

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LA GAÑANÍA"**  
**ZAMORA ALTA (LOS REALEJOS)**

**MEMORIA**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS. Los señores concejales copias de los  
del presente proyecto de PLAN PARCIAL INDUSTRIAL APROBADO  
INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha  
- 6 OCT. 1999  
Secretario General



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS

## INDICE

### 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1 Antecedentes.
- 1.2 Justificación legal y legitimación de la actuación.
- 1.3 Situación.
- 1.4 Vías de comunicación y accesos.
- 1.5 Topografía y estado actual de los terrenos.
- 1.6 Usos, edificaciones e infraestructura existente
- 1.7 Evaluación de la información urbanística.
- 1.8 Relación de propietarios afectados.
- 1.9 Derecho de aprovechamiento urbanístico.

### 2. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN.

#### 2.1 Introducción.

- 2.1.1 Objeto del encargo.
- 2.1.2 Ambito del planeamiento, y relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento General vigentes.
- 2.1.3 Justificación y determinaciones del Plan Parcial.
- 2.1.4 Tramitación.
- 2.1.5 Condiciones de la ordenación.
- 2.1.6 Anexo fotográfico.

#### 2.2 Ordenación

- 2.2.1 Objetivos y criterios.
- 2.2.2 Descripción y entorno.
  - 2.2.2.1 Area de ordenación.
  - 2.2.2.2 Sistemas generales.
  - 2.2.2.3 Sistema viario.
  - 2.2.2.4 Parcelación.
  - 2.2.2.5 Zonificación.
  - 2.2.2.6 Edificación industrial.
  - 2.2.2.7 Areas libres y dotaciones.
  - 2.2.2.8 Aparcamientos.
- 2.2.3 Cuadro de superficies y edificabilidad.
- 2.2.4 Tipología de la edificación.
- 2.2.5 Infraestructura.
  - 2.2.5.1 Redes de abastecimiento de agua, contraincendio y riego.
  - 2.2.5.2 Red de saneamiento y pluviales.
  - 2.2.5.3 Redes de electricidad, alumbrado y telefonía.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de la  
del expediente o proyecto de plano APROBADO  
INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha  
6 OCT. 1999  
El Secretario General

**3. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

- 3.1 Introducción.
- 3.2 Sistema de actuación.
  - 3.2.1 Carácter de la iniciativa del Plan.
  - 3.2.2 Obligaciones de los propietarios del suelo.
  - 3.2.3 Nivel de urbanización.
- 3.3 Compromisos de la propiedad con el Ayuntamiento.
- 3.4 Aprovechamiento Medio.

**4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

- 4.1 Evaluación económica de la instalación de servicios y de ejecución de las obras de urbanización.

**5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

**6. PLANOS**

**6.1 Planos de Información.**

- 1 Situación. Planeamiento municipal.
- 2 Usos. Vegetación.
- 3 Edificaciones. Contenido ambiental. Medidas ambientales planteadas.
- 4 Topográfico.
- 5 Secciones topografía.
- 6 Clinométrico.
- 7 Catastral.
- 8 Zonificación.
- 9 Parcelario.
- 10 Red viaria: Cotas y rasantes.
- 11 Red viaria: Perfiles.
- 12 Red viaria: Secciones de vías.
- 13 Red viaria: aparcamientos.
- 14 Red de saneamiento. Infraestructuras existentes.
- 15 Red de abastecimiento de agua. Red de riego.
- 16 Red eléctrica.
- 17 Red de alumbrado público.
- 18 Red de telefonía.
- 19 Plan de etapas.
- 20 Alternativa morfológica.
- 21 Adjudicación de parcelas.

El Plan de Información y el estudio de impacto ambiental a: consta de los  
datos que se adjuntan en el presente expediente APROBADO  
INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha  
- 6 OCT. 1999  
El Secretario General

## 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1 Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento General del Municipio de Los Realejos (en adelante NN.SS.), cuyo Texto Refundido fue definitivamente aprobado en Sesión de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, celebrada el día 27 de diciembre de 1994, y cuya Toma de Conocimiento se realizó por Orden de 12 de Abril de 1995, publicándose en el BOC nº 58 de 10 de mayo de 1995, delimitan en el lugar conocido por "La Gañanía" en la zona de La Zamora Alta, apoyándose en la Carretera Ramal TF-213 que va desde la Montaña al núcleo poblacional de Realejo Alto, un área clasificada como Suelo Apto para Urbanizar para uso Industrial, que se denomina en los documentos de las mismas como S.A.P.U.I. nº 1.

El presente Plan Parcial, pretende desarrollar el citado S.A.P.U.I. nº1, adaptándose a los límites determinados en la cartografía de las NN.SS. y de conformidad con la Normativa contenida en las NN.SS., la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (en adelante LOTC.) y demás Legislación del Suelo vigente.

### 1.2 Justificación y legitimación de la actuación.

En las NN.SS., esta zona se califica como SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL, a desarrollar por el sistema de Compensación o Cooperación, habiendo optado la Administración, el Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos, en base a la no actuación de los propietarios dentro de los plazos previstos por la ejecución pública, mediante el sistema de Cooperación, regulado en los arts. 120 a 122 de la LOTC. Cuenta el sector con una superficie bruta a urbanizar según medición reciente de 145.156 m<sup>2</sup>, en lugar de los 146.000 m<sup>2</sup> contabilizados en la ficha correspondiente del S.A.P.U.I. Nº 1, contenida en el Anexo 2 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., ajustando la delimitación establecida a la reflejada en la ficha mencionada y a la realidad catastral de los terrenos objeto de actuación, que presentan un ligero desajuste, prácticamente despreciable, en su lindero Sur, que no afecta a los aprovechamientos, cesiones obligatorias ni a otros

Este expediente o proyecto técnico APROBADO INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha 6 OCT. 1999

propietarios inicialmente afectados del Plan. En base a lo expuesto podemos pues, considerar el suelo afectado como urbanizable sectorizado según la interpretación del art. 53.1 y 2 de la LOTC.

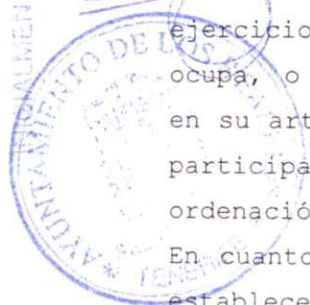
Esta promoción se prevé como ordenación de un sector que desarrolla suelos industriales sin uso residencial en Situación Primera (Art. 12 Anexo Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/1978, en adelante R.P.), debiéndose ajustar por tanto a las cesiones obligatorias establecidas en el mencionado artículo 12 del R.P. y el art. 36.1.c) de la LOTC. en el que se pretende la implantación estructurada de un conjunto urbano industrial, dotadas de los equipamientos y espacios libres públicos reglamentariamente establecidos, ordenando de manera pormenorizada todas las determinaciones precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas (Art. 35.2 LOTC.), concebida en función de sus usos como un conjunto urbano de baja densidad, en función del aprovechamiento tipo (0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) otorgado por el Plan (NN.SS.), si lo comparamos con otros desarrollos urbanos similares de la Isla.

La LOTC., en su artículo 31 establece los instrumentos de planeamiento, entre los que se incluye como Planes de desarrollo los Planes Parciales de Ordenación, legitimando la actuación ahora pretendida, indicando el objeto de los mismos en el art. 35 "Planes Parciales de Ordenación".1, establecido en la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, en desarrollo del Plan General (en nuestro caso NN.SS.) de sectores de suelo urbanizable.

Por otra parte, en el artículo 35.3, contempla el posible ejercicio por parte de la Administración, como es el caso que nos ocupa, o 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

Proyecto de Plan Parcial Industrial de la Gañanía - Los Realejos  
 del Ayuntamiento de Los Realejos - C/Alcalde nº 10  
 Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Los Realejos con fecha  
 12 de Octubre de 1999

El Secretario General



actuación, con adecuación a los derechos y deberes que en cuanto al contenido urbanístico de la propiedad del suelo se establece en los arts. 58 y 59, y específicamente para el suelo urbanizable en el art. 68 de la mencionada LOTC. En el art. 71.- "Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado", se establecen las determinaciones de su ordenación pormenorizada así como los derechos y deberes detallados de los propietarios de suelo urbanizable ordenado. En base a la legislación argumentada se indican los instrumentos de planeamiento requeridos para la adquisición del derecho a urbanizar, esto es el Plan Parcial en nuestro caso y posterior urbanización del sector en base al desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, en base, este último, a las determinaciones del art. 41 de la LOTC..

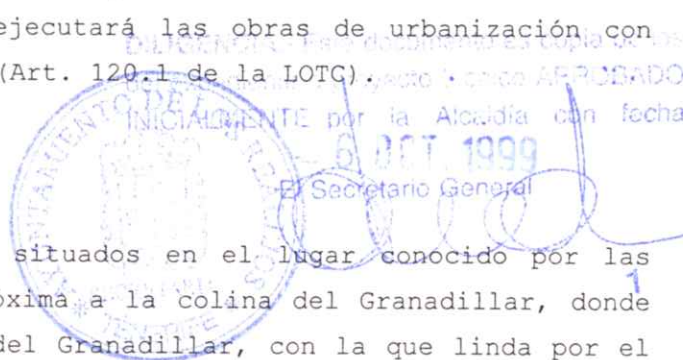
Se reconoce, por tanto, a las personas físicas o jurídicas privadas la facultad para actuar en el campo urbanístico.

