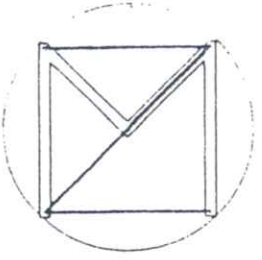
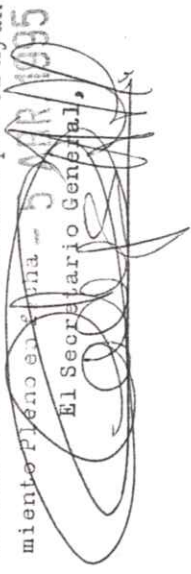


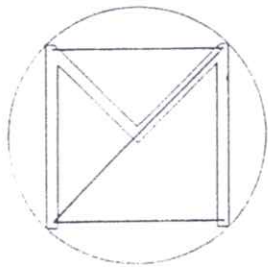
DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISORIAMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en Sesión - 5 MAR 1995

El Secretario General,



MEMORIA





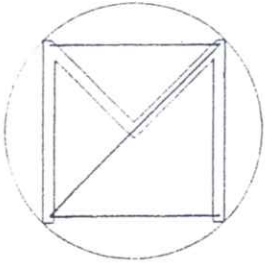
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

1	PLAN PARCIAL S.A.P.U. R-2 - ZAMORA BAJA - LOS REALEJOS	1
1.1	PROMOTOR	1
1.2	SITUACION	1
2	DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR	1
2.1	GENERALIDADES	1
2.2	ANALISIS DE LA MEMORIA	2
2.2.1	LIMITES	2
2.2.2	ESTRUCTURA VIARIA	2
2.2.3	PROYECTO DE URBANIZACION	2
2.2.4	ESTANDARES URBANISTICOS	2
2.2.5	EQUIPAMIENTOS	3
2.2.6	TIPOLOGIA DE EDIFICACIONES - USOS - ALTURAS	3
2.2.7	DESARROLLO POR POLIGONOS	4
2.3	ANALISIS DE LA FICHA URBANISTICA DEL SAPU R-2	5
	CUADRO JUSTIFICATIVO DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVOS	5
		6
3	JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL	6
3.1	PROCEDENCIA DE SU FORMULACION	7
3.2	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	7
4	INFORMACION URBANISTICA	7
4.1	CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO, COMO GEOL TOPOGRAFICAS	8
4.1.1	CARACTERISTICAS GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS	8
4.1.2	CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS	8
4.1.3	LIMITES	9
4.1.4	SUPERFICIE	9
4.1.5	FOTOS	9
4.2	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	9
4.2.1	USO	9
4.2.2	EDIFICACIONES	9
4.2.3	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	10
4.2.3.1	ALTA TENSION	10
4.2.3.2	BAJA TENSION	10
4.2.3.3	RED DE AGUA POTABLE	10
4.2.3.4	RED DE TELEFONIA	10
4.2.4	VEGETACION EXISTENTE	10
4.3	ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	11
4.4	CALIFICACION URBANISTICA	11
	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	12
5.1	OBJETIVOS DE ESTE PLANEAMIENTO	12
5.1.1	EQUIPAMIENTOS - ESPACIOS LIBRES y 15% A.T.	12
5.1.2	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	12
5.1.3	SUELO RESIDENCIAL A.V.	12
5.1.4	SUELO RESIDENCIAL A.	12
5.1.5	CONEXION VIARIA	12
5.2	CRITERIOS DE LA ORDENACION	13
5.2.1	EQUIPAMIENTOS	13
5.2.2	VIARIO	13

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADA PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR 1995 El Secretario General



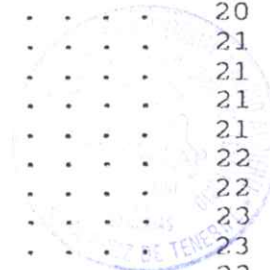
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

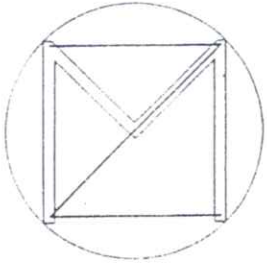
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

5.2.3	EDIFICACIONES	14
5.2.3.1	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	14
5.2.3.2	ORDENANZA A - ABIERTA	14
5.2.3.3	ORDENANZA AV - ALINEADA A VIAL	14
6	EXAMEN Y ANALISIS DE ALTERNATIVAS	15
6.1	ALTERNATIVAS	15
6.2	JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA	15
7	CUADRO DE CARACTERISTICAS	16
7.1	SUPERFICIE TOTAL	16
7.2	SUPERFICIES PARCIALES	16
7.3	CUADRO DE EDIFICABILIDADES	17
7.4	Nº DE VIVIENDAS (RESIDENCIAL)	17
7.5	SUPERFICIES DE POLIGONOS	18
7.6	ANALISIS DE LA OCUPACION DEL SUELO	18
7.7	RESUMEN DE ORDENANZA	19
8	DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO	20
9	ASIGNACION DE USO Y DELIMITACION DE ZONAS	21
9.1	ASIGNACION DE USOS	21
9.2	DESTINO PUBLICO O PRIVADO	21
9.3	DIVISION EN POLIGONOS	22
9.4	RESERVAS DE SUELO	22
10	RESERVAS DE PARQUES Y JARDINES	23
10.1	DIFERENCIACION DE USOS	23
10.1.1	ZONAS	24
10.1.2	CONDICIONES MINIMAS	24
10.2	JUSTIFICACION DE SISTEMA COHERENTE	25
10.3	CARACTER Y GARANTIA DE USO PUBLICO	25
11	RESERVAS DE CENTROS CULTURALES Y DOCENTES	26
11.1	AGRUPACION Y MODULOS	26
11.2	EMPLAZAMIENTO Y DISTANCIAS	27
12	RESERVAS DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	28
12.1	MODULOS MINIMOS DE RESERVA	28
12.2	SITUACION Y RELACION	28
	RED VIARIA	29
13.1	ARTICULO 45.1. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	29
13.2	TRAZADO Y CARACTERISTICAS	29
13.2.1	ARTICULO 52. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	29
13.2.2	RED VIARIA EXTERIOR	30
13.2.2.1	VIA DE ACCESO AL TOSCAL - LONGUERA POR E	30
13.2.2.2	VIA AL NORTE DE LOS EQUIPAMIENTOS	30
13.2.2.3	VIA AL ESTE DEL PLAN	30
13.2.3	RED VIARIA INTERIOR	31
13.2.3.1	VIA TIPO INTERIOR	31
13.2.3.2	VIA INTERIOR	32
13.2.3.3	VIA PEATONAL	32
13.3	ANALISIS DE CIRCULACIONES	33
13.4	APARCAMIENTOS PUBLICOS	33
		34
		35

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente de proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO Pleno el día 15/02/95 El Secretario General,



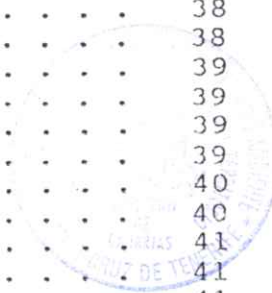


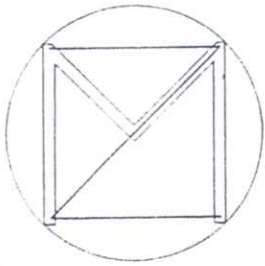
14.5	APARCAMIENTO PRIVADOS	35
14	REDES DE SERVICIO	36
14.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA	37
14.1.1	CARACTERISTICAS PRINCIPALES	37
14.1.1.1	FUENTES DE LA MISMA	37
14.1.1.2	CAUDAL DISPONIBLE	37
14.1.1.3	CRITERIOS DE DISEÑO	37
14.1.2	CONDICIONES DE CALCULO	37
14.2	RED DE RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIO	38
14.2.1	CARACTERISTICAS PRINCIPALES	38
14.2.1.1	FUENTES DE LA MISMA	38
14.2.1.2	CAUDAL DISPONIBLE	38
14.2.1.3	CRITERIOS DE DISEÑO	38
14.2.2	CONDICIONES DE CALCULO	38
14.3	RED DE EVACUACION	39
14.3.1	CARACTERISTICAS	39
14.3.1.1	CRITERIOS DE DISEÑO	39
14.3.1.2	SISTEMA DE DEPURACION	40
14.3.2	CONDICIONES DE CALCULO	40
14.4	RED DE ENERGIA ELECTRICA	41
14.4.1	CARACTERISTICAS	41
14.4.1.1	RED DE ALTA TENSION	41
14.4.1.1.1	FUENTE DE LA MISMA	41
14.4.1.1.2	REDES Y CANALIZACION	42
14.4.1.1.3	ESTACIONES TRANSFORMADORAS	43
14.4.1.2	RED DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION	44
14.4.1.2.1	TENSION DE SERVICIO	44
14.4.1.2.2	CARACTERISTICAS Y TIPOLOGICA DE LA	44
14.4.1.3	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	45
14.4.1.3.1	NIVELES DE LUMINANCIA	45
14.4.1.3.2	CRITERIOS DE DISEÑO	45
14.4.1.3.3	CIRCUITOS	45
14.4.1.3.4	TIPOLOGIA DE LA RED	45
14.4.1.3.5	LUMINARIAS	46
14.4.1.4	CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION	46
14.4.1.4.1	RED DISTRIBUCION DE BAJA TENSION	46
14.4.1.4.2	CUADROS DE MANDO Y CONTROL	46
14.4.1.5	CONDICIONES DE CALCULO	47
14.4.1.5.1	REGLAMENTACION APLICADA	47
14.5	RED DE TELEFONIA	48
14.5.1	CARACTERISTICAS	48
14.5.2	CRITERIOS DE DISEÑO	48
14.6	SITUACION DE CENTROS DE SERVICIO, USO Y DOMINIO	49
14.6.1	RED DE AGUA	49
14.6.2	RED DE RIEGO E INCENDIO	49
14.6.3	RED DE ALCANTARILLADO	49
14.6.4	RED DE ENERGICA ELECTRICA	49
14.6.4.1	ESTACIONES TRANSFORMADORAS	49
14.6.4.2	REDES	49

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR. 1995

El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

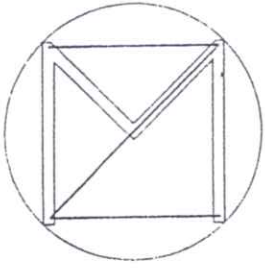
15	PLAN DE ETAPAS	50
15.1	GENERALIDADES	50
15.2	ALTERACIONES DE PREVISIONES - ALTERNATIVAS	51
15.3	ETAPAS DE EDIFICACION	51
15.4	CREACION DE DOTACIONES	51
15.5	OBLIGACIONES DE LA PROMOTORA	52
15.6	OBLIGACIONES MUNICIPALES	53
16	EVALUACION ECONOMICA	54
16.1	CONSIDERACIONES GENERALES	55
16.2	PRECIOS DE REFERENCIA DEL C.A.C. ACTUALIZADOS (15-	55
16.3	PRESUPUESTO ESTIMADO POR CAPITULOS	56
17	SISTEMAS DE ACTUACION	57
18	ANEXO A LA MEMORIA	58
18.1	JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA	59
18.2	RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS	59
18.3	DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46	60
18.3.1	SISTEMA DE ACTUACION	60
18.3.2	COMPROMISOS	60
18.3.3	GARANTIAS	60
18.3.4	MEDIOS ECONOMICOS	60
19	INDICE DE PLANOS	61
20	ANEXOS A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL	62
20.1	ANEXO N° 1 - ACUERDO DE LA CUMAC - APROBACION DEFI	62
20.2	ANEXO N° 2 - DOCUMENTACION DE LA NORMA SUBSIDIARIA	62
	MEMORIA DE LA APROBACION DEFINITIVA PARA SAPU R-2	62
20.3	ANEXO N° 3 - ALEGACION EN LA EXPOSICION PUBLICA (1	62
20.4	ANEXO N° 4 - REPORTAJE FOTOGRAFICO	62
20.5	ANEXO N° 5 - ANALISIS DEL SAPU R-2 EN EL EDIE	62
	MEDIDAS CORRECTORAS	62
20.6	ANEXO N° 6 - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	62
	UNIDADES DE EJECUCION	62

DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha - 5 de Mayo de 1994.
El Secretario General,

[Handwritten signature]





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

1 PLAN PARCIAL S.A.P.U. R-2 - ZAMORA BAJA - LOS REALEJOS

1.1 PROMOTOR

D. Diego Ranea Fernández, en representación de Dña. María Angustias y Dña. Ana Benitez de Lugo e Ibarra y RUSTICAS y URBANAS LANAVA S.A., provisto de D.N.I. n° 24.770.211, con domicilio en Puerto de la Cruz, Avda. Colón, n° 4, y D. Evadio García Pérez, provisto de D.N.I. n° 42.628.075, con domicilio en Los Realejos, Autovía del Norte, C-820; D. Antonio de la Cruz Veguero, en representación de Herederos de D. JUAN de la CRUZ MARTIN, provisto de D.N.I. n° 41.934.664, con domicilio en La Laguna, C/ Junta Suprema n° 1; D. Pedro Fuentes Lopez, provisto de D.N.I. n° 41.841.194, con domicilio en Los Realejos, El Castillo n° 14 La Longuera)

1.2 SITUACION

ZAMORA BAJA - Al Este de la actual carretera de acceso al Toscal-Longuera por el Castillo.

Los Realejos - Santa Cruz de Tenerife.

DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Art. 58.

1.- La memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones de las etapas establecidas para su ejecución.

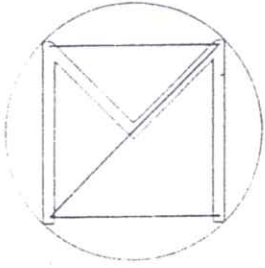
GENERALIDADES

Este Plan Parcial desarrolla las directrices de la Norma Subsidiaria del municipio de Los Realejos aprobada en la C.U.M.A.C. en 27 de Diciembre de 1.994.

Estas quedan recogidas en la Ficha de Parámetros Urbanísticos S.A.P.U. Residencial n° 2 y en el apartado 7.2.1.2. de la memoria que analizamos a continuación.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PREVISIONALMENTE por el Ayuntamiento de Los Realejos en fecha 5 de febrero de 1995. El Secretario General.





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

2.2 ANALISIS DE LA MEMORIA

2.2.1 LIMITES

A) Lindante con la carretera de acceso al Toscal - Longuera por el Castillo y al Sur del Colegio Público de El Toscal, se ha delimitado un sector de 9,75 Ha., destinado a usos residenciales y asistenciales privados.

Se respetan en este Plan Parcial dichos límites.

2.2.2 ESTRUCTURA VIARIA

B) Las Normas incluyen la estructura viaria de parte del sector, que tienen carácter vinculante. El Plan Parcial completará esta estructura en el resto de los terrenos del sector.

Se estructuran los terrenos al Sur de la calificación residencial por calles que conforman cuatro manzanas, tres en los terrenos de D. Evadio García, A-1, y una en los de D. Pedro Fuentes, A-2.

2.2.3 PROYECTO DE URBANIZACION

C) El preceptivo proyecto de urbanización ejecutará toda la red viaria comprendida en el sector.

El proyecto de urbanización desarrollará toda la red viaria de dicho S.A.P.U., en documento único, estudiando completamente la actual vía de acceso al Toscal, límite Oeste del S.A.P.U. R-2, aunque ejecute luego solo el borde Este de la misma.

2.2.4 ESTANDARES URBANISTICOS

D) Se cumplirán los estándares que fija el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y su Anexo, excepto del aprovechamiento medio, que se fija en el 15% del aprovechamiento total del sector.

Las Normas fijan el destino y ubicación de equipamientos y espacios libres y 15% A.T.; así como Asistencial (Privado) que se respetarán en forma y superficie.

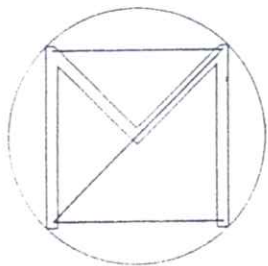
Ver apartado 2.3. de esta memoria, se han respetado en forma y superficie los equipamientos y el Asistencial Privado.

DILIGENCIA.- Este documento es copia

de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 15 ABR. 1995

El Secretario General,



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA Arquitectos

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

2.2.5 EQUIPAMIENTOS

E) Los equipamientos se computarán en manzana única, tanto el Equipamiento Escolar (10 m²/viv.), los espacios libres (10% del sector), así como a la cesión del 15% del aprovechamiento tipo (equivalente a 5.656 m² de suelo) y el equipamiento comercial.

Se han agrupado tal como expresa la memoria de la Norma y la ficha Urbanística del S.A.P.U. R-2, el equipamiento escolar, los espacios libres y la parcela de cesión del 15% de aprovechamiento medio, por deseo expreso de la Norma.

2.2.6 TIPOLOGIA DE EDIFICACIONES - USOS - ALTURAS

F) Sólo se permiten las edificaciones residenciales y sus usos complementarios y con tipología de Edificación según Alineación a Vial en las manzanas al norte de la ordenación y Edificación Aislada en el Equipamiento Asistencial y en los terrenos al Sur del mismo. La altura de la edificación no superará las dos plantas de altura excepto en el equipamiento asistencial, donde podrá tener tres plantas, y dos plantas y ático para resolver medianería existente al norte.

El uso residencial permitido en el Equipamiento Asistencial vinculado al destino de Residencia de 3ª Edad, no se considerará a efectos del cálculo del número de viviendas.

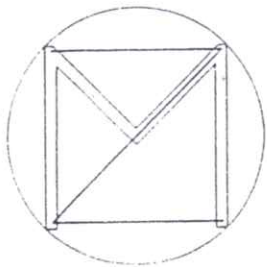
Se observa en el análisis de la ficha de Parámetros Urbanísticos que el computo total de la edificabilidad del Asistencial Privado 32.362 m² es superior al 0,33 m²/m², no siendo computable a efectos del número de viviendas. Su altura tres plantas.

En los terrenos al norte del equipamiento deportivo la tipología de la edificación residencial es alineada a vial (AV) con la excepción de la parcela AV-2-2, donde se autoriza un retranqueo a 3,00 m. en 3ª planta para completar la edificabilidad.

En los terrenos al Sur del equipamiento asistencial la tipología de la edificación residencial es abierta (A) en dos plantas.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha - 5 APR 1995

El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

2.2.7 DESARROLLO POR POLIGONOS

(G) El sector podrá desarrollarse en uno o más polígonos, siempre que no se fraccione la parcela de equipamientos. Se cumplirán las demás condiciones que figuran en la ficha correspondiente del Anexo a las Normas Urbanísticas.

Se delimitan en este Plan Parcial seis Polígonos, coincidiendo uno de ellos, el del Ayuntamiento, con los equipamientos; son los siguientes:

- A1 - Edificación Abierta
- A2 - Edificación Abierta
- E AS - Equipamiento Asistencial.
- E - Equipamientos.
- AV 1 - Edificación Alineación a Vial.
- AV 2 - Edificación Alineación a Vial.



DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 7 de ABRIL 1995

El Secretario General,

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 11/01/95. El Secretario General

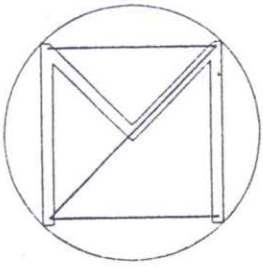
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
 ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
 JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
 EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
 38400 - PTO. DE LA CRUZ
 TENERIFE - ESPAÑA
 TFNO - (922) 380959
 FAX - (922) 380912

ANALISIS DE LA FICHA URBANISTICA DEL SAPU R-2

Se procede al análisis de los parámetros urbanísticos, justificándose cada uno de sus diferentes apartados, como se desprende de los datos que a continuación se relacionan.

PLAN	NORMA	PARAMETROS
PROYECTADOS		
1. SUPERFICIE TOTAL DEL AREA		
Superficie Total	9,75 Ha.	97.444 m2
2. ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTOS/15% A.T.		
Espacios Libres	10%	9.744 m2
Equipamiento Escolar ≥	10 m2/viv.	2.460 m2 (246 viv.)
15% A.T.	11.108 m2 (1,794m2/m2)	6.466 m2 8.926
Comercial/Soc. 2 m2/viv.	492 m2	
T O T A L		18.670 m2
3. PARAMETROS EDIFICATORIOS		
Altura máxima de Edificación	2 Plantas 3 (EQ.ASI:) 2 + ATIC.	Se respetan
Nº máximo de Viviendas	250	246
Uso Característico	Asistenc. Privado	Asistencial Privado
Tipología de Edificación	A y A.V.	A y A.V.
4. APROVECHAMIENTOS		
Aprovechamiento Lucrativo	74.100 m2	73.444 m2
(97.444 m2 x 0,76 m2/m2)	74.057 m2	
Aprovechamiento Tipo	0,76 m2/m2	
	0,33 m2/m2 Asis.Priv.(32.156)	32.362
5. PLAZO MAXIMO DE EJECUCION	C.	C.
6. SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	Compensación
7. NOTA		
Aprovechamiento Ayuntamiento		
15% S/74.057 m2	11.108 m2	11.215 m2
Aprovec. Lucrativo Privado		
85% S/74.057 m2	62.949 m2	62.229 m2
T O T A L	74.057 m2	73.444 m2



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
 ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
 JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
 EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
 38400 - PTO. DE LA CRUZ
 TENERIFE - ESPAÑA
 TFNO - (922) 380959
 FAX - (922) 380912

CUADRO JUSTIFICATIVO DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVOS

	SUPERFICIE		m2 RETRANQUEO		EDIFICAC. m2/m2		m2 CONST.		%
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	RETR.	PARCIAL	TOTAL	
A-1-1	5.173				0,8		4.138		
A-1-2	6.889				0,8		5.511		
A-1-3	4.902	16.964			0,8	0,8	3.922	13.571	21,80
A-2		3.481			0,8		2.784		4,48
ASISTENCIAL		26.968			1,2			32.362	52,00
A-V-1-1	2.876		(2.231)		1,55		4.462		
A-V-1-2	584	3.460	(380)	(2.611)	1,3	1,51	760	5.222	8,39
A-V-2-1	3.085		(2.392)		1,55		4.784		
A-V-2-2	1.625	4.710	(1.278)	(3.670)	2,16	1,76	3.506	8.290	13,33
TOTAL								62.229	100
								(98,83%	



El número máximo de viviendas es de 246 (ver apartado 7.4.)

El plazo máximo de ejecución es del Tipo C, corto plazo, por lo que el proyecto de Urbanización se llevará a cabo en los primeros cuatro años, después de la aprobación del mismo.

Se actúa por sistema de compensación.

La edificabilidad asistencial, 0,33 m2/m2.

$0,33 \times 97.444 = 32.156$, requerida es inferior a la del Plan que asciende a 32.362.

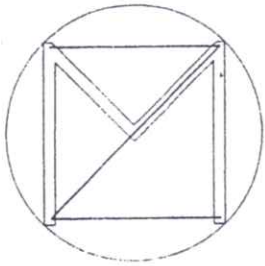
DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento pleno en fecha

5 APR. 1995

El Secretario General

04/94-RE



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

3 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

Art. 58.

2. La memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:

a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General, o del Plan de Etapas de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de planeamiento.

3.1 PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

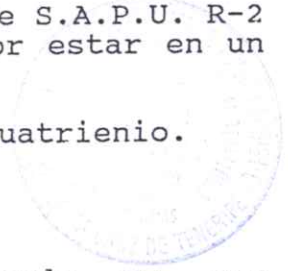
El Plan se formula en base a la calificación de S.A.P.U. R-2 de la Norma Subsidiaria para dicho territorio y por estar en un plazo de ejecución C - Corto. 4 años.

A desarrollar según Plan de Etapas en primer cuatrienio.

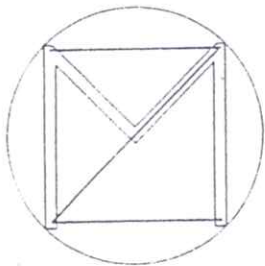
3.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Su conveniencia queda fácilmente justificada ya que posibilita el desarrollo de unos equipamientos y un asistencial privado en torno a dos núcleos residenciales de baja densidad.

Su oportunidad se justifica ya que desarrolla con los cambios impuestos por la Norma el Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y los propietarios en fecha 4 de Diciembre de 1.992.



DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR 1995
El Secretario General.



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

4 INFORMACION URBANISTICA

Art. 58.2.

b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

4.1 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO, COMO GEOLOGICAS Y TOPOGRAFICAS

4.1.1 CARACTERISTICAS GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS

Las características geológicas de los terrenos obedecen a las coladas volcánicas irregulares típicas de la isla constituidas por basaltos de todo tipo, fisurados y calcinados, etc. alternando con escorias volcánicas sobre los que mayoritariamente y en los terrenos, hasta pendientes del 12%, se habian aterrizado cultivos de plataneras, abandonadas desde hace más de 10 años por su no rentabilidad; solo queda, un área de cultivo de plátanos en la zona A-1 en torno a la vivienda de D. Evadio García.

4.1.2 CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS

Los terrenos están constituidos básicamente por terrazas abancaladas, donde se asentaban algunas instalaciones agropecuarias y otras edificaciones auxiliares.

En su parte Sur tienen una pendiente media del 5 al 10%, estando la finca central caracterizada por una zona Oeste en pendiente del 8 al 12% que baja del límite Oeste - Carretera del Toscal a lo que era el paseo central de la finca, estando la parte Este con pendiente continua N/S del 8 al 11%, teniendo una topografía más accidentada las últimas plataformas abancaladas del límite Norte. Dicha finca linda al Este con muros altos de propiedades colindantes con una ladera con topografía accidentada entre el 25 al 45%.

DILIGENCIA.- Este documento es copia

de los del expediente o proyecto técnico

A 10) PROVISIONALMENTE por el Ayunta-

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

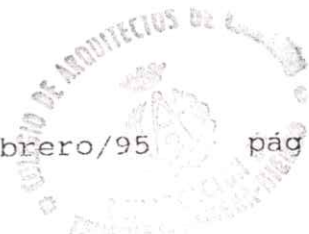
mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

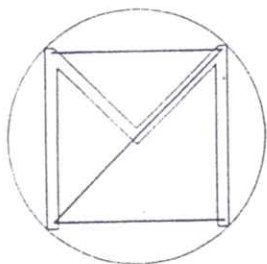
mi 14/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

El Secretario General,

Febrero/95

pág 8





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

4.1.3 LIMITES

Al Norte con los terrenos urbanos del Grupo Escolar del Toscal, y en ese limite pero hacia el Este con edificaciones en construcción de 3 plantas.

Al Oeste, con la vía de acceso al Toscal-Longuera por el Castillo, desde la Carretera General del Norte.

Al Sur, con la Carretera General del Norte.

Al Este, su tramo más Sur lo constituye la Vía antigua de la carretera del Norte, hoy abandonada; el resto es la propiedad de los Herederos de D. Juan de la Cruz - finca topograficamente en alto respecto al área de actuación y la calle de El Campo de la urbanización los Potrereros.

4.1.4 SUPERFICIE

El área de actuación es de 97.444 m².

4.1.5 FOTOS

Se adjunta reportaje fotográfico - Anexo nº 3; se refleja la ubicación de las tomas en plano 1.2. Topográfico.

4.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

4.2.1 USO

El uso de los terrenos del Sur es de explotación parcial agrícola en la zona A-1, zona de residencia de su propietario; la zona A-2 es la residencia de su propietario con huertas de jardín privado y frutales.

El resto de los terrenos es una finca agrícola abandonada hace más de 10 años y un triángulo al Este en producción.

4.2.2 EDIFICACIONES

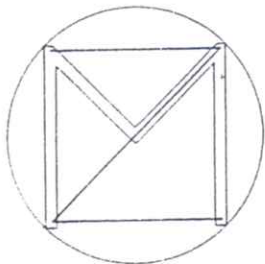
En la zona Sur las dos anteriormente mencionadas, residencia habitual de sus propietarios.

En la finca central existen dos edificaciones una al borde de la carretera en mal estado y otra en ruina.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5/ABR/1995

El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

4.2.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

4.2.3.1 ALTA TENSION

Fuera de nuestra área de actuación línea con Trasfo aéreo, situada al Norte del "Castillo"; ver ubicación en plano de Infraestructuras y Foto nº 31.

El otro punto de Alta más próximo es el transformador del Toscal - Ver foto nº 27-A.

4.2.3.2 BAJA TENSION

Existe el tendido aéreo en el límite Sur y Este de la Ordenación de Baja de las dos viviendas unifamiliares - residencia de los propietarios en la zona Sur de la actuación.

Existe red aérea de Alumbrado Público en la carretera de acceso al Toscal, límite Oeste, desde la carretera general C-820.

4.2.3.3 RED DE AGUA POTABLE

Acometidas domiciliarias de las viviendas antes mencionadas.

La red importante más cercana se encuentra en la Carretera de acceso a los Realejos desde la Carretera General a Icod según se indica en los planos de información.

Existe un canal de los Espuelas - que atraviesa el Plan de Oeste a Este - Se estudiará la canalización en el Proyecto de Urbanización.

4.2.3.4 RED DE TELEFONIA

Acometidas aéreas de las dos viviendas unifamiliares anteriormente mencionadas.

La red importante es la existente en el Toscal, al Norte de nuestra ordenación.

4.2.4 VEGETACION EXISTENTE

En las parcelas residenciales al Sur, de los promotores existen una serie de palmeras que se grafian como elementos a conservar o a trasplantar. No se han grafado los frutales existentes - aguacateros, algunos nispereros y papayeros.

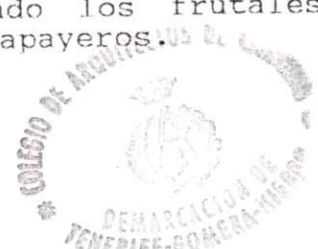
DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR 1995

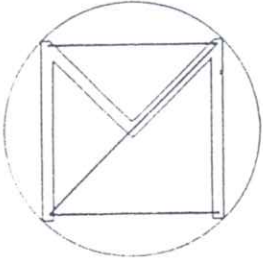
El Secretario General,

04/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

Febrero/95

pág 10





1.3 ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

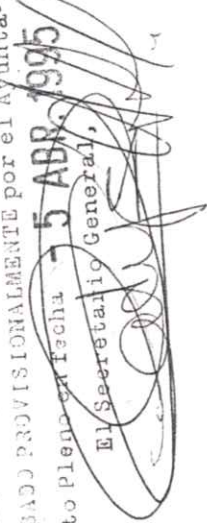
Los actuales propietarios del suelo de toda el área de la actuación son los siguientes:

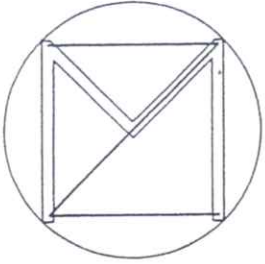
1.- ZONA A-1 - D. Evadio García Pérez	21.573 m2	22,14%
2.- ZONA A-2 - D. Pedro Fuentes López	3.854 m2	3,95%
3.- ZONAS AS, DE (parcial), AV-1 - D. Diego Ranea Fernández	60.981 m2	62,58%
4.- ZONA AV-2, DE (parcial) - Herederos de D. Juan de la Cruz	10.029 m2	10,29%
5.- VIAL EXISTENTE	<u>1.007</u> m2	<u>1,04%</u>
TOTAL	97.444	100%

4.4 CALIFICACION URBANISTICA

Suelo apto para urbanizar - Residencial 2, según ficha de la Norma Subsidiaria, cuyas condiciones de planeamiento ya han sido analizadas y justificadas en el apartado anterior nº 3 de este memoria.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
 de los del expediente o proyecto técnico
 APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
 miento Pleno en fecha **5 ABR 1995**
 El Secretario General,



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Art. 58.2.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

5.1 OBJETIVOS DE ESTE PLANEAMIENTO

5.1.1 EQUIPAMIENTOS - ESPACIOS LIBRES y 15% A.T.

Se unifican en una parcela-manzana única esas diferentes calificaciones tal como nos indica la ficha del Plan.

