

HIJOS DE FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ S.A.



**DOCUMENTO Nº 4:
PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO
ECONOMICO FINANCIERO.**

**PLAN PARCIAL
"GOLF MELONERAS"
- TEXTO REFUNDIDO -**

HIJOS DE FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ S.A.

A.- PLAN DE ETAPAS.

PLAN PARCIAL
"GOLF MELONERAS"
- TEXTO REFUNDIDO -

PLAN DE ETAPAS

1.- INTRODUCCION:

La redacción del presente Plan de Etapas tiene por objeto cumplimentar lo exigido en el art. 54, 57 y 62 del Reglamento de Planeamiento. Su finalidad es la de establecer unas fases para la realización de las obras de urbanización, de tal manera que la distribución temporal y espacial de las mismas guarde el mayor grado de concordancia con las previsiones y determinaciones del Plan Parcial.

El ámbito territorial del Plan de Etapas se extiende a todo el territorio incluido en los límites del sector, y, además, a las zonas donde se asientan las obras exteriores al mismo constituidas fundamentalmente por la conexión de las redes de servicio con la infraestructura general de la zona.

2.- JUSTIFICACION DE LAS ETAPAS O FASES.

Para el desarrollo global del presente Plan Parcial de acuerdo con la programación de su ejecución determinada por el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de San Bartolomé y los Promotores se han establecido dos etapas, de treinta (30) meses cada una, de modo que la urbanización total del sector se lleve a cabo en el plazo de cinco (5) años.

La división en dos etapas se ha realizado atendiendo razones de diversa índole que pasamos a comentar.

- Las dimensiones del sector implican la realización de una infraestructura de cuantía económica cifrada en 776.986.188 pesetas, cuya financiación corresponde a la iniciativa privada, por lo que no vemos necesario preveer, un escalonamiento mayor, de la inversión.

- El plazo establecido de cinco años para la duración total del Plan de Etapas, puede comprobarse que está muy acorde con los tiempos previsibles de duración de las obras a ejecutar, dentro de una marcha razonable de los trabajos de ejecución y de acuerdo con el plazo límite, prefijado por la finalización de las obras de urbanización.

- En lo que al nº de Etapas se refiere, el plazo total de ejecución de las obras de urbanización prefijado y la estructura adoptada no admite, si se quiere tener coherencia, un número superior a dos.

Las etapas se han establecido de acuerdo con el criterio de que el sector actúe, inmediatamente con una organización autónoma, así como que se prepare con carácter inmediato el suelo a adscribir al patrimonio municipal, a la vez que se ejecutan o prepara el suelo para las dotaciones y la ejecución de el campo de golf.

Con ello se pretende :

1ª Mejorar los estándares para la zona de influencia en especial la oferta de ocio con la ejecución del campo de golf.

2ª Garantizar la autosuficiencia, inmediata, del funcionamiento del suelo incluido en el Sector.

3ª Conseguir que se puedan edificar las parcelas, desde que la fase se finalice o simultáneamente en su caso, con lo que al mismo tiempo se logra que comience a rentabilizarse el Plan, antes de acabar el 5º año de su ejecución

MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ

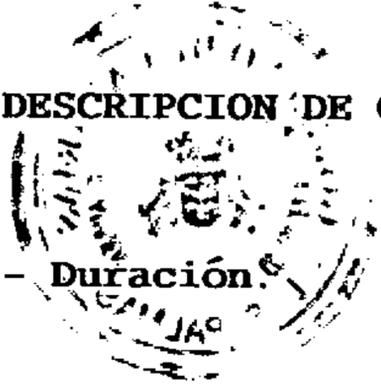
CALLE DE LA UNIÓN N.º 100

SAN BARTOLOMÉ, CANTÓN DE SAN BARTOLOMÉ, PROVINCIA DE SAN BARTOLOMÉ

3.- DESCRIPCION DE LAS ETAPAS.

3.1.- DESCRIPCION DE CARACTER GENERAL.

3.1.1.- Duración.



Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial ha de ser sometido a la correspondiente tramitación y a continuación ha de redactarse el Proyecto de Urbanización, el plazo global de 5 años fijado para el total de las etapas empezará a contar a partir de la aprobación definitiva de este último que ha de ser presentado en el Ayuntamiento de San Bartolomé dentro del semestre siguiente a la aprobación definitiva del Plan Parcial. Procediéndose, luego, a la edificación, una vez ejecutadas las Infraestructuras previstas en la etapa o necesarios para su funcionamiento, infraestructura general y los servicios mínimos necesarios para que las parcelas, a construir, obtengan la consideración de solar, o se garantice la ejecución de la urbanización en la forma establecida en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La construcción del campo de golf, incluidas sus res-

pectivas parcelas, en cada una de las etapas, se ejecutará paralelamente a esta, debiendo finalizarse sus obras al acabar la misma.

3.1.2.- Características de la Urbanización.

Las obras de urbanización que prevé el P.P. se engloban dentro de los 11 capítulos que se describen a continuación :

I.- Red Viaria.

Comprende desbroce y el movimiento de tierras necesario para el caceado de toda la red viaria (rodada, peatonal y aparcamientos), así como la ejecución de todos sus muros de contención con las correspondientes excavaciones para cimientos.

Se incluye también bajo este epígrafe el encintado mediante bordillo de las vías rodadas , el firme asfáltico de las mismas (sub-base , base y rodadura) y los integrantes de los pavimentos de las aceras , y de el peatonal. La Planta de la red viaja y las secciones tipo figuran en las hojas nº 2.2 y 2.11 de los planos de Ordenación , respectivamente.

II.- Red de Saneamiento.

Además de las excavaciones y rellenos de zanjas y pozos para canalizaciones, comprende la red de colectores, los correspondientes pozos de registro, estaciones de bombeo, red de impulsión y las tomas parcelarias.

La red de saneamiento, figura en las hojas nº 2.8.2 de los Planos de Ordenación.

III.- Red de Pluviales .

Integran este capítulo las excavaciones y rellenos de zanjas y pozos para canalizaciones, tuberías, pozos de registro, imbornales y rejillas transversales de calzada. Esta red figura en las hojas nº 2.8.1 de los Planos de Ordenación.

IV.- Red de Abastecimiento .

Abarca todas las excavaciones, rellenos de zanjas y pozos para canalizaciones, tuberías, piezas especial y las acometidas a parcelas necesarias para la distribución y suministros de agua potable, así como bocas contra incendios necesarios para la red contra incendios, según en las hoja nº

2.6 de los Planos de Ordenación:

V.- Red de Telefonía.

Abarca solamente a las obras de canalización por las que la CTNE efectuará posteriormente el tendido de la red propiamente dicha. Incluye movimientos de tierras, tuberías, cámaras y arquetas de registro, acometidas a parcelas, como recogen la hojas nº 2.10 de los Planos de Ordenación.

VI.- Red de Media Tensión.

Comprende todas aquellas obras necesarias, para la canalización y la distribución de la red de media desde su conexión en el exterior del Sector hasta los tres centros de Transformación, así como la obra civil de los mismos y los equipos de transformación, tal y como se recoge en las hojas nº 2.9.1 y 2.9.1.1 de los Planos de Ordenación.

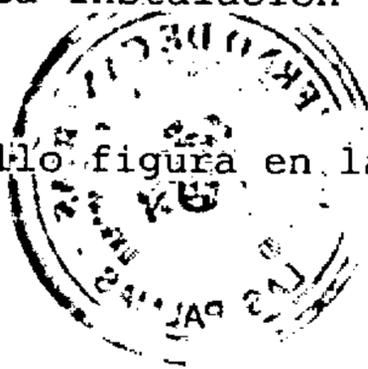
VII.- Red de Baja Tensión.

Comprende todas aquellas obras necesarias para la distribución de la corriente, desde los centros de transformación a las parcelas, tal y como se recoge en la hoja de plano 2.9.2 de los Planos de Ordenación.

VIII.- Red de Alumbrado Público,

Comprende todas aquellas obras necesarias para la completa instalación del alumbrado público con los puntos de luz.

Todo ello figura en la hoja nº 2.9.3 de los Planos de Ordenación.



IX.- Red de Riego.

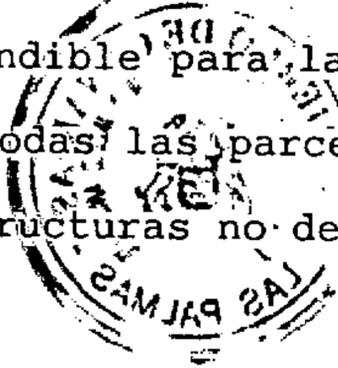
La red de riego incluye la excavación y relleno de zanjas para canalizaciones, tuberías, instalaciones para el riego localizado y el correspondiente depósito en la cabecera de la red. Todo lo anterior se refleja en la hoja nº 2.7 de los Planos de Ordenación.

X.- Varios.

Comprende las obras de ejecución del campo de golf, jardinería, revegetación y la realización de las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental.

XI.- Seguridad e higiene.

Si bien se valorarán las obras de urbanización al vial 3 en la proporción que correspondiera ejecutar al Sector Golf Meloneras, las obras se acometerán en su momento de forma conjunta con el Sector 5; la ejecución de este vial no es imprescindible para la puesta en servicio de la Urbanización ya que todas las parcelas tienen acceso rodado y servicios de infraestructuras no dependientes de su ejecución.



3.1.2.1.- Obras exteriores al Sector.

Son todas las obras que se necesita ejecutar para quedar conectados a las redes de servicio de la zona. Todas estas actuaciones se reflejan en las hojas de Ordenación directamente relacionadas con cada uno de los servicios.

En éste Documento se adjuntan los presupuestos, de cada uno de los capítulos relacionados anteriormente. Los números que en ellos se vierten son el resultado de una medición, aproximada, a los efectos de obtener la evaluación económica de la urbanización, por lo que tiene un carácter meramente orientativo que en ningún caso podrá tomarse como definitivo, para ello es imprescindible la redacción de los preceptivos proyectos de urbanización

3.1.3.- Niveles Mínimos de los Servicios Necesarios para la Edificación.

A los efectos del art. 82 - 1º de la LS, se establece como nivel mínimo de urbanización para la obtención de la condición de solar aquél en el que se hayan ejecutado las obras siguientes

- 1.- Explanación
- 2.- Encintado de las aceras
- 3.- Red de distribución de agua potable
- 4.- Red de alcantarillado de aguas residuales
- 5.- Red de suministro de energía eléctrica

En cualquier caso, la concesión de la licencia de edificación estará condicionada a que se cumplan los requisitos señalados en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.2.- DESCRIPCION DE LAS ETAPAS.

1ª ETAPA.

Incluye la ejecución de todas las obras de urbanización, acondicionamiento de suelo de equipamientos, ejecución de los espacios libres y campo de golf de nueve hoyos.

El área abarcada por la 1ª Etapa, es la limitada al Norte con la Carretera Ca-812, al Este la Urbanización Meloneras, al Sur, el sistema general del Paseo Marítimo y el puerto de Pasito Blanco y al Oeste el Sector 5A.

La superficie comprendida en 1ª Etapa es de 779.550 m².

2ª ETAPA.

Incluye las obras de urbanización para la ejecución de los nueve hoyos restantes de campo de golf y las obras de infraestructuras necesarias para la posibilitar la edificación de la parcela 22 y CUL.

El área abarcada por esta 2ª Etapa es la comprendida entre la autopista GC- 1, al Norte, la carretera C-812, al Sur y los sectores de el Hornillo 3A y 3C.

La superficie comprendida en esta 2ª Etapa es de 274.410 m²

. A) Duración.

Cinco años (dos etapas de treinta (, 30) meses cada una) a partir de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización correspondiente al Sector.

.B) Obras exteriores al Sector.

Se integran en éste apartado las obras siguientes :

Se incluyen en este apartado de forma diferenciada, todas aquellas obras e instalaciones constitutivas de la urbanización que, aun formando parte de los servicios antes descritos, en los que se integran funcionalmente, se hallan localizadas en el exterior del sector. Estas son las siguientes.

- Conducción de abastecimiento de agua potable hasta el sector desde la tubería general situada al borde de C- 812.
- Acometida eléctrica en alta tensión hasta el sector.
- Conexión con la red general de saneamiento .

.C) Urbanización.

Comprende la totalidad de la urbanización , entendiéndose

por tal la ejecución de las obras de los capítulos I a XI
definidos en el Estudio Financiero.

San Bartolomé de Tirajana, Enero 1.995



EL INGENIERO DE CAMINOS

J. La Roche

Fdo: José La Roche Brier

La Consejera de Política Territorial por
Orden Departamental de fecha ~~23 ABR. 1999~~
acordó la aprobación definitiva del presente
expediente. 26 ENE. 2001
Las Palmas de G.C., a de de 19....