Por otra parte, como planeamiento de desarrollo, y a tenor de lo especificado en los comentados artículos 35 y 71 de la LOTC., se justifica el objeto y determinaciones para el desarrollo y ejecución del presente P.P., ordenando detalladamente una parte del ámbito territorial de las NN.SS. de Los Realejos, denominado SAPUI-1 .

Al utilizarse el sistema de Cooperación, los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportando la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgarán a la Administración municipal la disposición fiduciaria de éstos. La Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios (Art. 120.1 de la LOTC).

### 1.3 Situación.

Los terrenos están situados en el lugar conocido por las Gañanías, en una zona próxima a la colina del Granadillar, donde ahora se ubica la Balsa del Granadillar, con la que linda por el este, por el oeste linda con la prolongación de la carretera que da acceso a las instalaciones de la I.T.V. y en el sector situado más al sur-oeste con la calle de la Trinidad, por el norte con las traseras de las edificaciones que dan fachada hacia la Carretera TF-213. El límite sur está definido por un arco trazado desde la intersección de la calle la Trinidad con la carretera TF-212 hasta



la mitad del área de actuación aproximadamente, y a partir de este punto se desarrolla horizontalmente hasta la Balsa.

#### 1.4 Vías de comunicación y accesos.

Los terrenos en su parte norte, están comunicados con el casco urbano principal de Los Realejos y con el resto de la isla con la Carretera TF-213, de La Montaña a Los Realejos por la Zamora, que a su vez comunica con la C-820 y la TF-5 de carácter insular, siendo esta última la vía de mayor importancia que indirectamente conecta con el lugar. Por el sur los terrenos están comunicados por la vía TF-212 que va desde Los Realejos al barrio de La Cruz Santa y que a su vez llega hasta el Municipio de La Orotava.

#### 1.5 Topografía y estado actual de los terrenos.

Los terrenos se inscriben en una superficie rectangular de unos 300x400 metros en sentido Este-Oeste y de Norte a Sur, respectivamente lindando con la mencionada vía TF-213 por el Norte.

Están situados entre las cotas 320 y la 385, lo que presenta una pendiente media del 15,4 % aproximadamente.

Podemos dividir la zona en dos áreas diferenciadas. Por un lado en la parte más oriental, de mayor cota, encontramos una zona ligeramente llana, con una pequeña pendiente de norte a sur. Por otro encontramos en el área occidental algo más caótica, con una ligera inclinación en dirección Oeste-Este, entre estas dos áreas se desarrolla una ladera que va de este a oeste con un desnivel de 20 m aproximadamente.

Sincréticamente es un terreno con una gran diferencia de cota en el sentido Norte-Sur, que presenta pendientes considerables en la orientación N-S excepto en la meseta situada en la parte oriental que se eleva del terreno circundante, en sus lados Norte y Oeste.

#### 1.6 Usos, edificaciones e infraestructura existente.

Los terrenos actualmente tenían uso agrícola con una potencialidad relativamente alta de cultivo. Sin embargo presentan

del expediente de proyecto de Plan APROBADO  
INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha

El Secretario General

un estado de abandono, en aproximadamente un noventa por ciento del total.

Las edificaciones existentes consisten principalmente en cuartos de aperos la mayoría en ruina y dos industrias en funcionamiento destinada una a la fabricación de elementos de hormigón para la construcción, y otra a la producción de elementos de mármol y granito natural, cuyos derechos se respetarán en el proyecto de reparcelación. Además de estas edificaciones, existe una nave industrial perteneciente a la denominada Balsa del Cabildo, que en un principio estaba incluida en parte dentro de los límites de este P.P.I., pero al presentar esta situación problemas de desarrollo se ha decidido modificar los límites para que esta edificación quede totalmente excluida del ámbito de actuación, adecuándolos a la realidad catastral.

La infraestructura existente está constituida por las carreteras TF-212 y TF-213 que sirven de acceso desde el resto del municipio y que comunican con la C-820, estas dos carreteras a su vez están conectadas por las calles de la Trinidad y Anaga.

Estas infraestructuras viales bordean el área de actuación, siendo en este área las infraestructuras internas prácticamente inexistentes, por lo que la mayor parte de éstas deberán ser de nueva creación apoyándose en las ya existentes

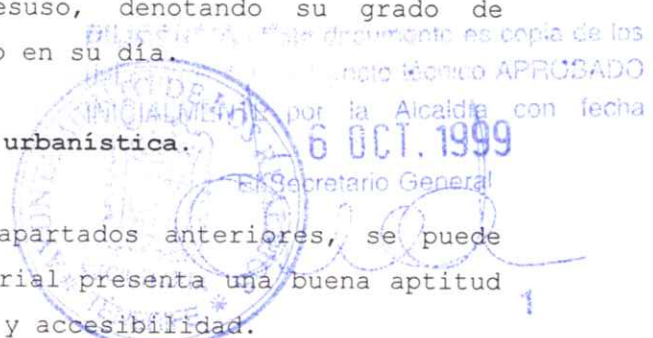
Por el terreno tienen conducción líneas de alta tensión así como de agua para uso doméstico, también existen canalizaciones de agua para regadío, y en el área norte líneas de telefonía.

Las canalizaciones de agua para regadío aparecen como una estructura bastante significativa dentro del territorio, si bien hoy la mayor parte está en desuso, denotando su grado de complejidad la importancia que tuvo en su día.

#### 1.7 Evaluación de la información urbanística.

Según lo expresado en los apartados anteriores, se puede deducir que el Plan Parcial Industrial presenta una buena aptitud en el ámbito de las preexistencias y accesibilidad.

En cuanto a la topografía, con una pendiente cercana al 15,4% estamos en los límites tolerables en este tipo de urbanizaciones, pero se puede considerar aceptable si la estudiamos dentro del marco general del Municipio y de las características de los terrenos próximos.





El fácil acceso de los servicios de electricidad, telefonía y agua potable facilitará la dotación de los mismos en estos terrenos.

Es destacable el hecho de que se encuentra próximo a núcleos urbanos consolidados, casos de La Montañeta, La Cruz Santa, San Benito y El Realejo Alto, pero sin llegar a integrarse con los mismos, por lo que se garantiza en cierta manera la baja influencia medioambiental y paisajística en los mismos, garantizando el éxito y el desarrollo del Plan, donde podrán ubicarse los servicios industriales de los mencionados núcleos urbanos, o de otros con carácter incluso insular.

**1.8 Relación de propietarios afectados.**

1.8.1.- Cuadro referencial.

	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	5808304-18	JOSÉ GARCÍA GARCÍA	12.657,00 m <sup>2</sup>
2	5808310	ULISES MORALES VINUESA	4.199,49 m <sup>2</sup>
3	5808314	ALFONSO KUSTER	34.780,45 m <sup>2</sup>
4	5808315	DESCONOCIDO	3.072,49 m <sup>2</sup>
5	5808316	MANUEL ABRANTE RODRÍGUEZ	1.714,72 m <sup>2</sup>
6	5808317	PEDRO MESA LEDESMA	4.906,87 m <sup>2</sup>
7	5808319	ANGELINA BÁEZ MÉNDEZ	2.269,72 m <sup>2</sup>
8	5808320	ILDEFONSO ALTAMIRANO GLZ. DE CHAVES	18.668,50 m <sup>2</sup>
9	5808321	CARMEN ALTAMIRANO GLZ. DE CHAVES	18.460,70 m <sup>2</sup>
10	5808322	M <sup>a</sup> JOSEFA ALTAMIRANO TELLEZ	26.537,00 m <sup>2</sup>
11	5808323	DESCONOCIDO	3.997,10 m <sup>2</sup>
12	5509130	JUAN ANTONIO DOMÍNGUEZ HERNÁNDEZ	4.924,19 m <sup>2</sup>
13	10-27	DOMINGO MESA HERNÁNDEZ	1.032,00 m <sup>2</sup>
14	10-34	ANTONIO LUIS DOLORES GONZÁLEZ GARCÍA	1.662,86 m <sup>2</sup>
15	10-49	ANDRÉS FARRAIS LUIS	1.741,00 m <sup>2</sup>
16	10-51	MANUEL PÉREZ RODRÍGUEZ	2.283,61 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>		<b>145.156,00 m<sup>2</sup></b>



... documento en copia de los  
 INICIA MENTE por la Alcaldía con fecha  
 6 OCT. 1999  
 El Secretario General

1.8.2.- Identificación de los propietarios.

- 1.- D. Jose García García, con NIF. N° 41.843.002-E, y domicilio en C/. Piedras de Molino n° 32, de Los Realejos.
- 2.- D. Ulises Morales Vinuesa, con NIF. N° 41.918.202-N, y domicilio en Edif. Plaza, C/. García Estrada S/N., de Los Realejos.
- 3.- D. Alfons Küster, con tarjeta de identidad alemana n° 574809793 y domicilio en Heinrich von Stephan Str. 5, en Schwerte en Alemania.
- 4.- No se tienen datos identificatorios por el momento.
- 5.- D. Manuel Abrante Rodríguez, con NIF. 78.340.010-D, y domicilio en C/. El Lagar N°87, de Los Realejos.
- 6.- D. Pedro Mesa Ledesma, con NIF. 78.350.814-A, y domicilio en c/. Anaga s/n. San Benito. Los Realejos.
- 7.- Dña. Angelina Báez Méndez, con NIF. 41.971.302-M, y domicilio en C/. Ruiz Andión N°16, de los Realejos.
- 8.- D. Ildefonso Altamirano González de Chaves, con NIF. 41.818.744-Y, y domicilio en C/. Teresa de Ávila N°35 , de Santa Cruz de Tenerife.
- 9.- Dña. Carmen Altamirano González de Chaves, sin datos de su NIF., y domicilio en C/. Tomás Pérez N°20, de La Orotava.
- 10.- Dña. Mª Josefa Altamirano Tellez, con NIF. 41.818.746-P, y domicilio en C/. 18 de Julio N°22, de Los Realejos.
- 11.- No se tienen datos identificatorios por el momento.
- 12.- D. Juan Antonio Domínguez Hernández, con NIF. 41.924.441-H, y domicilio en C/. Los Barros N°41, de Los Realejos.
- 13.- D. Domingo Mesa Hernández, con NIF. 41.956.142-V, y domicilio en C/. Casa Higa N°46. La Cruz Santa. Los Realejos.
- 14.- D. Antonio Luis Dolores García, no se tienen datos identificatorios por el momento.
- 15.- D. Andrés Farrais Luis, con NIF. 78.339.872-D, y domicilio en C/. San Agustín N°22, de Los Realejos.
- 16.- D. Manuel Pérez Rodríguez, con NIF. 31.078.126-C, y domicilio en C/. Cruz Santa N°48, de Los Realejos.

