

MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL:

"PLAN PARCIAL SAPUR - 8 ALTO"

T. M. LOS REALEJOS.

TENERIFE

CONSULTOR:



GIUR, S.L.

DICIEMBRE 2002

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos, a 13 JUN. 2003



EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 18 SEP. 2003
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía



EL SECRETARIO

INDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos, A.
EL SECRETARIO

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA Y ANEJOS A LA MEMORIA

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

3. ZONIFICACIÓN

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP. 2003
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

3.1.- ESTRUCTURA URBANA

3.2.- ZONAS

3.2.1.- ZONA RESIDENCIAL

3.2.2.- ZONA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

3.2.3.- INFRAESTRUCTURA URBANA

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

4.1.- ANÁLISIS DE LA PARCELACIÓN EXISTENTE

4.2.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

4.3.- CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR NIRGUA CANARIAS, S.L.

5. CUADROS DE USOS, SUPERFICIES Y VOLUMENES

ANEJOS A LA MEMORIA

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO

1. PLANEAMIENTO GENERAL

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

3. ENLACES A LA RED DE CARRETERAS

I-5.- SOPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA

I-6.- SOPORTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

I-7.- SOPORTE DE SANEAMIENTO

I-8.- PLANO DE PROPIEDADES

I-9.- EDIFICACIONES EXISTENTES



DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 13 JUN. 2003

por Resolución de la Alcaldía 13 JUN. 2003

Los Realejos, a

EL SECRETARIO

PLANEAMIENTO

O PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1.- ZONIFICACIÓN

O-2.- ZONAS DE USO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

O-3.- PLAN DE ETAPAS

O-4.1.- RED VIARIA

O-4.2.- SECCIONES TIPOS

O-5.- PLANTA GENERAL DE REPLANTEO

O-6.1.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 1

O-6.1.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 1

O-6.2.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 2

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003

O-6.2.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 2

por acuerdo del Pleno

O-6.3.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 3

EL SECRETARIO

O-6.3.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 3

O-6.4.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 4

O-6.4.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 4

O-6.5.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 5

O-6.5.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 5

I.T. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS

IT-1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIO

IT-2.- RED DE SANEAMIENTO (PLUVIAL Y RESIDUAL)

IT-3.- RED DE TELEFONÍA

IT-4.- RED DE B.T. Y M.T.

IT-5.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha13 JUN 2003.. por Resolución de la Alcaldía.

Los Reajidos, a13 JUN 2003

EL SECRETARIO



DOCUMENTO N. 1

Memoria

y

Anejos a la Memoria

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha29 SEP 2003..... por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO



DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha20 FEB 2003..... por Resolución de la Alcaldía.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía 13 JUN. 2003
Los Realejos, a



EL SECRETARIO

[Handwritten signature in blue ink]

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

[Handwritten signature in blue ink]

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



[Handwritten signature in blue ink]

Memoria

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía

Los Realejos a 13 JUN 2003

EL SECRETARIO

ÍNDICE A LA MEMORIA



1. INTRODUCCIÓN

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

3. ZONIFICACIÓN

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

3.1.- ESTRUCTURA URBANA

3.2.- ZONAS

3.2.1.- ZONA RESIDENCIAL

3.2.2.- ZONA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

3.2.3.- INFRAESTRUCTURA URBANA



4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.1.- ANÁLISIS DE LA PARCELACIÓN EXISTENTE

4.2.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

4.3.- CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR NIRGUA CANARIAS, S.L.

5. CUADROS DE USOS, SUPERFICIES Y VOLUMENES

1.- INTRODUCCIÓN

La presente Modificación del Plan Parcial SAPUR-8 Alto, es promovida por la entidad mercantil NIRGUA CANARIAS S.L., con fecha de Junio de 2.001.

El Plan Parcial de Ordenación SAPUR-8, Alto, Término Municipal de Los Realejos, se encuentra en vigor con aprobación definitiva por la COTMAC de fecha 28 de septiembre del año 2.000 y redactado por el arquitecto Don Federico Echeverría. Se encuentra actualmente en ejecución, con proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Los Realejos.

La superficie total de los terrenos es de 97.000 m² situados en el Término Municipal de Los Realejos en la zona denominada "Finca Los Príncipes", a una cota aproximada de +250,00 mts., lindando con la zona denominada La Hoya por el Oeste y por la trama urbana de Los Realejos al Este.

La finca queda delimitada al Norte con terrenos rústicos potencialmente productivo, al Sur por la carretera de Los Realejos a Tigaiga, al Este por traseras de edificaciones con frente a C/ Pérez Galdós y C/ Camilo Abalo y al Oeste por la zona denominada La Hoya.

La modificación de este Plan Parcial surge como consecuencia de la ejecución del Proyecto de Urbanización; en la que, motivada por mejoras sustanciales en la red viaria, que luego se justifican, se reordena la zonificación del sector en función de esos cambios que repercute en ventajas, en lo que a tráfico, seguridad viaria y medio ambiente se refiere.

El diseño del sistema viario de la urbanización se ha variado, con respecto al Plan Parcial aprobado, para garantizar una accesibilidad viaria segura, tanto al complejo residencial como a la zona, mediante la sustitución de dos conexiones

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003...

rodadas por dos accesos peatonales y la eliminación de aparcamientos previstos en la vía principal por dificultar la fluidez del tráfico. Este sistema viario está condicionado por la topografía, de forma que se adapta al terreno consiguiendo una pendiente muy tendida.

De esta manera, se reorganiza la estructura urbana utilizando una sencilla red viaria ortogonal que distribuye el territorio en manzanas de forma que el posterior volumen edificable consolide el criterio de unidad urbana. Para ello, se hará una valoración cualitativa de los recorridos que se generan en la ordenación, tanto peatonales como viarios, tratando de lograr una respuesta funcional coherente en cada uno de ellos.

Otra de las pautas de la Modificación es la reubicación y ampliación de las zonas verdes y las áreas de juegos infantiles, teniendo en cuenta la trama urbana del complejo, y su relación con la red viaria, peatonales y equipamientos. Estas áreas serán agrupadas para crear zonas amplias de esparcimiento.

Se crearán en las zonas públicas centros de atracción e interés para la unidad urbana y el esparcimiento de los habitantes.

Se mantienen invariables las superficies y localización física de los equipamientos sociales, escolares y deportivos, planteadas en el Plan Parcial aprobado así como el número total de viviendas distribuidas en todo el ámbito.

La superficie total del ámbito del sector también se mantiene invariable, habiéndose detectado un error, al disponer ahora de una cartografía más precisa, en el límite del ámbito con las traseras de las edificaciones que lindan al Este.

El Ayuntamiento de Los Realejos tramita, en la actualidad, la Adaptación al T.R. de L.O.T.C.-LENAC. (DL. 1/2.000 / DT. 2º.1.) de las NN.SS.-98 del Plan General de Ordenación Urbana, que se encuentra aprobado inicialmente en el Pleno del día

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía en Información Pública del cuatro de Diciembre de dos mil dos al cuatro de Enero de dos mil tres.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 2-9-SEP-2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN

La Modificación del Plan Parcial se estructura atendiendo a lograr una mejora funcional y ambiental del sector SAPUR-8 Alto residencial, así como a la seguridad viaria, con un sencillo sistema de red peatonal y viario ortogonal que conecta todas las áreas edificables tanto públicas como privadas.

De esta forma se prevé que la vía principal de acceso al conjunto urbanizado se conecte con la carretera municipal de Los Realejos a Tigaiga por el Sur, desarrollándose a través de una rambla ajardinada y con doble sentido de circulación.

La tipología de la edificación será básicamente de tipo lineal, conformando los espacios previstos en la Ordenación, utilizando para ello edificaciones destinadas a viviendas alineada a vial o viviendas unifamiliar alineadas a vial.

Las modificaciones realizadas en el Plan Parcial SAPUR-8 Alto son:

1. Garantizar una accesibilidad viaria segura, tanto al complejo residencial como a la zona, mediante la sustitución de dos conexiones rodadas, previstas en el Plan Parcial aprobado, por el lado Sur del polígono residencial que dan a la carretera de Los Realejos a Tigaiga, por dos accesos peatonales.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

Hoja 4

EL SECRETARIO

2. Como se mencionó anteriormente, al disponer de una cartografía más reciente y de mayor precisión, se ajusta el límite del ámbito en las traseras de unas edificaciones en el lado Este, no modificándose la superficie total del sector. En este nuevo límite, se ha sustituido la vía rodada situada más al Noreste, por una vía peatonal.

3. Reubicar las zonas verdes y las áreas de juegos infantiles teniendo en cuenta la trama urbana del complejo, y su relación con la red viaria, peatonales y equipamientos, así como con los valores ambientales del entorno, respetando y ampliando, en algunos casos, sus estándares, consiguiéndose una reagrupación que ~~se logra en una mejor~~ funcionalidad.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha

29 SEP 2003

por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4. Se respetan los equipamientos sociales, escolares y deportivos, así como las determinaciones contenidas en el Plan Parcial aprobado, por lo que se entiende que no hay modificación del mismo.

5. Se ha variado la ubicación del Equipamiento Comercial localizado en la manzana M-1 a la manzana M-8; de esta manera, su situación quedará en una zona intermedia del sector y ligado a las zonas de espacio libre público planteadas en esta manzana.

6. El sistema viario se plantea con un solo sentido de circulación, a excepción de la vía principal que se desarrolla a través de una rambla ajardinada, la vía de conexión situada al Noreste que enlaza con la Calle Cantillo Abajo y un tramo del viario denominado Eje-5 que culmina en fondo de saco. Estas tres vías son de doble sentido de circulación.

7. Se aumenta considerablemente el número de plazas de aparcamientos en la red viaria y se sitúan en las denominadas vías interiores, suprimiendo

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó

20 FEB 2003

Hoja

5

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

las previstas en el viario principal, ya que restaría fluidez al tráfico y maniobrabilidad debido a las pendientes previstas.



EL SECRETARIO

8. Las manzanas residenciales tienen aproximadamente la misma superficie que la prevista en el Plan Parcial aprobado, pero se proyectan con un trazado ortogonal al viario propuesto, eliminándose las áreas de juego y zonas verdes interiores para reagruparlas en las zonas reflejadas en los planos, tal y como antes se mencionaba.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003.

por acuerdo de Pleno

EL SECRETARIO

9. Así mismo, se ha mantenido la tipología de edificación planteada en el Plan Parcial vigente (residencial vivienda unifamiliar alineada a vial) para determinadas manzanas residenciales (M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5) y se ha variado a residencial alineada a vial o aislada, para el resto de las manzanas (M-6, M-7, M-8, M-9 y M-10).

10. La altura máxima de la edificación en ningún caso podrá sobrepasar las 3 plantas, tal y como permite la Ficha del SAPUR-8 Residencial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Realejos.

11. Se plantean nuevas rasantes para mejorar el drenaje superficial del viario y las infraestructuras de residuales para acometerlas a los colectores previstos en el Plan de Saneamiento Integral del Valle de La Orotava.

12. Por último, y más importante, esta modificación-adaptación se encuentra perfectamente coordinada con la adaptación del planeamiento del municipio, actualmente en información pública. Se adjunta plano informativo (Nº I.4.).

Todo lo propuesto se describe en el cuadro comparativo, así como en los planos correspondientes.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

Hoja 6

EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SAPUR 8-ALTO
LOS REALEJOS. TENERIFE

EL SECRETARIO

CUADRO COMPARATIVO

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó

inicialmente en fecha 29 SEP 2003

por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

		PLAN PARCIAL EN VIGOR m2	MODIFICACIÓN ADAPTACIÓN m2
ZONAS VERDES	JARDINES ZV-1+ZV-2+ZV-3+ZV-4	8.730,11	10.736,91
	AREAS DE RECREO JUEGO DE NIÑOS Y PEATONALES	3.725,82	4.063,28
	TOTAL	12.455,93	14.800,19
	TOTAL	24.028,39	22.362,03
MANZANAS CON USO RESIDENCIAL	M-1	7.525,95	6.329,56
	M-2	4.582,01	4.681,79
	M-3	4.623,36	4.572,86
	M-4	2.643,11	4.535,23
	M-5	3.268,88	3.669,23
	M-6	4.044,97	3.511,85
	M-7	4.323,64	4.446,80
	M-8	6.905,69	5.478,56
	M-9	4.503,29	5.144,93
	M-10	4.084,59	3.373,90
	TOTAL	46.505,49	45.744,71
MANZANAS CON USO NO RESIDENCIAL	M-11	8.797,81	8.797,81
	M-12	4.700,00	4.700,00
	TOTAL	13.497,81	13.497,81
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL	512,38	595,26
TOTAL		97.000,00	97.000,00

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja

7

provisionalmente en fecha 13 JUN 2003

Aún cuando no tengamos la exigencia de adaptación del planeamiento a la legislación que entra en vigor, que resulta de inmediata y directa aplicación, el proceso de ejecución del instrumento urbanístico vigente, así como la modificación del mismo, aporta como norma a la que deberá ajustarse la tramitación y aprobación ex novo de los nuevos instrumentos de ordenación urbanístico.

No obstante, aunque está justificado optar por la conservación de los planes vigentes y permitir la ejecución de los mismos con arreglo a la nueva normativa, se impone la necesaria adaptación de algunos aspectos de los instrumentos urbanísticos.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

El contenido de la adaptación debe cumplir los siguientes principios generales:

Art. 3.1 b) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.

c) La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.

f) El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles o irreparables.

g) La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.

i) La conservación, restauración y mejora del paisaje.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO



Art. 4.2 El de utilización del suelo con arreglo al interés general.

- El de adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución de la ordenación.

- Jerarquía del sistema de plto. Utilizar el suelo conforme la ordenación

Art. 5 a) Conservar y, en su caso, preservar los espacios, recursos y elementos naturales, así como las riquezas con relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales y paisajísticos.

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo y ocio y a un puesto de trabajo.

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

i) Integrar y armonizar cuantos intereses afecten de forma relevante al territorio, con subordinación, en todo caso, de los privados a los públicos.

Art. 6.1 a) Regular los usos del suelo y de las construcciones, de tal forma que hagan posible la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en este Texto Refundido y en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

6.2 a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

Hoja 9

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

y dotaciones, con específica atención a la ordenación insular del suelo que soporte la actividad turística.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003..

Los Realejos, a 13 JUN. 2003

EL SECRETARIO

VIII.- CARACTERÍSTICAS DE ADECUACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE ADAPTACIÓN.-

En consecuencia con lo expresado anteriormente, la adaptación propuesta no introduce cambios sustanciales del modelo urbanístico, pues:

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003.

por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

LO QUE NO HACE:

- a) No altera los elementos básicos de la estructura territorial:
 - Sistemas locales
 - Delimitación y localización del Sector (salvo ajuste de menor cuantía que en el margen aceptado por el planeamiento general) +/-5%.
- b) No altera los elementos básicos de la estructura urbanística:
 - Usos
 - Localización
 - Intensidades

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó

provisionalmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

LO QUE SI HACE:

- a) Adopta el relieve natural, la urbanización y la edificación
- b) Procura una mejora de la accesibilidad pública
- c) Mejora los condicionamientos del sistema de Espacios libres.

El proyecto de adaptación se formula en cumplimiento de lo dispuesto en la D.T. 2ª punto 1º del TR 1/2000, modificado por la Ley 2/2000, que establece la obligatoriedad de adaptación a su texto y antes a la Ley 9/1999 de **TODOS LOS PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA** sin distinción entre

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003... por Resolución de la Alcaldía

planeamiento general y de desarrollo, por lo siguiendo el principio de que cuando al ley no distingue el operador jurídico no debe distinguir.



EL SECRETARIO

La adaptación se formula con el cumplimiento de los requisitos mínimos legales previstos:

- Clasificación y en su caso calificación del suelo.
- Determinación del aprovechamiento medio
- Delimitación de los polígonos de actuación
- Opción por un sistema de gestión privada.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003... por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

La adaptación cumple además con las disposiciones generales materiales de aplicación del Título Preliminar de la LOT. Con el Art. 36 en cuanto al límite negativo de ejercicio de la potestad de planeamiento. Con las determinaciones del Art. 6.2

Cumple asimismo con los compromisos asumidos convencionalmente con el Ayuntamiento y cumple con la documentación formal recurrida por el todavía vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se encuentra adaptada e incluida en el documento de adaptación del planeamiento general del municipio.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003... por Resolución de la Alcaldía



EL SECRETARIO

3.- ZONIFICACIÓN

Con esta modificación se cumplen las previsiones del planeamiento de rango superior no modificando el número total de viviendas, ni los equipamientos sociales, escolares y deportivos, así como las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan Parcial aprobado.

3.1.- ESTRUCTURA URBANA

La Modificación del Plan Parcial ocupa la misma superficie bruta que el Plan Parcial aprobado, 97.000 m², y aloja el mismo número de viviendas, 582 viv. situadas en todo el ámbito.

La actuación se estructura en base al desarrollo de una unidad de ejecución, que comprende todo el perímetro del Plan Parcial.

Las manzanas se han ordenado ortogonalmente, permitiendo un sencillo y claro recorrido urbano. En algunos casos, estas manzanas articulan la relación de usos y actividades previstos, resultando que las zonas verdes y zonas de juego de uso público se integran con las zonas residenciales buscando una mayor relación y utilización de los usos.

Para describir la zonificación del ámbito del Plan Parcial Modificado se utilizará (con la misma nomenclatura que en el Plan Parcial vigente): la vía principal de acceso que conecta por el Sur con el sistema general del Término Municipal de Los Realejos, y sus dos vías paralelas situadas al Oeste y al Este de la vía principal.

Por lo tanto se definen tres franjas que de Oeste a Este serán izquierda, central y derecha, y una franja al Norte de remate del conjunto.

Las manzanas resultantes, se distribuyen como se detalla a continuación:

ZONA IZQUIERDA:

Franja delimitada al Este, por la calle principal de acceso al conjunto (rambla ajardinada), y al Oeste, por la calle de borde del ámbito. Contienen las 10 plataformas naturales que forma el terreno, y en ella se desarrollan las manzanas residenciales que de Sur a Norte se denominan M-1, M-2, M-3 y M-4 y la zona verde denominada ZV-1, situada al Sur de la franja.

ZONA CENTRAL:

Franja delimitada al Oeste, por la calle principal de acceso al conjunto (rambla ajardinada), y al Este, por la otra calle de borde del ámbito y el paseo peatonal-1. Contiene cuatro manzanas residenciales denominadas M-6, M-7, M-8 y M-9, las zonas verdes ZV-2 y ZV-3 y las Áreas de Juegos AJ-2 y AJ-3.

ZONA DERECHA:

Franja límite Este del conjunto que contiene las manzanas de dotaciones de equipamiento. Distinguiéndose la manzana M-12 que contiene el Equipamiento Deportivo y la Manzana M-11 que contiene el Equipamiento Social y Docente; una manzana residencial denominada M-10 al Norte de la franja, un área de juego denominado AJ-2 y una zona verde denominada ZV-4.

ZONA NORTE:

En la zona Norte y como remate de la urbanización se sitúan la Manzana Residencial M-5, una área de juegos denominada AJ-1 y una zona de Servicios e Infraestructuras.