5.1.2 EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

Obtención de Equipamiento Asistencial de carácter básicamente geriátrico, con edificaciones anexas de residencia desarrolladas en su entorno.

5.1.3 SUELO RESIDENCIAL A.V.

Desarrollo de suelos residenciales de transición, calificación AV- Alineada a vial en el borde Sur de la edificación cerrada de la zona del Toscal, o de la Ciudad Jardín de los Potreros.

5.1.4 SUELO RESIDENCIAL A.

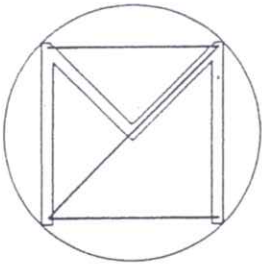
Desarrollo de suelo residencial calificación Abierta - con limitación de altura a dos plantas y de ocupación al 40%.

5.1.5 CONEXION VIARIA

Desarrollo del tramo de vía de sistema viario básico de la Norma, al Norte de la parcela de Equipamientos, que bordea la Urbanización de los Potreros por el Sur, y lleva a la penetración por el Oeste de nuestro planeamiento a la futura autopista.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 15 ABR. 1995

El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA Arquitectos

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

5.2 CRITERIOS DE LA ORDENACION

5.2.1 EQUIPAMIENTOS

Se respeta la ubicación, forma y dimensión de los equipamientos en general y de Asistencial en particular, que ordena la Norma Subsidiaria para este S.A.P.U. R-2, acumulando en una única manzana los espacios libres, las cesiones de escolar y el 15% de Aprovechamiento para conseguir los objetivos de la Norma.

5.2.2 VIARIO

Se estudian los diferentes tipos de vías, ya fijadas en su ancho por la Norma.

1. VIAS de 15 m. - Acceso al Toscal - Límite Oeste.
- Vía del sistema básico de la Norma al Norte de la parcela de Equipamientos.
2. VIAS de 12 m. - Penetración desde la Carretera General por el borde Este del Plan.
3. VIAS de 10 m. - Entre los equipamientos, entre éstos y la Zona A al Sur, y vías internas de la Zona Residencial.
4. VIAS de 8 m. - Interna en la ordenación de la Zona Residencial A, al Sur.
5. VIAS de 5 m. - Peatonal entre la Zona AV-1 y la edificación existente, límite del Plan.

Todas las vías de tráfico se estudian con su aparcamiento lineal, doble o simple y con su ordenación de arbolado, obligatorio en todas ellas.

Ver esquemas de vías en Plano 5.2.

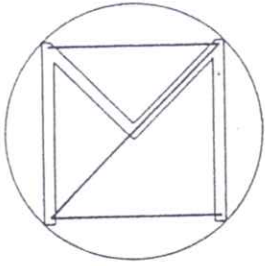
DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha

5 ABR 1995

El Secretario General,

494-RE



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 -- PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE -- ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

5.2.3 EDIFICACIONES

5.2.3.1 EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

La edificación se desarrollará en tres plantas ocupando el 40%, pudiéndose concentrar en cuatro o más áreas, una de ellas el centro de asistencia directa al paciente y su hospitalización.

5.2.3.2 ORDENANZA A - ABIERTA

Edificación en dos plantas, ocupando el 40% de la superficie, permitiéndose la agrupación de parcelas, parcial o total dentro de cada manzana.

5.2.3.3 ORDENANZA AV - ALINEADA A VIAL

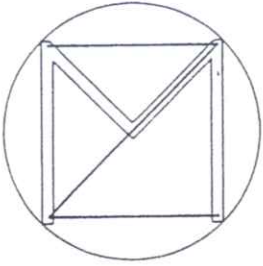
Edificación en dos plantas, retranqueada 3,00 m. del vial, a excepción de la A.V.2-2 que tiene un retranqueo en 3ª planta.



DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR 1995

El Secretario General,



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
 ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
 JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
 EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
 38400 - PTO. DE LA CRUZ
 TENERIFE - ESPAÑA
 TFNO - (922) 380959
 FAX - (922) 380912

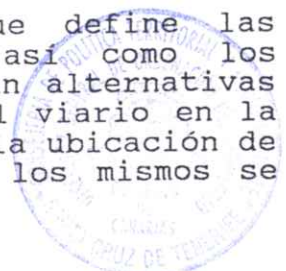
6 EXAMEN Y ANALISIS DE ALTERNATIVAS

Art. 58.2.

d) Exámen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

6.1 ALTERNATIVAS

La definición del trazado viario fijo que define las calificaciones de suelo residencial a Norte así como los Equipamientos generales y el Asistencial, no dejan alternativas de diseño en el Plan sino sólo en el trazado del viario en la zona residencial al Sur de la Ordenación, que por la ubicación de las viviendas de sus propietarios y consultados los mismos se opta por la planificada.



6.2 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La solución propuesta desde la propia norma, constituye una unidad conectada a sus áreas colindantes, por el Norte con el barrio del Toscal y la Urbanización de los Potreros, y por el Oeste con el desarrollo del Eje Viario urbano que la Norma pretende para al actual Carretera del Toscal por el Castillo.

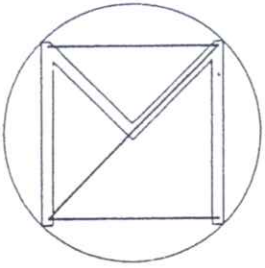
La conexión por el Sur se hace desde la Autovía del Norte y sus accesos.

Las soluciones adoptadas en cuanto a alturas obedecen a los criterios de la Norma, 2 plantas para la zona residencial -excepción la A.V.2-2 y 3 plantas en el Asistencial.

DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico A ROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 de ABR. 1995 El Secretario General.

[Handwritten signature and stamp]





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA **Arquitectos**

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

7 CUADRO DE CARACTERISTICAS

7.1 SUPERFICIE TOTAL

97.444 m2

7.2 SUPERFICIES PARCIALES

1. EQUIPAMIENTOS + E. LIBRES + 15% A.T.

ESPACIOS LIBRES 10%	9.744	
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	2.460	
COM./SOC.	492	
15% A.T.	<u>6.466</u>	18.670

2. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL 26.968

3. RESIDENCIAL

A.1.1.	5.173	
A.1.2.	6.889	
A.1.3.	<u>4.902</u>	16.964

A 2 3.481

AV 1.1	2.876	
AV 1.2	<u>584</u>	3.460

AV 2.1	3.085	
AV 2.2	<u>1.625</u>	4.710

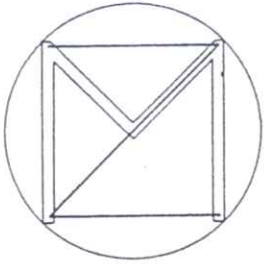
4. VIARIO + PROTECCION VIAL 23.191
(22.250 + 941)

97.444



DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha

[Handwritten signature]
El Secretario General.



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
 ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
 JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
 EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
 38400 - PTO. DE LA CRUZ
 TENERIFE - ESPAÑA
 TFNO - (922) 380959
 FAX - (922) 380912

7.3 CUADRO DE EDIFICABILIDADES

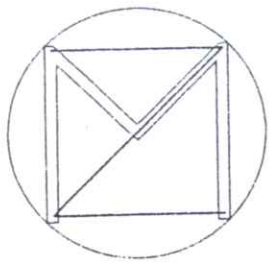
	SUPERF. m2	EDIFIC. m2/m2	m2 CONST.	PORCENTAJE POLIGONOS
EQ. ASISTENCIAL	26.968	1,2	32.362	52.00%
RESIDENCIAL				
A -1	16.964	0,8	13.571	21,80%
A -2	3.481	0,8	2.784	4,48%
AV-1	3.460	1,51	5.222	8,39%
AV-2	<u>4.710</u>	1,76	<u>8.290</u>	13,33%
SUBTOTAL	55.583		62.229	100%
AV-AT-EQ.	<u>6.466</u>	1,72	<u>11.215</u>	
T O T A L	62.049		73.444	



7.4 Nº DE VIVIENDAS (RESIDENCIAL)

	SUPERFICIE m2		C.	m2 CONST.		Nº VIV.
	PARCIAL	TOTAL		PARCIAL	TOTAL	1 viv. ≈ 167 m2
A-1-1	5.173		0,8	4.138		26
A-1-2	6.889		0,8	5.511		33
A-1-3	<u>4.902</u>		0,8	<u>3.922</u>		<u>24</u>
		16.964			13.571	83
A-2		3.481	0,8		2.784	16
AV-1-1	2.876		1,55	4.462		26
AV-1-2	<u>584</u>		1,30	<u>760</u>		<u>5</u>
		3.460			5.222	31
AV-2-1	3.085		1,55	4.784		28
AV-2-2	<u>1.625</u>		2,16	<u>3.506</u>		<u>21</u>
		4.710			8.290	49
AV-AT-EQ.		6.466	1,72		11.215	67
T O T A L		35.081			41.082	246

DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 de Mayo 1995
 El Secretario General.



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
 JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
 EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
 38400 - PTO. DE LA CRUZ
 TENERIFE - ESPAÑA
 TFNO - (922) 380959
 FAX - (922) 380912

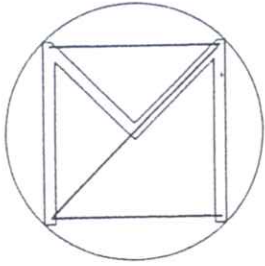
La participación del Ayuntamiento en los costos de Urbanización ejecutando en su polígono sólo 1.487 m², es decir, un 6,68% del TOTAL del viario del Plan (22.250 m²), hace que el número de viviendas que proporcionalmente le correspondería sería de 16,7 viviendas.

Si el Ayuntamiento optara por usar su edificabilidad en desarrollo de equipamientos y dotaciones el número de viviendas se distribuirá en las parcelas según cuadro adjunto.

	SUPERFICIE		m ² CONST.		DENSIDAD m ² /c.	Nº VIVIENDAS	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL		PARCIAL	TOTAL
A-1-1	5.173		4.138			34	
A-1-2	6.889		5.511			46	
A-1-3	4.902	16.964	3.922	13.571	40	32	112
A-2		3.481		2.784	40		23
A-V-1-1	2.876		4.462		20	37	
A-V-1-2	584	3.460	760	5.222	24	6	43
A-V-2-1	3.085		4.784		24	39	
A-V-2-2	1.625	4.710	3.506	8.290	14	29	68
T O T A L				29.867			246

DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha El Secretario General.

[Handwritten signature and stamp]



7.5 SUPERFICIES DE POLIGONOS

		m2	%
D. Evadio García	A - 1	22.082	22,66
D. Pedro Fuentes	A - 2	4.335	4,44
D. Diego Ranea	E As	34.117	35,02
Ayuntamiento de los Realejos Equipamientos (Espacios Lib.+ 15% A.T.) A.V.	E	20.109	20,64
D. Diego Ranea	AV-1	8.630	8,85
D. Antonio de la Cruz	AV-2	8.171	8,39
TOTAL		97.444	100

7.6 ANALISIS DE LA OCUPACION DEL SUELO

1. OCUPACION DE LA EDIFICACION

1.1. Residencial - A.1.	16.964 x 0,40 =	6.785 m2
A.2.	3.481 x 0,40 =	1.392 m2
A.V.1.		2.611 m2
A.V.2.		3.670 m2

1.2. Equipamientos Espacios Libres	EL. 9.744	
Equipamiento	Eq. 2.462 x 0,40 =	985 m2
15% A.T.	AV. 6.466 =	5.800 m2

1.3. Asistencial	26.968 x 0,40 =	10.787 m2
------------------	-----------------	-----------

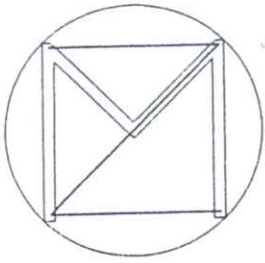
2. OCUPACION VIARIA

3. ESPACIOS LIBRES DE EDIF.

	32.030 m2	≈ 32,87%
	22.250 m2	22,83%
	<u>43.164 m2</u>	<u>44,30%</u>
TOTAL	97.444 m2	100%

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROFESIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha - 5 ABR. 1995

El Secretario General

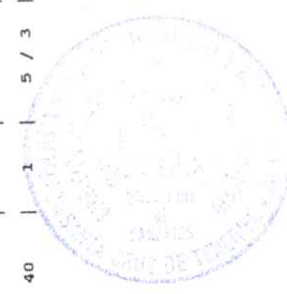


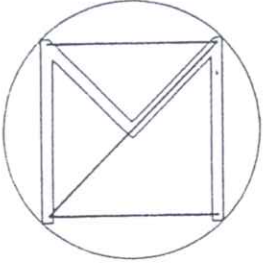
DILIGENCIA. - Este documento es copia
 de los del expediente o proyecto técnico
 APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
 miento Pleno en fecha

El Secretario General
 - 5 ABR 1995

7.7 RESUMEN DE ORDENANZA

CALIFICACION DE SUELO	SUPERFICIE EDIFICAB.		DIMENSIONES MINIMAS			CONSTRU. m2	OCUPACION %	ALTURAS mts.	RETRANQUEO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENT.
	m2	m2/m2	SUP. m2	FRENT. m	FOND. m						
RESIDENCIAL											
ABIERTA A-1	16.964	0,80	≥ 300	≥ 15	≥ 20	≥ 15	40	2	5	Residencial	
ABIERTA A-2	3.481	0,80	≥ 300	≥ 15	≥ 20	≥ 15	40	2	5	Residencial	
ABIERTA AV-1-1	2.876	1,95	2 70	≥ 6	≥ 12	≥ 6		2	3	Residencial	comercial
ABIERTA AV-1-2	584	1,30						2	3	Residencial	comercial
ABIERTA AV-2-1	3.085	1,55						2	3	Residencial	comercial
ABIERTA AV-2-2	1.625	2,16						2 + r.	3	Residencial	comercial
ABIERTA AV-AT-E	6.466	1,79						2	3	Eq. Soc./Comercial	492 m2
ASISTENCIAL	29.968	1,20						3	5	Asist.+Residencial	residencial
EQ. ESCOLAR	2.462	0,40						1	5 / 3	Escolar	





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
 ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
 JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
 EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
 38400 - PTO. DE LA CRUZ
 TENERIFE - ESPAÑA
 TFNO - (922) 380959
 FAX - (922) 380912

8 DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO

Art. 45.1.

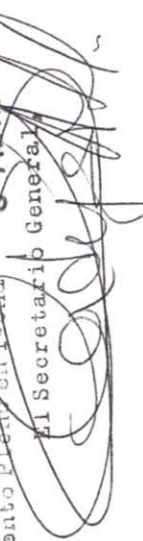
Los planes parciales contendrán las siguiente determinaciones (ref. art. 13-2 de la Ley del Suelo).

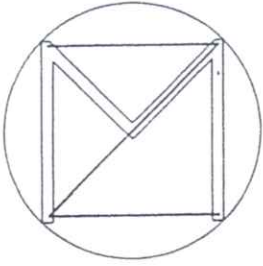
a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los Programas de Actuación Urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

El área de Planeamiento abarca el S.A.P.U. Residencial nº 2 de la Norma Subsidiaria .



DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha **5 ABR. 1995** El Secretario General



9 ASIGNACION DE USO Y DELIMITACION DE ZONAS

Art. 45.1.

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

9.1 ASIGNACION DE USOS

Art. 48.

1. La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponde a cada zona un mismo uso de suelo.

Los usos que el plan prevee son los residenciales que fija la propia Norma Subsidiaria, así como los equipamientos obligatorios de los Anexos del Reglamento de Planeamiento y el Equipamiento Asistencial específico de la Norma.

Ver plano de Zonificación.

9.2 DESTINO PUBLICO O PRIVADO

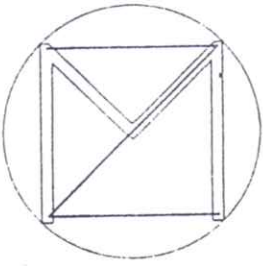
Art. 48.

2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables; de los que se destinen a dotaciones, y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

Estimamos procedente expresar con la palabra dominio este concepto.

DOMINIO PUBLICO	USO PUBLICO	Que comprende: -Zonas libres. -Escolar - Guardería.
DOMINIO PRIVADO	USO PRIVADO	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL RESIDENCIAL -15% Aprov. Tipo.

DILIGENCIA. - Este documento es copia
 de los del expediente o proyecto técnico
 APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha...
 El Secretario General...



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

9.3 DIVISION EN POLIGONOS

Art. 48.

3. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponde.

Se ejecuta en seis polígonos, en sistema de actuación por compensación.

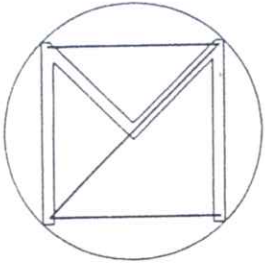
9.4 RESERVAS DE SUELO

Art. 48.

4. Las reservas de suelo que se prevean para dotaciones de Planes Parciales, se realizarán en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista para el ámbito territorial en aquéllos, y de acuerdo con los módulos que se especifican en el Anexo de dotaciones del presente Reglamento. La superficie de estas reservas respetará en todo caso los mínimos establecidos en el artículo 13.2. de la Ley del Suelo, párrafos b. c. y e.

Se analizan en los siguientes apartados, n^os 10, 11 y 12 de esta memoria.

DILIGENCIA. - Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PREVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha
El Secretario General.



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
 ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
 JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
 EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
 38400 - PTO. DE LA CRUZ
 TENERIFE - ESPAÑA
 TFNO - (922) 380959
 FAX - (922) 380912

10 RESERVAS DE PARQUES Y JARDINES

Art. 45.1.

c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de 18 metros cuadrados por vivienda, o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por ciento de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

10% S/97.44 m² = 9.744 m², muy superior a los

18 m² x 246 = 4.428 m²

Ellos se planifican formando parte de la parcela de Equipamiento por exigencia de la Norma Subsidiaria.



10.1 DIFERENCIACION DE USOS

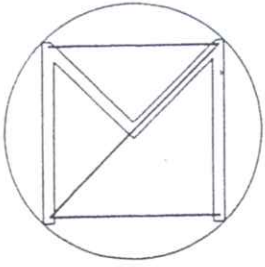
Art. 49.

1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo, y de expansión se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirá el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General con el que habrá de coordinarse.

Se reserva como zona para jardines toda la superficie de los espacios libres.

DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO POR PLLENAMIENTO por el Ayuntamiento de San Juan de los Rios, Cruz de Tenerife, el día 15 de ABRIL de 1995.
 El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

10.1.1 ZONAS

Art. 3. ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

En función de los usos del suelo, se establecerán, como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

- a) En suelo residenciales:
 - Jardines.
 - Áreas de juego y recreo para niños.

10.1.2 CONDICIONES MINIMAS

Art. 4. ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente Anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

- a) Jardines.

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnen las siguientes condiciones mínimas:

-Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

-Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

-Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Los Espacios Libres que se planifican son superiores a 1.000 m² y en ellos se puede inscribir circunferencia de ϕ 30.

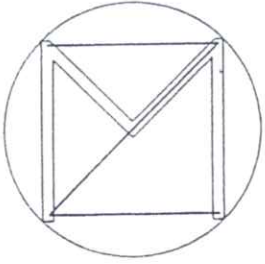
DILIGENCIA - Este documento es copia
os del expediente o proyecto técnico

04/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2
nto P4/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

04/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2
nto P4/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

Febrero/95

pág 24



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
 ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
 JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
 EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
 38400 - PTO. DE LA CRUZ
 TENERIFE - ESPAÑA
 TFNO - (922) 380959
 FAX - (922) 380912

10.2 JUSTIFICACION DE SISTEMA COHERENTE

Art. 49.

2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.

Se planifica esta área libre dentro de la manzana de Equipamientos por imperativo de la Norma.

10.3 CARACTER Y GARANTIA DE USO PUBLICO

Art. 49.

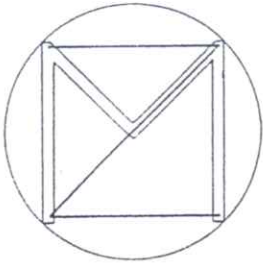
3. En la fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos no se podrán prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

Su uso, dada su propiedad de gestión municipal, tiene un carácter totalmente público y no se prevee ninguna utilización privativa.



DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico
 APR 03 AGO 2005
 mienta Pleo en fecha 5 AGO 2005
 El Secretario General,





11 RESERVAS DE CENTROS CULTURALES Y DOCENTES

Art. 45.1.

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos para formar unidades escolares completas.

11.1 AGRUPACION Y MODULOS

Art. 50.

1. La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los Planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, de acuerdo con lo establecido en el anexo de este Reglamento.

Art. 5. DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

1. La reserva para centros docentes, a prever en los Planes Parciales en que sean necesarios, se diferenciará, en función de los tamaños de las unidades de viviendas previstas en el artículo 9 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería.
- Centro de Educación General Básica.
- Centro de Bachillerato Polivalente.

2. La agrupación de las reservas de suelo para Centros docentes, obtenidas con arreglo a los módulos que se establecen en el artículo 10 del presente anexo en unidades escolares completas, se realizará en función de la siguiente gama de Centros, a las que corresponden las siguientes superficie mínimas de parcelas:

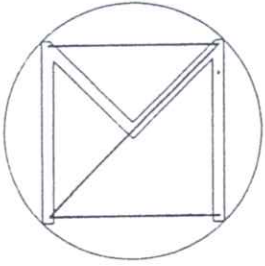
a) Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería:

-Se agruparán en unidades mínimas de 1.000 metros cuadrados.

Se planifican los terrenos teóricos para un preescolar-guardería que se podrán desarrollar en un edificio.

a) Area de actuación
 $10 \text{ m}^2/\text{viv.} \times 246 \text{ viv.} = 2.460 \text{ m}^2$

DILIGENCIA - Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APR 30 2005
5 ABR 2005
El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

11.2 EMPLAZAMIENTO Y DISTANCIAS

Art. 50.

2. Las distintas áreas escolares resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del Plan Parcial a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

La distancia de las parcelas residenciales a la zona teórica de guardería es mínima, ya que están al otro lado de la calle.

Dicha zona tiene acceso desde la red viaria rodada, garantizándose por tanto el acceso a la misma.

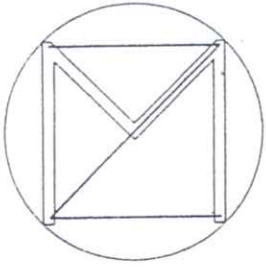
DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APR 23 1995 P. DE LA CRUZ, TENERIFE por el Ayunta-

miento. Pleno de fecha - 5 ABR 1995

El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

12 RESERVAS DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

Art. 45.1.

e) Emplazamiento reservado para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

12.1 MOLULOS MINIMOS DE RESERVA

Se crea según el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y como módulo mínimo de reserva de dotaciones en suelo residencial y para servicios de interés público social, equipamiento comercial y social, 2 m2 construidos por vivienda, o por cada 100 m2/construidos.

$$2 \text{ m}^2/\text{Viv.} \times 246 \text{ Viv.} = 492 \text{ m}^2$$

12.2 SITUACION Y RELACION

Art. 51.

La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

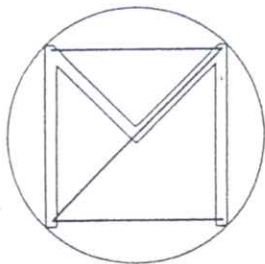
Viene planificada desde la Norma, concentradas en las parcelas del 15% del A.T. Centro Dotacional-Guardería, en contacto directo con las redes viarias existentes, garantizándose con ello su accesibilidad a integrándose urbanísticamente en la estructura del Plan Parcial.

DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APR 03 1995 23:07:11 MARZA S.L. por el Ayunta-
miento de Puerto Rico

El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

13 RED VIARIA

13.1 ARTICULO 45.1. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Art. 45.1.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Que desarrolla el artículo 52 de dicho Reglamento, así:

13.2 TRAZADO Y CARACTERISTICAS

13.2.1 ARTICULO 52. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Art. 52.

1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el Planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinará las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones, la definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal, se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

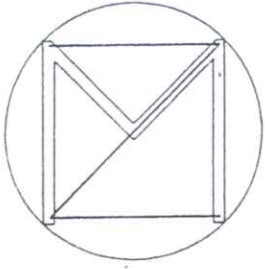
DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha

5 APR. 1995

El Secretario General,





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

13.2.2 RED VIARIA EXTERIOR

13.2.2.1 VIA DE ACCESO AL TOSCAL - LONGUERA POR EL CASTILLO

VIA de 15,00 m., sensiblemente al eje de la actual Carretera - trazado respetando la Norma Subsidiaria.

- Aceras de 2,20 m.
- Aparcamientos lineales de 2,30 m. a ambos lados.
- Calzada de 6,00 m. (2 direcciones).
- Arbolado de porte alto cada 13,50 m. a ambos lados.

Rasante respetando la actual de la vía que es por tramos la siguiente: de Norte a Sur, 9,10%, 8,73%, 7,14%, 7,38%, 5,10% y 3,07%.

13.2.2.2 VIA AL NORTE DE LOS EQUIPAMIENTOS

Idéntica tipología a la anterior.

Rasantes que han venido condicionadas por la ubicación de la misma respecto a los muros del Colegio, cota de acceso a los Equipamientos (175,25) y bandas ajardinadas de protección; de Este a Oeste sus pendientes son del 3,67%, 1,00%, 0,95%, 10,00% y 14,61% respectivamente.

13.2.2.3 VIA AL ESTE DEL PLAN

Acceso desde la Carretera General a la vía Norte antes mencionada.

VIA de 12,00 m.

- Aceras de 2,20 m. y 1,70 m.
- Aparcamiento lineal de 2,30 m. anexo a la acera de 1,70.
- Calzada de 6,00 m. (2 direcciones).
- Arbolado de porte alto a ambos lados.

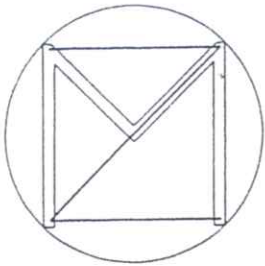
Rasantes que han venido condicionadas por cota de acceso a la Carretera General 217,50, ramal de acceso Este cota 211,00, muros existentes de las propiedades al Este de la Ordenación que para respetarlos se ha dejado un borde de protección ajardinado de un ancho medio de 4,00 m.

Las pendientes que resultan son de Norte a Sur, del 11,78%, 13,13%, 4,23% y 7,75%.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROFESIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha - 5 ABR. 1995

El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

13.2.3 RED VIARIA INTERIOR

13.2.3.1 VIA TIPO INTERIOR

Entre Equipamientos o entre mlas manzanas de la zona Residencial, para llegar al sistema básico viario exterior.

1. VIA de 10,00 m.
 - Aceras de 2,00 m.
 - Aparcamientos de 2,30 m. lineal
 - Calzada de 3,70 m. (1 dirección).
 - Arbolado de porte alto a ambos lados cada 13,50 m.

Analizamos las rasantes según las diferentes vías.

2. VIA entre Equipamiento Asistencial y Parcela de Equipamientos.

-Primer tramo de 9,63% desde la vía del Toscal, seguido por un tramo del 0,93% que desemboca en la vía Este.

3. VIA entre el Asistencial y Residencial A.

-Primer tramo del 8% por el Este como continuación de la penetración diseñada por la Norma, y segundo tramo de 1,86% que desemboca en la actual Carretera del Toscal.

4. VIAS internas de la zona Residencial A.1. y A.2.

-Primer y segundo tramo con pendiente uniforme que baja de Este a Oeste con pendiente del 2,92%.

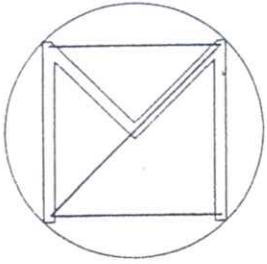
5. VIA interna de la zona Residencial A.1.

-Tramo del 2,05% que baja de Oeste a Este.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO FORMALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha 5 JUN 1994

El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

13.2.3.2 VIA INTERIOR

Entre las parcelas A.1.1. y A.2.

VIA de 8,00 m.

- Aceras de 1,45 m. y 1,25 m.
- Aparcamiento lineal de 2,30 m. anexo a la acera de 1,25.
- Arbolado de porte alto a ambos lados cada 13,50 m.
- Pendiente del 10,75%.

13.2.3.3 VIA PEATONAL

Entre la parcela A.V-2 y la edificación existente.

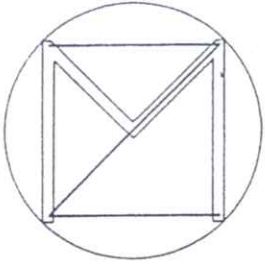
-Peatonal de 5,00 m. de ancho, con árboles cada 6,00 m. a 1,50 m. lateral para dejar carril de 3,50 m. de emergencia - bomberos, ambulancia, etc.

-Rasante 5,74%

Todas las vías tienen sus pasos peatonales en sus cruces con los tratamientos de aceras para suprimir las barreras arquitectónicas en los mismos.

DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PUBLICAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR 1995
El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE -- ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

13.3 ANALISIS DE CIRCULACIONES

Art. 52.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

La circulación rodada de borde, en las vías de 15,00 y 12,00 m. es de doble circulación, aunque sería conveniente que en la vía de 12,00 m. fuera solo en una y descendiente de Sur a Norte para aminorar ruidos de circulación en zona Residencial y Asistencial.

La circulación en vías de una sola dirección, vías de 10,00 y 8,00 m. se establece en sentido descendente para evitar polución acústica en zona Residencial y Asistencial - ver esquema en el plano 3.4. de Viario.

13.4 APARCAMIENTOS PUBLICOS

Art. 52.

3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

Art. 45.1.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Según artículo 7º del Anexo al Reglamento de Planeamiento:

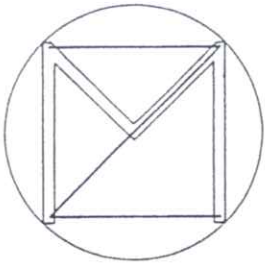
La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establecen en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 mts.

b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 15 de Abril de 1995

El Secretario General,



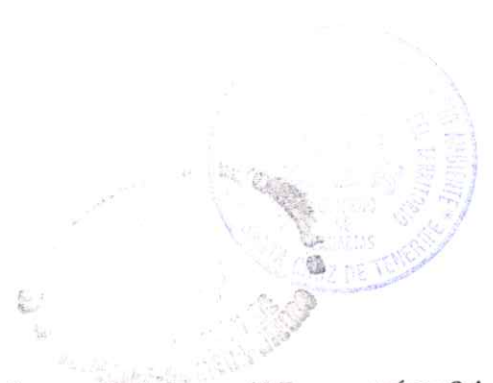
c) Del total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan Parcial se reservará un 2 por 100. como mínimo. para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.

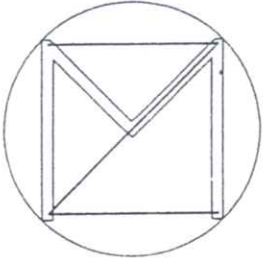
d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

ZONA	m2 Edif.	Nº APARCAMIENTOS		TOTAL
		Exterior	Interiores 1 p/viv.	
AV 15% A.T.	11.215	73	67	140
E A S	32.362	67	187 recomendable s./proy.	254
A.1.1.	4.138	22	20 ≤ 34	42
A.1.2.	5.511	30	35 ≤ 46	55
A.1.3.	3.922	12	27 ≤ 32	39
A.2	2.784	23	4 ≤ 23	27
A.V.1.1.	4.462	27	de 10 a 37 o más	44
A.V.1.2.	760	12	6	7
A.V.2.1.	4.784	21	de 26 a 39 mín.	47
A.V.2.2.	3.536	10	de 25 a 29 mín.	35
TOTAL	73.474	297		690

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 19/04/95

El Secretario o Genral.





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

Se cumplen según cuadro descrito las condiciones anteriores $\leq 50\%$ ya que hay diseñados en la Red Pública 297, y en el interior de las parcelas por Ordenanzas se exigía uno por vivienda, o cada 100 m² construidos, ≥ 400 .