El presente documento es copia de los  
del expediente y se encuentra firmado y  
INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha

El Secretario General



*[Handwritten signature]*

1.9 Derecho al aprovechamiento urbanístico.

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

URGENCIA. Este documento es copia de los del expediente y se ha firmado APROBADO PRINCIPALMENTE por la Alcaldía con fecha



6 OCT. 1999  
El Secretario General

## 2. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

### 2.1 Introducción.

#### 2.1.1 Objeto del proyecto.

El presente trabajo, redactado por la Oficina Técnica Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos, se realiza en base a lo preceptuado en el art. 35.3 de la LOTC. en el que se indica el tenor literal siguiente: "Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración o particular, ...", y puesto que transcurrido el primer cuatrienio los particulares no han ejercido su derecho a urbanizar, es la Administración actuante, en este caso personalizada por el Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos, el que procede a la formulación y tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo, consistente en este caso en la redacción del Plan Parcial Industrial que desarrollará el SECTOR N°1 DE SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL en la zona del término municipal de Los Realejos denominada "Las Gañanías".

El sistema de ejecución elegido, es el de cooperación, con la aportación de los terrenos por parte de los propietarios, debiéndose posteriormente redactar el correspondiente proyecto de reparcelación, que garantice la justa distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema (art.120.2 de la LOTC.). Esta operación, se realiza con el ánimo de ofertar suelo industrial urbanizado para las pequeñas y medianas empresas de la zona.

#### 2.1.2 Ámbito del planeamiento, y relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento General vigentes.

El ámbito de planeamiento es la zona del S.A.P.U.I. N°1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Realejos, que delimita por el norte con las traseras de las edificaciones que ofrecen fachada a la carretera de La Zamora (TF-213), por el oeste con la calle Anaga, por el este con los terrenos de La Balsa del Granadillar propiedad del Cabildo Insular de Tenerife, y por el sur con un área de carácter rústico que se sitúa al norte de la carretera TF-212. No obstante los límites exactos son los que se

EXHIBICIÓN. Este documento es copia de los del expediente N° 1/2012. Con APROBADO por la Alcaldía con fecha 18 OCT. 2012.



El Secretario General

1

reflejan en los planos de ordenación y se expresan literalmente en las Ordenanzas.

Las NN.SS. califican estas propiedades situadas en el ámbito del SAPUI-1 en Zamora Alta como Suelo Apto para Urbanizar Industrial, definido en la ficha correspondiente de las NN.SS. y en la memoria explicativa de las mismas, siendo las condiciones reales de aprovechamiento inferiores a las propuestas en la indicada documentación, y facilitando con el viario que se propone la conexión y desarrollo de sectores ahora mal conectados entre sí, como es la conexión entre la carretera de La Zamora TF-213 con la calle La Trinidad y su enlace con la TF-212.

El Plan Parcial que se pretende desarrollar persigue estos objetivos, destinándose la totalidad de las parcelas edificables resultantes a uso industrial establecido por las NN.SS., La parcela destinada Espacios Libres se sitúa siguiendo el criterio del Estudio de Impacto Ambiental en la zona central del sector, motivando un cambio en la configuración viaria, que además por motivos topográficos impide la continuidad de parte de las vías propuestas por las NN.SS. Los equipamientos se concentran en una única parcela situada en el lindero Noreste del sector delimitado, en contacto con las parcelas de cesión obligatoria del 10 % de aprovechamiento urbanístico, y con acceso desde la vía principal de la urbanización. La inclusión de zonas libres dentro de las parcelas edificables hará que se integre de una manera más mimética con el entorno.

El viario se adapta y enlaza con el ya existente fuera del ámbito de actuación del P.P., sirviendo de conexión y facilitando el acceso al propio sector, adaptándose a la complicada topografía del sector y al parcelario al que da servicio, integrándose en la trama viaria próxima, dándole continuidad.

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

### 2.1.3 Justificación y determinaciones del Plan Parcial.

Las determinaciones contenidas en los Artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, se contemplan en los puntos I (Memoria de información), II (Memoria de la Ordenación) y III (Plan de Etapas y Sistema de Actuación), siendo el sistema de actuación

RECEBIDO EN LA OFICINA DE LA ALCAIDIA DE LOS REALEJOS  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 6 OCT. 1999

adoptado para la ejecución del Plan Parcial el de Cooperación, a desarrollar según indicaciones de los arts. 120 y siguientes de la LOTC.

La figura adoptada viene determinada por las NN.SS. y el Plan Parcial se adapta a las mismas en los límites, superficies, altura de la edificación, uso, tipología de la edificación, aprovechamiento, sistema de actuación, etc.

Con base a estos parámetros se redacta el presente Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones de las NN.SS., Suelo Apto Para Urbanizar (S.A.P.U.) INDUSTRIAL N°1.

En el título IV de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., *DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS POR EL PLANEAMIENTO PARCIAL, ESPECIAL Y ESTUDIO DE DETALLE*, Artículo 176, *Planes Parciales Industriales y Comarcales*, se especifica lo que sigue:

1.- Superficie de los sectores.

Aplicando lo indicado en el artículo 174-1 por remisión del 176-1 NN.UU.-NN.SS., "Los planes parciales abarcarán como mínimo la superficie delimitada por los sectores, que en el Anexo 2 de las Normas Urbanísticas así se definen. Se admiten variaciones en la superficie de los sectores de un 10%, pero no modificaciones de los límites. Cada sector se corresponde con un área de reparto".

El sector del P.P. de corresponde, con ligeras variaciones, con la superficie y los límites del S.A.P.U. Industrial N°1.

2.- Suelo no computable en la superficie de los sectores.

Aplicando el artículo 174-2 "Los terrenos con pendientes superiores al 50% se consideran no aptos para la urbanización y, por lo tanto, de aprovechamiento nulo".

En el caso que nos ocupa no hay terrenos con pendiente superior al 50%, por tanto computa toda la superficie del sector.

3.- De la edificabilidad.

La edificabilidad se establece mediante la ocupación y la altura de la edificación, determinadas en la ficha S.A.P.U.I. N°1 del Anexo 2 de las NN.SS. de Planeamiento General de Los Realejos.

4.- Aprovechamiento lucrativo.

"El aprovechamiento lucrativo de un terreno es el aprovechamiento real de ese terreno (resultante de la aplicación

El presente documento es copia de los  
original y APROBADO

la ciudad con fecha

5 OCT. 1994  
El Secretario General



directa de las determinaciones edificatorias que establece el Planeamiento para el mismo, independientemente del uso al que se destine), incluidas las dotaciones privadas, ponderado respecto al uso y tipología edificatoria característica del sector en que está situada".

En este P.P. se fija, en función de los usos y tipologías previstos, el uso y tipología característicos, con los coeficientes correspondientes.

5.- De las cesiones obligatorias y gratuitas.

"Las cesiones obligatorias y gratuitas comprenderán como mínimo el viario rodado y peatonal, las parcelas destinadas a dotaciones que se indican en el Artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento: Sistema de espacios libres de dominio y uso público, servicios de interés público y social. Asimismo, será de cesión obligatoria y gratuita el 10% del Aprovechamiento medio del sector, una vez descontada la superficie del Suelo destinado a cubrir las dotaciones antes señaladas, la parcela o parcelas destinadas a cubrir esta cesión habrán de señalizarse en los planos y habrán de entregarse al Ayuntamiento totalmente urbanizadas, con la aportación del Ayuntamiento a los gastos de urbanización en proporción al aprovechamiento que se cede.

Se cumplirán las determinaciones que para sector se exponen en la Memoria y en el Anexo 2 de estas Normas Urbanísticas - NN.SS."

Se cumplirá asimismo con las reservas para dotaciones que establece el Artículo 36.1.c) de la LOTC.

6.- De la documentación.

La LOTC., en su art. 36 establece las reglas sustantivas de ordenación para los Planes Parciales, y en los arts. 57 a 64 del R.P. se indica la documentación en base a la cual se desarrollan las determinaciones de los planes parciales.

Se deberá también incluir, como ya se ha indicado, un Estudio Detallado de Impacto Ambiental, según el artículo 12 de la Ley 11/90, de 13 de julio, de Prevención de Impacto del Impacto Ecológico.

7.- Del proyecto de urbanización.