MANZANAS RESULTANTES

El resultado final de la Estructura Urbanística del Plan Parcial Modificado supone la siguiente relación de superficies resultantes:

	USOS PREVISTOS	SUPERFICIE (m ²)
M-1	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	6.329,56
M-2	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.681,79
M-3	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.572,86
M-4	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.535,23
M-5	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	3.669,23
M-6	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	3.511,85
M-7	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	4.446,80
M-8	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA / EQUIPAMIENTO COMERCIAL	5.478,56
M-9	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	5.144,93
M-10	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	3.373,90
M-11	EQUIPAMIENTO ESCOLAR-EGB EQUIPAMIENTO ESCOLAR-PREESCOLAR EQUIPAMIENTO SOCIAL	8.797,81
M-12	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	4.700,00
ZV-1	ZONA VERDE	7.525,70
ZV-2	ZONA VERDE	1.152,37
ZV-3	ZONA VERDE	1.684,49
ZV-4	ZONA VERDE	374,35
AJ-1	ÁREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	352,80
AJ-2	ÁREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	2.388,11
AJ-3	ÁREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	753,09
P-1	PEATONAL-1	397,78
P-2	PEATONAL-2	171,50
SERVICIOS	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	595,26
SUPERFICIE TOTAL		74.637,97

El resto del Plan Modificado está referido a los viales con una superficie de 22.362,03 m², (inferior a la planteada en el Plan Parcial aprobado) con lo que se totalizan los 97.000 m² de superficie bruta del Plan Parcial Modificado.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

Hoja 14

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003

por Resolución de la Alcaldía 13 JUN. 2003
Los Realejos, a

EL SECRETARIO

3.2.- ZONAS

1. ZONA RESIDENCIAL

2. ZONA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

- A. Sistemas de espacios libres de dominio y uso público
- B. Centros culturales y docentes
- C. Servicios de interés público social
- D. Aparcamientos
- E. Red de itinerarios peatonales

3. INFRAESTRUCTURA URBANA

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

3.2.1.- ZONA RESIDENCIAL

La tipología de edificación planteada en el presente Plan Parcial Modificado, es de edificación unifamiliar alineada a vial en la Zona Izquierda (manzanas M-1, M-2, M-3 y M-4) y en la Zona Norte (manzana M-5), prevista en el Plan Parcial aprobado, y alineada a vial o aislada en la Zona Central (manzanas M-6, M-7, M-8, M-9 y M-10), conforme a lo permitido por la Ficha del SAPUR-8 y acorde a las características definidas en la Parte 2ª, Condiciones Específicas a los Tipos de Edificación, Sección 1ª, Edificación alineada a vial; Artículos 17 a 51 de las Normas Urbanísticas, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Realejos.

Esta tipología de viviendas alineadas a vial dispondrá de un jardín delantero según la actuación planteada.

De la misma manera, se ha mantenido las previsiones del aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial aprobado de acuerdo a lo permitido por la ficha del SAPUR-8 (Alto) y las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Planeamiento de Los Realejos, siendo la edificabilidad final de $0.72 \text{ m}^2\text{c} / \text{m}^2\text{s}$, obteniendo una superficie edificable de $69.840 \text{ m}^2\text{c}$ sobre la superficie bruta de $97.000 \text{ m}^2\text{s}$ y totalizando 582 viviendas.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó

inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 15

3.2.2.- ZONA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

De acuerdo con la definición de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales deberán recoger las reservas necesarias de suelo para implantación de las Dotaciones de Equipamientos Comunitarios previstos en la Ley. Asimismo se han tenido en cuenta las dotaciones expuestas en el Plan Parcial aprobado, tomadas de la Ficha del SAPUR-8 (Alto) y el Título IV de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Planeamiento de Los Reales. En el caso que nos ocupa, esta referido a los Usos Residenciales y por tanto, de acuerdo con el Art. 2.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, **Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales**, los tipos de Dotación a prever son los siguientes:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público. La superficie destinada a dichas Reservas, será como mínimo de veintiún metros cuadrados por vivienda. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 % de la superficie total ordenada.
- Centros culturales y docentes en la proporción mínima de doce metros cuadrados de suelo por vivienda.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

La previsión de este Plan Parcial Modificado ya se ha comentado en puntos anteriores y por tanto define y cumple perfectamente estas exigencias; en concreto su descripción es la siguiente:

A.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Las Zonas Verdes y Áreas de juego y Recrea de Niños se han reubicado, con respecto al Plan Parcial aprobado, en puntos estratégicos del ámbito con el fin de

agruparlas para crear amplios espacios libres y de esparcimiento. Una de estas zonas verdes bordea el barranco anexo por el lado Oeste del ámbito, para desembocar en una amplia superficie verde denominada ZV-1.

En las Zonas Verdes ZV-1, ZV-2 y ZV-3 se proyectan espacios para jardines presentando superficies mayores a 1.000 m², en los que se puede inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro mínimo, reuniendo las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y teniendo garantizado su adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante. Se ha implantado también una pequeña zona verde ZV-4, que acompaña al nuevo peatonal-2 en el límite Noreste del sector.

Las superficies de zonas para jardines se distribuyen según el siguiente detalle:

ZONAS VERDES	SUPERFICIES m ²
ZV-1	7.525,70
ZV-2	1.152,37
ZV-3	1.684,49
ZV-4	374,35
TOTAL	10.736,91

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003

por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

Las Áreas de Juego y Recreo de Niños, se sitúan anexas a las Manzanas Residenciales M-5, M-8 y M-6 teniendo una superficie en cada una mayor de 200 m² y en ellas se puede inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro mínimo. Las superficies para áreas de juego y recreo de niños se distribuyen según el siguiente detalle:

ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	SUPERFICIES m ²
AJ-1	352,80
AJ-2	2.388,17
AJ-3	753,09
TOTAL	3.494,00

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Los peatonales se sitúan: al Sur del sector, conectando distintos usos como son el Área de Juegos AJ-2, la Zona Verde ZV-2, las instalaciones deportivas y la manzana de uso residencial M-6 (Peatonal 1), y al Noreste del sector, rodeado de una zona verde, conectando el viario Eje-2, el Eje-5, la Zona Verde ZV-4 y la manzana de uso residencial M-10. Las superficies de los peatonales se distribuyen según el siguiente detalle:

PEATONALES	SUPERFICIES m ²
P-1	397,78
P-2	171,50
TOTAL	569,28

La superficie total prevista para estos sistemas de espacios libres de Dominio y Uso Público es de 14.800,19 m² equivalente al 15,25 % de la superficie total. Por tanto, la superficie ha aumentado con respecto a la planteada en el Plan Parcial aprobado en unos 2.344,26 m².

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

B.- CENTROS CULTURALES Y DOCENTES

La dotación de Centros Docentes se ha mantenido en relación con el Plan Parcial aprobado, previsto en la manzana M-11, agrupándose en unidades escolares completas, con arreglo a lo determinado en los Art. 5 y 10 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Las cesiones de suelo previstas para Centros de Educación General Básica deben entenderse hechas a la Enseñanza General Básica del Art. 5 de la Ley Orgánica 1/90, de 3 de Octubre sobre Ordenación General del Sistema Educativo, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 17.4 de la mencionada Ley.

Asimismo, las dotaciones mínimas de Centros Docentes cumplirán con las superficies de los programas de necesidades establecidas en la Orden de 4 de

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó Hoja 18

inicialmente en fecha 29 SEP. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Noviembre de 1.991 del Ministerio de Educación y Ciencia (BOE 271-12/11/91).

Por lo tanto las superficies de suelo previstas en la M-11 para Centros Docentes es la siguiente:

- Preescolar y Guardería: Sup. De Suelo 1.350,00 m²
- EGB: Sup. De Suelo 6.283,80 m²

Total Sup. Centros Docentes..... 7.633,80 m²

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

C.- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL

La Dotación de Servicios de Interés Público y Social se han mantenido de acuerdo al Plan Parcial aprobado, previsto de acuerdo con el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento, para unidades integradas según el siguiente detalle:

El Parque Deportivo se sitúa en la Manzana M-12. El Equipamiento Social se sitúa en la Manzana M-11. El Equipamiento Comercial se situará en Plantas Bajas de la Edificación en la Manzana M-8.

- Parque Deportivo:
4.700,00 m² (según Convenio Urbanístico)
- Equipamiento Comercial:
2 m² c / Viv. x 582 viv. = 1.164 m²c
- Equipamiento Social:
La Casona (según convenio)

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

D.- APARCAMIENTOS

Se aumenta considerablemente el número de plazas con respecto al Plan Parcial aprobado, situándose en las denominadas vías interiores, suprimiendo las previstas

en el viario principal por considerar que dificulta la fluidez del tráfico y la maniobra de aparcamiento al tratarse de tramos con mucha pendiente. EL SECRETARIO

Se han previsto de acuerdo con el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento, siendo la cantidad de 1 por cada 100 m² construidos, disponiéndose de 760 plazas distribuidas 1 por cada vivienda en la zona de Uso Residencial totalizando 582 plazas y 178 Uds que se sitúan en superficie paralela a la Red Viaria, indicadas en los Planos de Red Viaria; es decir, se sobrepasa las 698 plazas exigidas.

En cuanto a los aparcamientos de minusválidos, prácticamente todos los aparcamientos en superficie podrán ser utilizados para este fin ya que cumplen con la superficie rectangular mínima de 2,30 m x 5,00 m si se disponen en fila, según la Ley 8/1995 del 6 de Abril de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de la Ley Canaria de Accesibilidad.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno

E.- RED DE ITINERARIOS PEATONALES

EL SECRETARIO

Respecto a los itinerarios peatonales, el Proyecto prevé la propia trama de las aceras laterales de las calzadas y las redes peatonales en cada manzana que permiten el acceso a las viviendas, garantizando las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, hasta donde es posible con las áreas colindantes y en especial facilitando el acceso al Equipamiento Comunitario.

Existe además otros dos peatonales:

El primero, denominado peatonal-1, divide la Zona Central y la Zona Derecha del ámbito, y conecta distintos usos como son el Área de Juegos AJ-2, la Zona Verde ZV-2, las instalaciones deportivas y la manzana de uso residencial M-6.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 20



El segundo, denominado peatonal -2, se sitúa al Noreste del sector en la Zona Derecha, en el límite del ámbito, bordeado de una zona verde, y conecta el viario Eje-2, el Eje-5, la Zona Verde ZV-4 y la manzana de uso residencial M-10.

A continuación se expresa en un cuadro el cumplimiento de los módulos mínimos de Reserva para Dotaciones de Suelo Residencial, conforme al Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES DE SUELO RESIDENCIAL

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

		SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO LEY DEL SUELO		SEGÚN LA DIVISIÓN DE SECTORES
		MÓDULO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE PREVISTA (m ²)
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	JARDINES	15 m ² SUELO/VIV	8.730,00	10.736,91
	ÁREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	6 m ² SUELO/VIV	3.492,00	3.494,00
	TOTAL		12.222,00	14.230,91
CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR	2 m ² SUELO/VIV	1.164,00	1.350,00 (*)
	EGB	10 m ² SUELO/VIV	5.820,00	6.283,80
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	2 m ² SUELO/VIV	1.164,00	1.164,00
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	4 m ² SUELO/VIV	2.328,00	LA CASONA (SEGÚN CONVENIO)
	PARQUE DEPORTIVO	6 m ² SUELO/VIV	3.492,00	4.700,00 (SEGÚN CONVENIO)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	VIVIENDAS	1 PLAZA CADA 100 m ² /CONSTR.	698 PLAZAS	582 PLAZAS EN PARCELA (1 / VIV.) 178 PLAZAS EN SUPERFICIE DE VIALES TOTAL: 760 PLAZAS

(*) LAS DOTACIONES MÍNIMAS DE CENTROS DOCENTES CUMPLIRÁN CON LAS SUPERFICIES DE LOS PROGRAMAS DE NECESIDADES ESTABLECIDAS EN LA ORDEN DE 4 DE NOVIEMBRE DE 1.991 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIA (BOE 271, 12/11/1991)

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía Los Reales a 20 FEB 2003

SECRETARIO

Hoja 21

3.2.3.- INFRAESTRUCTURA URBANA

La proyección de la infraestructura urbana está definida en íntima coherencia con la zonificación general de la Modificación del Plan Parcial como soporte de éste.

A continuación se desarrollan los diversos apartados que componen la infraestructura urbana.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 28 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

3.2.3.1.- RED VIARIA Y PEATONAL

La red viaria del Plan Parcial Modificado se desarrolla a partir del esquema de implantación urbana de los usos principales del Plan. La conexión de las manzanas se realiza garantizando una accesibilidad viaria segura, tanto al complejo residencial como a la zona, mediante la sustitución de dos conexiones rodadas, previstas en el Plan Parcial vigente, por dos accesos peatonales. Ambas conexiones están situadas al sur del polígono residencial enlazando con la carretera de los Realejos a Tigaiga.

El diseño del sistema viario de la urbanización está condicionado por la topografía, de forma que se adapta al terreno consiguiendo una pendiente muy tendida, que permite una fácil lectura de todos los movimientos posibles. Se plantea con un solo sentido de circulación, a excepción de, la vía principal que conecta con la carretera de Los Realejos a Tigaiga y se desarrolla a través de una rambla ajardinada, y la otra vía de conexión situada al Noreste que enlaza con la Calle Cantillo Abajo. Ambas son de doble sentido de circulación.

La tipología de las vías es la siguiente:

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 22



Eje 1:

Se define como vía principal de comunicación dentro del ámbito. Su trazado es el que permite la conexión con el tramo urbano consolidado. Cuenta con una anchura total de 16,60 metros y esta formada por una calzada de doble circulación de 8,00 metros (4,00 mts. para cada dirección), una mediana ajardinada de 3,60 metros y aceras de 2,50 mts. en ambos lados de las calzadas.

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

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

Eje 2:

Se define como vía de comunicación dentro del ámbito. Comunica la trama urbana consolidada desde la carretera de Los Realejos a Tigaiga con la calle Cantillo Abajo al Noreste del ámbito.

Esta formada, en el tramo Sur, por una calzada de 4,00 metros de ancho de un solo sentido de circulación, aparcamientos a un lado en batería a 45° de 5,00 metros y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados; totalizando un ancho de 13,00 metros.

El tramo Oeste, la vía cuenta con un ancho total de 6,50 metros, formada por una calzada de 4,00 metros un solo sentido de circulación, y acera lateral de 2,50 metros.

En el tramo Norte, la vía se divide en dos por una rotonda; la vía situada más al Oeste, cuenta con un ancho total de 12 metros formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos en el borde Norte de 2,50 metros y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,50 metros

en el borde Sur. La vía situada más al Este cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de doble circulación de 7,00 metros (3,5 mts. para cada dirección) y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,00 metros en el borde Sur.

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno EL SECRETARIO

Eje 3:

Vía de comunicación interior del sector ordenado que se localiza al Norte de las manzanas M-1 y M-6 y al Este de las manzanas M-7, M-8 y M-9, con tres secciones diferentes a lo largo de su recorrido.

El primer tramo, situada más al Sur y perpendicular al Eje 1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

El segundo tramo, situado al Sureste y paralelo al Eje 1, cuenta con un ancho total de 15,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos en el borde Este en batería a 90° de 5,00 metros y en el borde Oeste aparcamientos en línea de 2,00 metros de ancho, y aceras laterales de 2,00 metros.

El tercer tramo, situado más al Norte y paralelo al Eje 1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos a un lado de 2,00 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO



Eje 4:

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN 2003

Resolución de la Alcaldía
Los Realejos

EL SECRETARIO

Vía de comunicación que se localiza al Norte de las manzanas M-2, M-7 y al Noreste de M-12, y conecta con la trama urbana por el lado Sureste del ámbito. Tiene dos secciones diferentes a lo largo de su recorrido:

La primera sección, situada más al Oeste y perpendicular al Eje 1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

La segunda sección, situada al Noreste de la M-12, cuenta con un ancho total de 8,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados. Este tramo conecta con la carretera de Los Realejos a Tigaiga por el lado Sureste del ámbito.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Eje 5:

Vía de comunicación interior que se localiza al Norte de las manzanas M-3, M-8 y M-11, que culmina en un fondo de saco en su lado Este. Tiene dos secciones diferentes a lo largo de su recorrido:

La primera sección, situada al Norte de las manzanas M-3 y M-8, tiene un solo tipo de sección en su recorrido. Cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

La segunda sección, situada al Norte de la manzana M-11, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de doble circulación de 6,00 metros (3,00 m para cada dirección) y aceras laterales de 2,00 metros a

DILIGENCIA. - Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno. **EL SECRETARIO**

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN POR S-ALTO. LOS REALEJOS **MEMORIA**

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por acuerdo del Pleno. **EL SECRETARIO**

ambos lados. Este tramo culmina en un fondo de saco en su extremo Este, lindando con el límite del ámbito.

Respecto al tipo de firme se prevé, de acuerdo con el uso futuro, una calzada de calle para tráfico medio compuesta por sub-base granular y base de zahorra natural/artificial, y pavimento aglomerado asfáltico.

Respecto a la previsión de aparcamiento se ha calculado la dotación en función de 1 plaza /100 m² de edificación, resolviéndose las 698 plazas exigidas (69.840 m² x 1 Pz. C/100 m²), en una por vivienda totalizando 582 plazas y 178 plazas en los Ejes 2, 3, 4 y 5, totalizando 760 plazas y sobrepasando las exigidas.

La red de itinerarios peatonales garantiza las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro ordenado y hasta los límites posibles con las áreas colindantes.

Esta red la componen las aceras laterales a las calzadas y los peatonales que conectan distintos usos dentro del ámbito; por tanto, estas sendas peatonales comunican espacios de áreas de juego y recreo de niños, espacios verdes públicos, calles y permiten el acceso a las edificaciones. La composición constructiva de estas sendas peatonales se prevé con materiales acordes a sus usos.

3.2.3.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Tiene por misión el abastecer al sector de la cantidad de agua necesaria para su funcionamiento, en base a las determinaciones de la Normas Subsidiarias de Los Realejos.

El soporte de infraestructura de abastecimiento de agua, que garantizará el suministro al sector ordenado, según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Los Realejos, esta compuesto por una tubería existente de diámetro 125 mm. De

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

fundición dúctil que bordea al sector. Se prevé realizar dos tomas de Red Primaria en tubería de fundición dúctil y anillos en manzanas de polietileno reticulado.

En el caso de que para el futuro consumo de agua (aproximadamente 300 m³ diarios) el abastecimiento municipal fuese insuficiente en el Proyecto de Urbanización se evaluará en su caso la conveniencia de ejecutar un depósito regulador para el sector ordenado.

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

1) Para uso residencial en zonas de viviendas:
150 l/habitante/día

2) Para el resto de usos:
10 l/m² edificable

Para riego, extinción de incendios y otros casos, se han tomado para este Plan Parcial:

Riego: 2 l/m²/día

Red contra incendios: 8 tomas con un caudal de 8.33 lts/seg.

Por lo que respecta al diseño de la red de tuberías, se trata de una "red mallada", en la que todas las conducciones excepto la tubería de alimentación, se cierran sobre sí mismas creando una serie de circuitos en los que el agua puede circular en los dos sentidos al variar el reparto de consumos. Esto garantiza una gran seguridad de servicio, ya que en caso de avería de un tramo, se puede servir al resto de consumidores al menos por otro camino, evitando también los estancamientos de agua y consiguiendo un reparto uniforme y equilibrado de las presiones en el conjunto de los puntos de consumo.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003

EL SECRETARIO

La red se predimensionará asimilándola a una red ramificada y corrigiéndola iterativamente hasta igualar las pérdidas de carga de cada tramo hasta el punto de corte.

Para las conducciones se han previsto tuberías de polietileno para una presión de trabajo de 10 atmósferas.

Las acometidas serán individuales para cada bloque edificatorio siendo ejecutadas con las respectivas arquetas registrables con llaves de corte.

El cálculo de la red se realizará para que en momentos de consumo normal no haya acometidas con presiones inferiores a 50 m. de columna de agua, al tiempo que las velocidades del agua deben estar comprendidas entre 1 y 4 m/seg según diámetros.

La red de riego se ha diseñado como ramificada de la red de abastecimiento descrita en el epígrafe anterior.

Se ha dispuesto en todos los viales interiores del sector, concretamente en el borde de los espacios verdes donde los hay y en las aceras en el resto. Se ha situado una boca de riego como mínimo cada 50 metros, con diámetros de acometida a la red general de diámetro 80 mm. Las bocas de riego previstas son de diámetro 40 mm. Y están situadas en caja de registro con tapa junto a los bordillos, con canal de desagüe. Por su parte las tuberías son de polietileno.

Por lo que respecta a la red de hidrantes contraincendios, ésta se ha diseñado también como ramificada a la red de abastecimiento descrita, no considerando su consumo dentro del cálculo general al no ser de uso simultáneo con la red de riego.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 28

Se han dispuesto hidrantes en todos los locales interiores del modo que no exista entre ellos en ningún caso una distancia superior a 200 m, medida por espacios públicos. Los hidrantes son del tipo 80 mm. con diámetros de acometida a la red general de 80 mm. y se disponen enterrados bajo acera en la correspondiente arqueta con válvula de compuerta.

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

3.2.3.3.- RED DE SANEAMIENTO

Se propone una red separativa para pluviales y residuales en la vertiente derecha e izquierda debido a que la red de pluviales la desagüamos directamente al barranco o a pozo.

Para el cálculo de la red de fecales se considera un caudal mínimo idéntico al de abastecimiento y para las aguas de lluvia se plantearán sobre los datos del período de retorno, del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados estadísticamente, afectados por un coeficiente medio de escorrentía de 0,2.

Los colectores se establecen según el esquema de los planos de instalación, a lo largo del eje de las calzadas, con pozos registrables en todos los cambios de dirección y confluencia de colectores, situados a distancias inferiores a los 50 mts.

Todas las conducciones serán subterráneas en zanjas de 1,20 m. de profundidad media, con tubos de PVC del tipo Terrain o similar, con diámetros mínimos de 30 cms. para evitar atascos en la red.

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

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

La red prevista se ha proyectado solucionando la evacuación de aguas residuales por gravedad, previendo su conexión a la futura red de saneamiento que discurrirá por la C/ Cantillo Abajo – San Vicente. Provisionalmente y hasta tanto no este resuelta la conexión con el colector general, se podrá resolver a través de un tratamiento previo y depuración tipo industrial con vertido a un pozo absorbente.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

3.2.3.4.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La Compañía Unelco dispone de una línea de Alta Tensión al Sur del Polígono, contando con una estación transformadora a la cual se acometerá para abastecer al conjunto de viviendas y edificaciones previstas mediante la ubicación de dos nuevos Centros de Transformación dentro del ámbito de actuación.

Las necesidades de energía eléctrica se basarán en las propias exigencias de los edificios a construir y de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión.

En principio el cálculo a realizar en el proyecto de urbanización se atenderá a la relación de potencias que se describe a continuación:

- Viviendas:
 - * Grado de electrificación Medio-Bajo: 5,0 KW.
- Uso comercial: 100 W/m²
- Uso social: 100 W/m²
- Centros Docentes: 500 W/plaza
- Parque Deportivo-Instalaciones Deportivas: 100 W/m²
- Alumbrado Público: 1,5 W/m²

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 29 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

La tensión será trifásica con neutro y tensión de servicio de 380 V. entre fase y fase y 220 V entre fase y neutro. La caída de tensión máxima permitida será del 5% y se calcula con la fórmula siguiente:

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003

por Resolución de la Alcaldía de los Realejos, 13 JUN. 2003

EL SECRETARIO

$$C = \frac{V3 \times I \times L \times f}{S} \text{ y en } \% \zeta \% = \frac{V3 \times I \times L \times f}{S} \times 100$$

En que:

C = Caída de tensión

I = Intensidad

f = Resistividad de aluminio = 0,28 ohms/2

E = Tensión de 380 V

L = Longitud del tramo

S = Sección del hilo

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003

por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

En los casos de anillos cerrados se han puesto las cargas repartidas con un desequilibrio máximo del 15%.

Las redes se realizarán con cables homologados por UNELCO para 1.000 V para la red de B.T., e irán acondicionadas en zanjas bajo aceras con profundidades de 0,80 mts. debiendo cumplir la Normativa del Reglamento Electrónico de Baja Tensión.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

3.2.3.5.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público conectará a la subestación dispuesta. Los puntos de luz se situarán al tresbolillo con las separaciones suficientes, que permitan un nivel medio de iluminación horizontal de 10 lux en vías de circulación y de 5 lux en vías peatonales, obteniendo unos coeficientes de uniformidad mínimos de 6 y 8 respectivamente, entre iluminación máxima y mínima de cada tipo de vía.

Los cálculos de interdistancia y la distribución de puntos de luz han de ser objeto de estudio detallado en el Proyecto de Urbanización.

Las líneas de distribución para el alumbrado público irán subterráneas, en tubos de PVC enterrados bajo aceras, con arquetas a pie de báculo y en zanjas

protegidas en los cruces de las calles, todo ello de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora de Energía y las Normas Técnicas que se son de aplicación.

Se dispondrán para las arterias viarias interiores del Sector, báculos de 6 a 8 mts. de altura, para cada calzada, con lámpara de 250 W-VSAP. En sendas peatonales se suplementa la iluminación con geodos de policarbonato, de 4 mts. de altura y lámpara de 250 W-VMCC.

En cualquier caso las luminarias a utilizar deberán estar obligatoriamente homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias (I.A.C.).

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

3.2.3.6.- RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

La canalización discurrirá bajo las aceras y la altura mínima de relleno desde el pavimento o nivel de terreno será de 45 cm. En caso que la misma se sitúe bajo las calzadas esta altura se aumentará hasta 60 cms.

Teniendo en cuenta la funcionalidad de las arquetas y que estas canalizaciones son laterales, no se instalarán en estas zonas calles que superen los siguientes límites de calibres y números de pares:

- Calibre 0,405 600 pares
- Calibre 0,51 400 pares
- Calibre 0,64 200 pares
- Calibre 0,90 100 pares

Las derivaciones se realizarán con tubos de distintos diámetros, en función del número de suministros a instalar.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

Hoja 32

Los tubos de diámetro 40 mm. solo se utilizarán para unir el registro en parcelas con la arqueta más próxima, por lo que aloja acometidas (cuatro a lo sumo por cada tubo). Los tubos de diámetro 63 mm. pueden alojar un juego de acometidas (hasta 8 acometidas por tubo) o bien un cable por tubo, con las limitaciones de calibre y número de pares antes indicadas. También pueden usarse tubos de diámetro 63 mm., en lugar de 40 mm., para unir registro en parcela con la arqueta más próxima, cuando el recorrido de dichos tubos coincida con el de otros tubos de diámetro 63 mm. que lleven juego de acometidas o cables.

La conexión entre arquetas en toda la trama viaria, se realizará en tubos de PVC diámetro 110 mm. según Normativa de la C.N.T.E.

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha **19 SEP 2003** por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha **13 JUN 2003** por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha **20 FEB. 2003** por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO

4.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

La descripción del aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial Modificado esta vinculada a las características definidas en la Ficha del Sector SAPUR 8 (Alto) del Proyecto de División del SAPUR 8 sobre las NN.SS. de Planeamiento de Los Realejos. A continuación se transcribe la Ficha referida:

SAPUR-8 (ALTO)

- Superficie Total del Área: 9,7 Ha.
- Espacios libres: $\geq 9.700 \text{ m}^2$ ó $21 \text{ m}^2/\text{viv.}$
- Equipamiento escolar: $\geq 5.820 \text{ m}^2$ ó $10 \text{ m}^2/\text{viv.}$
- Equipamiento Preescolar: $\geq 1.350 \text{ m}^2$ ó $2 \text{ m}^2/\text{viv.}$
- Equipamiento Deportivo: : $\geq 4.700 \text{ m}^2$ ó $6 \text{ m}^2/\text{viv.}$
- Equipamiento Social: La Casona.
- Altura máxima de Edificación: 2/3 plantas.
- Nº máximo de viviendas: 582 viviendas.
- Uso característico: Residencial.
- Tipología de edificación:
 - * A.V. (Alineada a Vial)
 - * A (Aislada)
 - (Según Memoria NN.SS.)
- Tipología característica: : * A.V. (Alineada a Vial)
- Coeficiente de Ponderación: * A.V./A = 0,90
- Aprovechamiento lucrativo: 69.840 m^2 construidos.
- Aprovechamiento tipo: 0,72 m^2/m^2
- Plazo de Ejecución: c (según Memoria NN.SS.)
- Sistema de Actuación: Compensación.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003

por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía de Los Realejos, a 13 JUN 2003.

Se transcribe el texto del apartado 3.2. Adecuación al Planeamiento Vigente de la Memoria del Plan Parcial aprobado:



EL SECRETARIO

"Debido a las perentorias necesidades de instalaciones deportivas en la zona y al gran deterioro de La Casona de estilo tradicional canario existente en la finca, la Propiedad y el Ayuntamiento de Los Realejos, celebraron un Convenio Urbanístico con fecha 22 de Mayo de 1995, por medio del cual la Propiedad cedió al Ayuntamiento de Los Realejos, la cuota indivisa de dos tercios (2/3) de la que son propietarios de La Casona existente al Sur de la finca, así como una parcela calificada de Equipamiento Deportivo con una superficie aproximada de 4.700 m², con excepción del suelo que actualmente ocupa el estanque existente en el margen Oeste de la expresada parcela, que tiene una superficie aproximada de 900 m². La cesión se realizó con el carácter de anticipación en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del SAPUR-8.

A continuación se adjunta fotocopia del Convenio Urbanístico, como documento vinculante para el desarrollo del SAPUR-8 y teniendo en cuenta en el Plan Parcial de Ordenación."

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía.

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO
DE LOS REALEJOS
TENERIFE

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN 2003

por Resolución de la Alcaldía
de los Realejos a 13 JUN 2003

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

CONVENIO URBANISTICO

En la Casa Consistorial de la Villa de Los Realejos,
provincia de Santa Cruz de Tenerife, a 22 de Mayo de
1995,

REUNIDOS:

De una parte, DON JOSE VICENTE GONZALEZ HERNANDEZ,
mayor de edad, con D.N.I. número 41.921.116, Alcalde-
Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Los Realejos; y de
la otra, DON HARTMUT FROMM, mayor de edad, abogado,
vecino de 4400 Münster. Martinstr. 2, Alemania, provisto
de pasaporte de dicha nacionalidad número. 40.05.12.24.75

INTERVIENEN: Don JOSE VICENTE GONZALEZ HERNANDEZ, en
nombre y representación del Ilustre Ayuntamiento de Los
Realejos, en su calidad de Alcalde-Presidente de la
Corporación Municipal, y DON HARTMUT FROMM, en nombre y
representación de DON ALFONS KÜSTER, DON RUDOLF KÜSTER,
DON ULRICH KÜSTER, DON THOMAS KÜSTER-BENKHOFFER, DON HANS
JOACHIM KÜSTER Y DOÑA GABRIELLE SCHUH.

Copia de los poderes de la expresada representación
otorgados en favor del Sr. FROMM se incorporan al
presente Convenio Urbanístico.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se
reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para
suscribir el presente Convenio de cesión de inmuebles y
suelo y, en consecuencia,

EXPONEN:

PRIMERO: Que los Sres. DON ALFONS KÜSTER, DON RUDOLF
KÜSTER, DON ULRICH KÜSTER, DON THOMAS KÜSTER-BENKHOFFER,
DON HANS JOACHIM KÜSTER Y DOÑA GABRIELLE SCHUH,
representados en este acto por el Sr. Don Hartmut Fromm,
son propietarios de las siguientes fincas, en el término
municipal de Los Realejos, integradas en la conocida como
"Finca Los Príncipes", y que registralmente está formada
por los siguientes inmuebles:

Finca 1.- Inscripción: Placa nº 1.031

Libro 49 del Realejo bajo
Folio 51

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003



DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

Finca 2.- Inscripción: Finca nº 2.180 de la Alcaldía
Libro 63 del Realejo Bajo
Folio 202

Finca 3.- Inscripción: Finca nº 2.216
Libro 40 del Realejo Bajo
Folio 106

Finca 4.- Inscripción: Finca nº 3.033
Libro 49 del Realejo Bajo
Folio 55

Finca 5.- Inscripción: Finca nº 3.034
Libro 49 del Realejo Bajo
Folio 57

Finca 6.- Inscripción: Finca nº 5.046
Libro 49 del Realejo Alto
Folio 183

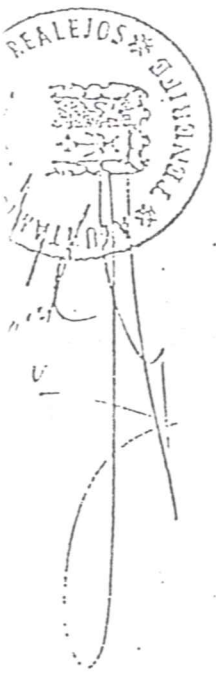
SEGUNDO: Que a propuesta del Ayuntamiento de Los Realejos, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.) ha aprobado definitivamente, con fecha 27 de Diciembre de 1994, las Normas Subsidiarias del Planeamiento General de Los Realejos (NN.SS.), en virtud de las cuales determinadas parcelas situadas en la parte sur de las fincas descritas figuran con la calificación de Equipamiento Deportivo una, y Equipamiento sociocultural otra, de imperativa cesión gratuita y obligatoria a la Administración Pública, junto con el resto de las dotaciones que legal y reglamentariamente corresponden, en el momento en que se desarrolle el Plan Parcial de la unidad de ejecución que en las citadas Normas Subsidiarias se denomina Suelo Apto Para Urbanizar Residencial número 8. (SAPUR - 8), en la que se encuentran incluidos los terrenos descritos. Se acompaña a este Convenio, como documento Anexo I, la ficha correspondiente a la citada unidad de ejecución, SAPUR 8, que contiene los parámetros urbanísticos de la misma.

TERCERO: Que conociendo las perentorias necesidades de instalaciones deportivas de la zona, conscientes del elevado interés que supone la urgente dotación de equipamiento deportivo para el núcleo del Realejo Bajo, y con el fin de poder acometer de inmediato las obras que se precisen; y conociendo también el lamentable estado de la Casona de estilo tradicional canario existente en la citada finca, muy vinculada a su entorno, razón por la cual se justifica una actuación inmediata de restauración y rehabilitación; ambas partes acuerdan celebrar el presente Convenio, al objeto de efectuar la cesión de los inmuebles descritos, con el carácter de anticipación en el cumplimiento de los deberes legales para la

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía



EL SECRETARIO



adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, provisionalmente en fecha 13 JUN 2003
definidos y regulados en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de JUNIO, referidos al SAPUR 8 de las NN.SS., con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

I. Condición suspensiva. -

El presente Convenio se celebra bajo la condición suspensiva de la efectiva entrada en vigor de las Normas Subsidiarias del Planeamiento General de Los Realejos, aprobadas definitivamente por la C.U.M.A.C. (órgano de la Administración Autónoma Canaria competente para ello), el día 27 de Diciembre de 1994; de manera que el desarrollo del Plan Parcial de la unidad de ejecución denominada SAPUR 8 pueda gestionarse conforme los parámetros urbanísticos reflejados en el Anexo II del presente Convenio.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento General del Municipio, prevén para el citado SAPUR 8 un plazo de ejecución de tipo corto, donde el desarrollo de las determinaciones urbanísticas habrán de ejecutarse en los siguientes cuatro años a partir de la aprobación de las citadas NN.SS., es decir, desde el 27 de Diciembre de 1994.

II. Cesión de Inmuebles. -

Los Sres aquí representados por Don Hartmut Fromm, DON ALFONS KÜSTER, DON RUDOLF KÜSTER, DON ULRICH KÜSTER, DON THOMAS KÜSTER-BENKHOFFER, DON HANS JOACHIM KÜSTER, DOÑA GABRIELLE SCHUH, por este acto, ceden, y por ello transmiten al Ayuntamiento de Los Realejos, libre de cargas financieras y de ocupantes, con todo cuanto les corresponde, anejo, accesorio y dependiente: la cuota indivisa de dos tercios (2/3) de la que son propietarios de la casa existente al sur de la Finca descrita, así como la parcela que en el expresado SAPUR 8 tiene la calificación de Equipamiento Deportivo, con una superficie aproximada de 4.700 m², con excepción del suelo que actualmente ocupa el estanque existente en el margen oeste de la expresada parcela, que tiene una superficie aproximada de 990 m². Se acompaña al presente Convenio como documento Anexo III, el plano detallado con ubicación de los bienes objeto de cesión.

III. Precio y gastos de la cesión. -

La cesión de los bienes pactados en el presente Convenio se realiza con el carácter de anticipación en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del SAPUR 8, produciéndose la efectiva transmisión de dominio de los mismos en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, que habrá de redactarse para el citado SAPUR 8, de conformidad con lo que se establece en el artículo 205.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó

inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con lo dispuesto en los artículos 157 y 158 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.268/1978, de 25 de agosto, asumiendo el Ayuntamiento de Los Realejos, en el momento presente, los gastos que pudieran originarse como consecuencia de la puesta a disposición anticipada que se efectúa a la firma del presente documento.

IV. Contraprestaciones a la cesión.-

El Ilustre Ayuntamiento de Los Realejos se obliga, como contrapartida a la cesión pactada en el presente Convenio, a sufragar los costes de las obras de urbanización que establezca el Proyecto de Compensación referido al Plan Parcial que desarrolle el SAPUR 8, en la cuota que legal y reglamentariamente le corresponda, y en función del aprovechamiento resultante al que tiene derecho, en los plazos que se señalen en las NN.SS., sin que pueda repercutir en los Sres. DON ALFONS KÜSTER, DON RUDOLF KÜSTER, DON ULRICH KÜSTER, DON THOMAS KÜSTER-BENKHOFFER, DON HANS JOACHIM KÜSTER Y DOÑA GABRIELLE SCHUH o en quienes les sucedieran en la titularidad de la propiedad, cantidad alguna que tenga relación con dichas obras de urbanización, en lo que se refiere al porcentaje de participación que corresponde al Ayuntamiento.

En relación con los accesos de la Finca, éstos no se modificarán, con excepción del Camino Transversal situado al Norte de dicha Finca, que, en caso de ser necesaria su ocupación, el Ayuntamiento asume el compromiso trasladarlo manteniendo las condiciones actuales.

En relación con las plantas y flores existentes en la actualidad, permanecen a disposición de la Propiedad hasta el momento en que el Ayuntamiento de Los Realejos precise la ocupación del suelo, en cuyo caso, si no han sido retiradas, abonará su costo a precio de mercado.

Asimismo, el Ayuntamiento de Los Realejos dará por cumplidos en su totalidad por los Sres. DON ALFONS KÜSTER, DON RUDOLF KÜSTER, DON ULRICH KÜSTER, DON THOMAS KÜSTER-BENKHOFFER, DON HANS JOACHIM KÜSTER Y DOÑA GABRIELLE SCHUH o por quienes les sucedieran en la titularidad dominical de los terrenos, todos los deberes y obligaciones establecidos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, en el momento en el que legalmente proceda, conforme determina y regula el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en cuanto a la gestión del SAPUR 8, estándose a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título I de dicho Texto Legal.

El Ilustre Ayuntamiento de Los Realejos acepta la zonificación y distribución que para la unidad de ejecución denominada SAPUR 8 han determinado las normas

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha **20 FEB. 2003** por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

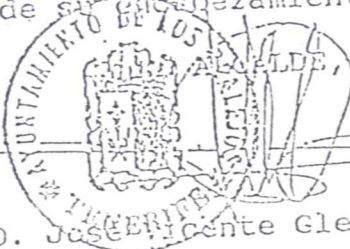


Subsidiarias del planeamiento General, definitivamente aprobadas, llevando a efecto los trámites administrativos necesarios para la aprobación de cuantos documentos sean precisos en orden a la gestión del mencionado SAPUR 8.

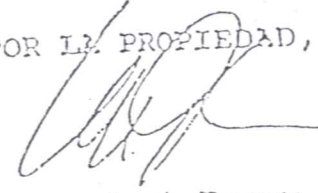
V. FUEGO.-

Las Leyes procesales españolas serán las únicas aplicables a las actuaciones que se sustancien en territorio español sometiéndose ambas partes a los Juzgados y Tribunales españoles para cualquier cuestión que pueda surgir de la interpretación o ejecución del presente Convenio.

Leído este documento, que se extiende por triplicado ejemplar, lo encuentran conforme y firman en el lugar y fecha de su otorgamiento.


D. José Vicente Glez. Hdez.

POR LA PROPIEDAD,


D. Hartmut Fromm.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



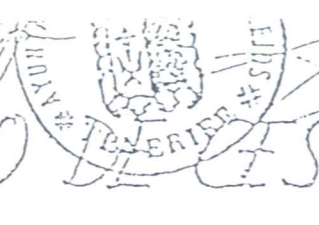
DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía 13 JUN 2003

Los Reales, a

EL SECRETARIO

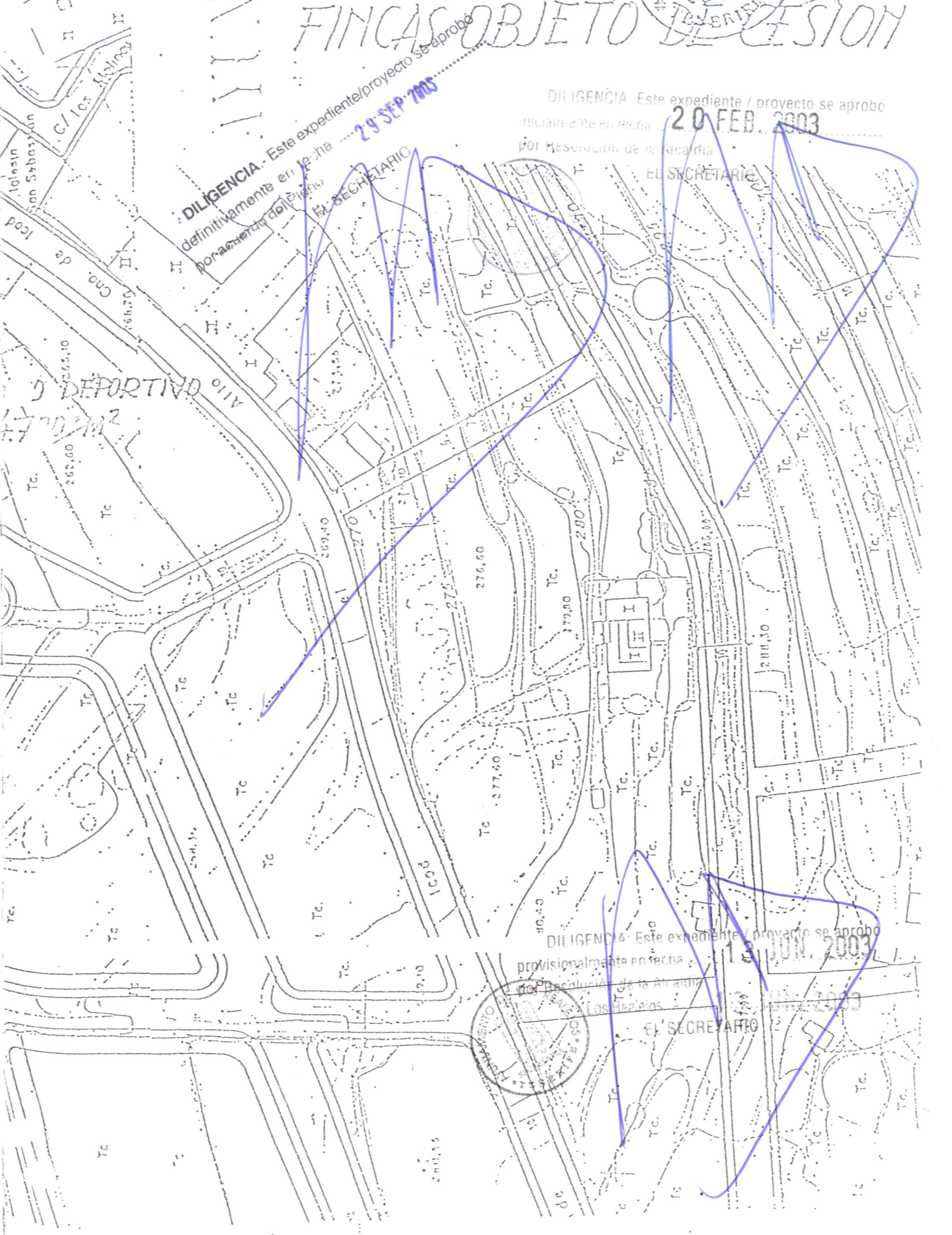


ANEXO I FINCAS OBJETO DE CESION



DILIGENCIA - Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha **29 SEP 2003** por acuerdo del Sr. SECRETARIO

DILIGENCIA - Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha **20 FEB 2003** por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



DEPORTIVO
17-10-2002

DILIGENCIA - Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha **13 JUN 2003** por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprueba provisionalmente en fecha 23 SEP 2003 por acuerdo del Rector EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprueba provisionalmente en fecha 13 JUL 2003 por Resolución de la Alcaldía 12 JUN 2003 EL SECRETARIO



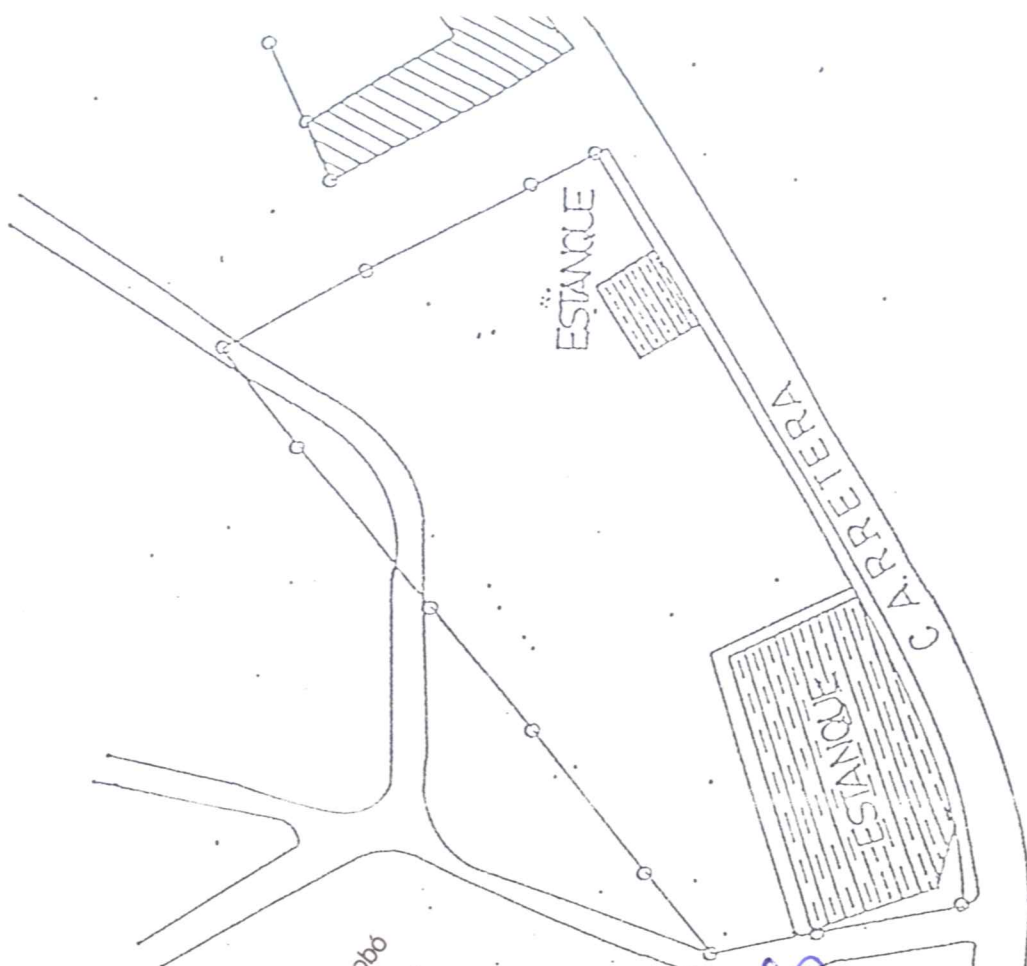
DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprueba inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía.
Los señeros a 13 JUN 2003
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía.
EL SECRETARIO



4.1.- ANÁLISIS DE LA PARCELACIÓN EXISTENTE

En el Plano de Propiedades afectadas indicadas en la documentación gráfica, se señalan las fincas catastrales incluidas en el ámbito del Plan Parcial.

El titular catastral, promotor del presente Plan Parcial Modificado, que aporta el 99,58 % de los terrenos es NIRGUA CANARIAS, S.L., entidad que actúa en su propio nombre y representada por D. Juan Antonio Domínguez Hernández.

La superficie total de los terrenos incluidos en el Plan Parcial es de 97.000 m².

A continuación se relacionan en un cuadro las fincas catastrales afectadas:

ZONA	REFERENCIA CATASTRAL POLÍGONO 6	TITULARES CATASTRALES	SUPERFICIE (m ²)	SUP. TOTALES (m ²)	PORCENT. (%)
A	00073	NIRGUA CANARIAS, S.L.	54.219	96.595	99,58
	00074	NIRGUA CANARIAS, S.L.	40.060		
	-	NIRGUA CANARIAS, S.L.	1.027		
	-	NIRGUA CANARIAS, S.L.	1.289		
B	-	MELÓ DE MAY MARÍA e CRISTINA	405	405	0,42
				97.000	100,00

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 FEB. 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003

4.2.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

por Resolución de la Alcaldía

de los Realejos a 13 JUN. 2003

EL SECRETARIO

Se ha mantenido las previsiones de aprovechamiento del Plan Parcial aprobado de acuerdo a lo permitido por la ficha del SAPUR-8 (Alto) y las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Planeamiento de Los Realejos.

Acorde a las determinaciones de la Ley 7/1997, de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, conforme a lo regulado en el Art. 2) el aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución y en Suelo Urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

El presente Plan Parcial Modificado desarrolla el SAPUR-8 (Alto) Residencial, denominado así por las Normas Subsidiarias de Los Realejos. Por lo tanto el aprovechamiento tipo fijado en la Ficha de desarrollo del Sector es $0.72 \text{ m}^2\text{c} / \text{m}^2\text{s}$ y el aprovechamiento apropiable será de $0.72 \text{ m}^2\text{c} / \text{m}^2\text{s} \times 0.9 = 0.648 \text{ m}^2\text{c} / \text{m}^2\text{s}$.

RESUMEN GENERAL DE APROVECHAMIENTO

REF. CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERF. (m ²)	PORCENT. (%)	APROVECHAM. TIPO (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	EDIFICABILIDAD APROPIABLE (0.9xE) (m ²)
00073 00074 -	NIRGUA CANARIAS, S.L.	96.595	99,58	0,72	69.548,40	62.593,56
-	MELO DE MASY MARÍA CRISTINA	405	0,42	0,72	291,60	262,44
TOTALES		97.000,00	100,00	0,72	69.840,00	62.856,00

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 FEB. 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 37

Por tanto, se obtiene una superficie edificable de 69.840 m²c, con índice de edificabilidad de 0.72 m²c /m²s sobre la superficie bruta de 97.000 m²s de actuación del Plan Parcial, totalizando 582 viviendas.

La cesión obligada al Ayuntamiento de Los Realejos del 10% de superficie edificable, se materializará en la Manzana M-7, que cuenta con una superficie de suelo de 4.446,80 m²s y una edificabilidad de 8.040,00 m²c para la ejecución de 67 viviendas.

Los cuadros finales de Manzanas, Superficies, Usos y Edificabilidades respecto a la Superficie Total del Plan Parcial Modificado se expresan en el apartado 5 "Cuadros de usos, superficies y volúmenes".

4.3.- CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR NIRGUA CANARIAS, S.L.

De conformidad en el Art. 71.3.c) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de la Ley de Espacios naturales de Canarias (LOTIC), Nirgua Canarias, S.L., en su condición de propietaria del suelo sectorizado ordenado SAPUR-8 Alto de Los Realejos, tiene el deber de ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento del sector.

No obstante, conforme a las previsiones de la propia Ley, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de un cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.



Se adjunta Decreto número 3073/02, de fecha 30 de Julio 2.002, de la Alcaldía-Presidencia, que resuelve, entre otras cosas, lo siguiente: aprobar el Proyecto de Compensación del Plan Parcial vigente y aceptar la propuesta de monetarización.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUL 2003
por Resolución de la Alcaldía

Los Ralejos, a 13 JUL 2003

EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía

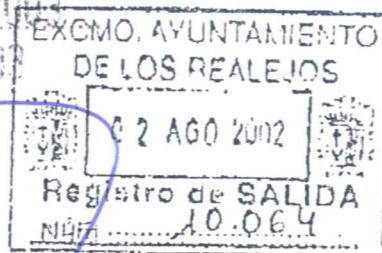
EL SECRETARIO





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
LOS REALEJOS
TENERIFE
SECCION URBANISMO

EL SECRETARIO



NOTIFICACION

Por el Sr. Alcalde-Presidente se ha dictado el siguiente:

“DECRETO NUMERO 3073/02, DE FECHA 30 DE JULIO 2002, DE LA ALCALDIA-PRESIDENCIA. Dada cuenta del proyecto de Compensación del Suelo Apto para Urbanizar Residencial nº 8 (S.A.P.U.R. nº 8) presentado por la entidad mercantil que promueve el presente Plan Parcial, NIRGUA CANARIAS, S.L. con fecha 16 de abril de dos mil dos y número 4764 de Registro de Entrada.-----

Resultando que en sesión plenaria de 30 de junio de dos mil se acordó aprobar la subsanación de los reparos señalados por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias al Plan Parcial del sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencia nº 8 (alto) de las Normas Subsidiarias del Planeamiento General de este Municipio, aprobándose definitivamente por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de fecha 28 de septiembre de 2000.-----

Considerando lo dispuesto en los artículos 111.c), 116.1 y 2 del Decreto 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, así como según lo dispuesto en los artículos 174, 163.7 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, de aplicación supletoria de conformidad con la Disposición Transitoria Décima de la norma refundida.-----

Esta Alcaldía, en virtud del artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en su redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, **RESUELVE:**-----

PRIMERO: Aprobar el Proyecto de Compensación del Suelo Apto para Urbanizar Residencial nº 8, redactado por el arquitecto D. Francisco J. Cabrera Silvestre, presentado por la entidad mercantil NIRGUA CANARIAS, S.L., condicionando su eficacia al efectivo cumplimiento de los extremos expuestos en los dispositivos siguientes de la presente resolución.-----

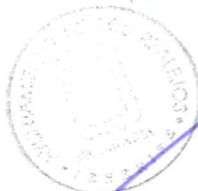
SEGUNDO: Habiendo tenido conocimiento por escrito de fecha 11 de julio de 2002 y número 9215 de Registro de entrada, de la existencia de propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del sector, además de la entidad promotora del presente Plan Parcial, se requiere a la misma para que proceda a visar el Proyecto de Compensación, protocolizar los Estatutos y Bases y constituir la Junta de Compensación, extremo que deberá ser comunicado a esta Administración a fin de tramitar su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.-----

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó
definitivamente en fecha
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha
por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



TERCERO: Requerir asimismo de la entidad promotora, la aprobación del presente Proyecto de Compensación por la Junta de Compensación que al efecto se constituya, debiendo adoptarse acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez representen los dos tercios de las cuotas de participación.

CUARTO: Aceptar la propuesta de monetización contenida en el referido Proyecto, no obstante la misma deberá adaptarse a la cuantificación prevista en el informe emitido por el Sr. Arquitecto municipal que asciende a la cantidad de cuatrocientos veintinueve mil quinientos ochenta y ocho con cincuenta y ocho euros (429.588,58 euros). Dicha cantidad deberá satisfacerse con anterioridad a la protocolización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación, acreditándolo mediante la oportuna carta de pago.

QUINTO: Notificar la presente resolución a los propietarios de los terrenos afectados por el ámbito del sector.

SEXTO: Ordenar la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento y en un periódico de la provincia de difusión corriente en la localidad.

SEPTIMO: Remitir certificación de la resolución a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Lo que como Secretario General se le notifica para su conocimiento y efectos, significándole que contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer potestativamente Recurso de Reposición ante el mismo órgano que la dictó dentro del plazo de UN MES, o bien impugnar la misma directamente ante el orden jurisdiccional Contencioso/Administrativo dentro del plazo de DOS MESES, contados ambos desde el día siguiente a esta notificación, todo ello de conformidad con los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 14 de Enero, y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, podrá interponer recurso extraordinario de revisión en vía administrativa, ante el mismo órgano que lo dictó, por los motivos y en el plazo previsto en el art. 118 de la citada Ley 30/92.

Los Realejos, a

EL SECRETARIO GENERAL,

Antonio Domínguez Vifa.

NIRGUA CANARIAS, S.L.
C/ Carrera Escultor Estévez nº 1, 2
38300 - LA OROTAVA

DILIGENCIA: Este expediente y proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 FEB. 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente y proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



5.- CUADROS DE USOS, SUPERFICIES Y VOLUMENES

EL SECRETARIO

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES, USOS Y EDIFICABILIDADES

	SUPERFICIE m ² S	USOS PREVISTOS	SUP. EDIFIC. USOS LUCRATIVOS (2) m ² C	Nº MÁXIMO DE ALTURAS (1)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (2)
M-1	6.329,56	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	7.200	2	60
M-2	4.681,79	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	5.400	2	45
M-3	4.572,86	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	5.400	2	45
M-4	4.535,23	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	5.400	2	45
M-5	3.669,23	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	2.676	2	32
M-6	3.511,85	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	7.440	3	62
M-7	4.446,80	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	8.040	3	67
M-8	5.478,56	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA EQUIPAMIENTO COMERCIAL	11.280		
			1.164	3	94
M-9	5.144,93	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	9.360	3	78
M-10	3.373,90	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	6.480	3	54
M-11	7.633,80 1.164,01 8.797,81	EQUIPAMIENTO DOCENTE EQUIPAMIENTO SOCIAL	-----	3	
M-12	4.700,00	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	-----		
ZV-1	7.525,70	ZONA VERDE	-----		
ZV-2	1.152,37	ZONA VERDE	-----		
ZV-3	1.684,49	ZONA VERDE	-----		
ZV-4	374,35	ZONA VERDE	-----		
AJ-1	352,80	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	-----		
AJ-2	2.388,11	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	-----		
AJ-3	753,09	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	-----		
P-1	397,78	PEATONAL	-----		
P-2	171,50	PEATONAL	-----		
SERVICIOS	595,26	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	-----		
RED VIARIA	22.362,03	-----	-----		
TOTALES GENERALES	97.000	-----	69.840,00	-----	582

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

- (1) EL Nº MÁXIMO DE ALTURAS SERÁ DE 2 PLANTAS PARA TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS ALINEADAS A VIAL SEGÚN LA FICHA DE DESARROLLO DEL SAPUR 8, DE LAS NN.SS. DE LOS REALEJOS.
- (2) EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y LA SUPERFICIE EDIFICABLE POR MANZANA SON INDICATIVOS.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

Hoja 40

EL SECRETARIO

RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO EN MANZANAS RESIDENCIALES

MANZANAS	USOS	SUPERFICIES M².
M-1	VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	6.329,56
M-2	VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.681,79
M-3	VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.572,86
M-4	VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.535,23
M-5	VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	3.669,23
M-6	VIVIENDA ALINEADA A VIAL O AISLADA	3.511,85
M-7	VIVIENDA ALINEADA A VIAL O AISLADA	4.446,80
M-8	VIVIENDA ALINEADA A VIAL O AISLADA	5.478,56
M-9	VIVIENDA ALINEADA A VIAL O AISLADA	5.144,93
M-10	VIVIENDA ALINEADA A VIAL O AISLADA	3.373,90
TOTALES	----	45.744,71

Las manzanas del 6-10 serán de 3 plantas en caso de establecer en la misma una tipología edificatoria aislada y en caso de alineada a vial 2 plantas afectando a la totalidad de dichas manzanas mediante la realización de un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente los aprovechamientos lucrativos otorgados.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 23 SEP 2003 para acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO EN MANZANAS NO RESIDENCIALES

MANZANAS	USOS	SUPERFICIES M².
M-11	CENTRO DOCENTE Y EQUIP. SOCIAL	8.797,81
M-12	PARQUE DEPORTIVO	4.700,00
TOTALES	----	13.497,81

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

provisionalmente en fecha 13 JUN, 2003

por Resolución de la Alcaldía

Los Reales, a 13 JUN, 2003

EL SECRETARIO

**RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIES DE LA ACTUACIÓN**

MANZANAS CON USOS RESIDENCIALES	45.744,71
MANZANAS CON USOS NO RESIDENCIALES	13.497,81
ZONAS VERDES	10.736,91
AREAS DE RECREO, JUEGO DE NIÑOS Y PEATONALES	4.063,28
RED VIARIA	22.362,03
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	595,26
SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	97.000,00

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 20 SEP 2003
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB, 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



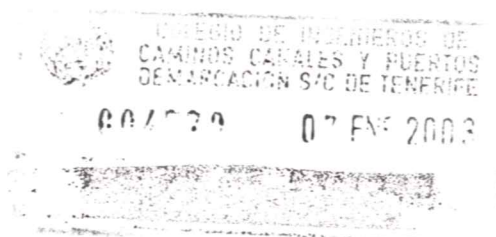
Santa Cruz de Tenerife, Diciembre de 2.002

GIUR, S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Joaquín Soriano y Benítez de Lugo

Colg. N.º 6.548



DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía



Los Realejos, a 13 JUN. 2003
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía



EL SECRETARIO

Anejos a la Memoria

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía

Los Ralejos, a 13 JUN. 2003

ÍNDICE



EL SECRETARIO

1. PLANEAMIENTO GENERAL
2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS
3. ENLACES A LA RED DE CARRETERAS

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP. 2003
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

1.- PLANEAMIENTO GENERAL

En la actualidad el Plan Parcial de Ordenación SAPUR-8, Alto, se encuentra en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva por la COTMAC el 28 de septiembre del año 2.000.

Con los siguientes parámetros básicos:

	PLAN PARCIAL APROBADO	PLAN PARCIAL MODIFICADO
Superficie total ordenada	97.000 m ² s	97.000 m ² s
Nº de viviendas	582 viv.	582 viv.
Superficie edificable	69.840 m ² c	69.840 m ² c
Índice de edificabilidad	0.72 m ² c/m ² s	0.72 m ² c/m ² s
Espacios libres de dominio y uso público	12.455,93 m ² s	14.800,19 m ² s

Los servicios de interés público y social y centros docentes se respetan, así como las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan Parcial aprobado, por lo que se entiende que no hay modificación del mismo.

Los espacios libres no edificados (espacios libres de dominio y uso público, viario y servicios e infraestructuras) tienen una superficie de 37.757,48 m²s, alcanzando el 38.92 % de la superficie total.

Las manzanas con uso residencial suman 45.744,71 m²s, el 47,15 % de la superficie total.

El número de plazas de aparcamientos en superficie de viales es de 178 uds.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La propiedad de los terrenos objeto de este Plan Parcial, ahora modificado, es el siguiente:

- Nombre: NIRGUA CANARIAS, S.L.

Polígono: 6

Parcela: 00073, 00074

Superficie: 96.595 m²

Porcentaje: 99,58 %

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO

- Nombre: MARÍA CRISTINA MELO DE MASY

Polígono: 6

Parcela: -

Superficie: 405 m²

Porcentaje: 0,42 %

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos a 13 JUN. 2003
EL SECRETARIO



DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003

por Resolución de la Alcaldía

Los Reales, a 13 JUN. 2003

3.- ENLACES A LA RED DE CARRETERAS



EL SECRETARIO

Los accesos a la urbanización se producen a través de tres vías: una a la Calle Cantillo Abajo, por el lado Este, y dos a la carretera de Los Reales a Tigaiga, por el lado Sur y Sureste. En el Plan Parcial aprobado estaban previstas otras dos conexiones rodadas por el lado Sur del sector residencial, que han sido sustituidas por dos accesos peatonales, garantizando una accesibilidad viaria segura.

Estos accesos tienen capacidad suficiente para soportar la intensidad de tráfico esperada, a pesar de que tiene menor capacidad que el planteado en el Plan Parcial aprobado. Los accesos por el lado Este y por el lado Sur se plantean con una calzada de doble circulación.

La vía principal, que conecta con la carretera de Los Reales a Tigaiga, se desarrolla a través de una rambla ajardinada.

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

La tipología de estas vías de acceso a la urbanización es la siguiente:

Eje 1:

Se define como vía principal de comunicación dentro del ámbito. Su trazado es el que permite la conexión con el tramo urbano consolidado. Cuenta con una anchura total de 16,60 metros y esta formada por una calzada de doble circulación de 8,00 metros (4,00 mts. para cada dirección), una mediana ajardinada de 3,60 metros y aceras de 2,50 mts. en ambos lados de las calzadas.

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

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



provisionalmente en fecha 13 JUN 2003..

por Resolución de la Alcaldía 3 JUN 2003

Los Reales, a

EL SECRETARIO

Eje 2:

Se define como vía de comunicación dentro del ámbito. Comunica la trama urbana consolidada desde la carretera de Los Reales a Tigaiga al Sur con la calle Cantillo Abajo al Noreste del ámbito.

En el tramo Norte de acceso, la vía se divide en dos por una rotonda; la vía situada más al Oeste, cuenta con un ancho total de 12 metros formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos en el borde Norte de 2,50 metros y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,50 metros en el borde Sur. La vía situada más al Este cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de doble circulación de 7,00 metros (3,5 mts. para cada dirección) y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,00 metros en el borde Sur.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

Eje 4:

Vía de comunicación que se localiza al Norte de las manzanas M-2, M-7 y al Noreste de M-12, y conecta con la trama urbana por el lado Sureste del ámbito. Tiene dos secciones diferentes a lo largo de su recorrido:

La primera sección, situada más al Oeste y perpendicular al Eje 1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

La segunda sección, situada al Noreste de la M-12, cuenta con un ancho total de 8,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados. Este tramo conecta con la carretera de Los Reales a Tigaiga por el lado Sureste del ámbito.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO

Hoja 5

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003

por Resolución de la Alcaldía

Los Reales, a 13 JUN. 2003

EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 13 SET. 2003 por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO

DOCUMENTO N. 2

Plan de Etapas

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos a 13 JUN. 2003



EL SECRETARIO

DOCUMENTO Nº 2 – PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE

1. FASES

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP. 2003
por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



1. FASES

El objeto de este estudio consiste en cumplimentar el apartado h) de las determinaciones requeridas en el Art. 13 de la Ley del Suelo para los Planes Parciales de Ordenación, así como el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, expresando las previsiones del desarrollo del Plan Parcial a lo largo del tiempo.

Para el desarrollo del Plan Parcial Modificado se prevé una Etapa previa de un año, como etapa de planeamiento, constitución de la Junta de Compensación, aprobación del Proyecto de Bases y Estatutos, preparación de proyectos de Urbanización y tiempos de Tramitaciones y aprobaciones oficiales y dos etapas de Ejecución del mismo a desarrollar en 4 años cada una de ellas, con un total de desarrollo del Plan en 8 años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

El criterio para la determinación de las Etapas, ha sido el de ordenar superficies homogéneas que por su entidad y disposición, permitan un desarrollo práctico, ordenado y coherente del conjunto, tanto a nivel privado como de dotaciones y equipamientos de uso público, todo ello en cumplimiento del Art. 174 Ap. 8 de las Normas Subsidiarias.

En resumen, el contenido de cada Etapa según la ordenación prevista es el siguiente:

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2008
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



1ª ETAPA

La 1ª Etapa desarrollará la zona Sur del Sector, compuesta por las siguientes superficies:

	USOS	SUPERFICIE (m ²)
M-1	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	6.329,56
M-2	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.681,79
M-6	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	3.511,85
M-7	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	4.446,80
M-12	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	4.700,00
ZV-1	ZONA VERDE	7.525,70
ZV-2	ZONA VERDE	1.152,37
AJ-2	ÁREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	2.388,11
P-1	PEATONAL-1	397,78
S / R	RED VIARIA	10.118,80
SUBTOTAL 1ª ETAPA		45.252,76

La primera Etapa así definida, tiene ventajas muy importantes:

- Se trata de una primera etapa fácil y flexiblemente divisible en diferentes fases de construcción o procesos sucesivos de urbanización a partir de un proyecto único.
- La flexibilidad comentada permitirá una gestión y control más eficaz del Proyecto de Urbanización, adoptando la sucesiva colmatación de las diferentes manzanas a la demanda del mercado de vivienda.



2ª ETAPA

La 2ª Etapa se complementa con la 1ª Etapa, para desarrollar la totalidad del ámbito del Plan Parcial Modificado.

Desarrolla las siguientes superficies:

	USOS	SUPERFICIE (m ²)
M-3	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.572,86
M-4	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.535,23
M-5	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	3.669,23
M-8	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA / EQUIPAMIENTO COMERCIAL	5.478,56
M-9	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	5.144,93
M-10	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	3.373,90
M-11	EQUIPAMIENTO ESCOLAR-EGB EQUIPAMIENTO ESCOLAR-PREESCOLAR EQUIPAMIENTO SOCIAL	8.797,81
ZV-3	ZONA VERDE	1.684,49
ZV-4	ZONA VERDE	374,35
P-2	PEATONAL-2	171,50
AJ-1	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	352,80
AJ-3	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	753,09
S / R	RED VIARIA	12.243,23
SERVICIOS	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	595,26
SUBTOTAL 2ª ETAPA		51.747,24

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía

Los Realejos, a 13 JUN 2003



EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 4



Las cesiones se realizarán de acuerdo con el Art. 124 del Reglamento de Gestión Urbanística y la Urbanización se concretará con el Ayuntamiento.

En cualquier caso, la ejecución de las cesiones de Dominio Público así como la Urbanización, irán en cada Etapa, por delante respecto del porcentaje de techo de aprovechamiento lucrativo que éste representa en relación con el total del Sector.

A continuación se justifica en unos cuadros el cumplimiento de tal prescripción:

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 19 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía
Los Reales, a 13 MAR 2003
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía

Los Reaños

EL SECRETARIO

ETAPAS	MANZANAS	SUP. SUELO PRIVADO (m²)	CESIONES										SUBTOTAL	
			PEATONAL (m²)	ZONAS VERDES Y AREAS DE JUEGOS DE NIÑOS (m²)	EQUIPAMIENTO SOCIAL (m²)	PARQUE DEPORTIVO (m²)	PREESCOLAR GUARDERIA (m²)	CENTRO DE EGB (m²)	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA (m²)	RED VIARIA (m²)	SUP. TOTAL CESIONES (m²)	ETAPAS (m²)		
1º	M-1	6.329,56	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
	M-2	4.681,79	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
	M-6	3.511,85	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
	M-7	4.446,80	---	---	---	---	---	---	---	10.118,80	---	---		
	M-12	---	---	---	---	4.700,00	---	---	---	---	---	---		
	ZV-1	---	---	7.525,70	---	---	---	---	---	---	---	---		
	ZV-2	---	---	1.152,37	---	---	---	---	---	---	---	---		
2º	AJ-2	---	397,78	2.388,11	---	---	---	---	---	---	---	---		
	TOTALES 1º ETAPA	18.970,00	397,78	11.066,18	---	4.700,00	---	---	---	10.118,80	26.282,76	45.252,76		
	M-3	4.572,86	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
	M-4	4.535,23	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
	M-5	3.669,23	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
	M-8	5.478,56	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
	M-9	5.144,93	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
	M-10	3.373,90	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
	M-11	---	---	---	1.164,01	---	---	---	---	12.243,23	---	---		
	ZV-3	---	---	1.684,49	---	---	---	---	---	---	---	---		
	ZV-4	---	171,50	374,35	---	---	---	---	---	---	---	---		
	AJ-1	---	---	352,80	---	---	---	---	---	---	---	---		
	AJ-3	---	---	753,09	---	---	---	---	---	---	---	---		
TOTALES 2º ETAPA		26.774,71	171,50	3.164,73	1.164,01	---	1.350,00	6.283,80	595,26	12.243,23	24.972,53	51.747,24		
T O T A L E S		45.744,71	569,28	14.230,91	1.164,01	4.700,00	1.350,00	6.283,80	595,26	22.362,03	51.255,29	97.000,00		

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

ETAPAS	MANZANAS	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M ²)	APROVECHAMIENTO PARCIAL (%)	APROVECHAMIENTO ACUMULADO (%)	SUPERFICIE CESIONES (M ²)	CESIONES PARCIALES (%)	CESIONES ACUMULADO (%)
1º	M-1	7.200,00	10,31	10,31			
	M-2	5.400,00	7,73	18,04	26.282,76	51,28	
	M-6	7.440,00	10,65	28,69			
	M-7	8.040,00	11,51	40,20			
	TOTALES 1º ETAPA	28.080,00	40,20	40,20	26.282,76	51,28	51,28
2º	M-3	5.400,00	7,73	47,93			
	M-4	5.400,00	7,73	55,66			
	M-5	2.676,00	3,83	59,49	24.972,53	48,72	
	M-8	12.444,00	17,82	77,31			
	M-9	9.360,00	13,41	90,72			
	M-10	6.480,00	9,28	100,00	24.972,53	48,72	100,00
	TOTALES 2º ETAPA	41.760,00	59,80	100,00	51.255,29	100,00	100,00
	T O T A L E S	69.840,00	100,00	100,00	51.255,29	100,00	100,00

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 FEB. 2003 por acuerdo del Pleno.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 19 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía Los Reales, a 19 FEB. 2003

EL SECRETARIO

COMO PUEDE OBSERVARSE EN EL CUADRO EL PORCENTAJE ACUMULADO DE CESIONES ES SUPERIOR AL PORCENTAJE DE APROVECHAMIENTO QUE SE OBTIENE EN LAS SUCESIVAS ETAPAS

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía Los Reales, a 20 FEB. 2003

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos, a 13 JUN. 2003
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 28 SEP. 2003
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DOCUMENTO N. 3

Estudio Económico Financiero

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



DOCUMENTO Nº 3 – ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El objeto de este estudio consiste en cumplimentar el apartado h) del Art. 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, expresando los costes generales de la Urbanización y el sistema financiero.

El Estudio Económico Financiero del presente Plan Parcial Modificado, mantiene el planteado en el Plan Parcial Aprobado, sin modificación, por no repercutir los cambios realizados en este Estudio.

Las repercusiones obtenidas según el análisis de costes y superficies de la Unidad de Ejecución, siendo el Total de Ejecución Material = 1.615.453,65 euros (268.788.871,00 Pts.) y el Total Presupuesto de Contrata = 1.922.389,84 euros (319.858.756,00 Pts.), son los siguientes:

- a) Repercusión del coste actual de ejecución material de la Urbanización por metro cuadrado de superficie total edificable:

$$\frac{1.615.453,65}{69.840} = 23,13 \text{ euros/m}^2 \text{ (3.849 Pts/m}^2\text{)}$$

- b) Repercusión del coste actual de ejecución por contrata por metro cuadrado de superficie total edificable:

$$\frac{1.922.389,84}{69.840} = 27,53 \text{ euros/m}^2 \text{ (4.580 Pts/m}^2\text{)}$$

- c) Repercusión del coste actual de ejecución por contrata por metro cuadrado total bruto de la Unidad de Ejecución:

$$\frac{1.922.389,84}{97.000} = 19,82 \text{ euros/m}^2 \text{ (3.298 Pts/m}^2\text{)}$$



DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía Los Realejos a 13 JUN. 2003



EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

DOCUMENTO N. 4

Ordenanzas Reguladoras

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía



EL SECRETARIO

DOCUMENTO Nº 4 – ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003....
por Resolución de la Alcaldía

Los Ralejos a 13 JUN 2003

EL SECRETARIO



4.1. GENERALIDADES

4.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

4.4. NORMAS DE PROTECCIÓN

4.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.6. NORMAS DE EDIFICACIÓN

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003....
por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003....
por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



DOCUMENTO N° 4
13 JUN. 2003

EL SECRETARIO

4.- ORDENANZAS REGULADORAS

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

4.1.- GENERALIDADES

4.1.1.- ALCANCE DE LAS ORDENANZAS

4.1.1.1.- TERRITORIAL

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

4.1.1.2.- TEMPORAL

Desde el momento de su aprobación definitiva, tendrán estas Ordenanzas vigencia indefinida, hasta su modificación o sustitución.

4.1.2.- LICENCIAS

4.1.2.1.- ACTOS SUJETOS A LA LICENCIA

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

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha
por acuerdo del Pleno.
29 SEP 2003
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía

4.1.2.2.- CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRA

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

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento. Todo ello sin perjuicio de solicitar prórroga de la licencia que será concedida caso de que no hayan cambiado las condiciones urbanísticas sobre las que fue concedida la inicial.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un período de seis meses pudiéndose solicitar prórrogas por causas justificadas para volver a comenzarlas y a continuación volverán a regir los plazos que estaban previstos en tiempo para su terminación.
- c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número, o de no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo no superior a seis meses.

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

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

2) Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los efectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a efecto en los



DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

plazos que se establezcan, todo ello sin perjuicio de los expedientes sancionadores e infracción urbanística que pudiera incoarse.

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

4.1.2.3.- PROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

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

- Obras en los Edificios:
 - a.- Restauración
 - b.- Conservación y Reparación
 - c.- Rehabilitación y Reforma
 - d.- Reestructuración
- Obras de Demolición.
- Obras de Ampliación.
- Obras de Nueva Planta.

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

Deberán presentarse firmados por el técnico facultativo competente.

2) A todo proyecto de obra de edificación sea nueva planta, de ampliación, o en el edificio se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante de las

obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, su relación con el planeamiento vigente y el uso a que destina.

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

a) Documentación de solicitud de licencia de obras menores.

1.- La solicitud de licencia para las obras menores irá acompañada de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras a realizar. En todos los casos se presentará un plano de emplazamiento a escala mínima 1:2.000

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

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

Dirección. Documento acreditativo del compromiso de dirección control facultativo.

b) Obras menores y sus tipos.

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

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



EL SECRETARIO

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

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

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

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

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

- 1.- Construcción, reparación o supresión de vado en las aceras (D).
- 2.- Construcción de barracones o kioscos de exposición y/o venta (PT y D).
- 3.- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios no protegidos (EI).
- 4.- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios protegidos (PT y EI).
- 5.- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas en vía pública de los edificios no sometidos a protección (EI).
- 6.- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a vías públicas de edificios sometidos a protección (PT y D).
- 7.- Colocación de marquesinas (PT y D).
- 8.- Colocación de postes (EI).

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

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

- 1.- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras (D).
- 2.- Construcción de puentes y andamios y similares (D).
- 3.- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras (D).
- 4.- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (PT y D).
- 5.- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra (ET).

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

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



- 2.- Pintura y reparación de fachada (EI).
- 3.- Colocación de puertas, ventanas, persianas y rejas en fachada (sin modificación del hueco) (EI).
- 4.- Reparación de balcones, repisas o elementos salientes (D).
- 5.- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (PT y D).
- 6.- Construcción y modificación de escaparates (PT).
- 7.- Cerramientos ligeros de carpintería metálica o madera en terrazas (PT).
- 8.- Colocación de elementos mecánicos de instalaciones en cubiertas (D).
- 9.- Instalación de lavaderos en patios o azoteas (PT).
- 10.- Colocación o sustitución de ascensores (ET).
- 11.- Tala de árboles (PT).
- 12.- Modificación o reparación de aseos en locales (EI).
- 13.- Reparación o reposición de red de saneamiento que afecte elementos comunes de ésta (EI).
- 14.- Reparación o reposición de red de fontanería que afecte elementos comunes a ésta (EI).
- 15.- Reposición reparación de red eléctrica que afecte a elementos comunes a ésta (EI).
- 16.- Reposición de pavimentos (EI).

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

- 1.- En los edificios catalogados las solicitudes de licencia de obras menores, además de las prescripciones del capítulo anterior, irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente las obras a realizar.
- 2.- Se presentará una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, así como su adecuación al nivel de protección del edificio.
- 3.- Todas las obras que afecten al aspecto exterior del edificio deberán adecuarse al diseño original y requerirán proyecto técnico y dirección facultativa.

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003...

por Resolución de la Alcaldía

4.1.2.3.1.- PLAZOS DE EJECUCIÓN EN LOS PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

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

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

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

4.1.2.4.- LICENCIA DE APERTURA E INSTALACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y MERCANTILES

Estará sujeta a licencia la apertura e instalación de establecimientos industriales y mercantiles, así como su traslado, ampliación modificación de tal manera que la actividad, las características de su instalación y el local donde se realiza coincidan en todos sus términos con la licencia que se posea.

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

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

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003...

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



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

b) Presupuesto detallado de las obras e instalaciones.

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

d) Plano de situación del edificio donde se instala la actividad a escala 1:1000, que abarque un entorno no inferior a un círculo de 100 m. de radio, planos de situación del local dentro del edificio a escala 1:100 tanto en planta como en sección, con señalamiento en éste de los usos y actividades a que se destinen los locales colindantes.

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

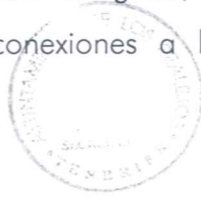
Concluida la instalación deberá el interesado solicitar la licencia de apertura del local y puesta en funcionamiento de la actividad, que se otorgará previa comprobación de que las obras e instalaciones se han ejecutado conforme a la licencia concedida y que los elementos correctores cumplen adecuadamente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

4.1.2.5.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

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

Para todo ello, el interesado habrá de solicitarla del Ayuntamiento, quien lo otorgará siempre que la Construcción se haya ajustado a los términos de la licencia, cumpla las determinaciones urbanísticas vigentes y los usos a que se pretenda destinar sean conformes con el Ordenamiento Jurídico.

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



EL SECRETARIO

4.1.2.6.- LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS Y RELLENOS

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2000 en Suelo Urbano; 1:5000 en Suelo Rústico.

b) Plano topográfico de la parcela a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1000, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

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

d) Presupuesto de ejecución de las obras.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4.1.2.7.- REALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

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



por Resolución de la Alcaldía

Los Reales, a 13 JUN 2003

EL SECRETARIO

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

4.1.2.8.- COMPROBACIÓN

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 28 SEP 2003 por acuerdo del Pleno EL SECRETARIO

4.1.2.9.- INSPECCIÓN

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

A los efectos de la obligada inspección de obras, se tendrá a disposición de los técnicos o las autoridades municipales, en sitio bien visible, donde se conserven

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003

en buen estado y puedan consultarse con facilidad, un ejemplar de los planos y memoria del proyecto sellados por el Ayuntamiento.

EL SECRETARIO

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

4.1.2.10.- OTRAS LICENCIAS

Las restantes actividades enumeradas en el Art. 4.1.2.1. que precisen licencia, deberán ser autorizadas previa solicitud del interesado a la que se acompañará memoria descriptiva de la misma y planos a escala y con el detalle suficiente para su perfecta comprensión.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4.1.2.11.- DAÑOS EN LA VÍA PÚBLICA

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

4.1.2.12.- RESPONSABILIDAD

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

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUL 2003 por Resolución de la Alcaldía

4.1.2.13.- SANCIONES

Toda actuación que contradiga las normas, planeamiento urbanístico o condiciones de las licencias dará lugar a las sanciones correspondientes previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.1.2.14.- REVOCACIÓN Y ANULACIÓN DE LICENCIAS

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

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno EL SECRETARIO

4.1.2.15.- EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUL. 2003 por Resolución de la Alcaldía

4.2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

4.2.1.- VÍAS MUNICIPALES

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

Estas vías constituyen los sistemas generales de comunicación e intercambio.

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

4.2.2.- ANCHURA OFICIAL DE LAS CALLES

Es la distancia medida en sentido normal a la misma entre las alineaciones definidas en los planos viarios oficiales.

4.2.3.- ALINEACIÓN

Es la línea que separa o limita las superficies de uso privado de los espacios de uso público definidos en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación urbana. Es alineación exterior la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre espacios libres o públicos y las parcelas edificables. Es alineación interior la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie libre y la edificable. La alineación interior delimita la superficie no edificable de una parcela o manzana.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 14

4.2.4.- RASANTE

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

4.2.5.- LINDEROS

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno EL SECRETARIO

4.2.6.- RETRANQUEO

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

4.2.7.- PARCELA MÍNIMA

Se entiende por parcela mínima, aquella que por su superficie y características geométricas y urbanísticas el Plan Parcial Modificado fije al respecto, como Unidad Mínima Indivisible, susceptible de ser edificada. Todas las parcelas que no cumplieren aquellas condiciones se considerarán "parcelas no edificables".

provisionalmente en fecha

13 JUN 2003

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.



EL SECRETARIO

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

- a) Dimensión mínima de la línea de fachada.
- b) Diámetro del círculo mínimo que debe poderse inscribir dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 19 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4.2.8.- SOLAR

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

- a) Que cuente con acceso rodado
- b) Que cuente con abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica o se compromete el propietario a prolongar dichos servicios en la forma y por los lugares previstos en el Plan Parcial Modificado o, en su defecto, por las vías públicas del mismo, a su costa, garantizando dicho compromiso a satisfacción del Ayuntamiento.
- c) Que la vía a la que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada, según las previsiones del Plan Parcial Modificado en un ancho equivalente a la mitad de dicha vía, o si se tratara de plazas en un fondo de 10 m. y con una amplitud igual a la fachada del terreno, o asuma del propietario el mismo compromiso a que se refiere el apartado anterior.
- d) Que en todo el frente de la parcela exista encintado de acera y alumbrado público de las características previstas en el Plan Parcial Modificado o asuma el propietario el mismo compromiso de ejecución.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

Hoja 16

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



provisionalmente en fecha 13 JUN 2003

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

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

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

4.2.9.- SUPERFICIE OCUPADA

Es la que determina las líneas de fachada del edificio en su proyección horizontal, incluidos los voladizos.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 28 SEP 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

4.2.10.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

4.2.10.1.- ALTURA DE PLANTA

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

4.2.10.2.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Es la distancia vertical entre la cara superior del paramento terminada de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO

4.2.10.3.- COTA DE PLANTA DE PISO

Es la distancia vertical medida entre la cota de origen y referencia de la Planta Baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiere la medición.



EL SECRETARIO

4.2.11.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

Se atenderán a lo regulado por los Arts. 29 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del T.M. de los Realejos.

4.2.12.- MUROS DE CONTIGÜIDAD

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprueba definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

4.2.13.- EDIFICACIONES POR DEBAJO DE LA RASANTE

Se permitirán edificaciones por debajo de la rasante oficial en los siguientes modos:

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 18



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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 19 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía Los Realejos a 19 JUN. 2003

4.2.14.- ALTURA MÍNIMA DE PLANTA BAJA

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

4.2.15.- EDIFICABILIDAD

Se entiende por edificabilidad la media de edificación permitida en una determinada área de suelo. Se entiende por Índice de Edificabilidad el valor expresado en m^2/m^2 , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total de un terreno.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 19 JUN. 2003 por acuerdo del Pleno EL SECRETARIO

4.2.16.- EDIFICABILIDAD BRUTA

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

4.2.17.- EDIFICABILIDAD NETA

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003

por Resolución de la Alcaldía

Los Reales, a 13 JUN. 2003

4.2.18.- SUPERFICIE EDIFICABLE

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

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

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 SEP 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

4.2.19.- VOLÚMEN EDIFICABLE

El concepto de volumen edificable se entiende como el de edificabilidad en m^2/m^2 , según lo determinado por las Normas Subsidiarias de los Realesjos.

4.2.20.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

Las entrantes, salientes y vuelos se consienten por encima de la planta baja y a una altura mínima sobre la acera de 3,50 mts. (Art. 31.1 NN.UU. Los Realesjos).

4.2.21.- PATIOS

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

Pueden ser:

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 20

a) De parcelas. En ellos se podrán inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del perímetro más alto que la encuadre con un mínimo de 3 mts.

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003...

por Resolución de la Alcaldía Los Realejos, a 13 JUN 2003

EL SECRETARIO

4.2.22.- MARQUESINAS

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 28 SEP 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003...

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003

4.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

4.3.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

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

Los usos que pueden realizarse en el mismo, son los que se recogen en las presentes Ordenanzas en razón a las zonas en que se divide, cuya delimitación se realiza en los planos correspondientes.

Dichas zonas son las siguientes:

M-1	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL
M-2	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL
M-3	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL
M-4	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL
M-5	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL
M-6	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA
M-7	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA
M-8	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA / EQUIPAMIENTO COMERCIAL
M-9	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA
M-10	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA
M-11	EQUIPAMIENTO ESCOLAR-EGB EQUIPAMIENTO ESCOLAR-PREESCOLAR EQUIPAMIENTO SOCIAL
M-12	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
ZV-1	ZONA VERDE
ZV-2	ZONA VERDE
ZV-3	ZONA VERDE
ZV-4	ZONA VERDE
AJ-1	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS
AJ-2	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS
AJ-3	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS
P-1	PEATONAL-1
P-2	PEATONAL-2
SERVICIOS	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
RED VIARIA	VIALES Y APARCAMIENTOS EN SUPERFICIES LATERALES A LA RED VIARIA

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 29 SEP 2003
por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos, Tenerife
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos, Tenerife
EL SECRETARIO

4.3.2.- ESTUDIO DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se formularán como señala el Art. 14 de la Ley del Suelo, cuando fuera preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana se formularan sobre manzanas completas.

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003

por Resolución de la Alcaldía

Los Reales a 13 JUN 2003

EL SECRETARIO

4.3.3.- OBLIGACIÓN DE URBANIZAR

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

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

La urbanización se realizará previamente a la ejecución de la edificación si bien podrá realizarse simultáneamente con las obras, siempre que el peticionario de la licencia se comprometa a ello y garantice la correcta ejecución de la misma, a tenor de lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de gestión.

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

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

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

4.3.4.- PARCELACIONES

4.3.4.1.- DEFINICIÓN

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

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 24

4.3.4.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

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

4.3.4.3.- PARCELAS INDIVISIBLES

Serán indivisibles:

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

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

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

4.3.4.4.- LICENCIA DE PARCELACIÓN

Toda la parcelación urbanística estará sujeta a previa licencia municipal que se otorgará a la vista del proyecto presentado a tal efecto y de acuerdo con las determinaciones anteriormente señaladas.

4.3.4.5.- PROYECTO DE PARCELACIÓN

El proyecto de parcelación estará integrado por los documentos siguientes:

Los Reales, a 13 JUN 2003

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4.3.5.- REPARCELACIONES

4.3.5.1.- DEFINICIÓN

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

4.3.5.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

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

4.3.5.3.- ESTUDIO DE DETALLE

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO Hoja 26

4.3.5.4.- PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUL 2003
por Resolución de la Alcaldía 13 JUL 2003
Los Realejos, a



EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía



EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía 13 JUN. 2003 Los Realejos, a.....

EL SECRETARIO

4.4.- NORMAS DE PROTECCIÓN

4.4.1.- PROTECCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIO

4.4.1.1.- PROTECCIÓN DE LA RED VIARIA

Para las conexiones con la red viaria exterior y la protección de las vías que delimitan el territorio de actuación, se aplicarán las normas previstas por el servicio municipal de circulación y transportes.

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha por Acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.4.1.2.- PROTECCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía 20 FEB. 2003 Los Realejos, a.....

EL SECRETARIO

4.4.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

4.4.2.1.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y VISTAS DE INTERÉS

La conservación de las vistas de interés y de defensa de los valores paisajísticos en general se controlará y observará a partir de las siguientes normas:

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

por Resolución de la Alcaldía

13 JUN. 2003

EL SECRETARIO

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

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

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

4.4.2.2.- PRODUCTOS PETROLÍFEROS PARA USOS NO INDUSTRIALES

La utilización de productos petrolíferos para usos no industriales se registrará por la Reglamentación correspondiente.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.4.2.3.- RUÍDOS Y VIBRACIONES

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 Hoja 29

Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 15 JUN 2003

por Resolución de la Alcaldía

13 JUN 2003

Categoría 1ª:

Industrias sin incomodidad para viviendas colindantes:

Sup. máxima: 200 m².

Potencia instalada: 2 CV

Nivel máximo de ruido producido: 40 db.

EL SECRETARIO

Categoría 2ª:

Industria tolerable para viviendas colindantes.

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

Sup. máxima: 400 m².

Potencia instalada: 10 CV.

Nivel máximo de ruido permitido: 45 db

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003

por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala A (dbA), la Absorción acústico en decibelios (db) y las vibraciones en PALS (MPals = 10 log. 10, 3.200 A² N³), siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios.

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

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán los siguientes:

- En la zona de máxima proximidad de elemento generador de vibraciones, 30 Pals.
- En el limite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.

4.4.2.4.- PROTECCIÓN DEL AMBIENTE EXTERIOR DE LOS RECINTOS

Para la protección del ambiente exterior se tendrá en cuenta:

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

provisionalmente en fecha

13 JUN. 2003

por Resolución de la Alcaldía

4 JUN. 2003

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

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

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

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

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.4.2.5.- PROTECCIÓN DEL AMBIENTE INTERIOR DE LOS RECINTOS

Para la protección del ambiente interior de los recintos se observarán las siguiente normas:

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

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

Hoja 31

EL SECRETARIO

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

3) En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados por las presentes ordenanzas, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.4.2.6.- PROTECCIÓN DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO

Todas las instalaciones deberán adoptar las medidas oportunas para cumplimentar la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, desarrollada por el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo de 6 de Febrero de 1975.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

4.4.2.7.- PUBLICIDAD

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía de Los Realejos, a 13 JUN 2003
EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía 15 JUN. 2003

4.5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.5.1.- EXTENSIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 28 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno.

4.5.1.1.- ESTUDIOS DE DETALLE

Se permite la remodelación por manzanas completas cuando el uso permitido no sea adecuado al tipo de parcelación propuesta por el Plan, mediante el Estudio de Detalle correspondiente redactado según los Arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.5.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

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

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

4.5.2.1.- RED VIARIA Y APARCAMIENTO

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

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

Vía de circulación rodada: Formadas por 5 tipos de calles.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 24 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

Eje 1:

Se define como vía principal de comunicación dentro del ámbito. Su trazado es el que permite la conexión con el tramo urbano consolidado. Cuenta con una anchura total de 16,60 metros y esta formada por una calzada de doble circulación de 8,00 metros (4,00 mts. para cada dirección), una mediana ajardinada de 3,60 metros y aceras de 2,50 mts. en ambos lados de las calzadas.

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Eje 2:

Se define como vía de comunicación dentro del ámbito. Comunica la trama urbana consolidada desde la carretera de Los Realejos a Tigaiga con la calle Cantillo Abajo al Noreste del ámbito.

Esta formada, en el tramo Sur, por una calzada de 4,00 metros de ancho de un solo sentido de circulación, aparcamientos a un lado en batería a 45° de 5,00 metros y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados; totalizando un ancho de 13,00 metros.

El tramo Oeste, la vía cuenta con un ancho total de 6,50 metros, formada por una calzada de 4,00 metros un solo sentido de circulación, y acera lateral de 2,50 metros.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

En el tramo Norte, la vía se divide en dos por una rotonda; la vía situada más al Oeste, cuenta con un ancho total de 12 metros formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos en el borde Norte de 2,50 metros y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,50 metros en el borde Sur. La vía situada más al Este cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de doble circulación de 7,00 metros (3,5 mts. para cada dirección) y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,00 metros en el borde Sur.

Eje 3:

Vía de comunicación interior del sector ordenado que se localiza al Norte de las manzanas M-1 y M-6 y al Este de las manzanas M-7, M-8 y M-9, con tres secciones diferentes a lo largo de su recorrido.

El primer tramo, situada más al Sur y perpendicular al Eje1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó

inicialmente en fecha

20 FEB 2003

Hoja 36

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

El segundo tramo, situado al Sureste y paralelo al Eje 1, cuenta con un ancho total de 15,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos en el borde Este en batería a 90° de 5,00 metros y en el borde Oeste aparcamientos en línea de 2,00 metros de ancho, y aceras laterales de 2,00 metros.

El tercer tramo, situado más al Norte y paralelo al Eje 1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos a un lado de 2,00 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

Eje 4:

Vía de comunicación que se localiza al Norte de las manzanas M-2, M-7 y al Noreste de M-12, y conecta con la trama urbana por el lado Sureste del ámbito. Tiene dos secciones diferentes a lo largo de su recorrido:

La primera sección, situada más al Oeste y perpendicular a al Eje 1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

La segunda sección, situada al Noreste de la M-12, cuenta con un ancho total de 8,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados. Este tramo conecta con la carretera de Los Realejos a Tigaiga por el lado Sureste del ámbito.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 37

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía Los Reales a 13 JUN 2003

EL SECRETARIO

Eje 5:

Vía de comunicación interior que se localiza al Norte de las manzanas M-3, M-8 y M-11, que culmina en un fondo de saco en su lado Este. Tiene dos secciones diferentes a lo largo de su recorrido:

La primera sección, situada al Norte de las manzanas M-3 y M-8, tiene un solo tipo de sección en su recorrido. Cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

La segunda sección, situada al Norte de la manzana M-11, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de doble circulación de 6,00 metros (3,00 m para cada dirección) y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados. Este tramo culmina en un fondo de saco en su extremo Este, lindando con el límite del ámbito.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

Respecto al tipo de firme se prevé, de acuerdo con el uso futuro, una calzada de calle para tráfico medio compuesta por sub-base granular y base de zahorra natural/artificial, y pavimento aglomerado asfáltico.

Respecto a la previsión de aparcamiento se ha calculado la dotación en función de 1 plaza /100 m² de edificación, resolviéndose las 698 plazas exigidas (69.840 m² x 1 Pz. C/100 m².), en una por vivienda totalizando 582 plazas y 178 plazas en los Ejes 2, 3, 4 y 5, dando un total 760 plazas, superándose las exigidas.

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 38



USOS	DOTACIÓN UNA PLAZA APARCAMIENTO (20 M ²)*
ZONA DE VIVIENDA RESIDENCIAL	1 PLAZA POR VIVIENDA INTERIOR DE PARCELA
ZONA COMERCIAL, SOCIAL Y EDIFICIOS PÚBLICOS	1 PLAZA POR CADA 100 m ² DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

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

En cuanto a los aparcamientos de minusválidos, prácticamente todos los aparcamientos en superficie podrán ser utilizados para este fin ya que cumplen con la superficie rectangular mínima de 2,30 m. x 5,00 m si se disponen en fila, según la Ley 8/1995 del 6 de Abril de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de la Ley Canaria de Accesibilidad.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía de Los Realejos.

Vía de circulación peatonal:

La red de itinerarios peatonales garantiza las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro ordenado y hasta los límites posibles con las áreas colindantes.

Esta red la componen las aceras laterales a las calzadas y los peatonales que conectan distintos usos dentro del ámbito; por tanto, estas sendas peatonales comunican espacios de áreas de juego y recreo de niños, espacios verdes públicos, calles y permiten el acceso a las edificaciones. La composición constructiva de estas sendas peatonales se prevé con materiales acordes a sus usos.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno.

4.5.2.2.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

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

- Para el uso residencial 150 litros / habitante y día.
- Para el resto de uso 10 litros cada m² edificable.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía de Los Realejos.

EL SECRETARIO

Hoja 39



por Resolución de la Alcaldía

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

- Coeficiente punta igual a 2,4.

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

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4.5.2.3.- SANEAMIENTO

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUL 2003... por Resolución de la Alcaldía Los Realejos, a 3 JUL 2003... EL SECRETARIO

4.5.2.4.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003... por acuerdo del Pleno EL SECRETARIO

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003... por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO

4.5.2.5.- OTRAS REDES DE SERVICIOS

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 15 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía Los Realejos, a 15 JUN 2003
EL SECRETARIO

4.5.3.- CONTROLES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 12 SEP 2003 por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

4.5.4.- CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 Hoja 42 por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO

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

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUL 2003
por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos, a 13 JUL 2003
EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 20 SEP 2003
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUL 2003
por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos, a 13 JUL 2003

4.6.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

4.6.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

4.6.1.1.- ALINEACIONES Y RASANTES

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

DILIGENCIA Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4.6.1.2.- PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DE TERRENO VIAL

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

4.6.1.3.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA POR CAUSA DE LAS OBRAS

En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La Licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

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

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

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía

Hoja 44

EL SECRETARIO

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

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

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

4.6.1.4.- INJERTOS Y ACOMETIDAS A LOS SERVICIOS MUNICIPALES

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

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

4.6.1.5.- URBANIZACIONES

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

4.6.1.6.- PROTECCIÓN DE SERVICIOS GENERALES

Cuando en las inmediaciones de las fincas que se traten de derribar, formar o construir se hallen dispuestos servicios generales, como conductos eléctricos, telefónicos, conducciones de agua o saneamiento, etc. que puedan ser perjudiciales por la ejecución de las obras los propietarios están obligados a dar cuenta a las

inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 Hoja 45 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

empresas correspondientes y al Ayuntamiento evitar daños que puedan ocasionarse al vecindario o público en general o a estos servicios.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía 13 JUN. 2003
LOS REALEJOS, a ...

4.6.1.7.- LIMPIEZA DE OBRAS

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

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

4.6.1.8.- PROTECCIONES A COLOCAR EN LOS EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP. 2003
por acuerdo del Pleno.

4.6.1.9.- DERRIBOS

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

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía

Hoja 46

EL SECRETARIO

4.6.1.10.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

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

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.6.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS NORMAS DE EDIFICACIÓN, HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

4.6.2.1.- SOLARES EDIFICABLES

Las facultades del derecho de propiedad en orden a la realización de obras y al ejercicio de usos se efectuarán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, en sus reglamentos, en el Plan Parcial Modificado de ordenación y en las presentes Ordenanzas.

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

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

- a) Que esté enclavado en zona edificable.
- b) Que disponga de la superficie y dimensiones mínimas especificadas en las Normas Subsidiarias.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

Hoja 47

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003

por Resolución de la Alcaldía

Los Realejos,

EL SECRETARIO

4.6.2.2.- SOLARES NO EDIFICABLES

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

4.6.2.3.- MEDIANERIAS

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

4.6.2.4.- PATIOS

Tendrán las características definidas por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de los Realejos.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.6.2.5.- SERVICIO DE CARTERIA

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

4.6.2.6.- RECOGIDA DE BASURAS

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

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 Hoja 48

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía

Los Realejos, a 13 JUN 2003

EL SECRETARIO

4.6.2.7.- SEÑALIZACIÓN DE FINCAS

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

4.6.2.8.- CONSTRUCCIONES BAJO ESPACIOS DE USO PÚBLICO

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

4.6.2.9.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.6.2.10.- ELEMENTOS DECORATIVOS

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

4.6.2.11.- ALEROS Y CORNISAS

Los aleros y cornisas tendrán un vuelo máximo en función del ancho de calle:

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO Hoja 49

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía de los Reales, a 13 JUN. 2003

4.6.2.12.- MARQUESINAS

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

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

4.6.2.13.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 2.9 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno

4.6.2.14.- MUESTRAS

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

4.6.2.15.- CONTADORES

Los contadores de servicios, como agua, energía eléctrica, etc. se instalarán en cuarto independiente para cada servicio, situado en planta baja o sótano con acceso independiente desde el portal u otros elementos comunes. Dichos cuartos tendrán unas dimensiones mínimas suficientes para examinar, reparar, montar y desmontar los contadores y estarán dotados de luz adecuada acordes con las que marquen las empresas suministradoras correspondientes.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 50



DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003...

4.6.2.16.- SERVICIOS Y DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS

4.6.2.16.1.- DEFINICIÓN

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

4.6.2.16.2.- AGUA POTABLE

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

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

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

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

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

provisionalmente en fecha 13 JUL 2003

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

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

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

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

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

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

DILIGENCIA. Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



superficie destinada a uso habitación en el inmueble, no será inferior a 0,05 l. por metro cuadrado de superficie construida ni superior a cinco veces ese mínimo.

EL SECRETARIO

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

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4.6.2.16.3.- ENERGIA ELÉCTRICA

La instalación de energía eléctrica a todos los inmuebles se realizará cumpliendo los reglamentos vigentes y las normas que dicte la Delegación del Ministerio de Industria, así como las autorizadas por la Entidad suministradora. No obstante, en la construcción del edificio habrá de preverse lo siguiente:

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 53



provisionalmente en fecha 13 JUL 2003

por Resolución de la Alcaldía

DE LOS RÍOS

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

4.6.2.16.4.- SERVICIOS DE TELÉFONO

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

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003

por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4.6.2.16.5.- SANEAMIENTO

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

4.6.2.16.6.- OTROS SERVICIOS

Los restantes servicios de que pueda dotarse el inmueble tales como agua caliente, gas, televisión, etc. se instalarán de forma que no ocasionen molestias a los restantes usuarios y conforme a la normativa específica que sea aplicable a cada uno de ellos.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 54

4.6.2.17.- CALIDAD Y DURABILIDAD DE LOS MATERIALES

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

Se prohibirán materiales deleznales que no ofrezcan garantías de conservación.

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno.

4.6.2.18.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

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

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

Los dormitorios dispondrán además de un sistema de oscurecimiento.

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

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía Hoja 55

4.6.2.19.- PORTALES, ESCALERAS Y COMUNICACIONES HORIZONTALES

Estos elementos deberán cumplir las siguientes determinaciones mínimas:

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

En edificio de hasta cuatro plantas, esta ventilación e iluminación podrá ser cenital si el ojo de la escalera es de 0,60 mts. como mínima 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.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

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.

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

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

En edificios con ascensor la huella mínima de los peldaños, sin contar el vuelo, será de 27,5 cms. y la contrahuella máxima de 18,5 cms. En las escaleras

interiores a una vivienda, la huella puede ser de hasta 24 cms. y la contrahuella de 20 cms.

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

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

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

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

f) Cuando los locales tengan uso de sala de reunión de personas (asambleas, conferencias, etc.) y su superficie sea igual o mayor de 1,50 m. los pasillos de uso público que comuniquen con los locales tendrán anchura no menor de 2,00 mts.

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

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

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

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29.SEP.2003

por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.6.2.20.- PATIOS

Respecto a las dimensiones de los patios se estará a lo dispuesto en estas ordenanzas y en las NN.UU. de los Realejos.

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

4.6.2.21.- ASCENSORES

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

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20.FEB.2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

4.6.2.22.- SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

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

El Ayuntamiento, podrá también ordenar, por motivo de interés estético, la ejecución de las obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aunque estén las construcciones fuera de ordenación.

4.6.2.23.- AISLAMIENTOS TÉRMICOS

Toda edificación se proyectará de forma que sus fachadas y cubierta garanticen un aislamiento térmico suficiente de acuerdo con el Decreto 1490/75 de 12 de Abril sobre ahorro de energía o normas que lo sustituyan.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

4.6.2.24.- AISLAMIENTOS ACÚSTICOS

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

4.6.2.25.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones generales estéticas a aplicar en este Plan serán las definidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Los Reales.

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

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

a).- Fachadas y medianerías

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno.

Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios, torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc. quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolos o empotrándolos en los paramentos, de la línea de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas y asimismo, que las antenas de TV y FM no sean visibles desde la vía pública.

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

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 60

b).- Anuncios publicitarios

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

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

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

c).- Muestras

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

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

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

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

d).- Banderines

Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre acera será de 3,50 metros. Su saliente máximo será de 50 cms. Podrán tener una altura máxima de 1 metro.

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

4.6.3.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS. NORMAS DE VOLÚMEN

Los criterios de Medición de superficies y alturas serán los determinados por las Normas Urbanísticas de las Normas subsidiarias de Los Realejos.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

4.6.3.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 FEB 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 62

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

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

Se permitirá realizar transferencia de aprovechamiento entre manzanas conservando siempre los parámetros de ocupación y altura máxima para cada tipología.

4.6.3.2.- FONDO EDIFICABLE

De conformidad con el Art. 22 de las NN.UU. de los Realejos, la profundidad máxima edificable no podrá exceder de 25 metros en edificaciones alineadas a vial, no limitándose para otras tipologías edificatorias.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

4.6.3.3.- ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Será la que en cada caso se establezca en el Estudio de Detalle o proyecto de edificación, sin rebasar los máximos fijados para cada parcela o manzana en este Plan Parcial Modificado.

En ningún caso podrán sobrepasarse las 3 plantas fijadas en la Ficha del Sector SAPUR 8 (Alto) del Proyecto de División del SAPUR 8 sobre las NN.SS. de Planeamiento de Los Realejos.

DILIGENCIA Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUL 2003.
por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos, 4 de Julio de 2003.

4.6.3.4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

4.6.3.5.- ALTURAS DE LAS DIFERENTES PLANTAS

La planta baja tendrá el pavimento situado entre 0,60 metros por debajo de la rasante de la calle en el lugar de medición de la altura y:

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO Hoja 64

4.6.3.6.- ENTREPLANTAS

No se contempla la posibilidad de incorporar entreplantas.



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía.

EL SECRETARIO

4.6.3.7.- SÓTANOS

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

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

Quedan prohibidas las viviendas en los sótanos.

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

4.6.3.8.- CUERPO 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.



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía.

EL SECRETARIO

Hoja 65

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía Los Reales, a 13 JUN 2003

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 en un 75% de la superficie.

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

- En calles con anchura inferior a 8 metros solo 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 siempre menos de 1 metro.

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

Siendo:

Le = Longitud total del edificio al espacio público exterior

n = nº de plantas del edificio.

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

Hoja 66



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 máximo.

b).- Portales y escaparates:

Tanto la decoración de locales comerciales de planta baja, como en los pórtales y siempre que el ancho de la acera supere 1,20 metros 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 cms. debiendo estar a una altura mínima sobre la acera de 3,50 metros en cualquier punto en que se mida.

4.6.4.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS. NORMAS DE USO

Los previstos en el presente Plan Parcial Modificado serán compatibles con los establecidos en las Normas Subsidiarias de los Realejos.

4.6.4.1.- TIPOS BÁSICOS DE EDIFICACIÓN

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

Los tipos básicos de edificación son:

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

Estos tipos básicos se definen en el Art. 15 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de los Realejos.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno

4.6.4.2.- CLASES DE USOS

Los usos generales de la edificación a aplicar en el presente Plan Parcial Modificado son los siguientes:

a) Uso de vivienda:

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

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

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

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 68

provisionalmente en fecha 13 JUN 2003
por Resolución de la Alcaldía

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda unifamiliar en cualquier planta o en patio de manzana.
- Anejos a vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

4.6.4.3.- SIMULTANEIDAD DE USOS

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

4.6.4.4.- AMBITO DE APLICACIÓN

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

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

4.6.4.5.- VIVIENDA

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

No se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

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

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

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

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUL 2003.

por Resolución de la Alcaldía 13 JUL 2003

Los Ralejos, a EL SECRETARIO

4.6.4.6.- GARAJES Y APARCAMIENTOS

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

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

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

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

La dotación prevista de aparcamiento público sobre la red viaria representa una cantidad total de 178 plazas en los Ejes 2, 3, 4 y 5, , indicadas en los Planos de Red Viaria.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 26 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía.

Los Realejos, a 13 JUN. 2003

EL SECRETARIO



DOCUMENTO N. 5

Cumplimiento del Decreto 35/1995 de 24 de Febrero, sobre Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 28 SEP 2005 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía.

EL SECRETARIO



DOCUMENTO N° 5 – CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/1995 DE 24 DE FEBRERO, SOBRE REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

En cuanto al CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/1995 DE 24 DE FEBRERO, SOBRE REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO del presente Plan Parcial Modificado, se mantiene el del Plan Parcial aprobado sin modificación, con las consiguientes salvedades que no afectan sustancialmente al contenido del Plan Parcial en vigor; y es más, en caso de incidir en este, es positivamente.

- En el apartado 1. **Adaptación a la Red de Comunicaciones Propias del Sector**, en cuanto a las vías de acceso a la Nueva Urbanización.

Los accesos a la Nueva Urbanización se realizarán por tres calles: una por la Calle Cantillo Abajo, en el lado Este, y dos por la carretera de Los Realejos a Tigaiga, en el lado Sur y Sureste. En el Plan Parcial aprobado estaban previstas otras dos conexiones rodadas por el lado Sur del sector residencial, que han sido sustituidas por dos accesos peatonales, garantizando una accesibilidad viaria segura.

Estos accesos tienen capacidad suficiente para soportar la intensidad de tráfico esperada, a pesar de que tiene menor capacidad que el planteado en el Plan Parcial aprobado. Los accesos por el lado Este y por el lado Sur se plantean con una calzada de doble circulación.

- En el apartado 2. **Asignación de Usos Pormenorizados**, en cuanto a la descripción de las manzanas resultantes y su cuadro, y la superficie restante referida a vial.

El Plan Parcial ordena una superficie bruta de 97.000 m², alojando un núcleo residencial con 582 viviendas y todo el equipamiento y servicios necesarios para procurar su autonomía, por lo cual quedan previstas la organización física de los equipamientos y servicios, zonas verdes, escolares, sociales, comerciales, deportivas y recreativas, a nivel exclusivo de este Planeamiento.

Las manzanas resultantes, se distribuyen como se detalla a continuación:

ZONA IZQUIERDA:

Franja delimitada por la calle principal de acceso al conjunto por el Este, y por la calle de borde del ámbito por el Oeste. Contienen las 10 plataformas naturales que forma el terreno, y en ella se desarrollan las manzanas residenciales que de Sur a Norte se denominan M-1, M-2, M-3 y M-4 y la zona verde denominada ZV-1, situada al Sur de la franja.

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 24 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno.

ZONA CENTRAL:

Franja delimitada por la calle principal de acceso al conjunto por el Oeste y por la otra calle de borde del ámbito y el paseo peatonal-1 por el Este. Contiene cuatro manzanas residenciales denominadas M-6, M-7, M-8 y M-9, las zonas verdes ZV-2 y ZV-3 y las Áreas de Juegos AJ-2 y AJ-3.

EL SECRETARIO

ZONA DERECHA:

Franja límite Este del conjunto que contiene las manzanas de dotaciones de equipamiento. Distinguiéndose la manzana M-12 que contiene el Equipamiento Deportivo y la Manzana M-11 que contiene el Equipamiento



EL SECRETARIO

Social y Docente; una manzana residencial denominada M-10 al Norte de la franja, un Área de juegos denominada AJ-2 y una zona verde denominada ZV-4.

ZONA NORTE: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUL 2003 por Resolución de la Alcaldía de los Realejos, a

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUL 2003 por Resolución de la Alcaldía de los Realejos, a

En la zona Norte y como remate de la urbanización se sitúan la Manzana Residencial M-5, una área de juegos denominada AJ-1 y una zona de Servicios e Infraestructuras.

MANZANAS RESULTANTES

El resultado final de la Estructura Urbanística del Plan Parcial Modificado supone la siguiente relación de superficies resultantes:

	USOS PREVISTOS	SUPERFICIE (m ²)
M-1	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	6.329,56
M-2	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.681,79
M-3	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.572,86
M-4	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	4.535,23
M-5	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	3.669,23
M-6	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	3.511,85
M-7	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	4.446,80
M-8	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA / COMERCIAL	5.478,56
M-9	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	5.144,93
M-10	RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL O AISLADA	3.373,90
M-11	EQUIPAMIENTO ESCOLAR-EGB EQUIPAMIENTO ESCOLAR-PREESCOLAR EQUIPAMIENTO SOCIAL	8.797,81
M-12	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	4.700,00
ZV-1	ZONA VERDE	7.525,70
ZV-2	ZONA VERDE	1.152,37
ZV-3	ZONA VERDE	1.684,49
ZV-4	ZONA VERDE	374,35
AJ-1	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	352,80
AJ-2	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	2.388,11
AJ-3	AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	753,09
P-1	PEATONAL-1	397,78
P-2	PEATONAL-2	171,50
SERVICIOS	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	595,26
SUPERFICIE TOTAL		74.637,97

Hoja 3

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía
Los Ralejos 29 SEP. 2003

EL SECRETARIO

El resto del Plan Modificado está referido a los viales con una superficie de 22.362,03 m², (inferior a la planteada en el Plan Parcial aprobado) con lo que se totalizan los 97.000 m² de superficie bruta del Plan Parcial Modificado.

La propia red viaria con sus aceras laterales garantiza las comunicaciones no motorizadas dentro del sector ordenado, logrando de esta forma la accesibilidad e integración de la estructura urbanística del Plan con la trama urbana consolidada.

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP. 2003
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUL 2003.

- En el apartado 4. Conexión del Sector Ordenado, en cuanto a los accesos y comunicación al sector ordenado y en cuanto al ancho de vía situado en el borde Oeste y Norte de cierre del Plan Parcial.

Como se ha descrito anteriormente, el sector ordenado quedará conectado por medio de tres accesos: uno a la Calle Cantillo Abajo, por el lado Este, y dos a la carretera de Los Realejos a Tigaiga, por el lado Sur y Sureste. En el Plan Parcial aprobado estaban previstas otras dos conexiones rodadas por el lado Sur del sector residencial, que han sido sustituidas por dos accesos peatonales, garantizando una accesibilidad viaria segura.

A continuación se describen las áreas colindantes al ámbito del Plan Parcial:

NORTE: El borde Norte limita con terrenos rústicos calificados como potencialmente productivos, según las Normas Subsidiarias.

ESTE: Traseras de edificaciones con frente a C/ Pérez Galdos y Cantillo Abajo.

OESTE: Al borde Oeste del Plan Parcial limita en la zona denominada La Hoya.

SUR: El límite Sur, lo conforma la Carretera de Los Realejos a Tigaiga.

Es importante el tratamiento del borde Oeste y Norte de cierre del Plan Parcial, formado por una vía denominada Eje 2 que comunica la trama urbana consolidada desde la carretera de Los Realejos a Tigaiga con la calle Cantillo Abajo al Noreste del ámbito. Esta vía irá acompañada, por su lado Oeste, por una zona de vegetación denominada ZV-1, que contendrá abundante vegetación acompañado de un peatonal, limitando así a modo de pantalla natural el conjunto ordenado y diferenciándolo del suelo rústico adyacente.

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003.

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 5

Esta vía denominada Eje 2, está formada, en el tramo Sur, por una calzada de 4,00 metros de ancho de un solo sentido de circulación, aparcamientos a un lado en batería a 45° de 5,00 metros y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados; totalizando un ancho de 13,00 metros.

En el tramo Oeste, cuenta con un ancho total de 6,50 metros, formada por una calzada de 4,00 metros un solo sentido de circulación, y acera lateral de 2,50 metros.

En el tramo Norte, la vía se divide en dos por una rotonda; la situada más al Oeste, cuenta con un ancho total de 12 metros formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos en el borde Norte de 2,50 metros y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,50 metros en el borde Sur. La vía situada más al Este cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de doble circulación de 7,00 metros (3,5 metros para cada dirección) y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,00 metros en el borde Sur.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía Los Realejos EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó

provisionalmente en fecha 13 JUL 2003

- En el apartado 5.1. Red Viaria y Peatonal, en cuanto a los tipos y anchuras de la red viaria, sus materiales, la provisión de aparcamientos en las vías y la red de itinerarios peatonales.

La red viaria del Plan Parcial Modificado se desarrolla a partir del esquema de implantación urbana de los usos principales del Plan. La conexión de las manzanas se realiza garantizando una accesibilidad viaria segura, tanto al complejo residencial como a la zona, mediante la sustitución de dos conexiones rodadas, previstas en el Plan Parcial, por dos accesos peatonales. Ambas conexiones están situadas al sur del polígono residencial enlazando con la carretera de los Realejos a Tigaiga.

La tipología de las vías es la siguiente:

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

Eje 1:

Se define como vía principal de comunicación dentro del ámbito. Su trazado es el que permite la conexión con el tramo urbano consolidado. Cuenta con una anchura total de 16,60 metros y esta formada por una calzada de doble circulación de 8,00 metros (4,00 metros para cada dirección), una mediana ajardinada de 3,60 metros y aceras de 2,50 metros en ambos lados de las calzadas.

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

Eje 2:

Se define como vía de comunicación dentro del ámbito. Comunica la trama urbana consolidada desde la carretera de Los Realejos a Tigaiga con la calle Cantillo Abajo al Noreste del ámbito.

Esta formada, en el tramo Sur, por una calzada de 4,00 metros de ancho de un solo sentido de circulación, aparcamientos a un lado en batería a 45° de

5,00 metros y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados; totalizando un ancho de 13,00 metros.

El tramo Oeste, la vía cuenta con un ancho total de 6,50 metros, formada por una calzada de 4,00 metros un solo sentido de circulación, y acera lateral de 2,50 metros.

En el tramo Norte, la vía se divide en dos por una rotonda; la vía situada más al Oeste, cuenta con un ancho total de 12 metros formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos en el borde Norte de 2,50 metros y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,50 metros en el borde Sur. La vía situada más al Este cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de doble circulación de 7,00 metros (3,5 m para cada dirección) y aceras laterales de 3,00 metros en el borde Norte y de 2,00 metros en el borde Sur.

Eje 3:

Vía de comunicación interior del sector ordenado que se localiza al Norte de las manzanas M-1 y M-6 y al Este de las manzanas M-7, M-8 y M-9, con tres secciones diferentes a lo largo de su recorrido.

El primer tramo, situada más al Sur y perpendicular al Eje 1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

El segundo tramo, situado al Sureste y paralelo al Eje 1, cuenta con un ancho total de 15,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos en el borde Este en batería a 90° de 5,00 metros y en el borde Oeste aparcamientos en línea de 2,00 metros de ancho, y aceras laterales de 2,00 metros.

provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003
por Resolución de la Alcaldía

El tercer tramo, situado más al Norte y paralelo al Eje 1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros, aparcamientos a un lado de 2,00 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

Eje 4:

Vía de comunicación que se localiza al Norte de las manzanas M-2, M-7 y al Noreste de M-12, y conecta con la trama urbana por el lado Sureste del ámbito. Tiene dos secciones diferentes a lo largo de su recorrido:

La primera sección, situada más al Oeste y perpendicular a al Eje 1, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

La segunda sección, situada al Noreste de la M-12, cuenta con un ancho total de 8,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 4,00 metros y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados. Este tramo conecta con la carretera de Los Realejos a Tigaiga por el lado Sureste del ámbito.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

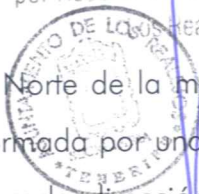
Eje 5:

Vía de comunicación interior que se localiza al Norte de las manzanas M-3, M-8 y M-11, que culmina en un fondo de saco en su lado Este. Tiene dos secciones diferentes a lo largo de su recorrido:

La primera sección, situada al Norte de las manzanas M-3 y M-8, tiene un solo tipo de sección en su recorrido. Cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de un solo sentido de circulación de 3,50 metros, aparcamientos a un lado de 2,50 metros, y aceras laterales de 2,00 metros.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



EL SECRETARIO

La segunda sección, situada al Norte de la manzana M-11, cuenta con un ancho total de 10,00 metros, formada por una calzada de doble circulación de 6,00 metros (3,00 m para cada dirección) y aceras laterales de 2,00 metros a ambos lados. Este tramo culmina en un fondo de saco en su extremo Este, lindando con el límite del ámbito.

Respecto al tipo de firme se prevé, de acuerdo con el uso futuro, una calzada de calle para tráfico medio compuesta por sub-base granular y base de zahorra natural/artificial, y pavimento aglomerado asfáltico.

Respecto a la previsión de aparcamiento se ha calculado la dotación en función de 1 plaza /100 m² de edificación, resolviéndose las 698 plazas exigidas (69.840 m² x 1 Pz C/100 m²), en una por vivienda totalizando 582 plazas y 178 plazas en los Ejes 2, 3, 4 y 5, dando un total de 760 plazas, superior a las exigidas.

En cuanto a los aparcamientos de minusválidos, prácticamente todos los aparcamientos en superficie podrán ser utilizados para este fin ya que cumplen con la superficie rectangular mínima de 2,30 m x 5,00 m si se disponen en fila, según la Ley 8/1995 del 6 de Abril de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de la Ley Canaria de Accesibilidad.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

La red de itinerarios peatonales garantiza las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro ordenado y hasta los límites posibles con las áreas colindantes.

Esta red la componen las aceras laterales a las calzadas y los peatonales que conectan distintos usos dentro del ámbito; por tanto, estas sendas peatonales comunican espacios de áreas de juego y recreo de niños, espacios verdes

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB. 2003
por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



públicos, calles, acceso a las edificaciones, áreas colindantes y en especial el acceso al Equipamiento Comunitario.

Existe además otros dos peatonales:

El primero, denominado peatonal-1, divide la Zona Central y la Zona Derecha del ámbito, y conecta distintos usos como son el Área de Juegos AJ-2, la Zona Verde ZV-2, las instalaciones deportivas y la manzana de uso residencial M-6.

El segundo, denominado peatonal-2, se sitúa al Noreste del sector en la Zona Derecha, en el límite del ámbito, bordeado de una zona verde, y conecta el viario Eje-2, el Eje-5, la Zona Verde ZV-4 y la manzana de uso residencial M-10.

La composición constructiva de estas sendas peatonales se prevé con materiales acordes a sus usos.

DILIGENCIA - Este expediente / proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO



DILIGENCIA - Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía.

EL SECRETARIO

- En el apartado 5.2. Red de Abastecimiento de agua, en cuanto al diseño de la red.

Tiene por misión el abastecer al sector de la cantidad de agua necesaria para su funcionamiento, en base a las determinaciones de la Normas Subsidiarias de Los Realejos.

El soporte de infraestructura de abastecimiento de agua, que garantizará el suministro al sector ordenado, según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Los Realejos, esta compuesto por una tubería existente de diámetro 125 mm de fundición dúctil que bordea al sector. Se prevé realizar dos tomas de Red Primaria en tubería de fundición dúctil y anillos en manzanas de polietileno reticulado.

En el caso de que para el futuro consumo de agua (aproximadamente 300 m³ diarios) el abastecimiento municipal fuese insuficiente en el Proyecto de Urbanización se evaluará en su caso la conveniencia de ejecutar un depósito regulador para el sector ordenado.

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

- 1) Para uso residencial en zonas de viviendas:

150 l/habitante/día

- 2) Para el resto de usos:

10 l/m² edificable

Para riego, extinción de incendios y otros casos, se han tomado para este Plan Parcial:

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha
por Resolución de la Alcaldía

13 JUN. 2003



EL SECRETARIO

Riego: 2 l/m²/día

Red contra incendios: 8 tomas con un caudal de 8.33 lts/seg.

Por lo que respecta al diseño de la red de tuberías, se trata de una "red mallada", en la que todas las conducciones excepto la tubería de alimentación, se cierran sobre sí mismas creando una serie de circuitos en los que el agua puede circular en los dos sentidos al variar el reparto de consumos. Esto garantiza una gran seguridad de servicio, ya que en caso de avería de un tramo, se puede servir al resto de consumidores al menos por otro camino, evitando también los estancamientos de agua y consiguiendo un reparto uniforme y equilibrado de las presiones en el conjunto de los puntos de consumo.

La red se predimensionará asimilándola a una red ramificada y corrigiéndola iterativamente hasta igualar las pérdidas de carga de cada tramo hasta el punto de corte.

Para las conducciones se han previsto tuberías de polietileno para una presión de trabajo de 10 atmósferas.
DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha
por acuerdo del Pleno.

29 SEP 2003

EL SECRETARIO

Las acometidas serán individuales para cada bloque edificatorio siendo ejecutadas con las respectivas arquetas registrables con llaves de corte.

El cálculo de la red se realizará para que en momentos de consumo normal no haya acometidas con presiones inferiores a 50 m de columna de agua, al tiempo que las velocidades del agua deben estar comprendidas entre 1 y 4 m/seg según diámetros.

La red de riego se ha diseñado como ramificada de la red de abastecimiento descrita en el epígrafe anterior.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha
por Resolución de la Alcaldía

20 FEB. 2003

EL SECRETARIO

Hoja 13



Se ha dispuesto en todos los viales interiores del sector, concretamente en el borde de los espacios verdes donde los hay y en las aceras en el resto. Se ha situado una boca de riego como mínimo cada 50 metros, con diámetros de acometida a la red general de diámetro 80 mm. Las bocas de riego previstas son de diámetro 40 mm y están situadas en caja de registro con tapa junto a los bordillos, con canal de desagüe. Por su parte las tuberías son de polietileno.

Por lo que respecta a la red de hidrantes contra incendios, ésta se ha diseñado también como ramificada a la red de abastecimiento descrita, no considerando su consumo dentro del cálculo general al no ser de uso simultáneo con la red de riego.

Se han dispuesto hidrantes en todos los viales interiores de modo que no exista entre ellos en ningún caso una distancia superior a 200 m, medida por espacios públicos. Los hidrantes son del tipo 80 mm con diámetros de acometida a la red general de 80 mm y se disponen enterrados bajo acera en la correspondiente argueta con válvula de compuerta.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 20 SEP 2003 por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN 2003 por Resolución de la Alcaldía
Los Realejos, a 13 JUN 2003
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó

provisionalmente en fecha
por Resolución de la Alcaldía

Los Realejos, a 13 NOV. 2003

EL SECRETARIO

- En el apartado 5.3. Red de Saneamiento, en cuanto al diseño de la red.

Se propone una red separativa para pluviales y residuales en la vertiente derecha e izquierda debido a que la red de pluviales la desagüamos al barranco o a pozo.

Para el cálculo de la red de fecales se considera un caudal mínimo idéntico al de abastecimiento y para las aguas de lluvia se plantearán sobre los datos del período de retorno, del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados estadísticamente, afectados por un coeficiente medio de escorrentía de 0,2.

Los colectores se establecen según el esquema de los planos de instalación, a lo largo del eje de las calzadas, con pozos registrables en todos los cambios de dirección y confluencia de colectores, situados a distancias inferiores a los 50 m.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

Todas las conducciones serán subterráneas en zanjas de 1,20 m. de profundidad media, con tubos de PVC del tipo Terrain o similar, con diámetros mínimos de 30 cm para evitar atascos en la red.

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

La red prevista se ha proyectado solucionando la evacuación de aguas residuales por gravedad, previendo su conexión a la futura red de saneamiento que discurrirá por la C/ Cantillo Abajo – San Vicente. Provisionalmente y hasta tanto no este resuelta la conexión con el colector general, se podrá resolver a través de un tratamiento previo y depuración tipo industrial, con vertido a un pozo absorbente.

Hoja 15

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

- En el apartado 5.4. Red de Energía Eléctrica, en cuanto al diseño de la red.

La Compañía Unelco dispone de una línea de Alta Tensión al Sur del Polígono, contando con una estación transformadora a la cual se acometerá para abastecer al conjunto de viviendas y edificaciones previstas mediante la ubicación de un nuevo Centro de Transformación dentro del ámbito de actuación.

Las necesidades de energía eléctrica se basarán en las propias exigencias de los edificios a construir y de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión.

En principio el cálculo a realizar en el proyecto de urbanización se atenderá a la relación de potencias que se describe a continuación:

- Viviendas:

* Grado de electrificación Medio-Bajo: 5,0 Kw.

- Uso comercial: 100 W/m²

- Uso social: 100 W/m²

- Centros Docentes: 500 W/plaza

- Parque Deportivo-Instalaciones Deportivas: 100 W/m²

- Alumbrado Público: 1,5 W/m²

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003 por acuerdo del Pleno.

EL SECRETARIO

La tensión será trifásica con neutro y tensión de servicio de 380 V. entre fase y fase y 220 V entre fase y neutro. La caída de tensión máxima permitida será del 5% y se calcula con la fórmula siguiente:

$$C = \frac{V3 \times I \times L \times f}{S} \text{ y en } \% C \% = \frac{V3 \times I \times L \times f}{S \times E} \times 100$$

En que:

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB 2003 por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO

Hoja 16

C = Caída de tensión

I = Intensidad

f = Resistividad de aluminio = 0,28 ohms/2

E = Tensión de 380 V

L = Longitud del tramo

S = Sección del hilo

En los casos de anillos cerrados se han puesto las cargas repartidas con un desequilibrio máximo del 15%.

Las redes se realizarán con cables homologados por UNELCO para 1.000 V para la red de B.T., e irán acondicionadas en zanjas bajo aceras con profundidades de 0,80 m debiendo cumplir la Normativa del Reglamento Electrónico de Baja Tensión.

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEB 2003 por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB, 2003 por Resolución de la Alcaldía.
EL SECRETARIO

- En el apartado 5.5. Red de Alumbrado Público, en cuanto al diseño de la red.

La red de alumbrado público conectará a la subestación dispuesta. Los puntos de luz se situarán al tresbolillo con las separaciones suficientes, que permitan un nivel medio de iluminación horizontal de 10 lux en vías de circulación y de 5 lux en vías peatonales, obteniendo unos coeficientes de uniformidad mínimos de 6 y 8 respectivamente, entre iluminación máxima y mínima de cada tipo de vía.

Los cálculos de interdistancia y la distribución de puntos de luz han de ser objeto de estudio detallado en el Proyecto de Urbanización.

Las líneas de distribución para el alumbrado público irán subterráneas, en tubos de PVC enterrados bajo aceras, con arquetas a pie de báculo y en zanjias protegidas en los cruces de las calles, todo ello de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora de Energía y las Normas Técnicas que le son de aplicación.

Se dispondrán para las arterias viarias interiores del Sector, báculos de 6 a 8 m de altura, para cada calzada, con lámpara de 250 W-VSAP. En sendas peatonales se suplementa la iluminación con geodos de policarbonato, de 4 m de altura y lámpara de 250 W-VMCC.

En cualquier caso las luminarias a utilizar deberán estar obligatoriamente homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias (I.A.C.).

- En el apartado 5.6. Red de Telefonía, en cuanto al diseño de la red.

La canalización discurrirá bajo las aceras y la altura mínima de relleno desde el pavimento o nivel de terreno será de 45 cm. En caso que la misma se sitúe bajo las calzadas esta altura se aumentará hasta 60 cm.

Teniendo en cuenta la funcionalidad de las arquetas y que estas canalizaciones son laterales, no se instalarán en estas zonas calles que superen los siguientes límites de calibres y números de pares:

-	Calibre 0,405	600 pares
-	Calibre 0,51	400 pares
-	Calibre 0,64	200 pares
-	Calibre 0,90	100 pares

Las derivaciones se realizarán con tubos de distintos diámetros, en función del número de suministros a instalar.

Los tubos de diámetro 40 mm solo se utilizarán para unir el registro en parcelas con la arqueta más próxima, por lo que aloja acometidas (cuatro a lo sumo por cada tubo). Los tubos de diámetro 63 mm pueden alojar un juego de acometidas (hasta 8 acometidas por tubo) o bien un cable por tubo, con las limitaciones de calibre y número de pares antes indicadas. También pueden usarse tubos de diámetro 63 mm, en lugar de 40 mm, para unir registro en parcela con la arqueta más próxima, cuando el recorrido de dichos tubos coincida con el de otros tubos de diámetro 63 mm que lleven juego de acometidas o cables.

La conexión entre arquetas en toda la trama viaria se realizará en tubos de PVC con diámetro de 110 mm según Normativa de la C.N.T.E.

Las modificaciones de estos apartados están descritas en la Memoria del presente Plan Parcial Modificado.

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha
por Resolución de la Alcaldía
Los Reales, a 13 JUN 2003
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
inicialmente en fecha 20 FEB 2003
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
definitivamente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUN. 2003 por Resolución de la Alcaldía 13 JUN. 2003



EL SECRETARIO

DOCUMENTO N. 6

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP. 2003 por acuerdo del Pleno. EL SECRETARIO

Planos

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha 20 FEB. 2003 por Resolución de la Alcaldía EL SECRETARIO



ÍNDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1.- SITUACIÓN
- I-2.- ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO
- I-3.- TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
- I-4.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE
- I-5.- SOPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- I-6.- SOPORTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- I-7.- SOPORTE DE SANEAMIENTO
- I-8.- PLANO DE PROPIEDADES
- I-9.- EDIFICACIONES EXISTENTES

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 13 JUN 2003
por Resolución de la Alcaldía 13 JUN 2003

Los Realejos, a

EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 20 FEB. 2003

por Resolución de la Alcaldía

EL SECRETARIO



PLANEAMIENTO

O PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1.- ZONIFICACIÓN
- O-2.- ZONAS DE USO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- O-3.- PLAN DE ETAPAS
- O-4.1.- RED VIARIA
- O-4.2.- SECCIONES TIPOS
- O-5.- PLANTA GENERAL DE REPLANTEO
- O-6.1.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 1
- O-6.1.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 1
- O-6.2.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 2
- O-6.2.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 2
- O-6.3.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 3
- O-6.3.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 3
- O-6.4.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 4

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó
provisionalmente en fecha 29 SEP 2003
por acuerdo del Pleno

EL SECRETARIO

O-6.4.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 4

O-6.5.1.- PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL. EJE 5

O-6.5.2.- PERFILES TRANSVERSALES. EJE 5

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 13 JUL 2003.....

por Resolución de la Alcaldía Los Realejos, a 2 JUL 2003.....

EL SECRETARIO

I.T. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS

IT-1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIO

IT-2.- RED DE SANEAMIENTO (PLUVIAL Y RESIDUAL)

IT-3.- RED DE TELEFONÍA

IT-4.- RED DE B.T. Y M.T.

IT.5.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

DILIGENCIA.- Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha 29 SEP 2003.....
por acuerdo del Pleno.
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha 20 FEB. 2003.....
por Resolución de la Alcaldía Los Realejos, a 20 FEB 2003.....

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó provisionalmente en fecha **13 JUN. 2003**
por Resolución de la Alcaldía **13 JUN. 2003**
Los Realejos,
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó definitivamente en fecha **29 SEP. 2003**
por acuerdo del Pleno
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Este expediente / proyecto se aprobó inicialmente en fecha **20 FEB. 2003**
por Resolución de la Alcaldía
EL SECRETARIO



Planos