Los aparcamientos de minusválidos exigidos del 2%, es decir, 13 aparcamientos se conseguirán reservando mediante oportuna señalización en la calle, 2 aparcamientos por manzana residencial y 4 aparcamientos en las manzanas de equipamientos.

13.5 APARCAMIENTO PRIVADOS

Art. 52.4.

El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado.

Los aparcamientos privados del interior de las parcelas, al venir regulados uno por vivienda, su número variará en función de la tipología parcelaria definitiva, actuaciones unitarias o fraccionadas al máximo, según el parcelario indicativo.

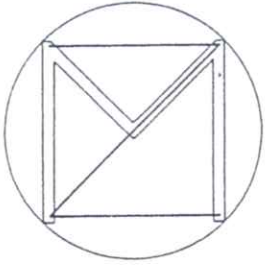
DILIGENCIA.- Este documento es copia

de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha

5 de Abril de 1995
El Secretario General





14 REDES DE SERVICIO

Art. 45.1.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

Que desarrolla el art. 53. de dicho Reglamento, así:

Art. 53.2.

El Plan Parcial especificará como mínimo el trazado de las siguiente redes de servicios.

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.

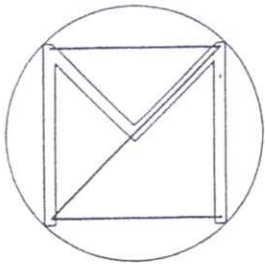
Art. 53.3.

Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características diferenciándose claramente de los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en la redacción de los proyectos de urbanización.

En los planos de este expediente figuran:

	PLANO N°
1- Red de Energía Eléctrica - Alta Tensión - Estación Transformadora	4.1.
2- Red de distribución de energía eléctrica B.T	4.2.
3- Red de alumbrado público	4.3.
4- Red de abastecimiento de agua	4.4.
5- Red de riego e hidrantes contra incendios ..	4.5.
6- Red de saneamiento	4.6.
5- Red de telefonía	4.7.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha. El Secretario General.



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA Arquitectos

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 53.4.

En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y en su caso el área de protección de aquéllas.

14.1.1 CARACTERISTICAS PRINCIPALES

14.1.1.1 FUENTES DE LA MISMA

Red pública existente en la Carretera General de acceso a Los Realejos de ϕ 100 con una presión de 20 atmosferas.

14.1.1.2 CAUDAL DISPONIBLE

La red existente garantiza un caudal superior a la demanda de este Plan. A analizar y justificar en el oportuno proyecto de Urbanización.

14.1.1.3 CRITERIOS DE DISEÑO

Se diseña la red de forma continua a través del viario de Sistema General con las siguientes características:

1º. Ramal anillo para vía Oeste - Fundición Dúctil 4" ϕ .

2º. Ramal para vía Este.

3º. Anillos de Polietileno por manzanas con llaves de corte sectoriales.

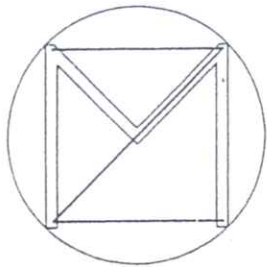
Se unirá con la red existente en los Potreros, con conexiones provisionales si fuera necesaria por la ejecución de las etapas.

14.1.2 CONDICIONES DE CALCULO

Según criterios de la N.T.E. ISA - Abastecimiento.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha **5 ABR. 1995**

El Secretario General.



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14.2 RED DE RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIO

14.2.1 CARACTERISTICAS PRINCIPALES

14.2.1.1 FUENTES DE LA MISMA

Red pública existente en la Carretera General de acceso a Los Realejos de ϕ 100 con una presión de 20 atmosferas.

14.2.1.2 CAUDAL DISPONIBLE

El que da una red de ϕ 100 y presión variable a comprobar en proyecto de Urbanización.

14.2.1.3 CRITERIOS DE DISEÑO

Se hará en tubería dúctil de ϕ 4" y dado que su recorrido coincide en muchos tramos con la tubería de acero dúctil de agua potable, se utilizará la misma zanja estando la tubería de riego situada debajo de la de agua potable. Se colocarán bocas de riego aproximadamente cada 30 m. dotadas de reducciones a 1½".

Se colocarán cada 100 m. aproximadamente hidrantes de incendio bajo nivel de pavimento, con dos tomas, una de 45 mm. y otra de 70 mm. con racores tipo Barcelona.

Se unirá con la red existente en los Potreros, con conexiones provisionales si fuera necesaria por la ejecución de las etapas.

14.2.2 CONDICIONES DE CALCULO

Según criterios de las Normas.

N.T.E. IFR - Instalaciones de Riego.

N.T.E. IPF - Instalaciones de Protección contra el fuego.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento

miembro Pleno en fecha 5 MAR 1995

El Secretario General.

94-RE

MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

Febrero/95

pág 38



DILIGENCIA.- Este documento es copia

de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTA-

miento Pleno de fecha 11/04/1994

El Secretario General,

ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

RED DE EVACUACION

Art. 53.

5. La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procede, al sistema de depuración. En los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.

14.3.1 CARACTERISTICAS

14.3.1.1 CRITERIOS DE DISEÑO

Unidad residencial de densidad media se utiliza por ella:

1- SISTEMA UNITARIO para red de fecales y pluviales.

La red se diseña con pozos entre 30/50 mts. que recogen el saneamiento de:

1. ZONA RESIDENCIAL A.

Los pozos situados cada 30 m. aproximadamente recogen pluviales de calle, así como el saneamiento de las parcelas (frentes de 15 m.) llevándose el saneamiento de las manzanas A.1.1. - A.2 y parcial de la A.1.2. al colector general de la vía Oeste de borde.

2. ZONA ASISTENCIAL

Pozos cada 40 - 50 m. para pluviales de calle, borde Este y Norte de la parcela al colector de la vía Este; Borde Sur y Oeste al colector de la vía Oeste.

Acometida de saneamiento propio de parcela Asistencial en extremo N.E. de la misma.

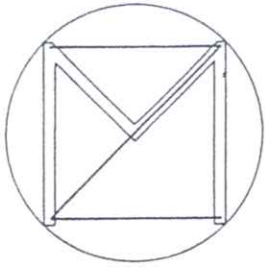
3. ZONA ESPACIOS LIBRES - EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL. 15% A.T.

-Pluviales de vía Sur, y Este al colector Este.

-Pluviales de vía Norte al colector Norte.

-Pluviales de vía Oeste al colector Oeste que continúa rodeando la parcela A.V.1.1. y conecta al colector Norte.

Acometida de saneamiento propio de cada área en su cota inferior 175,25.



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

4. ZONA RESIDENCIAL A.V.

La parcelación de zona con frentes tipo de 6,00 m. hace que incluso agrupando cada 2/3 parcelas, los pozos se situen cada 25 - 30 m.

El saneamiento de la A.V.1.1. y sus pluviales de borde se recogen en el colector Oeste, que gira para conectar con el Norte.

La A.V.1.2. se recoge en el colector Norte que atraviesa la parcela en construcción.

La A.V.2. recoge parte del colector de la vía Este, Oeste y crea uno propio entre sus dos parcelas a conectar al colector Norte.

14.3.1.2 SISTEMA DE DEPURACION

Toda la red, colectores Oeste y Este al desembocar en el Norte se lleva a la red de alcantarillado existente en la Urbanización los Potreros, según indicaciones de la oficina técnica municipal.

El Centro Asistencial tendrá Estación Depuradora (EDAR) propia antes de verter a la red, con reciclaje de agua para riego de sus zonas ajardinadas, pudiendo tomar el efluente de la zona Residencial superior si así lo aconsejara el estudio oportuno en la redacción del Proyecto de Urbanización.

14.3.2 CONDICIONES DE CALCULO

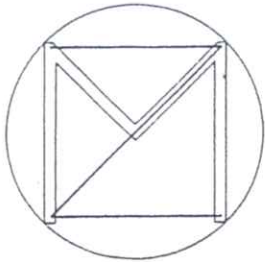
Para las Redes:

Se utilizarán coeficientes y características de la N.T.E. ISA - Alcantarillado, una pendiente entre el 0,6 y 5%, y ϕ 30 mínimos.

Así mismo las redes de pluviales se dimensionarán según N.T.E. ISA, dentro de las pendientes y diámetros antes mencionadas.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha - 5 ABR. 1995

El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA Arquitectos

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14.4 RED DE ENERGIA ELECTRICA

Art. 53.

6. La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

14.4.1 CARACTERISTICAS

14.4.1.1 RED DE ALTA TENSION

14.4.1.1.1 FUENTE DE LA MISMA

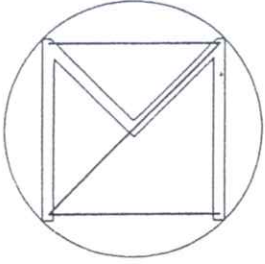
La red de AT, de este Plan Parcial se conectará a la ET del Castillo. Para ello habrá que ampliar la línea aérea existente en un tramo con torre final. A continuación, los circuitos discurrirán en canalización en zanja dentro ya de nuestra área de actuación.

Dentro de nuestra zona de actuación se continuará la canalización hasta una arqueta final para conectar con la ET del Toscal y cerrar el anillo.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO FORMALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha - 5 ABR 1995

El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14.4.1.1.2 REDES Y CANALIZACION

La red a crear unirá los trasfo siguientes:

TRASFO 1.

Sirve la zona Residencial A, se coloca en la parcela central de la manzana A.1.2. y abastece a dicha zona, y el alumbrado público de su área, y parcial del Asistencial.

TRASFO 2.

Propio del Equipamiento Asistencial.

TRASFO 3.

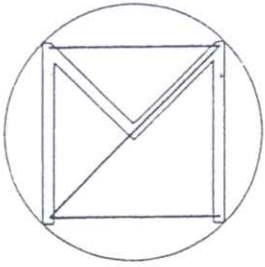
Abastece a los Equipamientos y Zonas Libres a la red de Baja Tensión de las Areas Residenciales A.V.1. y A.V.2.; también podrá abastecerse del existente en el Toscal si fuera necesario por la ejecución de las fases y polígonos. Abastece el Alumbrado Público del entorno del Deportivo, de la zona Residencial A.V., y parte inferior del Asistencial.

La canalización será en tubería de PVC con 2 tubos de ϕ 200. Se dispondrán fosos S-2 en las salidas de las ET. Para los cambios de dirección se dispondrán fosos tipo S-1. Para el fácil enhebrado en inspección se dispondrán arquetas tipo A-3. Todos los fosos y arquetas dispondrán de tapa B-2 cuando estén dispuestos en la calzada.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha 5 de Abril de 2000

El Secretario General,





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
 ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
 JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
 EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
 38400 - PTO. DE LA CRUZ
 TENERIFE - ESPAÑA
 TFNO - (922) 380959
 FAX - (922) 380912

14.4.1.1.3 ESTACIONES TRANSFORMADORAS

Este planeamiento dispondrá de tres Centros de Transformación a ubicar donde se señala en el Plano de Infraestructuras - Alta Tensión.

Estos Centros serán subterráneos, ubicándose en la zonas libres de la edificación junto a las vías principales al objeto de obtener una accesibilidad directa a los mismos de la Cia. suministradora.

Para establecer el grado de electrificación de las futuras instalaciones y las correspondientes previsiones de consumo, se aplicará estrictamente lo dispuesto en la Instrucción Complementaria MI-BT-010, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

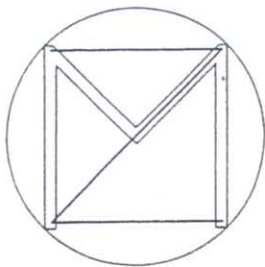
Para obtener una estimación de la carga correspondiente a este planeamiento habrá que añadir a la demanda de las parcelas la carga correspondiente a los servicios comunes (alumbrado exterior, etc.)

La carga inicial estimada a comprobar en el oportuno Proyecto de Urbanización para cada Estación Transformadora será:

ET-1 - Zona Residencial A.			
-A.1.	18.571 m2 - 83 viv.	239,0 Kw.	
-A.2.	2.784 m2 - 16 viv.	67,0 Kw.	
-Alumbrado público Zona A.			
hasta la mitad Asistencial	72 x 100 w.	7,2 kw.	
		313,2 kw.	
		391,5 KVA.	
Equivalencia			400 KVA.
Recomendación para ET-1			
ET-2 - Equipamiento Asistencial			
-E.A.S.	32.362 m2	400,0 KVA	
-Depuradora del E.A.S.		200,0 KVA	
		600,0 KVA.	
Recomendación para ET-2			630 KVA.
ET-3 - Equipamientos + Espacios Libres + 15% A.T. Residencial A.V.			
-Equipamientos + 15% A.T.(H800) (67viv.)		199,0 kw.	
-Alumbrado público	78 x 100 w.	7,8 kw.	
-A.V.1.	5.222 m2 - (31viv.)	109,0kw.	
-A.V.2.	8.293 m2 - (49viv.)	154,0 kw.	
		469,8 kw.	
		587.0 KVA.	
Equivalencia			630 KVA.
Recomendación para ET-3			

La previsión de carga para la E.A.S. y la depuradora son totalmente subjetivas. Las variaciones de la "Equivalencia" a la "Recomendada" para las ET-1 y ET-3 se pueden justificar pensando en posibles ampliaciones de zonas periféricas al Plan.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
 de los del expediente o proyecto técnico
 APR 08 2000 PROYECTO URBANIZACION
 miento Plens en fecha 5 APR 05
 El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA Arquitectos

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14.4.1.2 RED DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION

14.4.1.2.1 TENSION DE SERVICIO

La alimentación en Baja Tensión a las parcelas y demás servicios de la urbanización se hará desde sus respectivos Centros de Transformación instalados en el lugar indicado en los planos de planta general de la Ordenación.

La Tensión de servicio será de 380/220 v.

Así las redes de Baja de la zona Residencial A, tomarán de la red que parte de la ET-1.

La parcela Asistencial tomará su B.T. de su trasfo propio. ET-2.

La parcela de Equipamiento, Zonas Libres y la A.V. Municipal (15% A.T.) y la zona Residencial A.V. toman su red de la ET-3.

14.4.1.2.2 CARACTERISTICAS Y TIPOLOGICA DE LA RED

Las redes de distribución que se proyectan, estarán de acuerdo con las Normas vigentes para polígonos residenciales, y las de la Unión Eléctrica de Canarias S.A., serán subterráneas, de tensión nominal 380/220 v. 50 Hz. normalizada en el Reglamento de Baja Tensión según el artículo 4º Grupo b. y que es la adoptada por la empresa suministradora en las nuevas instalaciones.

La red se proyectará de forma radial desde las E.T. y se procurará que las secciones sean menores de 150 mm² por facilidad de manipulación en su instalación. Así mismo, se proyectará que todas las parcelas se suministren a través de las vías, así como en el proyecto de Urbanización deberán realizarse el menor número posible de cruces de calzada.

La canalización discurrirá por las aceras con tuberías de PVC de 1 ϕ 160, y 2 ϕ 160 en los cruces de las calles. En los extremos de las calles y en los cruces se dispondrán arquetas A-3.

DILIGENCIA.- Este documento es copia

del expediente o proyecto técnico

REVISADO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA CRUZ DE LA HUELGA

en fecha 5 de febrero de 1995

El Secretario General

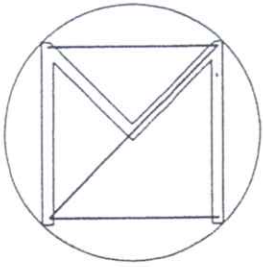
4794-RE

MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

Febrero/95

pág 44





14.4.1.3 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

14.4.1.3.1 NIVELES DE LUMINANCIA

Los cálculos luminotécnicos, a realizar en el proyecto de Urbanización, obedecerán a la utilización de las curvas Isolux unitarias, correspondientes a los aparatos a emplear.

Los niveles mínimos a exigir en el Proyecto de Urbanización en las diferentes áreas son los que a continuación se reseñan:

-Vías de 15 m.	25-30 LUX.
-Vías de 12 m.	25-30 LUX.
-Vías de 10 m.	20-25 LUX.
-Vías de 8 m.	15-20 LUX.
-Peatonal de 5 m.	10-15 LUX.

14.4.1.3.2 CRITERIOS DE DISEÑO

En esta urbanización hay que considerar de una parte la iluminación de los viales secundarios y de otra la iluminación del viario de Sistema de bordes - Vías de 15 y 12 m.

La disposición de las luminarias tanto para viales secundarios como principal se reflejan con carácter indicativo en el plano de Infraestructura Alumbrado Público, en tresbolillo, alternadas y en los puntos medios de la ubicación de árboles.

14.4.1.3.3 CIRCUITOS

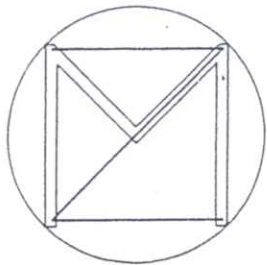
Con el fin de obtener un ahorro de energía, se optará por establecer circuitos de alumbrado de "Toda y Media Noche".

14.4.1.3.4 TIPOLOGIA DE LA RED

Dichos circuitos irán subterráneos, a las profundidades y distancias que la normativa exige, respecto a las otras infraestructuras. Irá dotada de canalizaciones, arquetas, conductores, cajas de derivación, que se dimensionarán en el oportuno proyecto de urbanización.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha 15 JUNIO 1995

El Secretario General,



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA Arquitectos

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14.4.1.3.5 LUMINARIAS

La tipología de báculos en vías de Sistemas Generales será según la oficina de Ingeniería Municipal en altura de 8,00 m. y brazo de 1,50 m., ángulo de luminaria de 0 grados con lámparas de vapor de sodio de Baja Presión de 250 w.

La tipología de columnas en vías de peatones será \approx 3 mts, con luminarias antivandálicas, con lámparas de 75 a. 150 w. de vapor de sodio o mercurio.

Estas luminarias estarán dotadas de dispositivos de protección contra cortacircuitos que irán instalados en las bases de columnas y báculos correspondientes, según lo indicado en la MI-BT-009 capítulo 3.3.

Para cumplir con la ley del cielo deberá procederse a partir de las 24 horas a apagados parciales y/o reducciones de flujo.

14.4.1.4 CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION

14.4.1.4.1 RED DISTRIBUCION DE BAJA TENSION

Las canalizaciones discurrirán por aceras en PVC 1 ϕ 110. Cada báculo dispondrá de una arqueta anexa de 40 x 40. A la salida de las ET se dispondrán arquetas A-3 y arquetas A-2 para enhebrado, inspección y cruces de calles; en los cruces de calles la canalización será de 2 ϕ 110.

14.4.1.4.2 CUADROS DE MANDO Y CONTROL

El cuadro de mando y control estará ubicado en el mismo local que el cuadro general de distribución de Baja Tensión adosado al transformador de zona, e irá instalado en armario metálico de doble aislamiento, conteniendo en su interior los elementos que describirá el oportuno proyecto industrial que se tramitará con el Proyecto de Urbanización.

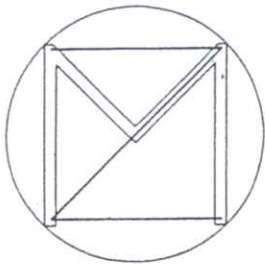
Dicho cuadro además de los elementos de interruptor horario y fotométrico, dispondrá de interruptor manual que permita el accionamiento del sistema con independencia de los dispositivos citados.

DILIGENCIA. - Este documento es copia

de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha - 5 ABR 1995

El secretario general





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA Arquitectos

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14.4.1.5 CONDICIONES DE CALCULO

14.4.1.5.1 REGLAMENTACION APLICADA

A las instalaciones eléctricas a proyectar le serán de aplicación los reglamentos siguientes:

a) Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de Energía Eléctrica del 12 de Marzo de 1.964.

b) Reglamento electrotécnico de Baja Tensión (decreto 2413/1943 de 20 de Septiembre B.O.E. 242 del 9 de Octubre de 1.973)

c) Instrucciones Complementarias del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobadas por Orden del 31 de Octubre de 1.973 B.O.E. 310, 311, 312, 313 del 27, 28, 29 y 31 de Diciembre de 1.973) Modificación y Ampliación de las instrucciones MI-BT-004, 007 y 017.

d) Recomendaciones para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda.

e) Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. Decreto 3151/1168 de Noviembre B.O.E. 27 de Diciembre.

f) Reglamento de Estaciones Transformadoras. Orden de 23 de Febrero/1949 y del 11 de Marzo de 1.971.

g) Los anexos y modificaciones en vigor que se hayan introducido en la anterior legislación.

DILIGENCIA.- Este documento es copia

de los del expediente o proyecto técnico

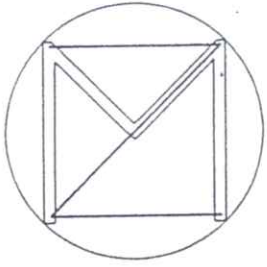
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento

Plazo en fecha 5 ABR 1995

El Secretario General,

[Handwritten signature]





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA
Arquitectos

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14.5 RED DE TELEFONIA

14.5.1 CARACTERISTICAS

Puestos en contacto con el departamento de Ingeniería de la Compañía Telefónica Nacional de España, la acometida se hará de la red existente en el barrio del Toscal-Longuera, al Norte de la Ordenación, entrando por la vía del Toscal, borde Oeste y vía extrema en contacto con la urbanización de los Potreros, Por la primera se crean las penetraciones a los diferentes usos y manzanas según criterios de la C.T.N.E.

La red de distribución anteriormente descrita será instalada por la Compañía Telefónica, la canalización será por cuenta de los promotores, pasando a ser propiedad de la C.T.N.E. una vez aceptada por sus técnicos.

14.5.2 CRITERIOS DE DISEÑO

Las canalizaciones a disponer para la instalación de telefonía serán de PVC, de 1 ϕ 110, 2 ϕ 110 y 4 ϕ 110 según los casos, las arquetas que se habrán de disponer serán del tipo H y las de tipo M para distribución final.

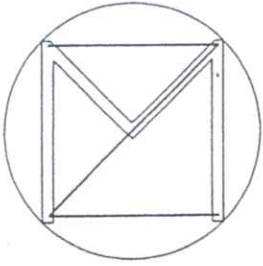
Se ha previsto también la colocación de armarios de acometidas. También las arquetas y canalizaciones se harán por aceras.

Se dejará preparado para las viviendas unifamiliares, las acometidas según con tubo de ϕ 40, y para las parcelas con 2 viviendas el ϕ será de 63.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO DE TENERIFE por el Ayuntamiento de Tenerife en fecha 5 ABR 1995
El Secretario General.

5 ABR 1995





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14.6 SITUACION DE CENTROS DE SERVICIO, USO Y DOMINIO

Art. 53.

7. Se determinará con exáctitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 de este Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

14.6.1 RED DE AGUA

Red pública, de uso y dominio público.

14.6.2 RED DE RIEGO E INCENDIO

Red pública, de uso y dominio público.

14.6.3 RED DE ALCANTARILLADO

Red pública - Uso y Dominio Público.

14.6.4 RED DE ENERGICA ELECTRICA

14.6.4.1 ESTACIONES TRANSFORMADORAS

Uso y dominio público, con mantenimiento de la compañía UNELCO, situados bajo zonas libres de edificación en bordes de parcela; tipología subterránea.

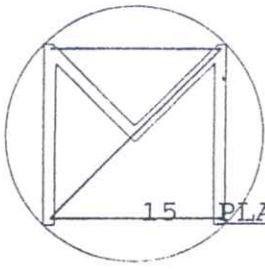
14.6.4.2 REDES

De uso y dominio público y mantenimiento de la compañía suministradora, UNELCO.



DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR. 1995 El Secretario General,

04/94-RE



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA Arquitectos

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

15 PLAN DE ETAPAS

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha 15 ABR 1995
El Secretario General

Art. 54.

1. El Plan Parcial establecerá un Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicio, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b) Las obras de urbanización correspondientes.
- c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

Art. 62.

1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del Estudio económico financiero y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

15.1 GENERALIDADES

Dada la gestión planteada para este Plan, por polígonos con propietario único, las etapas serán las siguientes:

1) Proyecto de Urbanización, a realizar en documento único conjuntamente para todo el Plan Parcial por sus promotores; se presentará tres meses después de la Aprobación Definitiva de este Plan Parcial.

* 3 meses para el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación al objeto de constituir la Junta de Compensación, al igual que para el Proyecto de Urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial Zamora Baja, Los Realejos.

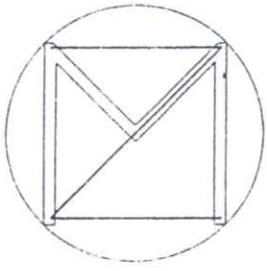
* 3 meses para la constitución de la mencionada Junta de Compensación y para la presentación del correspondiente Proyecto de Compensación, a contar desde la aprobación definitiva de los citados Estatutos y Bases de Actuación.

2) Las cesiones obligatorias al Ayuntamiento determinadas en el Plan Parcial se realizarán en la misma fecha de aprobación municipal del Proyecto de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205.2 de la Ley del Suelo y artículo 124 del Reglamento de Gestión.

3) La ejecución de la Urbanización se realizará en una UNICA ETAPA, de cuatro años a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

4) El Ayuntamiento participará en los costes de urbanización de la parcela de Equipamiento y Dotaciones que, en la proporción del total del viario, supone un porcentaje de 6.68





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR 1995

El Secretario General

15.2 ALTERACIONES DE PREVISIONES - ALTERNATIVAS

Art. 54.

2. El Plan de Etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Art. 62.

4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

Se mantendrán los niveles de servicio para el desarrollo del plan marcados por el oportuno Proyecto de Urbanización.

15.3 ETAPAS DE EDIFICACION

Art. 54.

3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodara a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

La duración estimada para el desarrollo de la edificación se fija en ocho años a partir de la ejecución de la Urbanización.

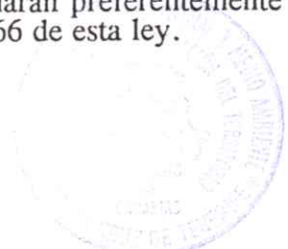
15.4 CREACION DE DOTACIONES

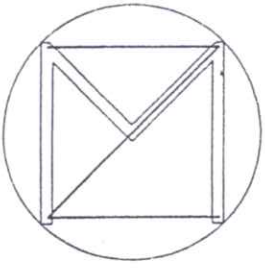
Art. 62.

3. En la formulación del Plan de Etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañado de la creación de las correspondientes dotaciones.

En este caso concreto la cesión de los Equipamientos, Espacios Libres y parcela del 15% A.T. al Ayuntamiento de Los Realejos, garantiza dicha dotación ante la Administración.

Los terrenos que, en virtud de este artículo, se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán preferentemente a los fines previstos en los artículos 165 y 166 de esta ley.





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

15.5 OBLIGACIONES DE LA PROMOTORA

Art. 84.

3. Los propietarios de suelo urbanizable programado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 15 por 100 restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

c) Costear la urbanización.

d) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca y en el plazo que el mismo señale o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo del Título IV de la presente Ley.

Este artículo se analiza a continuación:

a) Las cesiones obligatorias al Ayuntamiento determinadas en el Plan Parcial se realizarán en la misma fecha de aprobación municipal del Proyecto de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205.2 de la Ley del Suelo y artículo 124 del Reglamento de Gestión.

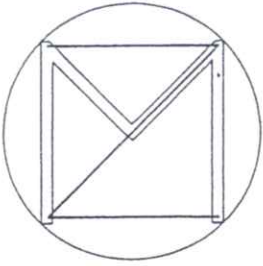
b) Acabada las obras de infraestructura y viarias -4 años- se entregarán éstas al Ayuntamiento.

c) La cesión del 15% está incluida en la manzana de Equipamientos y Espacios Libres según la propia Norma Subsidiaria.

d) El plazo de la edificación se fija en ocho años a partir de la fecha de finalización de las obras de Urbanización (cuatro años).

DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 20 de Feb. 1995. El Secretario General,





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

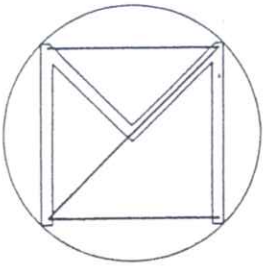
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

15.6 OBLIGACIONES MUNICIPALES

Según el artículo 174 de la Norma Subsidiaria, apartado 5... dice "con la aportación del Ayuntamientos a los gastos de Urbanización en proporción al aprovechamiento que se le cede".

Al cederle el Plan al Ayuntamiento el 15% del Aprovechamiento Tipo en una parcela, el Ayuntamiento debería aportar el 15% de los gastos, pero se propone para claridad de actuación de los polígonos definidos que aporte la urbanización sólo de la vía al Este de dicha parcela, y el acondicionamiento del borde Oeste de la parcela de Espacios Libres y sus infraestructuras, ya que el resto de las calles al Norte y Sur de dicha manzana municipal se entregan urbanizadas por los polígonos E.A.S., A.V.1. y A.V.2..

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha 15 ABR. 1995
El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

16 EVALUACION ECONOMICA

Art. 55.

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios de la ejecución de las obras de urbanización, expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de Etapas.

2. Las evaluaciones habrán de referirse como mínimo a las siguientes obras y servicios:

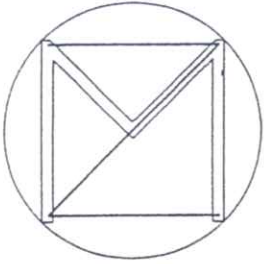
- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimientos de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

Art. 63.

1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.

3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el Estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42-3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la entidad y organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 MAR. 1995
El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

16.1 CONSIDERACIONES GENERALES

A efectos de información y en base a los precios de referencia del Colegio de Arquitectos de Canarias, que estimamos son un 9,7% más altos que la realidad del mercado en casos de Urbanización, con su actualización Junio-94/Febrero-95 - 2,4%, así como un 8% de previsión de incrementos resulta un precio.

Será la redacción del oportuno proyecto de Urbanización con las calidades de redes e infraestructuras, pavimentaciones y calzadas que exija el Ayuntamiento, el que fije el presupuesto del mismo.

16.2 PRECIOS DE REFERENCIA DEL C.A.C. ACTUALIZADOS (15-Junio-94)

1) VIALES

$$0,25 \times 40.000 = 10.000$$
$$10.000 \times 1,097 \times 1,024 \times 1,08 = 12.131 \text{ R/m}^2$$

2) ESPACIOS LIBRES

$$0,09 \times 40.000 = 3.600$$
$$3.600 \times 1,097 \times 1,024 \times 1,08 = 4.367 \text{ R/m}^2$$

3) COSTE ESTIMADO DE VIALES

$$22.250 \text{ m}^2 \times 12.131 \text{ R/m}^2 = 269.914.750 \text{ Ptas.}$$

4) COSTE ESTIMADO DE ESPACIOS LIBRES

$$9.744 \text{ m}^2 \times 4.367 \text{ R/m}^2 = \underline{42.552.048 \text{ Ptas.}}$$

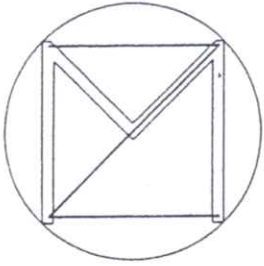
5) COSTE TOTAL

$$312.466.798 \text{ Ptas.}$$

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 15 JUNIO 1995

El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA **Arquitectos**

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

16.3 PRESUPUESTO ESTIMADO POR CAPITULOS

CAP. 00	DEMOLICIONES / LIMPIEZA	2.059.000
CAP. 01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	26.430.000
CAP. 02	HORMIGONES / MUROS DE CONTENCIÓN	32.295.000
CAP. 03	VIALES, ACERAS, Y SENDAS PEATONALES	87.388.000
CAP. 04	SANEAMIENTO	34.534.000
CAP. 05	ABASTECIMIENTO, RIEGO E INCENDIOS	18.962.000
CAP. 06	RED DE ALTA TENSION + 2 TRANSFORMADORES	18.671.000
CAP. 07	RED DE BAJA TENSION	31.257.000
CAP. 08	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	34.422.000
CAP. 09	RED DE TELEFONIA	10.221.000
CAP. 10	JARDINERIA - VIAS Y ZONAS DE PROTECCION ESPACIOS LIBRES	<u>16.227.798</u>
TOTAL PRESUPUESTO APROXIMADO EJECUCION MATERIAL		312.466.798
15% GASTOS GENERALES + BENEFICIO INDUSTRIAL		<u>46.870.020</u>
PRESUPUESTO DE CONTRATA		359.336.818
12 I.G.T.C.		<u>14.373.473</u>
PRESUPUESTO TOTAL		373.710.291

DILIGENCIA.- Este documento es copia

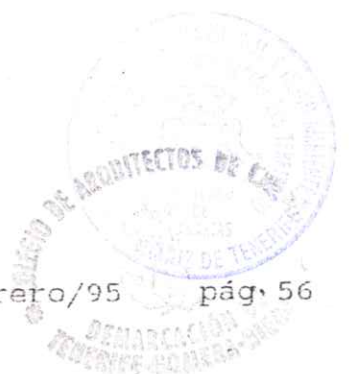
de los del expediente o proyecto técnico

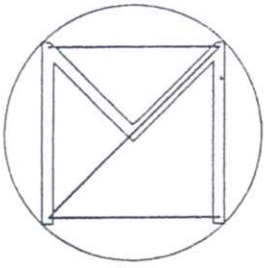
APROBADO FORMALMENTE por el Ayuntamiento

mientras se encuentra en trámite.

El Secretario General,

[Handwritten signature]





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

17 SISTEMAS DE ACTUACION

Art. 56.

1. El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida.

2. La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

-Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.

-Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.

-La colaboración estimada de la iniciativa privada.

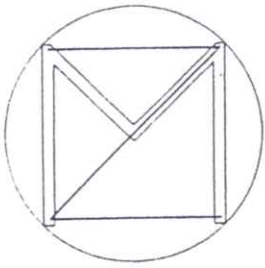
-La estructura de la propiedad del suelo, y

-Cualesquiera otras circunstancias que concurran en el sector o en cada polígono.

El sistema de actuación es el de compensación, interviniendo el Ayuntamiento en su polígono, conformado por las cesiones del 15% A.T., Espacios Libres, y Equipamientos Escolar y Comercial.

DILIGENCIA. - Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISORIAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR. 1995 El Secretario General.





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

18 ANEXO A LA MEMORIA

Art. 64.

Además de los documentos a que se refieren los artículos 57 a 63 de este Reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, deberán contener un anexo a la Memoria del Plan con los siguiente datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.

Art. 46.

Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios en orden a:

1º. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.

2º. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

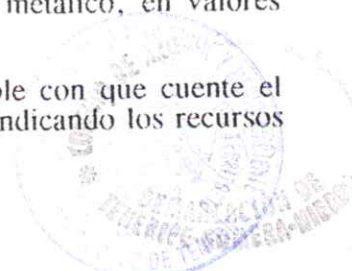
3º. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación de estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

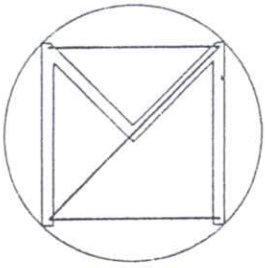
c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 ABRIL 1995
El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

18.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Se justifica su necesidad ya que su formulación se contempla en las propias Normas Subsidiarias con plazo Tipo C - CORTO, como ya indicabamos al comentar la ficha del SAPU R-2; su conveniencia es clara por bastantes motivos:

1º. Conseguir para el municipio la cesión de los terrenos de Equipamientos, 15% A.T. y Espacios Libres en manzana única según la Norma Subsidiaria.

2º. Calificar suelo para Asistencial Privado, con desarrollo de establecimiento de tratamiento geriátrico, talasoterápico o análogo asistencial, con una edificación residencial anexa ligada al asistencial a ejecutar por fases.

3º. Ir creando y conformando el acceso desde la Autopista al barrio del Toscal en base a la actual carretera.

4º. Creación de núcleos residenciales de transición entre los existentes, Barrio del Toscal y la Urbanización los Potreros y los Equipamientos impuestos por la Norma Subsidiaria, así como otro núcleo residencial de baja densidad de borde al Sur de la Ordenación.

18.2 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

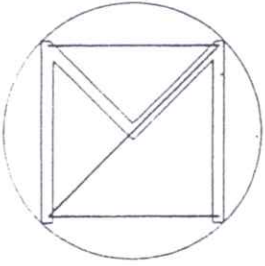
D. Diego Ranea Fernández, en representación de Dña. María Angustias y Dña. Ana Benitez de Lugo e Ibarra y RUSTICAS y URBANAS LANAVA S.A., provisto de D.N.I. nº 24.770.211, con domicilio en Puerto de la Cruz, Avda. Colón, nº 4; y D. Evadio García Pérez, provisto de D.N.I. nº 42.628.075, con domicilio en Los Realejos, Autovía del Norte, C-820; D. Antonio de la Cruz Veguero, en representación de Herederos de D. JUAN de la CRUZ MARTIN, provisto de D.N.I. nº 41.934.664, con domicilio en La Laguna, C/ Junta Suprema nº 1; D. Pedro Fuentes Lopez, provisto de D.N.I. nº 41.841.194, con domicilio en Los Realejos, El Castillo nº 14 La Longuera) del S.A.P.U. R-2.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO FORMALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 de Abril 1995

El Secretario General,





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

18.3 DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46

18.3.1 SISTEMA DE ACTUACION

Sistema de actuacion por compensación en cada polígono con propietario único.

18.3.2 COMPROMISOS

Los compromisos que se contraen entre el urbanizador y el Ayuntamiento, son los siguientes:

- 1º) Presentación del Proyecto de Urbanización - 3 meses.
Después de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- 2º) Plazos de Ejecución de obras de urbanización:
(Ver apartados 15.2. y 15.3. de esta Memoria)
1 Etapa - 4 años.
- 3º) Construcción de los Equipamientos privados propuestos en ocho años a partir de la ejecución de la Urbanización.
- 4º) Construcción de la Edificación Residencial en ocho años a partir de la finalización de la ejecución de la Urbanización.

18.3.3 GARANTIAS

La garantía del cumplimiento de los compromisos antes expresados, será un aval bancario del 6% del valor de las obras de Urbanización de cada uno de los polígonos, depositado en el Ayuntamiento en el momento de retirar la licencia de las obras de urbanización por cada uno de los propietarios de dichos polígonos, según dicho Reglamento.

18.3.4 MEDIOS ECONOMICOS

Los promotores tienen los medios económicos necesarios para desarrollar las obras del proyecto de Urbanización, como lo puede demostrar su patrimonio personal o societario, que se justificará oportunamente si así lo requiriera la Administración.

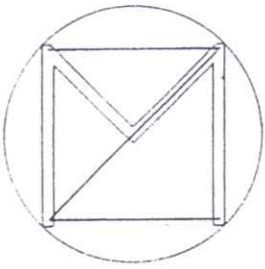
Puerto de la Cruz, 14 de Febrero de 1.995

32823

LA PROPIEDAD es a su encargo del propietario LOS ARQUITECTOS

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
PROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha 5 ABR 1995
El Secretario General

04/94-RE MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

19 INDICE DE PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACION	
1.1. SITUACION - EMPLAZAMIENTO	1:5000
1.2. TOPOGRAFIA - FOTOGRAFIAS	1:1000
1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	"
1.4. VEGETACION EXISTENTE	"
2.1. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	"
3. PLANOS DE PROYECTO	
3.1. ZONIFICACION (CALIFICACIONES DE SUELO)	1:1000
3.2. PARCELARIO INDICATIVO (SUPERFICIES)	"
3.3. PLAN DE ETAPAS - POLIGONOS	"
3.4. VIARIO, COTAS Y PENDIENTES (SECCION)	"
3.6. CESIONES AL AYUNTAMIENTO	1:1000
4. INFRAESTRUCTURAS	
4.1. RED DE ENERGIA ELECTRICA - ALTA TENSION ESTACIONES DE TRANSFORMACION	"
4.2. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA - BAJA TENSION	"
4.3. RED DE ALUMBRADO PUBLICO	"
4.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	"
4.5. RED DE RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	"
4.6. RED DE SANEAMIENTO	"
4.7. RED DE TELEFONIA	"
5. VIARIO	
5.1. PLANO BASE DE REPLANTEO	1:1000
5.2. DETALLES DE VIAS - PLANTA Y SECCION	1:100

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

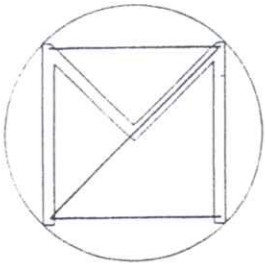
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha **15 ABR. 1995**
El Secretario de Fomento

04/94-RE

MEMORIA - PLAN PARCIAL SAPU R-2

Febrero/95 pág 61





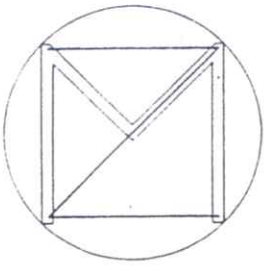
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

- 20 ANEXOS A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL
- 20.1 ANEXO N° 1 - ACUERDO DE LA CUMAC - APROBACION DEFINITIVA
- 20.2 ANEXO N° 2 - DOCUMENTACION DE LA NORMA SUBSIDIARIA FICHA Y MEMORIA DE LA APROBACION DEFINITIVA PARA SAPU R-2
- 20.3 ANEXO N° 3 - ALEGACION EN LA EXPOSICION PUBLICA (12-Mayo-94)
- 20.4 ANEXO N° 4 - REPORTAJE FOTOGRAFICO
- 20.5 ANEXO N° 5 - ANALISIS DEL SAPU R-2 EN EL EDIE MEDIDAS CORRECTORAS
- 20.6 ANEXO N° 6 - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION UNIDADES DE EJECUCION

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABRIL 1995. El Secretario General.





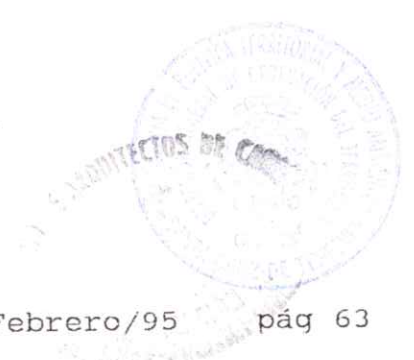
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

20.1 ANEXO N° 1 - ACUERDO DE LA CUMAC - APROBACION DEFINITIVA

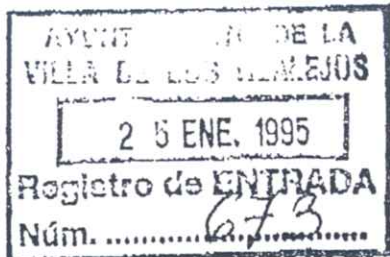
DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO FORMALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha **5 ABR. 1995**
El Secretario General.





GOBIERNO DE CANARIAS
SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

03/7/FGM/mer



AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es reproducción de documento obrante en esta
Sección/Negociato.

Los Realejos, a 2 de Enero de 1995
EL ALCALDE ECHEGOYEN

Sr. Alcalde-Presidente
del Ayuntamiento de
LOS REALEJOS.-

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 27 de diciembre de 1994, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Los Realejos, la Comisión acuerda lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias municipales, condicionado a la modificación de los siguientes extremos:

- A) Supresión del Sistema General de equipamiento comarcal, sin uso definido, por no resultar el planeamiento general municipal instrumento adecuado para adoptar una determinación de ámbito supramunicipal que corresponde al Plan Insular de Ordenación actualmente en tramitación, debiendo reclasificarse dicho ámbito como suelo rústico potencialmente productivo agrícola.
- B) Rectificación del reparo formulado por la Dirección General de Costas en su informe.
- C) Reclasificación como Suelo Apto para Urbanizar de las unidades de ejecución nº 6 y 17, al no cumplir con los requisitos exigidos para su clasificación como suelo urbano en el artículo 10 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- D) Incorporación a las fichas de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las correspondientes determinaciones sobre tipología característica y coeficientes de ponderación.
- E) Cumplimiento en el Sector 2 de Suelo Apto para Urbanizar de las reservas de suelo para dotaciones previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- F) Calificación como potencialmente productivos agrícolas de los suelos clasificados como rústicos situados baja la cota 400.
- G) Fijación de la parcela mínima a efectos de construcción de viviendas en suelo rústico con superficie no inferior a los 10.000 m² establecidos como unidad mínima de cultivo fijada por el Gobierno de Canarias.

SEGUNDO.- El texto refundido en el que se incorpore la subsanación de los anteriores reparos se remitirá al Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial, para su toma de conocimiento, publicación y efectiva entrada en vigor".

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha 15 ABRIL 1995

El Secretario General

[Firma manuscrita]





GOBIERNO DE CANARIAS
 DIRECCION GENERAL DE POLITICA TERRITORIAL
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

COMISION DE LOS REALEJOS

Para hacer constar que la presente
 es una copia es reproducción de documento obrante en esta
 Sección/Agencia.

Los Realejos, a 7 de Febrero de 1995
 EL FUNCIONARIO ECCDD.,



Contra el presente acuerdo, que se notifica a reserva de la aprobación del acta de la sesión, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Santa Cruz de Tenerife.

Santa Cruz de Tenerife, a 17 de enero de 1.995.

EL SECRETARIO DE LA COMISION DE URBANISMO
 Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS,
 P.A. EL JEFE DE SERVICIO DE ASUNTOS JURIDICOS,

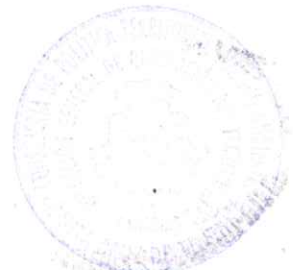


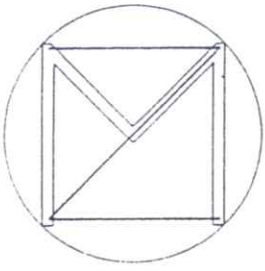
[Firma manuscrita]

Fdo. Juan Luis Medina Fernández-Aceytuno.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
 de los del expediente o proyecto técnico
 A (ABAD) PROVISI (MAR) 1995 por el Ayuntamiento
 de Santa Cruz de Tenerife

5 ABR 1995
 El secretario General





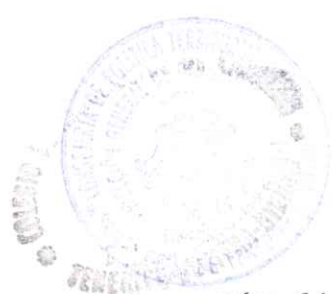
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

20.2 ANEXO Nº 2 - DOCUMENTACION DE LA NORMA SUBSIDIARIA FICHA Y MEMORIA DE LA APROBACION DEFINITIVA PARA SAPU R-2

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento de
Huelva Plazo de FICHA 5 ABR 1995
El Secretario General,





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
LOS REALEJOS
Teléfonos: 34 06 00 - 16
Telefax: 35 37 87
TENERIFE

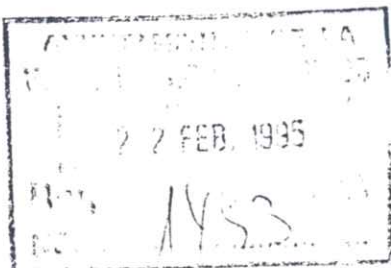
Los Realejos, 21 de Febrero de 1995

Ngdo.: Urbanismo

Asunto: Rtdo. informe técnico Plan
Parcial S.A.P.U. nº 2. Zamora Baja

Destinatario:

Don ISABELINO MARTIN PEREZ
Arquitecto Redactor P.P.
S.A.P.U.R. nº 2, NN.SS.
C/. M. Villanueva del Prado, 6
Edf. Vallesol(Planta Oficinas)
38400 PUERTO DE LA CRUZ



Adjunto se remite informe emitido por el Arquitecto Municipal relativo al Plan Parcial del sector denominado S.A.P.U. Residencial nº 2 de la Zamora Baja, para su conocimiento y efecto.

EL ALCALDE,

Fdo. José Vicente Glez. Hernández

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APRUBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 ABR 1995 El Secretario General.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS REALEJOS

OFICINA TECNICA MUNICIPAL

I N F O R M E

En relación con el Plan Parcial, correspondiente al S.A.P.U. Residencial nº 2, denominado Zamora Baja, y respecto al acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Los Realejos, adoptado por la CUMAC, en sesión celebrada el 27 de Diciembre de 1.994, y en lo que se refiere al condicionante señalado con la letra E) del precitado Acuerdo, el Técnico que suscribe INFORMA:

Que analizados y corregidos los parámetros urbanísticos correspondientes a la ficha que desarrolla el Sector denominado SAPU Residencial nº 2 de las NN.SS., así como el apartado 7.2.1.2 de la Memoria Urbanística de las mismas, todo ello con la finalidad de adaptarlos al contenido del expresado acuerdo de la CUMAC, se estima que los documentos que deberán figurar en el Texto Refundido de las NN.SS. conforme se requiere en el referido Acuerdo, son los correspondientes a los documentos corregidos mencionados, cuyas copias se adjuntan.

Es todo cuanto se informa.

Los Realejos a 21 de Febrero de 1.995
El ARQUITECTO MUNICIPAL

Edo. Luis María Machi Pérez

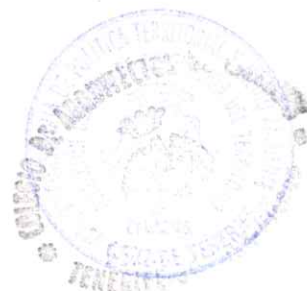
DILIGENCIA.- Este documento es copia

de los del expediente o proyecto técnico

ASÍ COMO PARTICIPACIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha - 9 ABR. 1995

El Secretario General,

(Firma manuscrita)



7.2.1.2.- S.A.P.U. RESIDENCIAL N° 2

Lindante con la carretera de acceso al Toscal - Lonquera por el Castillo y al sur del Colegio Público de El Toscal, se ha delimitado un sector de 9,75 Ha., destinado a usos residenciales y asistencial privado.

Las Normas incluyen la estructura viaria de parte del sector, que tienen carácter vinculante. El Plan Parcial completará esta estructura en el resto de los terrenos del sector.

El preceptivo proyecto de urbanización ejecutara toda la red viaria comprendida en el sector.

Se cumplirán los estándares que fija el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y su Anexo, excepto en lo que se refiere a la cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento medio, que se fija en el 15% del aprovechamiento total del sector.

Las Normas fijan el destino y ubicación de equipamientos y espacios libres y 15% A.T., así como asistencial (privado) que se respetarán en forma y superficie.

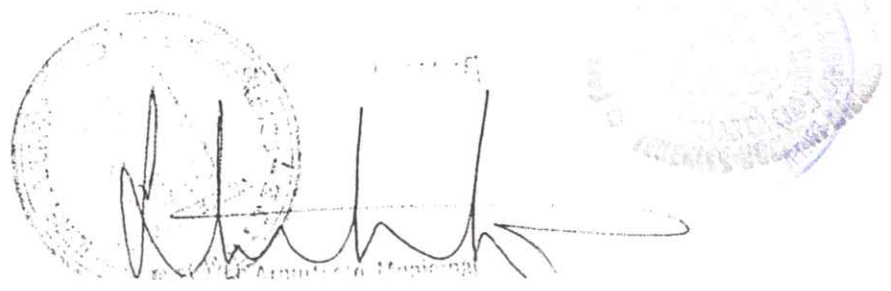
Los equipamientos se computarán en manzana única, tanto el equipamiento escolar (10 m²/viv.), los espacios libres (10% del sector), así como la cesión del 15% del aprovechamiento tipo (equivalente a 5.656 m² de suelo) y el equipamiento comercial.

Sólo se permiten las edificaciones residenciales y sus usos complementarios y con tipología de Edificación según Alineación a Vial en las manzanas al norte de la ordenación y Edificación Aislada en el Equipamiento Asistencial y en los terrenos al sur del mismo. La altura de la edificación no superará las dos plantas de altura, excepto en el equipamiento asistencial, donde podrá tener tres plantas, y dos plantas y ático para resolver medianería existente al norte.

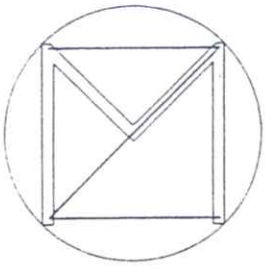
El uso residencial permitido en el Equipamiento Asistencial vinculado al destino de Residencia de 1ª Edad, no se considerará a efectos del calculo del número de viviendas.

El sector podrá desarrollarse en uno o más polígonos, siempre que no se fraccione la parcela de equipamientos. Se cumplirán las demás condiciones que figuran en la ficha correspondiente del Anexo a las Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 5/11/1955
El Secretario General



AYUNTAMIENTO DE MADRID
El Secretario General



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

20.3 ANEXO N.º 3 - ALEGACION EN LA EXPOSICION PUBLICA (12-Mayo-94)

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PRIMEariamente por el Ayunta-
miento Playa-sun feta
El Secretario General.



D. Diego Ranea Fernández, en representación de Dña. María Angustias y Dña. Ana Benitez de Lugo e Ibarra y Agropecuaria Lanava S.A., provisto de D.N.I. n° 24.770.211, con domicilio en Puerto de la Cruz, Avda. Colón, n° 4,- y de los otros propietarios del S.A.P.U. R-2

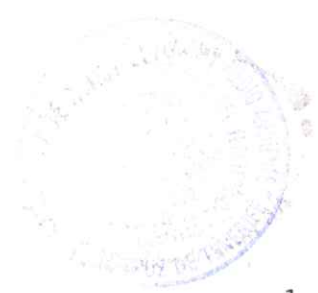
D. Evadio García Pérez, provisto de D.N.I. n° 42.628.075, con domicilio en Los Realejos, Autovía del Norte, C-820; D. Antonio de la Cruz Veguero, provisto de D.N.I. n° 41.934.664, con domicilio en La Laguna, C/ Junta Suprema n° 1; D. Pedro Fuentes Lopez, provisto de D.N.I. n° 41.841.194, con domicilio en Los Realejos, El Castillo n° 14 La Longuera)

EXPONEN:

Que habiendose realizado un levantamiento topográfico con -SOKISA SET 4A- de los terrenos comprendidos en el S.A.P.U. R-2, las superficies que figuran en la ficha del mismo han tenido una reducción del 2,1%, y al haberse diseñado sobre ellos por el equipo que está redactando el Plan Parcial que lo desarrolla, las vías, teniendo en cuenta los accidentes topográficos del Este del terreno, muros en alto de la finca de los Herederos de la Cruz que necesitan franja de protección de 3,00 m., así como los muros del Norte del Colegio existente, separan el viario de dichos muros por taludes naturales; Por todo ello las superficies de los diferentes usos y equipamientos quedan como siguen

BILIBENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha 5 MAYO 1995
El Secretario General,
15/84-3

11 de Mayo de 1994



1. SUPERFICIE TOTAL	97.344 m2	
2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (comprende)		
2.1 ZONAS LIBRES 10%	9.734 m2	9.734 m2
2.2 EQ. ESCOLAR	2.500 m2	2.500 m2
2.3 DEPORTIVO COM/SOC 2 m2	500 m2	
	15% A.T.	11.097 m2 <u>6.436</u> (1,8 m2/m2)
	TOTAL	18.670 m2

3. APROVECHAMIENTO TIPO

A. T. = 0,76 m2/m2

4. APROVECHAM. LUCRATIVO	97.344 m2 x 0,76 m2/m2 =	73.981 m2
5. APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO 15%		<u>11.097</u> m2
6. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO		62.884 m2

	SUPERF. m2	EDIF. m2/m2	CONST. m2	Nº VIV.
A-1	5.173			
	6.889			
	<u>4.902</u>			
TOTAL	16.964	0,8	13.571	113
A-2	3.481	0,8	2.784	23
ASISTENCIAL	26.968	1,2	32.362	-
B-2	2.876			
	<u>584</u>	(2.231)		
		(<u>380</u>)		
TOTAL	3.460	1,51	5.222	43
		(2.611)		
		(2,0)		
C-2	3.085			
	<u>1.625</u>	(2.392)		
		(<u>1.278</u>)		
TOTAL	4.710	1,75	<u>8.520</u>	<u>71</u>
		(3.670)		
		(2,32)		
			62.397	250

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO y AUTORIZADO por el Ayunt. mienta Pleno en fecha 5 ABR 1995 El Secretario General

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 15 de Mayo de 1994.

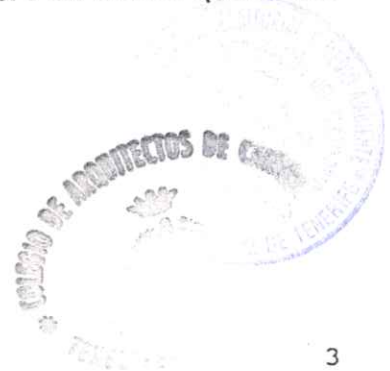
El Secretario General,

Por lo anterior la ficha de dicho S.A.P.U. R-2 se debería recoger en los términos siguientes.

- Superficie total del área. 9,73 Ha.
- Espacios libres $\geq 9.730 \text{ m}^2$ a computar en Eq. D.
- Equipamiento Escolar $\geq 10 \text{ m}^2/\text{viv.}$ " " "
- Equipamiento Deportivo ≥ 8.940 (incluye anter.+15%A.T.)
- Altura máx. edif. 2 Plantas (3 en ASISTENCIAL / RESIDENCIAL - C2)
- Nº máx. viviendas 250
- Uso característico Asistencial Privado/Residencial
- Tipología edificatoria A y AV
- Aprovechamiento lucrativo 73.978 m^2
- Aprovechamiento tipo $0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$
($0,34 \text{ m}^2/\text{m}^2$ asist. priv.)
- Plazo máximo ejecución Plazo tipo C.
- Sistema de actuación Compensación.

Así mismo del estudio de edificabilidad y tipologías edificatorias en los terrenos residenciales del Norte del S.A.P.U., es necesario para poder ejecutar la edificabilidad en la parcela C-2 de $2,32 \text{ m}^2/\text{m}^2$ que se recoja una tercera planta retranqueada que tapaná la medianería en 3ª Planta del edificio actualmente en construcción.

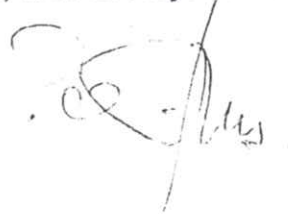
Se adjunta Plano de Calificaciones de Suelo con Nivelación del Plan Parcial que se está redactando.



En su virtud,

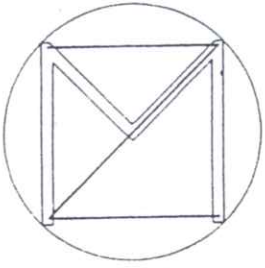
SOLICITO: Tenga por presentado este escrito en unión de los documentos adjuntos, por formulada la anterior alegación en el período de información pública de LA NORMA SUBSIDIARIA aprobada inicialmente, y en mérito de las razonadas propuestas que se solicitan, se acuerde la modificación de la ordenación urbanística de los terrenos de mi propiedad conforme a los criterios técnicos y jurídicos expuestos, notificándome cuantas resoluciones se dicten en lo sucesivo en el referido expediente.

En Los Realejos, a 11 de Mayo de 1.994



DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha - 5 APR. 1995 El Secretario General.



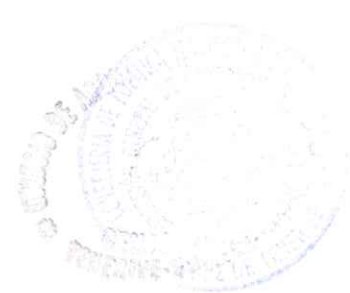


ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

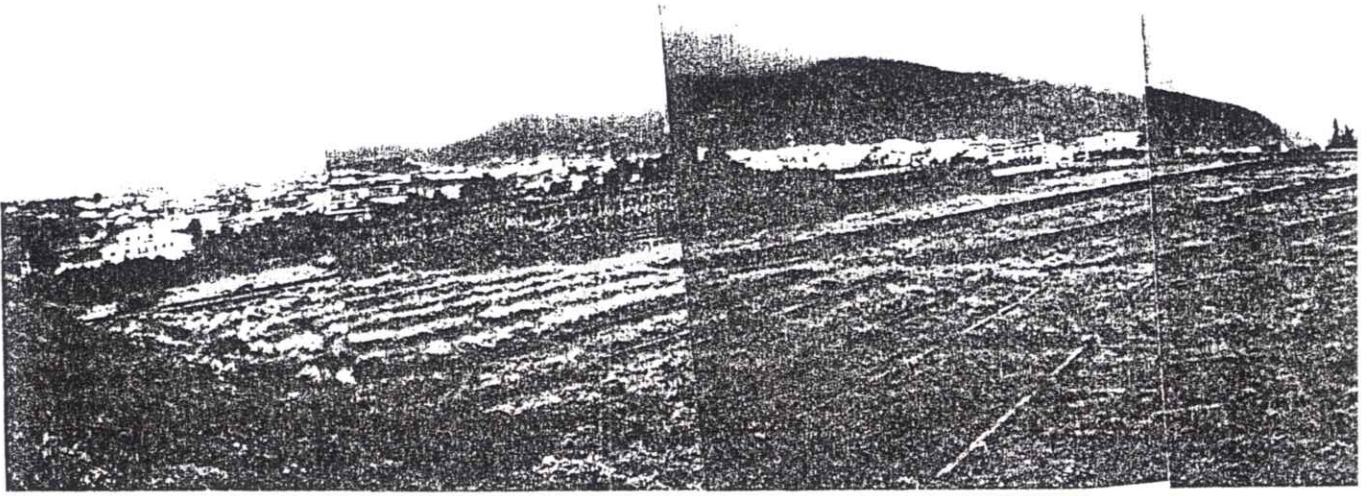
20.4 ANEXO N° 4 - REPORTAJE FOTOGRAFICO

DILIGENCIA - Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PLURALMENTE por el Ayuntamiento
miércoles en fecha 5 de febrero de 1995
El Secretario General

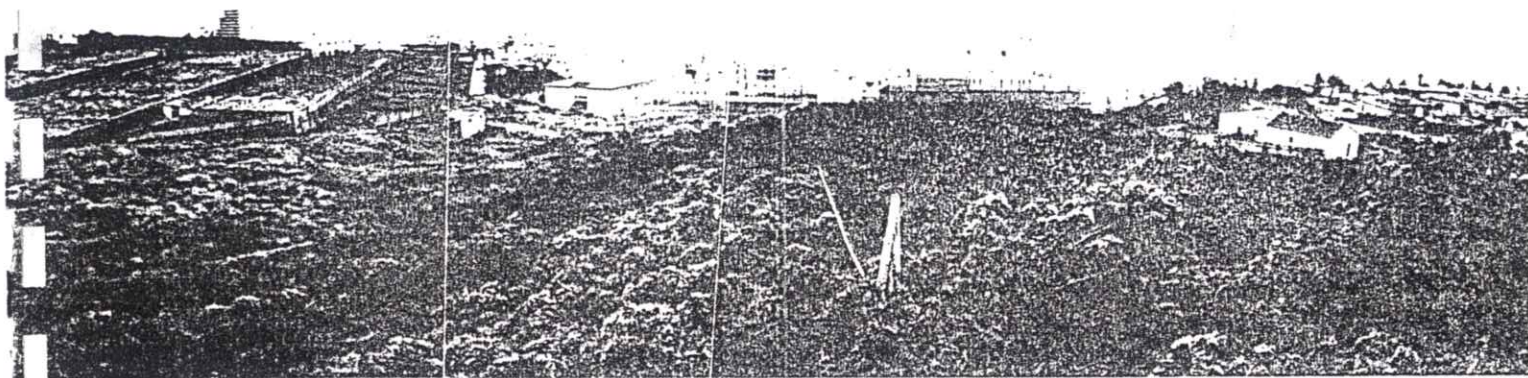
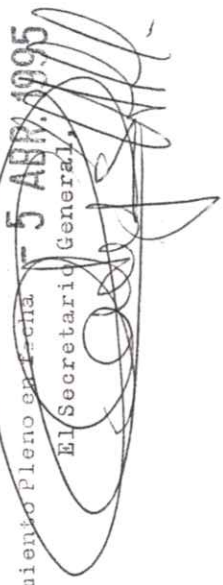


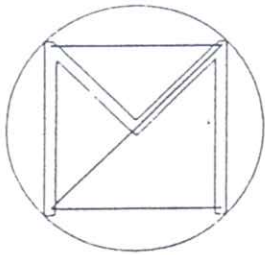
DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO FORMALMENTE por el Ayuntamiento de Pineda de Montiel.

