

memoria

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Proyecto se aporta mediante instancia de fecha 25 de noviembre de 2002 y nº de asiento de entrada 15.520.

DILIGENCIA.- Se expide para hacer constar que el presente Proyecto se aporta mediante instancia de fecha 25 de noviembre de 2002 y nº de asiento de entrada 15.520.

Los Realejos a

EL SECRETARIO GRAL.

PLAN PARCIAL S.A.P.U.R.-14

"LA LONGUERA"

PROMOTOR: YEOTEID S.L.

LA LONGUERA.

LOS REALEJOS

FRANCISO ÁLVAREZ ABRANTE

ARQUITECTO

DOCUMENTACION

- 1.- Memoria informativa y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- 2.- Plan de Etapas.
- 3.- Estudio Económico-Financiero.
- 4.- Ordenanzas Reguladoras.
- 5.- Justificación cumplimiento del Estudio de Contenido Ambiental.
- 6.- Planos
 - 1.- Situación y topográfico.
 - 2.- Ambito de actuación.
 - 3.- Clinométrico.
 - 4.- Catastral.
 - 5.- Usos e infraestructuras existentes.
 - 6.- Zonificación.
 - 7.- Alineaciones y rasantes.
 - 8.- Parcelario resultante, cotas y superficies.
 - 9.- Red Viaria. Cotas.
 - 10.- Red Viaria. Propuesta de tráfico.
 - 11.- Red Viaria. Perfiles.
 - 12.- Red eléctrica domiciliaria.
 - 13.- Red de alumbrado público.
 - 14.- Red de Abastecimiento de agua potable.
 - 15.- Red de Saneamiento y Aguas Pluviales.
 - 16.- Red de telecomunicaciones.
 - 17.- Plan de Etapas.

El/los Sr./as. Se extiende la presente certificación en virtud de lo
previsto en el artículo 17 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, de
por acuerdo plenario de fecha 28/11/2011.

Los Realizos a

EL SECRETARIO GRAL.

INDICE GENERAL

I.- MEMORIA

1.- Justificación de la promoción.

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

2.- Información Urbanística.

2.1.- Generalidades.

- 2.1.1.- Situación.
- 2.1.2.- Límites.
- 2.1.3.- Relación con el resto del municipio.

2.2.- Características naturales.

- 2.2.1.- Topografía.
- 2.2.2.- Paisaje, vegetación, vistas.
- 2.2.3.- Clima.
- 2.2.4.- Infraestructura existente.

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

4.- Ordenación Propuesta.

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

5.- Cuadro de características.

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

Los riegos de
28 MAR 2013
EL SECRETARIO GRAL.

II .- PLAN DE ETAPAS
III.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1.- Normas generales.

2- Disposición final.

EL SECRETARIO GENERAL

I.- MEMORIA.

SENCIA.- Se decide para hacer conocer que el
presentado al...
por el... de fecha 28 MAR 2003

Los Relejos a

EL SECRETARIO GRAL.



1.- JUSTIFICACION DE LA PROMOCION.

1.1 Antecedentes.

El presente Plan Parcial Residencial, denominado "La Longuera", tiene por objeto la ordenación de un terreno ubicado en el Término Municipal de Los Realejos, situado entre las calles El Monturrio y la carretera de El Castillo, en el margen Oeste del casco urbano del Toscal-Longuera del término municipal de Los Realejos conectado a través de la carretera de El Castillo con el nudo que sirve de enlace y que da el acceso principal al casco urbano principal del municipio. Para la redacción de este Plan Parcial se han tomado como base las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Los Realejos (en adelante NN.SS) que en la denominada Modificación Puntual de las NN.SS. (Fase 1ª) clasifica los terrenos objeto del presente plan parcial como Suelo Apto Para Urbanizar Residencial nº 14, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, y publicadas en el B.O.C. el 13 de marzo de 1999; modificación recogida posteriormente en el Texto Refundido de las NN.SS.; el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTG.) y demás Legislación del Suelo vigente.

1.2 Promotor.

Actúan como promotor, uno de los propietarios mayoritarios del sector, la entidad mercantil YEOTEID S.L., con C.I.F. B-38464343, representada por D. Jerónimo Díaz González, con N.I.F. nº 41.878.452-Y y domicilio social en C/. Calzada de Martianez nº 12, Urb. El Botánico, en el término municipal del Puerto de la Cruz (C.P. 38400), afectando a una superficie de total de actuación de 30.995,93 m².

1.3 Justificación y Legitimación de la Promoción.

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento General del Municipio de Los Realejos, esta zona se califica como SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL, con una superficie bruta a urbanizar según medición reciente de 30.995,93 m², en lugar de los 30.818,00 m² que aparecen en la ficha correspondiente al SAPUR-14 de las NN.SS., ajustando la delimitación

DILIGENCIA.- Se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Los Realejos por acuerdo plenario de fecha 28/11/2013

establecida a la reflejada en la ficha mencionada y a la realidad catastral de los terrenos objeto de actuación. En base a lo expuesto podemos pues, considerar el suelo afectado como urbanizable sectorizado en aplicación del art. 53.1 y 2 de la TRLOTG.

