

la sección viaria principal se reduce a 9 m de ancho, con acera de 2 m y doble calzada de 3,5 m de ancho, al eliminarse temporalmente la parte prevista en los terrenos de las fincas colindantes, ya que, si bien se mantiene la densidad de tráfico prevista, no se hace necesario prever tantos aparcamientos en el exterior, fruto de la aplicación literal de la LS, en función de la superficie construida, sobre todo en relación con la denominada manzana A-1, objeto de una sola industria.

III.2.5.- Las zonas verdes y el equipamiento:

Las dotaciones locales del área de planeamiento, ajustadas a la legislación urbanística como luego se demostrará, se sitúan, casi en su totalidad, en la parte baja de la ordenación, disponiendo los espacios libres de uso y dominio público o zonas verdes (tipo jardines) a ambos lados de la vía principal y en el borde de la vía de servicio de la autopista, en tanto que el equipamiento se localiza inmediato a una parcela de jardines, excepto el deportivo, que se sitúa, como se ha adelantado y por razones de seguridad y estratégicas, en la parte alta del área.

Las zonas verdes se distribuyen en tres amplias parcelas, al borde de la mencionada vía de servicio, en el ángulo o quiebro que forma el territorio a ordenar por el norte, frente a la manzana donde se instalará la fábrica de cartonajes, y en el enlace con la vía secundaria que accede a las instalaciones artesanales. Precisamente esta zona verde se sitúa inmediata al equipamiento comercial, con acceso a través de esta vía, y el social, que usaría los jardines previstos como acceso a la parcela de uso social.

Debido a su menor ancho, la franja de espacio libre situada en la esquina entre la vía de servicio y la vía principal del área, que no computaría como zona verde a los efectos del último párrafo del artículo 11.1 del Anexo RPU, se reserva para la ubicación de las instalaciones de la infraestructura del conjunto, como las de depuración, al margen de servir de barrera vegetal respecto a las vías del sistema general de comunicaciones, tanto de la autopista como de la vía de servicio que sirve de acceso al sector.

III.2.6.- La edificación potencial:

La edificación prevista, destinada sobre todo a la pequeña industria y a los oficios artesanales de la comarca, se vincula a la estructura del parcelario tipo y la altura y ocupación se deducen del aprovechamiento previsto.

Para ello, se parte de la premisa de que las bases para el diseño de las edificaciones industriales o de servicios pasan por complementar el flujo de producción y el diagrama de circulaciones que se desarrollan. Así, el diseño de una cadena de producción incluirá el de sus circulaciones, unos métodos de transporte, unos tiempos necesarios, etc.. Por contra, el diseño de unas circulaciones relacionadas entre sí necesariamente, deberá tener en cuenta el flujo de producción, los transportes, etc.. Otro hecho a tener en cuenta en el desarrollo de cualquier proyecto de estas características es la posibilidad de crecimiento y ampliación de las instalaciones, para lo que la construcción, urbanización y redes de suministro deberían estar previstas para una futura expansión, casi siempre horizontalmente. No obstante, estos procesos de producción, básicos para el diseño, deben tener en cuenta

primordialmente los cambios de los procesos productivos, para los que la flexibilidad del conjunto se torna un concepto y un destino fundamental: en las distribuciones de superficies, en las proporciones de la construcción y en la elección del sistema estructural.

De ahí que el desarrollo de la construcción industrial deba tender a esa flexibilidad, al igual que se prevén futuras ampliaciones, ciclos de producción continuos y circulaciones cortas. Ello conducirá a unas construcciones compactas, desarrolladas en pocas plantas; superficies relacionadas entre sí; estructuras con luces algo mayores a las normales, y distribuciones interiores con posibilidad de variaciones.

Todo esto influye en la elección de las parcelas y en la disposición de las edificaciones, como se matizará a continuación.

Tal como se ha indicado antes, el parcelario tipo se dispone aproximadamente en la dirección norte-sur (en puridad, NE-SO), generando edificaciones de dos plantas de altura, como máximo, con retranqueos o espacios libres al frente y, en general, al fondo de la parcela.

A través de las determinaciones de las Ordenanzas, fundamentalmente, se establece una normativa clara sobre la organización de las edificaciones, con el fin de conseguir unas alineaciones y volúmenes que conduzcan a una aceptable calidad del espacio urbano previsto, haciendo hincapié en la configuración estética de las edificaciones y en los controles ambientales de sus instalaciones. Así, se intenta potenciar aspectos tan significativos como la calidad de los materiales de acabado, la reducción de los niveles de emisión de ruidos, polvos y humos que puedan generarse. además de incrementar la implantación de especies vegetales, incluso arbóreas, tanto en las parcelas privadas como en los espacios públicos

La edificabilidad máxima bruta, limitada a $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por el planeamiento general, permite un aprovechamiento de $1,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la parcela neta de la zona industrial (excepto en la manzana A.1, destinada a la fábrica de cartonajes, para la que tal edificabilidad se reduce a $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por las razones adelantadas), que se condiciona además a una ocupación no superior al 85% de la referida parcela neta (50%, para la manzana A.1) y a una altura de dos plantas. En general, se admiten patios que pueden llegar a cubrirse con claraboyas ventiladas, lo que facilitaría los trabajos productivos y la aireación natural del edificio.

La edificación, en general, deberá situar sus fachadas en las alineaciones previstas, coincidente con los retranqueos exigidos, planteándose unas fachadas eminentemente planas, sin cuerpos volados adicionales.

Llevando a sus últimas consecuencias el cuidado por el entorno natural, se obliga a tratar como una fachada las cubiertas de las edificaciones, para lo que se resolverán con materiales industriales propios, como chapas, tejas, recubrimientos minerales, etc., pero acabados en colores en la gama del ocre. Además, la cubierta deberá ser inclinada a dos aguas en la primera crujía de 6 m de profundidad, manteniendo el modulaje de la parcelación tipo (que incluso se conservará en el caso de reagrupaciones de parcelas como referencia estructural), con la finalidad de conseguir un entorno urbano digno y armónico.

La parte del jardín delantero se destinará exclusivamente a jardín, no permitiéndose ningún aprovechamiento constructivo, ni siquiera subterráneamente.

Completando las previsiones para otros espacios públicos, se exige la plantación de un árbol por cada 15 m de ancho de parcela, al margen de

preverse otro árbol por cada dos plazas de aparcamiento, en el caso de disponerse en el espacio libre de la parcela.

Por otro lado, las zonas de equipamiento, por su propio destino, tendrían un aprovechamiento función de las dimensiones de la parcela, en cuanto a las zonas de equipamiento social y comercial, al encontrarse anejas a una zona verde que serviría de expansión y complemento. Estas zonas, pues, tendrían una edificabilidad equivalente a $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de su parcela neta, para una altura de una sola planta. Por sus propias características, la zona de equipamiento deportivo sólo permitiría una edificación vinculada a las instalaciones vinculadas a tal uso, por lo que se reduce su edificabilidad a $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la parcela neta.

III.2.7.- La infraestructura prevista:

Las parcelas y espacios aprovechables del área se dotan de una red de comunicaciones local y de los servicios de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

Todas estas redes se esquematizan en los planos de Ordenación de las distintas redes de servicios urbanos, de acuerdo con lo exigido por los artículos 52.1, 53.2 y 60.2 RPU.