El Secretario General,
[Handwritten Signature]



DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha **5 ABR. 1995**
El Secretario General.





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA **Arquitectos**

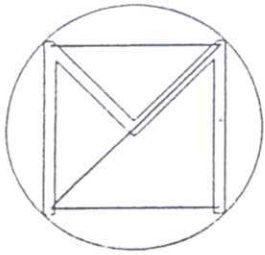
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



PLU/GENCIA - Este documento es copia
de la PLU/GENCIA original de la PLU/GENCIA
A.P.R. 2007/2008. D. JUAN CARLOS PEREZ DEL APARTE
miento Pleno en fecha 5 JUNIO 1999
El Secretario General

MAYO/94

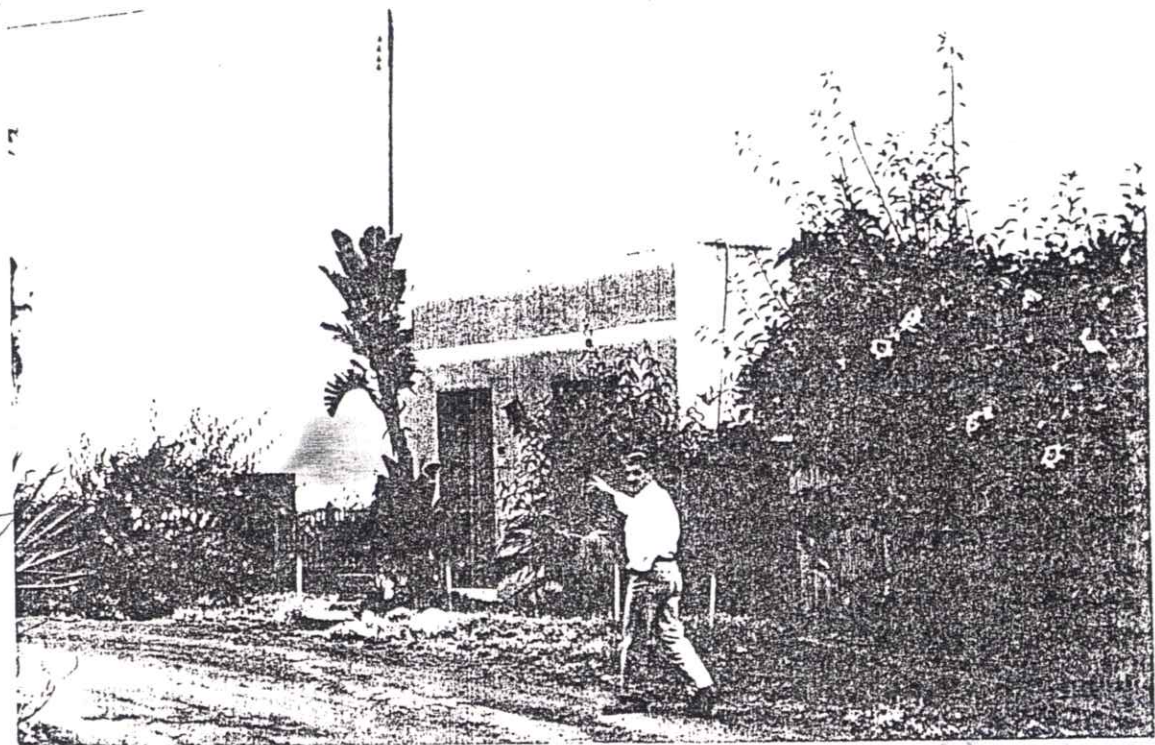
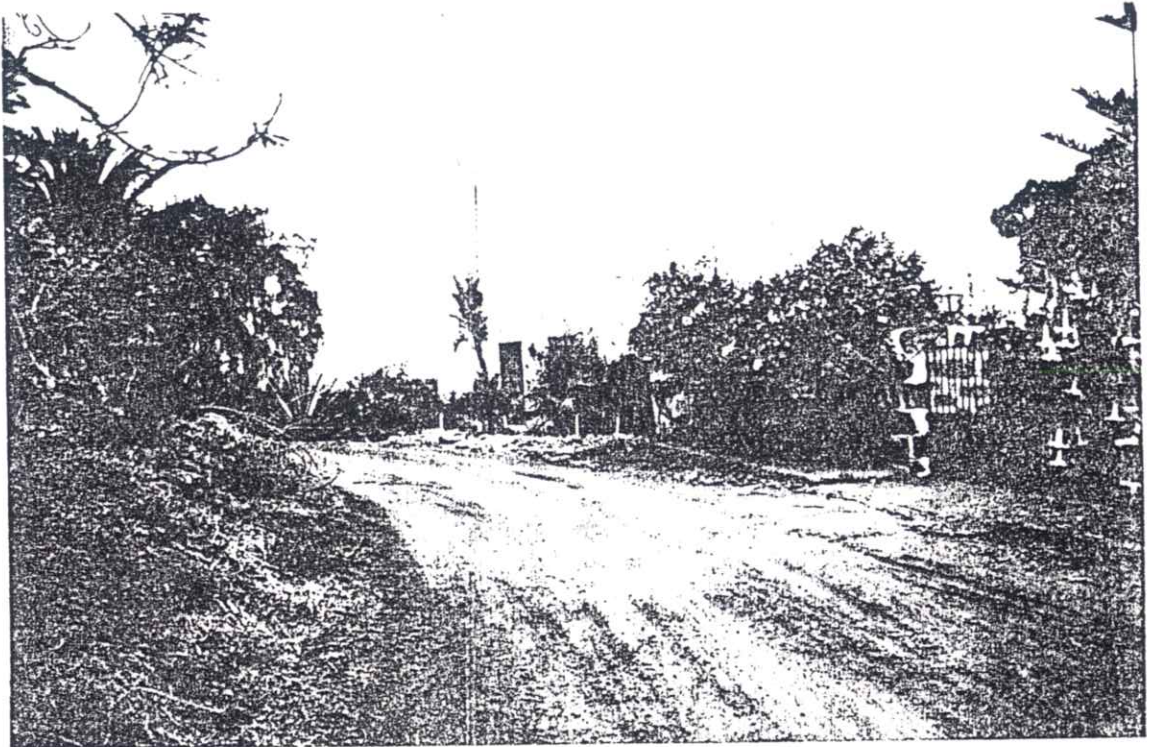
FOTOS



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

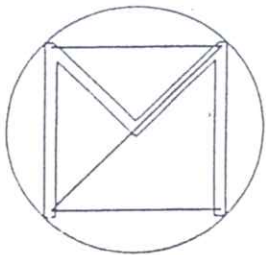
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



ELIJOGENCIA - Este documento es copia
de los del expediente o proyecto adjunto
APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO POR EL AYUNTAMIENTO
MIENTO PLENO EN FECHA - 15 ABR 1995
El secretario de Tenerife, *[Signature]*

MAYO/94





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA **Arquitectos**

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

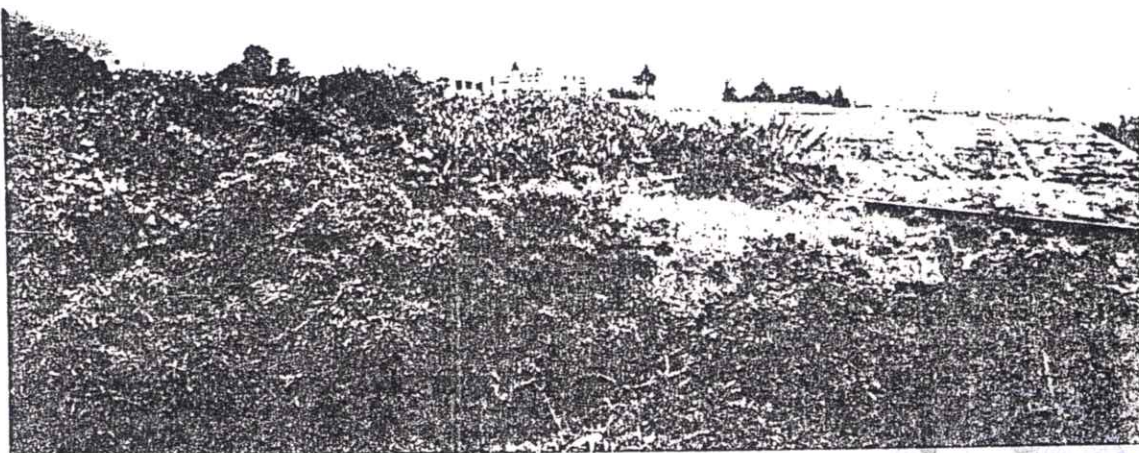


DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento

miembro Pleno en fecha - 5 APR. 1994

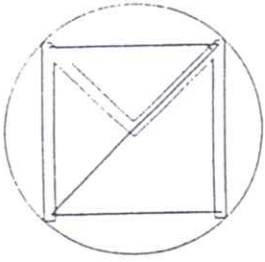
El Secretario General.



04/94

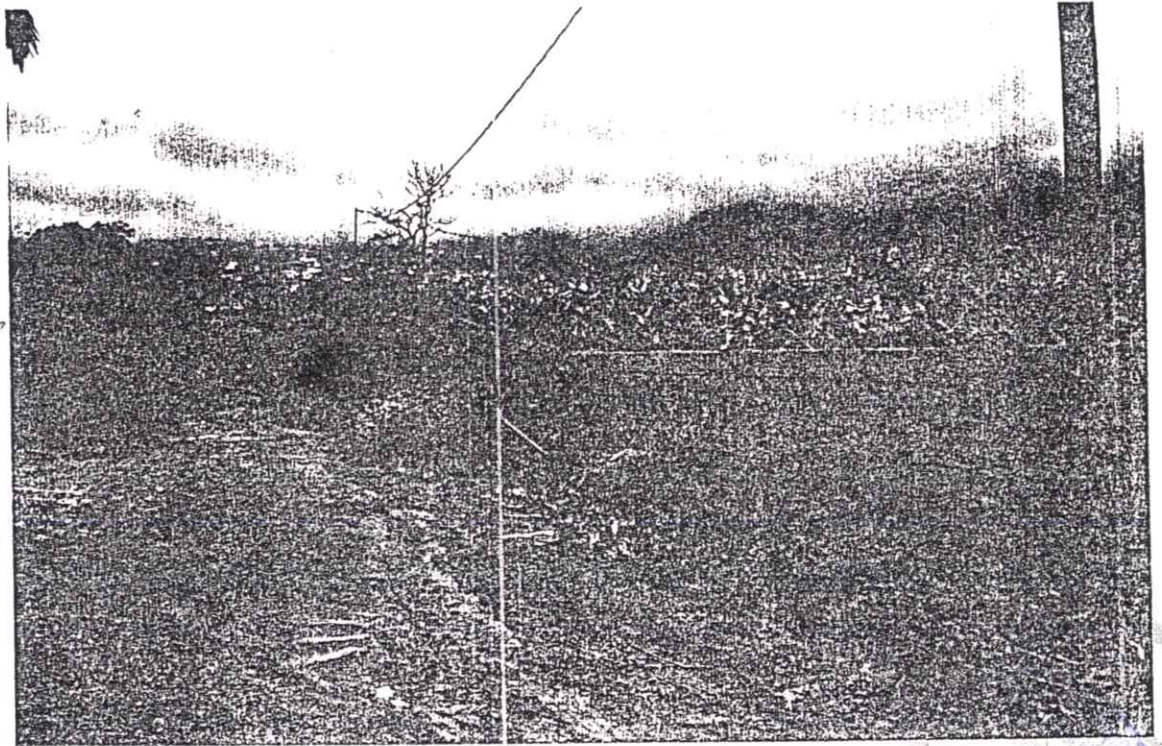
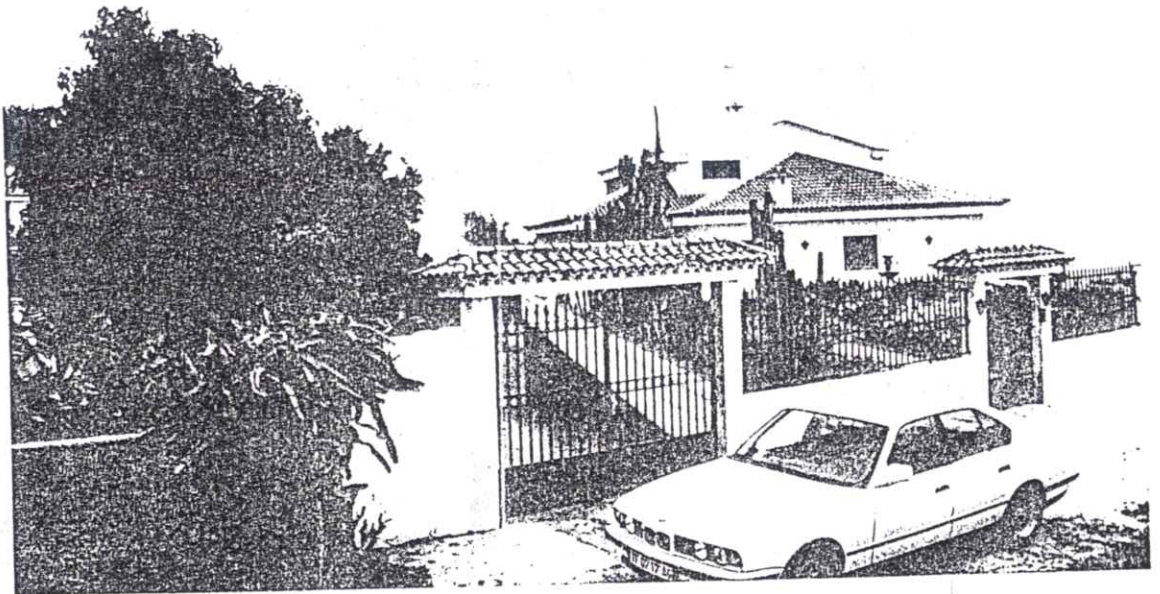
MAYO/94





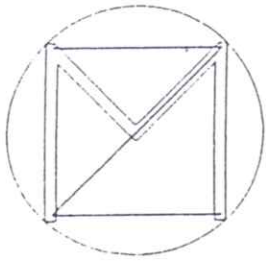
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



El documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO FORMALMENTE por el Ayuntamiento
de Tenerife el día 15 ABR. 1994
El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

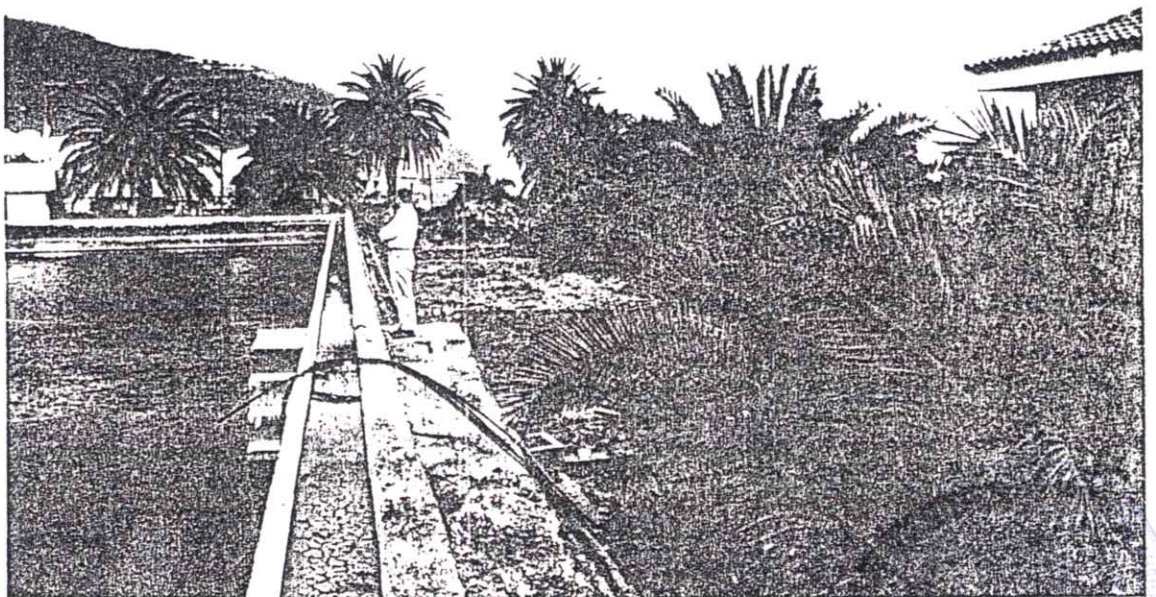
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

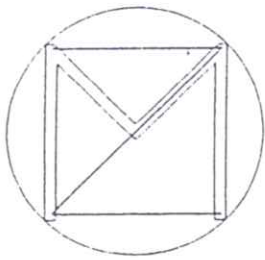
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APR/3A09 PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha

El Secretario General

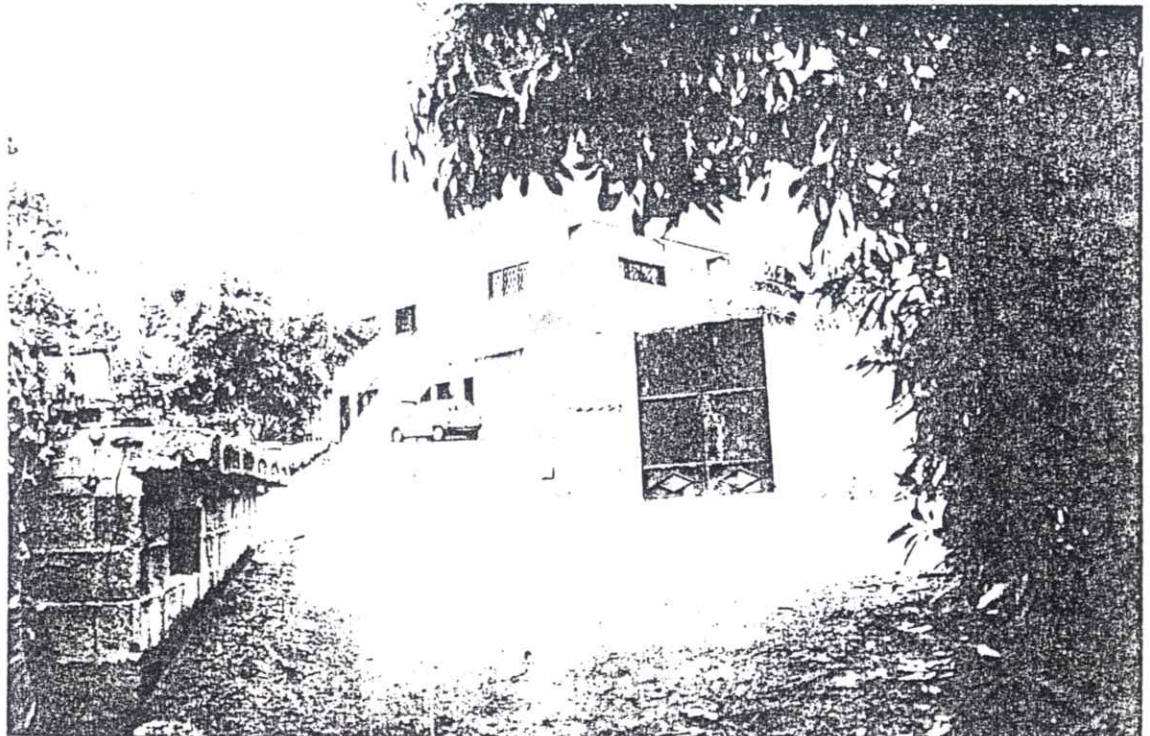




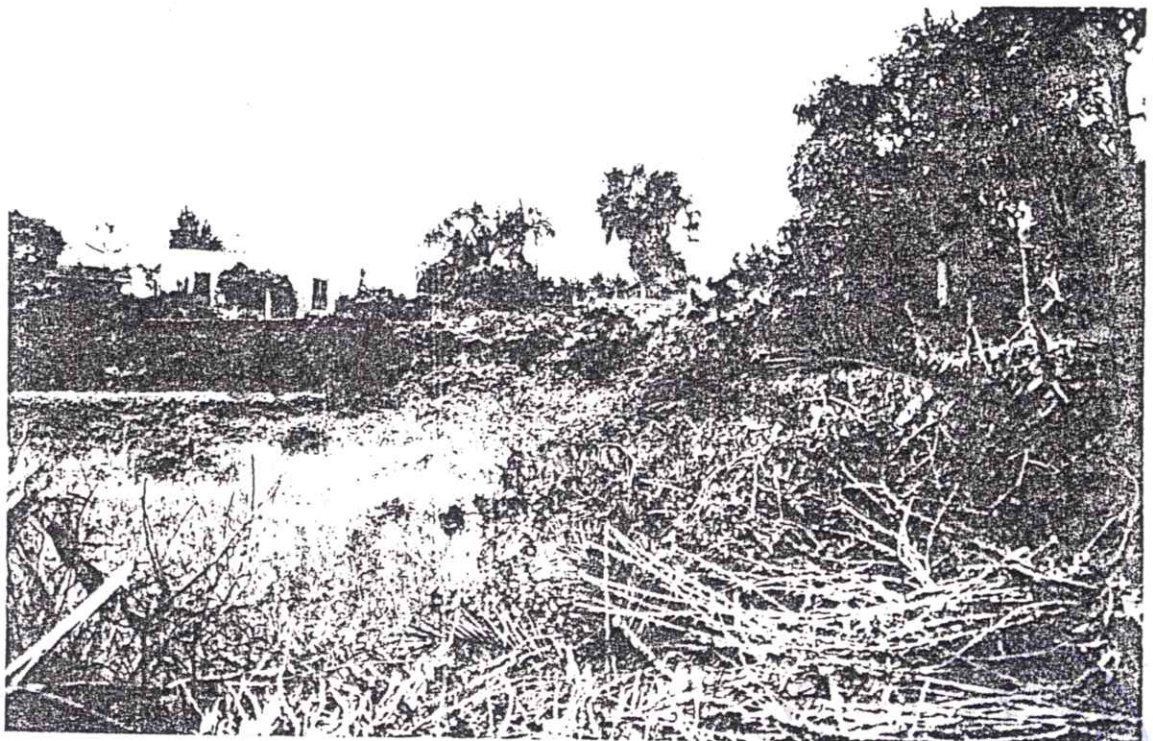
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

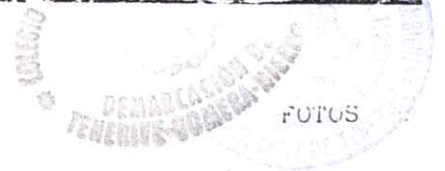


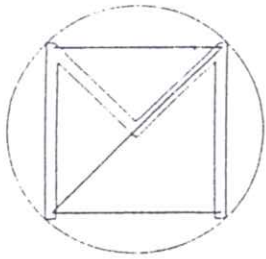
El presente es un documento en copia
de los planos, especificaciones y proyecto técnico
APROBADO OFICIALMENTE por el Ayuntamiento
de San Juan de los Rios, el día 5 de Abril de 1995
El Secretario General



04/94

MAYO/94



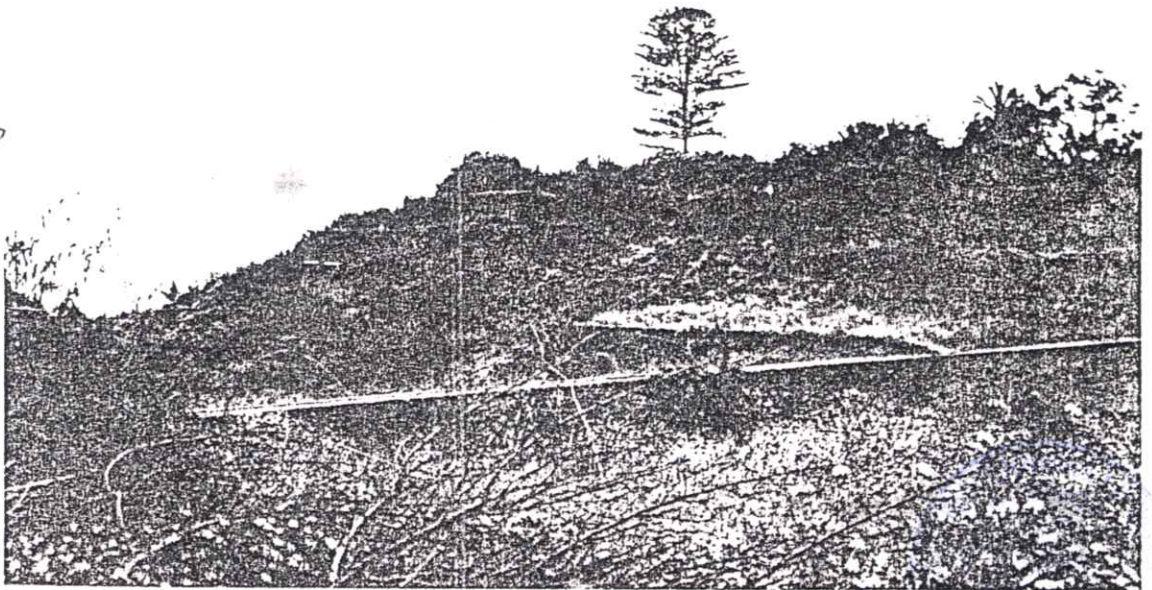


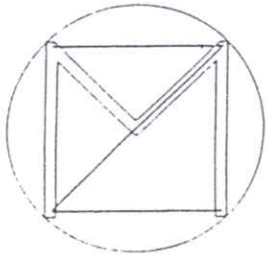
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



PRUDENCIA. - Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento
miércoles Pleno en fecha: 5 APR. 1994
El Secretario General





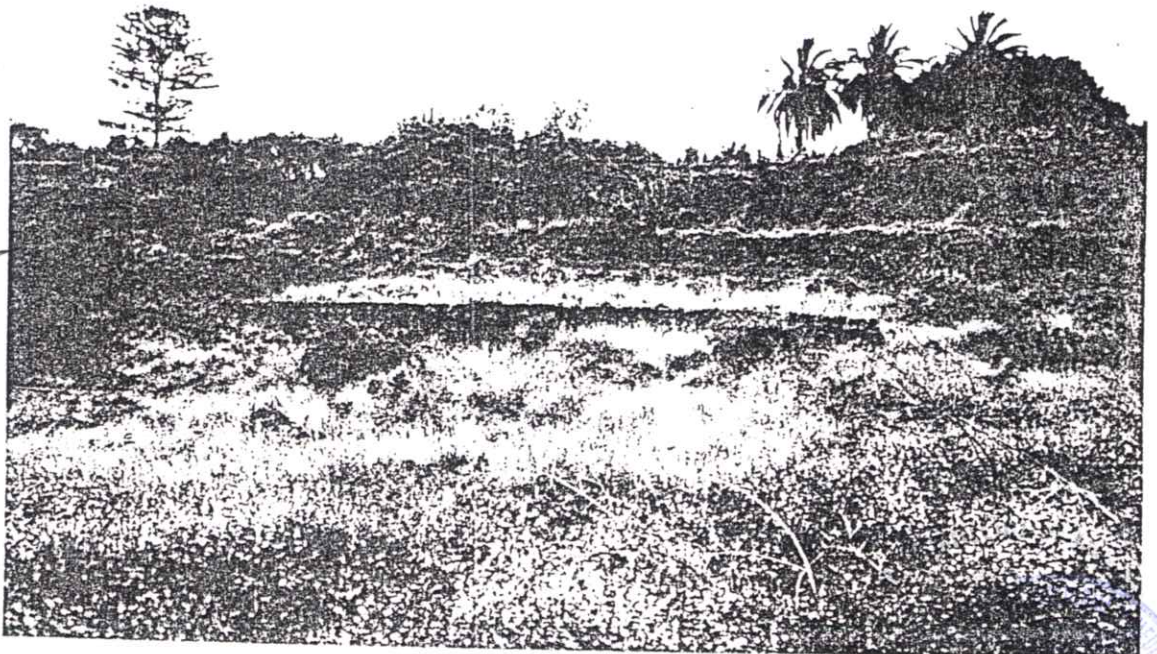
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

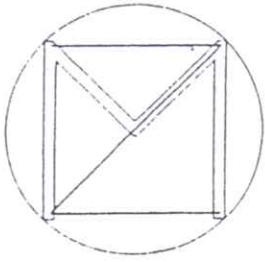
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA **Arquitectos**

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



Dif. 16/94 - Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
A/R 1340 P.T. 1511, emitido por Agan/ta-
mién 3 Plan en el
10/94/1511/1511





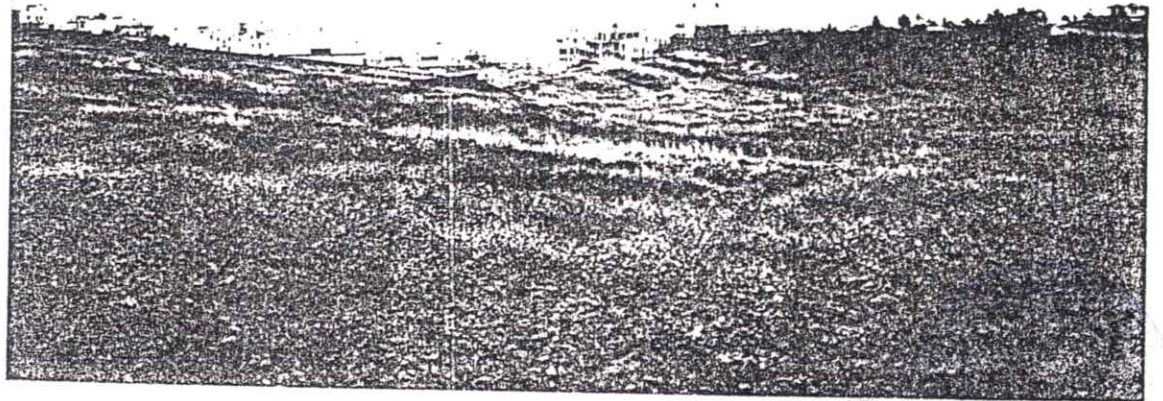
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

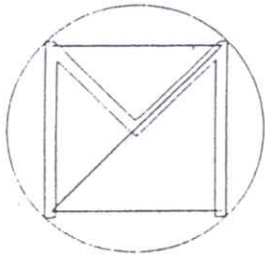
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



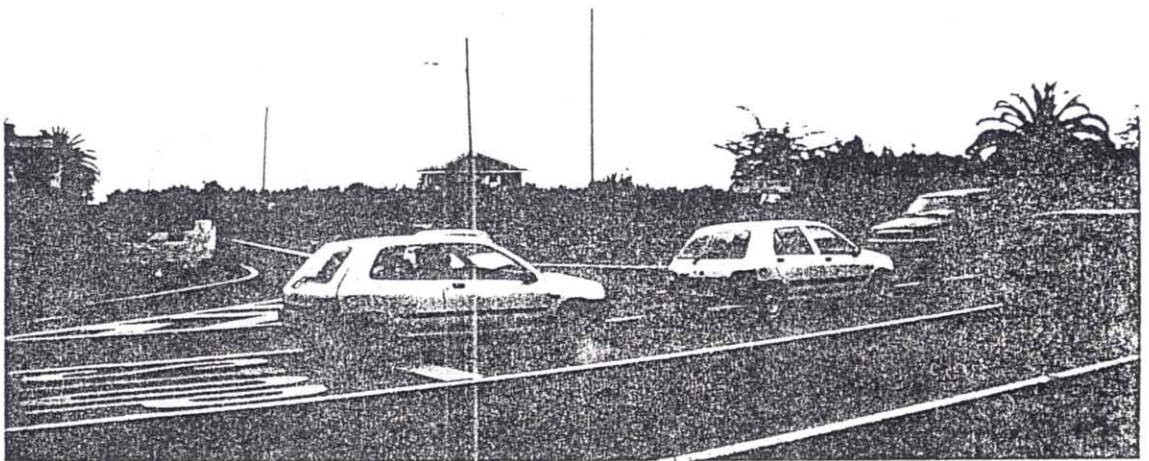
INFORMACION - Este documento es copia
de los del expediente e proyecto técnico
APRUBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento
MIÉRCOLES 5 de ABRIL de 1995
El Sr. Secretario General



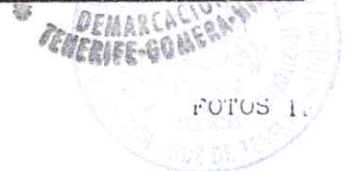
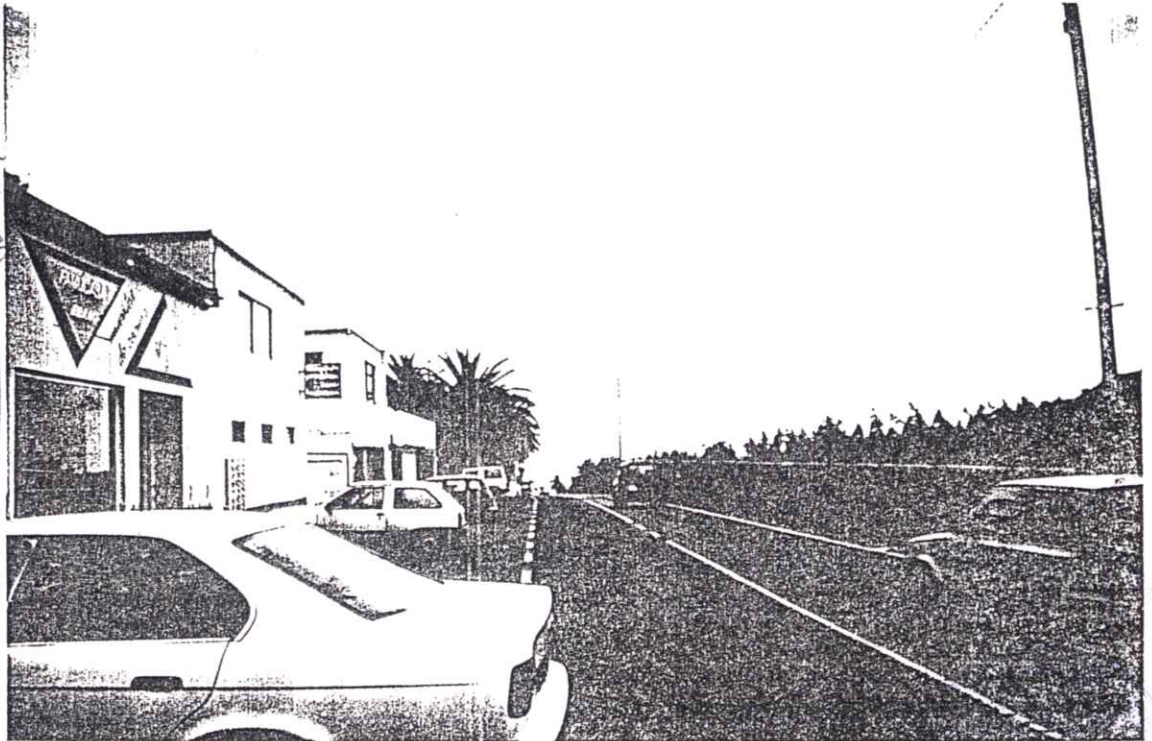


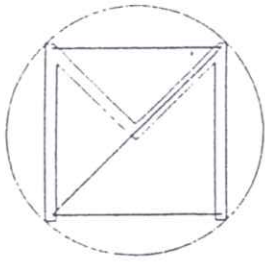
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
A.º 1349) PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha - 5 MAR 1995
El Secretario Ganexan.

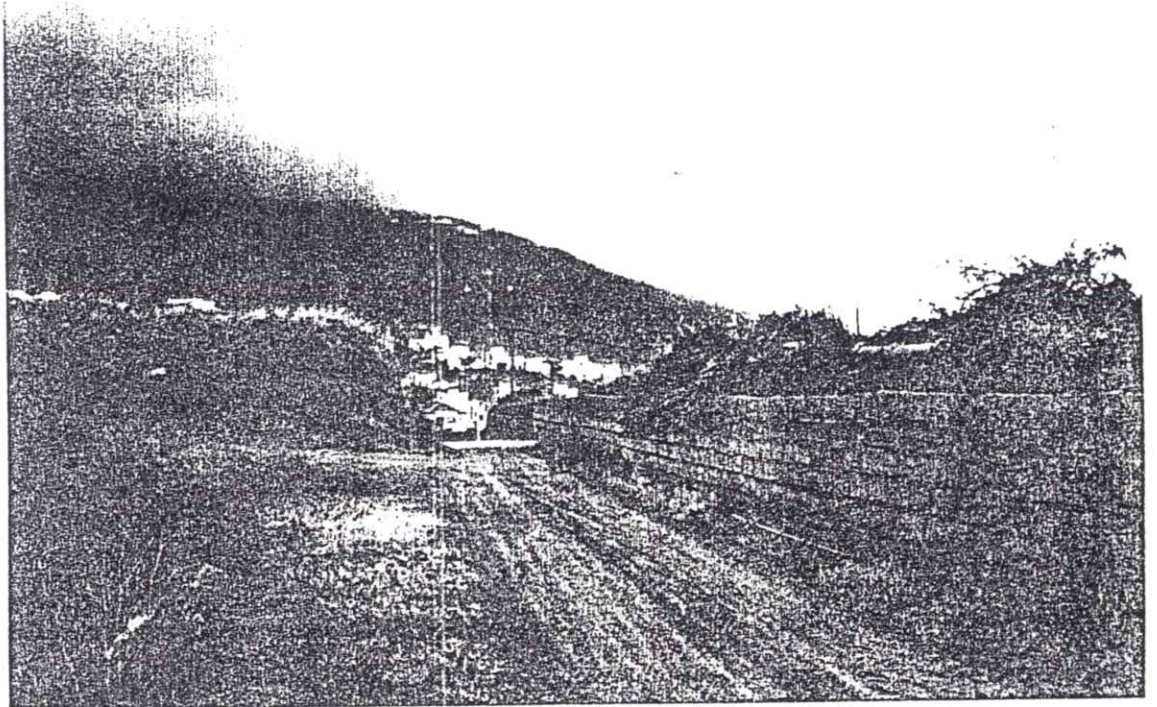




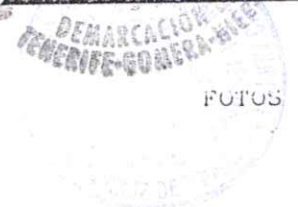
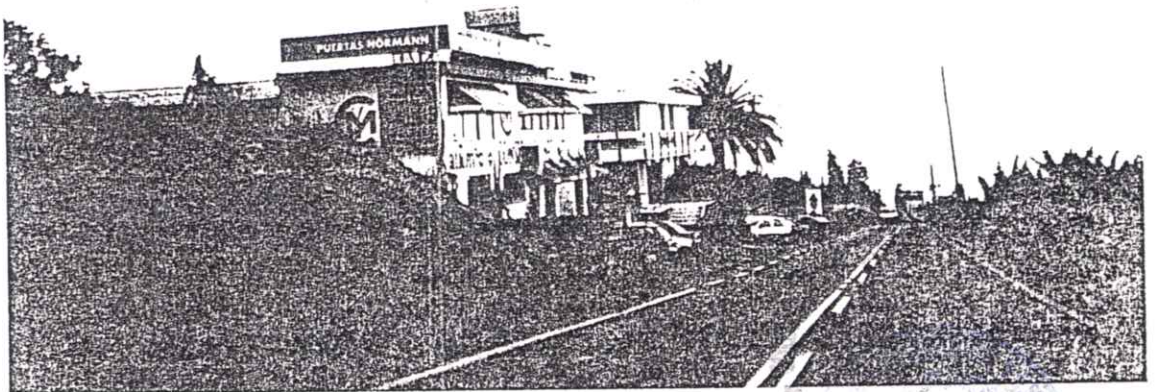
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

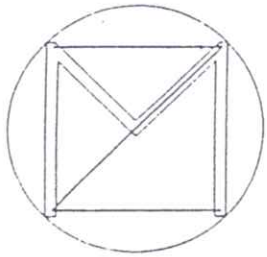
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA **Arquitectos**

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



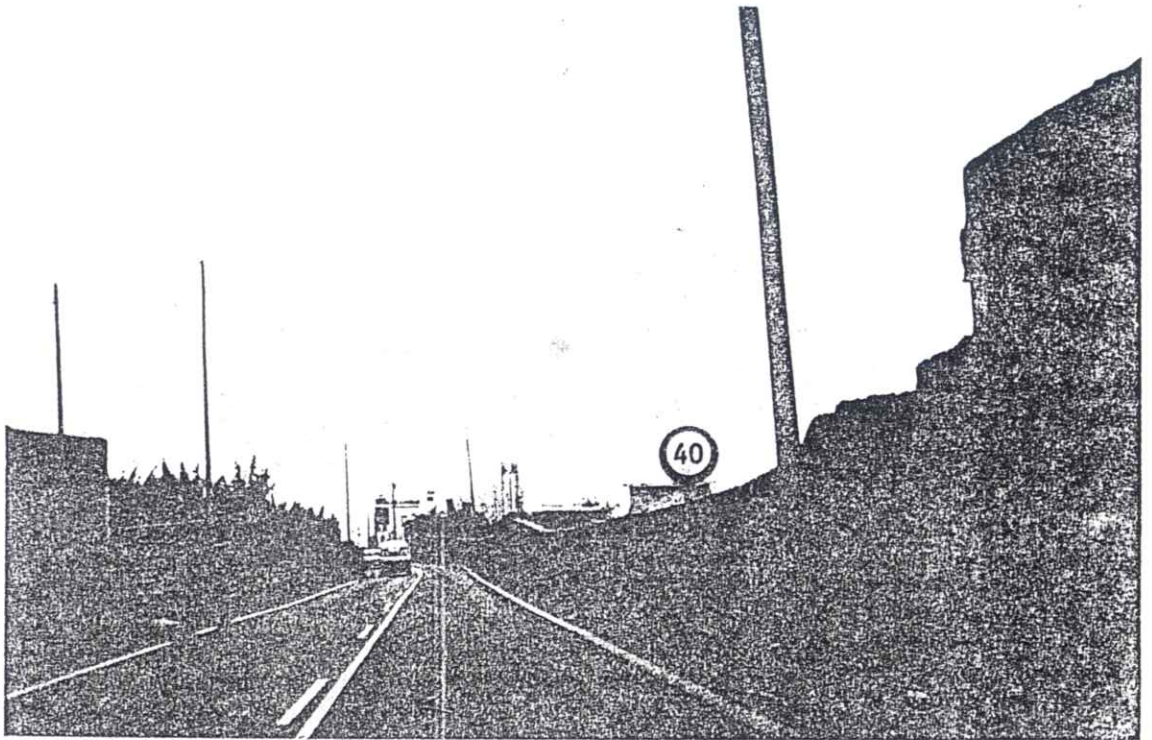
REGISTRADA. Este documento es copia
de los datos pendiente o proyecto técnico
Aprobado FORMALMENTE por el Ayunta-
miento de Pto de la Cruz
El Secretario General.



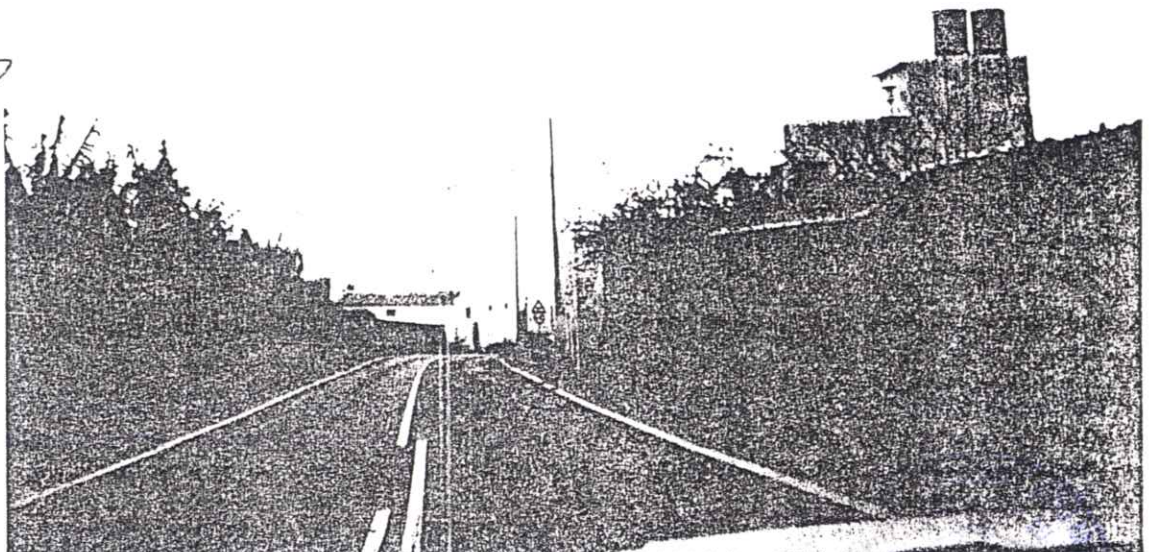


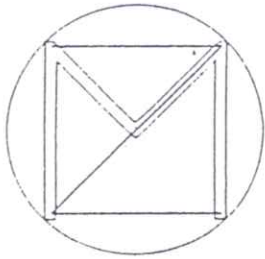
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



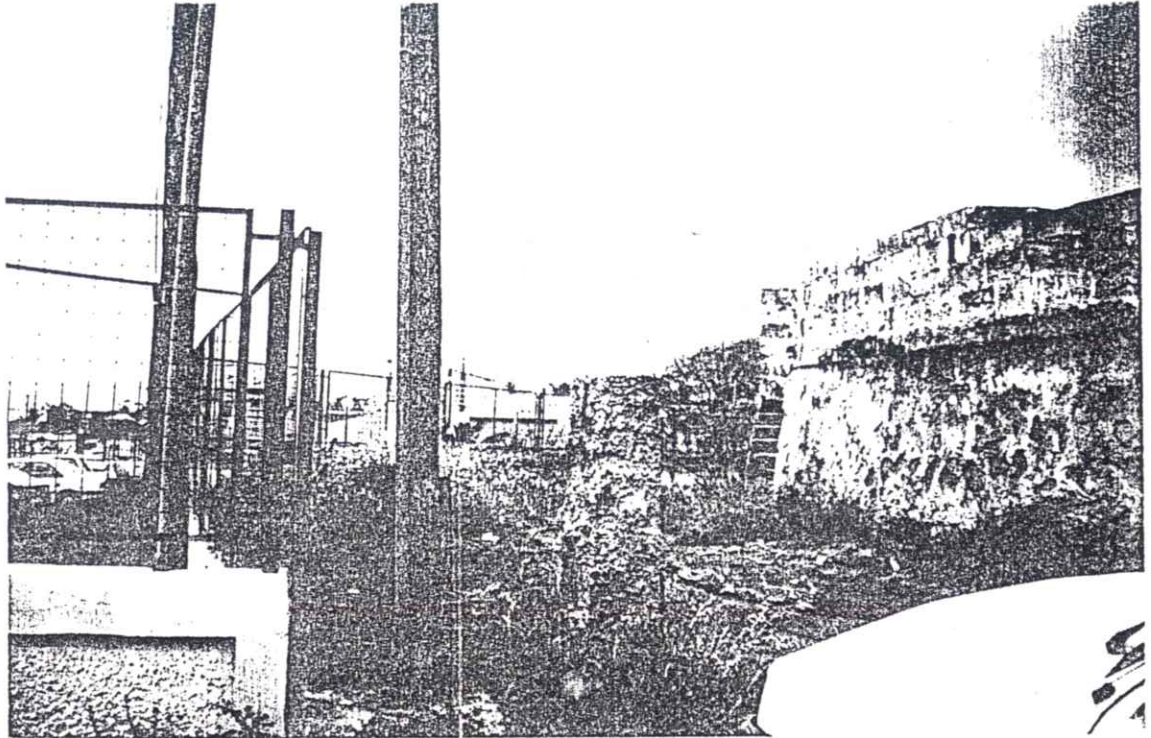
Este documento es copia.
de los planos, dibujos o proyectos técnicos.
APROBADO FORMALMENTE por el ayuntamiento pleno en fecha 5 ABRIL 1994.
El Secretario General.



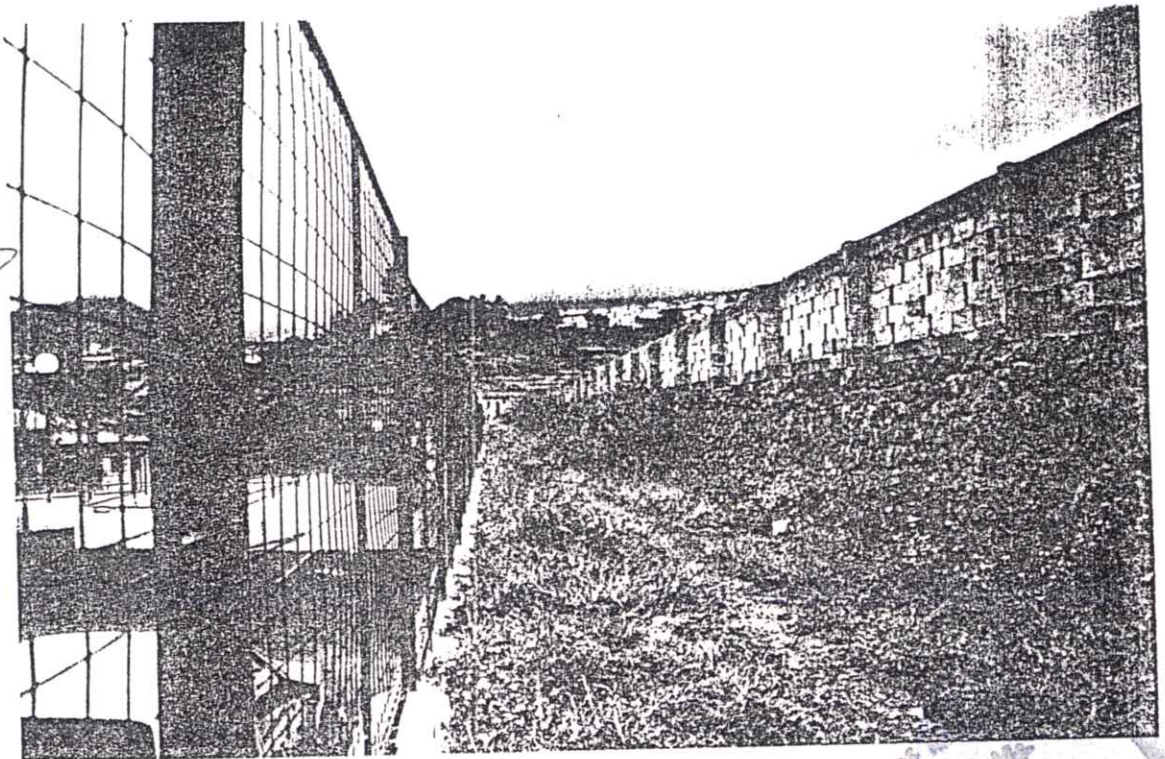


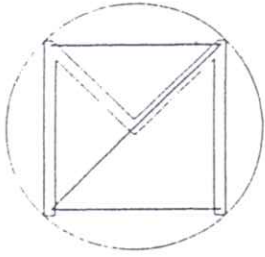
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



DILIGENTE. - Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento
miembro pleno en fecha 01/05/94
El secretario General,

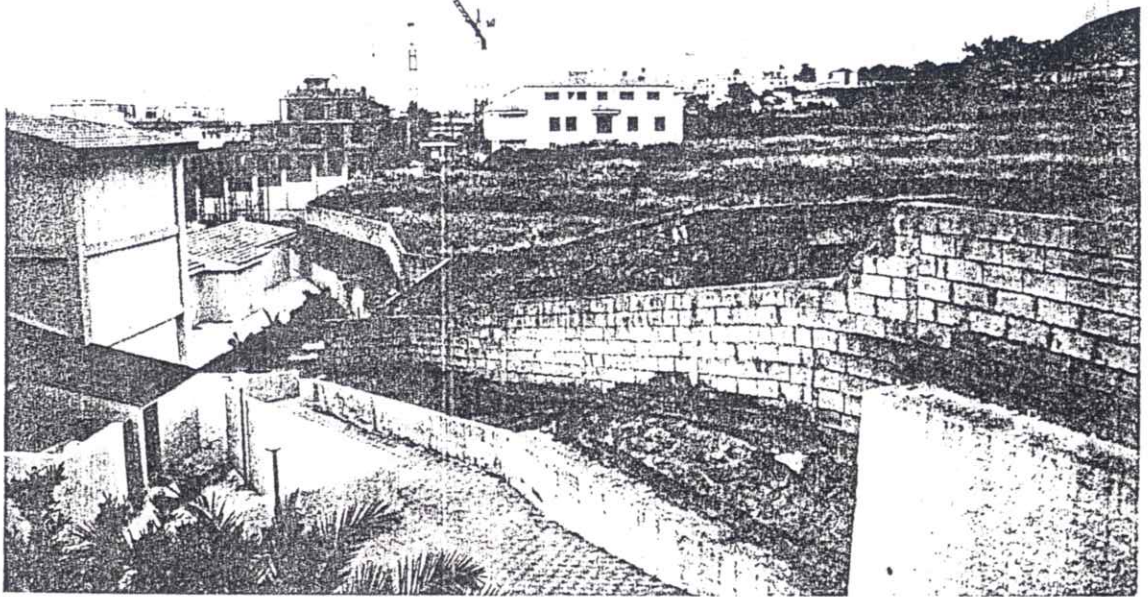




ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA **Arquitectos**

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

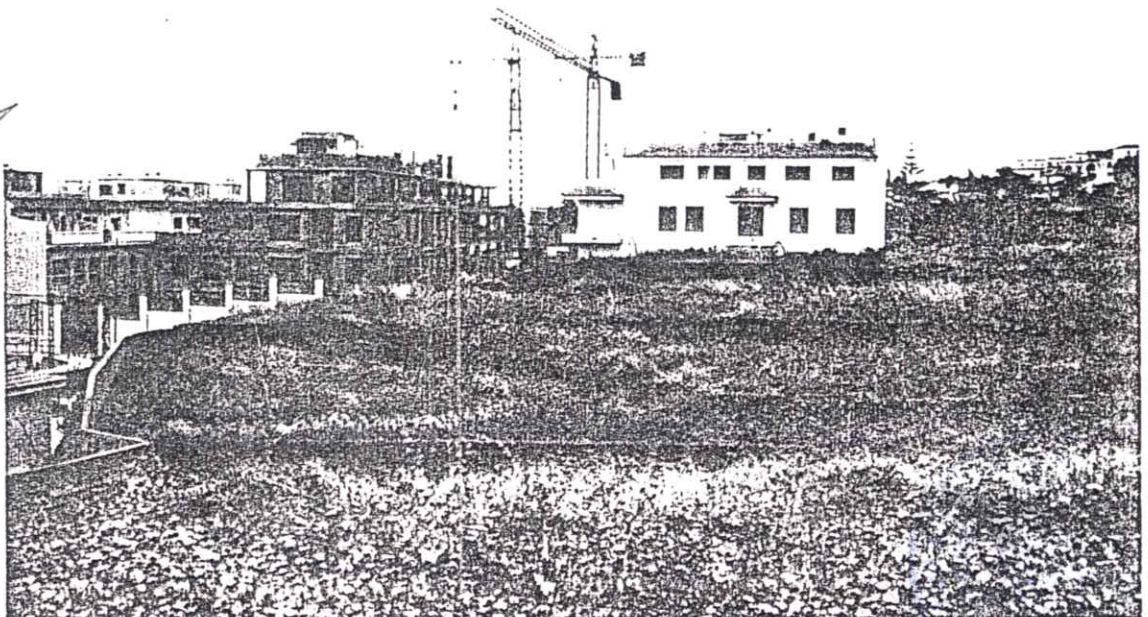


Replicado - desde documento en copia

de los del expediente o proyecto técnico
APRIL 1994

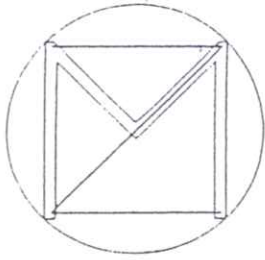
miembro pleno del consejo

El Secretario General



DEMARCACION DE LA CRUZ DE TENERIFE-GOMERA

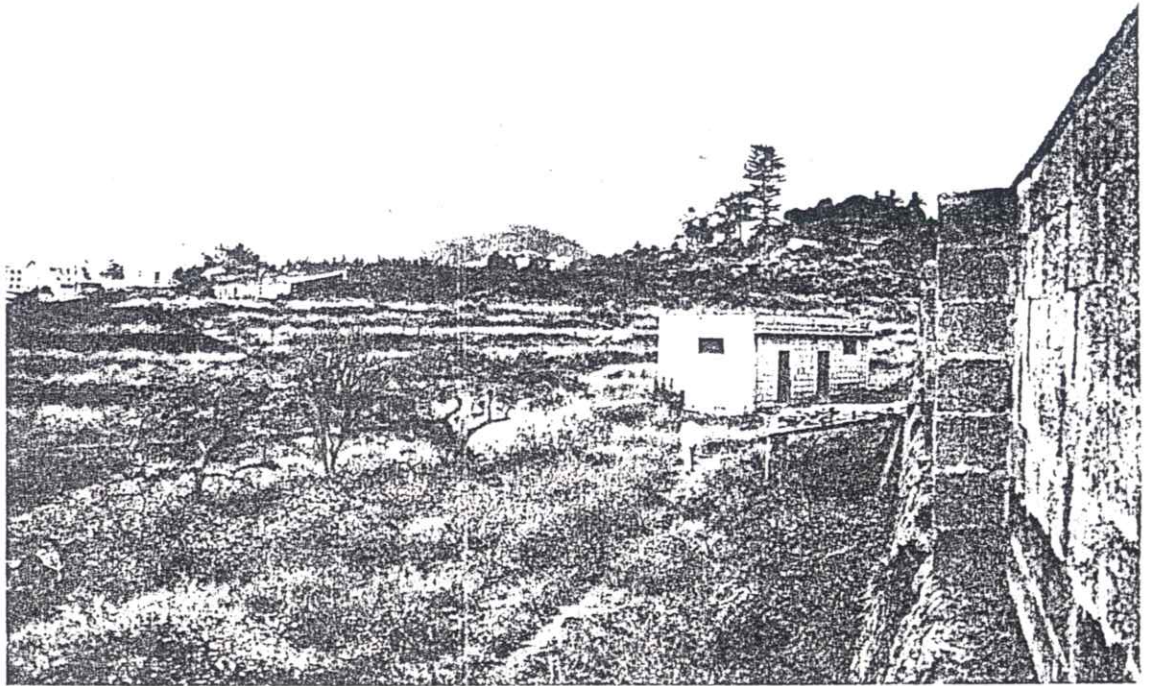
FOTOS 1/1



ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

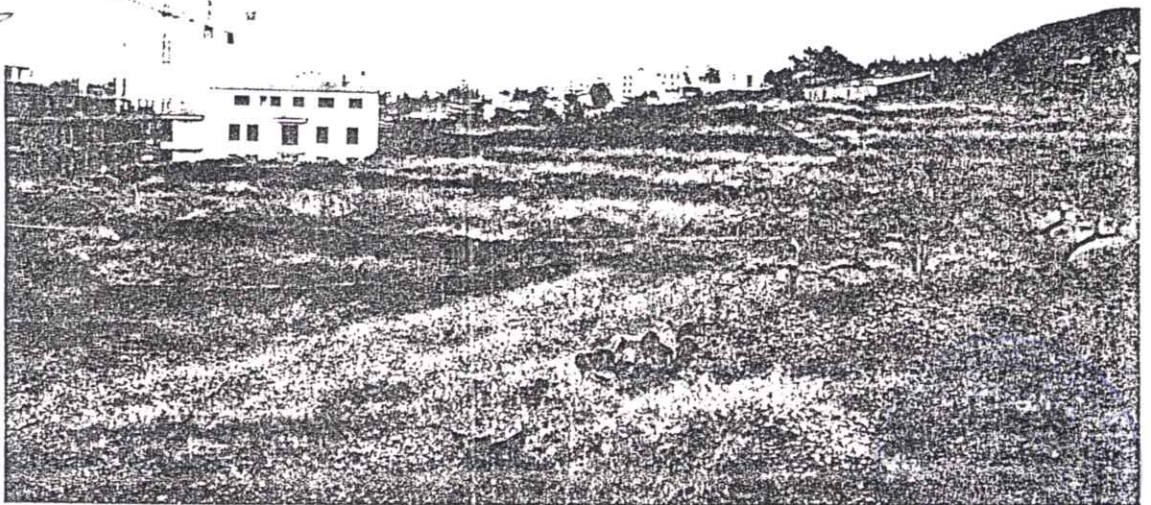
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

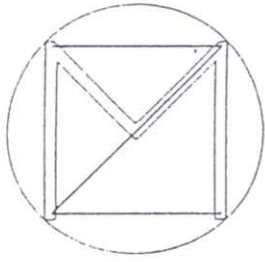
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



DIRECCION: Este documento es copia
de la obra de proyecto tecnico
APROBADA por el Ayuntamiento de Pto. de la Cruz
mientras que el presente es por el Ayuntamiento de Pto. de la Cruz
El Secretario General

5 ABR 1995

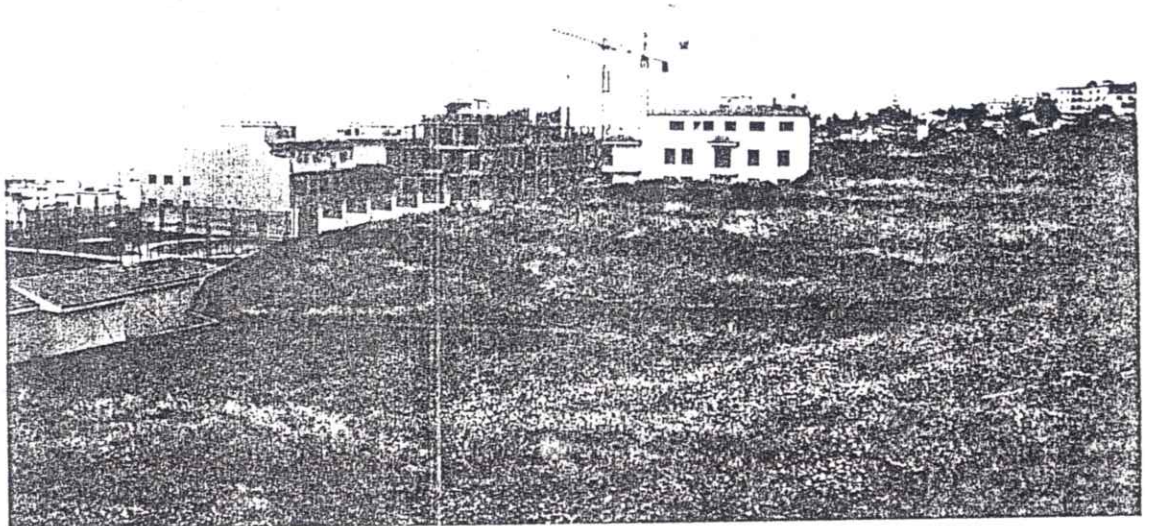




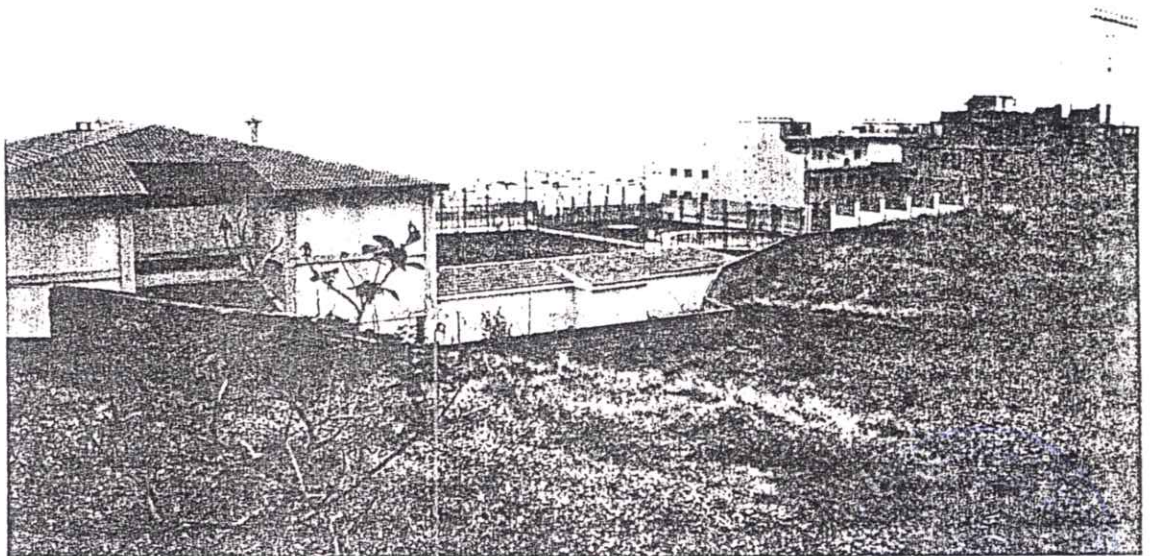
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

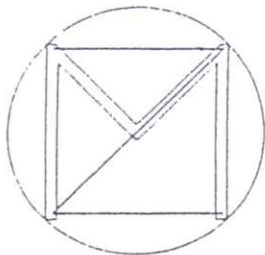
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO
MIENTO PLENO EN FORMAL - 5 JUNIO 1995
El Secretario General

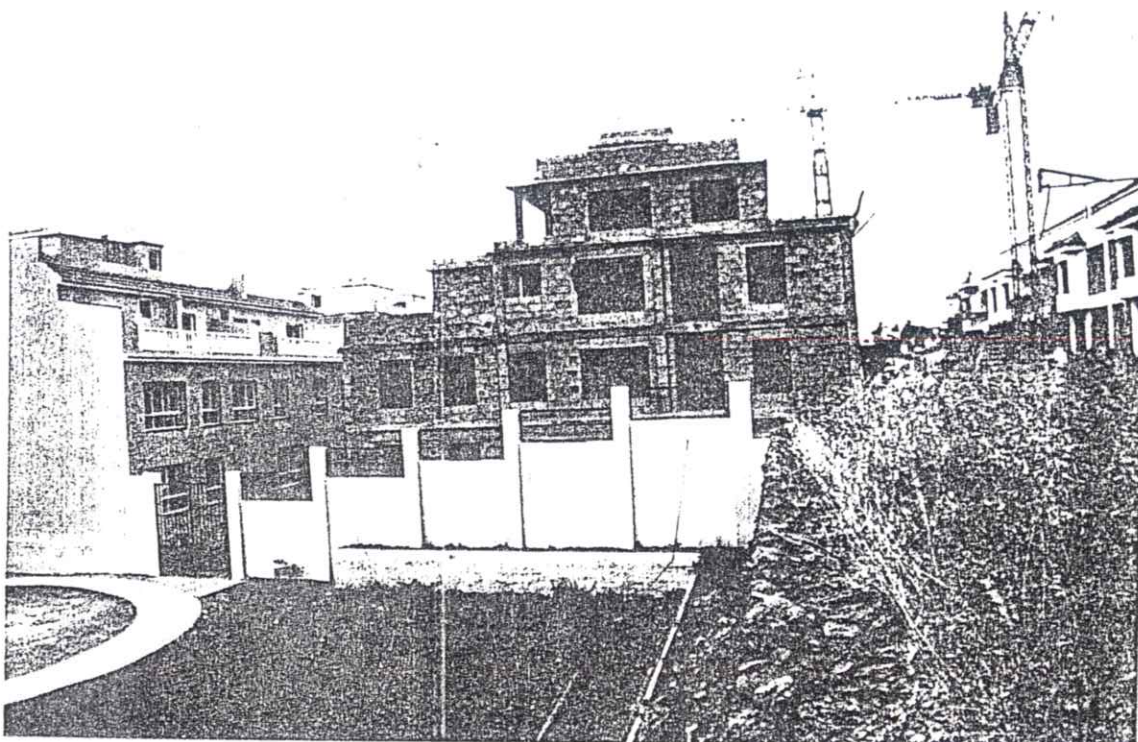




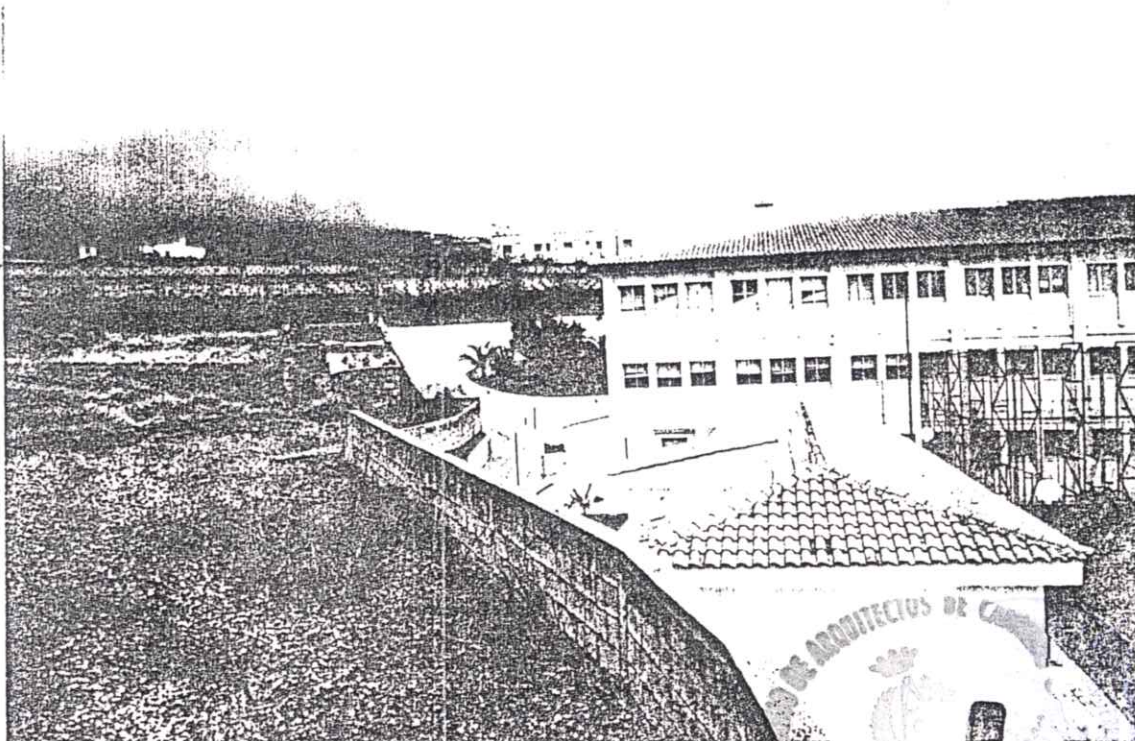
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

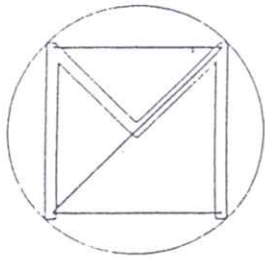
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PREVIAMENTE por el Ayuntamiento
miembro Pleno ex. 1308.
El Secretario General

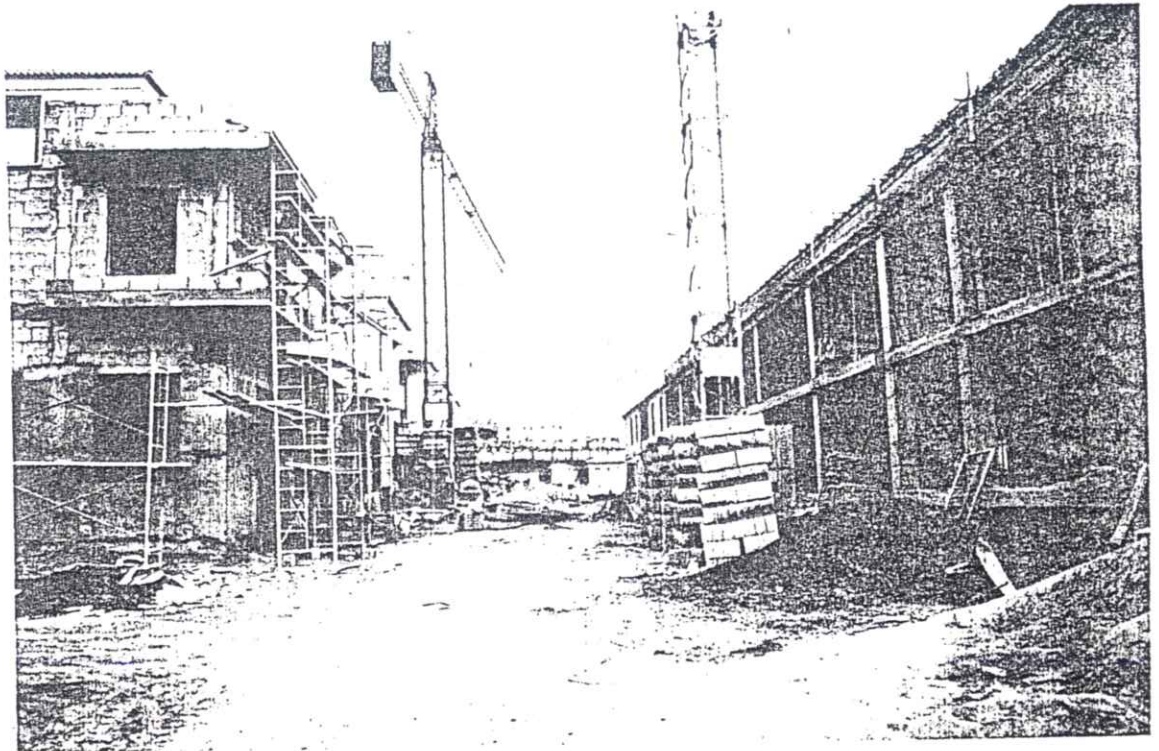




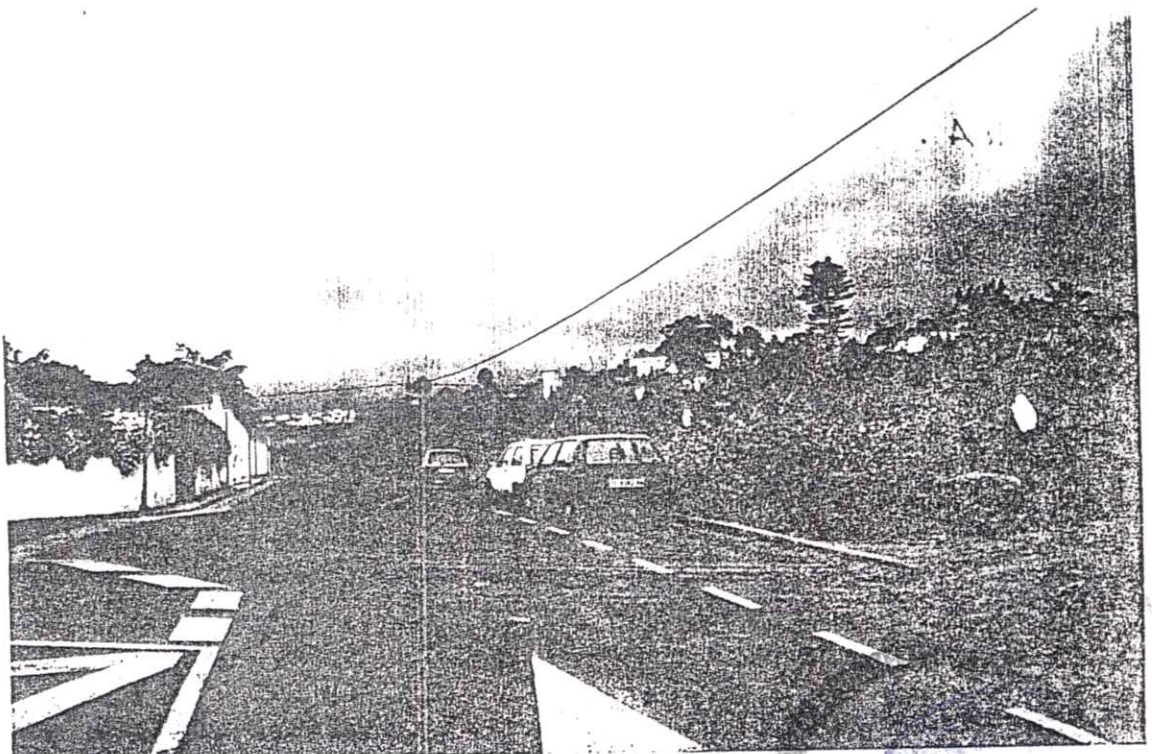
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

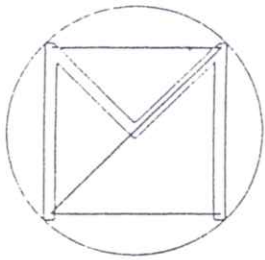
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA **Arquitectos**

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



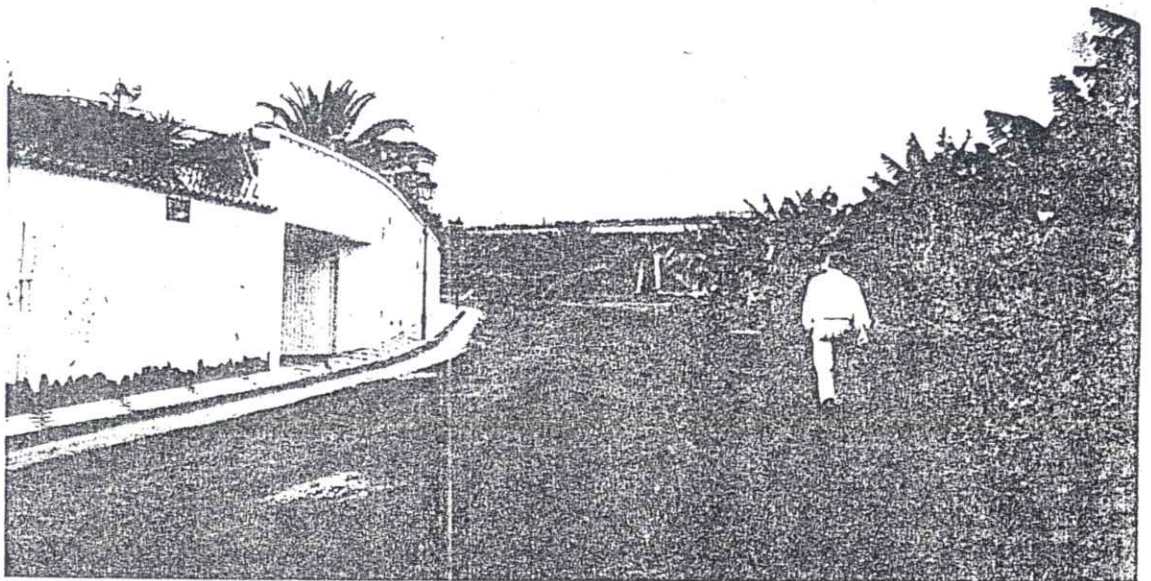
Este documento es copia
de los del expediente o proyecto tratado
APROBADO PROVISORIAMENTE por el Ayuntamiento
de Tenerife el día 5 de ABRIL de 1994
El Secretario General





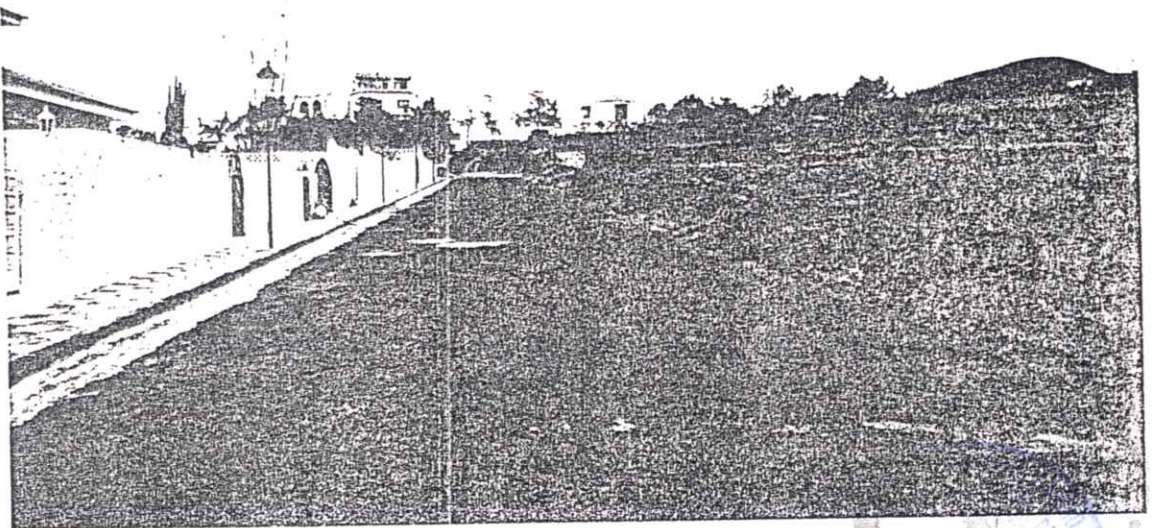
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

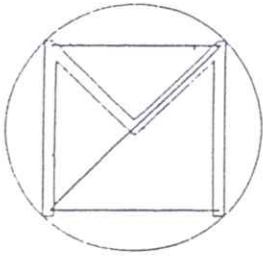
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



BIBLIOTECA - Nota documentada en copia

de...
A...
5 ABR 1995
El Secretario General



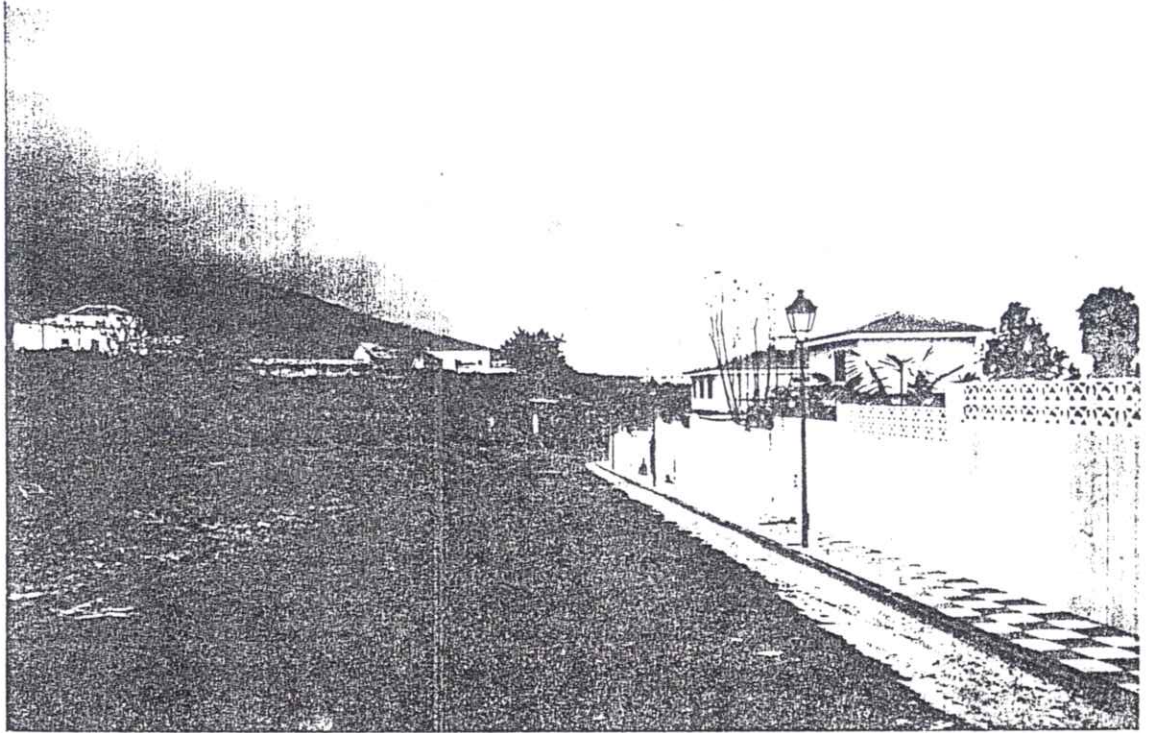


ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

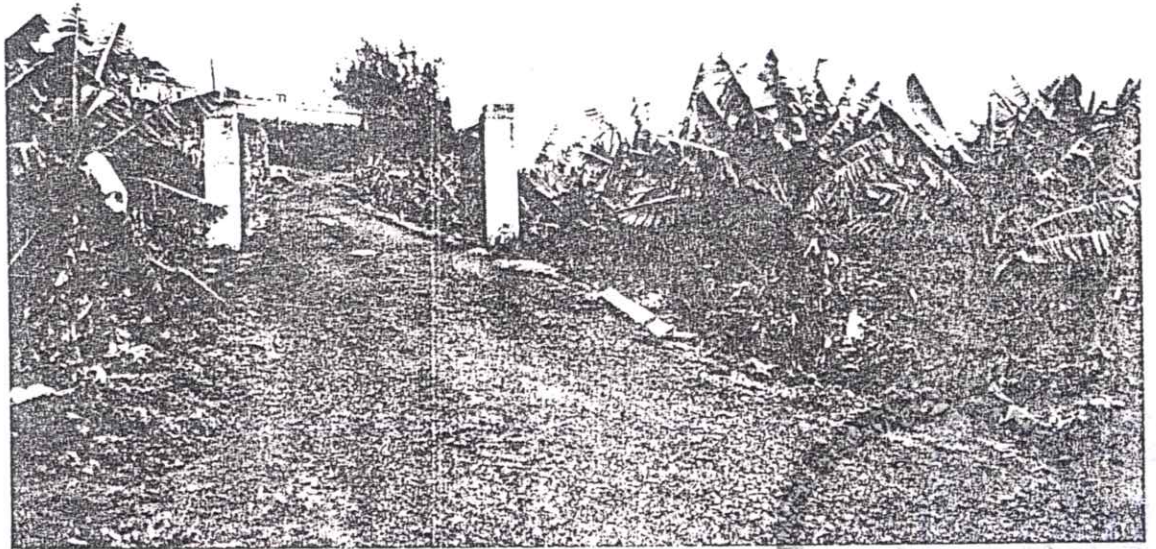
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

14 A



Este documento es copia
de los del expediente de proyecto técnico
A/R 1010/94 de Urbanismo, P.D. y A.C.
dibujada por Juan José
Zapata de la Vega
21.8.94

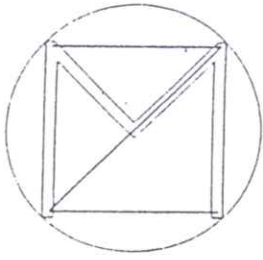


04/94

MAYO/94

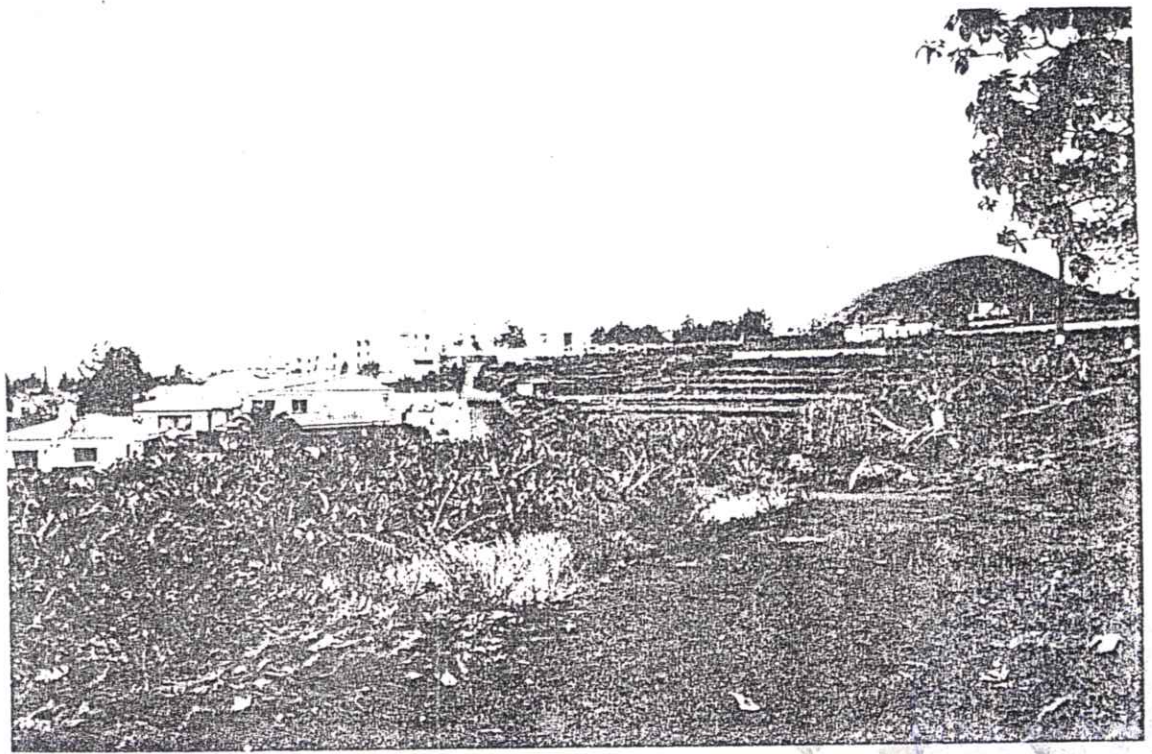
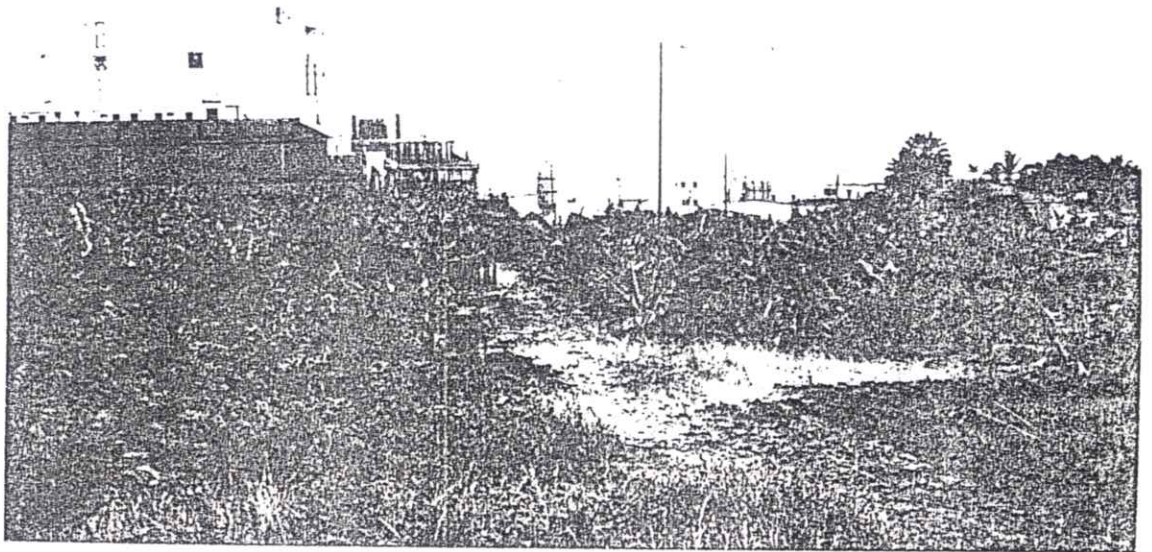
FOTOS 20.





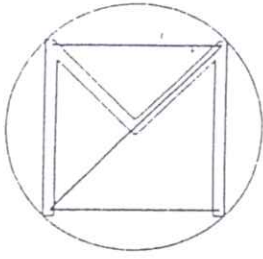
ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912



Diferencia: Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO FORMALMENTE por el Ayuntamiento
de Tenerife en fecha 11/05/94
El Secretario General,



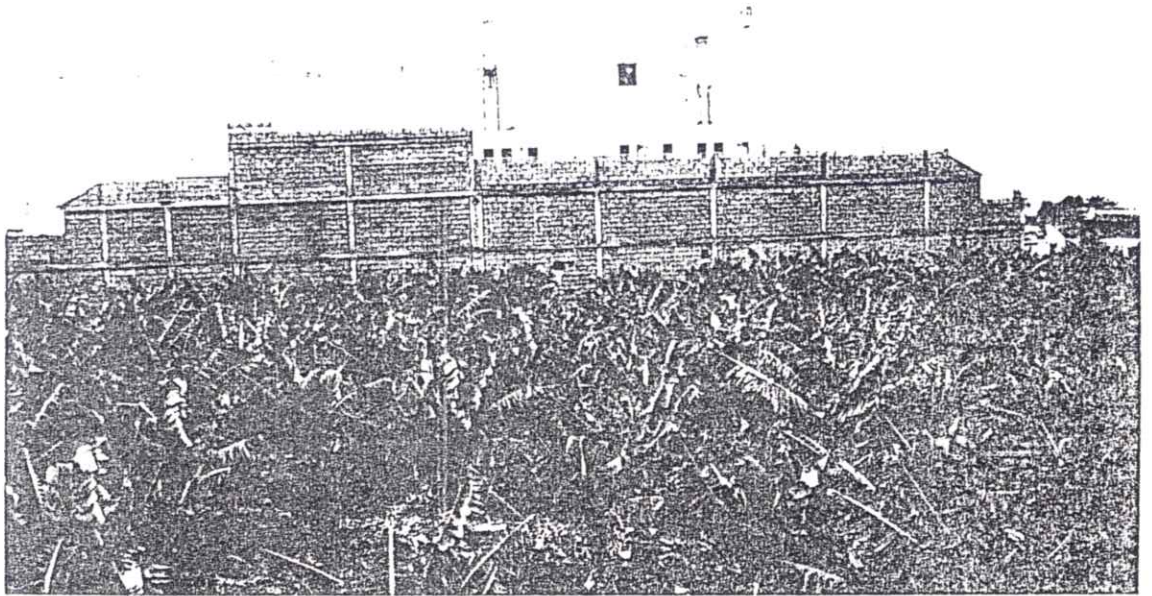


ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

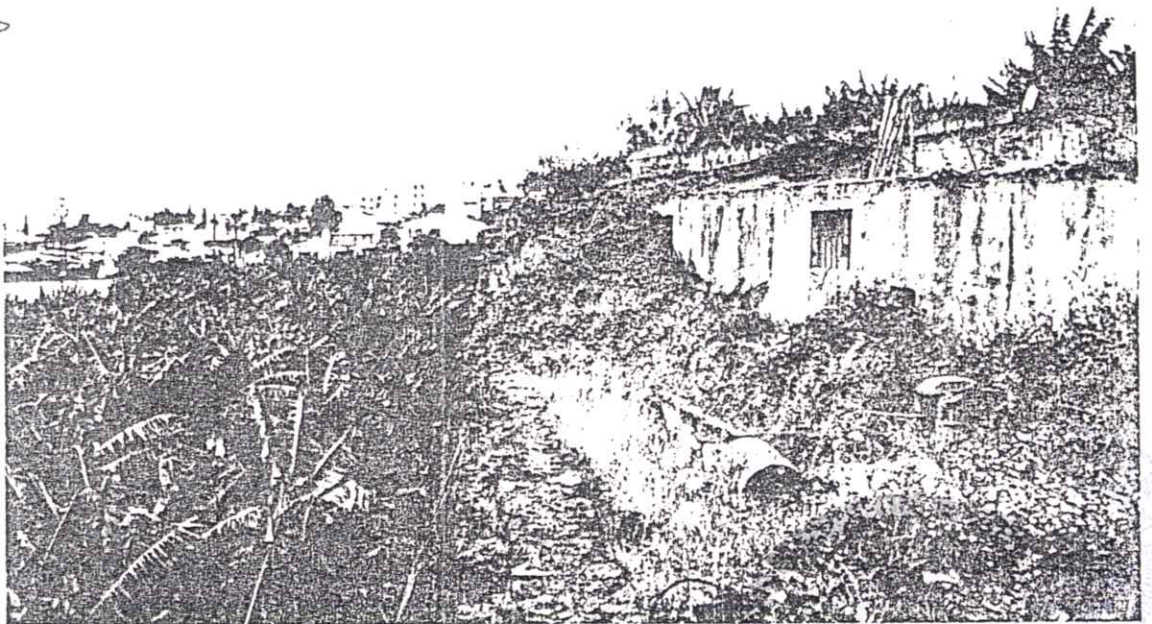
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA **Arquitectos**

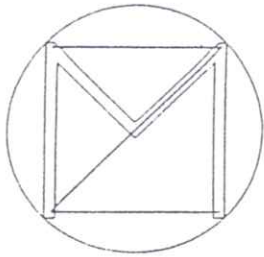
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

10 A



Elaborado por: Sr. D. ... en copia
de ...
Aprobado por: Sr. D. ...
El Sr. ...
5 de Mayo de 1995



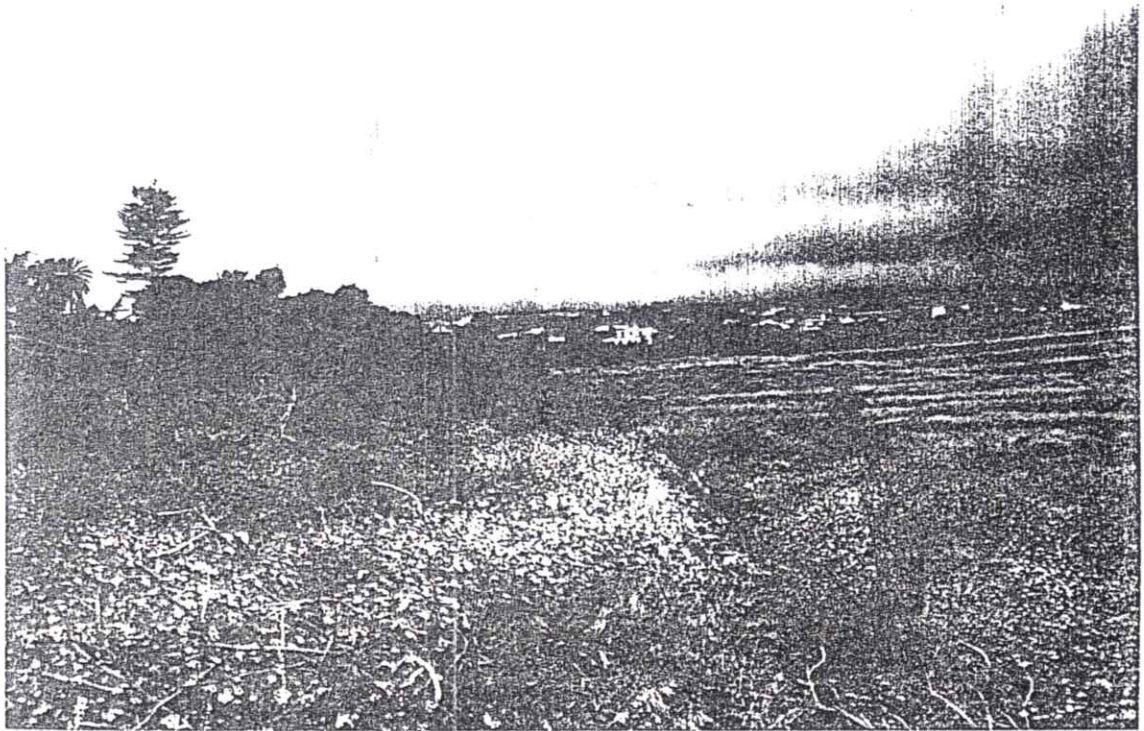


ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

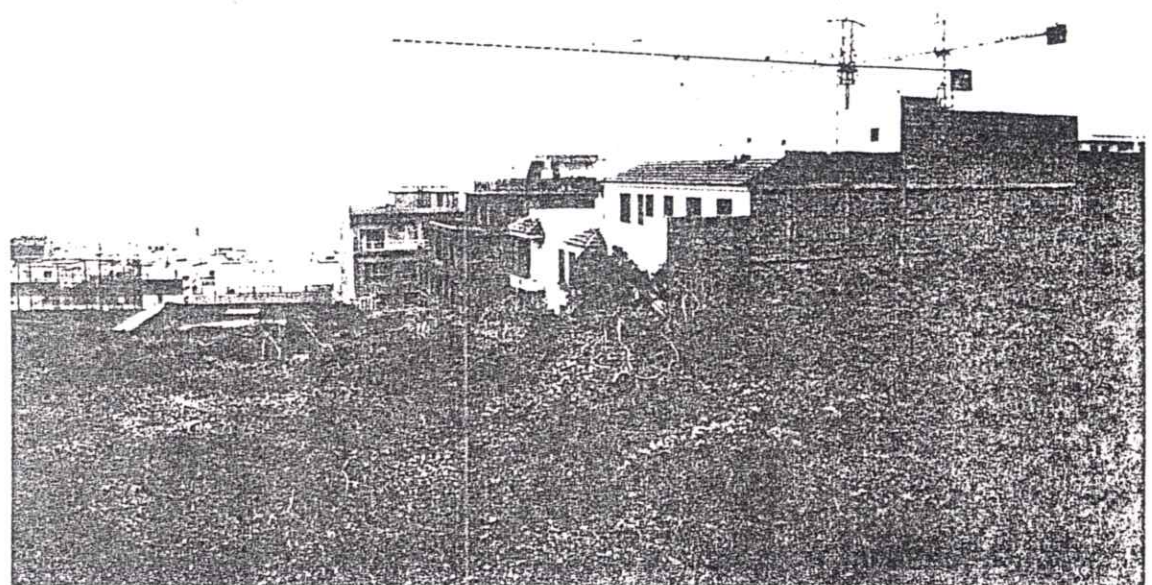
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

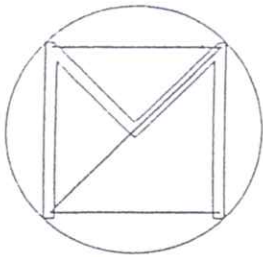
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

20 A



El Secretario General
- 5 APR 1995



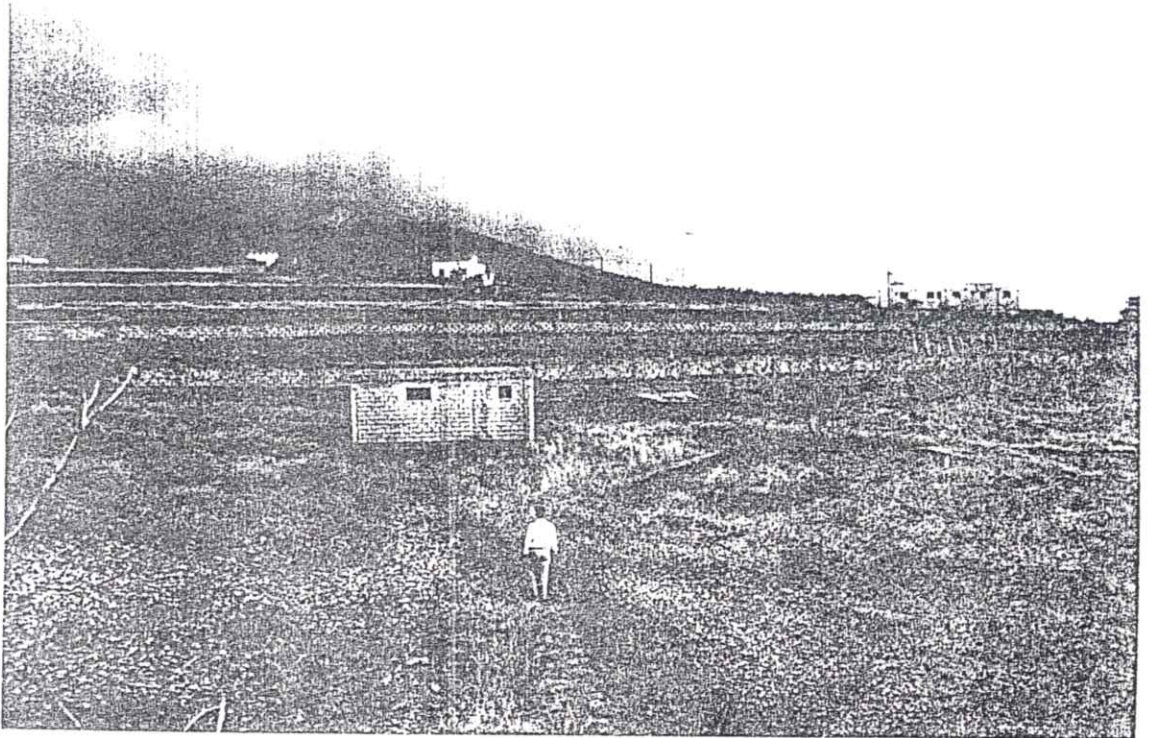


ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

22 A



copias.

00

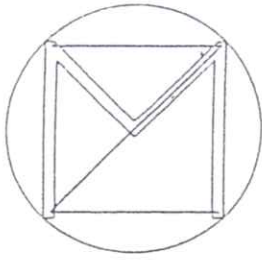
APROBADO EN PLENO DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN
EL 5 ABR. 1995
El Secretario General,

04/94

MAYO/94



FOTOS 27

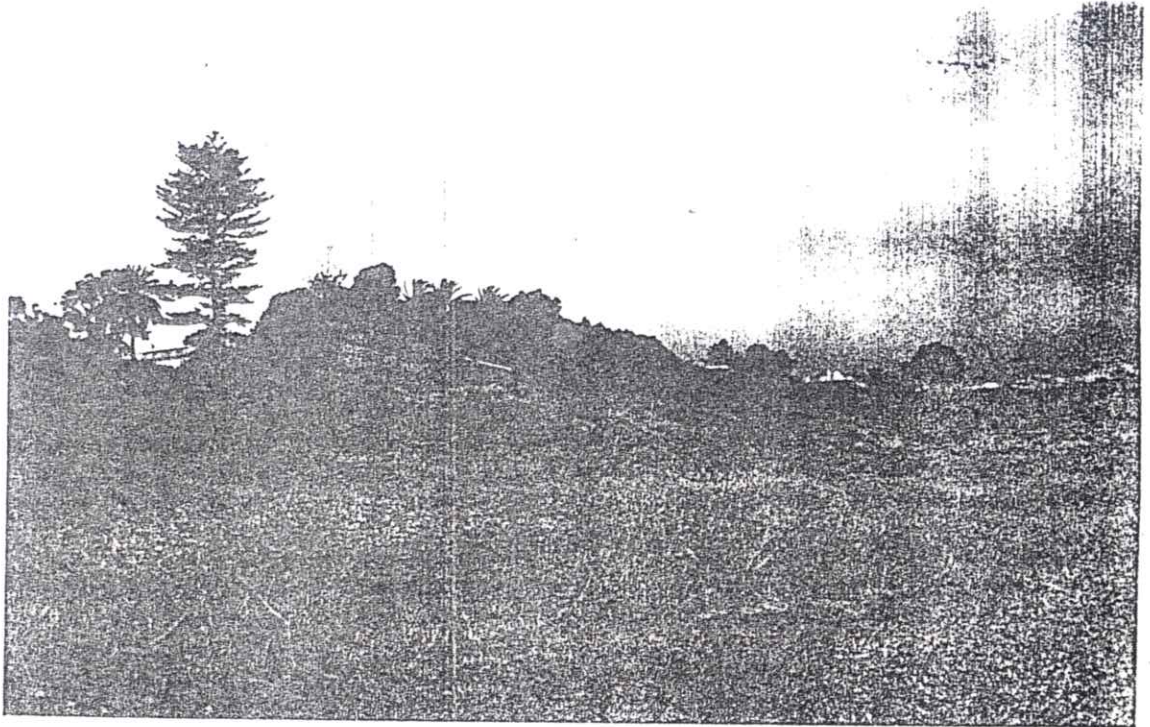


ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

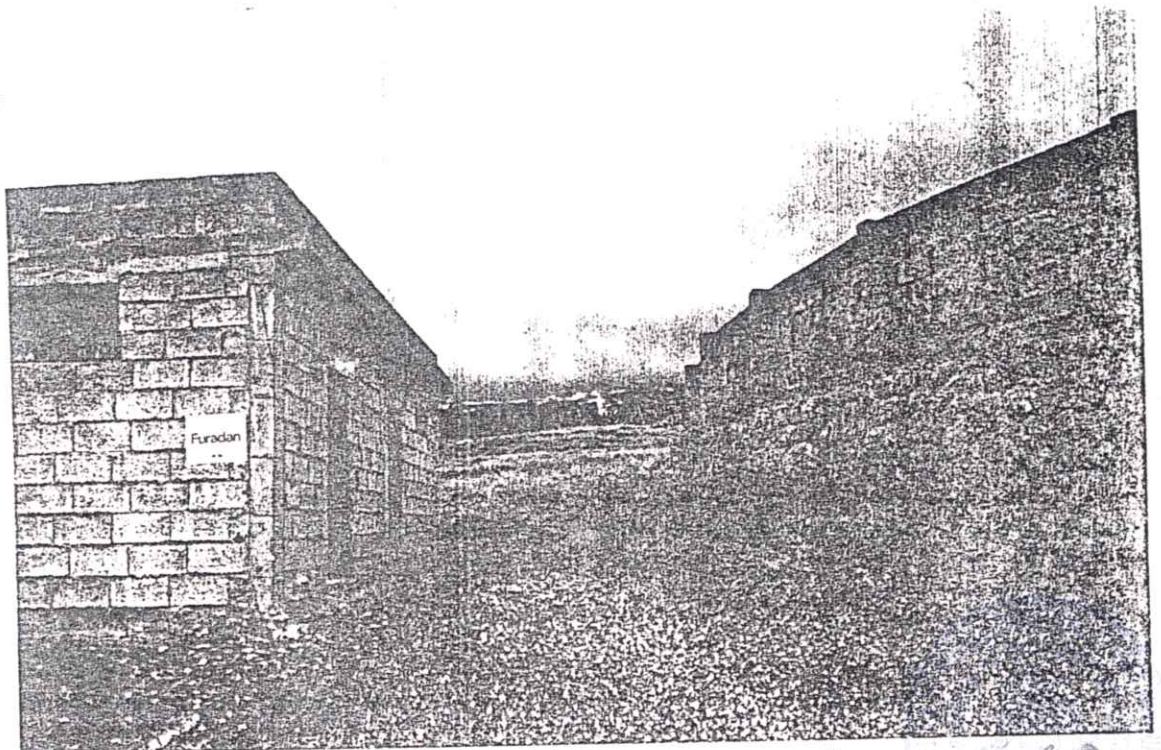
24 A

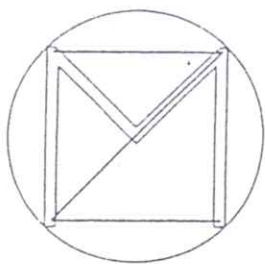


DILIGENCIA. Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO FORMALMENTE POR EL
miembro de honor en T. U. ha
El Secretario General.

5
5 ABR 1994



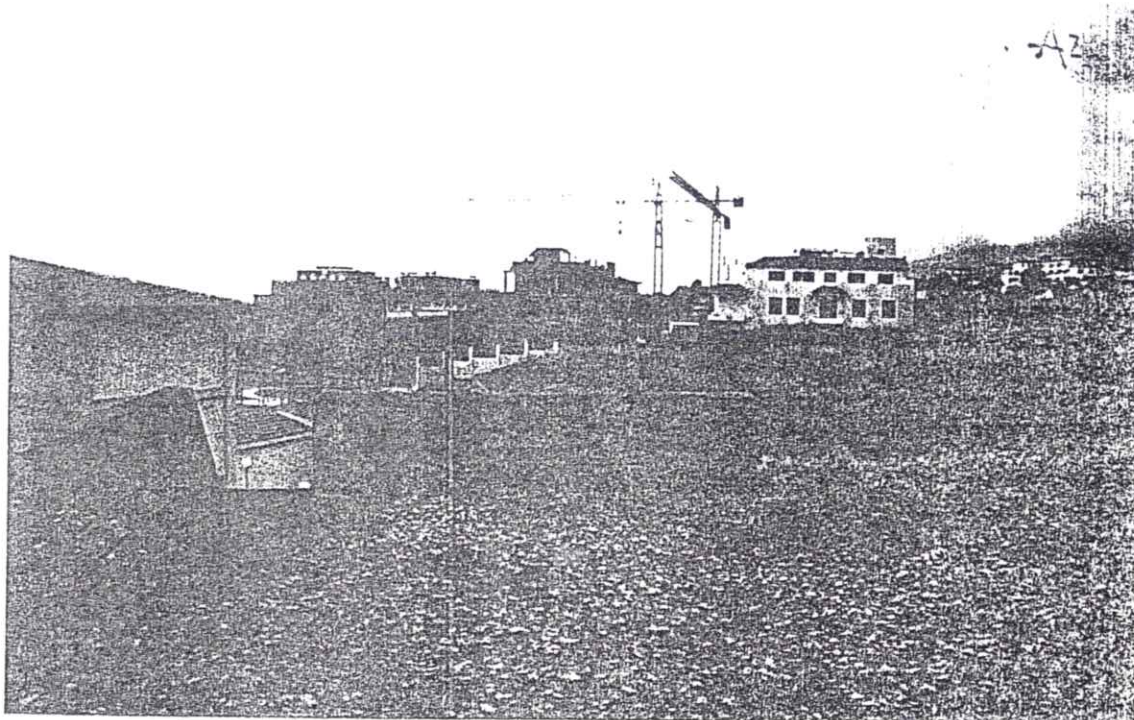


ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

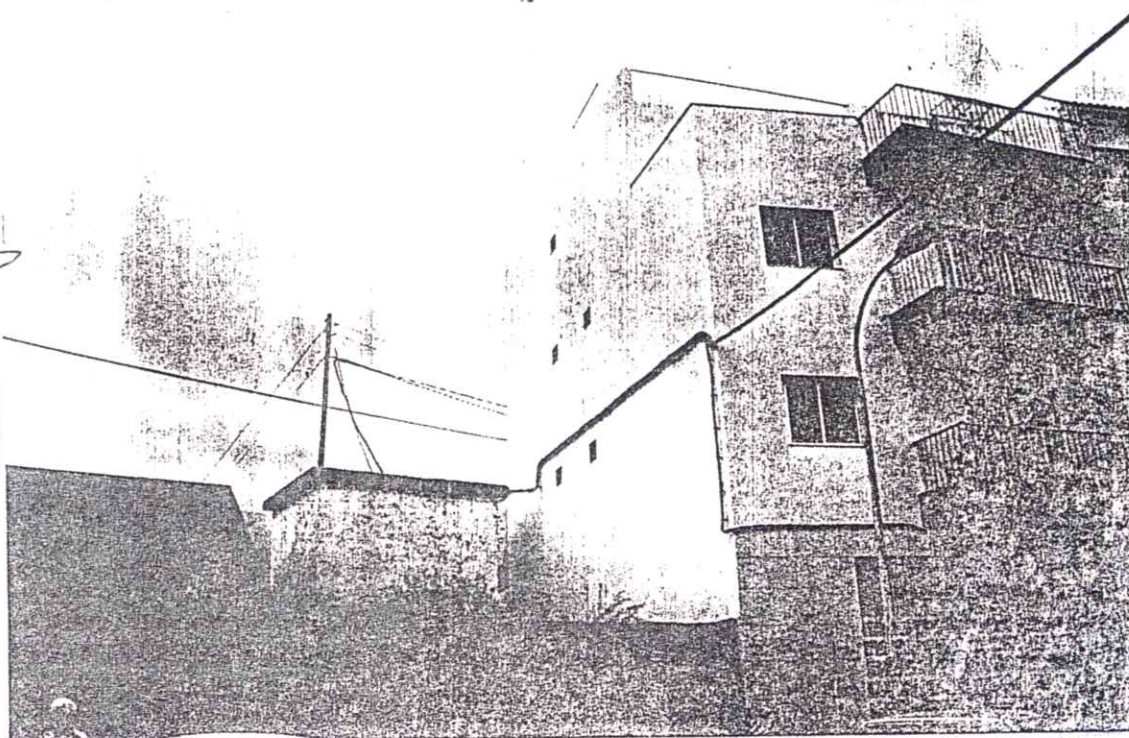
ISABELINO MARTIN PEREZ
JESUS ZAPATA DE LA VEGA *Arquitectos*

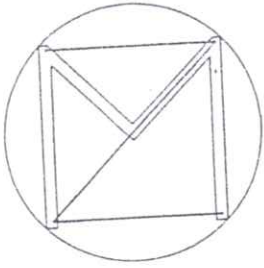
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

26 A



DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento de Playa del Inglés - 5 JUN. 1995
El Secretario General





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

20.5 ANEXO N° 5 - ANALISIS DEL SAPU R-2 EN EL EDIE
MEDIDAS CORRECTORAS

PLUMBÓN.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APR/2000 2.10/1818 TENERIFE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha **5 APR. 1995**
El Secretario General,



DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL por el Ayuntamiento de San Felipe

El Secretario General
 -5 ABR 1995

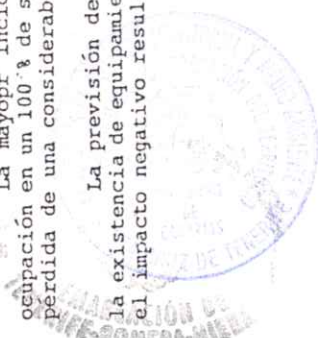
CARACTERISTICAS URBANISTICAS

SAPUR 2	Superficie (m ²)	% Ocupación.
EDIFICACION	3.6756	37,1 %
VIARIO	14.850	15 %
EQUIPAMIENTO		
Escolar	9.160	9,2 %
Deportivo		
Social	640	0,5 %
Asistencial		
Espacios Libres	37.594	37,3 %
TOTAL SUPERFICIE (m ²)	99.000	

La propuesta de Ordenación se evalúa como "Impacto Significativo", representando alteraciones parciales en los factores del medio.

La mayor incidencia del impacto viene dada por la ocupación en un 100% de suelo altamente productivo, junto a la pérdida de una considerable extensión de cultivos en regadío.

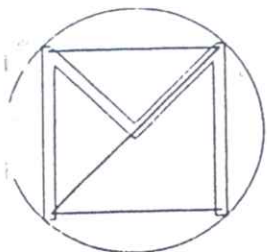
La previsión de un 37,9% de Espacios Libres junto a la existencia de equipamiento deportivo y asistencial disminuye el impacto negativo resultante.



MATRIZ DE VALORACION DE IMPACTO									
UNIDAD I R									
PROPOSTA DE ORDENACION									
SAPUR Nº 2									
FRC. DEL MEDIO	EDIF	VIA.	ESQ.	ESP.L	V-I.	C.P	C.G	I.A.	
C.agr. Suelos	-2,59	-1,05	0,39	1,89	-1,36	8	30	-326,4	
Agrov. Agric.	-2,59	-1,05	0,39	1,89	-1,36	9	30	-367,2	
Hidroq									

IMPACTO TOTAL: - 593,6
 Significativo

- Edif. Edificabilidad
- Via. Viario.
- V.I. Valor intersecciones
- C.P. Coeficiente parcial.
- C.G. Coeficiente de grupo.
- I.A. Impacto Ambiental.
- C.agr.suelos Capacidad agrológica suelos
- Agrov. Agric. Aprovechamientos agrícolas
- Hidroq Hidrografía



5. ANEXO N° 5 - ANALISIS DEL SAPU R-2 EN EL EDIE
MEDIDAS CORRECTORAS

En el documento de Estudio Detallado de Impacto Ecológico, se estudia dentro de la UNIDAD 1R nuestro SAPU R-2, con análisis de las características urbanísticas y Matriz de Valoración de Impacto del SAPU R-2.

Según los criterios de dicho estudio EDIE, que no entramos a analizar para estimar o no, su procedencia, la valoración de impacto alcanza una valoración de -693.6 IMPACTO SIGNIFICATIVO, que justifican por "la ocupación en un 100% de suelo altamente productivo, y pérdida de una considerable extensión de cultivo de regadío".

La realidad no coincide con estas afirmaciones, la finca base del SAPU R-2 de los representados de D. Diego Ranea Fernández que ocupa el 62,58% del área de actuación está abandonada, por su bajísima producción desde el año 1.984, y los cultivos en regadío que existen actualmente están en las dos fincas que ocupan el 26,09% del área y es donde existen las edificaciones residenciales de sus propietarios.

El dato de espacios libres no es correcto en el EDIE; según el apartado 7.6. de la memoria los espacios libres ascienden al 48,38%, además el viario ocupa el 22,84% y se ha ordenado con plantaciones de porte alto, según características de todas las vías que define el Plan.

Por esa valoración de IMPACTO SIGNIFICATIVO el Plan introduce factores correctores para paliar dicho impacto significativo del medio que son los siguientes:

- Condiciones paisajísticas.
% Ajardinamiento y arbolado con tipología de porte alto en cada una de las Ordenanzas.
- Tratamiento paisajístico del viario con arbolado de porte alto.
- Ocupación edificatoria baja (el 28,78% de la superficie del Plan, en 2 y 3 plantas).

Efectivamente y tal como comenta el EDIE los equipamientos deportivos y asistencial disminuyen el impacto edificatorio; además de ello el propio Plan Parcial introduce las medidas correctoras en las condiciones paisajísticas de las ordenanzas específicas de cada equipamiento. También se crean unas condiciones paisajísticas para las dos ordenanzas residenciales tanto la A., como la A.V.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha **5 APR. 1995**

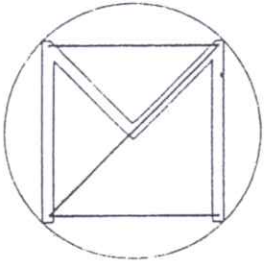
El Secretario General,

04/94-ANEXOS

14/Febrero/95

pág. 5





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**

ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

Aislada - A.

El 40% de la superficie de la parcela será ajardinado, donde el 10% de la misma con vegetación de porte alto agrupado.

Alineada a Vial - A.V.

Plantación obligatoria de un árbol de porte alto por cada 6 m. de frente de fachada (frente mínimo de parcela).

Equipamiento asistencial

Ajardinamiento \geq 40% superficie, donde el 10% superficie total serán árboles de porte alto de especies autóctonas en agrupaciones importantes (6-10 especies)

DILIGENCIA.- Este documento es copia

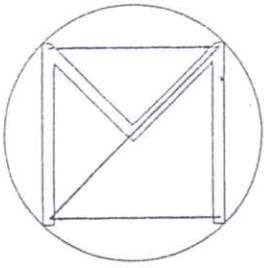
de los del expediente o proyecto técnico

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO por el Ayuntamiento

de San Juan de los Rios el día 5 de FEBRERO de 1995

El Secretario General,





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

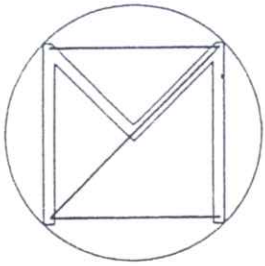
C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

20.6 ANEXO N° 6 - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION
UNIDADES DE EJECUCION

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayunta-
miento Pleno en fecha **5 ABR. 1995**

El Secretario General,





6 ANEXO N° 6 -

6.1 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION (PONDERACION)

Uso Característico - Asistencial Residencial	1,00
Residencial - Alineada a Vial (2 Plantas)	0,95
Residencial - Alineada a Vial (2 Plantas 15% A.T.)	0,835
Residencial - Alineada a Vial (3 Plantas)	0,74
Residencial Abierta	1,06

Con estos coeficientes adjuntos se cumple la relación
 A/AV = 1,25 de la ficha del SAPU.

$1,06 / 0,845 = 1,25$

NOTA:
 0,845 valor medio de los coeficientes de homogeneización de la edificación Alineada a Vial.

6.2 JUSTIFICACION DE LA PARCELA 15% A.T. - CESION MUNICIPAL

POLIGONO	PARCELAS NETAS	EDIFIC.	COEFICIENTE HOMOGENEIZ.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
A-1	16.964	0,80	1,06	14.385
A-2	3.481	0,80	1,06	2.951
E-A-S	26.968	1,20	1,00	32.362
A-V-1	3.460	1,51	0,95	4.964
A-V-2	3.085	1,55	0,95	4.542
	1.625	2,16	0,74	2.597
T O T A L	55.583			61.801

$15\% S/61.801 = 9.270$

Parcela 15% A.T. Municipal Superf. 6.466 m2 Edif. 1,72 m2/m2
 $6.466 \times 1,72 \times 0,835 = 9.286$

(Ver cuadro de edificabilidades 7.3.)

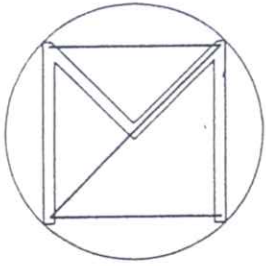
DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PRONTAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 15 ABR 1995

El Secretario General

04/94-ANEXOS

Febrero/95





ARQUITECTURA Y URBANISMO **MARZA S.L.**
ISABELINO MARTIN PEREZ Arquitectos
JESUS ZAPATA DE LA VEGA

C/M. VILLANUEVA DEL PRADO, 6
EDIF. VALLESOL (PLANTA OFICINAS)
38400 - PTO. DE LA CRUZ
TENERIFE - ESPAÑA
TFNO - (922) 380959
FAX - (922) 380912

6.3 DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION

Artículo 145. Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución (S)

No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al 15 por 100 de este último, salvo que, en suelo urbano el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa diferencia máxima.

POLIGONO	SUPERF. POLIGONO	APROV. TIPO	APROVECHAMIENTO		15%
A-1	22.082	0,76	16.782		2.517
A-2	4.335	0,76	3.294		494
E-A-S	34.117	0,76	25.929	32.487	4.873
A-V-1	8.630	0,76	6.558		
A-V-2	8.171	0,76	6.210		931

POLIGONO	PARCELAS NETAS	EDIFIC. m2/m2	COEFICIENTE HOMOGENEIZ.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		DIFERENCIA APROV. LUC. APROVECHA. **
A-1	16.964	0,80	1,06	14.385		-2.396
A-2	3.481	0,80	1,06	2.951		-342
E-A-S	26.968	1,20	1,00	32.362	37.326	4.839
A-V-1	3.460	1,51	0,95	4.964		
A-V-2	3.085	1,55	0,95	4.542	7.139	929
	1.625	2,16	0,74	2.597		

** Se observa que las diferencias en \pm son inferiores al 15% del cuadro anterior.

DILIGENCIA.- Este documento es copia de los del expediente o proyecto técnico APROBADO PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha 04 FEB 1995

El Secretario General

04/94-ANEXOS

Febrero/95

