

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



25 FEB 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

REFUNDIDO

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.-6 "LOS BARROS"

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN SAPUR-6
LOS BARROS.
LOS REALEJOS

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

99/041

27-01-2004

1



23 FEB 2004

EL SECRETARIO GENERAL

REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL S.A.P.U.R -6 "LOS BARROS"

DOCUMENTACION

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

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

- 1.- Situación y topográfico.
- 2.- Ambito de actuación y afecciones.
- 3.- Clinométrico.
- 4.- Catastral, propietarios afectados.
- 5.- Infraestructuras existentes.
- 6.- Usos y estado actual.
- 7.- Zonificación.
- 8.- Manzanas resultantes. Cotas y superficies.
- 9.- Alineaciones, rasantes y alturas.
- 10.- Red viaria.
- 11.- Parcelario resultante.
- 12.- Red de abastecimiento de agua potable.
- 13.- Red de saneamiento y aguas pluviales.
- 14.- Red Eléctrica y alumbrado público.
- 15.- Red de Telefonía.
- 16.- Plan de Etapas.

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



3 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:

99/041



27-01-2004
23 FEB 2004

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

EL SECRETARIO GENERAL DEL REFUNDIDO

29 ABR 2004

El presente refundido, responde al informe remitido por la Oficina Técnica Municipal con fecha 9 de enero de 2004 y registro de salida nº176 referido al Plan Parcial del S.A.P.U.R. nº 6 "Los Barros" en el que se procede a una aprobación inicial del nuevo documento del Plan Parcial presentado de la Unidad de Ejecución en Suelo Apto Para Urbanizar Residencial nº6, supeditada a la elaboración del texto refundido.

El refundido presente es consecuencia de la siguiente **TRAMITACION:**

1. SOLICITUD DE ALINEACIONES Y RASANTES DEL SAPUR Nº 6, DE FECHA 21 DE JUNIO DE 1.999
2. CONTESTACIÓN DEL CABILDO A TRAVÉS DEL AYUNTAMIENTO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 1.999
3. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES EN EL AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN DE FECHA 18 DE OCTUBRE DE 2.000
4. CONTESTACIÓN Y REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE ERRORES Y PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2.000
5. PRESENTACIÓN DE MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES Y APORTACIÓN DE DOCUMENTOS SOLICITADOS CON FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2.000
6. APROBACIÓN INICIAL DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN, DECRETO NUMERO 3/01 DE FECHA 3 DE ENERO DE 2.001
7. APORTACION DE PODERES A FAVOR DE LA EMPRESA DE LOS PROPIETARIOS DEL TERRENO AFECTADO POR EL S.A.P.U.R. Nº 6. CON FECHA 14 DE FEBRERO DE 2.001
8. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN, DECRETO NUMERO 1023/01 DE FECHA 29 DE MARZO DE 2.001
9. PUBLICACIÓN EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANARIAS DE LOS ESTATUTOS Y LAS BASES, DE FECHA 2 DE ABRIL DE 2.001
10. SOLICITUD DE CERTIFICADO DE TRÁMITES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO EN RELACIÓN A LA APROBACIÓN DE ESTATUTOS Y BASES CON FECHA 6 DE ABRIL DE 2.001
11. CERTIFICADO DE TRÁMITES ESENCIALES DE FECHA 23 DE ABRIL DE 2.001
12. REMISIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL S.A.P.U.R. Nº 6 CON FECHA DE 6 DE AGOSTO DE 2.001
13. REMISIÓN DE DOCUMENTACIÓN AL AYUNTAMIENTO CON FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2.001:
 - Acta 1ª reunión del la Junta de Compensación

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es reproducción de documento obrante en esta Dependencia Municipal.

Los Realejos, a



3 JUN 2004

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

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

99/041

23 FEB 2004 7-01-2004

29 ABR 2004



EL SECRETARIO GENERAL
Proyecto del Plan Parcial
Estudio Medio Ambiental
Oferta compra del 10% de aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento

EL SECRETARIO GENERAL

14. SE APORTA DOCUMENTACIÓN SOBRE LA TITULACIÓN DE LOS REDACTORES DEL PROYECTO MEDIO AMBIENTAL Y ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD REDACTORA DEL PROYECTO DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2.001
15. APORTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN, CON FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2.001
 - Plano catastral Sapur 6
 - Certificaciones registrales
 - Plano de nuevo vuelo Sapur 6
16. APROBACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DECRETO 367/02 DE FECHA 13 DE FEBRERO DE 2.002, EN LA QUE SE ORDENA EL REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS Y AFECCIÓN DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
17. RESOLUCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EN EL REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE FECHA 15 DE MARZO DE 2.002
18. PRESENTACIÓN EN EL AYUNTAMIENTO DE LA AFECCIÓN DE LAS FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FECHA 16 DE ABRIL DE 2.002
19. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y AGUAS, INGENIERÍA, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE FECHA 26 DE MARZO DE 2.002
20. SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL POR INCUMPLIMIENTO DE PLAZO, DE FECHA 2 DE MAYO DE 2.002
21. INFORME DEL CABILDO DE TENERIFE SERVICIO ADMINISTRATIVO DE PLANIFICACIÓN Y COOPERACIÓN DE FECHA 28 DE MAYO DE 2.002
22. CONTESTACIÓN A ESCRITO DEL CABILDO DE FECHA 17 DE JULIO DE 2.002
23. COMPARECENCIA PARA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS DE PODERES DE REPRESENTACIÓN DE LA EMPRESA DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL S.A.P.U.R. Nº 6. CON FECHA 20 DE AGOSTO DE 2.002
24. APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DECRETO Nº 3553/02 DEL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS DE FECHA DIEZ DE SEPTIEMBRE DE 2.002.
25. PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, DEL ANUNCIO RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL Y DEL ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL DEL SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL Nº6. FECHA DE PUBLICACIÓN DÍA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2002 EN LA PÁGINA Nº 13.974 DE DICHO BOLETÍN.
26. PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO "DIARIO DE AVISOS", DEL ANUNCIO RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL Y DEL ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL DEL SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL Nº6.

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

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

99/041



23 FEB 2004 27-01-2004



29 ABR 2004

FECHA GENERAL DE PUBLICACION DEL PLAN PARCIAL DE SEPTIEMBRE DE 2002 EL SECRETARIO GENERAL
DICHO DIARIO. EL SECRETARIO GENERAL

