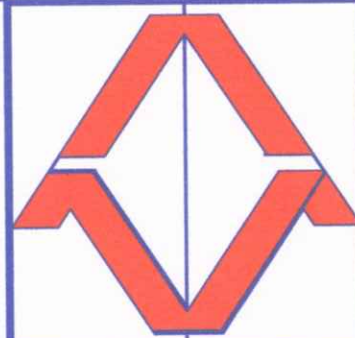


PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SAN ISIDRO
S.A.P.U.R. 7



VIDAL RUIZ GONZÁLEZ
ANTONIO DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ

ARQUITECTOS

SANTA CRUZ DE TENERIFE

SITUACION

C/ SAN ISIDRO - T.M. LOS REALEJOS

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN SAPUR 7

TLF/FAX 922-53-40-60/24-14-73 email: v.a.arq@oem.es C/ SANTIAGO CUADRADO Nº 3 - 1ª C.P. 38006

INDICE

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SAN ISIDRO - SAPU N° 7 - TERMINO MUNICIPAL DE LOS REALEJOS.-

Consta de los siguientes documentos numerados:

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

- N° 1.- Plano de situación (NNSS).
- N° 2.- Plano de situación.
- N° 3.- Clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias.
- N° 4.- Topográfico y Estado actual.
- N° 5.- Catastral.

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN:

- N° 1.- Zonificación.
- N° 2.- Viario y perfiles vías.
- N° 3.- Red de agua.
- N° 4.- Red de saneamiento.
- N° 5.- Red de energía eléctrica.
- N° 6.- Red de alumbrado público.
- N° 7.- Plan de etapas (Etapa única).
- N° 8.- Infraestructura de telecomunicación.
- N° 9.- Análisis de circulaciones y aparcamientos.
- N°10.- Red de riego.
- N°11.- Red de pluviales.
- N°12.- Viario y marca de perfiles.
- N°13.- Perfiles longitudinales
- N°14.- Perfiles longitudinales.
- N°15.- Perfiles transversales calle A.
- N°16.- Perfiles transversales calle B, C, D, E.
- N°17.- Perfiles transversales calle F, G, H y perfil longitudinal peatonal.

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

5.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

6.- PLAN DE ETAPAS

7.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

8.- ANEXO DE TRAMITACIÓN.

9.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SAN ISIDRO SAPU N° 7

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.0. PROMOTORES

Formulan la tramitación del proyecto del Plan Parcial Residencial La Junta de Compensación del SAPU 7 constituida ante Notario de Los Realejos con fecha de 29 de Marzo de 2.001 actuando como presidente D. José García González con D.N.I. número 41.796.548 M. En representación de Construcciones Realejos S.A.

1.1. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

Su formulación se ampara anteriormente en el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Los Realejos hoy Plan General de Ordenación Urbana Adaptación Básica a la L.O.T.E.N.C. D 1/2000.

El desarrollo pormenorizado de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para el suelo clasificado como apto para urbanizar hoy Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado Residencial N° 7 según el P.G.O.U. encuentra su conexión en la figura del Plan Parcial. En este orden, el ámbito territorial del Plan Parcial coincide con el sector definido en las Normas Subsidiarias como S.A.P.U. Residencial N° 7 hoy P.G.O.U. y cuyos parámetros urbanísticos se definen en la ficha anexa correspondiente y subsidiariamente los artículos 35, 36a, 71, de Decreto 1 / 2000 de 8 de Mayo, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Por ello y al amparo de los artículos 15 y 16 de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones y Artículos 58, 59, 60 y 70 L.O.T.E.N.C. se legitima a los propietarios del suelo urbanizable como competentes para la redacción del Plan Parcial instando a la Administración para su aprobación conforme a la legislación urbanística.

1.2. CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

De conformidad con el artículo 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de aplicación supletoria según la Disposición Transitoria Décima de Decreto 1 del 2000, las determinaciones del Plan Parcial se desarrollan en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la ordenación.

Expresa la adopción de la ordenación establecida en el planeamiento de rango superior de las Normas Subsidiarias hoy P.G.O.U. como justificación y aplicación.

Los criterios y objetivos de la ordenación urbanística así como la justificación de la solución exigida en cuanto a las posibles calificaciones dentro de un sistema viario predeterminado y de obligado cumplimiento así como una dotación de equipamiento, como publico de carácter local.

b) Planos de información.

Integran el documento que expresa gráficamente la realidad urbanística actual del territorio que abarca el Plan y de la que partirá este para establecer sus determinaciones, con carácter general.

c) Planos de proyecto u ordenación.

Contienen y expresan gráficamente las determinaciones establecidas en la ordenación tanto las que se refieren a la aprobación de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de las edificaciones, completando los preceptos integrantes de la Ordenanzas Regulatoras.



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

23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

d) Ordenanzas Regulatoras.

Contienen los preceptos que regulan el uso del suelo y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, así como las Normas sobre parcelación y urbanización, que desarrolla el Plan Parcial.

e) Plan de etapas.

Es el documento en que queda prevista la actuación gestora del planeamiento, estableciendo el orden de prioridades y la programación en el tiempo de la ejecución de las obras y servicios previstos en el Plan.

f) Estudio económico y financiero.

Contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y la implantación de los servicios expresados en el Plan de Etapas.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Las fincas objeto de la ordenación urbanística se encuentra sin ningún tipo de explotación agrícola.

Topográficamente se encuentra abancalada en plataformas en el sentido ascendente de las curvas de nivel norte-sur.

Existe un desnivel en sentido norte-sur de 50 metros de altura con una pendiente media de un 15% extendiéndose desde la cota 240 m a la cota 290 m sobre el nivel del mar.

Esta pendiente esta resuelta mediante abancalamientos sucesivos que estaban destinados a cultivos autóctonos. Las condiciones geotécnicas responde a suelos formados por coladas basálticas y capas de sedimentación sobre las que se han formado los bancales de cultivo mediante escorias volcánicas y tiene vegetal de la aportación resueltos con muros de contención de piedra seca.

Las condiciones climáticas son las correspondientes a su ubicación en la zona norte de la Isla en la zona de medianía.

Su situación en ladera orientada al norte es expuesta a los vientos dominantes del noreste.

Las temperaturas medias se sitúan en torno a los 18° y las condiciones pluviométricas típicas del norte de la Isla. El sector esta delimitado al norte por las traseras de las edificaciones con frente a la calle Ruiz Andion al Sur con la finca Piloto al Este con el barranco de Palo Blanco y al Oeste con las traseras de las edificaciones con frente a la calle San Isidro.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Actualmente las fincas se encuentran sin cultivar y no tienen ningún uso específico.

Como infraestructura existente se encuentra en el lindero Nordeste del sector una estación transformadora y un pozo de aguas propiedad municipal.

El sector actualmente tiene accesos al norte por la calle Ruiz Andión al Sur con calle de la finca Piloto y al Oeste por la calle San Isidro.

Las acometidas de los servicios de agua potable se conectara a la red municipal existente, la acometida de energía eléctrica al transformador que deberá ser sustituido y ampliado según proponga la Compañía suministradora.

La evacuación de aguas residuales se resolverá conectada a la red municipal.

Actualmente no existen edificaciones a tener en cuenta para su conservación.

2.3. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El Plan Parcial resuelve el sector anteriormente definido en las Normas Subsidiarias como SAPU Residencial N° 7 y actualmente el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial N° 7 definido por el P.G.O.U. que conexas con la trama urbana consolidada existente y trata de consolidarse con su entorno desde el punto de vista viario y funcional.

2.4. CONDICIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos objetos del actual Plan Parcial pertenecen a nueve propietarios que han constituido la Junta de Compensación correspondiente bajo cuya demanda se formula el Plan Parcial, hasta la total finalización de los tramites de la urbanización y su entrega al Ayuntamiento.



PARAMETROS URBANISTICOS

S.A.P.U. RESIDENCIAL N° 7

Superficie Total Area	:	5,40 Ha
Espacios Libres	:	$\geq 5.400 \text{ m}^2$
Equipamiento Escolar	:	$\geq 8.000 \text{ m}^2$
Altura Máx. de Edificación	:	3 plantas
Nº Máximo de Viviendas	:	325
Uso Característico	:	Residencial
Tipología de Edificación	:	A.V.
Tipología Característica	:	A.V.
Coefficiente de Ponderación	:	A.V. = 1
Aprovechamiento Lucrativo	:	38.880 m ² construibles
Aprovechamiento Tipo	:	0,72 m ² /m ²
Plazo Máximo de Ejecución	:	C (s/Memoria)
Sistema de Actuación	:	Compensación

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

AYUNTAMIENTO DE LOS REALES

23 FEB 2006

Residencial

A.V.

A.V.

A.V. = 1

EL SECRETARIO GENERAL

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LOS REALES
normas subsidiarias de planeamiento

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL CUADRO RESUMEN DEL RESULTADO DE LA ADAPTACIÓN DEL LOS SE

Ambito
Sector
Instrumento de ordenac.
Clase de suelo
Estado de tramitación.
Régimen transitorio.

I.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie total área
Espacios libres. (Uso y dominio público)
Dotaciones. (Uso y dominio público)
Escolar
Preescolar
Social
Deportivo
Comercial
Otros
Dotación de aparcamientos.

Equipamientos. (Uso público y dominio privado)

Coeffic. ponderación tipolog.	Nº de plantas de la edific por tipologías.
0,8500	CJ
1,0000	AV
0,6182	AV.3
1,1111	MIX
0,7727	A
	Equipamiento
	Otros

Nº máx. viviendas
Uso característico.
Tipología de edif..
Tipología característica.
Coefficiente Ponderación Tipología.

Coefficiente Ponderación de Uso
Residencial: 1,0000
Turístico: 1,6667
Industrial: 0,9583
Comercial: 1,2500
Asistencial privado: 1,0417

Aprovech. lucrativo (Edificabil. bruta) (m²)
Coefficiente de Edificabil. Lucrativa bruta. (m²/m²s)
Coefficiente Ponderación Sector.
Superficie estimada de suelo neto edificable
Coefficiente de Edificabil. Lucrativa neta. (m²/m²s)
Aprovechamiento Urbanístico Global. (UDA)
Aprovechamiento Urbanístico Medio. (UDA/m²)

Plazo máx. de ejecuc.
% de cesión obligatoria
Sistema de actuación

Sistemas locales asociados

II.- COMPROBACIÓN DE ESTÁNDARES (m²s)

a) Reglameto de Planeamiento o determin. de NN SS
Tipo de unidad
Espacios libres
Equipamientos
SIPS (*)
Docente
Total equipamientos
Total suelo de cesión gratuita

b) Estándares Art. 36 de la LOTENC'00
Nº máximo de viviendas. 70vivi/Ha
Edificab. Máxima. 0,80 m²/m²s
Superf. Espacios Libres
Superf. Dotacional.
Total suelo de cesión gratuita

Incremento de cesión respecto previsión de NN SS
--

Observaciones
(*) Los estándares de SIPS se miden en m² s por considerar para todas las dotaciones una edificabilidad de 1 m²/m²s

NOTAS:

AI: Aprobación Inicial. AP: Aprobación Provisional. AD: Aprobación Definitiva. PC: Proyecto de Privado. RR: Proyecto de Reparcelación. PU: Proyecto de Urbanización. CJ: Ciudad Jardín. AV: Alineada a

ÁMBITO 3		ÁMBITO 3		Suelo
SAPUR.6	SUB.S.N.O.-R.6	SAPUR.7	SUB.S.N.O.-R.7	SAPUR.8
NN.SS	PGOU Adapt.	NN.SS	PGOU Adapt.	NN.SS
SAPU	SUB.S.N.O.	SAPU	SUB.S.N.O.	SAPU

18 000	18 433	54 000	49 599	97 000
>= 1 800	2 654	>= 5 400	4 959	>= 9 700 o >=

>= 1 080	1 327	>= 8 000	8 441	>= 5 820 o >=
				>= 1 300 o >=
				La Casa
				>= 4 700 o >=
Según Art. 10 del R.P.	Según Art. 36 LOTENC y Art. 10 del R.P.	Según Art. 10 del R.P.	Según Art. 36 LOTENC y Art. 10 del R.P.	Según Art. 10

1 327	885
-------	-----

3	3	3	3	2 y 3
---	---	---	---	-------

108	111	325	299	582
R	R	R	R	R
AV	AV	AV	AV	AV y A (s/Me)
AV	AV	AV	AV	AV
AV = 1	AV = 1	AV = 1	AV = 1	AV/A=0,5

1,30	1,00
------	------

12 960	13 272	33 880	35 711	69 940
0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
	0,90		0,90	
	11 134		27 271	
	1,19		1,31	
	11 945		32 140	
	0,65		0,65	

L	2º Cuatrienio	Plazo caducado	1º Cuatrienio	C
Compensación	Privado	Compensación	Privado	Compensa

Los establecidos por las NN SS	Los establecidos por PGOU adaptado	Los establecidos por las NN SS	Los establecidos por PGOU adaptado	Los establecidos por las NN SS
--------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--------------------------------

Elemental	Básica	Integra
1 300	5 400	9 700
216		8 846
1 080	8 000	7 120
1 296	8 000	13 360
3 096	13 400	23 560

126	373
14 400	43 200
2 654	4 959
1 327	8 441
3 982	13 400

885	0
-----	---

Le es de aplicación el Art. 71 de la LOTENC	Le es de aplicación el Art. 71 de la LOTENC	Se equipara a la Casanova superficie dot. de 2 148
---	---	--

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



EL SECRETARIO GENERAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

3.1. OBJETIVOS GENERALES

El Plan Parcial, como desarrollo de las determinaciones anteriores de las Normas Subsidiarias hoy P.G.O.U. deberá cumplir el mismo conjunto de objetivos que determinaron la ordenación en aquellas establecida.