"Habrá de formularse, para su aprobación por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de 1 año a contar desde la

DILIGENCIA - Este documento es copia de los del expediente o expediente no APROBADO INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha

U.C.C. El Secretario General

aprobación definitiva del Plan Parcial por parte de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias. Contendrá un proyecto de ajardinamiento de los parques y jardines, indicándose a sí mismo el tipo de árboles a colocar en las vías.

En un plazo improrrogable de 8 años, a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, se producirá la cesión al Ayuntamiento de los viales urbanizados, así como los terrenos urbanizables destinados a espacios libres y equipamiento público de los solares donde se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento medio. En caso contrario se extinguirá el derecho a urbanizar y consecuentemente el derecho a edificar". Se regulan en el art. 41 de la LOTC."

#### 8.- De las etapas.

"La Urbanización estará ejecutada en el plazo máximo de 8 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Las etapas de ejecución serán dos, ejecutándose en la primera etapa de 4 años las obras de urbanización y en la segunda etapa la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

De conformidad con la Descripción Detallada de la Ordenación que se recoge en el párrafo 12 art. 7.2.6.1 de la Memoria de las NN.SS., la ocupación máxima permitida con la edificación será del 60%, y existirá una separación mínima de la edificación a las calles de 5 m. La tipología a emplear será la Aislada, tratando cada manzana como una unidad parcelaria.

Se consideran vinculantes:

-El trazado viario

Este habrá de desarrollarse mediante otras vías complementarias, necesarias para garantizar el acceso rodado a todas las parcelas desde una vía de dominio público. El ancho mínimo será de 10 metros. Habrá de cumplirse asimismo con el artículo 160 y 161 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

-La superficie del sector.

-La altura de la edificación.

-Retranqueos de la edificación.

El retranqueo lateral de la edificación será igual o superior a 3,00 m. Será obligatoria la plantación de arbolado de alto fuste en estos retranqueos, así como en todas las vías que bordean la urbanización.

DILIGENCIA: Este documento es copia de los del expediente nº 100/1999. Aprobado por el Sr. Secretario General el día 06 OCT 1999.

INICIALMENTE  
6 OCT 1999  
El Secretario General



10.- Del uso de la edificación.

El uso de la edificación será el industrial, de conformidad con las categorías de uso industrial de la Normativa Urbanística de las NN.SS.

En el borde sur de la urbanización será obligatorio plantar árboles de alto fuste con la distancia que especifican las ordenanzas de este P.P.I.

Se cumplirá el artículo 153 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

FICHA DEL ANEXO 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NN.SS.

Superficie total del área.....	146.000,00 m2.
Espacios libres.....	10% suelo sector
Equipamiento	
Escolar.....	1% suelo sector
Deportivo.....	2% suelo sector
Social.....	1% suelo sector
Altura máxima de Edificación.....	10,75 m
Uso característico.....	Industrial
Tipología de la edificación.....	A
Aprovechamiento lucrativo.....	87.600 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento tipo.....	0.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Plazo Máximo de Ejecución .....	M
Sistema de Actuación .....	Compensación-Cooperación

2.1.4 Tramitación.

Este Plan Parcial se tramitará de acuerdo con el artículo 42 y siguientes de la LOTC.

DILIGENCIA - Este documento es copia de los del expediente a número 1000 APROBADO INICIALMENTE por la Acadia con fecha

2.1.5 Condiciones de la Ordenación.

Las infraestructuras de conexión, la Carretera de La Zamora (de La Montañeta al Realejo Alto) con sus retfranqueos, las vías de borde, vía de acceso a las instalaciones del Centro de Inspección Técnica de Vehículos, las edificaciones existentes, especialmente las viviendas, la topografía del terreno, la proximidad de la balsa del Granadillar y un área de producción agrícola, el impacto ambiental inevitable que





ANEXO FOTOGRAFICO

El presente documento es copia de los  
que se encuentran en el expediente  
APROBADO  
INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha  
5 Oct. 1999  
El Secretario General



①



②

ANEXO FOTOGRAFICO



6 OCT. 1999

Secretario General

1



3



4

DILIGENCIA: Este documento es copia de los  
del expediente o proyecto. APROBADO  
por la Alcaldía con fecha  
OCT. 1999  
El Secretario General



ANEXO FOTOGRAFICO



5



6

ANEXO FOTOGRÁFICO

SECRETARÍA GENERAL  
TEVERIFE  
6 OCT. 1999  
El Secretario General



7



8

SUELO APTO PARA URBANIZAR



PARAMETROS URBANISTICOS

S.A.P.U. INDUSTRIAL N°. 1

Superficie Total Area	:	14,60 Ha.
Espacios Libres	:	≥ 10% suelo sector
Equipamiento Escolar	:	≥ 1% suelo sector
Deportivo	:	≥ 2% suelo sector
Social	:	≥ 1% suelo sector
Altura Máx. de Edificación	:	10,75 m.
Uso Característico	:	Industrial - 6 OCT. 1999
Tipología de Edificación	:	A.
Tipología Característica	:	A.
Coefficiente de Ponderación	:	A. = 1
Aprovechamiento Lucrativo	:	87.600 m <sup>2</sup> construibles
Aprovechamiento Tipo	:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Plazo Máximo de Ejecución	:	M
Sistema de Actuación	:	Compensación - Cooperación

- 6 OCT. 1999
   
 El Secretario General
   
*[Handwritten signature]*

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE REAL DE JIJÓN
   
 normas subsidiarias

OILIGENCIA - Este documento es copia
   
 del semotido en la consideración del
   
 Ayuntamiento de Real de Jijón
   
 cimiento en el mes de octubre de 1999
   
 La Secretaría Acetaj.

Se cumplirán las determinaciones que figuran en la ficha correspondiente del Anexo de las Normas Urbanísticas.

Por acuerdo de la CUMAC de fecha 27/12/1994 queda en suspenso el presente S.A.P.U. E.C. nº 1, que se reclasificará en Suelo Rústico Potencialmente Productivo mediante modificación puntual de las NN.SS. a tramitar después de la entrada en vigor de éstas.

#### 7.2.6.- SUELO APTO PARA URBANIZAR. INDUSTRIAL.

##### 7.2.6.1.- S.A.P.U. INDUSTRIAL Nº 1.

Al sur de la carretera de La Montaña a Los Realejos, al oeste de la Balsa de la Cruz Santa, se delimita un sector industrial de 14,6 Ha. de superficie.

El trazado viario que figura en los planos, tiene carácter normativo, y por tanto obligatorio. El Plan Parcial puede proponer nuevas calles y sendas peatonales que completen el sistema viario.

La edificación será para uso industrial, con una altura máxima de 7,5 m.

La ocupación máxima permitida con la edificación será del 60%, y existirá una separación mínima de la edificación a las calles de 5 m. La tipología a emplear será la Aislada, tratando cada manzana como una unidad parcelaria.

Se cumplirán los estándares de la Ley del Suelo del Reglamento de Planeamiento, así como su Anexo, excepto en lo que se refiere a la cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento medio, que será el 15% del total del sector, excluyendo las cesiones de equipamiento. Para el cálculo de estándares se tomarán los de Planes Parciales para usos industriales.

DILIGENCIA. Este documento es copia de los del expediente o Proyecto. Aprobado INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha 6 OCT. 1999. Secretario General

DILIGENCIA. Este documento es copia del expediente o Proyecto. Aprobado INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha 6 OCT. 1999. Secretario General

92-01-03

Mar 1995



Podrá desarrollarse el sector en dos polígonos con el objeto de agilizar la gestión urbanística. No obstante, el Plan Parcial a desarrollar deberá contemplar, de forma

específica, el traslado y ubicación del lugar existente en el área a otro lugar a definir por el Pleno del Ayuntamiento.

El preceptivo proyecto de urbanización ejecutará todas las vías del sector.

Se cumplirán las determinaciones que figuran en la ficha correspondiente del Anexo de las Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA - Este documento es copia de los del expediente de urbanización de terrenos APROBADO INICIALMENTE por el Ayuntamiento con fecha

- 6 OCT 1999  
El Secretario General



*[Handwritten signature]*  
1

DILIGENCIA - Este documento es copia del expediente de urbanización de terrenos Aprobado por el Ayuntamiento de San Sebastián con fecha 1995.

*[Handwritten signature]*

producen las urbanizaciones de este tipo, la existencia de espacios naturales de interés en el área, las disposiciones del Planeamiento de rango superior, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Realejos, así como los derivados de la aplicación de la LOTC. y los Reglamentos, entre otros, determinan los condicionantes que influyeron en la ordenación urbanística del presente Plan.

## 2.2 Ordenación

### 2.2.1 Objetivos y criterios

Este Plan Parcial tiene entre otros objetivos, dar solución a la demanda de un sector industrial destinado a talleres, almacenes y usos compatibles con los mismos, para la pequeña y mediana empresa, en una localización que exige un especial cuidado en el tratamiento del entorno y del impacto que pueda ocasionar dicha urbanización.

También se propone alcanzar la mayor racionalidad posible en cuanto al tipo de parcela, en dimensiones y superficie, estableciendo unos parámetros que permitan un amplio abanico de dimensiones que permita el asentamiento, tanto de pequeñas empresas (a las que principalmente está dedicada esta urbanización), como de empresas de mayor envergadura.

En terrenos de fuerte pendiente como el que caso que nos ocupa se hace inevitable la realización de desmontes y terraplenados a la hora de ejecutar las parcelas, e incluso las vías, más cuando se trata de parcelas de grandes dimensiones para el asentamiento de naves industriales. En este caso las edificaciones se deberán adaptar a la pendiente, con la aparición de sótanos y con especial cuidado en la cubierta, obteniendo posiblemente resultados diferentes a los de los polígonos industriales que normalmente se desarrollan en superficies más horizontales. Con este condicionante se ha tratado de concentrar la mayor parte de las parcelas dando hacia las calles transversales a la pendiente, utilizando las paralelas como vías de conexión entre estas.

El área libre, en base al criterio del Estudio de Impacto Ambiental, se sitúa en el centro de la actuación preservando un espacio que por sus características morfológicas y la existencia de vegetación autóctona, lo hace de especial interés para el

DELIGENCIA - Este documento es copia de los del Proyecto Técnico APROBADO INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha - 6 OCT. 1999 El Secretario General



desarrollo de un espacio de conservación medioambiental que con una adecuada actuación de acondicionamiento puede ofrecer un área de alto valor cultural y natural. Este espacio se encuentra en la ladera que se halla entre las dos áreas topográficas ya diferenciadas anteriormente, al definirse cómo espacio libre se evita la aparición de los enormes movimientos de tierra que se tendrían que hacer si se conectaran las vías transversales con la principal de mayor dimensión y se urbanizara toda esa zona, motivo este que ha provocado la modificación mencionada del viario inicialmente propuesto por las NN.SS., y que no cabe duda que de esta manera se racionaliza en cuanto a los costes y calidad del suelo urbano ofertado.

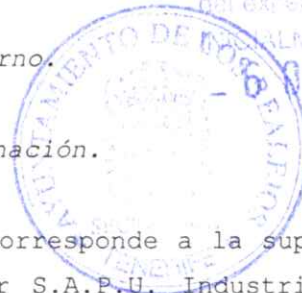
El área de equipamientos se sitúa en la zona inferior de la vía principal, facilitando de esta forma su accesibilidad, en un terreno con unas pendientes no muy adecuadas para instalaciones industriales y si en cambio para otro tipo de edificaciones que se adapten mejor a estas pendientes tanto por sus características morfológicas como programáticas.

En resumen, el criterio general de la ordenación se ha basado principalmente en los condicionantes topográficos y en la necesidad de ceñirse a los condicionantes del planeamiento superior, si bien la ubicación del espacio libre en la parte central de la actuación, tal cómo propone acertadamente el estudio de impacto ambiental, es algo que por su morfología y configuración las NN.SS. no preveían, y que en base a las justificaciones consideradas favorecen indudablemente el desarrollo urbanístico del sector, tratando con estos condicionantes de crear una organización mas racional de las manzanas propuestas por las NN.SS.

DILIGENCIA - Este documento es copia de los del expediente o proyecto que ha sido APROBADO

2.2.2 Descripción y entorno.

2.2.2.3 Area de Ordenación.



APROBADO  
El Secretario General  
*[Handwritten signature]*

La zona ordenada corresponde a la superficie de 14,52 Has., delimitada por el sector S.A.P.U. Industrial N°1, de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, como suelo apto para urbanizar. Cada una de las fincas que comprenden dicha zona se grafía en el plano de situación catastral de la documentación gráfica presentada.

2.2.2.2 *Sistemas Generales.*

Tienen la consideración de sistemas generales los elementos de la Ordenación que superan el ámbito del Plan Parcial, previstos en el planeamiento de rango superior. Estos no se consideran a efectos de cálculo de los estándares urbanísticos. En este caso no se puede considerar como sistema general el viario propuesto, aunque desde las NN.SS. se considere que tiene carácter normativo, y sea necesaria su modificación en base a las consideraciones planteadas, considerándose en todo caso como un sistema local no contabilizable a efectos de cesiones obligatorias, tal y como se indica en el punto 7.2.6.1. del documento de la Memoria de las NN.SS.

2.2.2.3 *Sistema Viario.*

La urbanización se conforma con apoyo en tres vías estructurantes:

Una en la dirección de las líneas de nivel, situada al norte, paralela a la carretera de la Zamora, de 16 m. de ancho y que relaciona por el oeste a la urbanización con futuras áreas urbanizables. Una segunda perpendicular a esta que ya existe (calle Anaga) y que sirve como límite noroeste a la urbanización, puesto que esta en el área sudoeste se prolonga hasta su contacto con la Calle La Trinidad y con la carretera TF-213, desde donde parte la tercera vía, que describe un arco en diagonal desde este punto hasta la esquina noreste de la urbanización donde contacta con la vía horizontal anteriormente citada y más hacia el norte con la carretera de la Zamora (TF-212).

Apoyadas en estas vías aparecen dos áreas de urbanización, una, situada al oeste, consta de tres vías paralelas a las líneas de nivel y por tanto a la vía horizontal principal, en estas calles se concentrarán principalmente los accesos de las parcelas de este área, utilizándose la calle Anaga y la vía que bordea el espacio libre como comunicaciones perpendiculares rápidas. El otro área se desarrolla en la parte este y se vertebra en una vía que parte desde una rotonda situada en la vía diagonal penetrando hacia el este para luego volver a conectar con la diagonal más al norte.

DILIGENCIA - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha - 6 OCT. 1999  
El Secretario General



2.2.2.5 Zonificación.

Fundamentalmente el uso es industrial por lo que realmente sólo existe una zona con ese uso además de los derivados de la aplicación de las reservas de suelo para las dotaciones que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento, que comprende el espacio libre y el parque deportivo, así como los equipamientos deportivos y comerciales.

2.2.2.6 Edificación Industrial.

El tipo de edificación que se propone es la pareada, con las características de aislada, con fachada retranqueada a las vías en 5 m. y separación a linderos no menor de 3 m. La altura máxima de la edificación será de 10,75 m. y el aprovechamiento lucrativo 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

También se permite la agrupación de parcelas para el desarrollo de estas mediante un sólo proyecto que cumpla las características de tipología aislada que subrayan las Normas Urbanísticas.

2.2.2.7 Areas libres y dotacionales

De acuerdo con la ficha técnica del sector S:A.P.U. INDUSTRIAL N°1, los espacios libres y Equipamientos deben ser los siguientes:

Espacios libres	≥ 10%	Suelo sector
Equipamiento Deportivo	≥ 2 %	Suelo sector
"    Comercial	≥ 1 %	Suelo sector
"    Social	≥ 1%	Suelo sector

Teniendo como superficie base del sector 145.156,00 m<sup>2</sup> corresponden las siguientes superficies:

1.- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público

$$10\% \text{ s}/145.156,00 = 14.515,60 \text{ m}^2 < 14.792,00 \text{ m}^2$$

**2.-Servicios de interés público y social.**

- a) Equipamiento comercial 1% s/145.156,00 = 1.451,56 m<sup>2</sup>
- b) Parque deportivo 2% s/145.156,00 = 2.903,12 m<sup>2</sup>
- c) Equipamiento social 1% s/145.156,00 = 1.451,56 m<sup>2</sup>

**3.-Aparcamientos.**

Dado el uso no residencial del sector se ha reservado como mínimo una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. De conformidad con el artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento se admiten un máximo del 50 % del número total de plazas de aparcamiento en la red viaria, debiéndose prever el resto en el interior de las parcelas edificables.

Las previsiones son las siguientes (art.11 del R.P.):

1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c = 87.093,60/100 = 871 plazas

De las cuales se prevén en las vías 384 unidades. El resto (487 plazas) se ubicarán en el interior de las parcelas edificables.

Asimismo las áreas libres han de tener una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. y permitirán la inscripción de un círculo de 30 m. de diámetro.

Las dotaciones propuestas cumplen con las especificaciones del art. 36.c) de la LOTC. Y el art. 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

**2.2.2.8 Aparcamientos.**

Se colocan las plazas necesarias de aparcamiento en fila en los lados de las calles y dentro de la edificación cómo se regula en el mencionado art. 11 del Anexo del RP. En el apartado anterior se ha especificado los criterios de disposición de éstos aparcamientos.



DELEGACIÓN. Este documento es copia de las diligencias que se han seguido y se ha APROBADO INICIALMENTE con fecha

6 OCT. 1999

El Secretario General

2.2.3 Cuadros de superficies y edificabilidad.

	NN. SS.	PLAN PARCIAL
Superficie de suelo ordenado	146.600,00 m <sup>2</sup> (100%)	145.156,00 m <sup>2</sup> (100%)
Superficie de parcelas	99.674,00 m <sup>2</sup> (67,99%)	91.354,00 m <sup>2</sup> (62,93%)
Superficie de viales	26.462,00 m <sup>2</sup> (18,05%)	33.136,00 m <sup>2</sup> (22,83%)
Superficie de área libre	14.600,00 m <sup>2</sup> (9,96%)	14.792,00 m <sup>2</sup> (10,19%)
Sup. Serv. interés público	5.864,00 m <sup>2</sup> (4,00%)	5.874,00 m <sup>2</sup> (4,05%)
Aprovechamiento tipo	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Areas libres y equipamientos. Porcentaje sobre el total.

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Area libre	14.792,00 m <sup>2</sup>	10,02%
Equipamiento de servicios de interés público y social	5.874,46 m <sup>2</sup>	4,05%
<b>TOTAL</b>	<b>20.666,46 m<sup>2</sup></b>	<b>14,07%</b>

Edificabilidad en parcelas.

De acuerdo con las NN.SS. se asigna como Aprovechamiento Tipo 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o edificabilidad sobre la superficie del sector, lo que corresponde a un aprovechamiento lucrativo de 87.093,60 m<sup>2</sup> construibles en todo el sector.

La edificabilidad que corresponde a las parcelas, cuya superficie total es de 91.354,00 m<sup>2</sup> es de:

$$C = 87.093,60 \text{ m}^2 / 91.354,00 \text{ m}^2 = 0,95 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

Ejemplo de parcela tipo de 600 m<sup>2</sup>:

- Edificabilidad = 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie = 600 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable = 570 m<sup>2</sup>
- Ocupación 60% = 360 m<sup>2</sup>
- Altura = 10,75 m.



DILIGENCIA - Este documento es responsabilidad del expediente nº...  
 INICIALMENTE por...  
 El Secretario General



*Edificabilidad según las Normas.*

Según las NN.SS. se establece una edificabilidad de 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a lo que corresponde sobre el total de la actuación de 145.156,00 m<sup>2</sup>, 87.093,6 m<sup>2</sup>/techo de Aprovechamiento lucrativo.

*2.2.4 Tipología de la edificación.*

Las NN.SS. prevén como tipología característica la aislada, tratando cada manzana como una unidad parcelaria.

Este P.P.I. desarrolla las manzanas mediante edificaciones de carácter abierto, bien aisladas, bien adosadas dos a dos tal como se contempla en el plano de alineaciones y rasantes, también se permite el adosamiento de varias parcelas para su desarrollo como una única actuación en un sólo proyecto de carácter aislado, que mantenga los estándares urbanísticos generales (ocupación, volumetría, retranqueos, etc.).

La edificación abierta se regirá por un retranqueo a vías de 5 m, una altura máxima de 10,75 m o dos plantas, una ocupación del 60% de superficie de la parcela y una edificabilidad de 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela, permitiéndose promociones contiguas con un proyecto único, tal como se expresa en el apartado anterior.

El uso dominante es el industrial, preveyendo el asentamiento de talleres, almacenes de mercancías, industrias de servicio etc., que en un 90% serán de pequeña escala, también se permiten los usos complementarios tales como la vivienda privada unifamiliar y el uso público cuando vaya ligado a la actividad principal y el uso de servicio sin limitaciones.

*2.2.5 Infraestructura.*

*2.2.5.1 Redes de abastecimiento de agua, contraincendio y riego.*

*1. Caudal y presión necesarios.*

En zonas industriales, la instrucción Española recomienda una dotación de 2 a 3 litros/seg./Ha., cuando no se conoce el consumo específico de las industrias.

Según información de polígonos industriales cercanos, la dotación se establece en 1,5 litros/seg./Ha. con unas presiones de servicio de la red comprendidas entre 1,5 atm., como mínimo, y 7 atm. como máximo, bajo tubería enterrada.



Este documento es copia de los expedientes o proyectos técnicos APROBADO oficialmente por la Alcaldía con fecha 11/12/1999

El Secretario General

Las industrias estarán conectadas a la red general, cuya acometida se realizará desde la red que discurre por el margen sur del sector, sin embargo, cada Industria poseerá obligatoriamente un depósito acumulador de agua que cubra sus necesidades de consumo y seguridad, en las parcelas más al sur será necesario la utilización de un grupo de presión puesto que no tendrán la presión suficiente para abastecerse, hasta en tanto no se ejecute el nuevo depósito acumulador y regulador de la Cruz Santa.

Teniendo en cuenta que necesita agua un 80% aproximadamente del total de la superficie, es decir unas 11,61 Has., se necesitará un caudal de:

1,5 litros/seg. x 11,61 Has. = 17,41 litros/segundo

En un día:

(17,41 litros x 86.400 segundos)/1.000 = 1.504,22 m<sup>3</sup>/día

APROBADO INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha 6 JUL 1999  
El Secretario General

Estos 1.504,22 m<sup>3</sup> se pueden considerar como la reserva necesaria para tres días, ya que podemos suponer que sólo se utiliza 8 horas diarias, es decir la tercera parte del día, y por lo tanto esa debe ser la capacidad mínima del depósito regulador.

## 2. Redes de agua.

La red que se propone es de tipo mallado que permite equilibrar las presiones y que las averías en un tramo no dificulten el suministro a los otros, por la existencia de tramos alternativos regulados por llaves de paso.

El diámetro mínimo de la tubería se fija entre 63 mm y 70 mm, siendo el de la red principal mayor o igual a 100 mm. Se recomienda que sean de fundición o de reticulado de polivinilo.

Las bocas de riego o incendio no se encontrarán separadas más de 50 m., derivándose de la red general con sus correspondientes llaves de paso, se recomienda el modelo de 2 pulgadas, sujetas con cuatro bridas. En cuanto a los hidrantes contra incendios se ajustarán al modelo de la Mancomunidad empleado en la Comarca.

El arbolado de la zona verde se recomienda el riego mediante una red auxiliar de polibutileno con combinación de goteo y aspersion.

## 2.2.5.2 Red de saneamiento y pluviales.

## 1. Sistema de alcantarillado.

Se propone como sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales el sistema unitario, por razones económicas, al constar de una red que prevé la evacuación de ambos tipos de aguas se ahorran gastos, aunque esta tenga que estar prevista para soportar grandes caudales en días de lluvia intensa, y prever adecuadamente los aliviaderos de crecidas. Así cómo deberá estar conectada a la futura red de alcantarillado municipal, preveyendo una planta depuradora en el punto más bajo de la urbanización.

## 2. Puntos de vertido y condiciones del efluente.

El vertido se prevé en una estación depuradora situada en el extremo nordeste de la urbanización, en la ubicación que determinan los planos, después de su tratamiento las aguas residuales pasarán a un pozo filtrante en una primera fase, en una segunda fase se conectarán con la futura red de saneamiento Municipal.

No se permitirán vertidos directos a la red de materias grasas y aceites, exigiéndose a las instalaciones que manipulan estos productos, la construcción de las correspondientes arquetas separadoras de grasas y aceites.

## 3. Descripción de la red.

La red de saneamiento se instalará en el centro de la calzada de forma que las parcelas puedan conectar a las mismas desde el punto más bajo. Las tuberías serán de hormigón centrifugado, disponiéndose pozos de registro en todos los cambios de dirección y en los puntos de acometida con otras canalizaciones e imbornales que se colocarán en todas las calles entre los aparcamientos y la calzada que se realizará con peralte para facilitar la recogida de aguas.

La red de evacuación de aguas y saneamiento tendrá una sección mínima de 30 cm y pendientes mínimas en los ramales iniciales de 1‰, en los demás, determinadas de tal manera que las velocidades mínimas no sean inferiores a 0.5 m/seg. En los extremos de los ramales se dispondrá de cámaras de descarga para la limpieza de los mismos. Se dispondrá de rejillas captadoras del agua de lluvia y de aliviaderos de crecida que eviten sobrecargas en la red.

2.2.5.3 Redes de electricidad, alumbrado y Telefonía.

1. Redes de Baja y Alta Tensión.

La red de Alta Tensión suministrará a la estación transformadora, con una tensión de 20.000 V., en las parcelas la red de Baja Tensión será de 380/220 V.

La Alta Tensión será por conductor de aluminio tripolar, tipo AR Esprotenax Ht y el de Baja Tensión por líneas tetrapolares a base de conductores de cobre con aislamiento de PVC para 1 Kv.

Las canalizaciones serán subterráneas, consistentes en tubos de PVC de diámetro 160 mm. para Baja Tensión.

Para el cálculo de la potencia necesaria de la urbanización se ha estimado una demanda de 225 W/m<sup>2</sup>, de acuerdo con la instrucción HI-BT-010 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión dando como resultado:

$$225 \text{ W/m}^2 \times 87.093 \text{ m}^2 = 19.595 \text{ K.W.}$$

2.Red de Alumbrado Público.

Se ha predimensionado la red de tal manera que la iluminación media de la calzada sea de unos 10 Lux, con una uniformidad superior a 0,3.

Las luminarias de alumbrado público deberán estar homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias.

DILIGENCIA - Este documento es copia de los del expediente de tramitación. Que APROBADO INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha

6 OCT. 1999

El Secretario General



*[Handwritten signature]*



3.2.3 Nivel de urbanización.

La urbanización, en base a las etapas de ejecución planteadas, deberá estar completa con todas sus dotaciones, antes del inicio de las obras de las edificaciones a implantar.

3.3 Compromisos de la propiedad con el Ayuntamiento.

De acuerdo con el artículo 120.1 de la LOTC., en el sistema de cooperación, los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, y otorgarán a la Administración municipal la disposición fiduciaria de estos. La administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

3.4 Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio se obtiene aplicando el 10% sobre la superficie de parcelas existente, 91.354 m<sup>2</sup>, ya que sólo se plantea una zona con las mismas condiciones de uso y volumen.

Por tanto corresponde la cantidad de 9.135,40 m<sup>2</sup>, que figuran situados en el plano parcelario, materializándose en las parcelas números 58,59,60,61,62,63,64 y 65, que suman 9.295,10 m<sup>2</sup>.

DILIGENCIA - Este documento es copia de los del expediente de urbanización, único APROBADO

CUADRO RESUMEN (Art. 58.3 R.P.) DE LA SUPERFICIE DE SUELO ORDENADO.

INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha - 6 OCT. 1999

El Secretario General

Superficie del polígono	144.156,00 m <sup>2</sup>
Superficie de las zonas:	
Parcelas	91.354,00 m <sup>2</sup>
Viales	33.136,00 m <sup>2</sup>
Areas libres	14.792,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos	5.874,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	144.156,00 m <sup>2</sup>

Porcentajes:

Parcelas	62,93 %
Viales	22,83 %
Areas libres	10,19 %
Equipamientos	4,05 %

Edificabilidad en parcelas:

$87.093,60 \text{ m}^2 \text{t} / 91.354,00 \text{ m}^2 \text{s} = 0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

**4.1 Evaluación económica de la instalación de servicios y de ejecución de las obras de urbanización.**

La totalidad del terreno a urbanizar abarca una superficie de 145.166 m<sup>2</sup>, determinándose un coste de urbanización por m<sup>2</sup> de vial incluyendo terraplenados, desmontes, rellenos, explanaciones, instalaciones, pavimentación y arbolado, de 12.000 ptas./m<sup>2</sup>. Para la urbanización del Area Libre se ha estimado en 2600 ptas/m<sup>2</sup>, con estas premisas se ha determinado el coste total de urbanización.

**SUPERFICIE COSTE POR M<sup>2</sup> TOTAL**

Viales	33.146,00 m <sup>2</sup>	12.000 ptas./ m <sup>2</sup>	397.752.000 ptas.
Area Libre	14.792,27 m <sup>2</sup>	3.000 ptas./ m <sup>2</sup>	44.376.415 ptas.

<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>442.128.415 ptas.</b>
Gastos Generales y B.I. 22%	97.268.251 ptas.
I.G.I.C. 4,5 %	24.272.850 ptas.
Gastos de gestión y adm.	20.000.000 ptas.
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>	<b>583.669.516 ptas.</b>

**Repercusión sobre el m<sup>2</sup> de parcela.**  
 583.669.516 ptas. / ( 91.354 - 9.295,1 m<sup>2</sup> cesión ayunt.) = **7.113 ptas./m<sup>2</sup>**

LOS REALEJOS, 28 de septiembre de 1.999

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

D. Luis M<sup>a</sup>. Machi Pérez



DILIGENCIA.- Este documento es copia de los expedientes de expediente de urbanización APROBADO INCORPORADO a la Alcaldía con fecha - 6-OCT. 1999  
 El Secretario General

PRESUPUESTO Y MEDICION

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los  
del expediente o proyecto número APROBADO  
EXPLICITAMENTE por la Alcaldía con fecha

1999  
El Secretario General



*[Handwritten signature]*



## PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LA GAÑANIA"

Nº	DESCRIPCION	UDS.	DIMENSIONES			CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
			LARGO	ANCHO	ALTO			
<b>CAPITULO 1 URBANIZACIÓN</b>								
1.1	<b>M3.. Excavación mecánica a cielo abierto en terreno compacto, con carga sobre camión y transporte a vertedero de material sobrante, incluso transporte de tierras a diferentes zonas dentro del plan parcial.</b>							
	Tramo 19-2	1	576,49		0,80	461,192		
	Tramo 1-2-3-4-9-10-7-8	1	8.429,33		0,80	6.743,464		
	Tramo 11-4	1	966,70		0,80	773,360		
	Tramo 12-5	1	927,50		0,80	742,000		
	Tramo 13-6	1	973,67		0,80	778,936		
	Tramo 14-15	1	1.779,00		0,80	1.423,200		
	Tramo 16-15-6-6-4	1	1.752,56		0,80	1.402,048		
	Tramo 15-7-8	1	2.137,75		0,80	1.710,200		
	Tramo Anaga	1	1.632,28		0,80	1.305,824		
	Tramo 4-17-18-10	1	3.795,00		0,80	3.036,000		
	Tramo Trinidad	1	203,00		0,80	162,400		
						18.538,624	888	16.462.298,11
1.2	<b>M3.. Terraplen compactado por capas de 30 cm. al 95%del Proctor modificado, con productos procedentes del desmonte y excavación, incluso riego, aportación de finos y material de préstamo si fuera necesario.</b>							
	Tramo 19-2	1	576,49		0,20	115,298		
	Tramo 1-2-3-4-9-10-7-8	1	8.429,33		0,20	1.685,866		
	Tramo 11-4	1	966,70		0,20	193,340		
	Tramo 12-5	1	927,50		0,20	185,500		
	Tramo 13-6	1	973,67		0,20	194,734		
	Tramo 14-15	1	1.779,00		0,20	355,800		
	Tramo 16-15-6-6-4	1	1.752,56		0,20	350,512		
	Tramo 15-7-8	1	2.137,75		0,20	427,550		
	Tramo Anaga	1	1.632,28		0,20	326,456		
	Tramo 4-17-18-10	1	3.795,00		0,20	759,000		
	Tramo Trinidad	1	203,00		0,20	40,600		
						4.634,656	446	2.067.056,58
1.3	<b>M2.. Subbase granular de picón compactado, extendido con motoniveladora, regado y apisonado, incluso colocación de pavimento asfáltico G-20 y D-12 de 5 cm. de espesor cada una, extendida y compactada, además de muros de contención.</b>							
	Tramo 19-2	1	576,49			576,490		
	Tramo 1-2-3-4-9-10-7-8	1	8.429,33			8.429,330		
	Tramo 11-4	1	966,70			966,700		
	Tramo 12-5	1	927,50			927,500		
	Tramo 13-6	1	973,67			973,670		
	Tramo 14-15	1	1.779,00			1.779,000		
	Tramo 16-15-6-6-4	1	1.752,56			1.752,560		
	Tramo 15-7-8	1	2.137,75			2.137,750		
	Tramo Anaga	1	1.632,28			1.632,280		
	Tramo 4-17-18-10	1	3.795,00			3.795,000		
	Tramo Trinidad	1	203,00			203,000		
						23.173,280	12.122	280.906.500,16

DILIGENCIA - Este documento es copia de los  
del expediente a propósito de lo que APROBADO

OFICIALMENTE por la Alcaldía con fecha

26 OCT. 1999

El Secretario General



*[Handwritten signature]*

## PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LA GAÑANIA"

N°	DESCRIPCION	DIMENSIONES			CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		UDS.	LARGO	ANCHO			
1.4	MI.. Canalizaciones con tubería de hormigón centrifugado para saneamiento, enterrada en zanja, incluso solera de hormigón H-100 y recalce	1	1.842,99		1.842,990		
		1	702,44		702,440		
					2.545,430	7.804	19.864.535,72
1.5	MI.. Canalizaciones en red general de abastecimiento de agua potable, incluso p.p. de arquetas de registro, arquillas y acometida	1	1.842,99		1.842,990		
		1	702,44		702,440		
					2.545,430	10.625	27.045.193,75
1.6	MI.. Canalizaciones en red general de alumbrado público, incluso p.p. de arquetas de registro, arquillas, acometida, base de báculos, baluos y luminarias.	1	1.842,99		1.842,990		
		1	702,44		702,440		
					2.545,430	12.132	30.881.156,76
1.7	MI.. Canalizaciones en red general de telefonía, incluso p.p. de arquetas de registro, arquillas y acometida	1	1.842,99		1.842,990		
		1	702,44		702,440		
					2.545,430	8.877	22.595.782,11
1.8	M2.. preparación y puesta en servicio de las zonas libres, incluyendo vertido y extendido de tierra vegetal, estercolado, canalizaciones para riego, plantación de jacarandas, palmera canaria, bouganvilleas, adelfas, etc, con preparación de parterres y alcorques.						
					14.792,270	2.860	42.305.892,20

DILIGENTE: Este documento es copia de los del expediente o proyecto. No APROBADO  
 ORIGINALMENTE por la Alcaldía con fecha



El Secretario General

*[Handwritten signature]*

RESUMEN POR CAPITULOS

CAPITULO 1 URBANIZACIÓN	442.128.415
REDONDEO.....	0
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.....	442.128.415

EL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL ASCIENDE A LAS EXPRESADAS CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTAS QUINCE PESETAS.

Los Realejos, a 28 de septiembre de 1.999  
LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL

Luis Mª Machi Pérez

Este documento es copia de los  
del expediente de ejecución de obra. APROBADO  
INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha  
- 6 OCT. 1999  
El Secretario General



*[Handwritten signature]*

Proyecto: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LA GAÑANIA"

Capítulo	Importe
Capítulo 1 URBANIZACIÓN	442.128.415,00
Presupuesto de Ejecución Material	442.128.415,00
16% de Gastos Generales	70.740.546,00
6% de Beneficio Industrial	26.527.705,00
Presupuesto de Ejecución por Contrata	539.396.666,00
I.G.I.C.: 4,5%	24.272.850,00
Presupuesto Global de Licitación	563.669.516,00

Asciende el Presupuesto Global de Licitación a la expresada cantidad de QUINIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS DIECISEIS PESETAS.

Los Realejos, a 28 de septiembre de 1.999  
LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL

Luis M\* Machi Pérez

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los  
del expediente de ejecución de obra. APROBADO  
INICIALMENTE por la Alcaldía con fecha

- 6 OCT. 1999

El Secretario General



5 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

a) Antecedentes.

El presente estudio se redacta con objeto de l cumplimiento de la Ley 11/1.990 del 13 de Julio, de Prevención de Impacto Ambiental. Según las Normas Subsidiarias en las que se basa este Plan Parcial, en la unidad 2R donde está ubicado, se deduce de la Matriz de Valoración del impacto, un impacto total de -598, SIGNIFICATIVO.

Este Suelo Apto Para Urbanizar Industrial presenta las características básicas de los impactos generados por el planeamiento urbanístico, ocasionando cambios en los usos del suelo, de un uso agrícola inicial a un uso industrial.

Se identifican unos nuevos elementos que producen un impacto en el medio natural, antropizado por el uso agrícola. La red viaria, la edificación industrial y el volumen de desmontes que se ha de producir para el asentamiento de la misma, son los principales elementos alteradores del medio existente.

b) Descripción del Plan Parcial.

Este Plan Parcial regula la edificación y la urbanización de un área de unas 14 Hectáreas, suponiendo una modificación muy significativa del suelo preexistente.

De manera que la actuación va a remodelar la topografía actual, la capa vegetal, los muros y terrazas que existen, así cómo modifica la capa vegetal que cubre las fincas abandonadas y los cultivos existentes.

La nueva ordenación industrial supone un nuevo "orden" en el área, orden destinado al desarrollo de una actividad dependiente en buena medida de la accesibilidad y de la creación de superficies horizontales de trabajo. Esta nueva situación presenta unas diferencias muy significativas con la anterior, que presenta zonas de cultivo y zonas naturales, sobre todo en lo que se refiere a accesibilidad, lo que producirá una modificación substancial del soporte físico, es decir, de la topografía.

Partiendo de este supuestos, a la hora de redactar este Plan Parcial hemos tenido en cuenta una serie de premisas y condicionantes a nivel medioambiental.

GOBIERNO MUNICIPAL. Este documento es copia de los  
Actas de la Comisión Técnica Ambiental APROBADO  
OFICIALMENTE por la Alcaldía con fecha  
6 OCT. 1999

El Secretario General

CONDICIONANTES:

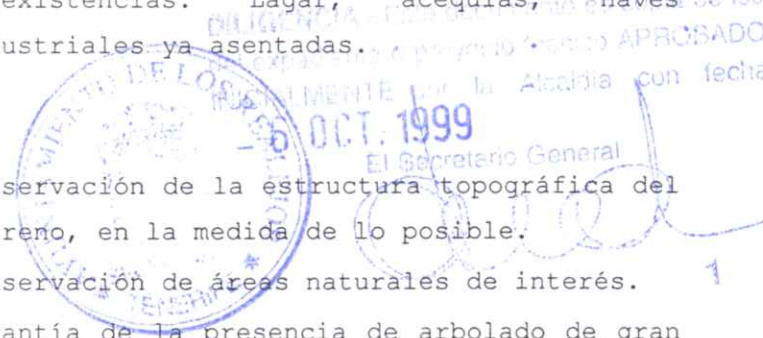
1.- Trazado viario ya predeterminado por las NN.SS.

- Topografía muy acusada, con grandes pendientes en sentido N-S y gran diferencia de cotas entre las áreas Este y Oeste.
- Preexistencias. Lagar, acequias, ~~naves de los industriales ya asentadas.~~

2.- PREMISAS:

- Conservación de la estructura topográfica del terreno, en la medida de lo posible.
- Conservación de áreas naturales de interés.
- Garantía de la presencia de arbolado de gran porte en la práctica totalidad de la actuación.
- Conservación del el lagar existente.

La principal operación que ha propuesto este Plan Parcial, y que lo diferencia de los anteriormente redactados, es la aparición de la zona verde en el área central de la urbanización. Como ya hemos explicado esta ubicación viene determinada por la existencia de vegetación en su nivel máximo de desarrollo y gran parte de la red de atarjeas y algunos muros de contención de las canteras, además de suponer una división en toda su longitud entre el área Este y Oeste del Plan evitando la conexión directa de las vías longitudinales del área Oeste con la vía central y por tanto con el área Este, esto que en principio puede parecer inadecuado, supone la conservación de los dos niveles altitudinales diferentes que, como se ha explicado en apartados anteriores, existen en la zona y por lo tanto proporciona una mayor adaptación a la topografía. En la organización viaria se han tratado los dos niveles como unidades independientes, comunicados entre sí por una rotonda situada en la parte norte de la zona verde que también relaciona ambas áreas con la vía central que, obligatoriamente debido a las pendientes del terreno se desarrolla en trinchera hasta conectar con la carretera de la Zamora, siendo este tramo uno de los de mayor impacto ambiental de todo el plan.



A pesar de esto, las transformaciones del relieve interior de las parcelas son relativamente importantes y deberán ser reguladas desde la normativa del plan parcial y de las NN.SS., estableciendo condiciones a los aterrazados y modificaciones del relieve.

Otro elemento importante en la organización de este Plan es la previsión de un **cinturón verde** en todo el borde que linde con suelos rústicos e incluso con el área de la Balsa del Cabildo, esto se obtiene creando un retranqueo obligatorio de 4m en todas las traseras de las parcelas que se ubican en ese borde. Este retranqueo tendrá que estar obligatoriamente arbolado con vegetación potencial de la zona, con una densidad y porte adecuados a la intervención.

Por último hemos de reseñar la importancia de la creación de una imagen de conjunto de calidad, que sea coherente y que se relacione con el medio rústico colindante e incluso con la memoria del lugar, de una forma fluida, en este sentido las ordenanzas prevén una serie de criterios estéticos, sobre todo en la reutilización de materiales existentes en el lugar, así como la obligación de el desarrollo de áreas ajardinadas en cada parcela.

c) Efectos del plan parcial.

En la ejecución de este Plan y en la del proyecto de Urbanización y posterior edificación va a producir una serie de efectos que se enumeran a continuación:

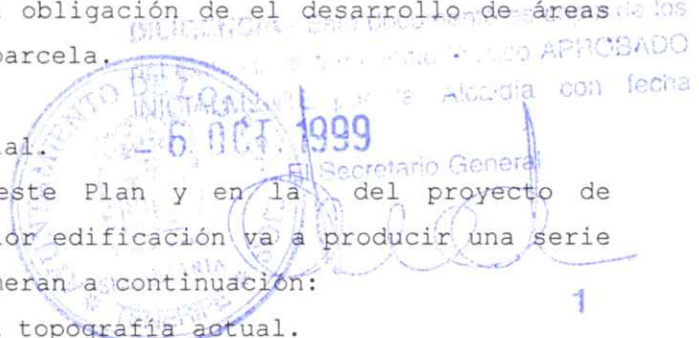
1. Alteración de la topografía actual.
2. Alteración del horizonte y la vegetación actual.
3. Construcción de una nueva infraestructura.
4. Creación de espacios de esparcimiento y deporte.
5. Construcciones industriales.
6. Consumo de recursos naturales.
7. Liberación de humos, ruidos, polvo, etc...

d) Efectos que no altera.

1. Topografía de la zona central calificada como área libre.

Por no existir en la zona no se altera:

2. Hidrología superficial.- No existen cauces, ni aguas en la zona, sólo las de origen fluvial que serán convenientemente conducidas.



3. Especies protegidas de flora y fauna.- En cumplimiento de la orden de 20 de febrero de 1.991, sobre protección de Flora vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (B.O.E. 35 de 18 de Marzo de 1.991) se ha comprobado que ninguna de las especies allí reseñadas será afectada por la ejecución de las obras.

e) Características actuales del entorno.

Actualmente el entorno presenta una estructura agrícola en el 90% del terreno, de la cual al menos un 80% está en proceso de abandono, esta estructura está conformada principalmente por muros de sorriba, contruidos con piedra seca, y aterrazados, también existe una importante red de atarjeas, estas estructuras debido al abandono y al intensivo pastoreo que se produce en la zona, presentan un incipiente grado de deterioro. En los bordes del área agrícola se asientan varias construcciones industriales ya consolidadas principalmente dedicadas a los prefabricados que, en lo referente a criterios estéticos, no deben ser un modelo a tener en cuenta. En definitiva nos encontramos con un entorno de una riqueza natural a tener en cuenta, que presenta procesos de degradación y que por la existencia de varias industrias y equipamientos en sus proximidades se presenta cómo un suelo adecuado, desde este punto de vista, para el desarrollo de un área industrial necesario en este Municipio.

f) Zona de actuación.

Por lo expuesto anteriormente y de acuerdo con los anexos de la ley 11/ 1.990, de Prevención del Impacto Ambiental, la actuación no se encuentra incluida en ninguno de los anexos referenciados y tampoco afecto a ninguna Area de Sensibilidad Ambiental.

g) Evaluación del Plan.

Con el desarrollo del Plan Parcial este área producirá un impacto muy significativo en el ámbito del Municipio, creando un nuevo paisaje con características más artificiales que el preexistente, con un orden menos condicionado por la topografía y más rígido que el de las

APROBADO  
INICIADO por la Alcaldía con fecha  
6 de Julio de 1999  
El Secretario General

1



estructuras agrícolas. Con estas consecuencias es importantísimo el cumplimiento de una serie de normas en relación con los materiales a emplear, tratamiento de las cubiertas, arbolado a plantar, etc.. Que sirvan como atenuante de este impacto, y que permitan una asimilación de texturas y colores del entorno agrícola circundante para conseguir una imagen propia a la vez que integrada en el medio rural.

Al respecto de lo expuesto, el plan parcial redactado se ciñe a los condicionantes expuestos en el estudio medioambiental redactado, recogiendo los condicionantes en él expuestos, y que han conllevado la variación del viario, a fin de poder ubicar los usos descritos en base a las zonificaciones planteadas en el estudio medioambiental.

LOS REALEJOS, a 28 de septiembre de 1.999

EL ARQUITECTO,

Fdo. Luis M<sup>a</sup> Machi Pérez.



AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS  
CIUDAD DE LA GUAJAYOSA  
TENERIFE

El Arquitecto Municipal

DILIGENCIA - Este documento es copia de los del expediente o proyecto y es APROBADO FORMALMENTE por la Alcaldía con fecha



AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS  
CIUDAD DE LA GUAJAYOSA  
TENERIFE

16 OCT. 1999  
El Secretario General