Esta promoción se prevé como ordenación de un sector que desarrolla suelos con uso característico residencial como Unidad Elemental, ya que la cuantía de viviendas a establecer, 185 unidades, es inferior de a 250, que es el límite con la siguiente categoría denominada Básica (Art. 9 Anexo Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978, de 23 de junio, en adelante R.P), debiéndose ajustar por tanto a las cesiones obligatorias establecidas en el artículo 10 del R.P. y el art. 36.1 de la TRLOTG. en el que se pretende la implantación estructurada de un conjunto urbano con un número máximo de 185 viviendas, dotadas de los equipamientos y espacios libres públicos reglamentariamente establecidos, ordenando de manera pormenorizada todas las determinaciones precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas (Art. 35.2 TRLOTG.), concebida en función de sus usos como un conjunto urbano de baja densidad, si lo comparamos con las preexistencias de los desarrollos urbanos próximos.

La TRLOTG., en su artículo 31 establece los instrumentos de planeamiento, entre los que se incluye como Planes de desarrollo los Planes Parciales de Ordenación, legitimando la actuación ahora pretendida, indicando el objeto de los mismos en el art. 35 "Planes Parciales de Ordenación".1, establecido en la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, en desarrollo del Plan General (en nuestro caso NN.SS.) de sectores de suelo urbanizable. Por otra parte, en el artículo 35.3, contempla el posible ejercicio de la acción privada en materia urbanística, asegurando en su artículo 8. "Participación ciudadana" las garantías para la participación de los ciudadanos y las entidades en la actividad de ordenación, velando por sus derechos de información e iniciativa. En cuanto al ejercicio de derechos y deberes, en el art. 57 se establece que "las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley o, en virtud de ella, por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo", tal y como se pretende en la presente actuación, con adecuación a los derechos y deberes que en cuanto al contenido urbanístico de la propiedad del suelo se establece en los arts. 58 y 59, y específicamente para el suelo urbanizable en el art. 68 de la

El presente documento ha sido revisado y aprobado por el Comité de Gestión de la Urbanización, por acuerdo plenario de fecha 23/01/2012.

mencionada TRLOTG. En el art. 71.- "Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado", se establecen las determinaciones de su ordenación pormenorizada así como los derechos y deberes detallados de los propietarios de suelo urbanizable ordenado. En base a la legislación argumentada se indican los instrumentos de planeamiento requeridos para la adquisición del derecho a urbanizar, esto es el Plan Parcial en nuestro caso y posterior urbanización del sector en base al desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, en base, este último, a las determinaciones del art. 41 de la TRLOTG..

Se reconoce, por tanto, a las personas físicas o jurídicas privadas la facultad para actuar en el campo urbanístico.

Por otra parte, como planeamiento de desarrollo, y a tenor de lo especificado en los comentados artículos 35 y 71 de la TRLOTG., se justifica el objeto y determinaciones para el desarrollo y ejecución del presente P.P., ordenando detalladamente una parte del ámbito territorial de las NN.SS. de Los Realejos, denominado SAPUR-14 .

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

1.4 Derecho al aprovechamiento urbanístico.

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

GRUPO DE TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28 MAR 2013
Los señores a
EL SECRETARIO GRAL.

1.5 Relación con las Normas Subsidiarias vigentes.

Las NN.SS. califican estas propiedades situadas en el ámbito del SAPUR-14 en el núcleo poblacional de Toscal-Longuera como Suelo Apto para Urbanizar Residencial, definido en la ficha correspondiente de las NN.SS. y en la memoria explicativa de las mismas, siendo las condiciones reales de aprovechamiento ligeramente superiores a las propuestas en la indicada documentación, al contar el sector con 177,93 m² mas, y facilitando con el viario que se propone la ordenación racional del territorio afectado y su interconexión con el viario próximo.

El Plan Parcial que se pretende desarrollar persigue estos objetivos, destinándose la totalidad de las parcelas edificables resultantes a uso residencial y los compatibles establecidos por las NN.SS., Las parcelas de Equipamiento se sitúan en una única manzana situada de manera central en la urbanización, a fin de que el ayuntamiento en su momento pueda disponer de un modo más factible de posibles y futuras actuaciones en la misma, teniendo garantizado su acceso inmediato. Las Areas Libres se concentran en los bordes Norte y centro del sector a urbanizar amortiguando de esta manera el posible impacto que en cualquier caso va a producir la edificación que se implante, en este caso de baja altura, a fin de que visualmente el conjunto se mimetice con el resto del borde próximo de ciudad y su encuentro con el suelo rústico.

El viario se adapta y conexiona con el ya existente fuera del ámbito de actuación del P.P., que sirva de conexión y facilite el acceso al propio sector, adaptado a la complicada topografía del sector y al parcelario al que da servicio.

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

1.6.- Determinaciones del Plan Parcial.

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

...LICENCIA... Se concede...
presente documento...
por acuerdo plenario de fecha... 28...
Los Reales a
EL SECRETARIO GRAL.

2.- INFORMACION URBANISTICA.

2.1 Generalidades.

2.1.1 Situación.

Según se mencionó, los terrenos se hayan situados en el Término Municipal de Los Realejos, en la zona Norte de la Isla de Tenerife, en el margen Oeste del Valle de La Orotava, en el núcleo poblacional de Toscal-Longuera, próximo a la Carretera General C-820 que conecta con la autopista TF-5. Dichos terrenos están orientados en forma de "L" longitudinalmente de Norte a Sur, y de Este a Oeste, con vistas directas al mar, con una superficie total de actuación, como ya se han mencionado de 30.995,93 m².

