



Francisco J. González y Glez.-Jaraba
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DR. VERNEAU, 7 - BAJO
TELEFONO: 31 69 21
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DOCUMENTO Nº 5



31 07 1987

DOCUMENTO 5.- PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE EDIFICACION

5.0 CONSIDERACIONES GENERALES

El presente PAU se desarrollará en un periodo de 6 años, dividido en 3 etapas a los efectos de prioridad en el proceso de urbanización principal

Todas las obras concernientes a la urbanización principal se desarrollarán a cargo de los adjudicatarios, desarrollándose las urbanizaciones complementarias y las construcciones de los diferentes polígonos de actuación, a cargo de los adjudicatarios y otros promotores que estén interesados.

A continuación se expone el proceso de urbanización y de edificación a través de las distintas etapas.

En cada etapa, se podrá edificar como máximo 1/3 de la totalidad, determinando los polígonos en que se actúa, así como los porcentajes en cada uno de ellos. Ahora bien, la ubicación exacta de estos porcentajes de edificabilidad dentro de los polígono, se establecerá mediante el estudio de ordenación de volúmenes que irá conjuntamente con el proyecto de edificación.



La edificabilidad residencial, con destino a la cesión del 10% del aprovechamiento medio y el exeso resultante, respecto a la reserva contemplada en el PAU para el mismo, como consecuencia del cálculo efectuado en el Anexo correspondiente, se repartirá proporcionalmente en cada etapa (1/3)

El equipamiento se ejecutará de acuerdo con la edificabilidad prevista para cada etapa, es decir; 1/3 del total en cada una de ellas. El equipamiento se concentra en los polígonos C1, C4 y C5

A continuación se expone el proceso de urbanización y de edificación a través de las distintas etapas.

5.1.- PRIMERA ETAPA

5.1.1.- DURACION

Se desarrollan en el plazo de 2 años, es decir; el 1º y 2º año, contados desde la fecha de aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.



5.1.2.- REALIZACIONES Y ZONAS QUE COMPRENDE

5.1.2.1.- Obras de infraestructura, instalaciones y servicios

En esta etapa se ejecutarán la casi totalidad de las obras de urbanización que constituyen la Actuación Urbanística, exceptuando aquellas que, como resultado del estudio de servicios urbanos, aconsejan su ejecución por fases en función del aumento porcentual de habitantes; módulos de la potabilizadora, depósitos de agua potable y depuradora.

Las obras a ejecutar en esta primera etapa son las siguientes:

- Intersección a nivel con la carretera GC-640
- Nuevo trazado de la carretera Gc-640 hasta el límite del terreno.
- Potabilizadora con una producción hasta 300 m³/día
- Depósito de almacenamiento de agua para 1.000 m³
- Depuración de agua hasta 300 m³/día
- Depósito de riego de 1.000 m³
- Acometida eléctrica en A.T. con capacidad de suministro de 1.000 Kw/día.
- Totalidad de la red viaria



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized name and a flourish.

- Totalidad de redes generales de servicios urbanos (agua, riego, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, teléfono y parque de limpieza).

5.1.2.2.- Edificabilidad

5.1.2.2.1.- Residencial.

Se ejecutará:

100% del Polígono C₄
37,44% del Polígono C₅
33,49% del Polígono C₃ (Población de servicio)

5.1.2.2.2.- Equipamiento comunitario e institucional.

Se ejecutará:

33% del polígono C1

5.1.2.2.3.- Comercial.

Se ejecutará:

100% del comercial en C4
50% del comercial en C5



5.1.3.- POBLACION PREVISTA

La población total prevista en la primera etapa es de 1.353 habitantes.

5.2.- SEGUNDA ETAPA

5.2.1.- DURACION

La duración máxima será de 2 años, es decir; los correspondientes a los años 3º y 4º a contar a partir de la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

5.2.2.- REALIZACIONES Y ZONAS QUE COMPRENDE

5.2.2.1.- Obras de infraestructura, instalaciones y servicios

Se complementan los servicios urbanos de acuerdo con el aumento previsto de la población.

Las obras a ejecutar en esta segunda etapa, son los siguientes:

- Ampliación de:

Potabilizadora hasta 600 m³/día

Depuradora de agua hasta 600 m³/día

Acometida eléctrica en A.T. con capacidad de suministro hasta 1.920 Kw/día

Depósito 1.000 m³



5.2.2.2.- Edificabilidad

5.2.2.2.1.- Residencial.

Se ejecutará:

60,33% del polígono C5

33,49% del polígono C3 (Población de servicios)

5.2.2.2.2.- Equipamiento comunitario e institucional

Se ejecutará:

33% del polígono C1

5.2.2.2.3.- Comercial.

Se ejecutará:

50% del polígono C5

5.2.3.- POBLACION PREVISTA

El aumento de población previsto durante esta segunda etapa es de 1353 habitantes, lo que arroja un total, sumado a la primera etapa de 2.706 habitantes.



5.3.- TERCERA ETAPA

5.3.1.- DURACION

La duración máxima será de 2 años, correspondiente a los años 5º y 6º, a contar a partir de la aprobación de Proyecto de Urbanización correspondiente

5.3.2.- REALIZACIONES Y ZONAS QUE COMPRENDE

5.3.2.1.- Obras de infraestructura, instalaciones y servicios

Se siguen complementando los servicios urbanos en función del aumento de la población.

Las obras a ejecutar en esta tercera etapa son las siguientes:

- Ampliación de:

Capacidad de almacenamiento de agua potable, mediante la construcción de otro depósito 1.000 m³

Acometida eléctrica en A.T. con capacidad de suministro hasta 1.200 Kw

Potabilizadora hasta 900 m³/día

Depuradora hasta 900 m³/día.



5.3.2.2.- Edificabilidad

5.3.2.2.1.- Residencial.

Se ejecutará:

- 2,23% del Polígono C₅
- 33,02% del Polígono C₃ (Población de servicios)
- 100% del Polígono C₃ (Aprovechamiento medio)

5.3.2.2.2.- Equipamiento comunitario e institucional.

Se ejecutará:

33% del polígono C1

5.3.3.- POBLACION PREVISTA

Se prevee un incremento de la población en esta tercera etapa de 1.353 habitantes.

Este Plan de Etapas se considera susceptible de variación en el tiempo y en las zonas señaladas, si las circunstancias así lo aconsejan, siendo necesaria la aprobación por el Ayuntamiento de Pájara de las modificaciones que, por los interesados, se propusiera en cada momento.



[Handwritten signature]

