



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de

10 DIC. 1999

PLAN PARCIAL "LA GORVORANA".- LOS REALEJOS
PROMOTORES : ACEVEDO RÍOS S.L. Y SAVASA

JUAN-JULIO FERNÁNDEZ. DR. ARQUITECTO Y URBANISTA.

4. ORDENANZAS REGULADORAS.



Promotor: SAVASA Y ACEVEDO RIOS S.L.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION RESIDENCIAL DEL
SECTOR S.A.P.U. Nº 3 EN LA GORVORANA
LOS REALEJOS (S/C DE TENERIFE)

DOCUMENTO D. ORDENANZAS REGULADORAS

1. INTRODUCCION

- 1-1. Objeto y ámbito de aplicación.
- 1-2. Vigencia y modificaciones.
- 1-3. Reglamentación Urbanística del PG Municipal.
- 1-4. Relación con la legislación vigente.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente o proyecto técnico
APROBADO LOS REALEJOS, a

Los Realejos, a

El Secretario General,



24 SET. 1999



2. ORDENANZAS GENERALES

- 2- 1. Tramitación de proyectos y licencias.
- 2- 2. Caducidad de licencia.
- 2- 3. Licencias de ocupación y de apertura.
- 2- 4. Daños y perjuicios.
- 2- 5. Incumplimiento de la licencia.
- 2- 6. Modificaciones de proyecto.
- 2- 7. Cédula de primera ocupación.
- 2- 8. Estudios de Detalle.
- 2- 9. Alineaciones y nivelaciones.
- 2-10. Proyecto de Urbanización.
- 2-11. Circulación y estacionamiento.
- 2-12. Definición de los tipos de edificación.
- 2-13. Parcela mínima.
- 2-14. Ocupación máxima de solar.
- 2-15. Altura de la edificación.
- 2-16. Edificabilidad.
- 2-17. Usos permitidos.
- 2-18. Condiciones higiénicas.
- 2-19. Condiciones estéticas.

3. ORDENANZAS DE ZONAS

- 3-1. División en zonas.
- 3-2. Zonas Residencial.
- 3-3. Zona Docente e Interés Público y Social.
- 3-4. Zona Sistema de Espacios Libres.



DILIGENCIA.- Este documento es copia
de los del expediente de proyecto técnico
APPROBADO por el Ayuntamiento.

24 SET. 1999

Los Realejos,
El Secretario General,



1. INTRODUCCION

1-1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones de detalle, necesarias para el desarrollo de las actividades constructoras, de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas.

Se aplicarán estas Ordenanzas a todo tipo de actividad constructora y edificadora, así como al uso de las edificaciones y espacios libres, tanto públicos como privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente Plan Parcial de Ordenación, Sector S.A.P.U. Nº 3, de las Normas Subsidiarias.

1-2. Vigencia y modificaciones.



DILIGENCIA.- Este documento es una copia de los del expediente de revisión técnica APROBADO PROVISIONALMENTE en fecha 24 SET. 1999 Los Reales, a El Secretario General,

En conformidad con el Reglamento de Planeamiento, el presente Plan tiene vigencia indefinida.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos que componen el presente Plan, se ajustarán a lo dispuesto en los Artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.



1-3. Reglamentación urbanística del Plan General Municipal.

La Reglamentación Urbanística de las Normas Subsidiarias se considerará parte integrante de estas Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten aunque no se incluya en este documento.

Específicamente es de aplicación el contenido de la Ficha Urbanística del Suelo Apto Para Urbanizar Residencial num. 3 (SAPUR3), concordante con lo señalado en el Apartado 7.2,1.3 de la Memoria, ambos de NS (Anexo num.1)

1-4. Relación con la legislación vigente.

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley del Suelo, que deberá considerarse como de aplicación en los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas o en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.



2-2. Caducidad de licencia.



Las licencias que se tramitarán en dicho proyecto caducarán al año de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado como mínimo una parte de obra que corresponda al 10% del presupuesto aprobado. No obstante la vigencia podrá ser ampliada por el Ayuntamiento, previa solicitud con un mes antes de su caducidad.