2.1.2 Propietarios y Límites.

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

Propiedad "A", de las entidad mercantil YEOTEID S.L., con C.I.F. B-38459822, representada por D. Jerónimo Díaz González, con N.I.F. nº 41.878.452-Y y domicilio social en C/. Calzada de Martianeiz nº 12, Urb. El Botánico en el término municipal del Puerto de la Cruz (C.P. 38400), , que cuenta según medición reciente con veintisiete mil doscientas setenta y tres metros con veinte centímetros cuadrados (27.273,20 m²); y que linda, al Norte, con C/. El Monturrio; al Este, con carretera de El Castillo; al Sur, con finca propiedad D. José Martín López y D^a Isabel Hernández González y resto de finca matriz de la que deberá segregarse; y al Oeste, con resto de finca matriz, con un coeficiente de participación en función de la superficie aportada del 87,87 %.

Propiedad "B", de D. José Martín López y D^a Isabel Hernández González, con N.I.F. 78.281.238-G y domicilio en C/. El Castillo nº 31 en el término municipal de Los Realejos (CP. 38.410); cuenta con una superficie total afectada por el P.P. de tres mil setecientos veintidós metros con setenta y tres centímetros cuadrados (3.722,73 m²), y que linda, al Norte, con terrenos propiedad de la entidad mercantil YEOTEID S.L.; al Este con carretera de El Castillo; al Sur, con resto de finca de la que se segrega la porción de finca afectada y/o futura vía de la urbanización; y al Oeste, con terrenos propiedad de la entidad mercantil YEOTID S.L., con un coeficiente

por el Ayuntamiento de Los Realejos, en el año 2003
por acuerdo plenario de todos los miembros del Ayuntamiento de Los Realejos
78 MAR/2003
EL SECRETARIO GENERAL

de participación en función de la superficie aportada del 12,13 %.

Suman pues, entre las dos propiedades los treinta mil novecientos noventa y cinco metros con noventa y tres centímetros cuadrados (30.995,93 m²) mencionados, que configuran el sector de actuación.

Los linderos que conformarían este Plan Parcial serían los siguientes: al Norte, con calle El Monturrio; al Este, con carretera de El Castillo; al Sur, con fincas propiedad de la entidad mercantil YEOTEID S.L. y D. Jose Martín López y D^a. Isabel Hernández González; y al Oeste con propiedad de YEOTEID S.L.

2.1.3 Relación con el resto del Municipio.

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

Se prevé la conexión del viario interior del sector con las calles El Monturrio y la Carretera del Castillo, que se diseñan con una intención de continuidad hacia el Oeste del sector, completando la trama urbana propuesta en las NN.SS.

2.2 Características naturales.

2.2.1 Topografía.

El terreno está situado entre la actual C/. El Monturrio, la futura vía de penetración en el Toscal-Longuera lindante con la U.E.S.U.º 11 y la carretera de El Castillo, que sirve de acceso a la C-820, con pendiente Sur - Norte, en bancales artificiales, destinados al cultivo en su día, hoy erial en estado de abandono, con unas pendientes medias del 15 % aproximadamente. Cuenta con una cota mínima sobre el nivel del mar de 170,00 mts., en C/. El Monturrio y máxima de 191,00 mts. en conexión con futura vía de la urbanización.

COA - En el año 2011 se constata que el
proyecto de urbanización de la U.E.S.U.º 11
por acuerdo de la Junta de la zona
Los Realejos a
EL SECRETARIO GRAL.

2.2.2 Paisaje, Vegetación y vistas.

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

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

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

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

2.2.3 El Clima

Las características climáticas del sector están influenciadas por varios factores relacionados fundamentalmente con la situación geográfica del lugar.

Hay que reseñar la importancia de la cercanía del mar y la existencia de brisas marinas locales que fluyen de mar a tierra durante el día y a la inversa durante la noche como consecuencia del desigual calentamiento del medio marino y el terrestre, que contribuye a moderar las temperaturas máximas.

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

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

2.2.4 Infraestructura existente

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

La red viaria apoya su trazado en la actual C/. El Monturrio y la carretera de El Castillo, que enlaza con la C-820, conectada directamente con la autopista TF-5, organizándose en función de la topografía y las necesidades previstas, según se especifica en planos.

La red de alcantarillado debe ser de nueva creación, preveyéndose para la evacuación de aguas negras y pluviales de forma separativa en todas las calles de la urbanización, si bien acometen conjuntamente a la red de saneamiento municipal existente, en tanto no se puedan conectar a una red municipal de pluviales.

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

El suministro de energía eléctrica se efectuará en conexión con la

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

La telefonía se conectará desde la red existente más cercana, situada en la C/. El Monturrio, siguiendo las indicaciones de la Compañía Telefónica para su distribución, así como la Normativa existente al respecto.

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

El Sr. Elvira. Se ordena para hacer constar que el
proyecto presentado en el expediente de urbanización
por el Sr. Elvira de fecha 12/11/2007.

Los Realizos

EL SECRETARIO GRAL.

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

En los objetivos de esta ordenación destacamos los puntos siguientes:

A) Adaptación de la red viaria a la topografía del terreno, así como de la edificación.

B) Baja densidad edificatoria en relación con su uso y respeto al paisaje y vegetación existentes, integrando las medidas correctoras necesarias.

C) Formación de un conjunto residencial, integrado en la ordenación general prevista en las NN.SS.

D) Realización de un Plan de Etapas que permita su desarrollo. De acuerdo a los objetivos planificados, la ordenación del territorio se ha desarrollado según los criterios que se exponen a continuación:

- Desarrollo de unas vías de comunicación conectadas con el entorno inmediato y adaptadas a la topografía del terreno intentando suavizar y uniformar la pendiente del mismo.
- La estructura urbana aunque independiente en sí misma quedará englobada en la trama urbana existente, conectada con el resto del territorio.
- Concentración de los equipamientos en una única parcela favoreciendo la actuación conjunta y globalizada en los mismos, si así fuese necesario.
- Homogeneidad en las tipologías edificatorias previstas para conseguir una imagen uniforme de la urbanización, y adecuada a la normativa.
- Concentración de las Areas Libres en el lindero Norte y centro del sector, a fin de por un lado favorecer en el primer caso al igual que los equipamientos, las actuaciones conjuntas, y por otro ubicar una zona verde central que sirva recreo y desahogo para los habitantes del sector, favoreciendo al mismo tiempo el aspecto paisajístico de esta porción urbana de ciudad.
- En el sistema de espacios libres propuesto, se distinguirán, de

DILIGENCIA: Se extiende para constatar que el
presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento de
por acuerdo plenario de fecha 28/11/2011

Los Reales a

EL SECRETARIO GRAL.

acuerdo con el artículo 3 del Anexo del R.P. las zonas de jardines y áreas de juego y recreo para niños, debiendo representar estos una superficie superior a 200 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 m de diámetro mínimo, con su correspondiente equipamiento adecuado a su fin. Asimismo se plantarán en las zonas verdes, al menos un árbol de porte por cada 50 m² de suelo.

...modificaciones
...28...
Les Reales a
EL SECRETARIO GRAL.

4.- ORDENACION PROPUESTA.

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

4.1 Zonificación de usos y condiciones de la edificación.

4.1.1 Calificación del suelo.

Según la zonificación adoptada, y reflejada en el Plano n° 7 y apartado 5 de la memoria del Plan Parcial, califica el suelo, asignando los siguientes usos urbanísticos:

1.-) Uso **residencial** privado, correspondiendo al tipo de edificación alineada a vial con o sin jardín delantero, siendo el uso característico el residencial permitiéndose usos complementarios del residencial, con aplicación de toda la Normativa contenida en las NN. SS. y en este Plan Parcial, al respecto, ocupando una superficie de 14.075,56 m².

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

Equipamiento general en la parcela n° 2 de la Manzana I, con una superficie de 4.363,06 m².

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

Jardines y zonas verdes, localizadas en la parcela 1 de la manzanas I con una superficie total de 2.612,63 m², y en la parcela 1 de la manzana IV con una superficie de 2.101,35 m², totalizando 4.713,98 m², dentro de las cuales será necesario prever un área para recreo y juego de niños.

4.-) **Viarío**, incluyendo vías rodadas con sus aceras, sumando un total de 7.843,33 m².

DILIGENCIA.- Se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por las modificaciones por acuerdo plenario de fecha 22 MAR 2003

Los Reales a

EL SECRETARIO GRAL

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

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

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

4.2.3 Red de alcantarillado para aguas pluviales.

El trazado de la red de alcantarillado para aguas pluviales se refleja en el plano n° 15. Las aguas recogidas por los imbornales que se sitúan a ambos lados de las cunetas en las calzadas se verterán a la red general de saneamiento mediante tubo de PVC reforzado de D 300 mm..

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

4.2.4 Red de alcantarillado para aguas negras.

El trazado de esta red se especifica en plano n° 15.

La red está formada por varios colectores, con recogida a pie de cada parcela, evacuándose a través del colector general, hasta la conexión con la red de alcantarillado municipal, que discurre por la C/. Toscal-Longuera, capaz de evacuar el caudal correspondiente de toda la urbanización, con todas las garantías de salubridad.

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

El Sr. D. Francisco Álvarez Abrante, arquitecto, ha acordado por escrito de fecha 28 MAR 2003

Los Realejos a

EL SECRETARIO GRAL

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

4.2.5 Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante la conexión en M.T. a la línea que discurre perpendicular a la carretera general C-820, mediante la implantación de una estación transformadora, situada en la edificación que se realice en la parcela 2 de la manzana nº I, salvo que la compañía suministradora proponga otro punto de acometida. De ser así, este tramo se realizará canalizándolo subterráneamente hasta el sector, hasta el nuevo transformador a instalar, con una potencia aproximada de 500 KVA. En cualquier caso se asegurarán los suministros mínimos necesarios. La distribución de energía eléctrica se realizará desde el centro de transformación, por medio de una canalización subterránea por las aceras, disponiéndose a lo largo de su recorrido las correspondientes arquetas de registro, cruce y de acometida domiciliaria. Deberán dejarse instalados más conductos de los necesarios, en previsión de posibles ampliaciones o sustituciones de la red.

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

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

- Reglamento de Líneas Aéreas Eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1958 de 28 de Noviembre).
- Instalación y funcionamiento de Centrales Eléctricas y Estaciones Transformadoras (O.M. de 23 de Febrero de 1.979).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 2413/1.973 de 20 de Septiembre).
- Normativa del Instituto Astrofísico de Canarias (I.A.C.).
- Modificaciones posteriores de los Reglamentos mencionados.

por escrito para el
28 MAR 2003

5.- CUADRO DE CARACTERISTICAS.

MANZANA PARCELA Nº	USO	SUPERF. M ² s	EDIFIC. M ² c/M ² s	SUP. EDIF. M ² c	OCUPAC. %	NUMERO VDAS.
I-1	ESP. LIBRE	2.612,63	----	-----	----	----
I-2	EQUIP.	4.363,06	----	-----	----	----
II	RESID.	4.590,07	1,60	7.344,11	79,85	62
III	RESID.	4.945,04	1,60	7.912,06	82,65	66
IV-1	ESP. LIBRE	2.101,35	----	-----	----	----
IV-2	RESID.	1.482,01	1,46	2.167,39	79,75	18
V	RESID.	3.058,44	1,60	4.893,50	78,50	40
VIARIO	VIAS	7.843,33	----	-----	----	----
TOTALES		30.995,93		22.317,06	36,00	186

- **Manzanas II, III, IV-2 y V:** Edificación alineada a vial con jardín delantero, para uso RESIDENCIAL exclusivamente, con una superficie total de 14.075,56 m².
- **Manzana I-2:** Equipamientos en general de dominio y uso público, con una superficie de 4.363,06 m².
- **Manzanas I-1 y IV-1:** Areas y espacios libres de dominio y uso público con una superficie total de 4.713,98 m².
- **Viario:** Conformado por el resto del terreno afectado, con una superficie de 7.843,33 m².

5.1 Aprovechamiento del plan.

El presente Plan Parcial tiene una superficie de 30.995,93 m². Se prevé en el mismo un aprovechamiento global de 22.317,06 m²c, con una edificabilidad media para la totalidad del sector de 0,72 m²c/m²s, que es la señalada en las previsiones de las NN.SS. para este sector, menor incluso a 0,80 m²c/m²s que es lo normalizado como máximo en el art.36.1.a.29 de la TRLOTG, para este tipo de desarrollos urbanísticos, equivalente a una media pormenorizada por parcela edificable de 1,60 m²c/m²s en el caso de una

parcela tipo con dos plantas de altura, que es la tipología predominante.

5.1.1 Aprovechamiento tipo.

El coeficiente correspondiente al Aprovechamiento Tipo del sector se considera para toda la superficie del terreno a ordenar, resultado de la operación de dividir el aprovechamiento lucrativo ($22.317,06 \text{ m}^2$) entre la superficie total del terreno a ordenar ($30.995,93 \text{ m}^2$), resultando en este caso $0,72 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

El coeficiente de aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo entre la superficie de las parcelas edificables ($14.075,56 \text{ m}^2$), resultando una edificabilidad media de $1,585 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

5.1.2 Ponderación de usos y tipologías. Coeficientes de homogeneización.

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

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

5.1.3 Aprovechamiento Medio.

Como se indicaba en el apartado anterior referido al Aprovechamiento Tipo, se consideran todas las parcelas lucrativas como único sector. El

28 MAR. 2003
Los Fideles a
EL SECRETARIO GRAL.

aprovechamiento urbanístico, según el art. 60 del TRLOTC., será el resultado de la siguiente operación:

Sup. Lucrativa x Edificabilidad. x Coef. Homogeneización

$$A_u = 14.075,56 \text{ m}^2\text{s} \times 1,585 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} \times 1 = 22.317,06 \text{ uda.}$$

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

$$A_m = 22.317,06 \text{ uda.} / 30.995,93 \text{ m}^2\text{s} = 0,72 \text{ uda}/\text{m}^2$$

5.2 Reservas de suelo para dotaciones del plan

El conjunto de la urbanización destinado básicamente a usos residenciales lo podemos considerar según el art. 9 del Anexo del R.P. como Unidad Elemental, al ser igual o inferior a 250 viviendas (186 Udes.), efectuándose el cálculo de dotaciones en función de los parámetros contenidos en el art 10 del referido Anexo. Se deberá considerar asimismo en el cálculo de dotaciones lo especificado en el art. 36.1.a y 71.1. de la TRLOTC.

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

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

Según el art. 36.1.a.3), la reserva de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, será de 40 m² por cada 100 m² de edificación, siendo al menos el 50 % de esa reserva para los espacios libres públicos, lo que equivaldría a 8,926,82 m², siendo el 50 % 4.463,41 m². Por otra parte en el art. 10 del Anexo R.P. el módulo mínimo de reserva será el 10 % de la superficie total ordenada, debiéndose destinar por tanto para estos espacios una superficie mínima de 3.099,59 m². Se prevén en el Plan Parcial y en base a la ubicación señalada por las NN.SS. 4.713,98 m², en las parcelas 1-I y 1-IV con las condiciones señaladas en el art.4 Anexo R.P.), siendo su superficie superior a lo especificado en el articulado mencionado.

EL SECRETARIO GRAL.

Los Roalejos a

EL SECRETARIO GRAL.

B).- EQUIPAMIENTO DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

En base al articulado y normas mencionadas en el punto anterior, y cumpliendo con el mismo se prevé en la Parcela nº 2 de la Manzana I, una reserva de suelo para equipamiento de 4.363,06 m².

D) APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

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

Según lo indicado el 10 % de aprovechamiento al que no se tiene derecho, se concretaría de la forma siguiente, considerando una edificabilidad total de 22.317,06 m²c:

Edif. Residencial alineada a vial..... **22.317,06 m²c**

Aprovechamiento administración: 10 % s/ 22.317,06 = **2.231,71 m²c**

Equivalencia en suelo: 2.231,71 m²c / 1,46 m²c/m²s = **1.394,82 m²s**

El 10 % de aprovechamiento urbanístico, se materializa en la Manzana nº V, que cuenta con una superficie total de 3.058,44 m²s, donde se admite una tipología alineada a vial con jardín delantero y dos plantas de altura.

En cuanto a la ubicación del 20 % del suelo útil con un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se situarán en la Manzana nº V, que cuenta con una superficie total edificable de 4.893,50 m²c.

CUADRO RESUMEN

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	18.438,62 m ² s
DEDUCCION PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS	4.363,06 m ² s
TOTAL SUPERFICIE EDIF. RESIDENCIAL.	14.075,56 m ² s
10 % CESION APROVECHAMIENTO URBANISTICO	1.394,82 m ² s

5.3 Estructura viaria

El acceso a la urbanización se proyecta desde la C/. El Monturrio y la Carretera de El Castillo que sirve de acceso principal al casco urbano del Toscal-Longuera, que conectan dentro del ámbito de la propia urbanización con las vías interiores, dos longitudinales denominadas "B-E" de 15 mts. y que una vez que se materialice en toda su longitud hasta la conexión con la autopista conformará el principal acceso al barrio del Toscal-Longuera conjuntamente con la "J-K" que se ejecuta hasta su eje con el mismo ancho que la antes mencionada, y la "C-J", de 10 mts. de ancho con un solo sentido de circulación, y que recoge las vías transversales de 10 mts. de ancho con un solo sentido de circulación, denominadas "E-G", e "H-I". Se plantean las vías arboladas con las excepciones indicadas en los planos correspondientes que conforman el expediente.

Aparcamientos

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

1 Pl./100 m ² c.....	22.317,06 m ² c / 100	= 223 PLAZAS
PROYECTO.....	123 Ext. + 186 Int.	= 309 PLAZAS

Los aparcamientos en las vías se dispondrán una vez que se organice la circulación rodada en la misma, pues con calles de 10 y 15 metros pueden destinarse zonas para éstos, en un número aproximado de 123, según se indica en planos.

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

5.4 Junta de Compensación.

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

- Edificación Alineada a vial.....	22.317,06 m ² c
- Deducción 10% A.U.....	2.231,71 m ² c
TOTAL.....	20.085,35 m²c

Puesto que las propiedades originales de partida eran "A" con 27.273,20 m²s (87,87 %), y "B" con 3.722,73 m²s (12,13 %), la distribución de aprovechamientos serían los siguientes:

Propiedad "A" YEOTEID S.L.:

$$20.085,35 \times 87,87 \% = \mathbf{17.649,00 \text{ m}^2\text{c}}$$

Propiedad "B" D. JOSE MARTÍN LÓPEZ Y D^a ISABEL HDEZ. GLEZ:

$$20.085,35 \times 12,13 \% = \mathbf{2.436,35 \text{ m}^2\text{c}}$$

$$\mathbf{TOTAL..... 20.085,35 \text{ m}^2\text{c}}$$

=====

Que se distribuirá según lo que se especifique en la correspondiente Junta de Compensación.

CONFIRMACIÓN: Se extiende por duplicado a las partes interesadas que el presente Cálculo de Aprovechamientos sea de aplicación por acuerdo prescrito en fecha 28 MAR. 2003

Lcs Realejos a

EL SECRETARIO GRAL.

CUADRO DE SUPERFICIES LIBRES

TIPO	ZONA	SUP. PARC. M ²	SUP. LIBRE M ²	% LIBRE S/. SUP.
ESPACIOS PRIVADOS	E. ALIN. VIAL	14.075,56	2.738,92	19,46
	TOTAL	14.075,56	2.738,92	19,46
ESPACIOS PUBLICOS	Z. VERDE	4.713,98	4.713,98	100,00
	EQUIPAM.	4.363,06	2.181,53	50,00
	VIARIO	7.843,33	7.843,33	100,00
	TOTAL	16.920,37	14.738,84	87,11
TOTALES		30.995,93	17.477,76	56,38

5.5. Anexo resumen de las características del plan parcial.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

MANZANA PARCELA Nº	USO	SUPERFICIE M ² s	EDIFIC. M ² c/M ² s	SUP. EDIF. M ² c	OCUPAC. %
II, III, y V	RES	12.593,55	1,60	20.149,67	80,00
IV-2	RES.	1.482,01	1,46	2.167,39	79,75
I-2	EQUIPAM.	4.363,06	-----	-----	-----
I-1 Y IV-1	ESP. LIBRE	4.713,98	-----	-----	-----
VIARIO	VIARIO	7.843,33	-----	-----	-----
TOTALES		30.995,93		22.317,06	36,00

CILIGENCIA- se extiende para hacer constar que el
presente documento es el original y no su copia, y que no ha sido modificado
por acuerdo de la Junta de la fecha 28/11/2011.

Los Realesjos a

EL SECRETARIO GRAL.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES LIBRES

TIPO	ZONA	SUP. PARC. M ²	SUP. LIBRE M ²	% LIBRE S/. SUP.
ESPACIOS PRIVADOS	TOTAL	14.075,56	2.738,92	19,46
ESPACIOS PUBLICOS	TOTAL	16.920,37	14.738,84	87,11
T O T A L E S		30.995,93	17.477,76	56,38

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES RESULTANTES

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	18.438,62 m ² s
PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS	4.363,06 m ² s
TOTAL SUPERFICIE EDIF. RESIDENCIAL.	14.075,56 m ² s
10 % CESION APROVECHAMIENTO URBANISTICO	1.394,82 m ² s

DIRECCIÓN DE INGENIERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
 PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LOS REALES
 por obra de ejecución de terreno... 28 MAR 2003
 Los Reales a
 EL SECRETARIO GRAL



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

A) Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se llevará a cabo por etapas en fases, del tal manera que la creación y utilización del suelo urbanizado irá acompañado con la creación de las correspondientes dotaciones.

B) Compromisos a contraer con el Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

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

La Orotava a 29 de octubre de 2002.

El Sr. Secretario Gral. ha extendido para hacer constar que el presente Plan Parcial ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava por acuerdo plenario de fecha 28 MAR 2003

Los Realejos a

EL SECRETARIO GRAL.

28



EL SECRETARIO GRAL

1.- OBJETIVOS DEL PLAN DE ETAPAS.

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

2.- CRITERIOS PARA EL PLAN DE ETAPAS.

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

3.- DETERMINACIÓN DE LAS ETAPAS.

De acuerdo con los objetivos y criterios establecidos en los dos puntos anteriores, se determina dos etapas, que comprenden el ámbito total del

DELICANCIA - Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en su totalidad por el acuerdo plenario de fecha 28 MAR 2013

EL SECRETARIO GRAL

sector o polígono de actuación, de cuatro años de duración la primera de ellas, y tres años la segunda, que podrán ser modificadas o complementadas según las nuevas necesidades o prioridades que pudieran establecerse, en el caso de una aceleración en el desarrollo temporal de las mismas. En otro caso solo podría alterarse previa modificación del Plan Parcial.

4.- EVALUACIÓN DE LAS ETAPAS.

Primera Etapa:

1.- Urbanización de la red viaria, conformada por las vías "A-D", "C-F", "E-G", sin incluir acerado borde Oeste del tramo "F-G" y parte correspondiente al borde Oeste de la C/. "G-D".

2.- Urbanización de la zona verde libre comprendida en las manzana I, acondicionando el acceso de la zona de equipamiento.

3.- Implantación de la red de recogida de aguas pluviales para este sector.

4.- Implantación de la red de abastecimiento de agua, desde la red general de abastecimiento municipal que discurre por la C/. El Monturrio, que de servicio a todas las parcelas del ámbito de esta Etapa.

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

6.- Implantación de la red de alumbrado público en la vías mencionadas.

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

Segunda Etapa:

1.- Urbanización de la red viaria, conformada por el resto de vías, la "J-F", "J-K", "H-I", acerado Sur C/. "F-G" y parte correspondiente al borde Oeste de la C/. "K-G",.

2.- Urbanización del espacio libre comprendida en las manzana IV.

3.- Implantación de la red de recogida de aguas pluviales en conexión con la ejecutada en la etapa 1ª.

4.- Implantación de la red de abastecimiento de agua, desde la red general de abastecimiento municipal, que discurre por la carretera de El Castillo, que de servicio a resto de parcelas de la urbanización.

5.- Implantación de la red de suministro de energía eléctrica partiendo del transformador instalado dando servicio al resto de las parcelas.

6.- Implantación de la red de alumbrado público en las vías mencionadas.

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

Los promotores se comprometen al exacto cumplimiento de estos plazos, según establece el Art.46.c del R.P., pudiendo prestarse las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6 % del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, ascendiendo a la cantidad de CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y TRES CENTIMOS (47.362,73.- €.), garantía que podrá prestarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario, si fuera necesario.

La Orotava a 29 de octubre de 2002

DILIGENCIA: - Se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Comité de Urbanización por acuerdo plenario de fecha 23/10/02

Los Realizos a

EL SECRETARIO GRAL.



III.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

DECLARACION: Se extiende para hacer constar que el
proyecto de urbanización se ha aprobado por el ayuntamiento
por acuerdo plenario de fecha 28 MAR 2003

Los Rectores a

EL SECRETARIO GRAL.



1.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

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

Superficie bruta de suelo a urbanizar	30.995,93 m ²
Coste urbanización (P.E.M.).....	125.341.600.- Ptas.
Honorarios profesionales y tramitaciones.....	6.000.000.- Ptas.

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

- Abastecimiento, agua, incendio, riego	14.117.994.- Pts.
- Saneamiento	7.451.163.- Pts.
- Red de Media, Baja tensión	10.980.662.- Pts.
- Alumbrado público	7.843.330.- Pts.
- Red de telefonía y audiovisuales.....	5.882.497.- Pts.
- Viales y aparcamientos	39.216.650.- Pts.
- Sistemas de espacios libres.....	8.485.164.- Pts.
- Medidas ambientales correctoras.....	14.228.760.- Pts.

TOTAL PRESUPUESTO E.M.....	108.206.220.- Pts.
B.I. y G.G. (20 %)......	21.641.244.- Pts.
	129.847.464.- Pts.
I.G.I.C. 5 %	6.492.373.- Pts.

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA..... 136.339.837.- Pts.

HONORARIOS PROF. Y TRAMITACION 6.000.000.-Ptas.

=====

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL 142.339.837 Ptas.
855.479,65 €

Asciende por tanto el coste general de la urbanización incluyendo el Presupuesto General por Contrata, honorarios profesionales y tramitaciones a la cantidad de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS Y SESENTA Y CINCO CENTIMOS (855.479,65.-).

El Sr. D. Francisco Álvarez Abrante, Arquitecto, en su calidad de
proyectante de este Plan, declara que el presente Plan es
por acuerdo plenario es fecha 20 MAR 2003
Los Reales a
EL SECRETARIO GRAL.

DETALLE DE PRESUPUESTO POR CAPITULOS:

CAPITULO 01.- M² de P.P. de urbanización de red de abastecimiento de agua, con repercusión de abastecimiento domiciliario, incendios y riego.	$7.843,33 \times 1.800 = 14.117.994 \text{ Ptas.}$
CAPITULO 02.- M² de P.P. de urbanización de red de saneamiento.	$7.843,33 \times 950 = 7.451.163 \text{ Ptas.}$
CAPITULO 03.- M² de P.P. de urbanización repercutida en Redes de Media y Baja Tensión.	$7.843,33 \times 1.400 = 10.980.662 \text{ Ptas.}$
CAPITULO 04.- M² de P.P. de urbanización de red de alumbrado público.	$7.843,33 \times 1000 = 7.843.330 \text{ Ptas.}$
CAPITULO 05.- M² de urbanización de vías, incluso pavimentación, acerado y alcorques, sin instalaciones	$7.843,33 \times 5.000 = 39.216.650 \text{ Ptas.}$
CAPITULO 06.- M² de P.P. de redes de telefonía y audiovisuales en urbanización de vías.	$7.843,33 \times 750 = 5.882.497 \text{ Ptas.}$
CAPITULO 07.- M² de urbanización de áreas libres, incluso P.P. de instalaciones, pavimentos y mobiliario urbano.	$4.713,98 \times 1.800 = 8.485.164 \text{ Ptas.}$
CAPITULO 08.- Medidas ambientales correctoras, según desglose Estudio Medioambiental.	14.228.760 Ptas.
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MAT.	108.206.220 Ptas.
GASTOS GRLES. Y BENEFICIO IND. 20%	21.641.244 Ptas.
TOTAL	129.847.464 Ptas.
I.G.I.C. 5 %	6.492.373 Ptas.
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	136.339.837 Ptas 819.418,92 Euros

La Orotava a 29 de octubre de 2002

Los señores
EL SECRETARIO GRAL.



[illegible]

1.- NORMAS GENERALES.

Art.1.- Finalidad de las ordenanzas.

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

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

Art.2.- División del territorio.

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

Espacios edificables

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

Espacios libres

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

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

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

Respecto al planeamiento de desarrollo, se atenderá a lo dispuesto al respecto en las NN.SS. para Edificación alineada a vial (Parcela

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

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

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

Podrá denegarse la licencia:

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

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

Art. 5.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación para las distintas manzanas edificables será la denominada por las NN.SS. como edificación alineada a vial con jardín delantero de 3,00 m. desde la alineación oficial en todo el perímetro de la manzana considerada tal y como se indica en los planos correspondientes de alineaciones. Las edificabilidades máximas serán las consignadas en la memoria y planos correspondientes, siendo de aplicación el articulado contenido en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. para esta tipología

las NN.SS. para esta tipología

edificatoria, desarrollada en los artículos 17 a 51, y complementada con las presentes ordenanzas. Como particularidad del presente plan parcial, no se admitirán accesos directos de garajes a la vía TF-315, debiéndose realizar por las calles adyacentes.

Art. 6.- Solar edificable y alineación oficial.

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

Art. 7.- Altura de la edificación.

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

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

Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima reguladora, excepto los pabellones de acceso a azoteas y los elementos técnicos de las instalaciones, que en ningún caso ocuparán mas del 15 % de la superficie total de cubierta y deberán estar comprendidas por debajo del plano de 45 % que partirá desde el borde de la fachada correspondiente y que coincidirá con la altura máxima permitida. Se completará este artículo con las indicaciones del art. 29 de las NN.UU. de las NN.SS. Estas construcciones no se computará dentro del concepto de edificabilidad máxima permitida.

Art. 9.- Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 100 %, una vez deducidos los retranqueos de los jardines delanteros.

Art. 10.- Edificabilidad de la parcela.

La edificabilidad máxima de la parcela será el producto de multiplicar

el coeficiente de edificabilidad indicado para cada manzana por la superficie de la misma.

Art. 11.- Cuerpos volados.

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

Art. 12.- Retranqueos.

Las separaciones de las edificaciones en el caso de que se realicen como alineadas a vial con jardín delantero serán de 3,00 m a vías, sobre las alineaciones, debiéndose plantar al menos un árbol de porte cada 10 m. lineales de fachada o fracción.

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

Art. 13.- Construcciones auxiliares.

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

Art. 14.- Sótanos y semisótanos.

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

Art. 15.- Alineaciones.

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

DILIGENCIA de la Secretaría General de Urbanismo
prescrita por el artículo 10.1 de la Ley 1/2007, de 16 de febrero, de
por el artículo 10.1 de la Ley 1/2007, de 16 de febrero, de

Los Reales de

EL SECRETARIO GRAL

Art. 16.- Patios.

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

Art. 17.- Cerramiento de parcela.

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

Art. 18.- Condiciones uso residencial.

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

Art. 19 Condiciones uso de equipamientos.

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

Art. 20.- Condiciones estéticas.

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

OTRO EJEMPLO - Se envía para hacer constar que el
plazo de ejecución de las obras de construcción
por acuerdo plenario de fecha 28/11/2013

Los Realejos a

EL SECRETARIO GRAL.



2.- DISPOSICION FINAL.

Art. 21.- General.

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

La Orotava a 29 de octubre de 2002

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el
presente proyecto ha sido aprobado ~~sin~~ modificaciones
por acuerdo plenario de fecha 28 MAR 2003

Los Realejos a

EL SECRETARIO GRAL.