III.2.7.1.- Red de comunicaciones:

Como se ha adelantado, el trazado de la red de comunicaciones parte de una vía de penetración, que arranca de la vía de servicio de la autopista y llega al camino rural de la parte superior del área. Esta vía se completa con sendos anillos alargados que servirán de acceso a las distintas subzonas edificables.

En principio, y con el fin de repartir más adecuadamente los costes de infraestructuras entre los diversos propietarios afectados, se ha optado, siguiendo el criterio ya prefijado en la Modificación Puntual del PGOU, por desarrollar media sección transversal en ciertos tramos, ya que el tráfico inicial se puede ordenar en un solo sentido. Esta solución permitiría, además, reservar unas plazas de aparcamiento para vehículos pesados o con anchos superiores a los de vehículos ligeros.

Los elementos geométricos de las vías se han condicionado por dos factores determinantes del tipo de vía y de la función que ésta ha de cumplir: velocidad específica y tipo de control de accesos, que se eligen con base en la incidencia respecto a las cuatro variables que habrán de tenerse en cuenta: carácter de la vía; función que cumple dentro del sistema de comunicaciones; intensidad de tráfico previsible y tipos de vehículos que normalmente utilizarán la red.

Así, las normas de dependencia a tener en cuenta pueden resumirse como sigue:

- Carácter de la vía: urbano industrial-ligero.
- Función que cumple: distribución directa y local a las parcelas.
- Intensidad de tráfico: $\text{IMDp} = 70$ vehículos/día, en principio.
- Tipos de vehículos usados: en general ligeros, con cierta incidencia de vehículos pesados y articulados, sobre todo en la vía de penetración.

Y, además, los factores determinantes a considerar serían:

- Velocidad específica: 30 km/h , que podría llegar a 40 km/h en la vía de penetración.

- Tipo de control de accesos: con control, mediante entradas a parcelas con señalización de maniobra.

Con estos condicionantes, y tendiendo en cuenta además la escasa intensidad del tráfico peatonal, las secciones de calzadas y aceras prefijadas se consideran válidas, así como las pendientes longitudinales y transversales y los radios de giro propuestos.

En consecuencia, se ha adoptado una categoría de tráfico T3, con un nivel de servicio tipo B y un índice de servicio 0,7. Se aconseja, en general, seguir el tratamiento establecido en la Instrucción de Carreteras 3.1-IC, 5.2-IC y 6.1 y 2-IC, al margen de tenerse en cuenta la 8.2-IC, sobre Trazado, Drenaje superficial, Secciones de firme y Marcas viales, respectivamente.

Estas vías se ejecutarán, en principio, con un pavimento para las calzadas constituido por una doble capa de mezcla bituminosa en caliente D-12, de 8 cm de espesor, sobre una base granular de zahorra artificial cimentada en una subbase granular de 15 cm de espesor.

La calzada se protegerá lateralmente con un encintado de bordillos achaflanados de hormigón vibrado, separando una acera, o zona de aparcamiento, en su caso, formada por una capa de mezcla bituminosa sobre base granular o, alternativamente, por una capa de hormigón armado (2 kg/m²) sobre base granular de 15 cm de espesor, con juntas cada 4 m, aproximadamente.

Las rasantes longitudinales, en el sentido de la máxima pendiente, se consideran prioritarias, debiendo las de las vías más horizontales ajustarse al acuerdo con aquéllas.

Las rasantes transversales serán convexas en las vías principales, con pendientes del 2% a cada lado, y dispuestas de forma inclinada en las vías más horizontales, con pendientes alrededor del 5-7%, adaptándose al acuerdo que exijan las vías que enlazan.

Las zonas de aparcamiento se disponen en línea, permitiendo el establecimiento de unas 220 plazas, que se completarán con las exigidas por las Ordenanzas en el interior de cada parcela edificable. Sin embargo, en la vía principal occidental se reduce provisionalmente la reserva de plazas de aparcamiento al contemplarse en la manzana A-1 una sola edificación industrial, como se ha adelantado en el apartado III.2.4 de esta Memoria.

Los muros de contención de tierras se ejecutarán, en general, con hormigón ciclópeo. Cuando queden vistos se protegerán con enchapado de piedra volcánica, preferiblemente toba, o mediante escalonamientos que puedan ajardinarse o plantarse.

En todo caso, deberán suprimirse las barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidas, para lo que se dispondrán rampas, de 1,50 m de largo y 0,90 m de ancho, y con textura diferente al resto de la acera, en los pasos transversales de las vías, así como colocar los toldos, anuncios y señalizaciones a alturas no inferiores a 2,10 m.

Las calzadas se terminarán con pinturas para las marcas viales, al margen de la necesaria señalización vial vertical.

III.2.7.2.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios:

Las características principales de esta red pueden resumirse como sigue:



a) Caudal necesario:

Teniendo en cuenta las condiciones exigidas en su momento y el desarrollo de actuaciones análogas en diversas áreas de la isla, se propone adoptar una dotación de 30 m³/día/hectárea útil, dato que parece ser bastante realista, tanto desde el punto de vista de los obtenidos y analizados empíricamente en otras áreas insulares para polígonos primordialmente de servicios o con pequeñas industrias, como en cuanto a las recomendaciones de diversos especialistas.

Siendo la superficie útil prevista equivalente a unos 41.500 m² de parcela neta para la zona industrial y de 3.800 m² de parcela bruta, para las zonas de equipamiento, y unos 10.400 m² de zonas verdes o libres (con un consumo equivalente al 10% del general), puede estimarse que el consumo diario del área de planeamiento llegue a 1,5 l/s, es decir, unos 130 m³/día (alrededor de 2,5 l/m²c./día).

Este cálculo para la saturación del servicio, ha de atemperarse, no obstante, a las características de las actividades a desarrollar en el área. Por ello, se contempla la posibilidad de crear dos redes de abastecimiento de agua, una para el agua potable, servida desde la red municipal, y otra para el agua destinada a las actividades industriales o de servicios, además de emplearse para el riego, no necesariamente potable, y que podría obtenerse de los canales de riego rurales existentes en el área y sus alrededores.

De este caudal, se estima que un 70% correspondería fundamentalmente a agua no necesariamente potable, como la proveniente de canales distribuidores de aguas de galerías que discurren por las cercanías del área. Por tanto, sólo unos 39 m³/día de agua se destinarían a instalaciones o servicios, incluidos los higiénicos, que necesitasen agua potable, mientras que el resto del caudal previsto podría obtenerse de canales de riego, sin cuidar o garantizar su potabilidad.

Como consecuencia, se aconseja mantener en principio el depósito, de alrededor de 1.000 m³ de capacidad existente en la parte alta del área, al margen de acoplar, con una tubería adecuada, la red auxiliar de agua no potable o de riego al canal que discurre por el camino rural más cercano. Este depósito, por supuesto, debería cubrirse, además de instalarse un caudalómetro en el acople de esta red auxiliar al canal citado, permitiendo una reserva de agua no potable para varios días, que podría incrementarse con la reutilización para riego de las aguas depuradas. Por otro lado, el agua potable podría obtenerse, tal como ha propuesto el Ayuntamiento, de la red pública que abastece a Las Eras desde El Porís.