27. PLAZO DE ALEGACIONES RECOGIDO EN LAS NOTIFICACIONES ENVIADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS CUYO COMIENZO FUE EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2002 Y FINALIZÓ EL DÍA 13 DE OCTUBRE, SIN NINGUNA ALEGACIÓN.
28. SOLICITUD DE REVERSIÓN DE TERRENOS EXPROPIADOS PARA LA AMPLIACIÓN DE LA TF-5 LA OROTAVA - LOS REALEJOS, INCLUIDA EN EL PLAN PARCIAL DE FECHA 27 DE NOVIEMBRE DE 2.002
29. AUTORIZACIÓN Y VALORACIÓN DE PARTE DE LOS TERRENOS EXPROPIADOS CON FECHA 27 DE FEBRERO DE 2.003
30. PAGO DE LA REVERSIÓN DE LA EXPROPIACIÓN Y SOLICITUD DE NUEVO INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL S.A.P.U.R. N° 6 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2.003
31. NUEVO INFORME DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE FECHA 31 DE MARZO DE 2.003
32. PRESENTACIÓN DE PROYECTO DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO.
33. INFORME REMITIDO POR LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL CON FECHA 9 DE SEPTIEMBRE DE 2003.
34. MODIFICACION DE PROYECTO PARA SUBSANAR LAS INDICACIONES DEL INFORME DEL 9 DE SEPTIEMBRE DEL 2003 CON REGISTRO DE ENTRADA 16.488 DE FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 2003.
35. INFORME REMITIDO POR LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL CON FECHA 9 DE DICIEMBRE DE 2003.
33. MODIFICACION DE PROYECTO PARA SUBSANAR LAS INDICACIONES DEL INFORME DEL 9 DE DICIEMBRE DEL 2003 REMITIDO POR LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL.
34. INFORME REMITIDO POR LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL REFERIDO AL PLAN PARCIAL DEL SAPUR N°6 "LOS BARROS" EN EL QUE SE PROCEDE A UNA APROVACION INICIAL DEL NUEVO DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL PRESENTADO EN LA UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL N°6, SUPEDITADA A UNA ELABORACION DEL TEXTO REFUNDIDO, CON FECHA 9 ENERO 2004 Y REGISTRO DE SALIDA N°176.
35. EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO.

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



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

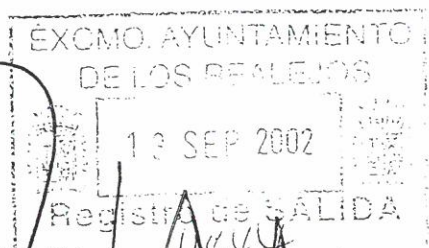
YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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



23 FEB 2004

EL SECRETARIO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS REALEJOS SECCION 4ª URBANISMO Asp

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

29 ABR 2004

NOTIFICACION



EL SECRETARIO GENERAL

Por el Sr. Alcalde-Presidente, se ha dictado

DECRETO NUMERO 3.553/02, DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 2.002, DE LA ALCALDIA-PRESIDENCIA.- Dada cuenta del procedimiento incoado para la aprobación del Plan Parcial del Suelo Apto Para Urbanizar Residencial número 6 (SAPUR nº 6) de las Normas Subsidiarias del Planeamiento General de Los Realejos, sito en Los Barros y el Proyecto de Estudio Medioambiental de dicho instrumento, promovido por la Junta de Compensación del Suelo Apto Para Urbanizar Residencial número 6 -----

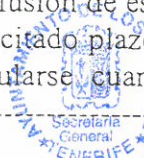
Vistos los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.-----

Esta Alcaldía, en uso de la facultad que le confiere el artículo 21.1j) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 11/1.999, de 21 de abril, **RESUELVE:**-----

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Proyecto del Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial número 6 ("Los Barros") de las Normas Subsidiarias del Planeamiento General de este Municipio y el Proyecto de Estudio Medioambiental de dicho instrumento, redactados respectivamente por Yagüe y Asociados Arquitectos, S.L.(visado por el Colegio de Arquitectos de Canarias bajo el número 054585, de fecha 13 de septiembre de 2.001) y por la entidad mercantil "Hydra Consultores, S.L." y promovido por la Junta de Compensación del Suelo Apto para Urbanizar Residencial nº 6.-----

SEGUNDO: Someter a información pública y audiencia a los interesados el expediente y la documentación técnica por plazo de un mes, mediante anuncio que será publicado en el B.O.P., en uno de los diarios de mayor difusión de esta provincia y en el Tablón de Edictos municipal, al objeto de que durante el citado plazo pueda examinarse dicha documentación técnica y administrativa y formularse cuantas alegaciones se estimen convenientes por los interesados.-----

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente diligencia se ha cumplido en la ciudad de Los Realejos, a



EL SECRETARIO GENERAL

TERCERO: Notificar personalmente la presente resolución a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan y titulares de derechos sobre los mismos, a efectos del trámite de información pública, cuyo plazo comenzará a computar al día siguiente a la recepción de la notificación por el interesado, requiriendo a los mismos para la aportación de certificación relativa a la titularidad de las fincas a expedir del Registro de la Propiedad de La Orotava o escritura pública de propiedad de donde derive dicha titularidad, así como para la declaración de las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.-----

18 JUN 2004

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

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



23 FEB 2004



29 ABR 2004

Interesar de la Junta de Compensación S.A.P.U.R. N°6 la rectificación de los expedientes que se señalan en la diligencia que opera como condición suspensiva de la aprobación provisional del presente instrumento: **EL SECRETARIO GENERAL**

- Subsanan los reparos previstos en el informe emitido por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas. -----
- Subsanan los reparos previsto en el fundamento segundo del Informe emitido por el Servicio Administrativo de Planificación y Cooperación del Excmo. Cabildo Insular.-----
- Rectificar la falta de correspondencia entre lo expresado en la Memoria del Proyecto de Plan Parcial (pags. 9,10 y11) y lo previsto en el plano nº 4, acreditando la titularidad dominical de los que resulten ser propietarios. Asimismo deberá describirse cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad haciendo constar su referencia catastral, su superficie total (la que resulte de la escritura de propiedad o certificación registral y la que resulte de una medición reciente), si se encuentra comprendida total o parcialmente, así como la necesidad o no de segregación de la misma. Haciéndose constar asimismo a la Consejería de Obras públicas, Vivienda y Aguas como propietaria de las zonas de dominio público viario expropiadas en su día con motivo de las obras de "Prolongación de la autopista del norte, TF.5, entre la Orotava y Los Realejos". -----
- Prestación de garantía por el promotor por importe del 6% del coste que resulta por la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, cuantificadas por el Sr. Arquitecto municipal en la cantidad de 20.031.74 euros. -----
- Consignar en euros las cantidades previstas en pesetas en el estudio económico-financiero."-----

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos, significándole que la presente resolución no pone fin a la vía administrativa.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en los dispositivos segundo y tercero del anterior Decreto, podrá examinar el expediente administrativo y la documentación técnica de Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar nº 6 de las NN.SS. del Planeamiento General de este Municipio, así como el Estudio Medioambiental de dicho instrumento, y formular ante esta Administración las alegaciones que a su derecho convengan, durante el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, en las dependencias de la Sección de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento, en días hábiles de lunes a viernes y en horario de 9 a 13 horas.



En la Villa de Los Realejos, a 10 de Septiembre de 2002. **EL SECRETARIO GENERAL**

Fdo.: Antonio Domínguez Vila

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



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Estanque: MERCANTIL DE OBRAS Y VIVIENDAS DE TENERIFE, S.A. C/ San Isidro nº 80, Bajo. Edificio Altema. LOS REALEJOS.-

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



23 FEB 2004

EL SECRETARIO GENERAL

II.- 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

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



3 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:



23 FEB 2004

27 FEB 2004

6

EL SECRETARIO GENERAL

II.- 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.

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.

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

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.

6.- Anexo a la Memoria del Plan.

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



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

99/041

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



EL SECRETARIO GENERAL

23 FEB 2004

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



EL SECRETARIO GENERAL

29 ABR 2004

1.- JUSTIFICACION DE LA PROTECCION.

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 entre las calles Prolongación de Los Cuartos, la antigua carretera C-820, y al norte de las edificaciones con frente a la Calle La Carrera el margen Noreste del casco urbano de Los Realejos lindando con el nudo de que sirve de enlace y que da el acceso principal al casco urbano 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 clasifica los terrenos objeto del presente plan parcial como Suelo Apto Para Urbanizar Residencial nº 6, cuyo Texto Refundido hoy en vigor se aprobó definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.) y cuya Toma de Conocimiento por parte del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente se realizó el 13 de diciembre de 2000, publicándose en el B.O.C. de fecha 19 de enero de 2001; el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTC.) y demás Legislación de Suelo vigente.

Indicando asimismo que en cumplimiento de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se ha procedido a realizar la adaptación de las NN.SS. a la nueva Ley, habiéndose realizado la aprobación provisional, estando hoy en proceso de culminación, promoviendo el desarrollo de un sector de suelo urbanizable por el sistema de compensación, denominado SAPUR-6.

Este Plan Parcial presentado el 18 de septiembre del 2001 tuvo una aprobación inicial según el decreto nº 3553/02 a fecha diez de septiembre del 2002, produciéndose después una solicitud de reversión de terrenos expropiados para la ampliación de la TF-5 La Oratava-Los Realejos, incluida en el Plan Parcial de fecha 27 de noviembre de 2002, autorizándose a fecha de 27 de Febrero 2003.

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

Los Realejos, a



EL SECRETARIO GENERAL

3 JUN 2004

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

99/041



23 FEB 2004 7-01-2004

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 APR 2004



EL SECRETARIO GENERAL

El presente texto refundido recoge la subsanación de deficiencias de los volúmenes anteriores y que vienen resumidas en los siguientes puntos:

- Haciendo caso de las sugerencias transmitidas por el técnico municipal en el informe remitido el 9 de Diciembre de 2003 modificamos el ámbito de la actuación, manteniendo los límites del ámbito del sector existente, dejando sin aprovechamiento a todos los efectos los terrenos expropiados por la Consejería de Obras Públicas, que quedarían afectos al sistema viario, excluyendo de esta forma a la Consejería del proceso reparcelatorio. Así pues se mantiene la superficie original de 18.560,75m desestimando el informe de la Consejería de Obras Públicas de fecha 31 de Marzo de 2003

- Otra de las modificaciones realizadas se refiere al informe de deficiencias remitido a fecha nueve de septiembre de 2003 por el Excmo. Ayuntamiento de la Histórica Villa de los Realejos, por el cual no se contabilizan los espacios que rodean las manzanas 2 y 4 como dotaciones privadas.

Se preve la creación de un espacio de protección alrededor de la casa tradicional, recayendo a él solo fachadas, tal como se indica en los planos adjuntos.

Se ha reducido el número de viviendas, teniendo en cuenta las N.N.S.S. y el documento de adaptación, a 103 viviendas.

Se ha modificado la morfología de la manzana IV haciendola coincidir con la diseñada en el documento de adaptación de las N.N.S.S y su adaptación al Texto Refundido.

Las Dotaciones contempladas en el P.P en el punto 2 se categoriza como uso y dominio público el quipamiento preescolar ubicado en la manzana II.

- Se modifica en el punto 3 la cuantificación del 10% de aprovechamiento de la administración de acuerdo al nuevo coeficiente de edificabilidad, materializandolo ahora en una parcela de 469,80 m².
- En la documentación grafica anexa se fijan las alineaciones segun su tipologia edificatoria, la alineada a vial.
- Respecto al Estudio Medioambiental se puede considerar valido a los efectos de su contenido ambiental, diagnósticos y medidas correctoras propuestas.

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

Los Realejos, a

3 JUN 2004



EL SECRETARIO GENERAL

99/041

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



23 FEB 2004 - 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:



9
29 APR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

1.2 Promotor.

Actúa como promotor, la Junta de Compensación del SAPUR-6, representada por la entidad MERCANTIL DE OBRAS Y VIVIENDAS DE TENERIFE, S.A., con C.I.F. A-38/484937, representada por D. Tomás Sebastián Rodríguez Pérez, con N.I.F. nº 50.830.516-Y, y domicilio social en C/. San Isidro nº 80 bajo, en el término municipal de Los Realejos (C.P. 38.410), afectando a una superficie de total de actuación de 17.813,41 m².

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 RESIDENCIAL, con una superficie bruta a urbanizar según medición reciente, de 18.560,75 m², en lugar de los 18.000,00 m² que figuran en la ficha correspondiente al SAPUR-6 de las NN.SS., y en lugar de los 18.433,00 m² que figuran en la Adaptación al P.G., ajustando la delimitación establecida a la reflejada en la ficha mencionada y a la realidad catastral de los terrenos objeto de actuación. En base a lo expuesto podemos pues, considerar el suelo afectado como urbanizable sectorizado en aplicación del art. 53.1 y 2 de la TRLOTG.

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 según la TRLOTG art. 36.1.a.1 (70 viviendas/ Ha) 1,8560Ha/70 viv = 130 viviendas que es inferior a 250, que es el límite con la siguiente categoría denominada Básica (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 TRLOTG. en el que se pretende la implantación estructurada de un conjunto urbano de 103 viviendas, según la adaptación del P.G.O.U. dotadas de los equipamientos y espacios libres públicamente 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 TRLOTG.), 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 TRLOTG., 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

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

3 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:

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

99/041

23 FEB 2004-01-2004

29 APR 2004



EL SECRETARIO GENERAL

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 previo cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley o, en virtud 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 arts. 58 y 59, y específicamente para el suelo urbanizable en el art. 68 de la mencionada TRLOT. 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 según los contenidos del correspondiente Proyecto de Urbanización, en base, este último, a las determinaciones del art. 41 de la TRLOT.

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 TRLOT., 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-6.

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 están legitimados para acometer el proceso urbanizador, quedando justificada la iniciativa para promover la ordenación y urbanización de los terrenos.

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

1.4 Derecho al aprovechamiento urbanístico.

La TRLOT, 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



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

99/041



23 FEB 2004 27-01-2004

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

del aprovechamiento urbanístico medio del sector, cumplidos los deberes de castar de dotaciones, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento (Art. 71.3 TRLOTG). 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.

1.5 Relación con las Normas Subsidiarias vigentes.

Las NN.SS. califican estas propiedades situadas en el ámbito del SAPUR-6 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 nueva urbanización propuesta, que dará salida a edificaciones existentes con una mala accesibilidad, facilitando la futura conexión con posibles nuevos suelos a desarrollar.

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. Las parcelas de Equipamiento se sitúan de la siguiente forma: en las M-I existe una dotación de carácter privado, en la manzana M-II existe un espacio libre destinado a área de juegos, en la manzana M-III se ubica el equipamiento preescolar de carácter de uso y dominio público y un espacio libre destinado a área de juegos en el entorno de la casona existente a conservar, según se preceptúa en el punto 7.2.2.2 de la Memoria de las NN.SS. facilitando al mismo tiempo que el Ayuntamiento en su momento pueda realizar de un modo más factible posibles y futuras actuaciones conjuntas en la misma, o bien su tratamiento por separado. En la manzana M-IV existe una dotación de carácter privado y una gran zona verde.

Las Áreas Libres se concentran en el borde Norte del sector a urbanizar amortiguando de esta manera el posible impacto sónico de la cercana carretera y autopista sobre las nuevas edificaciones, sirviendo al mismo tiempo para los observadores que circulan desde la carretera como elemento amortiguador del impacto que en cualquier caso va a producir la nueva edificación que se implante, en este caso de baja altura, a fin de que visualmente el conjunto se mimetice y pase más desapercibido, embelleciendo y tratando esta vista del casco urbano de Los Realejos. También se sitúa una zona de recreo y juego para niños en el borde sur del sector y otra en el ya mencionado entorno de la casona a conservar.

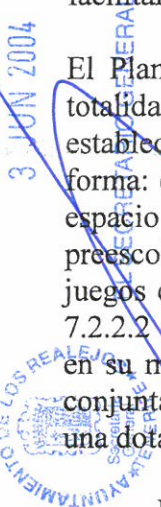
El viario se adapta y conecta con el ya existente fuera del ámbito de actuación del P.P., manteniendo la estructura viaria planteada por las NN.SS., sirviendo la vías propuestas de conexión y acceso al propio sector, adaptadas a la topografía del mismo y

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

3 JUN 2004



al parcelario al que da servicio.

Los linderos del Plan Parcial se adaptan a los límites indicados en las NN.SS. y 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.

1.6.- Determinaciones del Plan Parcial.

Las determinaciones contenidas en los Artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, se contemplan en el punto II (Memoria) y III (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 TRLOTG.

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



23 FEB 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



3 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:

99/041



23 FEB 2004 27-01-2004

13

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

2.1 Generalidades.

2.1.1 Situación.

Según se mencionó, los terrenos se hallan 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 vistas al mar, con una superficie total de actuación de 18.560,75 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 "1", de D. Pedro Rodríguez de la Sierra Febles y D^a. Libertad Galán Pérez, con N.I.F. 41.796.139-X y 42.044.164 respectivamente, y domicilio en C/. El Medio nº 6, en el término municipal de Los Realejos (C.P. 38410), que cuenta según medición reciente con una superficie de 11.968,10m²; y que linda, al Norte, con carretera general C-820 y terrenos propiedad de la Consejería de Obras Públicas; al Este, con terrenos rústicos, al Sur con tres fincas propiedad de D^a Ana María García Padilla, D^a. Berta García Padilla y D. José González García respectivamente, y queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial.

Propiedad "2", de D. José González García, con N.I.F. 41.793.334-B y domicilio en C/. El Medio nº 8, en el término municipal de Los Realejos (CP. 38.410); cuenta con una superficie de según registro 318,00 m² y que linda, al Norte, con terrenos de D. Pedro Rodríguez de la Sierra Febles y D^a Libertad Galán Pérez; al Este con camino existente de acceso; al Sur, con finca propiedad de D. Pedro Rodríguez de la Sierra Febles y D^a. Libertad Galán Pérez; y al Oeste, con prolongación C/ Los Cuartos. La finca detallada queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial, con una superficie de reciente medición 326,60 m².

Propiedad "3", de D^a. Berta García Padilla con N.I.F. 78.379.733-B, y sus hijos D. Angel Cándido López García, con N.I.F. 78.379.822-P, D. Jose Luis López García con N.I.F. 78.385.366-D, y D^a María Luz López Garcia, con N.I.F. 78.392.925-R, y de D. José López Hernández, con N.I.F. 41.844.160-F y domicilio en C/. La Longuera nº 68, Los Realejos, en el término municipal de Los Realejos (CP. 38.410); cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de 1.567,33 m², y que linda, al Norte, con fincas propiedad de D. Pedro Rodríguez de la Sierra Febles y D^a Ana María García Padilla

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

3 JUN 2004



99/041

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

23 FEB 2004
27-01-2004



EL SECRETARIO GENERAL

respectivamente; al Este con callejón de La Carrera finca de D. D^a. Ana María García Padilla; al Sur con finca propiedad de D^a. Ana María García Padilla, y al Oeste con fincas propiedad de D. Pedro Rodríguez de la Sierra Febles y D. D^a. Ana María García Padilla. La finca detallada queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial.

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

Propiedad "4 y 5", de D^a. Ana María García Padilla con N.I.F. 41.849.994, y sus hijos D^a. María Magdalena con N.I.F. 43.356.663-F, Jose Agustín con N.I.F. 78.674.614-E, D^a. Carmen Luz con N.I.F. 43.356.241-E, D^a. María Imelda con N.I.F. 43.361.096-H y D^a. Ana Rosa García García con N.I.F. 52.830.443-H y domicilio en C/. Cruz Verde nº 38, Los Realejos, con N.I.F. 78.281.238-G en el término municipal de Los Realejos (CP. 38.410). cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de 387,61 m² la finca 4 y de 3.308,55 m² la finca 5, y que lindan, la finca 4 al Norte, con finca propiedad de D. Pedro Rodríguez de la Sierra Febles; al Este, con callejón de la Carrera y al Sur y Oeste, con finca propiedad de D^a. Berta García Padilla y otros; la finca 5, al Norte, con finca de D^a. Berta García Padilla y otros; al Este, con callejón de La carrera y finca propiedad de D^a. Berta García Padilla y otros; al Sur con traseras de fincas urbanas con frente a C/. La Carrera y fincas propiedad de D. Ricardo Luis García, D^a. Isabel García García y D^a. Leonor García García respectivamente; y al Oeste, con camino privado propiedad de D. Pedro Rodríguez de la Sierra Febles. Las fincas detalladas queda afectada en su totalidad por el presente plan parcial.

Propiedad "6", de D. Ricardo y D^a. Rafaela Luis García, con N.I.F. 43.357.953-D y 43.364.067-H respectivamente, y domicilio en C/. La Carrera nº 17, Los Realejos, en el término municipal de Los Realejos (CP. 38.410); cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de 49,82 m², y que linda, al Norte, con finca de D^a. Ana María García Padilla; al Este, con finca propiedad de D^a. Isabel García García; al Sur, con resto de finca y al Oeste con finca propiedad de D^a. Ana María García Padilla e hijos. La porción de finca detallada deberá segregarse de la matriz, quedando afectada por el presente plan parcial.

Propiedad "7", de D^a. Isabel García García, con N.I.F. 43.349.149-Z, y domicilio en C/. La Carrera nº 21, en el término municipal de Los Realejos (CP. 38.410); cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de 41,85 m², y que linda, al Norte, con finca de D^a. Ana María García Padilla; al Este, con finca propiedad de D^a. Leonor García García; al Sur, con resto de finca, y al Oeste con finca propiedad de D. Ricardo Luis García. La porción de finca detallada deberá segregarse de la matriz, quedando afectada por el presente plan parcial.

Propiedad "8", de D^a. Leonor García García, con N.I.F. 52.830.147-K y domicilio en C/. El Medio Arriba nº 9, 1º A, Los Realejos (CP. 38.410); cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de 163,55 m², y que linda, al Norte y Este, con finca de D^a. Ana María García Padilla; al Sur, con resto de finca, y al Oeste con finca propiedad de D^a. Isabel García García. La porción de finca detallada deberá segregarse de la matriz, quedando afectada por el presente plan parcial.

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

3 JUN 2004

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

99/041

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

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



23 FEB 2004-2004

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Propiedad "9", servientía pública existente; cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de 480,78 m², y que linda, al Norte, con propiedad de los Sres. Rodríguez de la Sierra; al Este, con fincas urbanas con frente a dicha servientía; al Sur, con resto de la servientía que conecta con la Calle La Carrera; y al Oeste con fincas aportadas denominadas con los números 3, 4, 5 y 8. No se le asigna coeficiente de participación en función de la superficie dado su uso actual de vía pública, que se sustituye en su práctica totalidad por una nueva vía.

Propiedad "10", de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias. Cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de 747,34 m², y que linda, al Norte y Este, con carretera general C-820; al Sur y Oeste, con finca aportada número 1 propiedad de los Sres. Rodríguez de la Sierra. La finca indicada está afectada en su totalidad por el presente plan parcial, con una con un coeficiente de participación en función de la superficie aportada del 4,13 %.

Suman pues, entre las ocho propiedades y servientías existentes los dieciocho mil quinientos sesenta metros y setenta y cinco decímetros cuadrados (18.560,75 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 Callejón de La Carrera y suelos rústicos; al Sur, con traseras de edificaciones urbanas con frente a Calle La Carrera identificadas con las referencias catastrales 5416002, 03, 04, 05, 06 07, 08, 09 y 10; y al Oeste con prolongación C/. Los Cuartos.

REFERENCIAS CATASTRALES, MEDICIONES CERTIFICACIONES REGISTRALES Y MEDICIONES RECIENTES.

1.- FINCA Nº 1 : D. PEDRO RODRIGUEZ DE LA SIERRA FEBLES;

REF. CATASTRAL Nº : 5416013 / CS4451S

M2 CERTIFICACION REGISTRAL: 12224,20 M2

M2 MEDICION RECIENTE: 11487,32 M2

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

Los Realejos, a

2.- FINCA Nº 2 : D. JOSE GONZALEZ GARCIA;

REF. CATASTRAL Nº : 5416014 / CS4451S

M2 CERTIFICACION REGISTRAL : 318 M2

MEDICION RECIENTE : 326.60 M2



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

3.- FINCA Nº 3: BERTA GARCIA PADILLA Y OTROS;

REF. CATASTRAL Nº : 5416012 / CS4451S

M2 CERTIFICACION REGISTRAL : 1552,92 M2

M2 MEDICION RECIENTE : 1567,33 M2

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

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

99/041



23 FEB 2004 27-01-2004

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004 16

EL SECRETARIO GENERAL

- 4.- FINCA 4 : ANA MARIA GARCIA PADILLA E HIJOS
REFERENCIA CATASTRAL Nº 5416015 / CS4451S
M2 CERTIFICACION REGISTRAL : 376,00 M2
M2 MEDICION RECIENTE : 387,61 M2
- 5.- FINCA Nº5 : ANA MARIA GARCIA PADILLA E HIJOS
REFERENCIA CATASTRAL Nº 5416011 / CS4451S
M2 CERTIFICACION REGISTRAL : 3678,00 M2
M2 MEDICION RECIENTE : 3308,55 M2
- 6.- FINCA Nº 6 : RICARDO Y RAFAELA LUIS GARCIA
REFERENCIA CATASTRAL Nº 5416005 / CS4451S
M2 CERTIFICACION REGISTRAL : 48,55 M2
M2 MEDICION RECIENTE : 49,82 M2
- 7.- FINCA Nº 7 : ISABEL GARCIA GARCIA
REFERENTE CATASTRAL Nº : 5416004 / CS4451S
M2 CERTIFICACION REGISTRAL : 41,62 M2
M2 MEDICION RECIENTE : 41,85 M2
- 8.- FINCA Nº 8 : LEONOR GARCIA GARCIA
REFERENCIA CATASTRAL Nº : 5416002 / CS4451S
M2 CERTIFICACION REGISTRAL : 170,18 M2
M2 MEDICION RECIENTE : 163,55 M2

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



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Nota: La superficie afectada de 163,55 m2 lo es después de practicarse la segregación amparada por la licencia de fecha de 12 de diciembre del 2001 y según lo que resulta de la reciente medición.

2.1.3 Relación con el resto del Municipio.

Esta unidad de ejecución se encuentra en el margen Noreste 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, a través de un nudo de conexión situado en las inmediaciones de sector de actuación, continuando como Carretera General hasta Icod de Los Vinos.

Se prevé la conexión del viario interior del sector con la Calle prolongación de Los Cuartos, que conectar con la antigua C-820. Estas vías pues, se diseñan con una intención de continuidad hacia el Este y Oeste del sector, completando la trama urbana propuesta en las NN.SS.

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

99/041



27-01-2004
23 FEB 2004

2.2.1 Topografía.

El terreno está situado entre la actual Carretera General C-820 y la Calle La Carrera, 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 Oeste, con unas pendientes medias del 15 % aproximadamente. Cuenta con una cota mínima sobre el nivel del mar de 220,00 mts., en rasante de C-820 y máxima de 247,00 mts. en conexión con el punto mas alto de Prolongación de Los Cuartos.

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 infracanario superior de ombroclima semiárido.

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

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

29 APR 2004



EL SECRETARIO GENERAL

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

3 JUN 2004



99/041

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

27-01-2004
23 FEB 2004



EL SECRETARIO GENERAL
El Clima

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

29 APR 2004



EL SECRETARIO GENERAL

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.

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

3 JUN 2004

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 suelo urbano consolidado, incluidas y complementadas en este Plan Parcial.

La red viaria apoya su trazado en la actual C/. Prolongación de Los Cuartos 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.

La red de alcantarillado de las vías interiores debe ser de nueva creación, preveyéndose para la evacuación de aguas negras y pluviales de forma unitaria en todas las calles de la misma, en concordancia con la red general de saneamiento del Valle de La Orotava, a conectar con la futura red de la carretera general C-820.

El abastecimiento de agua se realizará desde la acometida municipal, que discurre por la C-820 y por la prolongación de C/. Los Cuartos, 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

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

abastecimiento a este sector, que dispone de 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, o con otras condiciones.

La telefonía se conectará desde la red existente más cercana, situada en la antigua carretera general C-820 y la prolongación de la C/. Los Cuartos, 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 este proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha:



23 FEB 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



3 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:

99/041



23 FEB 2004 -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:

20

29 ABR 2004



EL SECRETARIO GENERAL

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN 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.
- Homogeneidad en las tipologías edificatorias previstas para conseguir una imagen uniforme de la urbanización, y adecuada a la normativa.
- Concentración de las Áreas Libres en el lindero Norte 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 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.

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

3 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:

99/041



23 FEB 2004 01-2004
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

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, destinándose a este uso una superficie total de **7.554,51 m²s.**

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

Equipamiento Preescolar en parcela nº 3 de la Manzana III, con una superficie de 1.110 m²s., según art. 10 R.P. 10m² x vivienda.

Dotación Privada en las parcelas nº 2 de la Manzana I y nº 2 de la Manzana IV, con unas superficies de 261,23 m² y 1.193,90 m²s respectivamente.

Totalizan los equipamientos 2.565,13 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 la parcela nº 3 de la manzanas IV con una superficie total de 1.473,12 m², en la parcela nº 7 de la manzana III con una superficie de 726,51, y en la parcela nº 2 de la Manzana II con una superficie de 365,82 m², **totalizando 2.565,45 m²s**, preveyéndose las dos últimas al menos para área de recreo y juego de niños.

Viario, incluyendo vías rodadas con sus aceras, sumando **5.659,79 m².**

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

99/041



23 FEB 2004
27-01-2004
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 asentamientos. 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 con su correspondiente pavimento. Las vías tipo, se prevén para un tráfico de tipo medio o bajo, dada la densidad edificatoria, de un ancho de 12, 10 y 9 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 10. Se prevé en la vía del borde Este su tratamiento con alcorques para arbolado de porte, a fin de atenuar el paso de la edificación con el borde de suelo rústico tratándose los muros de contención resultantes con muros de hormigón visto.

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 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

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



22
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



3 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:

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

99/041



23 FEB 2004
27-01-2004

EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

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 domiciliarias se realizarán desde las redes anilladas, que discurrirán por las aceras de cada una de las manzanas de la urbanización.

- 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.

La red se plantea, siguiendo el criterio de diseño de la red general de saneamiento del valle de La Orotava como unitaria.

El trazado de la red de alcantarillado para aguas pluviales se refleja en el plano nº 13. 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 300 mm. conectado directamente a red existente en la C/. Prolongación de Los Cuartos.

La red está formada por varios colectores, con recogida a pie de cada parcela, evacuándose a través del colector general, hasta la estación depuradora, capaz de evacuar el caudal correspondiente de toda la urbanización, con todas las garantías de salubridad. La citada estación depuradora se situará en el punto más bajo del Sector, dentro de la parcela 3 de la Manzana IV, vertiendo a pozo absorbente o reutilizándose para el riego según necesidades. Dicha depuradora quedará fuera de 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 conexión a los pozos de registro de los diversos colectores proyectados.

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

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



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctjav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

99/041



23 FEB 2004

27-01-2004

EL SECRETARIO GENERAL

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



28 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

4.2.4 Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

El suministro de energía eléctrica dependerá de la conexión que plantee la compañía suministradora UNELCO, preveándose que 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 IV, salvo que la compañía suministradora proponga otro punto de acometida. De ser así, este tramo se realizará canalizándolo subterráneamente desde el sector, hasta el nuevo transformador a instalar, si así fuese necesario, 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).
- 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.

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



3 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:

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

99/041



23 FEB 2004
27-01-2004
EL SECRETARIO GENERAL



29 ABR 2004
25
EL SECRETARIO GENERAL

5.- CUADRO DE CARACTERISTICAS.

MANZANA N°	USO	SUPERFICIE M ² s	EDIFIC. M ² c/M ² s	SUP. EDIF. M ² c	OCUP. %	N° VIVIENDAS
I-1	RESID.	771,29	1,57	1215,56	100,00	7
I-2	DOTACION	261,23	----	----	---	---
II-1	RESID.	1.204,87 (292,78)	2,73	3.300,00	100,00	30
II-2	ESP. LIBRE	365,82	----	----	----	----
III-1	RESID.	414,74	0,79	330,00	100,00	3
III-2	CASONA-RESID.	218,23	----	140,00	77,16	----
III-3	EQ. PREES.	1.110,00	----	-----	----	----
III-4	RESID.	565,58	0,77	440,00	100,00	4
III-5	RESID.	631,65	0,22	140,00	100,00	1
III-6	ESP. LIBRE	726,51	----	----	---	---
III-7	RESID.	619,78	1,06	660,00	100,00	6
IV-1	RESID.	2.915,26 (146,47)	2,26	6600,00	100,00	52
IV-2	DOTACION	1.193,90	----	----	---	---
IV-3	ESP. LIBRE	1.473,12	----	----	---	---
VIARIO	VIAS	5659,79	----	----	---	---
TOTALES		18.560,75		12.825,65		103

- Parcelas M.I-1, M.II-1, M.III-1,4 y 7, M.IV-1: Edificación alineada a vial, para uso RESIDENCIAL exclusivamente.
- Parcelas M.I-2 y M.IV-2: Dotaciones privadas, con superficies de 261,23 m² y 1.189,81 m² respectivamente, totalizando 1.193,90 m².
- Parcela M.III-3: Dotacional publico (Escuela Preescolar), con una superficie de 1.110,00 m²
- Parcelas M.II-2, M.III-6 y M.IV-3: Areas y espacios libres de dominio y uso público, con una superficie de 2.565,45 m².
- Viario: Conformado por el resto del terreno afectado, con una superficie de 5659,79 m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es una copia fiel del documento obrante en estas Dependencias Municipales.
Los Realejos, a



8 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:



99/041

23 FEB 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:



26

29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

5.1 Aprovechamiento del plan.

El presente Plan Parcial tiene una superficie de 18.560,75 m². Se prevé en el mismo un aprovechamiento global de 12.825,65 m²c, con una edificabilidad media para la totalidad del sector de 0,691 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.2 de la TRLOTIC, para este tipo de desarrollos urbanísticos.

5.1.1 Aprovechamiento tipo.

El coeficiente correspondiente al Aprovechamiento Tipo del sector se considera para toda la superficie del terreno a ordenar, resultado de la operación de dividir el aprovechamiento lucrativo (12.825,65 m²) entre la superficie total del terreno a ordenar (18.560,75 m²), resultando en este caso 0,72 m²c/m²s.

El coeficiente de aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo entre la superficie de las parcelas edificables (7.554,51 m²), resultando una edificabilidad media de 1,697 m²c/m²s.

5.1.2 Ponderación de usos y tipologías. Coeficientes de homogeneización.

Según el art. 60 del TRLOTIC, habrán de establecerse los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones. Para ello habrá de fijarse la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada.

En el caso que nos ocupa, el uso de las parcelas lucrativas es el residencial, con tipología edificatoria alineada a vial, sin diferencias notables dentro del ámbito ordenado. Por ello no se considera necesario el establecimiento de una ponderación de usos y tipologías diferenciadas para cada parcela o manzana, considerando a todas ellas como un solo sector, ámbito o una sola área geográfica, por lo que el coeficiente de homogeneización será único para todas las parcelas, tomando el valor uno (1) a los efectos de no interferir en las operaciones tendientes a obtener el aprovechamiento medio.

5.1.3 Aprovechamiento Medio.

Como se indicaba en el apartado anterior referido al Aprovechamiento Tipo, se consideran todas las parcelas lucrativas como único sector. El aprovechamiento urbanístico, según el art. 60 del TRLOTIC., será el resultado de la siguiente operación:

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8^a 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

99/041

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

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



23 FEB 2004



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

Sup. Lucrativa x Edificabilidad. x Coef. Homogeneización

$$A_u = 7.554,51 \text{ m}^2\text{s} \times 1,697 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} \times 1 = 12.825,65 \text{ uda.}$$

El aprovechamiento urbanístico medio es, según el artículo 60 ya citado, el resultado de dividir el aprovechamiento urbanístico por la superficie total del ámbito a ordenar, es decir

$$A_m = 12.825,65 \text{ uda.} / 18.560,75 \text{ m}^2\text{s} = 0,691 \text{ uda}/\text{m}^2$$

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 TRLOTG.

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 5.130,26 m², siendo el 50 % 2.565,13 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 1.781,3 m². Se prevén en el Plan Parcial 2.565,45 m², en las parcelas M.II-2, M.III-6 y M.IV-3 con las condiciones señaladas en el art.4 Anexo R.P.), siendo igual a lo especificado en el articulado mencionado.

B).- EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

En base al articulado y normas mencionadas en el punto anterior, y cumpliendo con el mismo se prevé en la Parcela M.III-3, una reserva de suelo para equipamiento escolar de 1.110,00 m², igual a lo previsto en el R.P. y en las NN.SS. que establecían una previsión mínima de 1.000 m² en función del número de viviendas (10 m²/vda.), con la consideración de dotación.



3 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:

99/041



23 FEB 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:

27-01-2004



29 APR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

C) APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Según art. 71.2.a de la TRLOTG., 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 13.363,74 m²c:

Edif. Residencial alineada a vial..... 12.825,65 m²c

Aprovechamiento administración: 10 % s/ 12.825,65 = 1.282,56 m²c

Equivalencia en suelo: 1.282,56 m²c ÷ 2,73 m²c/m²s = 469,80 m²s

El 10 % de aprovechamiento urbanístico, se materializa en la Parcela M.II-1, con una superficie de 469,80 m²s, donde se admite una tipología alineada a vial con tres plantas de altura, y superponiéndose en la misma manzana se ubicará el 20% de aprovechamiento para la ejecución de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, artículo 71, 1 a, de la TRLOTG.

3.380 m² c. > 20 % s/ 12.825,65 m² = 2.565,13 m² c.

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

CUADRO RESUMEN



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	10.119,64 m ² s
DEDUCCION PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS	2.565,13 m ² s
TOTAL SUPERFICIE EDIF. RESIDENCIAL.	7.554,51 m ² s
10 % CESION APROVECHAMIENTO URBANISTICO	469,80 m ² s

5.3 Estructura viaria

El acceso a la urbanización se realiza desde la C/. Prolongación de Los Cuartos, de 12,00 m. de ancho que conecta dentro del ámbito de la propia urbanización con las vías interiores de la misma, con anchos de 10 y 9 mts. con un solo sentido de circulación tratándose como ya se ha mencionado la del borde Este de 10 mts. con arbolado.

En la adaptación de las NN SS esta prevista una futura conexión al sistema general viario de la antigua carretera general C-820 que completaría el acceso a la urbanización.

Aparcamientos

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

1 Pl./100 m ² c.....	12.825,65 m ² c / 100	= 128 PLAZAS
PROYECTO.....	60 Ext. + 110 Int.	= 170 PLAZAS

Los aparcamientos en las vías se dispondrán una vez que se organice la circulación rodada en la misma, pues con calles de 9, 10 y 12,00 metros pueden destinarse zonas para éstos, en un número aproximado de 60, según se indica en planos.

Se incluirá un 2% de estos aparcamientos para minusválidos. El resto de aparcamientos 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 TRLOTG.

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



23 FEB 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 esta presente fotocopia es reproducción de un documento obrante en estas dependencias Municipales de Los Realejos, a



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL



99/041



EL SECRETARIO GENERAL

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):

- Edificación Alineada a vial.....	12.825,65 m ² c
- Deducción 10% A.U.....	1.282,56 m ² c
TOTAL.....	11.543,09 m²c

CUADRO DE SUPERFICIES LIBRES

TIPO	ZONA	SUP. PARC. M ²	SUP. LIBRE M ²	% LIBRE S/. SUP.
ESPACIOS PRIVADOS	E. ALIN. VIAL	6.452,42	-----	-----
	CASONA	218,23	-----	-----
	DOT. PRIVADA	2.565,13	-----	-----
	TOTAL	9.235,78		
EQUIPAM. PREESCOLAR	EQUIPAM.	1.110,00	-----	-----
	TOTAL	1.110,00		
ESPACIOS PUBLICOS	Z. VERDE	2.565,45	2.565,45	-----
	VIARIO	5659,79	5659,79	-----
	TOTAL	8225,24	8225,24	
TOTALES		18560,75	8225,24	44,31



EL SECRETARIO GENERAL

3 JUN 2004

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



23 FEB 2004
27-01-2004
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 31



29 ABR 2004
EL SECRETARIO GENERAL

5.5. Anexo resumen de las características del plan parcial.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

MANZANA N°	USO	SUPERFICIE M ² s	EDIFIC. M ² c/M ² s	SUP. EDIF. M ² c	OCUPAC. %
M.I-1	RES.	771,29	1,57	1215,56	100,00
M.II-1	RES.	1.204,87 (292,78)	2,73	3.300,00	100,00
M.III-1, 2,4, 5,7	RES.	2.449,98	0,69	1.710,00	100,00
M.IV-1	RES.	2.915,26 (146,47)	2,26	6.600,00	100,00
M.I-2	DOT. PRIV	261,23	----	-----	-----
M.IV-2	DOT. PRIV	1.193,90	----	-----	-----
M.III-3	EQUIP. PRE	1.110,00	----	-----	-----
M.II-2	ESP. LIBRE	365,82	----	-----	-----
M.III-6	ESP. LIBRE	726,51	----	-----	-----
M.IV-3	ESP. LIBRE	1.473,12	----	-----	-----
VIARIO	VIARIO	5659,79	----	-----	-----
TOTALES		18560,75		12.825,65	44,31

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES LIBRES

TIPO	ZONA	SUP. PARC. M ²	SUP. LIBRE M ²	% LIBRE S/. SUP.
ESPACIOS PRIVADOS	TOTAL	9.235,78	-----	-----
EQUIPAM. PREESCOLAR	TOTAL	1.110,00	-----	-----
ESPACIOS PUBLICOS	TOTAL	8225,24	8225,24	
TOTALES		18560,75	8225,24	44,31

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



3 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:

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

99/041



23 FEB 2004 01-2004



28 ABR 2004

32

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.

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.

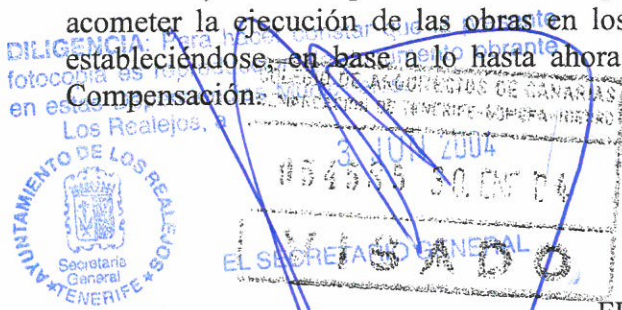
2º.- Las dotaciones comunitarias se ajustarán a lo establecido en el art. 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y 36.1 de la TRLOTG.

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.



Realejos a 27 de enero de 2004.
EL ARQUITECTO

FDO: D. ANTONIO V. YAGÜE MURCIANO.

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



23 FEB 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 APR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

III.- PLAN DE ETAPAS.

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



3 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:

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



23 FEB 2004

27-01-2004

27-01-2004

29 ABR 2004 34

1.- OBJETIVOS DEL PLAN DE ETAPAS.

EL SECRETARIO GENERAL

- 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.
- 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 determinan dos etapas, que comprenden el ámbito total del sector o polígono de actuación, de cuatro años de duración cada una, que podrán ser modificadas o complementada según las nuevas necesidades o prioridades 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.

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



23 FEB 2004

27-01-2004

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

EL SECRETARIO GENERAL

4.- EVALUACIÓN DE LAS ETAPAS.



29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Primera Etapa:

- 1.- Urbanización de la red viaria, de los tramos "D-E-F-C", y acerado del margen derecho de la vía "D-C"
- 2.- Urbanización de la zona verde comprendida entre el equipamiento escolar y la casona catalogada.
- 3.- Implantación de la red de recogida de aguas pluviales y saneamiento hasta la depuradora de aguas residuales.
- 4.- Implantación de la red de abastecimiento de agua, desde la red general de abastecimiento municipal, que de servicio a todas las parcelas que den frente a las vías a urbanizar mencionadas.

5.- Implantación de la red de suministro de energía eléctrica partiendo del transformador a instalar, dando servicio a todas las parcelas afectas a esta primera etapa.

6.- Implantación de la red de alumbrado público en la vías a urbanizar descritas.

7.- Implantación para este polígono de la red de telefonía.

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

Segunda Etapa:

1.- Urbanización del resto de la red viaria comprendida en el ámbito de actuación, vías "B-G" y "F-H".

2.- Urbanización de la zona verde lindante con la carretera general C-820.

3.- Implantación para este polígono de la red de recogida de aguas pluviales y saneamiento hasta la depuradora de aguas residuales.

4.- Implantación de la red de abastecimiento de agua, desde la red general de abastecimiento municipal, que de servicio a todas las parcelas que den frente a las vías a urbanizar mencionadas.

5.- Implantación de la red de suministro de energía eléctrica partiendo del transformador a instalar, dando servicio a todas las parcelas afectas a esta segunda etapa.



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

6.- Implantación de la red de alumbrado público en la vías a urbanizar descritas.

7.- Implantación para este polígono de la red de telefonía.

En la ejecución de ambas etapas se tendrán en cuenta las medidas correctoras, incluidas en el Estudio Medioambiental, que acompaña 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 VEINTE MIL TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CUATRO CENTIMOS (20.031,74 €.), garantía que podrá prestarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario, si fuera necesario.

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



23 FEB 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



3 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:



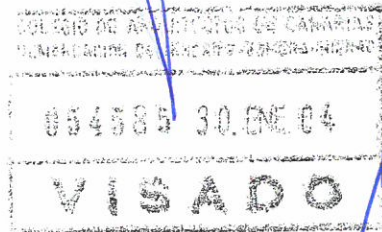
29 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 27 de enero de 2004.

EL ARQUITECTO

FDO: D. ANTONIO V. YAGÜE MURCIANO.



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



23 FEB 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.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

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



8 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:



99/041

23 FEB 2004

27/01-2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: 38



29 ABR 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 (13,22 €/m²s), obtendríamos el siguiente presupuesto:

Superficie bruta de suelo a urbanizar 18.560,75 m²

COSTE E.M. DE LA URBANIZACIÓN 280.561,19 €.

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

- Abastecimiento, agua, incendio, riego 7.976,63 €.
- Saneamiento y depuración 11.964,94 €.
- Red de Alta, Baja tensión..... 23.807,98 €.
- Telecomunicaciones y Audiovisuales..... 3.140,80 €.
- Alumbrado público 18.475,17 €.
- Viales y aparcamientos 98.683,18 €.
- Espacios libres y medidas medioambientales 90.451,74 €.

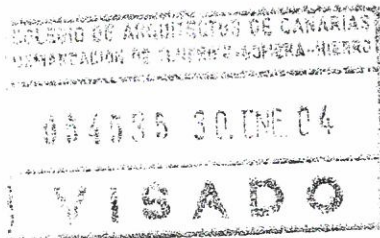
TOTAL PRESUPUESTO E.M..... 244.500,46 €
 B.I. y G.G. (16 %)..... 39.120,08 €
 I.G.I.C. 5 % 14.181,02 €

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA..... 297.801,56 €.

HONORARIOS PROF. Y TRAMITACION 36.060,73 €.

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL 333.862,29 €.

Asciende por tanto el coste general de la urbanización incluyendo el Presupuesto General por Contrata, honorarios profesionales y tramitaciones a la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (333.862,29.-).



Los Realejos a 27 de enero de 2004.

EL ARQUITECTO

FDO: D. ANTONIO V. YAGÜE MURCIANO.

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

99/041



23 FEB 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 APR 2004
EL SECRETARIO GENERAL

DESGLOSE PRESUPUESTARIO POR CAPITULOS

CAPITULO 01.- M ² de P.P. de urbanización de red de abastecimiento de agua, con repercusión de abastecimiento domiciliario, incendios y riego.	5.350,09 x 243,88 = 1.327.200 Ptas. 7.976,63 €
CAPITULO 02.- M ² de P.P. de urbanización de red de saneamiento.	5.350,09 x 365,06 = 1.990.800 Ptas. 11.964,91 €
CAPITULO 03.- M ² de P.P. de urbanización repercutida en Redes de Media y Baja Tensión.	5.350,09 x 726,41 = 3.961.315 Ptas. 23.807,98 €
CAPITULO 04.- M ² de P.P. de redes de telefonía y audiovisuales en urbanización de vías.	5.350,09 x 95,83 = 522.585 Ptas. 3.140,80 €
CAPITULO 05.- M ² de P.P. de urbanización de red de alumbrado público.	5.350,09 x 258,59 = 1.410.150 Ptas. 18.475,17 €
CAPITULO 06.- M ² de urbanización de vías, incluso pavimentación, acerado y alcorques, sin instalaciones	5.350,09 x 3.010,94 = 16.419.500 Ptas. 98.683,18 €
CAPITULO 07.- M ² de urbanización de áreas libres, incluso P.P. de instalaciones, pavimentos y mobiliario urbano así como medidas ambientales correctoras, según desglose Estudio Medioambiental .	2.856,64 x 5.268,39 = 15.049.904 Ptas. 90.451,74 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MAT.	244.500,46 €.
GASTOS GRLES. Y BENEFICIO IND. 16%	39.120,08 €.
TOTAL	283.620,54 €.
I.G.I.C. 5 %	14.181,02 €.
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	297.801,56 €.

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



3 JUN 2004
EL SECRETARIO GENERAL

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8^a 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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



23 FEB 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 APR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

V.- ORDENANZAS REGULADORAS.

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



3 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:

99/041



EL SECRETARIO GENERAL
NORMAS GENERALES.

23 FEB 2004 7-01-2004

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



23 ABR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Art.1.- Finalidad de las ordenanzas.

De acuerdo con lo que se establece en la TRLOTG, 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 volúmen, 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 Art. 43 y siguientes del R.P.

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



3 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:

99/041



23 FEB 2004 01-2004

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

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 TRLOTG, 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.

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



EL SECRETARIO GENERAL

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. 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.

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.

PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 12 - 8ª 46002 VALENCIA teléfono 963.52.07.25 email 09066@ctav.es

YAGÜE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.

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

99/041



EL SECRETARIO GENERAL

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 y servicios de las viviendas, que en ningún caso ocuparán mas del 30 % 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 %.

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. Se podrán realizar transferencias de aprovechamientos de unas parcelas a otras sin sobrepasar las alturas máximas permitidas ni la edificabilidad máxima autorizada.

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

43



EL SECRETARIO GENERAL

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



EL SECRETARIO GENERAL

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

99/041



23 FEB 2004 27-01-2004

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 fijadas en el estudio que se realice de la totalidad de la manzana, debiéndose tratar dichos retranqueos como espacios ajardinados.

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.

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

Los Realejos, a



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Art. 18.- Cerramiento de parcela.

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

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

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



23 FEB 2004 27-01-2004

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

Art. 20 Condiciones uso de equipamiento

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.

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



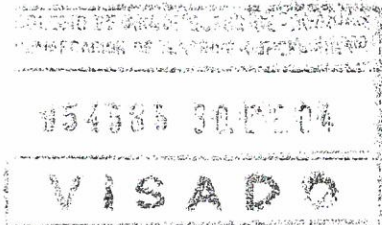
3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 27 de enero de 2004.

EL ARQUITECTO

FDO: D. ANTONIO V. YAGÜE MURCIANO.



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



23 FEB 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

VI.- PLANOS.

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



3 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL