótanos sólo podrán sobresalir en cada punto un metro y veinte centímetros (1,20 m.) desde el terreno inmediato a la edificación hasta la cara inferior del forjado que se sitúe por encima del mismo. Estas construcciones no deberán invadir en su caso la zona de retranqueos obligatorios. Reunirán los condicionantes de los art. 34 y 35 de las NN.UU.

Art. 15.- Alineaciones.

Las alineaciones exteriores son las definidas en el correspondiente plano del presente Plan Parcial y las establecidos para las vías de titularidad autonómica.

Art. 16.- Patios.

Serán de aplicación los art. 37 y siguientes de las NN.UU.

Art. 18.- Cerramiento de parcela.

En caso de existir será de aplicación el art. 62 de las NN.UU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento existente en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a

21 JUN 2004



EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha

Francisco Álvarez Abrante
Ctra. Gral. Nº 69- La Perdoma. La Orotava.



7 MAR 2004
ARQUITECTO
Tel. 922-32180-20
EL SECRETARIO GENERAL

Art. 19.- Condiciones uso residencial.

En caso de realización de viviendas las mismas reunirán las condiciones de habitabilidad exigidas por el Decreto 47/1991, de 25 de Marzo, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias, y se deberán acomodar a la normativa urbanística de las NN.SS. de Los Realejos.

Art. 20 Condiciones uso de equipamientos.

Será de aplicación la normativa citada para el uso residencial en edificación alineada a vial o abierta, contenida en las presentes ordenanzas y en las NN.UU. de las NN.SS.

Art. 21.- Condiciones estéticas.

Será de aplicación el Capítulo VI, Sección 1ª de las NN.UU. de las NN.SS., arts. 130 a 135.

2.- DISPOSICION FINAL.

Art. 25.- General.

En cuanto a las condiciones de uso y en todo lo no previsto en estas Ordenanzas regirán las normas contenidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General del Municipio de Los Realejos, y demás disposiciones legales que sean de aplicación.

La Orotava a 3 de octubre de 2.003

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



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en estas Dependencias Municipales. Los Realejos, a



21 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO
047379 13.OCT.03
VISADO