La presión de servicio de la red de agua auxiliar deberá encontrarse entre 1,5 atm. y 5 atm., mientras que la red de agua potable no debería sobrepasar 7 atm..

b) Características de las redes:

Se recomienda una red mallada, por lo menos en la principal de agua potable, con el fin de que, en caso de avería de un tramo, pueda abastecerse de tramos alternativos. En el resto, podría emplearse una red ramificada, con llaves de paso en cada sector.

El diámetro mínimo se establece en 50 mm, recomendándose la tubería de polietileno de alto peso molecular, al margen de emplearse, en la acometida general, tubería de fundición con juntas express, y de PVC de alta densidad, en la red auxiliar.

Se preverán las correspondientes arquetas, válvulas de macho o de

bola, ventosas y desagües para el perfecto funcionamiento de las redes.

Deberán seguirse los siguientes criterios para el establecimiento de la red:

- Acometida individual a cada una de las parcelas tipo.
- Posibilidad de aislar cada tramo entre nudos mediante válvulas de corte.
- Prever en las acometidas a parcela derivaciones con bridas ciegas en el extremo libre.

c) Red de riego:

La red de riego podrá enlazarse a la mencionada red auxiliar, debiendo disponer de bocas de riego en las esquinas de las vías y zonas verdes, no separándolas, en general, más de 50 m. Se aconseja el empleo de aspersores para las zonas verdes o jardines públicos, para lo que se tendrá en cuenta una filtración media del terreno de unos 20 l/m²/hora, en su caso con programador para el automatismo.

Se recomienda la reutilización de las aguas depuradas para riego.

d) Red de hidrantes contra incendios:

La red de hidrantes, que será independiente de las anteriores, dispondrá de bocas para incendio a distancias no superiores a 200 m, de acuerdo con la limitación establecida en la NBE-CPI-91, actualmente vigente. Estas bocas podrán sustituir a las correspondientes de riego en ciertas partes de las vías o en las proximidades de zonas verdes, lo que permitiría la comprobación periódica del correcto funcionamiento de este sistema contra incendios.

En general, deberán emplearse bocas de 50 mm de diámetro, capaces de proporcionar un caudal de 3 l/s, con racor y tapa del modelo Barcelona.

III.2.7.3.- Red de alcantarillado:

Siguiendo la práctica habitual en áreas análogas y en la Región, se ha optado por emplear un sistema unitario de saneamiento, ya que el sistema separativo, al margen de su mayor coste, conllevaría la fácil descarga de los imbornales de recogida de aguas de lluvia, en un territorio de escasas precipitaciones, al margen de propiciar la obstrucción de los conductos, como consecuencia de los largos períodos de tiempo sin funcionar. No obstante, esta solución obligaría al empleo de sifones adecuados en los empalmes de estos elementos con la red principal de desagüe.

En todo caso, no se permitirán los vertidos directos a esta red de alcantarillado de materias grasas y aceites, que deberán retirarse y tratarse convenientemente en la Planta de Residuos Sólidos. De ahí que, en el caso de existir industrias cuyo efluente contuviera estos productos, u otros análogos en cuanto a la conveniencia de no introducirlos en la red, se exigirá la instalación de previas arquetas separadoras de tales sustancias, para su posterior tratamiento y eliminación, a tenor de lo exigido por el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Decreto Territorial 174/1994, de 29 de julio (B.O.C. 24/VIII/1994).

El modelo de depuración y vertido se considera análogo al tipo E de la NTE-ISD/1974.

a) Caudales a verter:Aguas fecales o servidas:

Se preverá un caudal diario análogo al de abastecimiento de agua, si bien es necesario rebajar tal caudal con los consumos correspondientes a riego, incendios, transformación, pérdidas de la red, etc., por lo que el consumo real podría estimarse equivalente a 0,8 l/s, en principio.

Aguas de lluvia:

Pese a la escasa precipitación del área (150 mm/año de media y alrededor de 100 mm/día para un período de retorno de 10 años), se tomará una intensidad de lluvia en un tiempo igual al de concentración (20 minutos) equivalente a 40 mm/h, con un coeficiente medio de escorrentía de cuenta alrededor del 0,85, lo que supondría una media de un caudal de 0,01 l/s/m² de terreno.

b) Punto de vertido:

El vertido de las aguas residuales se efectuará en una instalación depuradora de oxidación, para su tratamiento y, en lo posible, posterior reutilización para riego y/o eliminación a un pozo absorbente en el subsuelo volcánico y poroso, alejado de pozos de agua utilizables y posibles acuíferos, ajustándose al mencionado Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

Las aguas de procedencia industrial y contaminantes deberán ser tratadas y eliminadas por la propia empresa de la actividad que se trate en el interior de la parcela, cumpliendo las limitaciones impuestas por dicho Reglamento de Control de Vertidos.

c) Descripción de la red:

La red se dispondrá con acometidas desde cada parcela y por su cota de nivel más baja, para lo que podrá emplearse una red secundaria de recogida de varias parcelas.

Se propone el empleo de tuberías de hormigón centrifugado, con un diámetro mínimo de 300 mm. En los cambios de dirección y de pendiente deberán colocarse pozos de registro que, en todo caso, irán separados 50 m como máximo. Todos los extremos de los ramales dispondrán de cámara de descarga automática.

Además de imbornales o sumideros captadores de las aguas de lluvia, deberán preverse rejillas-sumideros, con los correspondientes sifones, en la vía principal. En el caso de poder desviar las aguas de lluvia hacia el barranquillo próximo, hacia el sur, deberá hacerse por la parte inferior del área, aunque se aconseja disponer en esta zona de un depósito acumulador para el posterior bombeo o empleo en las zonas libres.

Se dispondrá de diversos dispositivos para el tratamiento preliminar de los efluentes, como un enrejillado para retener las materias voluminosas, así como un desarenador y separador de grasas, al margen de la sedimentación y tratamiento de los fangos.

III.2.7.4.- Red de suministro eléctrico:a) Fuente:

La acometida en alta tensión se realizará desde una torre ligera Acacia, situada en la parte central del lindero SE del área, mediante una línea subterránea que llegue a las estaciones

transformadoras que se prevean, al margen de facilitar enganches a media tensión para alguna industria, en principio la correspondiente a la fábrica de cartonajes.

b) Potencia prevista:

Al tratarse de un área de servicios o pequeñas industrias, la Empresa Unelco aconseja una potencia instalada mínima de 25 w/m²c., coincidente con la prevista para los Polígonos Industriales de Güimar y San Jerónimo, en La Orotava, previsión que incluso se estima algo conservadora. No obstante, y teniendo en cuenta la certidumbre de la instalación de una industria de cartonaje, para la que se demandaría una potencia de unas 600 KVA, como mínimo, se plantea una potencia media de unos 50 w/m²c.. Por ello, se parte de la base de tal potencia instalada, para las parcelas industriales o de servicios, y reducida un 10%, para las parcelas de equipamientos, además de considerar unos coeficientes de simultaneidad y utilización equivalentes a 0,70 y un $\cos\phi = 0,85$.

La potencia demandada, en principio, sería aproximadamente:

- parcelas industriales: 45.905 m²c. * 50 w/m²c. = 2.295 kw,
- parcelas equipamiento: 1.284 m²c. * 45 w/m²c. = 57,8 kw,
- alumbrado público: 60 puntos a 125 w/ud. = 7,5 kw,

lo que equivale a unos 1.360 KVA.

Por consiguiente, se proponen dos transformadores de 800 y 600 KVA, para la alimentación a parcelas a la tensión de 380/220 v, al igual que para el alumbrado público del área.

Estos centros se situarán en la parte alta de la manzana grande de jardines, al margen de instalar uno de ellos en la manzana A.1 y al servicio de su industria. Deberán colocarse subterráneos, aunque se prevé en la Ordenanza la normativa adecuada para el caso de instalarse en construcción exenta.

c) Características de las líneas:

La red de baja tensión se calculará siguiendo las Instrucciones Complementarias MI.BT-004 y 017 del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como el artículo 17 del Reglamento de Verificaciones Eléctricas. El dimensionado satisfará simultáneamente las condiciones de densidad de corriente y caída de tensión previstas reglamentariamente, así como las particularidades (densidad de corriente) que permita el tipo de conductor adecuado.

El sistema de distribución en B.T. previsto es el radial, como solución más económica.

La distribución y trazado de la red en baja tensión serán subterráneos, bajo tubería de PVC de ϕ 110 mm y a las distancias exigibles. Los cables dispondrán de aislamiento termoplástico y cubierta de PVC, sin armadura, o análoga, capaces para una tensión de prueba de 1 KV. Se colocarán armarios de poliéster de fibra de vidrio en los cerramientos de parcela con las correspondientes barras colectoras, fusibles y cartuchos, con el fin de suministrar energía eléctrica a varios abonados.

Las canalizaciones se completarán con las necesarias arquetas normalizadas, a efectos de enhebrado, empalmes y suministro.

La caída de tensión máxima admisible se fija en el 4%, mientras que las densidades de corriente o las intensidades máximas tolerables en cada cable se ajustarán a los límites de la tabla II de la MI.BT-017.

III.2.7.5.- Red de alumbrado público:

a) Predimensionado:

La red de alumbrado público tendrá las siguientes prestaciones:

- Iluminación media 15 lux.
- Factor de uniformidad: entre 0,28 y 0,52.
- Coeficiente de luminancia: 0,07.
- Caída de tensión máxima admisible: 3%.
- Sección mínima de conductores a emplear: 6 mm², para fase y neutro.

Se tendrá en cuenta, por otro lado, la incidencia del tráfico irregular de vehículos en el área, al margen del pequeño volumen que supondría el tránsito de peatones.

b) Características de la red de alumbrado público:

En principio, se colocarán báculos metálicos troncocónicos de sección circular, con brazos curvos, de 8 m de altura y 1,5 m de vuelo, servidos por cables bajo tubería de PVC enterrada, a las distancias reglamentarias. Estos báculos deberán colocarse a 30 cm del bordillo de las aceras y separados unos 30 m, aproximadamente. Tanto las columnas como los apoyos metálicos accesibles estarán unidos a tierra. La disposición de los báculos será a tresbolillo, aunque inicialmente, hasta que se completen algunas secciones viarias con los desarrollos próximos, en algunos tramos se emplee la disposición unilateral.

En la zona de jardines públicos se emplearán columnas de 3 m de altura, como máximo.

Se utilizarán luminarias de vapor de sodio a alta presión, de 150 w, en báculos de vías, y de 75 w, en columnas de jardines. La disposición de las luminarias se efectuará con un ángulo de inclinación nulo, con el fin de evitar el deslumbramiento tanto de los automovilistas, en especial de la cercana autopista TF-1, como de las aves.

La red de alumbrado público se colocará de manera análoga a la de baja tensión, aunque empleando conductores tripolares de cobre.

III.2.7.6.- Red de telefonía:

Se prevé la instalación de una red para la canalización telefónica, siguiendo las recomendaciones de la CTE, canalización que se dispondrá subterránea, bajo doble tubo de PVC de \varnothing 110 mm, para acometidas a manzanas, y un tubo de \varnothing 63 mm, para las acometidas a parcela, que dispondrán de arquetas tipo M para cada dos parcelas.

La toma se efectuará desde la red aérea que discurre paralelamente a la vía de servicio de la autopista.

III.2.7.7.- Tratamiento de los espacios libres:

Las zonas verdes, además de ciertas superficies pavimentadas para el uso de paseantes o para el descanso, irán recubiertas de jardines con plantas resistentes, sobre una capa de tierra vegetal y turba, bien en talud natural u horizontalmente. Las zonas ajardinadas se protegerán con bordillos adecuados. Se aprovechará el suelo vegetal y las especies vegetales existentes para su utilización en las áreas ajardinadas.

Los muros de contención deberán chaparse con piedra volcánica de toba o similar.

Se dispondrá una red de riego y otra para el alumbrado público, además de la colocación de los elementos urbanos necesarios, como bancos, papeleras, señales, cabinas, buzones, etc..

III.2.8.- Consideración de la normativa sectorial:

a) Afecciones de las carreteras:

Las carreteras que afectan al territorio que se planifica discurren por el borde inferior orientado al SE. La carretera de más importancia por su afección es la autopista TF-1, al margen de su vía de servicio, que da acceso al sector.

La vigente LCC establece, en sus artículos 25, 26 y 28, respectivamente, la definición de la franja de dominio público, zona de servidumbre y línea límite de edificación, que se concretan en sendas distancias de 8 m, 25 m y 50 m desde el borde de la autopista, respectivamente, y de 3 m, para la primera de tales franjas, para la vía de servicio, teniendo en cuenta la remisión que efectúa la Disposición Transitoria 2ª de tal Ley Territorial al RCC, en parte modificado por la LCA, especialmente sus artículos 70 y 77 por los artículos 22 y 25 de esta última Ley.

La ordenación estudiada, como se señala en los planos correspondientes, establece una línea límite de edificación de 50 m desde el borde exterior de la autopista, quedando el espacio comprendido por tal franja de terreno calificada como zona verde, como exige el artículo 83 RCC.

Además, se fija una franja de 3 m, desde la carretera de servicio, como zona de dominio público, comprendida también en la zona de espacios libres y jardines o zona verde, como categoría de protección de carreteras, al margen de que esta categoría englobe la franja de 25 m de la zona de servidumbre de la autopista.

b) Vinculaciones de la normativa de costas:

El artículo 30 LC, matizado en cuanto a la interpretación de la densidad de edificación de su apartado 1.b) a través del artículo 58.3 RC, establece una zona de influencia cuya anchura habrá de ser determinada por los correspondientes instrumentos de planeamiento, aunque no podrá ser inferior a 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar.

El vigente PGOU, redactado en 1966, no determina, como es lógico, el alcance de la zona de influencia, por lo que habrá de estarse al límite de 500 m antedicho.

El territorio ordenado por el Plan Parcial, se sitúa a una distancia entre 250 y 850 m desde el borde del mar, por lo que la mitad inferior, aproximadamente, se encontraría afectada por la citada zona de influencia de la normativa de costas.

Las previsiones limitativas que se contienen en el articulado mencionado, y que se dirigen al planificador urbanístico, exigen la consideración de aparcamientos en los tramos de playa y los accesos de tráfico rodado; la adaptación de las construcciones a la legislación urbanística (artículo 138 LS), así como evitar la formación de pantallas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia (que en la Exposición de Motivos de la LC, párrafo sexto de su apartado IV, se concretaba en el borde de la zona de servidumbre de protec-

ción), para lo que la edificabilidad no deberá ser superior a la media del suelo urbanizable del municipio. Una referencia a la normativa del PGOU se contiene en el apartado I.1.2 de la Memoria del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arico en el área de Las Eras Altas.

A este respecto, la ordenación propuesta reduce la edificación posible en la franja más baja del territorio, al reservar la mayor parte de los terrenos a espacios libres y equipamientos, al margen de establecer unas pequeñas manzanas para las instalaciones artesanales. En todo caso, la altura de las edificaciones se limita a dos plantas y se cuida tanto su aspecto estético, en fachadas y cubiertas, como su posición respecto al mar, evitando la formación de pantallas y la acumulación de volúmenes, sobre todo en la mitad inferior del área.

La edificabilidad del área abarcada por el Plan Parcial aparece limitada a $0,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$, en tanto que la correspondiente al territorio afectado por la zona de influencia de la normativa de costas se reduce a $0,47 \text{ m}^2/\text{m}^2$, inferior a la media del suelo de reserva urbana, o suelo urbanizable, que puede fijarse en $1,566 \text{ m}^3/\text{m}^2$, como media de las distintas edificabilidades previstas por el Plan General para las diferentes categorías o índices de utilización del suelo.

A continuación, pues, y en el siguiente cuadro, se desglosan los diferentes aprovechamientos previstos en este Plan Parcial para los terrenos comprendidos en la señalada zona de influencia:

zonas:	sup. bruta $\text{m}^2 \text{ b.}$	sup. neta $\text{m}^2 \text{ n.}$	edific. neta $\text{m}^2 \text{ c.}/\text{m}^2 \text{ n.}$	sup. const. $\text{m}^2 \text{ c.}$
zona verde:				
ZV.1:	5.578	-	-	-
ZV.2:	1.217	-	-	-
ZV.3:	945	-	-	-
ZV.4:	1.938	-	-	-
ZV.5:	262	-	-	-
ZV.6:	468	-	-	-
equipamientos:				
social:	846	540	1,000	540
comercial:	927	540	1,000	540
industrial-servicios:				
A.1:	3.268	1.878	0,700	1.314,6
B.1:	5.475	4.242	1,700	7.211,4
C.1:	4.110	2.877	1,700	4.890,9
D.1:	1.937	1.376	1,700	2.339,2
viario:	8.325	-	-	-
total:	35.296	-	0,47699	16.836,1

Por consiguiente, el aprovechamiento lucrativo del sector comprendido en el ámbito de la zona de influencia mencionada, se limita a

16.836,1 m²c., equivalente a un aprovechamiento o edificabilidad media de 0,47699 m²c./m², inferior, por tanto, al tope de 1,56 m²c./m² considerado como media de la edificabilidad establecida por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arico."

c) Incidencia de la normativa sobre el impacto ecológico:

El Anexo I.22 de la LPIC sujeta a la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico los denominados Polígonos Industriales, junto a otras infraestructuras de cierta importancia (líneas de AT superiores a 66 KV, carreteras comarcales de más de 5 km de longitud, PIRS, faros y balizas, campos de golf, etc.), así como industrias presumiblemente contaminantes (centrales térmicas de más de 15 MW, fábricas de cemento o aglomerado asfáltico, canteras, etc.).

La actuación prevista, que ordena un territorio de unas 8 hectáreas de superficie, pretende conseguir un suelo apto para la implantación de actividades artesanales o industriales, normales en la comarca, como talleres de carpintería, reparación de vehículos, almacenamiento de productos, tanto para el sector agrícola como para la demanda turística. Estos usos, por su propia naturaleza, no generarían una actividad típica de un polígono industrial, ya que no existirían humos, polvos o vertidos diferentes a los de cualquier actividad doméstica, al margen de su extensión muy reducida.

Precisamente, y en su caso, se considera que sería la revisión del PGOU de Arico el instrumento donde tendría cabida la Evaluación exigida, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria 2ª LPI, pese a tratarse de un municipio donde no se prevén más actuaciones impactantes que las existentes: PIRS y Base Militar.

No obstante, se han tenido en cuenta las recomendaciones de la Declaración de Impacto sobre el Estudio Detallado de Impacto Ecológico, elaborado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo de D. Francisco Damián Trujillo Ferrer, plasmada en la Resolución del Viceconsejero de Medio Ambiente del 22/V/1995, tal como se justifica en el Preámbulo al Texto Refundido de este Plan Parcial.

d) Otras normativas:

La restante normativa sectorial afectaría exclusivamente a algunas de las actividades que se instalen en el sector, así como a sus edificios. Tal es el caso de la línea de media tensión que atraviesa por su parte central el territorio en estudio, y que incidiría sobre las construcciones que se lleven a cabo en la manzana A.1.

Por ello, se ha previsto una altura de edificación de 2 plantas, con una cumbreña limitada a 10 m desde la rasante del terreno urbanizado de la parcela, que nunca podrá superar el plano separado 1,5 m del denominado Plano de referencia, que se apoya en las rasantes de los linderos de la parcela, lo que producirá un desmonte de la mayor parte del terreno en que se asiente la edificación, debido a las características de gran extensión superficial y marcada horizontalidad que definen este tipo de construcciones.

Respecto a otras normativas sectoriales, no se hace preciso considerar ninguna otra de importancia, ya que el área de planeamiento no se encuentra afectada por la influencia del Aeropuerto Reina Sofía, ni por la cercanía de ningún espacio protegido, como a los que se refiere la Ley Territorial 12/1987, de 19 de junio, de declaración de Espacios Naturales de Canarias, o



cualquier otra de similares pronunciamientos.

III.2.9.- Cuadros de características:

En cumplimiento de la exigencia establecida por el artículo 58.3 RPU, en los cuadros adjuntos se resumen las características relativas a las superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y demás aspectos relevantes del planeamiento en estudio.

Así, este planeamiento de desarrollo abarcará una superficie total de 81.820 m², cuyas características se resumen en el siguiente cuadro:



zonas:	sup. bruta m ² b.	sup. neta m ² n.	edific.neta m ² c./m ² n.	sup. const. m ² c.	Dominio tipo	Porcentaje Sup,b/tot.
zona verde:	10.408	-	-	-	público	12,721
ZV.1:	5.578	-	-	-	público	
ZV.2:	1.217	-	-	-	público	
ZV.3:	945	-	-	-	público	
ZV.4:	1.938	-	-	-	público	
ZV.5:	262	-	-	-	público	
ZV.6:	468	-	-	-	público	
equipamientos:	3.723	2.358	0,539	1.272	público	
social:	846	540	1,000	540	público	1,034
comercial:	927	540	1,000	540	público	1,133
deportivo:	1.950	1.290	0,150	194	público	2,383
industrial-servicios:	49.973	40.643	1,152	46.661	privado	61,077
A.1:	26.280	22.432	0,700	15.702	privado	
B.1:	5.299	4.131	1,700	7.023	privado	
C.1:	3.945	2.736	1,700	4.651	privado	
D.1:	1.937	1.200	1,700	2.040	privado	
E.2:	12.512	10.144	1,700	17.245	privado	
viario:	17.716	-	-	-	público	21,652
total sector:	81.820	43.013	0,586	47.935		100,000

Por consiguiente, el aprovechamiento lucrativo del sector, cons-treñido al de las parcelas de la zona industrial o de servicios, se limita a 46.661 m²c., equivalente a un aprovechamiento medio respecto al sector de 0,570 m²c./m².

De ahí que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en la LS que, según su Disposición Transitoria 1ª.2.a), en relación con la interpretación contenida en el artículo 97.3 y Disposición Adicional 2ª de la misma Ley, se fija en el 85% del aprovechamiento medio del sector, llegue a 39.661 m²c.. Por consiguiente, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, equivalente al 15% del aprovechamiento medio, sería de 7.000 m²c. de zona industrial o de servicios, es decir, 4.118 m² de parcela neta con tal calificación, que podrían concretarse, en principio, en la mitad meridional de la submanzana E.2, aproximadamente, donde también se incluye la parcela, o grupo de parcelas, que se propone ceder, hasta 1.770 m² de superficie, en cumplimiento de la estipulación 3ª in fine del Convenio Urbanístico mencionado.

Como complemento de los datos anteriores, a continuación se detallarán las características de los diversos sistemas y zonas de la ordenación que se propone:

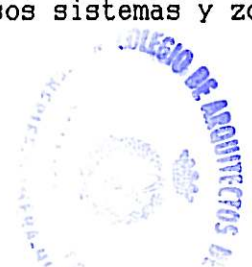


zonas:	sup. bruta m ² b.	sup. neta m ² n.	edific.neta m ² c./m ² n.	sup. const. m ² c.	Dominio tipo	Porcentaje Sup.b/tot.
zona verde:	10,408	-	-	-	público	12,721
ZV.1:	5,578	-	-	-	público	
ZV.2:	1,217	-	-	-	público	
ZV.3:	945	-	-	-	público	
ZV.4:	1,938	-	-	-	público	
ZV.5:	262	-	-	-	público	
ZV.6:	468	-	-	-	público	
equipamientos:	3,723	2,358	0,539	1,272	público	
social:	846	540	1,000	540	público	1,034
comercial:	927	540	1,000	540	público	1,133
deportivo:	1,950	1,290	0,150	194	público	2,383
industrial-servicios:	49,973	40,643	1,152	46,661	privado	61,077
A.1:	26,280	22,432	0,700	15,702	privado	
B.1:	5,299	4,131	1,700	7,023	privado	
C.1:	3,945	2,736	1,700	4,651	privado	
D.1:	1,937	1,200	1,700	2,040	privado	
E.2:	12,512	10,144	1,700	17,245	privado	
viario:	17,716	-	-	-	público	21,652
total sector:	81,820	43,013	0,586	47,935		100,000

Por consiguiente, el aprovechamiento lucrativo del sector, cons-treñido al de las parcelas de la zona industrial o de servicios, se limita a 46.661 m²c., equivalente a un aprovechamiento medio respecto al sector de 0,570 m²c./m².

De ahí que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en la LS que, según su Disposición Transitoria 1ª.2.a), en relación con la interpretación contenida en el artículo 97.3 y Disposición Adicional 2ª de la misma Ley, se fija en el 85% del aprovechamiento medio del sector, llegue a 39.661 m²c.. Por consiguiente, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, equivalente al 15% del aprovechamiento medio, sería de 7.000 m²c. de zona industrial o de servicios, es decir, 4.118 m² de parcela neta con tal calificación, que podrían concretarse, en principio, en la mitad meridional de la submanzana E.2, aproximadamente, donde también se incluye la parcela, o grupo de parcelas, que se propone ceder, hasta 1.770 m² de superficie, en cumplimiento de la estipulación 3ª in fine del Convenio Urbanístico mencionado.

Como complemento de los datos anteriores, a continuación se detallarán las características de los diversos sistemas y zonas de la ordenación que se propone:



a) RESERVA PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

Las características superficiales de este sistema se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto:	Estándar	Condiciones	Mínimo
Jardines: Norma:	10,000%	1.000 m ² ø30 m	8.196 m ²
Proyecto: total:	12,721%		10.408
computable:	10,575%	8.653 m ² ø30 m	8.182 m ²
ZV.1:	6,387%	5.226 m ² ø30 m	
ZV.2:	1,487%	1.217 m ² ø32 m	
ZV.4-6:	2,700%	2.210 m ² ø30 m	

El sistema de espacios libres propuesto se ajusta, pues, a la previsiones mínimas del artículo 45.1.c) RPU y a las limitaciones de los artículos 4 y 11.1 de su Anexo.

Este sistema, en función del uso específico, se subdivide en las siguientes subzonas o categorías:

Categorías:	denominación manzana:	superficie: m ²	porcentaje: %
Jardines:	ZV.1	5.578	53,59
Jardines:	ZV.2	1.217	11,69
Servicios:	ZV.3	945	9,08
Jardines:	ZV.4	1.938	18,62
Protección carr.:	ZV.5	262	2,52
Protección carr.:	ZV.6	468	4,50
Total:		10.408	100,00

b) RESERVA PARA SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL:

Análogamente, se resumen en el adjunto cuadro las características principales de estos servicios:

Concepto:	Estándar	Mínimo	Proyecto
Deportivo:	2%	1.636,40 m ²	1.950 m ²
Social:	1%	818,20 m ²	846 m ²
Comercial:	1%	818,20 m ²	927 m ²

Las parcelas, de dominio público, que se reservan para estos usos se ajustan a los límites establecidos por el artículo 11.2 del Anexo al RPU.



c) RED VIARIA Y APARCAMIENTOS:

A continuación se desglosan su superficie y determinaciones más relevantes:

Concepto	Sección		Pendiente	Proyecto	
	potencial	inicial		sección pendiente	
Vías:	mínima (m)	mínima (m)	máxima (%)		
principal:	15	9	12	15 m	9,36%
secundaria:	9	9	12	9 m	9,00%

Superficie:	viaria	calzadas	aceras
	17.716 m ²	13.159 m ²	4.557 m ²

Aparcamientos:	Norma:	Proyecto:	
	dotación	plazas mínimas	plazas
	1 pl/100 m ² c.	491 pl.	493 pl.
De minusvál.:	2%	10 pl.	10 pl.
Al aire libre:	50%	máx.:245 pl.	220 pl.

En Santa Cruz de Tenerife a 22 de junio de 1995.
El arquitecto,


fd. Lorenzo Sánchez Rodríguez.

Nota: A continuación se incluye el Anejo a la Memoria con la siguiente documentación:

- Documentación de iniciativa particular, conforme al artículo 64 RPU (hojas 29 a 33).
- Esquemas gráficos de detalles de las obras de infraestructura previstas (hojas 34 a 37).
- Fotocopia del Convenio Urbanístico suscrito el día 9 de junio de 1992 entre el Ayuntamiento de Arico y la Compañía Iberoamericana de Canarias, S.A. (hojas 38 a 45).
- Fotografías del territorio de actuación.

LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ

ARQUITECTO

Serrano, 85-1.º - Tlf. 28 77 03

SANTA CRUZ DE TENERIFE



=====

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS
LAS ERAS ALTAS

=====

DOCUMENTACION DE
INICIATIVA
PARTICULAR

Documentos del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

=====

- Documento I.- JUSTIFICACION DE LA INICIATIVA.
- Documento II.- RELACION DE PROPIETARIOS.
- Documento III.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
- Documento IV.- COMPROMISOS CONTRAIDOS.
- Documento V.- GARANTIAS.
- Documento VI.- MEDIOS ECONOMICOS DISPUESTOS.
- =====



Abreviaturas o acrónimos considerados en el texto:

LS: Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

PPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

RGU: Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

RDU: Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio.

RDL: Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

LRS: Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

LC: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

RC: Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

LCA: Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras.

LCC: Ley Territorial 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

RCC: Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre.

LR: Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

LDU: Ley Territorial 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

LPI: Ley Territorial 11/1990, de 13 de mayo, de Prevención del Impacto Ecológico.

ACU: Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 26 de junio de 1.987.

FGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Árico, aprobado en 1966.

Además de cumplimentar los requisitos generales de los planes de iniciativa particular, como la conformidad con el Ordenamiento jurídico, la adecuación al planeamiento de jerarquía superior y contener la documentación correspondiente al instrumento de planeamiento concreto, la urbanización de iniciativa privada, según dispone el artículo 105.2 LS, deberá consignar los requisitos especiales a que se refiere este artículo, desarrollado por el artículo 64 RPU.

Documento I.- JUSTIFICACION DE LA INICIATIVA.

En la parte expositiva de los Antecedentes del Convenio Urbanístico, suscrito entre el Ayuntamiento de Arico y la promotora del planeamiento y su urbanización, la Compañía Mercantil Iberoamericana de Canarias, S.A., y en la Memoria de este Plan Parcial, se exponen exhaustivamente la necesidad de disponer, en un corto plazo de tiempo, de suelo apto para la implantación de actividades industriales y de servicios en la parte baja del municipio de Arico.

Documento II.- RELACION DE PROPIETARIOS.

El único propietario de los terrenos incluidos en la delimitación del Plan Parcial es la Compañía Iberoamericana de Canarias, Sociedad Anónima, con domicilio en la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, Carretera de Chile, punto kilométrico 4,2.

Documento III.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Como ya se ha señalado en el documento del Plan de Etapas del Plan Parcial, la ejecución de las obras de urbanización correspondientes se llevará a cabo mediante el sistema de actuación por Compensación.

Por otro lado, el modo de ejecución de las obras de urbanización será de los promotores del Plan, mediante el documento de gestión, correspondiente al Proyecto de Compensación, y el de ejecución, concretado en su momento por el Proyecto de Urbanización, donde se determinarán el orden, modo, plazos y tiempo en que se han de realizar las obras.

Documento IV.- COMPROMISOS CONTRAIDOS.

El urbanizador, concretado en la citada Compañía Iberoamericana de Canarias, S.A., se ha comprometido, mediante la firma del Convenio Urbanístico tantas veces citado, a dar cumplimiento a las Estipulaciones 3ª, 6ª, 7ª y 9ª del antedicho Convenio Urbanístico, que tienen

el siguiente contenido:

Estipulación 3ª: Cesión al Ayuntamiento de Arico de los terrenos correspondientes al 15% del aprovechamiento medio del sector, parcelas de los equipamientos social, comercial y deportivo, terrenos reservados para espacios libres de uso y dominio público o zonas verdes y los afectados por el sistema de comunicaciones del Plan Parcial. Además, se efectuará la cesión de 1.770 m² de terreno edificable en parcelas de la zona industrial o de servicios, en el ámbito del Plan Parcial.

Estipulación 6ª: La Compañía Iberoamericana de Canarias, S.A., se compromete a ejecutar la urbanización de los terrenos comprendidos en el área del Plan Parcial, a su entera y exclusiva costa, hasta llegar al acceso con la vía de servicio de la autopista TF-1.

Estipulación 7ª: Asimismo, la citada Compañía se compromete a enajenar al Ayuntamiento de Arico aquellas parcelas de terreno cuyo uso no sea preciso para la instalación de la fábrica de cartonajes, al margen de los terrenos citados en las anteriores Estipulaciones, por el precio de 500 R/m² más el costo de urbanización correspondiente. Esta enajenación deberá efectuarse en el plazo de 2 años desde la finalización del proceso urbanizador.

Estipulación 9ª: Por último, la referida Compañía se compromete al mantenimiento de la urbanización en proporción a los terrenos de que sea propietaria.

Por todo ello, el urbanizador, la Compañía Iberoamericana de Canarias, S.A., se compromete con el Ayuntamiento de Arico a ejecutar las obras de urbanización e implantar los servicios previstos en el Plan Parcial en el plazo de 8 años, como máximo, contados a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización y, en todo caso, antes de los 8 años desde la entrada en vigor del Plan Parcial.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo mediante contratación con empresa constructora del ramo de probada solvencia y capacidad.

Las cesiones de los terrenos exigibles, tanto por imperativo de la legislación urbanística aplicable como por disposición del Convenio Urbanístico citado, se efectuarán de acuerdo con los criterios y procedimientos que se fijen en el momento procesal oportuno, conforme a lo previsto en el artículo 179 RGU.

Además, la citada Compañía se compromete a conservar las obras de urbanización a su costa hasta su recepción por parte del Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 180 RGU y la particularidad del artículo 28.4 LS, incluyendo las redes de infraestructura de todo tipo, determinadas en el Plan Parcial.

En todo caso, la Propiedad o Promotora se reserva el derecho de subrogar a los futuros adquirentes de parcelas o edificaciones, incluidas en el área de actuación, en las obligaciones que frente al Ayuntamiento ha contraído a través de la presente documentación, mediante comunicación escrita al Ayuntamiento y con la formalidad que se esta-

blece en el Documento V.

De todas formas, y en el caso de constituirse una Entidad de Conservación, se estará a lo que se determine en sus Estatutos, conforme a lo previsto en los artículos 24 y siguientes del RPU, por lo que los costes de ejecución y conservación correrían a cargo de los futuros compradores o propietarios de parcelas edificables y por el tiempo que en su momento se establezca por el Ayuntamiento.

A dicha Entidad pertenecerán, pues, y de manera obligatoria, los titulares de dominio y derechos reales materializables en el área de planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 25.3 RGU. Para atender los gastos de conservación se fijará estatutariamente un canon proporcional al derecho de cada uno de sus miembros.

Después de finalizadas las distintas fases de las obras de urbanización, de acuerdo con lo que se establezca en el Proyecto de Urbanización correspondiente, la Propiedad pondrá en conocimiento del Ayuntamiento tal evento, de acuerdo con lo previsto en los artículos 28 LS y 180 RGU, incluso en el caso de que la finalización de tales obras se refiera a una parte del área de actuación, siempre que el ámbito urbanizado constituya una unidad funcional directamente utilizable, como prevé el artículo 180.2 RGU.

En cualquier caso, la promoción se compromete a cumplir todas y cada una de las estipulaciones o cláusulas del Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento de Arico, que forma parte del contenido o determinaciones del Plan Parcial, así como a ejecutar subsidiariamente la vía de servicio y conexión a la Autopista TF-1 hasta el correspondiente enlace si, a la terminación de las obras de urbanización y puesta en funcionamiento del Plan Parcial. éstas no hubieran sido ejecutadas por la iniciativa pública.