En este orden, el Plan Parcial responde a la necesidad de crear suelo urbanizado, con un adecuado nivel de equipamientos, donde prever el desarrollo inmediato del núcleo situado en El Realejo Alto. Los propietarios de los terrenos asumen la gestión directa del proceso de urbanización.

3.2. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

A la vista de los objetivos anteriores y de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias, se concretan los criterios básicos siguientes:

- La estructura del Plan Parcial deberá enmarcarse en la general, representada a nivel de infraestructura viaria por la definida en las Normas Subsidiarias hoy P.G.O.U.
- La tipología de la edificación propuesta debe ser la adecuada a una demanda mayoritaria de primera residencia para una población estable con tipología de edificación alineada a vías y edificación aislada según las previstas en la Normas Subsidiarias hoy P.G.O.U.
- La ordenación propuesta deberá aportar una estructura urbana que suponga una cierta continuidad de la actual de núcleo existente resolviendo su conexión con la urbanización de Plan Parcial Piloto y su conexión con la calle San Isidro.
- El aprovechamiento medio del sector y las densidades resultantes deberán adecuarse a las definidas en las Normas Subsidiarias, de 0,72 m²/m² y 60 viviendas/Ha con un máximo de 325 viviendas.
- Las reservas de terrenos para equipamientos y áreas libres, son las referidas en las Normas Subsidiarias hoy P.G.O.U. y anexos del Plan Parcial para actuaciones Residenciales con los módulos de la Unidad Básica artículo 10 Reglamento del Planeamiento:
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público
 - jardines 15 m² suelo/vivienda
 - áreas juego 3 m² suelo/vivienda
 - con un mínimo del 10% del total de la actuación.
- Centros Docentes o equipamientos
 - Primaria y secundaria 12 m² suelo/vivienda
 - con un mínimo de 8.000 m² fijados por las Normas Subsidiarias.
- Servicios de interés público y social
 - social 4 m² const/vivienda
 - parque deportivo 6 m² suelo/vivienda
- Plazas aparcamientos
 - 1 Plaza/100 m² edificación.

ASÍ MISMO CUMPLE LO ESTABLECIDO EN:

- **Artículo 36a Decreto 1/2000 de Texto Refundido de Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias.**

- Uso Residencial
- Densidad menor de 70 viviendas /ha.
- Edificabilidad menor de 0,80 m² edificados m² suelo.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

- Reserva para espacios libres públicos 20 m2/cada 100 m2 edificados.
- Reserva para equipamientos 20m2/cada /100 m2 edificados.
- Previsión de una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda.
- Finalmente, la solución propuesta debe ser viable, tanto desde el punto de vista de sus costes económicos como de gestión.

4.- ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN.

4.1. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

Las alternativas posibles del planeamiento se plantea bajo dos aspectos.

- Adaptación a la ordenación fijada por las propias Normas Subsidiarias fijando la disposición viaria y la centralización del equipamiento así como la situación de parte de las áreas libres y espacios libres destinado a la protección de barrancos. El Plan General vigente no ordena su ámbito.
- Adaptación al sistema de gestión del Plan Parcial fijado por las Normas Subsidiarias como de Compensación o de ejecución Privada por el P.G.O.U. vigente y debido a su escasa entidad la actuación en un solo polígono de desarrollo.

4.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En este caso al estar definido el trazado viario por las Normas Subsidiarias, conexas y dando continuidad a las vías perimetrales tanto longitudinalmente como transversalmente, la estructura viaria del Plan Parcial se adapta a la propuesta así como la calificación como Equipamiento e una manzana completa desplazándola hacia el Sur con el fin de su mejor integración con los equipamientos existentes en la zona.

El régimen de alternativas se plantea con respecto a la calificación o tipos de edificación de las manzanas resultantes definidas por la estructura viaria.

Se resuelve con edificaciones de edificación alineada a vial con jardín delantero en todas las manzanas con tres plantas de altura en las zonas colindantes con el núcleo urbano; existente tanto en la finca Piloto como en las traseras a la calle Ruiz Andión.

La zona de áreas libres se concreta en el centro del Plan y en la proximidades de la calle Ruiz Andión por ser deficitario permitiendo así desde la parte más alta una apertura visual hacia el mar.

Por iniciativa municipal el uso específico de la parcela de equipamiento docente se sustituye por equipamiento general que admite diversos usos, dando más versatilidad al uso de la parcela toda vez que las necesidades escolares del sector están ampliamente cubiertas por lo anteriormente descrito.

El equipamiento social y deportivo y comercial se integra con el docente en la manzana más próxima a su perímetro Sur colindante con el núcleo consolidado y la finca Piloto formando una gran parcela dotacional para diversos usos públicos.

4.3. SISTEMA DE GESTIÓN.

Las posibles alternativas de la gestión del Plan Parcial inciden en el sistema adoptado y la posible división del sector en polígonos para su desarrollo.

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

23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

En relación al primer extremo y de conformidad con lo previsto en las Normas Subsidiarias prevalece el sistema de Compensación en cuanto a la iniciativa de la gestión corresponde a los propietarios de suelos hoy de ejecución privada por el sistema de compensación según el P.G.O.U. y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

En relación al segundo supuesto parece que en este caso, la división en polígonos no es necesaria dada la escasa entidad del sector y que la estructura de la propiedad le corresponde a pocos propietarios de los cuales tres de ellos poseen el 80% de su totalidad remitiéndose a una programación en dos fases y una etapa única.

4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

A los efectos de igualar la tipología edificatoria prevista en la NNSS hoy P.G.O.U. para el sector se ha dispuesto la tipología de edificación alineada con jardín delantero.

Se ha previsto esta edificación por considerarla más apta ya que permite ordenar las edificaciones con un espacio libre entre la vía pública y las edificaciones que las permita mayor intimidad y protección contra las vistas y el ruido.

Esta tipología presenta un jardín delantero a calle y otro posterior haciendo las edificaciones todas exteriores mejorando su soleamiento y su escalonamiento para su adaptación a la topografía del terreno urbanizado.

1.- En este orden los tipos de edificación son los siguientes:

- Edificación cerrada alineada a vial con volúmenes adosados con alineaciones de fachadas a calles en manzanas cerrada con jardín delantero a vía rodada.

Las superficies y aprovechamientos resultantes son los siguientes:

- Edificación Alineada a Vial.

	m2 suelo	m2 ocupado edificación	m2 techo 3m2/m2	Nº viviendas
MANZANA Nº 1	1.500 m2	1.210 m2	3.630 m2	30 viviendas
MANZANA Nº 2	2.200 m2	1.562 m2	4.686 m2	39 viviendas
MANZANA Nº 3	4.800 m2	2.880 m2	8.640 m2	72 viviendas
MANZANA Nº 4.	4.750 m2	3.100 m2	9.300 m2	78 viviendas
MANZANA Nº 5	2.100 m2	1.326 m2	3.978 m2	33 viviendas
MANZANA Nº 6	3.329 m2	2.022 m2	6.066 m2	51 viviendas
TOTAL	18.679 m2	12.100 m2	36.300 m2	303 viviendas

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

En consecuencia el aprovechamiento edificable del Plan Parcial es coincidente con el definido por las Normas Subsidiarias hoy P.G.O.U. para la superficie del sector de 50.525 m².

$$36.300 \text{ m}^2 / 50.525 \text{ m}^2 = 0,718 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,72 \text{ m}^2 \text{ techo}/\text{m}^2 \text{ suelo}$$

2.- Dotaciones de Áreas Libres.

El sistema de áreas libres de 7.300 m² esta integrado por dos zonas, un espacio principal de 6.900 m² situado en el centro del sector como parque urbano, y otro espacio de 400 m² en el borde como espacio de juego de niños.

La superficie total destinada a áreas libres es de 7.300 m² lo que equivale al 14,44 % de la superficie del sector y 24,09 m² por vivienda, cumplimentando así los estándares preceptivos (303 viviendas x 24,09 m² = 7.300 m²). $36.300/100 \times 20 = 7.260 < 7.300$

Así como los 20 m² c/100 m² edificados Artículo 36 de la Ley 1/2000.

3.- Dotación de Equipamiento Público R.P.

Las dotaciones de equipamiento público con un total de 8.000 m² se concreta en equipamiento comercial y docente, social y deportivo se sitúa en una gran manzana central de 8.000 m², cumplimentando los estándares del Reglamento de planeamiento y así como Decreto 1/2.000 de 20 m² /100 m² edificados $36.300/100 \times 20 = 7.260 < 8.000 \text{ m}^2$.

La dotación de equipamiento $12+4+6 = 22 \text{ m}^2$ vivienda según R.P.

$$303 \text{ viviendas} \times 22 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.666 < 8.000 \text{ m}^2$$

4.- Red viaria.

La red viaria ocupa una superficie de 14.384 m² equivalen al 28,47% de la totalidad del sector esta constituida por un trazado viario en malla prolongación del existente en los bordes de la zona urbana conectando las urbanizaciones del Piloto y la calle San Isidro y la calle Ruiz Andión conforme estaba definido en las Normas Subsidiarias.

Existe un eje urbano calle A en sentido norte-sur con una sección de 10,00 metros con 6,00 mts de calzada y las aceras de 2,00 mts que une la urbanización Piloto con la calle Ruiz Andión.

Esta vía venía definida con carácter normativo en las Norma Subsidiarias de Planeamiento Municipal hoy P.G.O.U. . Su trazado discurre muy próximo al barranco de Palo Blanco en una zona de aproximadamente 50,00 m de longitud. Después de estudiar la función hidrológica del Barranco para los caudales máximos previstos de 411,10 m³/s se plantea como solución subir su rasante en este tramo para permitir el desagüe de mayor caudal. Con esta solución conjunta se pretende resolver la problemática planteada.

Este Plan Parcial se adapta a la Delimitación del cauce del Barranco de Palo Blanco dentro de su ámbito (artículo 2322.3 PIOT) justificación realizada por el Equipo Redactor del P.G.O.U. con informe técnico favorable de 6/7/2005 y Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 3 de Octubre de 2005 (B.O.C. 18 de Octubre de 2005) por la que se levanta la supresión de su ámbito dentro del P.G.O.U. vigente.

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

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

Existe una vía de 10,00 mts de sección con 6 metros de paseo central y 2,00 mts de acera, paralela a la calle San Isidro y una vía de la misma sección en prolongación a la calle Isla de la Graciosa.

Las vías en sentido Este-Oeste secundarias forman mallas rectangulares posibilitando la circulación única en vías paralelas.

La sección tipo de estas calle de 10,00 mts con calzada de 6,00 mts y acera de 2,00 mts.

Existen sendas peatonales que conectan vías entre si de 5,50 mts y de 3,00 mts de ancho.

La superficie afectada por la red viaria es de 14.384 m² lo cual supone un 28,47% de la totalidad del sector.

El aparcamiento público en vías de tráfico es de 300 plazas que se complementan con las de interior de parcela que serán por ordenanza 1 plaza cada vivienda lo que superara considerablemente el estándar de 1 plaza por cada 100 m² construidos del Reglamento de Planeamiento y cumplimenta el Decreto 1/ 2000 de una plaza por vivienda fuera de red viaria.

Las características geométricas de las vías y sus rasantes se reflejan en los planos correspondientes.

5.- CESIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 71.3 de Decreto 1/ 2000 T.R. de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, artículo 18.4 de la ley 6/1.998 de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones, el Plan Parcial hace referencia expresa a la cesión al ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del sector.

La superficie total edificable es de 36.300 m² el 10% cuyo aprovechamiento supone 3.630 m² edificables.

La cesión se concreta en la parcela de 1.500 m² de superficie con una ocupación de 1.210 m² y tres plantas de altura situada en la manzana nº 1 con una ordenanza de edificación alineada a vial por lo tanto tendrá una superficie edificable de 1.210 m² x 3 plantas = 3.630 m² > 3.630 m²

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

6.- MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

El estudio medio ambiental se realiza en documento anexo si bien tanto las evaluaciones ambientales al documento del Plan Parcial como las medidas protectoras, correctoras y compensatorias se asumen y presupuestan dentro de las determinaciones del Plan Parcial con carácter normativo. Los impactos descritos en el Estudio-Medioambiental unos son compatibles sin necesidad de medidas correctoras y para los calificados como moderados se proponen medidas correctoras.

- En la fase operativa se cumplirán las determinaciones previstas.

- Retirada, manejo y allanamiento de la capa vegetal.
- Conservación y tratamiento de la capa vegetal.
- Retirada y acopio y conservación de la piedra natural de los muros de los bancales actuales.
- Retirada de los acopios preexistente en la zona.

- En la fase de construcción se respetaran las determinaciones establecidas asumiéndolas íntegramente.

- Reposición en jardines de la tierra vegetal, acopiada.
- Utilización de la piedra acopiada de los bancales en el muro exterior lindante con el barranco y suelo rustico.
- Las emisiones de polvo se corregirán con el riego que sea necesario según las condiciones ambientales.
- No se permitirán los vertidos de maquinaria ni de residuos que se trasladarán a vertederos autorizados.
- Se reutilizará la tierra vegetal para las zonas ajardinadas .
- Se utilizará para el ajardinamiento las especies de flora autóctonas previstas.
- Para los muros de contención y separación de manzanas de se utilizara piedra natural ya sea acopiada o de las mismas características naturales.

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

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

ANEXO N° 1 A LA MEMORIA
(Art. 64 R.P. y Art. 46 R.P.)

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Se justifica la conveniencia de la urbanización en base a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que clasifican al sector como suelo apto para urbanizar residencial.

De esta manera se resuelve la conexión entre las urbanizaciones Piloto con el núcleo del casco urbano y se las dota de los equipamientos docente y social y de áreas libres de las que son deficitarias.

Además de los equipamientos la urbanización admite las edificaciones residenciales y sus usos complementarios permitiendo el crecimiento de la población residente en una zona de gran demanda de suelo.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Los terrenos afectados por el Plan Parcial son :

Nº	PROPIETARIO	SUP. SUELO	%	PARCELA CATASTRAL
1	CONSTRUCCIONES REALEJOS	25.243,04	49,96	17
2	ADELA ROSADO	9.045,14	17,90	44 Y 16
3	JOSÉ PÉREZ	6.411,89	12,69	50
4	MERCANTIL DE OBRAS Y VIVIENDAS TENERIFE S.A	420,70	0,83	53
5	COMUNIDAD EL MAYORAZGO	615,57	1,22	46
6	HROS.JUAN PÉREZ HERNÁNDEZ	965,32	1,91	52
7	HROS MANUEL GONZÁLEZ GARCÍA	3.496,45	6,92	14
8	HROS PRUDENCIO GARCÍA PÉREZ	1.443,92	2,86	48
9	HROS.GONZALO GONZÁLEZ GONZÁLEZ	2.672,53	5,29	12
10	DOMINIO PUBLICO SERVICIO HIDRÁULICO	142,00	0,28	15
11	UNELCO	42,43	0,09	13
12	AYUNT. LOS REALEJOS	26,80	0,05	15
		50.525,79	100%	

Que forman la Junta de Compensación del SAPU N° 7.

23 FEB 2006

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

MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Sistema de actuación

El sistema de actuación será de ejecución privada por de Compensación según Art. 57 y 82 al 89 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias D 183/2004. La recepción de las obras de urbanización correspondientes se realizaran de acuerdo al Capítulo IV del Reglamento de Gestión y Planeamiento de Canarias.

La recepción de la obra, tanto las de infraestructura básicas, como las de urbanización e instalaciones previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se realizará de acuerdo con el Art. 226 a 231 del Reglamento de Gestión Canaria. Es decir, la recepción definitiva se llevará a cabo por la Junta de Compensación y una vez realizada esta, se efectuará la cesión de las obras a favor del Ayuntamiento de Los Realejos, dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la citada recepción definitiva. Estas cesiones de obras e instalaciones serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante la Junta de Compensación. Asimismo, de acuerdo con el punto 2 del citado artículo, la recepción reseñada podrá referirse a las obras de infraestructuras básicas o bien a la áreas urbanizadas que constituyan una unidad funcional directamente utilizable, supuesto se haya producido respecto de la misma recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios.

- a) Con respecto a plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso, y en relación al Proyecto de Urbanización e Infraestructura Básicas, se atenderá a lo dispuesto en el Plan de Etapas.
- b) Respecto a la construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la Urbanización no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley, no existen en el Plan Parcial este tipo de dotaciones.
- c) Finalmente, el Reglamento de Planeamiento se refiere a la conservación de la urbanización, "expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o del promotor", con indicación de estos dos últimos supuestos y del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

El promotor y los futuros propietarios conservaran la urbanización en condiciones de uso hasta la entrega de la misma al Ayuntamiento.

En último término, en todo tipo de transmisiones patrimoniales, los compromisos correspondientes a la urbanización los asumirá el adquirente.

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



3 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS EXPUESTOS ANTERIORES.

Según se exige en el apartado c) del art. 46 del Reglamento de Planeamiento, se presentará por parte de los propietarios, garantías por el seis por ciento de las obras que constituyen el Proyecto de Urbanización, según la evaluación efectuada en el Plan de Etapas del presente Plan.

Dichas garantías podrán ser en metálico, valores públicos o mediante aval bancario y deberán presentarse por la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento, tal y como indica el apartado 31 del art. 139 del Reglamento de Planeamiento, y una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.

La garantía por importe del 6 por 100 contemplada en el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento, de un modo expreso responde de los compromisos establecidos en el apartado b) del citado artículo y se establece en 100.562,26 Euros.

La garantía del cumplimiento de los compromisos se devolverá, en todo caso, una vez finalizada la obligación de conservación.

- MEDIOS ECONÓMICOS.

Para la ejecución de las obras de urbanización la Junta de Compensación cuenta inicialmente como medios económicos fundamental con la propiedad del suelo donde se realizará la urbanización, elemento clave para consecución de créditos hipotecarios que, junto a los recursos propios y la captación de recursos ajenos por ventas de parcelas que se describe en el ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO- cuya viabilidad se analiza en el Documento N° 4 del presente Plan Parcial- constituyen, sin duda, los suficientes medios económicos para llevar a cabo la consecución de los fines propuestos.

- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

Existen actualmente dos canales y una galería que discurren por su ámbito Galería Patronato, Canal al Pinalete, Canal el Príncipe.

Según información facilitado por los promotores tan solo el Canal El Pinalete esta en funcionamiento en la actualidad. En el proyecto de Urbanización que desarrolla el Plan Parcial se propondrá su desvío y canalización para que discurra por las vías públicas del Plan.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

6.- REDES DE SERVICIOS

6.1. Consideraciones generales

En este capítulo se recoge la descripción de los esquemas de las redes de servicios necesarios, representados gráficamente en los planos de Ordenación números 3, 4, 5 y 6 correspondientes respectivamente a la red de distribución de agua potable, red de evacuación de aguas residuales, red de alumbrado público y red de Alta Tensión, y red de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión.

6.2. Red de distribución de agua potable

Partiendo de la acometida general, que se **realizara de acuerdo con los servicios municipales con una o varias acometida** en la vía de conexión con la red municipal, se ha adoptado una red de sistema ramificado con una arteria principal unos ramales secundarios y una red terciaria de acometida a las parcelas en anillo alrededor de las manzanas.

Todas las derivaciones y cruces se ejecutaran con llaves de cierre para su mejor operatividad.

La red se ha realizado en función del número de habitantes, previéndose un incremento máximo posible de un 20%. Para el cálculo de las secciones se ha considerado un caudal de 200 litros/habitantes y día para incendio, suficiente para riego de 5 litros/segundo.

(Una dotación de 630 litros/vivienda/día y caudal punta de 0,030 l/viv/seg.)

El caudal total se obtendrá partiendo de la hipótesis que el total del abastecimiento se realiza en un promedio de diez horas por medio de la siguiente fórmula;

$$Q = 8 \text{ l/s} \quad Q = \frac{D}{3.600 \times 10} = \frac{288.000}{36.000}$$

Se ha previsto una red en base a que los edificios en ningún caso superen las tres plantas de altura, en caso contrario se ha de prever el correspondiente aljibe e hidrocompresor para obtener una presión de servicio de 2,5 atmósferas como mínimo.

La dotación máxima de la red será la siguiente:

$$200 \text{ l/hab/día} \times 1.200 \text{ hab} \times 1,2 = 288 \text{ m}^3/\text{día}$$

Las tuberías en cuanto a presiones serán para 15 atmósferas, estarán de acuerdo con las Normas Tecnológicas de la Edificación, al igual que todos los accesorios y aparatos que comprenden la Red.

Los diámetros estimados oscilan entre $\varnothing$ 125 mm en la toma y red principal y 60 mm en la red terciaria.

El suministro esta previsto y garantizado por EL CONVENIO A FIRMAR CON EL AYUNTAMIENTO de los depósitos municipales actualmente, en caso de variación cuando se desarrolle el proyecto de urbanización se establecería la previsión de un deposito general en la urbanización con una capacidad de reserva de agua de 1.212 m³.



[Handwritten signature]

6.3. Red de evacuación de aguas residuales.

El sistema de evacuación previsto es el separativo, las aguas a evacuar, de lluvias y residuales en dos canalizaciones según Norma 10.3.11 del Plan Hidráulico de Tenerife.

Los colectores discurrirá por el centro de las calzadas. Las acometidas domiciliarias, situadas en las aceras se conectarán al colector en los pozos de registro.

Se ha hecho una estimación de los caudales a evacuar de las aguas de lluvia, que son las que definen principalmente las dimensiones y características de la red, por el Método Racional.

El ajuste necesario para una mayor definición de las instalaciones se hará en el correspondiente proyecto de urbanización.

La profundidad de los tubos podemos fijarla en nuestro caso ente 1,50 y 2 metros.

Los pozos de registro se han situado en todos los puntos de encuentro de ramales o de enlaces de colectores con edificios o arquetas sumideros. La separación máxima entre ellos no excederá de 50 metros.

En las cabeceras de las redes se situarán cámaras de descarga automática para el lavado de las mismas, las cuales deberán llevar acople a la red de distribución de agua.

La Red de Saneamiento se conectará a la Red General prevista que discurrirá por la Carretera TF-320 cuando este operativa mientras tanto se establece la transitoriedad de la depuración previa particular hasta que no se encuentre en funcionamiento la red municipal de alcantarillado con una estación depuradora y pozo absorbente que se sitúan en la parte baja de la urbanización y en zona pública.

Los colectores de aguas pluviales se conectaran en la vía lindero Este con el barranco y se dispondrán aliviaderos al Barranco de Palo Blanco para las aguas pluviales en caso de riadas.

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



25 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

6.4. Redes eléctricas

Este apartado comprende tres tipos de instalaciones perfectamente diferenciadas, la red de alta tensión con el centro de transformación correspondiente y la red de baja tensión que se señalan ambas, en el plano número 5, y por otro lado, la red de alumbrado público que se señala en el plano número 6. Todas las conducciones serán subterráneas.

En este apartado se ajustarán a las instrucciones de la Compañía Unelco para este tipo de urbanizaciones.

La red de baja tensión para suministro a particulares se hará a la tensión de 380 voltios entre fases y 220 voltios entre fase y neutro.

Así mismo, el alumbrado público se alimentará a 220 V entre fase y neutro desde los transformadores, y existirán dos circuitos: uno de "toda noche" y otro de "media noche" y se adaptará a los utilizados por el ayuntamiento.

Las Normas que establece la empresa suministradora, y de acuerdo con los datos recogidos en sus servicios técnicos, son las siguientes:

- 1.- Suministro de alta tensión a 22.000 voltios.
- 2.- Transporte de energía en alta tensión dentro del casco urbano mediante cable subterráneo.
- 3.- Instalación de los centros de transformación en el interior de edificios o en casetas exteriores o subterráneas.
- 4.- Distribución de energía en baja tensión, a 380/220 voltios en nuevas urbanizaciones.
- 5.- La red de baja tensión para el alumbrado particular depende del tipo de urbanización aunque se recomienda hacerla en cable subterráneo.
- 6.- La red de alumbrado público deberá hacerse en cable subterráneo y a 220 voltios.
- 7.- No existe preferencia en cuanto al tipo de aparatos para el alumbrado público.

Para calcular la potencia instalada se adopta una potencia de 0,6 Kw por persona, y se emplea un coeficiente de utilización de 0,8.

La demanda total de energía será por consiguiente de
 $303 \times 0,5 \text{ Kw} = 1500 \text{ Kw}$

y la potencia a instalar en el transformador será 2 módulos de 720 Kva.

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

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

La estación transformadora será del tipo interior, en caseta. La ventilación se conseguirá mediante tomas de aire practicadas en la parte superior que comunican con cámaras de ventilación situadas a los lados de la misma.

El cálculo de los diferentes circuitos en la red de baja tensión se basará en obtener una caída de tensión máxima del 15% a partir de la Estación transformadora de donde sale cada circuito.

En la red de alumbrado público la caída de tensión máxima será del 4% desde el secundario del transformador hasta el pie del último báculo o columna de cada circuito.

6.5. Red de incendios.

Se realizará una red de riego por series de bocas no superiores a 10 y de las características normales de Ayuntamiento.

Se situarán para la prevención contra incendios, los hidrantes señalados en el plano de distribución de agua, se han situado a lo largo de las calles y en las zonas con más riesgos de incendios. Estos hidrantes se han conectado a las arterias o distribuidores y por supuesto a tuberías con diámetro no inferior a 100 mm.

6.6. Red telefónica y de infraestructuras de telecomunicaciones.

Se seguirán las normas establecidas recientemente por el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones Urbanizaciones similares, ejecutando la red de comunicación fijada para distintas Compañía, así como para las posibles infraestructura fijada de TV por cable.

6.7. Recogida de basuras

La recogida de basuras estará a cargo del servicio de recogida del Ayuntamiento, mediante vehículos especialmente acondicionados para ellos.

En caso de no proporcionar el Ayuntamiento este servicio, será responsabilidad de los propietarios el crearlo.

Se situarán espacios destinados para la ubicación de los contenedores en las calles.

6.8. Red de riego

Se dispondrá de una red independiente para el riego de la alimentación domiciliar según Norma 5.42 del Plan Hidráulico de Tenerife para la posible utilización posterior de aguas depuradas para riego.

Se utilizarán el riego por goteo para el mayor aprovechamiento en la zona del área libres públicas de las aguas depuradas y acumuladas en un deposito regulador de 100 m³ de capacidad en la zona de áreas libres públicas de 7.300 m² de superficie

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

7.- RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

7.1. Características Normas Subsidiarias

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

DENSIDAD PREVISTA	303 viviendas
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	< 0,72 m2/m2
DOTACIÓN PREVISTA	
ÁREAS LIBRES	20 m2/cada 100 m2 techo
EQUIPAMIENTO	20 m2/cada 100 m2 techo
APARCAMIENTOS	1 plaza/100 m2 edificación ó vivienda

7.2. Características Plan Parcial

SUPERFICIE DEL SECTOR	50.525 m2
DOTACIONES PROPUESTAS	51 m2 vivienda
ÁREAS LIBRES	7.300 m2 (14,42%)
EQUIPAMIENTO	8.000 m2 (15,81%)
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	14.384 m2 (28,47%)
SUELO EDIFICACIÓN	18.679 m2 (36,97%)
SUELO PROTECCIÓN DE BARRANCO	2.162 m2 (4,28%)

ZONIFICACIÓN

	SUELO M2	OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	EDIFICABLE M2
RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL	18.679 m2	12.100	36.300 m2
TOTAL	18.679 m2	12.100	36.300 m2

VOLUMETRÍA RESULTANTE	0,72 m2/m2
DENSIDAD RESULTANTE	60 viv/ha < 70 viv/ha

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

1.- GENERALIDADES.-

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se remiten íntegramente a las contenidas en el Plan General de Ordenación adaptado básicamente a LOTC, como planeamiento de rango superior vigente.

2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.-

2.1. El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial corresponde a la iniciativa particular por el sistema de ejecución privada (por Compensación) con arreglo a lo establecido en las Normas del mismo así como a las Normas de Planeamiento de rango superior que desarrolla. (Artículo 111 a 116 Texto Refundido L.O.T.C.) y artículos 82 al 89 Reglamento de Gestión D 183/2004.

2.2. Dentro de las obligaciones para la ejecución del Plan Parcial corresponderá la cooperación con el Ayuntamiento para la conexión de las infraestructuras del Plan Parcial con la general de la zona.

2.3. Instrumentos de desarrollo complementarias de ordenación detallada.

* Para desarrollar la ordenación de las áreas delimitadas (manzanas) pueden utilizarse los siguientes instrumentos:

- Estudio de Detalle.
- Para redefinir alineaciones viarias y rasantes.
- Ordenación de volúmenes de las manzanas completas.

Constará de:

- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación 1/500.

En ningún caso podrán establecer determinaciones de Plan Parcial o alterar las mismas.

2.4. Instrumentos de Gestión.

* Corresponde la gestión del Plan Parcial a la iniciativa particular que redactaron el Proyecto de Compensación correspondiente y garantizará la vialidad de la ejecución del Plan.

* Con la aprobación del proyecto de compensación se hará efectiva la cesión al Ayuntamiento de las áreas de equipamiento, áreas libres y viarios así como la cesión del suelo para la ubicación del 10% de aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial (Artículo 105 y 111 a 116 Texto Refundido L.O.T.C.) y artículos 82 al 89 Reglamento de Gestión D 183/2004.

2.5. Instrumentos de Ejecución.

- 1.- Proyecto de urbanización.
- 2.- Proyecto de parcelación.
- 3.- Proyecto de edificación.

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

23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL



3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO, SEGÚN NNSS.

En los planos de Ordenación del Plan Parcial se contempla las siguientes.

- * Edificación ordenada según alineaciones viarias.
- * Equipamiento comunitario.
- * Áreas libres públicas.
- * Sistema viario urbano.

4.- PONDERACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS.

El uso característico en la calificación de alineada a vial con jardín delantero es el Residencial (y usos compatibles) por lo cual no se considera ponderación de otros usos debido a que la zona no es idónea para usos comerciales.

Las Normas Subsidiarias hoy P.G.O.U. consideran la edificación alineada a vial como Tipología Característica.

Se considera coeficiente de ponderación según tipologías edificatorias por las Normas Subsidiarias estableciendo coeficiente 1 para la Edificación Alineada a Vial .

$$AV= 1$$

5.- COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN.

Considerando el ámbito del Plan Parcial como un área geográfica y funcional homogénea por su tamaño, así como no existiendo variaciones de situación de las manzanas que comporten diferencias de valor considerables. No se considera coeficiente de homogeneización.

Se considera un área homogénea (la situación relativa a todo el ámbito del Plan Parcial).

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO (Art. 60 T.R.).

Áreas diferenciadas.

MANZANA 1

Calificación Edificación Alineada a Vial

Aprovechamiento = $\text{Sup} \times \text{Cof Edificación} \times \text{Cof} = \text{Unidad de aprovechamiento}$

$$1.500 \text{ m}^2 \times 2,42 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 3.630 \text{ Unidad de aprovechamiento}$$

MANZANA 2

Calificación Edificación Alineada a Vial

$$2.200 \text{ m}^2 \times 2,13 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 4.686 \text{ Unidad de aprovechamiento}$$

MANZANA 3

Calificación Edificación Alineada a Vial

$$4.800 \text{ m}^2 \times 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 8.640 \text{ Unidad de aprovechamiento}$$

MANZANA 4

Calificación Edificación Alineada a Vial

$$4.750 \text{ m}^2 \times 1,957 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 9.300 \text{ Unidad de aprovechamiento}$$

MANZANA 5

Calificación Edificación Alineada a Vial

$$2.100 \text{ m}^2 \times 1,894 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 3.978 \text{ Unidad de aprovechamiento}$$

MANZANA 6

Calificación Edificación Alineada a Vial

$$3.329 \text{ m}^2 \times 1,822 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 6.066 \text{ Unidad de aprovechamiento}$$

TOTAL DE APROVECHAMIENTO**36.300 Unidades de aprovechamiento**

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Aprovechamiento Urbanístico Sector = Σ Aprovechamientos Urbanísticos Manzana

$$\frac{\text{Aprovechamiento Urbanístico}}{\text{Total Unidades aprovechamiento del Sector}} = \frac{\text{Medio}}{\text{m2 Total Sector}}$$

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico Medio} = \frac{36.300 \text{ Unidades de aprov.}}{50.525 \text{ m2 superficie}} = 0,7185 \text{ U aprov/m2}$$

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto.

Entre las determinaciones de carácter general que deben contener los Planes Parciales de Ordenación se establece, conforme el artículo 57 de Reglamento de Planeamiento el Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, la edificación.

Se fija un orden de ejecución de las obras comprendidas en el Plan, de tal manera que la distribución temporal y especial de las mismas guarde el mayor grado de concordancia entre las determinaciones del propio Plan Parcial y P.G.O.U..

1.2. Ámbito de actuación.

El Plan de Etapas comprende todas las obras de urbanización a realizar, conforme este Plan Parcial, dentro de los límites del sector que desarrolla. Además y fuera de sus propios límites, se incluye la conexión de las redes municipales.

1.3. Contenido.

Este documento desarrolla las especificaciones del artículo 54 del R.P. conforme a lo siguiente:

- * Se fijan los criterios que deben justificar la coherencia del Plan de Etapas con las determinaciones del Plan Parcial, la Ordenación General, y el sistema de gestión elegido.
- * Se establecen las previsiones específicas contenidas en las etapas, con indicación del número de éstas y los plazos para su ejecución.

2.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO.

2.1. Objetivos generales.

De conformidad a lo dispuesto en la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias hoy P.G.O.U. de Ordenación Municipal, la formulación del Plan Parcial se plantea dentro del marco de participación de la iniciativa privada a fin de establecer una política de gestión de suelo apto para la edificación, capaz de superar la escasez actual y posibilitar un crecimiento ordenado del núcleo urbano actual, concluyendo su limite en el barranco de Palo Blanco.

Se pretende concluir la tramitación de este Plan Parcial y el consiguiente Proyecto de Urbanización a fin, de obtener los terrenos de dominio y uso público y alcanzar de inmediato un nivel mínimo de urbanización capaz de imponer la calificación de solar.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

2.2. Polígonos de actuación y sistemas de gestión.

Dadas la magnitud del Plan Parcial así como las opciones edificatorias que plantea, cuyo desarrollo puede producirse de forma paralela, su ejecución se ha previsto en un solo polígono de actuación, concentrando los equipamientos y dotaciones públicas en el extremo sur de la ordenación urbana prevista lo más próximo a las zonas urbanas colindantes.

Por otra parte, a los efectos de lo previsto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, el sistema de actuación es el de compensación, y los compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento son los derivados del contenido de este documento.

Se establece para su desarrollo se elige el sistema de Ejecución Privada (Compensación según el Decreto 1/2000 de 5 de Mayo , conforme a lo indicado en las N.N.S.S. hoy P.G.O.U., el carácter de Plan Parcial de iniciativa particular.

Los recursos económicos disponibles son los fondos propios de la Junta de Compensación.

2.3. Duración y número de etapas.

Habida cuenta de la extensión del Plan, se fija una etapa única de cuatro años para la ejecución de las obras a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

En ese sentido se prevé una fase de 4 años, con el siguiente contenido y orden.

FASE I

- Proyecto de Urbanización.
- Explanación de calles:
 - Demoliciones
 - Muros de contención
 - Encintado de aceras (bordillos) y bases de aceras
 - Subbase compactada de calzada
- Conexión de servicios a sistemas generales:
 - Abastecimiento de agua
 - Alta tensión, estación transformadora
- Tendido de servicios
 - Red de agua
 - Red eléctrica en baja tensión
- Medidas de Contenido Medio Ambiental
- Red de saneamiento. Conexión a red general
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

- Pavimentación de aceras
- Asfaltado de calles (terminación)
- Ajardinado y mobiliario urbano
- Medidas de Contenido Medio Ambiental

ETAPA ÚNICA	CONCEPTO	AÑOS	IMPORTE
FASE I	- Explanación de calles . - Conexión y tendido redes de A.T. y B.T. - Red de aguas - Medidas de Contenido Medio Ambiental	1-2	838.018,82 Euros
	Red de saneamiento y depuración. - Red de alumbrado público. - Red de Telefonía. - Pavimentación calles y peatonales. - Ajardinado y amueblamiento. - Medidas de Contenido Medio Ambiental	3-4	838.018,82
TOTAL			1.676.037,64 Euros

Los terrenos que se urbanicen sucesivamente podrán ser edificados siempre que se obtengan los niveles de urbanización que comprendan los niveles de urbanización de las obras correspondientes al abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica y explanación de calle con colocación de bordillos y aceras.

Se establece como plazo máximo en que deberá solicitarse licencia para realizar las edificaciones el de cuatro años a partir de la fecha de terminación de la urbanización del Plan Parcial.

La valoración real de los costos de urbanización se realizará a través del Proyecto de Urbanización del mismo.

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

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

3.- PLAZOS.-

- * Proyecto de Urbanización: Deberá presentarse dentro de los 6 meses de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- * Proyecto de Compensación: Deberá presentarse dentro de los 6 meses de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- * Terminación de las Obras de Urbanización: 4 años desde la Licencia de obras.
- * Solicitud de Licencia de obras de edificación: 8 años después de terminada la urbanización.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DEL PLAN DE ETAPAS.-

Debido a la dimensión de la actuación, de 5 has de superficie y las opciones edificatorias que plantea, concentrando los equipamientos y áreas libres y la cesión del 10% municipal en los bordes de la actuación lindando con el suelo urbano consolidado hacen que la Etapa única la solución más coherente, para que todos los propietarios tengan las mismas posibilidades de desarrollo y edificación en el tiempo previsto.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto

El objeto de este documento es el de cumplimentar lo dispuesto en el artículo 57 del R.P., con las especificaciones propias del artículo 55 del R.P., en cuanto hace referencia a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan de Etapas.

1.2. Contenido

Las especificaciones requeridas conforme el epígrafe anterior, se desarrollan en orden a lo siguiente

- a) En primer lugar se analizan los módulos o precios unitarios de aplicación a las distintas obras o servicios a fin de determinar su coste.
- b) En segundo lugar determina el coste aproximado de dichas obras a precios actuales, con expresión de su distribución en cada una de las fases, dentro de la única etapa prevista.
- c) Finalmente se establece la proyección de los costes estimados en función de su fecha de ejecución, el reparto de los costes de financiación, de conformidad a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y el estudio comparativo de estos costes por parcela tipo o metros cuadrados de edificación previsto.

2.- MEDICIÓN Y PRESUPUESTO

Tal y como a continuación se explicita se incluye una estimación del costo y el proyecto de la obras correspondientes a la primera y segunda fase a la urbanización del área objeto del Plan Parcial.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

3.- FINANCIACIÓN Y ANÁLISIS ECONÓMICO

3.1. Según el detalle de mediciones y precios hecho en apartados anteriores, se obtiene la proyección de los costes de las obras de urbanización a precios de 2002, que se expresa en la tabla siguiente, en Euros sin actualización. Los precios se irán actualizando conforme a la previsión de precios de materiales y mano de obra publicados oficialmente durante su desarrollo.

Etapa única	2006	2007	2.008	2.009
2 Años	838.018,82 €			
4 Años.....			838.018,82 €	

3.2. Financiación

Compete a los particulares la financiación de las obras de urbanización descritas en los epígrafes precedentes, lo que supone un importe total de 1.676.037,82 €.

De las cifras anteriores, resulta que la repercusión de la urbanización por metro cuadrado de parcela edificable es de:

$1.676.037,64 \text{ Euros} / 18.679 \text{ m}^2 = 89,73 \text{ Euros/m}^2$ de superficie de solar

La repercusión del costo de urbanización por metro cuadrado edificable.

$1.676.037,64 \text{ Euros} / 36.300 \text{ m}^2 = 46,17 \text{ Euros/m}^2$ de superficie edificable

Con lo que se confirma la viabilidad del Plan.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

ANEXO DE TRAMITACIÓN

El Plan Parcial como instrumento urbanístico de desarrollo que detalla la ordenación pormenorizada del ámbito del SAPU N° 7 de las NNSS hoy SUB.S.N.O.-R7 de planeamiento municipal definido se formula por la iniciativa particular amparado en el Artículo 35 LOT corresponde su tramitación y aprobación (Artículo 42 LOT) al Ayuntamiento de Los Realejos previo informe no vinculante del Cabildo Insular y la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Su tramitación se hará conforme a las siguientes reglas.

- * Aprobación inicial del Plan Parcial por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Los Realejos.
- * Periodo de información pública de 1 mes.
- * Aprobación provisional y de alegaciones por Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Los Realejos.
- * Aprobado del Plan Parcial se remite para su informe preceptivo al Cabildo Insular de Tenerife y a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
- * Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Los Realejos.

El Plan Parcial se entenderá aprobado por silencio administrativo si en un plazo de 6 meses desde su presentación ante el Ayuntamiento de Los Realejos no se alcanzará resolución expresa después de su aprobación inicial y pasado el periodo de información publica.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

REMISIÓN GENERAL

Art. O . Las Ordenanzas de la edificación del Presente Plan Parcial se remiten, en su conjunto, a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de los Realejos, adaptación básica al D 1/2000, que este Plan desarrolla, a cuyos efectos se recogen sustancialmente el TITULO II Régimen Urbanístico del Suelo de las citadas Normas, a excepción del Capítulo I, parte primera y tercera del Capítulo II, Capítulo III, Capítulo IV, Capítulo V y Capítulo VI, correspondientes a las Condiciones Particulares de la zona que en Título independiente define en este Plan Parcial las peculiaridades propias de la ordenación aquí propuesta:

1.- EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.-

Artículo 17.- Solar edificable.

Además de cumplir los requisitos establecidos, con carácter general, en el artículo 11, se precisa también para que un terreno sea solar edificable lo siguiente:

Que su longitud de fachada no sea inferior a 6,00 metros, se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro, y tenga una superficie igual o superior a 70 m².

Se exceptúan de esta condición los solares residuales entre dos ya construidos en los 2/3 de su edificabilidad máxima autorizada.

Artículo 18.- Alineación oficial.

Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc.. y las parcelas o solares de propiedad pública o privada, como consecuencia de los Planes de Ordenación.

Artículo 19.- Alineación de fachada.

Es la que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse las construcciones, sujetas a las Normas y Ordenanzas respectivas.

Artículo 20.- Retranqueos de la edificación.

Se definen así las separaciones que deberán guardar las edificaciones respecto a los límites del solar.

Los retranqueos a la alineación oficial de la vía de tráfico rodado, figuran expresamente en los planos de Ordenación como jardín delantero no será obligatorio en las vías peatonales y espacios libres público.

El retranqueo mínimo del jardín delantero será de 3 metros pudiendo aumentarse siempre y cuando se respete el mismo retranqueo en toda la alineación a la vía en cuestión.

Artículo 21.- Manzana.

Porción de suelo urbano delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos.

1

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 22.- Alineaciones interiores.

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

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

La profundidad máxima edificable es el fijado en las alineaciones interiores de las manzanas en los planos de ordenación.

La profundidad máxima edificable será de 20 metros.

Artículo 23.- Jardines interiores.

En aquellas manzanas que tengan señaladas alineaciones interiores, la nueva construcción respetará ésta alineación oficial interior.

En los jardines interiores no se permiten más construcciones que las determinadas en el artículo 41.

Artículo 24.- Pared medianera.

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

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

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

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



25 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 25.- Frente de Solar.

Longitud que tiene la Alineación de Vial de una parcela a lo largo de una calle o espacio libre público.

Artículo 26.- Ancho de calle.

En la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía.

Artículo 27.- Rasante.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Artículo 28.- Altura reguladora máxima de la edificación.

1.- La altura reguladora de la edificación se determina simultáneamente por el número de plantas y por la distancia en metros existente, entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar (o del terreno en aquellos casos en que así se establezca) en el punto de medición de la altura, y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro adjunto, con la excepción del artículo 36.3.

Una planta y 4 m (Cumpliendo siempre el artículo 33).

Dos plantas y 7,20 m.

Tres plantas y 10,40 m.

Cuatro plantas y 13,20 m.

Cinco plantas y 16,40 m.

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

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

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

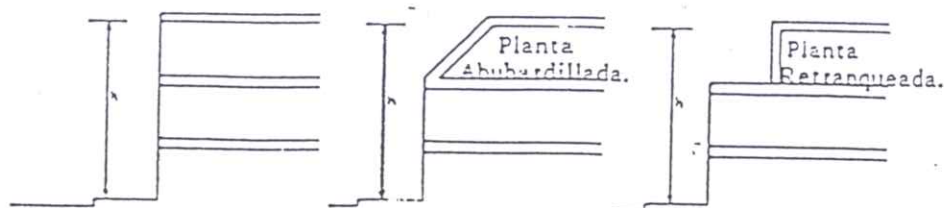
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

2.- En el cómputo de la altura se consideran las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando con fines habitables el espacio existente bajo cubierta inclinada).



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

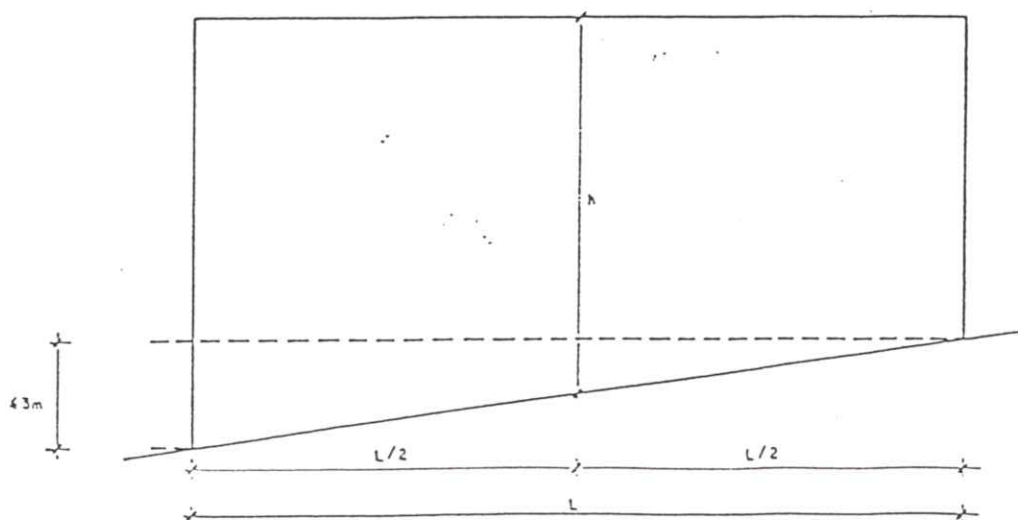


23 FEB 2006

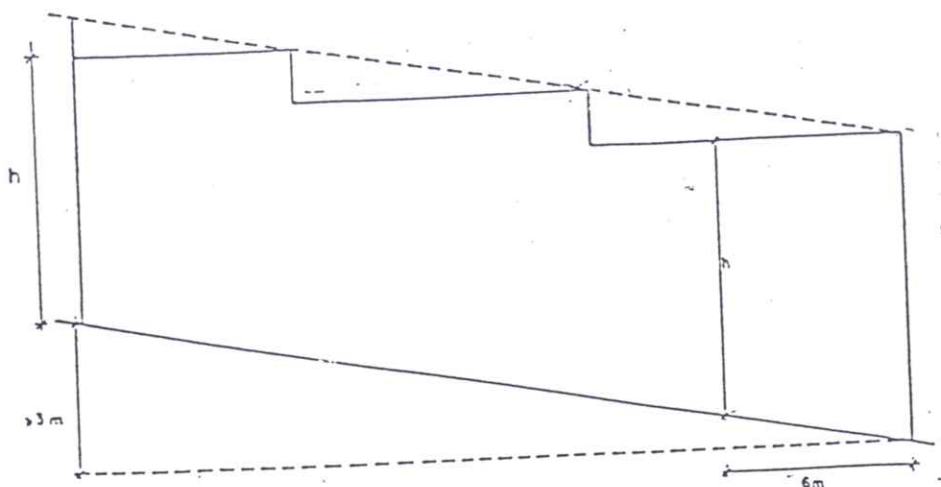
EL SECRETARIO GENERAL

3.- Punto de medición de la altura.

La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3 metros.



Si la diferencia de rasante fuera superior a 3 metros, la altura se medirá colocando la altura reguladora sobre la rasante a 6 metros del borde más bajo del solar, proyectando horizontalmente esta altura sobre la vertical levantada sobre el borde más bajo del solar y trazando una paralela a la rasante desde dicha proyección. La edificación se encontrará por debajo de esta paralela a la rasante.



El escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio tratarlo como fachada.

4.- Modificaciones puntuales de la altura reguladora.

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

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

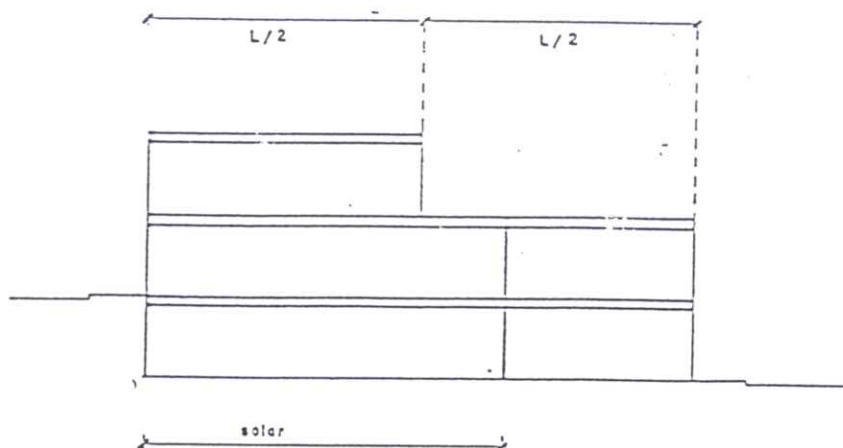
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

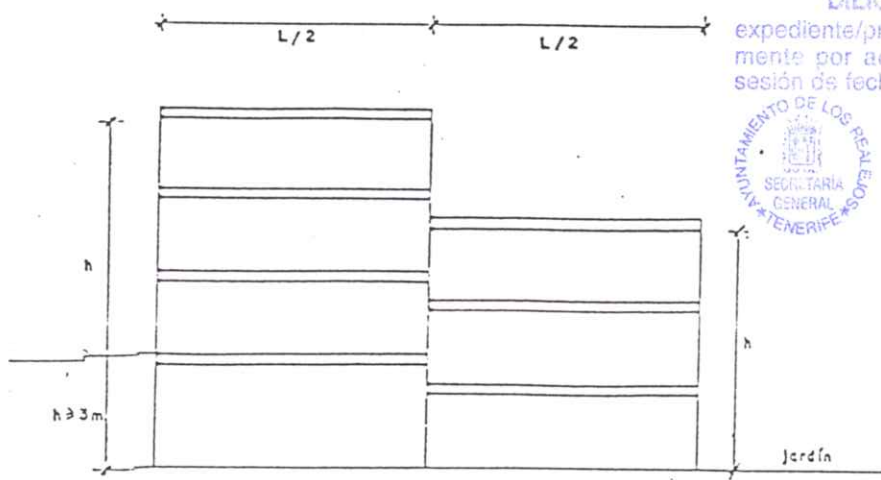
En manzanas que no tenga señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afectada hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distintas regulación por cada una de ellas. Del mismo modo un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.



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

6.- Solares en manzanas con alineaciones interiores.

Cuando existan señaladas alineaciones interiores, y la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior sera mayor de 3 metros, la altura reguladora se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas.



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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

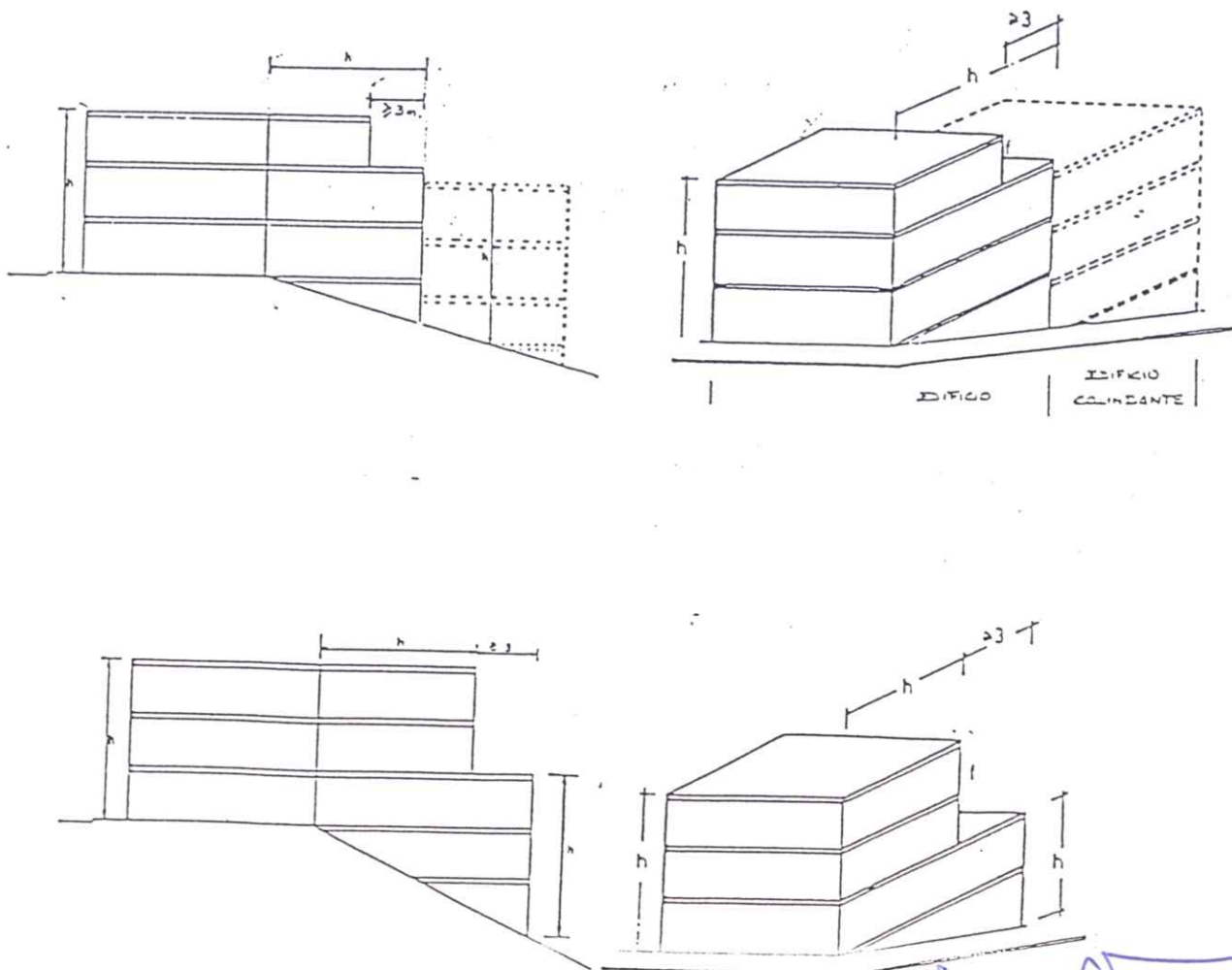
7.- Señalamiento de la altura reguladora.

La altura de cada manzana será la que figure expresamente en los planos. En caso de que no figurara señalada, la altura no podrá exceder de la menor de las manzanas colindantes.

8.- Edificación en esquina.

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

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



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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

9.- Casos de calle a media ladera.

Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurra a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

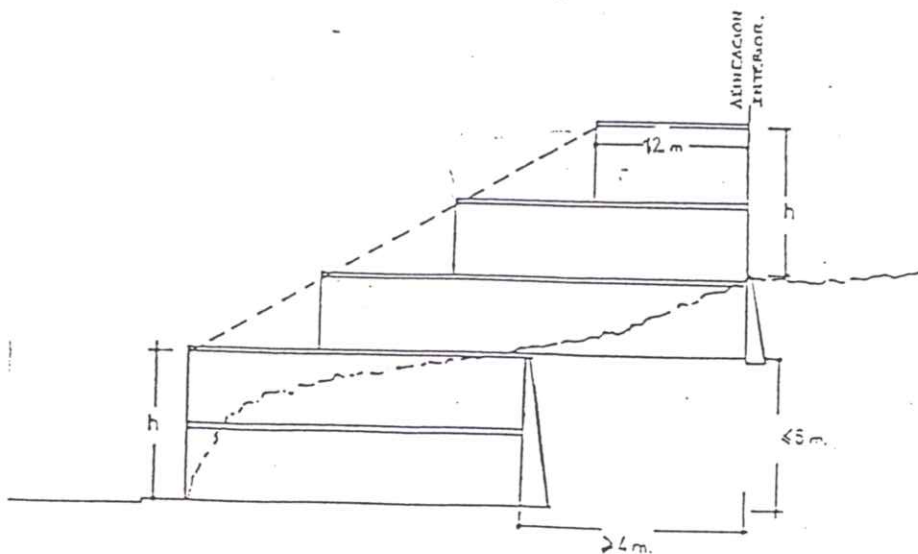
1.- Terrenos ladera arriba de la calle:

La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura.

En el sentido de la profundidad, el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por:

- * Vertical equivalen a la altura máxima situada en el plano de la fachada.
- * Vertical equivale a la altura máxima situada sobre el terreno en la alineación interior de la manzana, o en la línea central de la manzana cuando no se hubieran señalado alineaciones interiores, o en el límite de la propiedad si representan menor fondo que las anteriores.
- * Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior y con una longitud de 12 m.
- * Línea recta que une la horizontal anterior con la vertical descrita en el primer párrafo.

No podrán realizarse desmontes continuos de una altura superior a 6 m. La distancia entre dos desmontes no podrá ser interior a 4 metros.



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



23 FEB 2008

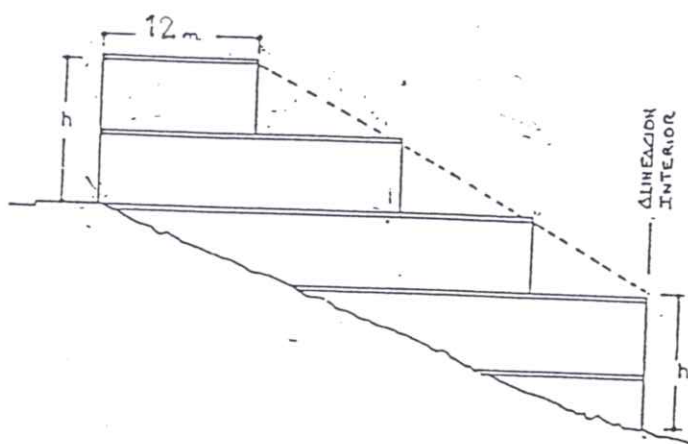
EL SECRETARIO GENERAL

2.- Terrenos ladera abajo de la calle.

La fachada que da frente a la vía se medirá según la norma general de medición de la altura.

En el sentido de la profundidad, el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por:

- * Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de la fachada.
- * Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior y con una longitud de 12 metros.
- * Vertical equivalente a la altura máxima situada sobre el terreno en la alineación interior de la manzana, o en la línea central de la manzana cuando no tuviera señalada la alineación interior, o a 3 m del límite de la propiedad si ésta resultara de menor fondo que las anteriores
- * Línea recta que una la última vertical con la horizontal descrita en el 21 párrafo.



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



23 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

* No podrán realizarse desmontes continuos de una altura superior a 6 m. La distancia entre dos desmontes no será inferior a 4 m.

Tanto el apartado 1, como en el apartado 2 del punto 9, se considerará como volumen habitable a efectos de uso de vivienda, oficina o comercial, el área situada a 12 m de cualquier punto donde sea posible abrir huecos. El área restante tiene la consideración de sótano.

Artículo 29.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

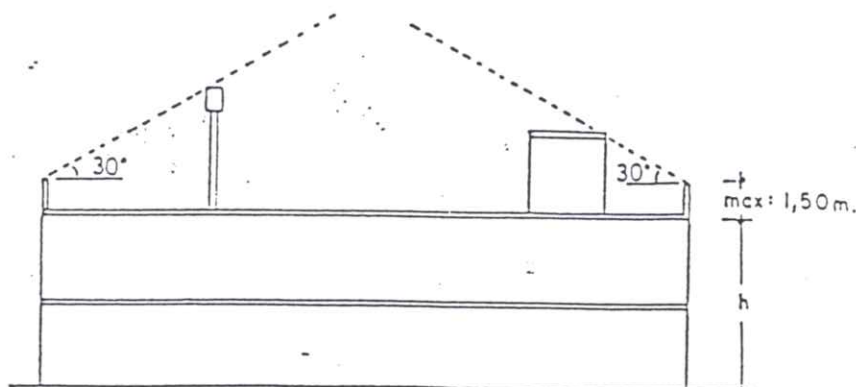
- La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada, y cuyo cumbrera no podrá superar la altura de 3,50 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero.

En caso de cubierta inclinada la línea de alero coincidirá con la parte inferior del último forjado.

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

- Antepecho y barandillas, con una altura no superior a 1,5 metros.

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



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



EL SECRETARIO GENERAL

23 FEB 2006

En cualquier caso las cajas de escaleras, cuarto de máquinas y lavadero no podrá tener una altura superior a 3 metros sobre el plano de la cubierta medidos a cara inferior de forjado. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la cubierta.

En caso de solares pequeños en que el 15% sea inferior a la superficie de la caja de escalera siempre podrá construirse ésta sobre la altura.

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

Artículo 30.- Altura mínima permitida.

Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando las paredes medianeras de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.

Artículo 31.- Cuerpos y elementos salientes.

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

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

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

1.- Cuerpos salientes.

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

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

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

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

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

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

La longitud de fachada (LF) total ocupada por los cuerpos salientes cumplirá como máximo con el siguiente valor $LF = 0,50$.

Siendo Le = Longitud total del edificio al espacio público exterior.

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

2.- Elementos salientes.

a) Cornisas y aleros.

- * En calles de menos de 10 metros entre fachadas: 0,40 metros, como máximo.
- * En calles entre 10 y 15 metros entre fachadas: 0,60 metros, como máximo.
- * En calles de más de 15 metros entre fachadas: 0,80 metros, como mínimo.

b) Portales y escaparates.

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

c) Marquesinas y toldos.

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

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

d) Muestras y banderines.

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

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

Artículo 32. Cerramientos.

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

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

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

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

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

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

Artículo 33. Planta baja.

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

- a) 1,50 metros por encima de la misma, si en planta baja existe vivienda.
- b) 0,60 metros por encima de la rasante en el resto de los casos.

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

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

Cuando la planta baja se destina a salones sociales en caso de uso hotelero, la altura libre podrá ser de 4,50 metros.

Artículo 34.- Planta Sótano.

Es aquella por debajo de la rasante que está enterrada en toda su altura a lo largo de todo su perímetro que podrá ocupar los retranqueos o espacios exteriores de la parcela.

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

No se permiten en ella usos habitables o residenciales.

Artículo 35.- Planta Semisótano.

En aquella planta cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante y parcialmente enterrada, que podrá ocupar los retranqueos o espacios exteriores de la parcela.

Su altura libre mínima será de 2,20 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales, excepto cuando una de las fachadas emerja totalmente del terreno circundante, en cuyo caso se permiten usos habitables o residenciales hasta 12 metros de distancia de dicha fachada y con una altura libre mínima de 2,50 metros.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 36.- Planta piso.

- 1.- En toda planta situada por encima de la planta baja.
- 2.- La altura libre oscilará entre 2,50 mts como mínimo y 3 metros como máximo.
- 3.- Excepcionalmente se permitirán mayores alturas cuando se trate de construcciones en entornos de edificaciones antiguas y se pretenda con ello igualar las alturas de los pisos y cornisas a las construcciones existentes.
- 4.- Salvo en este supuesto, el incremento de la altura máxima se contabilizará como una planta más.
- 5.- El uso residencial en los altillos, resultantes de la inclinación de la cubierta, sólo se permitirá cuando se garanticen las adecuadas condiciones de habitabilidad, y computado como planta en la medición de la altura. En estos casos se permite una altura libre de 1,9 m a efectos del computo de la superficie útil de la dependencia.

Artículo 37.- Patios de luces y ventilación.

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

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

Si lo que ventila al patio son sólo cocinas, aseos y escaleras, su dimensión será tal que permita inscribir en él un círculo de 2,3 metros de diámetro.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventilen e iluminen por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión, a razón de 0,30 metros de disminución de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de 3 metros ó 2,50 metros según el patio de ventilación sea de piezas habitables o de cocinas, aseos y escaleras.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 38.- Patios mancomunados.

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

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

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

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

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

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

Artículo 39.- Patios abiertos a los jardines interiores.

Los patios abiertos a jardines interiores o a otros espacios interiores, tendrán un ancho mínimo de 3 metros y su fondo no será mayor de 1,5 veces su ancho.

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

Artículo 40.- Cubiertas en patios particulares.

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

Artículo 41.- Construcciones auxiliares.

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

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

Artículo 42.- Portales.

Las edificaciones en las que pueda existir un sólo acceso para más de un uso o vivienda, o acceso

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

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

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

Se emplearán las determinaciones de la Ley 8/1995 de 6 de Abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y su Reglamento según Decreto 227/1997 de 18 de Septiembre.

Artículo 43.- Escaleras.

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

En edificios de hasta cuatro plantas, esta ventilación e iluminación podrá ser cenital si el ojo de la escalera es de 0,60 metros como mínimo y la dimensión del lucernario tiene una superficie de al menos 2/3 de la planta de la caja de escalera y con una superficie de ventilación mínima de 1 m².

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

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

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

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

En edificios sin ascensor la huella mínima de los peldaños, será de 28 cm, y la contrahuella máxima de 17,5 cms.

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

Artículo 44.- Situación del núcleo de comunicación vertical.

El núcleo de comunicación vertical (ascensores) deberá situarse a una distancia mayor o igual a 2 metros de cualquier fachada.

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

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 45.- Ascensores.-

En las construcciones de nueva planta o reforma y ampliación, será obligatorio instalar un ascensor, cuando exista al menos una vivienda cuyo piso se encuentre a diez metros con setenta y cinco (10,75 mts) o más metros sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

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

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

Se cumplirá el Real Decreto 227/1997 de 18 de Septiembre, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Artículo 46.- Ventilación de dependencias.

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

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

Artículo 47.- Aparcamientos.

Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción, en solares de ancho igual o superior a 12 metros y de más de 250 m2 de superficie, siempre que el solar de frente a una vía de tráfico rodado.

El número de plazas de garajes será, como mínimo, de una por vivienda.

Artículo 48.- Categorías de los garajes.

Los garajes se clasifican en las siguientes categorías:

- 1.- Anexos a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- 2.- Garajes en planta baja, sótano y semisótano.
- 3.- Garaje en edificio exclusivo.

Artículo 49.- Requisitos para el establecimiento de garajes.

A) Los garajes de categoría 10 se admitirán siempre.

B) Los garajes de la categoría 20 y 30 que posean más de 500 m2 no podrán tener los accesos en frente de la fachada principal de los equipamientos comunitarios.

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

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

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

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

Artículo 50.-

Los garajes se sujetarán a las siguientes prescripciones:

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

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

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

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

Las rampas rectas no sobrepasarán el 18% de pendiente y la curva el 16%. Su anchura mínima será de 3 metros. El radio de giro mínimo medido en el eje será de 6 metros.

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

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

Se autorizará la mancomunidad de garajes.

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

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

Artículo 51.- Construcción de los garajes.

Sin perjuicio de lo que establezca la NBE-CPI-96 de Protección contra Incendios, así como Real Decreto 1942/93, de 5 de noviembre, del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, se tendrá que cumplir lo siguiente:

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

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

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

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

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

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

Artículo 52.- Normas Higiénico sanitarias.

Las Normas higiénico sanitarias y condiciones de habitabilidad de aplicación serán las establecidas en el Decreto 17/1991 BOC 19/4/91.

Artículo 53.- Viviendas de Protección Oficial.

Se definirán en el Proyecto de Compensación y parcelación los solares en cumplimentación del artículo 71.1 TR. LOTC (leyes de Ordenación del Territorio de Canarias) deberán tener un destino prioritario para edificación de viviendas sujetas regímenes de Protección Oficial.

Artículo 54.- Proyecto de Urbanización.

Será necesario el informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para su aprobación.

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

PRESUPUESTO

Presupuesto y Medición: 2004

PLAN PARCIAL SAN ISIDRO-LOS REALEJOS-JUNTA COMPENSACIÓN SAPUR 7

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
----	-------------	----------	--------------	----------------	-------------	---------------

1 MOVIMIENTO DE TIERRAS

1.1 D28.0010 m3. Desmante en todo tipo de terreno, incluso desbroce, demoliciones no clasificadas, utilización de explosivos en caso de ser preciso, apilado de la tierra vegetal, refino de taludes, acabado de la explanación y transporte a vertedero o lugar de empleo.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	80,00	12,00	2,00	1.920,000	
1	150,00	12,00	3,00	5.400,000	
1	70,00	12,00	1,00	840,000	
1	80,00	12,00	3,00	2.880,000	
1	100,00	12,00	2,00	2.400,000	
1	70,00	12,00	2,00	1.680,000	
				15.120,000	15.120,000
Total m3.....:	15.120,000	1.317	7,92	19.913.040,00	119.679,78

1.2 D28.0120 m3. Terraplén o explanada mejorada con productos de préstamo, incluso refino de taludes, compactado al Proctor modificado del 95 %.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	65,00	12,00	4,00	3.120,000	
1	60,00	12,00	5,00	3.600,000	
1	60,00	12,00	2,00	1.440,000	
1	80,00	12,00	2,00	1.920,000	
				10.080,000	10.080,000
Total m3.....:	10.080,000	374	2,25	3.769.920,00	22.657,68

TOTAL 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS..... 23.682.960 142.337,46

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
----	-------------	----------	--------------	----------------	-------------	---------------

2 MUROS DE CONTENCIÓN

2.1 D03.1100 m3. Hormigón ciclopeo en muros de contención de 50 cm de espesor, con un 60 % de hormigón en masa HM-20/B/20/I y un 40% de piedra en rama de 30 cm de tamaño máximo, encofrado a dos caras (cuantía = 4 m2/m3), desencofrado, colocación de la piedra, vertido y curado. s/ EHE.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	50,00	1,00	4,00	200,000	
1	30,00	1,00	6,00	180,000	
1	50,00	1,00	6,00	300,000	
				680,000	680,000
Total m3.....:	680,000	16.043	96,42	10.909.240,00	65.565,85

TOTAL 2 MUROS DE CONTENCIÓN..... 10.909.240 65.565,85

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



25 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
----	-------------	----------	--------------	----------------	-------------	---------------

3 SANEAMIENTO

3.1 D28.2022 ml. Canalización con tubería de hormigón centrifugado, D 400 mm, unión de campana, enterrada en zanja, incluso solera y recalce hasta eje horizontal con hormigón de fck=10 N/mm2 y corchetes de mortero de cemento y arena en las juntas, sin incluir excavación y posterior relleno de la zanja.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	1	1.370,00			1.370,000	
					1.370,000	1.370,000
Total ml.....:		1.370,000	3.261	19,60	4.467.570,00	26.850,64

3.2 D28.2200 ud. Sumidero de recogida de aguas pluviales, en calzadas, de dimensiones interiores 0,50x0,30x0,60 m, con marco y reja reforzada de fundición dúctil de 600x300 mm, arqueta con solera de hormigón en masa de fck=15 N/mm2 de 15 cm de espesor y paredes con el mismo hormigón de 15 cm de espesor, incluso recibido de tubo, excavación precisa, encofrado, enlucido interior y recubrimiento de los 4 últimos metros del tubo, s/ordenanzas municipales.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	204,00			204,000	
				204,000	204,000
Total ud.....:	204,000	22.462	135,00	4.582.248,00	27.539,87

3.3 D28.2060 ud. Pozo de registro circular de diámetro interior 1,10 m, parte fija (parte inferior de 0,50 y cono de 0,60 m), realizado con paredes de hormigón en masa de fck= 20 N/mm2 de 25 cm de espesor, solera y formación de pendientes de hormigón en masa de fck=10 N/mm2 y registro reforzado de fundición dúctil de D=600 mm, i/excavación precisa, encofrado, enlucido interior y pates de acero, totalmente terminado s/ordenanzas municipales.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	37,00			37,000	
				37,000	37,000
Total ud.....:	37,000	45.486	273,38	1.682.982,00	10.114.93

3.4 D28.2070 ml. Pozo de registro circular de diámetro interior D=1,10 m, parte intermedia variable (1 metro lineal), realizado con paredes de hormigón en masa de fck=20 N/mm2 de 25 cm de espesor, i/excavación precisa, encofrado, enlucido interior y pates de acero, totalmente terminado s/ordenanzas municipales.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
37			2,00	74,000	
				74,000	74,000
Total ml.....:	74,000	31.937	191,95	2.363.338,00	14.203,95

3.5 D28.2250 ud. Arqueta de acometida a la red de alcantarillado, derivación o registro, de dimensiones interiores 40x40 cm ejecutada con paredes y solera de hormigón en masa de fck=15 N/mm2 de 15 cm de espesor, incluso enfoscado interior, tapa y cerco de fundición dúctil de 500x500 mm, p.p. de tubería de PVC de D 200 mm, remate de tubos, excavación precisa y encofrado, totalmente terminada s/ordenanzas municipales.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
48				48,000	
				48,000	48,000
Total ud.....:	48,000	27.745	166,75	1.331.760,00	8.004,04

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
3.6	D28.2440 ud. Tapa y cerco de fundición de 750x500 mm, colocada.					
	Total ud.....:	48,000	8.012	48,15	384.576,00	2.311,35
3.7	D28.2230 ud. Cámara de descarga de 1,85 x 1,30 x 2,20 m, realizada con fábrica de bloque macizo de 20x25x50 cm, enfoscada y bruñida interiormente con aristas y rinconeras a media caña, con fondo de hormigón en masa de fck=15 N/mm2, tapa de hormigón HM-25/P/16/I armado con acero B 400 S, D=16 mm c/10 cm, de 15 cm de espesor, incluso grifo de alimentación, sifón de descarga de 20 l/s, relleno de arena en la base, y registro reforzado D 600 mm con marco. Todo ello acabado s/ NTE ISA-12.					
	Total ud.....:	7,000	101.889	612,37	713.223,00	4.286,56
3.8	D28.2300 ud. Depuradora tipo industrial con p.p. de acometida domiciliaria de saneamiento a red terciaria de alcantarillado, con registro (tapa y cerco) de fundición dúctil de 250x250 mm y tubería de PVC de D 200 mm, i/p.p. de piezas especiales y excavación precisa, terminada según ordenanzas municipales.					
	Total ud.....:	48,000	25.088	150,78	1.204.224,00	7.237,53
TOTAL 3 SANEAMIENTO.....					16.729.921	100.548,85

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
----	-------------	----------	--------------	----------------	-------------	---------------

4 ABASTECIMIENTO, RIEGO, INCENDIO

4.1 D28.1150 ml. Tubería de polietileno alta densidad PE-50A, DN-160 mm, presión 10 kg/cm2, Canplástica o similar, en red de abastecimiento, colocada en fondo de zanja, incluso lecho de arena de 15 cm de espesor, p.p. de juntas, piezas especiales, nivelación del tubo y relleno de zanja con tierras saneadas apisonadas por capas de 20 cm, sin incluir excavación, s/ NTE IFA-13.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	900,00			900,000	
				900,000	900,000
Total ml.....:	900,000	7.968	47,89	7.171.200,00	43.099,78

4.2 D28.1114 ml. Tubería de polietileno baja densidad PE-32, DN-90 mm, presión 10 kg/cm2, Canplástica o similar, en red de abastecimiento, colocada en fondo de zanja, incluso lecho de arena de 15 cm de espesor, p.p. de juntas, piezas especiales, nivelación del tubo y relleno de zanja con tierras saneadas apisonadas por capas de 20 cm, sin incluir excavación, s/ NTE IFA-13.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	1.080,00			1.080,000	
				1.080,000	1.080,000
Total ml.....:	1.080,000	4.251	25,55	4.591.080,00	27.592,95

4.3 D28.1355 ud. Arqueta en acera para alojamiento de válvula de compuerta de 1 1/4" hasta 4" (válvulas excluidas), en red terciaria de abastecimiento y acometida, con tapa y cerco de fundición dúctil de 250 x 250 mm, colocada, incluso p.p. de excavación y relleno.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
46				46,000	
				46,000	46,000
Total ud.....:	46,000	3.944	23,70	181.424,00	1.090,38

4.4 D28.1315 ud. Acometida a la red terciaria municipal de agua potable (sin incluir arqueta y válvula) con tubería de polietileno de alta densidad de 50 mm (3") de diámetro y 16 atm. de presión, con collarín de toma y piezas especiales de latón, totalmente terminada y probada.

Total ud.....:	46,000	7.050	42,37	324.300,00	1.949,08
----------------	--------	-------	-------	------------	----------

4.5 D28.1577 ud. Válvula de compuerta de cierre elástico DN-150 mm y PN-16, unión mediante bridas, de fundición dúctil y eje de acero inoxidable, tipo Euro-20 o similar, incluso p.p. de piezas especiales, bridas, conexión a tubería de abastecimiento. Colocada y probada.

Total ud.....:	16,000	64.029	384,82	1.024.464,00	6.157,15
----------------	--------	--------	--------	--------------	----------

4.6 D28.1600 ud. Desagüe DN-80 mm, incluso acople a la red principal, p.p. de tubería de fundición dúctil, piezas de conexión, válvula de corte y salida a punto de vertido, terminado.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
8				8,000	
				8,000	8,000
Total ud.....:	8,000	52.332	314,52	418.656,00	2.516,17

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



EL SECRETARIO GENERAL

23 FEB 2006

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
4.7	D28.1160 ud. Boca de riego blindada de DN 80 mm (3") modelo Santa Cruz, incluso acople a la red en 3", accesorios, colocación y prueba.					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	17				17,000	
					17,000	17,000
	Total ud.....:	17,000	32.597	195,91	554.149,00	3.330,50
4.8	D28.1170 ud. Boca de riego tipo Santa Cruz, paso de 40 mm (1 1/2") de hierro fundido y bronce, incluso arqueta, tapa, bridas, juntas y tornillos. Instalada y comprobada.					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	20				20,000	
					20,000	20,000
	Total ud.....:	20,000	17.919	107,70	358.380,00	2.153,91
4.9	D28.1690 ud. Ventosa-purgador de 2 funciones, automática, de DN 60 mm y PN 16 atm, de fundición dúctil, Funditubo o similar, equipada con válvula de esfera, válvula de vaciado y brida orientable, colocada en la red de abastecimiento de agua mediante te de fundición dúctil, incluso juntas y tornillería. Instalada y probada.					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	8				8,000	
					8,000	8,000
	Total ud.....:	8,000	59.563	357,98	476.504,00	2.863,85
TOTAL 4 ABASTECIMIENTO, RIEGO, INCENDIO.....					15.100.157	90.753,77

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
----	-------------	----------	--------------	----------------	-------------	---------------

5 TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES

5.1 D28.6100 ml. Canalización con 8 tubos de PVC D 110 mm, incluso dado de hormigón, alambre guía colocado y cinta de señalización.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	1	1.980,00			1.980,000	
					1.980,000	1.980,000
Total ml.....:		1.980,000	6.057	36,40	11.992.860,00	72.078,54

5.2 D28.7030 ud. Arqueta de registro de telefonía tipo D, de dimensiones interiores 1,09 x 0,90 x 1,00 m, con paredes y fondo de hormigón de fck=15 N/mm2 de 15 cm de espesor, con tapa y marco de fundición dúctil normalizada, totalmente terminada, incluso colocación de regletas y soporte de poleas.

Total ud.....:	14,000	70.179	421,78	982.506,00	5.904,98
----------------	--------	--------	--------	------------	----------

5.3 D28.6300 ud. Conexión a Red General de la Compañía Telefonica.

Total ud.....:	1,000	976.986	5.871,80	976.986,00	5.871,80
----------------	-------	---------	----------	------------	----------

5.4 D28.7020 ud. Arqueta de registro de telefonía tipo H, de dimensiones interiores 0,80 x 0,70 x 0,82, con paredes y fondo de hormigón de fck=15 N/mm2 de 15 cm de espesor, con tapa y marco de fundición dúctil normalizada, totalmente terminada, incluso colocación de regletas y soporte de poleas.

Total ud.....:	43,000	39.936	240,02	1.717.248,00	10.320,87
----------------	--------	--------	--------	--------------	-----------

TOTAL 5 TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES..... 15.669.600 94.176,19

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
----	-------------	----------	--------------	----------------	-------------	---------------

6 ELECTRICIDAD

6.1 D28.6060 ml. Canalización con 2 tubos de PVC D 160 mm, incluso dado de hormigón, alambre guía colocado y cinta de señalización.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	1.980,00			1.980,000	
				1.980,000	1.980,000
Total ml.....:	1.980,000	3.176	19,09	6.288.480,00	37.794,53

6.2 D28.6210 ud. Arqueta para conexionado de electricidad en exteriores, realizada con bloque hueco de hormigón vibrado de 9x25x50 cm, enfoscada y bruñida interiormente, con tapa y marco de hierro fundido normalizada (tipo A-2) de 750x500 mm, con fondo de arena, totalmente acabada.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
64				64,000	
				64,000	64,000
Total ud.....:	64,000	17.386	104,49	1.112.704,00	6.687,49

6.3 D28.6360 ud. Centro de transformación de estructura monobloque, prefabricado de hormigón, para instalar en superficie, Ormazabal tipo PFU-4 E/S/P/M o similar, de dimensiones 4460x2585x2380 mm., compuesto de trafo de 800 kVA, 20 kV/420 V, termómetro de esfera y accesorio pasatapas enchufables, incluso excavación precisa y solera de arena, cableado, conexionado y comprobado. Instalado s/Normas de la compañía suministradora.

Total ud.....:	1,000	6.606.861	39.708,03	6.606.861,00	39.708,03
----------------	-------	-----------	-----------	--------------	-----------

6.4 D28.2440 ud. Tapa y cerco de fundición de 750x500 mm, colocada.

Total ud.....:	64,000	8.012	48,15	512.768,00	3.081,80
----------------	--------	-------	-------	------------	----------

TOTAL 6 ELECTRICIDAD.....

14.520.813 87.271,84

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
----	-------------	----------	--------------	----------------	-------------	---------------

7 ALUMBRADO PUBLICO

7.1 D28.6060 ml. Canalización con 2 tubos de PVC D 160 mm, incluso dado de hormigón, alambre guía colocado y cinta de señalización.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	2.500,00			2.500,000	
				2.500,000	2.500,000
Total ml.....:	2.500,000	3.176	19,09	7.940.000,00	47.720,36

7.2 D28.6190 ud. Arqueta prefabricada de registro de alumbrado de 40x40 y 55 cm. de profundidad, sistema Cadi, de poliester reforzado de fibra de vidrio y tapa de fundición gris de 49.5x49.5 cm. E.N. 125-B, i/excavación, fondo de arena, relleno y compactado de tierra, transporte del sobrante y acometida y remate de tubos.

Total ud.....:	72,000	13.517	81,24	973.224,00	5.849,19
----------------	--------	--------	-------	------------	----------

7.3 D28.6195 ud. Arqueta para conexionado de alumbrado en exteriores, realizada con bloque hueco de hormigón vibrado de 9x25x50 cm enfoscada y bruñida interiormente con tapa y marco de hierro fundido normalizada (tipo A-2) de 750x500 mm con fondo de arena, totalmente acabada.

Total ud.....:	30,000	19.652	118,11	589.560,00	3.543,33
----------------	--------	--------	--------	------------	----------

7.4 D28.6156 ud. Base para cimentación de báculo o columna de 8 a 10 m de altura, realizada con hormigón en masa de fck=17,5 N/mm2, incluso encofrado, excavación precisa, recibido de pernos de anclaje y codo PVC D 110 colocado.

Total ud.....:	72,000	37.262	223,95	2.682.864,00	16.124,34
----------------	--------	--------	--------	--------------	-----------

7.5 D28.6179 ud. Luminaria para alumbrado de vías urbanas, con equipo auxiliar incorporado, cerrada, cuerpo de aluminio inyectado pintado al poliester, cierre de vidrio, con lámpara de sodio de alta presión de 250 w, tipo DZ-15V de Socelec o similar, instalada.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
72				72,000	
				72,000	72,000
Total ud.....:	72,000	59.597	358,19	4.290.984,00	25.789,33

7.6 D28.6167 ud. Báculo de chapa de acero galvanizado, de 10 m de altura y 1 m de brazo, incluso pernos de anclaje, tipo CYB serie BAM o similar, instalado.

Total ud.....:	72,000	71.275	428,37	5.131.800,00	30.842,74
----------------	--------	--------	--------	--------------	-----------

7.7 D28.6455 ud. Armario con cuadro de mando y protección de alumbrado público, incluso contador diferencial y celula fotoelectrica, completa, instalado.

Total ud.....:	2,000	95.655	574,90	191.310,00	1.149,80
----------------	-------	--------	--------	------------	----------

TOTAL 7 ALUMBRADO PUBLICO.....

21.799.742 131.019,09

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



EL SECRETARIO GENERAL

23 FEB 2006

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
----	-------------	----------	--------------	----------------	-------------	---------------

8 FIRMES Y PAVIMENTOS

8.1 D28.3000 m3. Sub-base granular de picón compactado, extendido con motoniveladora, regado, y apisonado con rulo compactador.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	1.400,00	10,00	0,35	4.900,000	
				4.900,000	4.900,000
Total m3.....:		4.900,000	1.546	9,29	7.575.400,00
					45.529,07

8.2 D28.3030 m2. Firme de aglomerado asfáltico en frío, con arido 5-10 de 5 cm. de espesor, extendido y compactado.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	1.400,00	6,00		8.400,000	
				8.400,000	8.400,000
Total m2.....:		8.400,000	896	5,39	7.526.400,00
					45.234,58

8.3 D28.3038 m2. Capa intermedia de calzada, de 7 cm de espesor, realizada con mezcla asfáltica en caliente tipo G-20, puesta en obra, extendida y compactada. Densidad 2,4 tm/m3.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	1.400,00	6,00		8.400,000	
				8.400,000	8.400,000
Total m2.....:		8.400,000	1.076	6,47	9.038.400,00
					54.321,88

8.4 D28.3042 m2. Capa de rodadura de calzada, de 5 cm de espesor, realizada con mezcla asfáltica en caliente tipo D-12, puesta en obra, extendida y compactada. Densidad 2,4 tm/m3.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	1.400,00	6,00		8.400,000	
				8.400,000	8.400,000
Total m2.....:		8.400,000	817	4,91	6.862.800,00
					41.246,26

8.5 D28.3065 m2. Pavimento de loseta hidráulica 30x30 cm, de color colocadas con mortero de cemento 1:5, incluso solera de hormigón de fck=10 N/mm2 de 7 cm de espesor medio, cortes rejuntado, formación de juntas de dilatación y limpieza.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
1	2.500,00	2,00		5.000,000	
1	46,00	6,00		276,000	
1	45,00	3,00		135,000	
				5.411,000	5.411,000
Total m2.....:		5.411,000	4.279	25,72	23.153.669,00
					139.156,35

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



EL SECRETARIO GENERAL

27 FEB 2006

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
8.6	D28.3090 ml. Bordillo achaflanado de hormigón de 100x30x15-18 cm, colocado con mortero de cemento 1:5, incluso base y recalde de hormigón y rejuntado.					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	1	2.500,00			2.500,000	
					2.500,000	2.500,000
	Total ml.....:	2.500,000	2.821	16,95	7.052.500,00	42.386,38
8.7	D28.3105 ml. Bordillo de hormigón, para jardines, de 50x28x6 cm. incluso base y recalde de hormigón, colocado con mortero 1:5, rejuntado.					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	1	27,00	10,00		270,000	
					270,000	270,000
	Total ml.....:	270,000	2.758	16,58	744.660,00	4.475,50
8.8	D28.3150 ud. Paso de minusválido de 5 m de ancho realizado con 3 ml de bordillo de hormigón rebajado y 2 piezas de bordillo de transición de 1 m, colocado con mortero 1:5, rejuntado y base y recalde de hormigón.					
	Total ud.....:	54,000	13.934	83,75	752.436,00	4.522,23
TOTAL 8 FIRMES Y PAVIMENTOS.....					62.706.265	376.872,24

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Nº	Descripción	Medición	Precio (Pts)	Precio (Euros)	Total (Pts)	Total (Euros)
----	-------------	----------	--------------	----------------	-------------	---------------

9 MEDIDAS MEDIO AMBIENTALES

9.1 D31.7030 ud Medidas conectoras de protección ambiental según estudio adjunto.

Total ud.....:	1,000	35.289.302	212.092,98	35.289.302,00	212.092,98
----------------	-------	------------	------------	---------------	------------

TOTAL 9 MEDIDAS MEDIO AMBIENTALES.....				35.289.302	212.092,98
--	--	--	--	------------	------------

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

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

Capítulo	Importe (Pts)	Importe (Euros)
1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	23.682.960	142.337,46
2 MUROS DE CONTENCIÓN	10.909.240	65.565,85
3 SANEAMIENTO	16.729.921	100.548,85
4 ABASTECIMIENTO, RIEGO, INCENDIO	15.100.157	90.753,77
5 TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES	15.669.600	94.176,19
6 ELECTRICIDAD	14.520.813	87.271,84
7 ALUMBRADO PUBLICO	21.799.742	131.019,09
8 FIRMES Y PAVIMENTOS	62.706.265	376.872,24
9 MEDIDAS MEDIO AMBIENTALES	35.289.302	212.092,98

Presupuesto de Ejecución Material

216.408.000

1.300.638,27

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTAS OCHO MIL PESETAS .

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON VEINTISIETE .

0% de Gastos Generales

0

0,00

15% de Beneficio Industrial

32.461.200

195.095,74

Suma

248.869.200

1.495.734,01

I.G.I.C.: 5%

12.443.460

74.786,70

Presupuesto de Ejecución por Contrata

261.312.660

1.570.520,71

Asciende el Presupuesto de Ejecución por Contrata a la expresada cantidad de DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTAS DOCE MIL SEISCIENTAS SESENTA PESETAS.

Asciende el Presupuesto de Ejecución por Contrata a la expresada cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS CON SETENTA Y UN .

S/C de Tenerife, Noviembre de 2.005
Los Arquitectos

D.Antonio Domínguez Rodríguez

D. Vidal Ruiz González

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

PRESUPUESTO DE CONTRATA

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL 216.408.000,00 Ptas 1.300.638,27 Euros

15% BENEFICIO INDUSTRIAL 32.461.200,00 Ptas 195.095,74 Euros

248.869.200,00 Ptas 1.495.734,01 Euros

EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ASCIENDE A LA EXPRESADA DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTAS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTAS PESETAS..

EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ASCIENDE A LA EXPRESADA UN MILLÓN CUATROCIENTAS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUADRO EUROS CON UN CENTIMO.

PRESUPUESTO TOTAL

- PRESUPUESTO DE CONTRATA	261.312.659 Ptas	1.570.520,71 Euros
- HONORARIOS PROFESIONALES	12.556.541 Ptas	75.466,33 Euros
- GASTOS DE GESTIÓN	5.000.000 Ptas	30.050,60 Euros
PRESUPUESTO TOTAL	278.869.200 Ptas	1.676.037,64 Euros

EL PRESUPUESTO TOTAL ASCIENDE A LA CANTIDAD DE DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTAS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTAS PESETAS .

EL PRESUPUESTO TOTAL ASCIENDE A LA CANTIDAD DE UN MILLÓN SEISCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL TREINTA Y SIETE EUTOS CON SESENTA Y CUATRO CENTIMOS.

SANTA CRUZ DE TENERIFE, NOVIEMBRE DE 2.005

D. VIDAL RUIZ GONZÁLEZ

D. ANTONIO DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ

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



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL