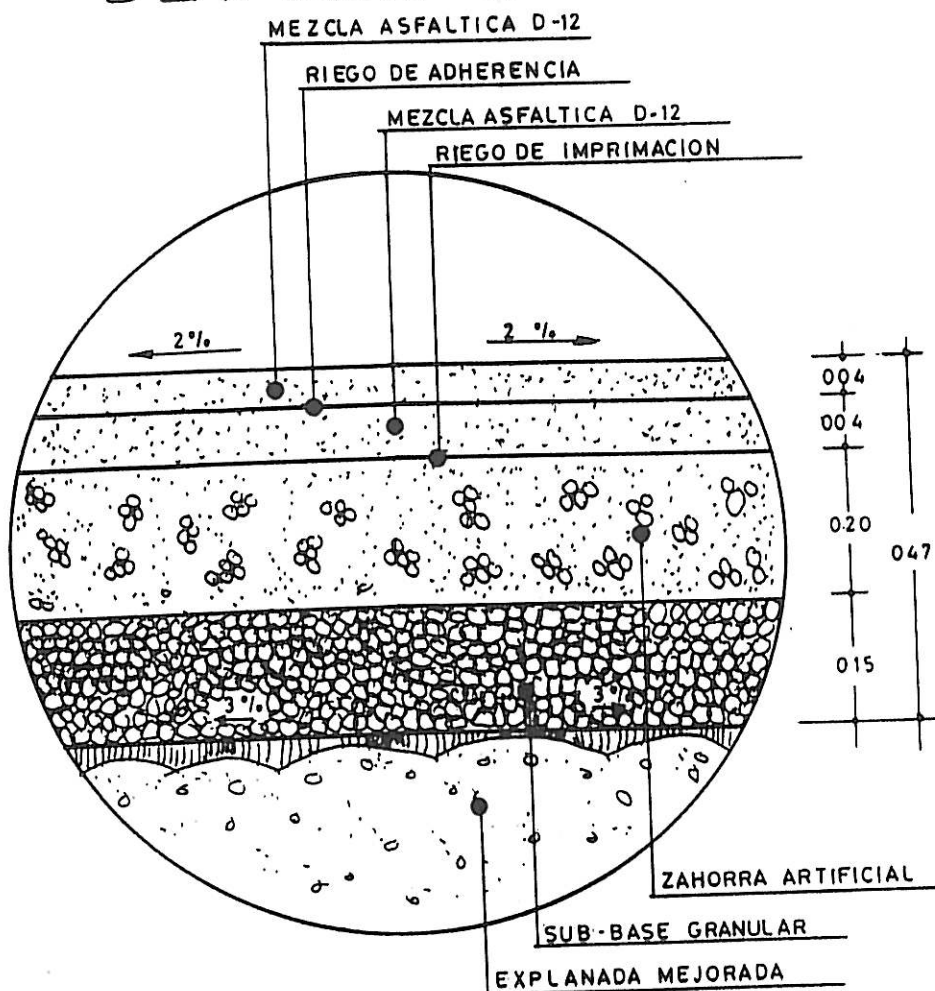
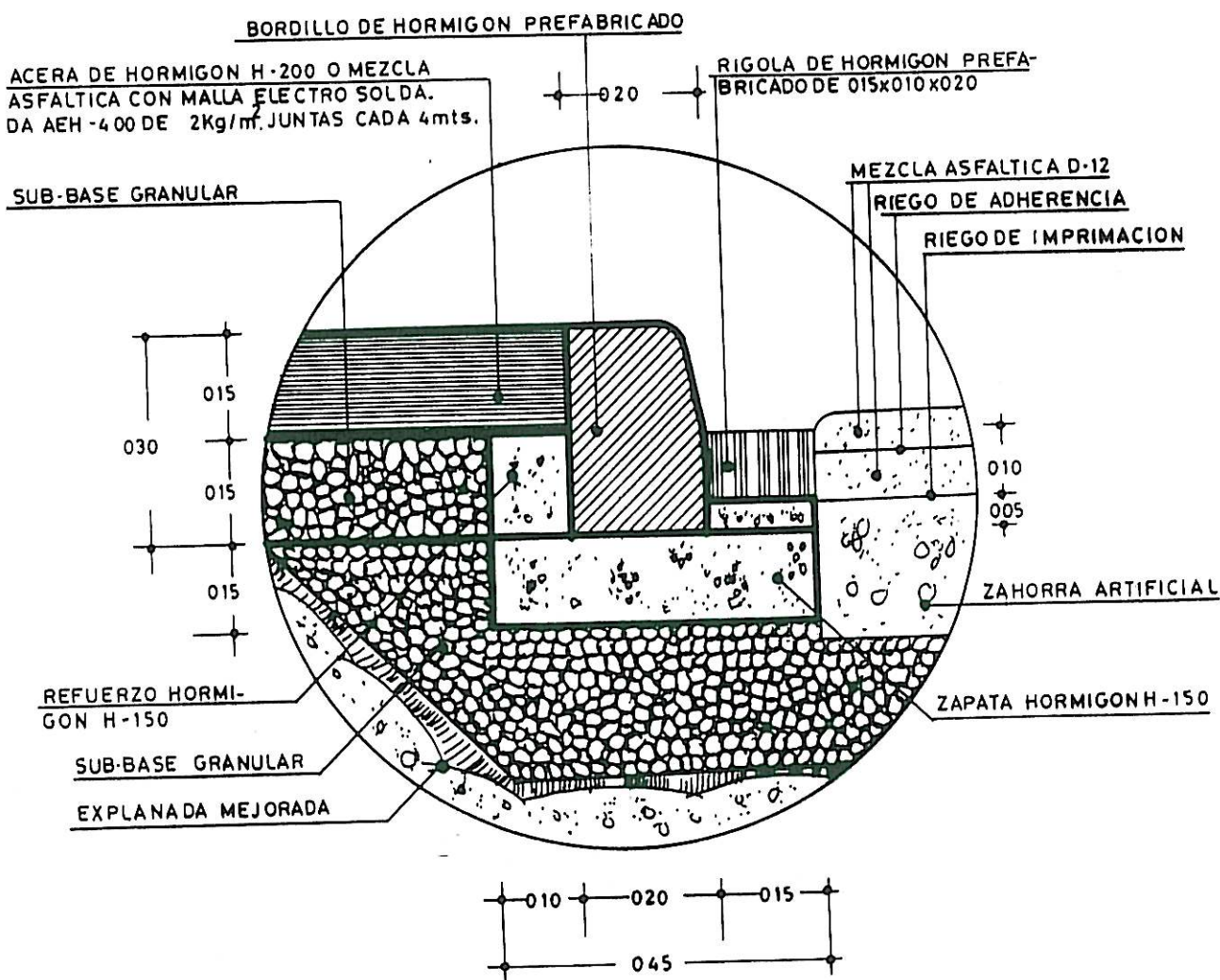


DETALLE B



DETALLE C



Convenio urbanístico entre el Ilustre Ayuntamiento
de Arico y la Cia. Iberoamericana de Canarias S.A.

En la Villa de Arico a nueve de Junio de mil
novecientos noventa y dos.-

Ante mi, DAMASO AMARAL DELGADO, Secretario accidental
del Ilustre Ayuntamiento de Arico

COMPARECE

De un lado Don ELADIO MORALES BORGES, Alcalde del
Ilustre Ayuntamiento de Arico.

De otro lado, Don FRANCISCO ECHANDI CASAÑAS, en re-
presentación de la Cia. Iberoamericana de Canarias,
con domicilio en Las Palmas de Gran Canaria, Carre-
tera de Chile km. 4.2, y provista de C.I.F.
A-35211473.

INTERVIENE

El primero en representación del Ayuntamiento de
Arico, de conformidad con lo previsto en el art. 21,
1.º b, de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de
las Bases de Régimen Local y el acuerdo plenario de
17 de marzo de 1992, que le facultó a la expresada
finalidad.

El segundo en representación de la Cia. Iberoameri-
cana de Canarias S.A., según escritura de apodera-
miento otorgada ante el Notario de Alicante D. An-



diarias de planeamiento dichas zonas se clasifican como SUELO RUSICO, al margen de respetarse el suelo urbano que ha sido urbanizado. Sin embargo en la parte alta de la Autopista citada a la altura del Barrio de las Eras, se concede la clasificación de SUELO URBANIZABLE a una extensa zona con una doble finalidad; por un lado reconducir la parcelación ilegal, casi incipiente, y por otro dotar al municipio de suelo apto para ubicar industrias, no contaminantes, nocivas o peligrosas, las cuales se ubicarían en la zona donde además, se enclava el Plan Insular de Residuos Sólidos (PIRS), Cemensa, etc.

3º.-El Ayuntamiento de Arico está luchando con firmeza para conseguir asentar la población, y evitar la emigración fenómeno constante que se repite trágicamente durante los últimos treinta años. Los habitantes abandonan el municipio, ante la carencia de puestos de trabajos, donde los pocos que se mantienen dependen del monocultivo del tomate. Para evitarlo se hace preciso el establecimiento de empresas que creen puestos de trabajos, a través de inversiones serias y no especulativas, siendo imprescindible para conseguirlo disponer de suelo adecuado para el asentamiento de dichas empresas. Con esta finalidad el Ayuntamiento de Arico ha mantenido contactos con diversas empresas interesadas en su ubicación en el municipio, entre las que figura Iberoamericana de Canarias S.A., que tiene como único objeto social la fabricación de cajas y panchas de cartón ondulado, actividad no contaminante y que proporcionaría un alto número de puestos de trabajo, en función de la inversión prevista.

4º.-A la vista de que la tramitación administrativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento demora



La aprobacion definitiva de las mismas al menos durante un año, a la vista de que dichas Normas contemplan como suelo urbanizable una zona de terreno en el Barrio de las Eras, con una superficie aproximada de 250.000 m2., en cuya superficie existe una parcela, propiedad de la Cia. Iberoamericana de Canarias S.A. apta para ubicar en ella la industria proyectada, se hace imprescindible adelantarse a la aprobacion de las Normas Subsidiarias reiteradas, promoviendo una modificación puntual del Plan General de Ordenacion del termino municipal de Arico, actualmente vigente, para cuyo buen fin, se hace preciso llevar a termino con la empresa reiterada la presente propuesta de convenio, y en su virtud

EX P O N E N

Primero.-Iberoamericana de Canarias S.A. es propietaria de la siguiente finca:

Trozo de terreno, en termino municipal de Arico, en el lugar conocido por las Eras, de una extension superficial e 8 hectareas 6 areas y 26 centiareas, que linda; al Norte, Hrdos. de Rguez. Glez y Martin Glez. Perez; Sur, con Hrdos. de Ramon Rguez. Glez; Este, Emerita Glez Garcia y Hrdos. de Ramon Rguez. Glez y Oeste, Don Luis Rguez. Piñero e Isabel Glez. Morales.

Titulo. Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alicante, Don Antonio Ripoll Jaen, el dia 6 de mayo de 1992, num. 1.276 de protocolo.

Pendiente de inscripción en el Registro



de la Propiedad de Granadilla y cuyos datos registrales, en cuanto al título anterior figuran al tomo 1025, Libro 76 de Arico. Folio 33, Finca 3.060 N, Inscripción 2ª.

Se acompaña como Anexo plano descriptivo de la finca relacionada.

Segundo.-Se fundamenta legalmente la actuación en lo previsto en los arts. 234 de la vigente ley del suelo, 1 y 8 del Reglamento de Gestión Urbanística y los arts. 4 y 114 de la citada ley que vienen a configurar la moderna técnica del urbanismo concuerdado.

En su virtud, las partes convienen en formalizar el presente CONVENIO URBANISTICO conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

1ª.-Es objeto del presente convenio la ordenación urbana de la finca descrita en el exponente 1º, modificando el Plan General de Ordenación Urbana vigente, de conformidad a lo proyectado por el Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente en trámite, calificando la finca propiedad de Iberoamericana de Canarias S.A. como SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL, para instalar en ella una fábrica de transformación de papel en cartón ondulado con destino a embalajes para productos agrícolas, previa su urbanización, con las condiciones fijadas en las estipulaciones siguientes.

2ª.-El Ayuntamiento de Arico se compromete a tramitar el Proyecto de Modificación puntual del Plan

COLEGIO DE ARQUITECTOS

general de Ordenación Urbana de Arico e Iberoamericana de Canarias S.A. se obligara a redactar el Plan parcial correspondiente dentro del plazo de cuatro meses, contados a partir de la aprobación del primer, así como el Proyecto de Urbanización en los cuatro meses siguientes.

3º.-Iberoamericana de Canarias S.A. se compromete a efectuar las cesiones de terreno al Ayuntamiento de Arico en las siguientes determinaciones:

a) Reserva de terrenos correspondientes al aprovechamiento medio equivalentes al 15% de la superficie útil del Polígono.

b) Reserva de terrenos para equipamientos equivalentes al 4% de la superficie útil del Polígono.

c) Reserva de terrenos para parques y jardines publicos equivalentes al 10% de la superficie total del Polígono.

d) Los terrenos que ocupe el sistema de comunicaciones y viales, según las especificaciones del Plan parcial.

Independiente de las cesiones pactadas, y con la finalidad de dar pruebas patentes del caracter no especulativo del presente Convenio, Iberoamericana de Canarias S.A. se compromete a donar gratuitamente al Ayuntamiento de Arico una parcela de 1.770 metros cuadrados, ubicada dentro de la zona a urbanizar, y en la segunda fase de la misma Urbanización.

4º.-El coeficiente de edificabilidad se fija a razon de 0'8 m²/m² equivalente a 3,2 m³/m².

5º.-La altura maxima de la edificación sera la que



establece el Avance de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arico para las edificaciones comprendidas en suelo industrial.

6º.-Iberoamericana de Canarias S.A.ejecutara la urbanización de los terrenos comprendidos en el Plan parcial aprobado a su entera y exclusiva costa,asi como los accesos al Poligono a ordenar hasta la via de servicio de la Autopista Santa Cruz-Los Cristianos.

7º.-Iberoamericana de Canarias S.A.se compromete a enajenar al Ayuntamiento de Arico aquellas parcelas de terrenos cuyo uso no sea preciso para la instalación de la fabrica de cartonaje,con exclusión, además de los terrenos comprendidos en la cesión gratuita pactada en el ultimo parrafo de la estipulación 3ª,por el precio de quinientas pesetas metro cuadrado,más el costo de urbanización del Poligono en proporción a la superficie enajenada.

La expresada enajenación deberá efectuarse dentro del plazo de dos años,contados a partir de la fecha de finalización del proceso urbanizador y para lo cual Iberoamericana de Canarias S.A.,una vez ejecutada la urbanización,debera notificar notarialmente al Ayuntamiento la finalización de la urbanización y el ofrecimiento de los terrenos a enajenar.transcurrido el plazo indicado, sin que se hubiese ejercitado la acción de adquisición por el Ayuntamiento de Arico,Iberoamericana de Canarias S.A.quedará liberada de la obligación de enajenación de dichos terrenos a la citada Corporación.

No obstante lo anterior el Ayuntamiento de Arico e Iberoamericana de Canarias S.A.,antes de transcurrir el plazo de 2 años mencionado en el parrafo segundo,podrán acordar sobre la enajenación a

ARQUITECTOS DE C

terceros de los citados terrenos en las condiciones que ambas partes estimen oportunas.

8º.-El Ayuntamiento de Arico se compromete a conceder Licencia de desmonte del terreno así como para la instalación provisional de un almacén para la manipulación del cartón, una vez sea suscrito este Convenio, y aprobada la modificación puntual del Plan General. Una vez presentado el correspondiente Proyecto de Construcción para la fábrica de transformación de papel el Ayuntamiento concederá la Licencia de Obras tan pronto sea aprobado el Plan parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.

9º.-Iberoamericana de Canarias S.A. se compromete al mantenimiento de la urbanización en proporción a los terrenos de que sea propietaria.

10º.-El Ayuntamiento de Arico se compromete a atender con la máxima urgencia los trámites administrativos que se deriven del presente convenio, así como a prestar su asesoramiento a los técnicos redactores de las modificaciones del Plan general y a efectuar con celeridad la gestión urbanística posterior.

11º.-La validez del presente CONVENIO queda supeditada a la aprobación de los diversos instrumentos de planeamiento por los organismos que tengan atribuidas tales competencias.

Y en prueba de conformidad ambas partes firman y rubrican el presente CONVENIO URBANISTICO, que a efectos que proceda se extiende por duplicado ejemplar, y a un solo efecto, en la ciudad y fecha en el encabezamiento citados.



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO



=====

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS
LAS ERAS ALTAS

=====

E S T U D I O
E C O N O M I C O
F I N A N C I E R O

Documento del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

=====

Parte I.- PLANTEAMIENTO PRELIMINAR.

Parte II.- EVALUACION ECONOMICA.

Parte III.- MEDIOS ECONOMICOS.

=====

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.

RPU: 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.

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

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Arico, aprobado en 1966.

Parte I: PLANTEAMIENTO PRELIMINAR.

El estudio económico financiero de un Plan Parcial tiene como objetivo cumplimentar las exigencias contenidas en el artículo 63 RPU, determinando la evaluación económica anticipada de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización previstas por el planeamiento.

Por ello, las especificaciones requeridas en base a lo señalado en el párrafo anterior, se desarrollarán atendiendo a las siguientes consideraciones:

- a) Fijación de los módulos o precios unitarios de aplicación a las distintas unidades de obra o servicios previstos.
- b) Determinación del coste aproximado de las obras.
- c) Establecimiento de los costes estimados de urbanización en función de su fecha de ejecución, el reparto propuesto por el Plan Parcial de los costes de financiación y el estudio comparativo de estos costes, aplicables a la unidad de medida de la parcela edificable o de la edificación prevista.

Parte II.- EVALUACION ECONOMICA.

A) Costes del suelo:

La adquisición del suelo, según los datos aportados por la Propiedad, supuso en su momento el desembolso de un precio unitario de 500 R/m² de terreno bruto, por lo que la operación tuvo un coste de 40.910.000 R.

B) Costes de urbanización:

Las obras de urbanización previstas por el Plan Parcial se desagregarán en las partidas siguientes, cuyos precios unitarios se detallan a continuación:

1) Movimientos de tierras:

Comprende el movimiento de tierras necesario para el cajado de la red viaria, incluyendo las obras de fábrica precisas para su contención:

Coste estimado:.....1.530 R/m².

2) Aceras:

Comprende las obras de acabado de los bordes de las vías, con solera de hormigón, bordillos y capa de mezcla asfáltica:

Coste estimado:.....2.575 R/m².

3) Jardines y alcorques:

Incluye los trabajos de formación de solera, encintado, preparación de alcorques, peldaños, pavimentos, revestimientos y jardinería:

Coste estimado:.....5.925 R/m².



- 4) Calzadas y aparcamientos:
Comprende las obras de base y rodadura para la ejecución de las calzadas y aparcamientos de los viales:
Coste estimado:.....1.800 R/m².
- 5) Red de agua, riego e hidrantes contra incendios:
Comprende todas las obras de apertura y relleno de zanjas, pozos, tuberías, piezas especiales, arquetas y demás elementos característicos, incluso la acometida a parcela, bocas de riego e hidrantes, tanto de la red de abastecimiento de agua potable como de la red auxiliar para riego y servicio no potable:
Coste estimado:.....6.250 R/l.
- 6) Red de saneamiento y pluviales:
Incluye las obras de apertura y relleno de zanjas, pozos, tuberías, piezas especiales, arquetas y demás elementos específicos, incluyendo la acometida a parcela e imbornales:
Coste estimado:.....8.600 R/l.
- 7) Estación depuradora, pozo absorbente, aliviadero y separadores:
Comprende las obras específicas de la instalación depuradora para el tratamiento de las aguas residuales y el pozo absorbente para su eliminación, además del aliviadero, desarenadores y separadores de grasa:
Coste estimado:.....16.000.000 R.
- 8) Canalización de A.T.:
Comprende las obras de conexión y transporte de energía eléctrica hasta las E.T., incluyendo la apertura y relleno de zanjas, canalización, p.p. de ejecución del sótano, arquetas, estaciones transformadoras y línea de M.T.:
Coste estimado:.....22.550 R/ml.
- 9) Canalización B.T.:
Comprende la canalización de la red hasta las acometidas a parcelas, previa apertura y relleno de zanjas, arquetas, cableado y cuadros de distribución en baja tensión.
Coste estimado:.....11.100 R/ml.
- 10) Canalización alumbrado público:
Análogamente, incluye las obras de canalización, arquetas, cableado, cuadros y protección de la red de alumbrado público, incluso p.p. de báculos y luminarias:
Coste estimado:.....3.100 R/ml.
- 11) Canalización telefónica:
Comprende las obras correspondientes a la canalización por la que la C.T.E., S.A., efectuará el tendido de la red propiamente dicha:
Coste estimado:.....3.830 R/ml.
- 12) Zonas verdes:
Comprende las obras de movimientos de tierras, plantación de especies vegetales, alumbrado público y ornamentación y pavimentación de las áreas de descanso y jardines:
Coste estimado:.....2.575 R/m².

Por consiguiente, el importe económico de las obras de urbanización previstas podría desglosarse como sigue:

1) Movimientos de tierras:	
26.658 m ² a 1.530 R/m ²	40.737.178 R.
2) Aceras:	
4.557 m ² a 2.575 R/m ²	11.734.275 R.
3) Jardines:	
2.300 m ² a 5.925 R/m ²	13.627.500 R.
4) Calzadas y aparcamientos:	
13.159 m ² a 1.800 R/m ²	23.686.200 R.
5) Red de agua, riego e hidrantes contra incendios:	
1.660 ml. a 6.250 R/l.....	10.375.000 R.
6) Red de saneamiento y pluviales:	
1.300 ml. a 8.600 R/l.....	11.180.000 R.
7) Depuradora, pozo absorbente, aliviadero y separadores:	
1 unidad a.....	16.000.000 R.
8) Canalización de A.T.:	
110 ml. a 32.550 R/ml.....	3.580.500 R.
9) Canalización B.T.:	
1.230 ml. a 11.100 R/ml.....	13.652.000 R.
10) Canalización alumbrado público:	
1.930 ml. a 4.100 R/ml.....	7.913.000 R.
11) Canalización telefónica:	
665 ml a 3.830 R/ml.....	2.546.950 R.
12) Zonas verdes:	
6.700 m ² a 2.575 R/m ²	17.252.500 R.
Total ejecución material:.....	162.546.203 R.
Gastos generales y beneficio industrial (22%):.....	35.760.165 R.
Total ejecución por contrata:.....	198.306.638 R.

No obstante, la proyección de los costes de urbanización durante un periodo de tiempo, que podría oscilar entre 2 y 8 años, aconseja introducir un coeficiente de depreciación del 5% anual acumulativo en los últimos 4 años, afectando a un tercio de las obras previstas, aproximadamente.

De ahí, el coste de las obras de urbanización, con esta corrección, ascendería a la cantidad de 208.726.000 R, lo que supone un precio medio unitario de 2.551 R/m² sobre suelo bruto, aproximadamente.

Parte III.- MEDIOS ECONOMICOS.

De los datos obtenidos más arriba, junto con otros gastos derivados, que también se justificarán, puede establecerse el siguiente cuadro de gastos:

Adquisición de terrenos:	81.820 m ² a 500 R/m ²	40.910.000 R.
Costes de urbanización:	81.820 m ² a 2.511 R/m ²	208.726.000 R.
Honorarios técnicos:	81.820 m ² a 155 R/m ²	12.682.100 R.
Otros gastos y varios:	6% s. obras de urbanización:.....	12.523.560 R.
Total gastos:		274.838.480 R.

Estos gastos suponen una media de 5.500 R/m² construido sobre parcelas lucrativas, es decir, 6.762 R/m² sobre parcela neta edificable lucrativa, correspondientes a la zona industrial o de servicios.

Sin embargo, estos gastos deberían compensarse con la aportación económica de la Administración, como partícipe del 15% del aprovechamiento medio, que supondría una superficie de parcelas de la zona industrial o de servicios equivalente a 7.000 m², y de la cesión a su favor de parcelas hasta 1.770 m² de superficie en la zona industrial o de servicios, lo que dejaría en manos del Ayuntamiento la superficie de 8.770 m² de parcelas lucrativas (17,55% de este tipo de parcelas), por lo que éste debería participar en el porcentaje correspondiente en los gastos de urbanización del conjunto, a no ser que se establezca otra fórmula o procedimiento de permuta.

Precisamente, la localización y determinación del 15% del aprovechamiento medio que debe cederse a la Administración actuante debería sustanciarse mediante la tramitación del oportuno Proyecto de Compensación, aunque en principio podría reservarse para tal finalidad gran parte de las parcelas correspondientes a la submanzana E.2, en la parte alta de la actuación.

Por otro lado, y suponiendo un valor unitario medio de unas 7.300 R/m² por la venta de parcelas edificables, de la zona industrial o de servicios correspondientes a las manzanas A.1, B.1, C.1 y D.1 (41.203 m² de superficie), que quedarían en principio en manos privadas, el beneficio reportado ascendería a la cantidad de 300.781.900 R, cantidad que podría financiar el coste de la operación urbanizadora, como mínimo, suponiendo que el incremento de los gastos de urbanización oscilen paralelamente al incremento de precios del suelo urbanizado en el área de actuación.

Como ha sido normal en actuaciones análogas, la financiación de esta operación urbanizadora se llevará a cabo mediante créditos bancarios y destinando gran parte de los beneficios empresariales a esta inversión, con el fin de atemperar los gastos a una venta de parcelas a precios asequibles a los interesados.

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

El arquitecto,

fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez
Colegiado nº 66 COAC.

PLAN DE ETAPAS

=====

PLAN P A R C I A L D E O R D E N A C I O N
I N D U S T R I A L O D E S E R V I C I O S
L A S E R A S A L T A S

=====

P L A N D E E T A P A S

Parte del artículo 54 del Reglamento de Planeamiento
Urbanístico.

=====

Parte I.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Parte II.- ACTUACIONES PREVISTAS.

Parte III.- SISTEMA DE ACTUACION.

=====

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.

RPU: 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.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Arico, aprobado en 1966.



Parte I: CONSIDERACIONES PREVIAS.

El Programa de Actuación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, en Las Eras Altas, estableció un conjunto de actuaciones urbanísticas, adelantadas en el tiempo a las previsiones contenidas en el Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, actualmente en trámite como revisión de aquel planeamiento, que pueden resumirse como sigue:

- Objetivos prioritarios: Conseguir una calidad urbana de vida aceptable que, al margen de favorecer la implantación de la vivienda, adecue la infraestructura urbana y desarrolle los equipamientos comunitarios y los espacios libres, potencie la instalación de actividades de servicios o industriales, tanto dirigidas a la mejora del sector agrícola como a elevar el nivel de las prestaciones turísticas.
- Objetivos de inversión: La tarea urbanizadora de creación del nuevo suelo urbano del área recaerá sobre la Promotora del planeamiento, en desarrollo de la estipulación 6ª del Convenio Urbanístico suscrito entre ésta y el Ayuntamiento con fecha 9 de junio de 1992, comprendiendo el ámbito del área de planeamiento parcial y el acceso hasta la vía de servicio de la autopista TF-1.
- Objetivos de programación: El programa de actuación pretende atender la ordenación de un área deficitaria en servicios, con el fin de corregir los actuales desequilibrios municipales y comarcales, con la anticipación de una ordenación adecuada y unas obras de urbanización que servirían de acicate al resto del territorio municipal.

Por otro lado, los objetivos del Plan de Etapas de este Plan Parcial pretenden secuenciar las actuaciones previstas para llevar a cabo sus determinaciones con las siguientes finalidades:

- Gestionar la puesta en el mercado de las parcelas edificables, atendiendo a la demanda de instalaciones de servicios o actividades artesanales y de la pequeña industria, al mismo tiempo que se lleva a cabo la ejecución de las obras de urbanización, con arreglo a las prioridades que se establezcan.
- Acondicionar los espacios libres y potenciar los equipamientos, con el fin de incorporarlos a la trama urbana y favorecer el disfrute de la población.
- Atender a los costes de urbanización, secuenciando adecuadamente la inversión para disponer, en cada momento, de una relativa autonomía de funcionamiento de las diversas zonas del área.
- Aprovechar la estructura urbana del área para incentivar y mejorar el desarrollo del territorio circundante, tanto del área inmediata como del cercano enclave de Las Eras, netamente residencial.

Ya que el objetivo final de la actuación urbanística es el de preparar y conseguir suelo, a través de la obra urbanizadora, el criterio del Plan Parcial plantea, no solamente desarrollar secuencialmente estas obras en el tiempo, sino establecer una mejora en los servicios, encaminada a poder ofrecer parcelas edificables, equipamientos y dotaciones de espacios libres necesarios para la comarca.

Por otro lado, se propone también el criterio, complementario con el anterior, de propender a la ejecución de obras por unidades funcionales, capaz de conseguir estabilizar los costes fijos y propiciar el asentamiento de las actividades industriales o de servicios requeridas.

Parte II.- ACTUACIONES PREVISTAS.

El Plan de Etapas tiene por finalidad establecer y justificar las fases temporales para la realización de las obras de urbanización, conforme a las determinaciones exigidas por el artículo 54.1 RPU.

De acuerdo con los objetivos y criterios prefijados, se establecerá una sola etapa de actuación para llevar a cabo la realización de las obras de urbanización, de acuerdo con la habilitación establecida en los artículos 36 RGU y 48.3 RPU y la exigencia del artículo 83.2.i) LS, tanto teniendo en cuenta las características del territorio como las previsiones de desarrollo de la promoción prevista.

En todo caso, en cualquier momento se podría llevar a cabo una modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, teniendo en cuenta las limitaciones y el procedimiento fijado por el artículo 38.2, en relación con los artículos 36.2 y 38.1 RGU.

En consecuencia, el Plan de Etapas se concreta en las siguientes fases secuenciales:

- Presentación del Proyecto de Compensación, con el contenido requerido por el artículo 173 RGU y siguiendo el procedimiento exigido por el artículo 174.2 RGU: 3 meses de plazo desde la aprobación del Plan Parcial de Ordenación.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: 6 meses a partir de la aprobación del Proyecto de Compensación.
- Ejecución de las obras de urbanización: 8 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y en todo caso antes de los 8 años desde la vigencia del Plan Parcial, con las siguientes fases, de 4 años de duración cada una:
 - Fase inicial: Comprenderá la ejecución de las obras de viabilidad correspondientes a los tramos de vías ADJ y BKLC (según el Plano de Ordenación de Alineaciones y Rasantes), ejecución de la parte respectiva de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable y de riego y/o uso industrial, hidrantes contra incendios, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, incluyendo las acometidas de los servicios exteriores, la puesta en funcionamiento del acondicionamiento de los centros de transformación eléctrica y de depuración de las aguas residuales y la ejecución de los jardines de las zonas verdes correspondientes a las submanzanas ZV.2 y

ZV.3. Así se pondrían en el mercado, al otorgar las condiciones de solar, las manzanas A.1, B.1 y C.1, correspondientes a la zona industrial o de servicios, además de los equipamientos social y comercial, en un inmediato plazo de tiempo, justo a partir de la aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento.

- Fase final: Completará las obras de urbanización para el ámbito del planeamiento, para lo que se ejecutarán los tramos de vías DG, GHJ y EJ, además de acondicionar las zonas verdes previstas en las manzanas ZV.1, ZV.4, ZV.5 y ZV.6, con lo que se conseguiría la incorporación de la submanzana E.2, de la zona industrial o de servicios, y el equipamiento deportivo.

No obstante, y previendo la posibilidad de que el Ayuntamiento aplique la opción de la Estipulación 7ª del Convenio Urbanístico, suscrito entre aquél y la promotora de la urbanización, o cuando las condiciones del mercado inmobiliario así lo aconsejen, se habilita expresamente a variar el alcance material y temporal de las obras de urbanización, previa justificación en el correspondiente Proyecto de Urbanización o documento específico que se presente al Ayuntamiento. En todo caso, deberá respetarse la limitación de concluir las obras de urbanización en el plazo de 8 años, señalado más arriba.

Parte III: SISTEMA DE ACTUACION.

Teniendo en cuenta las intenciones y necesidades de la promotora de la urbanización, así como las características del planeamiento parcial y medios económico-financieros de aquélla, se determina el sistema de actuación por Compensación, con base en lo establecido en el artículo 153 RGU, teniendo en cuenta las limitaciones del artículo 56.2 RPU y la exigencia del artículo 149.1 LS.

Así, tal como se ha indicado, tanto en el referido Convenio Urbanístico como en la Memoria de este Plan Parcial, la promotora de la urbanización necesita urgentemente disponer de suelo para instalar la fábrica de cartónes, que mejoraría sustancialmente la diversidad del sector agrícola y atemperaría sus gastos fijos.

Por otro lado, la circunstancia de ser propietaria de la totalidad del territorio afectado por el planeamiento, incita a esta promotora a llevar a cabo directamente las obras de urbanización correspondientes, facilitándose así la puesta en uso de las parcelas edificables.

El Sistema de Compensación se regirá, como es obvio, por lo dispuesto en los artículos 157 y siguientes LS y las peculiaridades de los artículos 157 y siguientes RGU, en particular las de los citados artículos 173 y 174.2 RGU.

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

El arquitecto,

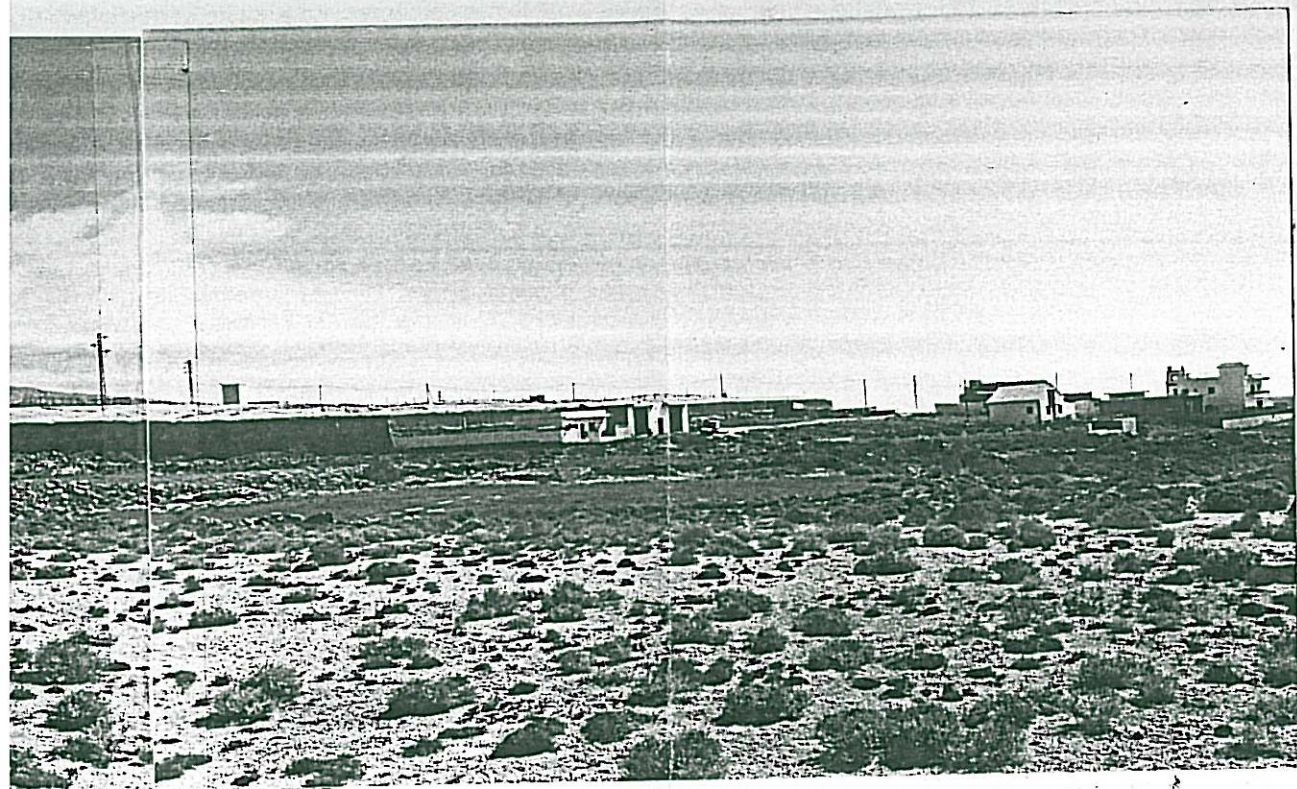
fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez.
Colegiado nº 66 COAC.

colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el
trámite establecido en el
artículo 116 de la ley del
suelo (r.d. 1 /1992)

hoja 5

- 7 JUL. 1995
fecha el arqto. de control



DEPT. OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.



FOTO 3

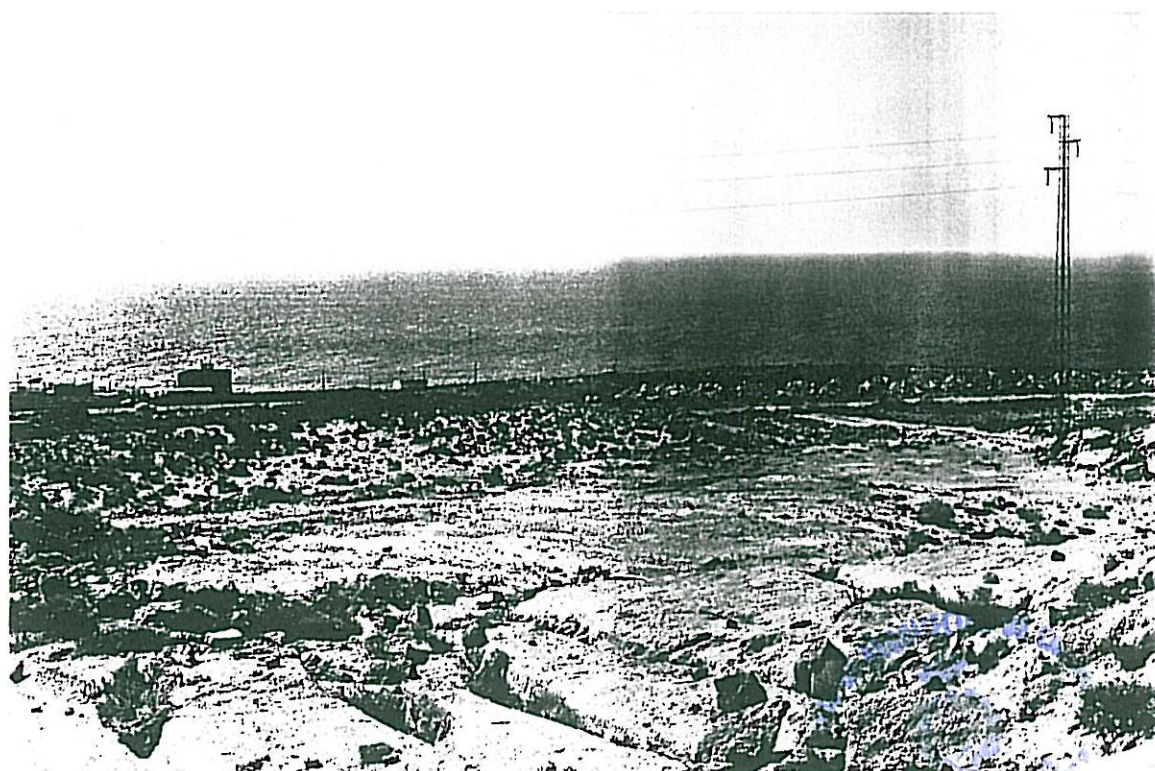


FOTO 4

LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ

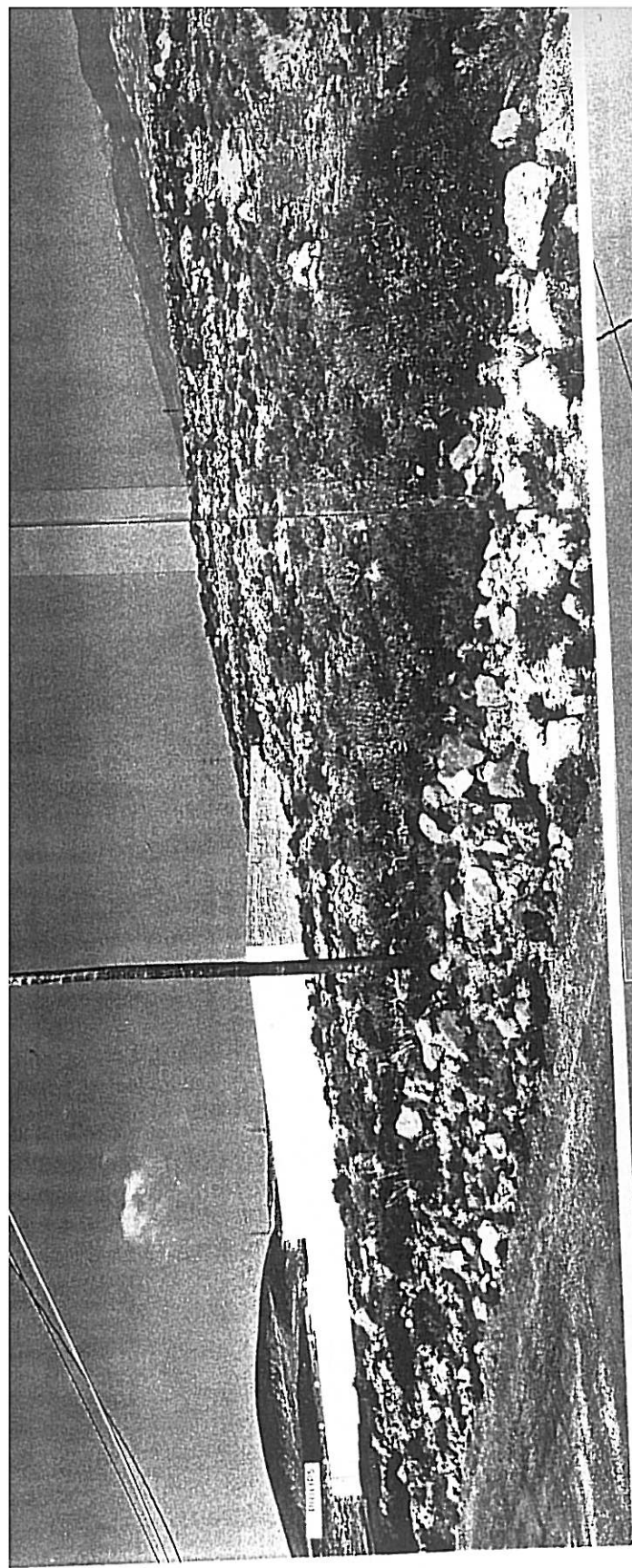
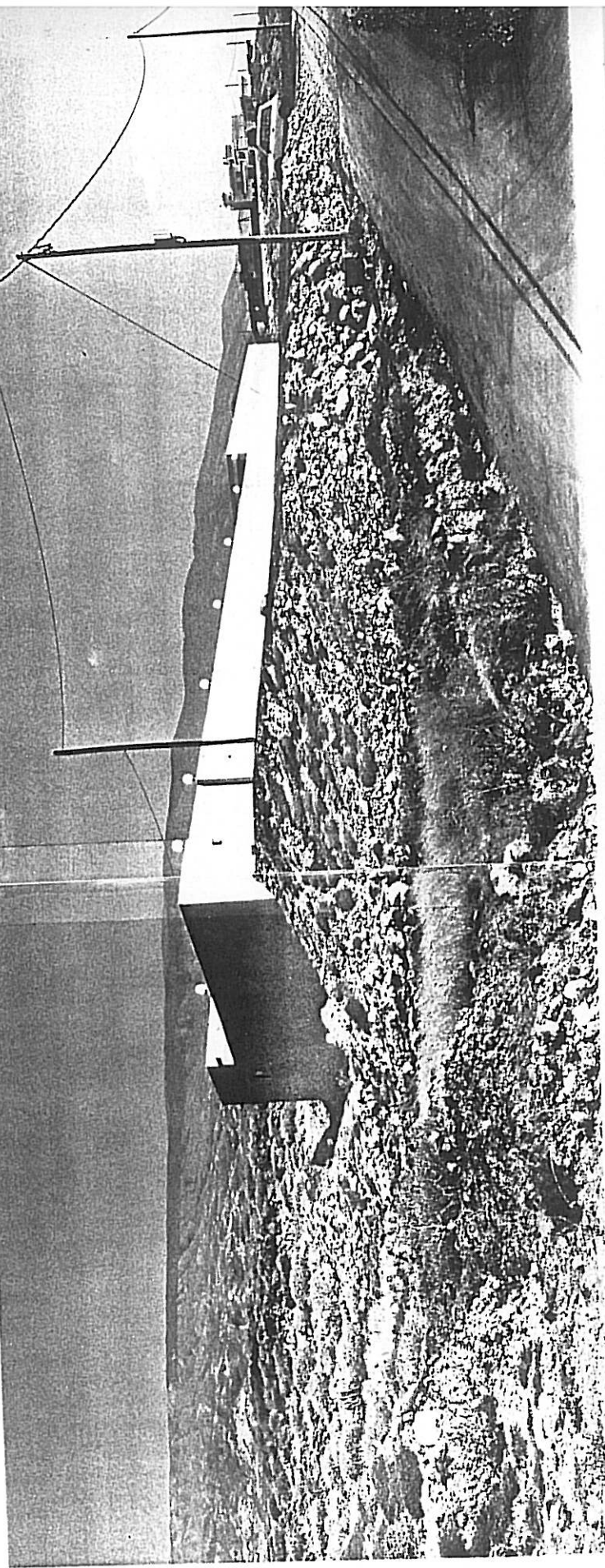


FOTO 5



LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO

FOTO 6