Documento V.- GARANTIAS.

Con el fin de cumplimentar la exigencia establecida en el artículo 105.2.e) LS y concretada en el artículo 46.c) RPU, la Compañía promotora o propietaria manifiesta su solvencia para responder al coste de sus compromisos. Conforme a esta declaración, depositará en el Ayuntamiento un aval bancario por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, que asciende a la cantidad de 12.000.780 R.

En el caso de que la promotora, haciendo uso del derecho mencionado en el documento anterior, subrogue a terceros adquirentes en las obligaciones contraídas, éstos deberán presentar ante el Ayuntamiento de Arico la garantía suficiente, en proporción a lo adquirido.

Documento VI.- MEDIOS ECONOMICOS DISPUESTOS.

La Compañía propietaria se propone financiar totalmente las obras de

urbanización mediante sus propios recursos económicos, con la ayuda de créditos bancarios y con los beneficios que genere la venta del suelo edificable, según se detalla en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial.

En Santa Cruz de Tenerife, a 22 de junio de 1995.

El arquitecto,

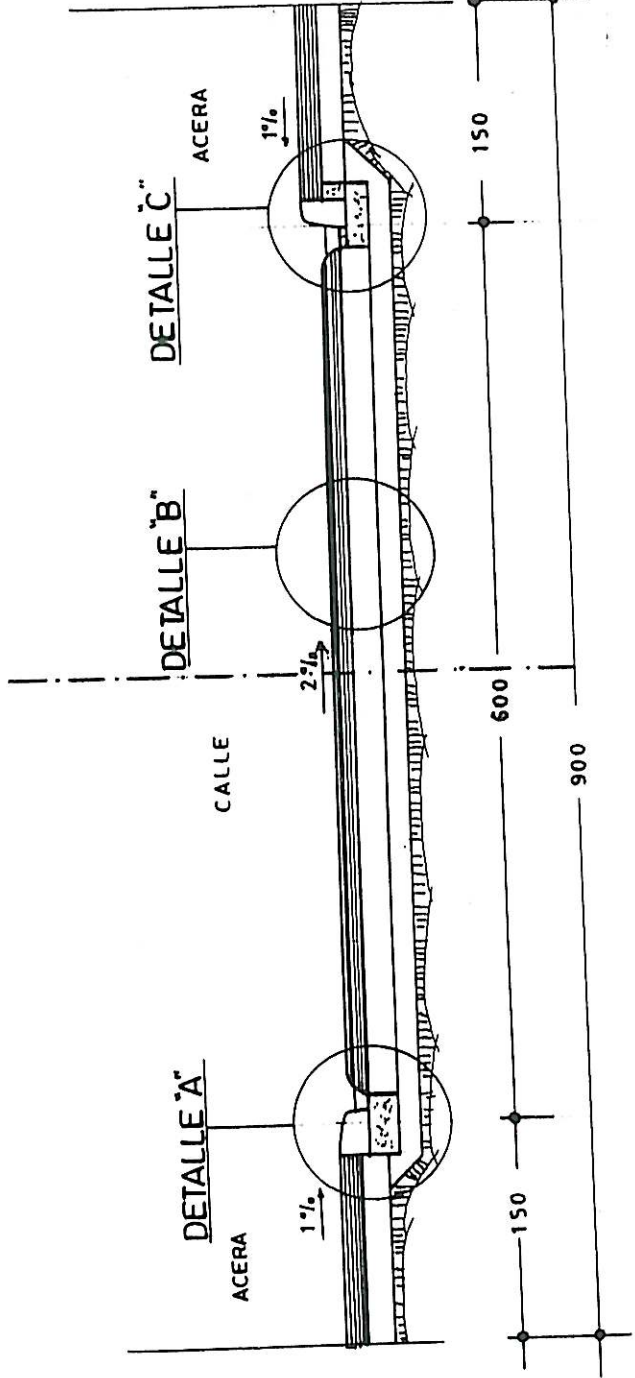
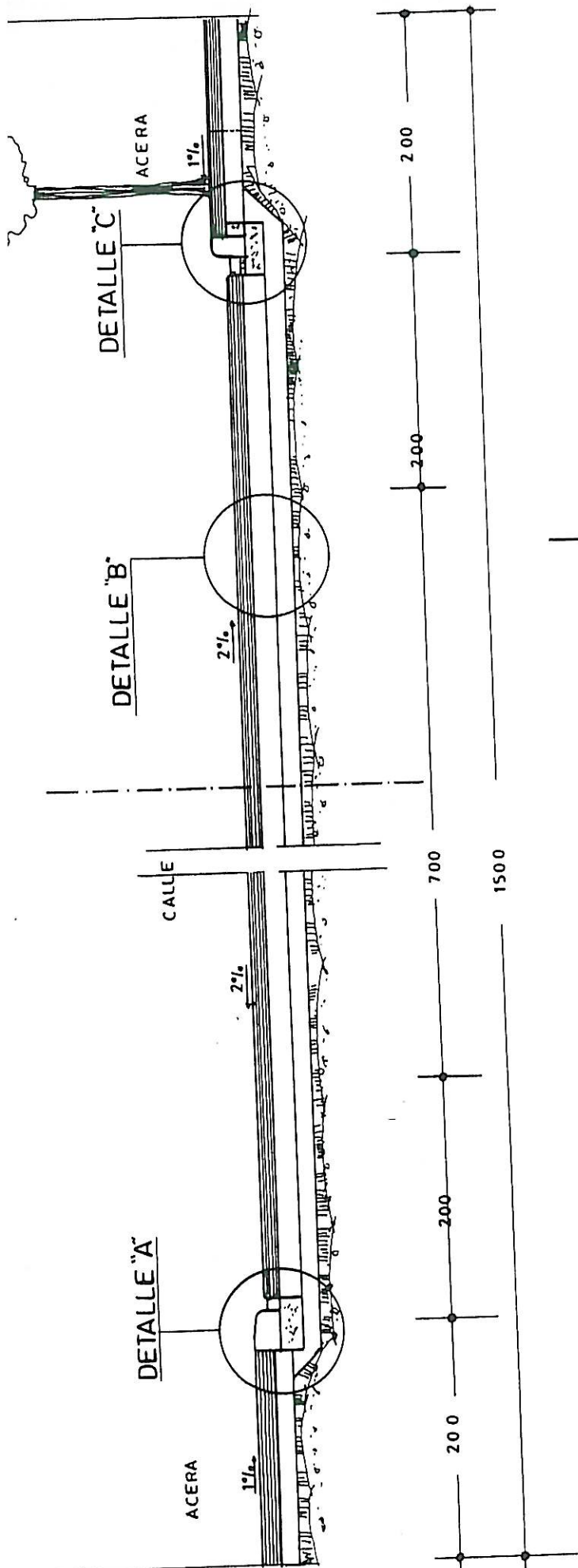
fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez.
Colegiado nº 66 COAC.

LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ

ARQUITECTO

Serrano, 85-1.º - Tlf. 28 77 03

SANTA CRUZ DE TENERIFE



LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
 ARQUITECTO
 Serrano, 85-1.º - Tlf. 28 77 03
 SANTA CRUZ DE TENERIFE

DETALLE A