2-3. Licencias de ocupación y de apertura.

Serán necesarias las licencias de ocupación o primera utilización, para cualquier edificación antes de ponerla en uso. Igualmente será necesaria la licencia de apertura para cualquier actividad de las autorizadas en el ámbito del presente Plan, según se establece en las Normas correspondientes del planeamiento municipal.

2-4. Daños y perjuicios.

Todo daño o perjuicio causado a las instalaciones o servicios públicos durante el curso de la obra deberá ser reparado en su momento oportuno por el propietario de la licencia. Igualmente deberán ser reparados, al término de las obras, los daños que hayan podido ser causados durante la misma, en los espacios de uso público, tales como aceras, calzadas, jardines u otros.



DILIGENCIA.- Este documento se acepta en el proyecto técnico presentado por el Ayuntamiento de Los Realejos, a las 14:00 horas del día 24 SEI. 2010.
El Secretario General,



2-5. Incumplimiento de la licencia.

Cualquier incumplimiento de las condiciones fijadas en la licencia dará lugar a la cancelación automática de la misma, quedando el propietario en la obligación de demoler, reformar o efectuar las obras necesarias, para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas por la licencia.

Esta demolición habrá de comenzar en el plazo de cuarenta y ocho horas y, si transcurriera este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que éste tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le hayan podido irrogar.

Los mismos efectos se producirán en los casos de realización de obras sin la correspondiente licencia municipal.

2-6. Modificaciones.

Si en el curso de la ejecución de una obra, el propietario deseara variar el proyecto aprobado lo solicitará al Ayuntamiento, presentando con antelación suficiente el proyecto modificado para su examen por los Técnicos del Ayuntamiento y aprobación por la Comisión Municipal Permanente.

2-7. Cédula de primera ocupación.

DILIGENCIA.- Este documento se expide de los del expediente o proyecto técnico APROBADO COMISIONALMENTE por el Ayuntamiento en fecha 24 SEPT 88

Los señalados a
El Secretario General,

Al término de cualquier obra de edificación, y antes de proceder a su puesta en uso, deberá solicitarse la Cédula de primera ocupación, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al Proyecto autorizado.

2-8. Estudios de detalle.



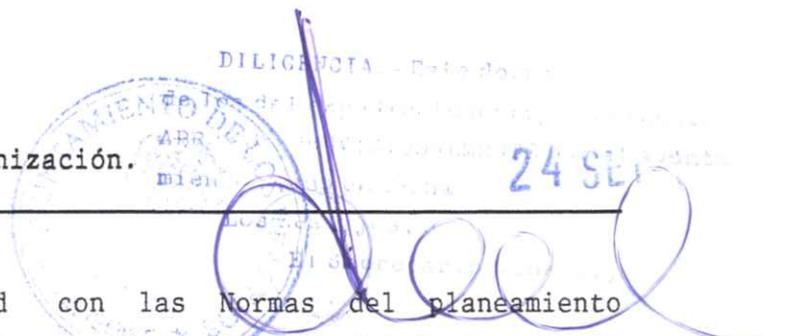
De conformidad con la Ley del Suelo, así como de la normativa del planeamiento municipal, podrán formularse Estudios de Detalle para completar la red viaria, que resulte necesaria para proporcionar el acceso a los edificios o estacionamientos que se situarán en las manzanas delimitadas en el presente Plan. Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2-9. Alineaciones y nivelaciones.

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en los planos correspondientes de este Plan, con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales las alineaciones y rasantes que le correspondan.

2-10. Proyecto de Urbanización.



De conformidad con las Normas del planeamiento municipal, así como con los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, será necesario y obligatorio la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, para llevar a la práctica las determinaciones referentes a la ejecución material del presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del presente Plan, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo, en la ejecución material de las obras. No podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o la edificación.



2-11. Circulación y estacionamiento.

En el interior de las manzanas o áreas edificables o bien en la propia edificación, habrán de disponerse las superficies para uso de estacionamiento que sean necesarias para cumplir las exigencias de las dotaciones que se cifra en un aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificación.

Areas:	DOTACION, una plaza de vehículo por cada:
Comercios y Edif. Públic	1 por cada vivienda
Zonas de viviendas	1 por viv. o cada 100 m ²

DILIGENCIA Sala de...

de los
APE
mien
24
[Handwritten signature]

Las dimensiones mínimas serán de 4,50 x 2,20 m. reservando un mínimo de un 2% para uso de minusválidos, cuyas dimensiones mínimas serán de 4,50 x 3,30 m.



2-15. Altura de la edificación.

Corresponderá a la altura de la edificación, la distancia medida desde la rasante de la acera, hasta el nivel del cielo-raso de la última planta.

La altura indicada para cada zona en metros, solamente podrá ser rebasada por las cajas de escalera, depósitos de agua y otros elementos, como lavaderos, tendederos, etc.

La altura libre de plantas tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

- Planta baja 2,50 m.
- Planta pisos 2,50 m.
- Planta sótano 2,20 m.

Podrán construirse semi-sótanos, siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel inferior del forjado de la planta baja esté, como mínimo, a 1,20 m. sobre la rasante media del terreno o de la acera y como máximo a 2,00 m.

Cualquier otro uso no incluido podrá catalogarse por similitud de función con alguno de los relacionados.

2-16. Edificabilidad.

La edificabilidad se determinará por la aplicación a la superficie neta de parcela o área edificable, del coeficiente m^2/m^2 , señalado en las Ordenanzas de Zonas de este documento.

no es copia
 y otro de
 por el
 24 SET



2-17. Usos permitidos

Los usos de la edificación permitidos en el presente Plan, son los siguientes:

- Vivienda

Se permitirá la vivienda unifamiliar y la colectiva.

- Industria

No se permitirá este uso en ninguna de sus categorías.

- Público

Se compone de los siguientes grupos:

- Centro de enseñanza (ED).
- Centro comercial (EC).
- Centro social-cultural (ES).

2-18. Condiciones higiénicas.

Las edificaciones deberán ajustarse en general a las disposiciones vigentes en la materia. Se permitirán las chimeneas de ventilación con las condiciones fijadas en dichas disposiciones.

Las dimensiones mínimas de patio serán de 3,00 m. x 3,00 m.

Las chimeneas de ventilación y humos en cocinas serán obligatorias. Deberán llegar por encima de la parte más alta de la cubierta, incluida la caja de ascensores, torretas de escaleras, etc.

Este documento es copia
de los planos de proyecto técnico
APROBADO FORMALMENTE por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a las 24:51 horas del día 24 de mayo de 2009.
Los señores, a
El Secretario General,

2-19. Condiciones estéticas.



Se aplicará una composición estética libre, de conformidad con lo dispuesto en las Normas NU.130-143, ambas inclusive, en las que se fijan todas las características en cuanto a composición de fachadas; tamaño y disposición de huecos; tipo de vuelos; materia de fachadas; altura y tipo de coordinación de los edificios y tipo de cubierta.

La Corporación Municipal exigirá que todas las construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestos en uso, y el Organismo correspondiente podrá condicionar la concesión de la Cédula de primera ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

DILIGENCIA - Este documento es copia
de los planos, croquis o proyecto técnico.
APROBADO FORMALMENTE por el Ayuntamiento
miércoles, 24 de mayo de 1984
Los Alcaldes, a
El Secretario General,



3. ORDENANZAS DE ZONAS

3-1. División de zonas.

El área objeto del presente Plan Parcial, regulado por estas Ordenanzas, se divide en las siguientes zonas:

- RESIDENCIAL (CJ y BA)
- EQUIPAMIENTO SOCIAL-CULTURAL (ES)
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)
- EQUIPAMIENTO DOCENTE (PREESCOLAR) (ED)
- ESPACIOS LIBRES (EL)
- PARQUE DEPORTIVO (PD).

Los aprovechamientos y usos permitidos para cada una de estas zonas, son las que se señalan en las Ordenanzas siguientes.

DILIGENCIA - Este documento es copia
datos del expediente técnico
APROBADO por el Ayuntamiento
miembro de la Comisión de Urbanismo
L. 24 SEI. 1999



3-2. Zona RESIDENCIAL

Ordenanza	Conceptos	Aprovechamientos
2-12	Tipos de edificación:	CJ = Ciudad Jardín BA = Bloque Aislado
2-13	Parcela mínima:	CJ = 400.00 m ² BA = 300.00 m ²
2-14	Ocupación máxima de solar:	CJ = 40.00 % BA = 40-50 %
2-15	Altura máxima de la edificación:	CJ : 2 pl. = 7.00 m. BA : 3 pl. = 10.00 m.
2-16	Edificabilidad:	CJ = 0.50 m ² /m ² BA = 1.20-1.50 m ² /m ² *
2-17	Usos permitidos	Vivienda : SI Industria : NO Público : NO

* En las manzanas 2.1 a 2.8 ambas inclusive la ocupación es del 40% y la edificabilidad 1.20 m²/m².

* En la manzana 2.9 la ocupación es del 50% y la edificabilidad 1.50 m²/m².

Permitidas por la NU la agrupación de parcelas para edificar conforme a los requisitos establecidos, en las parcelas 2.9.1 a 2.9.8 en las que se permiten edificar tres (3) plantas, se hará, en todo caso, de forma que el frente de los bloques resultantes ofrezca un corte cada treinta (30) metros de seis (6) metros de ancho, que no supere la altura de una (1) planta.

DILIGENCIA.- Este documento es copia
de la memoria descriptiva y proyecto técnico
de las parcelas 2.9.1 a 2.9.8 por el Ayunta-
miento de Santa Cruz de Tenerife.
Los señores J. S. a ?
El Secretario General,



Ordenanza	Concepto	Aprovechamientos
	Tipos edificación:	BA = Aislada en Bloque
	Parcela mínima:	ES = 2800 m ² EC = 580 m ² ED = 1000 m ²
	Ocupación máxima de solar:	ES = 40.00 % EC = 60.00 % ED = 40.00 %
	Altura máxima de la edificación:	ES = 3 PL. 10.00 M. EC = 1 PL. 4.00 M. ED = 2 PL. 7.00 M.
	Edificabilidad:	ES = 0.75 m ² /m ² EC = 0.60 m ² /m ² ED = 0.70 m ² /m ²
	Usos permitidos:	ES = Centro Cultural EC = Centro Comercial ED = Centro Preescolar

DIFERENCIA.- Esta documentacion es copia
 de los planos de edificación y proyectos de uso
 APROBADO FORMALMENTE por el Ayuntamiento
 el día _____ de _____ de _____ fecha
 Los señores _____
 El Secretario Municipal _____

3-3. Zona SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES



La localización de esta zona corresponde con las áreas expresamente señaladas En el plano de ordenación correspondiente, del presente Plan Parcial.

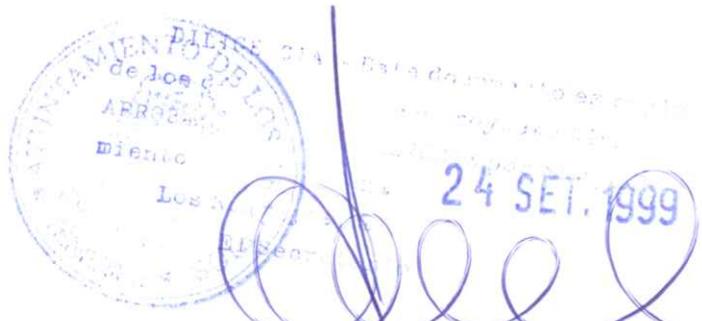
Esta zona será destinada exclusivamente a la localización de jardines públicos, áreas de recreo para niños y otras áreas de expansión.

En ellas solamente podrán construirse las instalaciones de uso público, necesarias al buen funcionamiento de los usos señalados. También podrán localizarse las instalaciones públicas, como transformadores, debiendo ser éstos tratados adecuadamente, para no desentonar con el ambiente del conjunto.

Santa Cruz de Tenerife, Abril de 1999.

El Arquitecto,

_____ 
Fdo: Juan-Julio Fernández

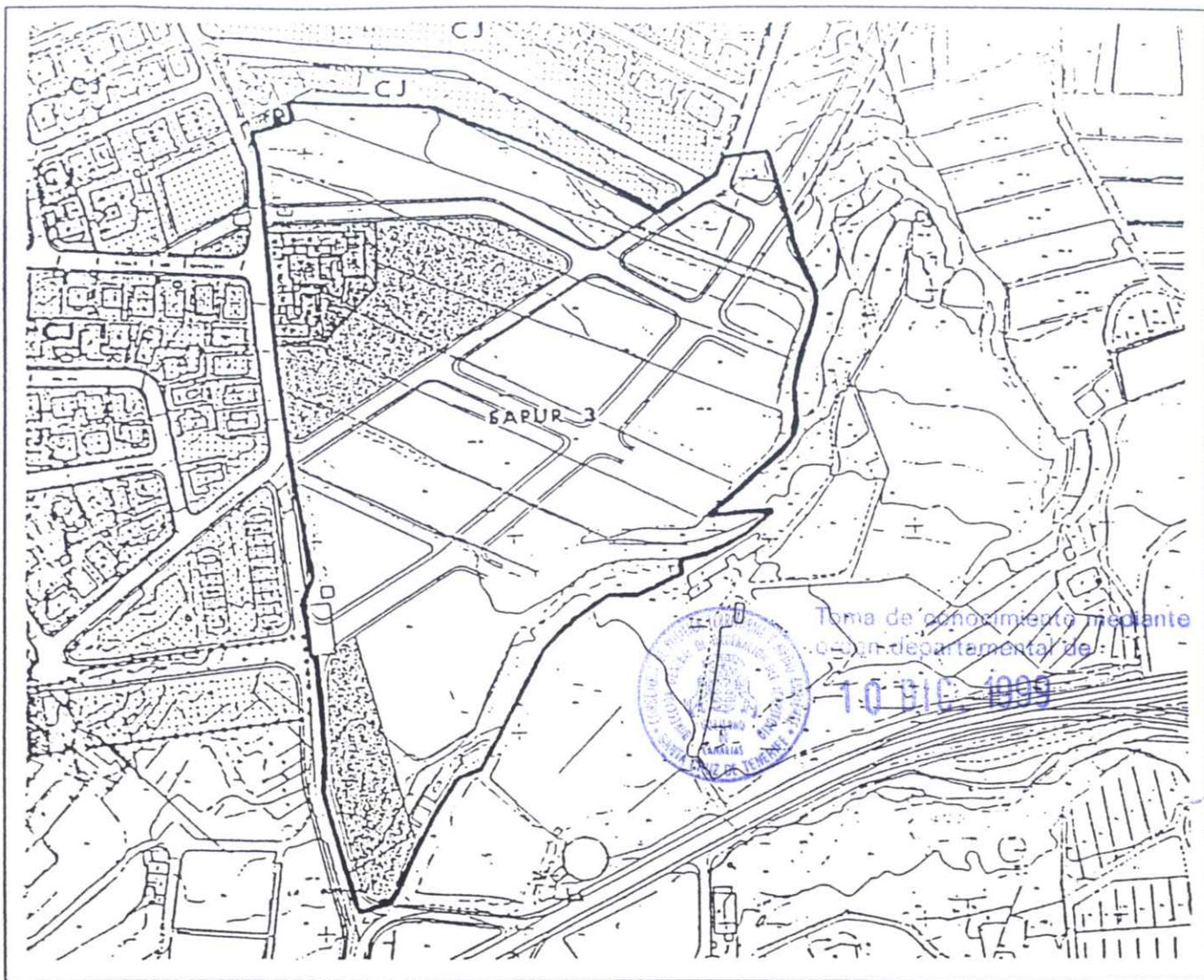




DILIGENCIA - Este documento
de los datos de los terrenos
ARROBA
mienta
Los Arroyos de
El Secretario General

24 SEPT 1993

ANEJO 1.- FICHA URBANÍSTICA



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de

10 DIC 1999

PARAMETROS URBANISTICOS	S.A.P.U. RESIDENCIAL Nº 3
Superficie Total Area	: 7,00 Ha.
Espacios Libres	: $\geq 10.500 \text{ m}^2$ (27,5 m^2/viv)
Equipamiento Escolar	: $\geq 1.000 \text{ m}^2$ (preescolar) (2,5 m^2/viv)
Social	: Casona La Gorvorana
Altura Máx. de Edificación	: 2 plantas (C.J.) y 3 plantas (resto)
Nº Máximo de Viviendas	: 400
Uso Característico	: Residencial
Tipología de Edificación	: A. y C.J. (s/Memoria)
Tipología Característica	: A. y C.J. (s/Memoria)
Coefficiente de Ponderación	: 0,90
Aprovechamiento Lucrativo	: 49.000 m^2 construibles
Aprovechamiento Tipo	: 0,70 m^2/m^2
Plazo Máximo de Ejecución	: 24 meses
Sistema de Actuación	: El secretario General, Compensación

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA SERRA DE ALCANTARAS
normas subsidiarias de planeamiento
circunscrito en 1995.



La Secretaría General,
[Signature]



Se cumplirán los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo así como en su Anexo, excepto en lo que se refiere a la cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento medio que se fija en el 15% del total del sector, descontando el de las cesiones por equipamiento.

Se cederá al Ayuntamiento la casona existente, que se computará como equipamiento socio-cultural.

Los espacios libres que figuran determinados en los planos, serán computables dentro de las cesiones del Plan Parcial.

La tipología de la edificación será Aislada en las manzanas lindantes con la vía de circunvalación, y con una altura no superior a 3 plantas, y Ciudad Jardín con 2 plantas en la manzana situada al norte de La Casona.

El preceptivo proyecto de urbanización ejecutará todas las vías que figuran en el sector. La rasante de la vía de circunvalación la fijará el Ayuntamiento para toda ella.

Como el standard de espacios libres es muy superior al mínimo fijado por la Ley del Suelo, el escolar se limitará al uso preescolar, equilibrándose de este modo las cesiones totales.

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

En un plazo máximo de 4 años a partir de la aprobación definitiva de estas Normas, deberá estar aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial.

Diligencia de esta tramitación copia de los expedientes de estas Normas, deberá estar aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial. 24 SET. 1995

~~7.2.1.4 - S.A.P.U. RESIDENCIAL Nº 4.~~

~~Lindante con el Camino del Burgado, al S-E de la carretera al Puerto de la Cruz por Las Dehesas, se ha delimitado un sector de 4,2 Ha. destinado a usos residenciales.~~

Diligencia de esta tramitación copia



El Secretario General

~~sector), así como la cesión del 15% del aprovechamiento tipo (equivalente a 5.666 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, 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 3^a Edad, no se considerará a efectos del cálculo 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.

7.2.1.3.- S.A.P.U. RESIDENCIAL Nº 3.

Ocupando la posición S-E del núcleo, en lo que se denomina la finca La Gorgorana, se ha delimitado un sector con una superficie de 7 Ha. destinado a usos residenciales.

Las Normas incluyen la estructura viaria de toda la zona al N-O de la vía de circunvalación de 15 m. de ancho y el arranque de las calles de la zona S-E. Asimismo establecen una manzana destinada a equipamiento social-cultural rodeada de espacio libre público, y otro espacio libre público en el extremo sur del sector. Todas estas determinaciones son de carácter normativo, y por tanto obligatorias.

El Plan Parcial podrá proponer anchos mayores de calles y completar el viario con nuevas calles y sendas peatonales, evitando los fondos de saco.

OCT. 1997



24 SET. 1999

Mar 1995

El Secretario General,

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO